



天譽置業(控股)有限公司  
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00059)

年報  
2019



## 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	4
公司簡介	6
管理層討論與分析	11
董事及高級管理人員簡介	31
環境、社會及管治報告	35
企業管治報告書	71
董事會報告書	82
獨立核數師報告	93
綜合全面收益表	99
綜合資產負債表	100
綜合權益變動表	102
綜合現金流量表	103
綜合財務報表附註	104
五年財務概要	202
發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情	203

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事：

余斌先生(主席及行政總裁)  
文小兵先生(行政副總裁)  
王成華先生  
金志峰先生(於二零一九年十月一日獲委任)

#### 非執行董事：

黃樂先生

#### 獨立非執行董事：

蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

### 公司秘書

黃天波先生

### 審核委員會

蔡澍鈞先生(主席)  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

### 薪酬委員會

鍾麗芳女士(主席)  
蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
余斌先生

### 提名委員會

余斌先生(主席)  
蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

### 風險管理委員會

文小兵先生(主席)  
蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，  
股份代號：00059

### 中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市  
天河區林和中路8號  
海航大廈32樓至33樓  
電話：(86-20) 2208 2888  
傳真：(86-20) 2208 2777

### 香港主要營業地點

香港灣仔告士打道151號  
資本中心14樓1401室  
電話：(852) 2111 2259  
傳真：(852) 2890 4459

### 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM 11, Bermuda

### 股份登記及過戶總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM 11, Bermuda

### 股份登記及過戶分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
興業銀行股份有限公司香港分行

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 公司資料

### 債券上市

#### 香港聯合交易所有限公司

本公司於二零二四年到期之中期債券，

股份代號：05821

(國際證券號碼：XS1130150391)

本公司於二零二四年到期之中期債券，

股份代號：05580

(國際證券號碼：XS1323898707)

本公司於二零二五年到期之中期債券，

股份代號：05626

(國際證券號碼：XS1397876258)

本公司於二零二六年到期之中期債券，

股份代號：05310

(國際證券號碼：XS1525845985)

本公司於二零二六年到期之中期債券，

股份代號：05367

(國際證券號碼：XS1558627771)

本公司於二零三一年到期之中期債券，

股份代號：05855

(國際證券號碼：XS1142114278)

本公司於二零三一年到期之中期債券，

股份代號：05567

(國際證券號碼：XS1304503268)

本公司於二零三二年到期之中期債券，

股份代號：05602

(國際證券號碼：XS1341411822)

本公司於二零三三年到期之中期債券，

股份代號：05311

(國際證券號碼：XS1525848575)

本公司於二零三三年到期之中期債券，

股份代號：05379

(國際證券號碼：XS1558627342)

#### 新加坡證券交易所有限公司

本公司於二零二二年到期之

274,000,000美元13.%計息債券

(國際證券號碼：XS2022224047)

### 法律顧問

香港法例：

盛德律師事務所

百慕達法例：

康德明律師事務所

中國法例：

廣東瀛杜律師事務所

廣東聯合發展律師事務所

### 公司網站

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

## 主席報告



本人欣然報告本集團於二零一九年錄得紀錄新高的合同銷售額、已確認收益及盈利。合同銷售額達到人民幣**121億元**的目標。年內的已確認稅後物業銷售額達到人民幣**65.0億元**，較去年上升**6.2%**。由於年內交付的物業的利潤率較低，來自營運業務的稅前溢利放緩**7.4%**至人民幣**16.317億元**，集團除稅後溢利人民幣**8.32億元**，較去年上升**1.4%**；股東應佔利潤人民幣**7.923億**，較去年上升**5.5%**。

儘管營運溢利回調，但在擁有適度的土地儲備及手頭的項目組合支持下，我們的管理團隊正在邁向未來數年有序的業務增長。根據我們目前的評估，我們於未來三年的銷售收益將有穩定增長。鑒於本公司在二零一九年實現合同銷售額人民幣**121億元**，本人相信在我們已擴大的土地儲備支持下，可望在中期內實現這個增長願景。

作為一家不斷擴展的公司，維持增長及盈利至為重要，我們認為此乃債務投資者及股東的最佳利益。受到疫情及整體經濟逆轉影響，目前營商環境充滿挑戰，銷售額放緩及市場氣氛低迷，然而，我們的管理團隊將盡一切努力，透過執行為克服面對障礙而制定的計劃，令業務及盈利持續增長，以實現我們對投資者的承諾。

我們的管理層不時密切監察本集團的流動性狀況，以確保近期的銷售額放緩及營運延誤不會對本集團在債務及其他合同義務的承擔履行能力造成重大不利影響。年內，我們已減少短期債務。同時，我們一直擴闊融資渠道及制定新的融資或資金計劃，藉以在到期時償還債務。

再者，我們的購地決定會在考慮資金供應的情況後，審慎地設定適度但不過度的合適規模，以應付我們期望穩定增長的需要。我們強調維持合理及可承受的槓桿水平以避免過度借貸。我們的土地補充規模取決於我們的自身增長所得資源，及將收購目標抵押或建基於上市集團的信譽而可取得的對外融資。我們的管理層一向致力於在公司流動性與擴張之間實現適度平衡，從而為任何不可遇見的障礙提供緩衝空間。

## 主席報告

於挑選新土地及項目時，我們瞄準具有業務潛力的地區。此外，我們優先考慮適宜發展受首次購房者熱捧的青創社區項目的地塊。根據該等挑選準則，我們傾向集中於廣東省大灣區內的地區，以及在我們擁有過往經驗及項目團隊的區域深耕。目前，我們在大灣區，計及舊改項目的潛在可建面積，土地儲備所提供的建築面積將達**700**萬平方米。我們深信該等地區及青創社區發展項目可抵禦市場波動。此外，引用過往在收購上的專長，我們現時的項目組合保持著一個相對低的土地成本，每平方米可售建築面積的平均土地成本為人民幣**2,300**元以下。此將會使本集團在同業中擁有強大的訂價及競爭能力。

我們於廣州市場舊區改造方面擁有良好往績。目前，我們於深圳光明的重建項目正在籌備啟動建造，並在廣州的黃浦及白雲的舊區正在進行不同階段的重建計劃。憑藉我們過去在廣州的改造項目擁有的卓越往績，我們相信我們將於可見將來能取得兩個地塊的重新發展權利。一旦取得正式法定的舊區改造權利，估計建築面積合計**434**萬平方米將由我們的潛在土地儲備轉化為我們實質的土地儲備內的寶貴及龐大的組成部分。我們的管理團隊現正與政府機關及村民代表就改造計劃進行緊密合作。在新頒布的政策加快了廣東省舊區重建的情況下，我們的兩個改造項目均取得地區政府的全力支持。我們預計我們將於二零二零年取得其中一個項目的改造發展權利，此一突破將在本年內為我們目前的土地儲備組合增添建築面積估計約**132**萬平方米。

本人致力與管理團隊及各業務聯繫方合作跨越各種挑戰，待疫情過後朝著較穩定的營商環境前進。本人作為本公司董事會主席兼任行政總裁，亦謹此向全體員工、客戶、供應商及各界商業合作夥伴、債權人及股東在風雨同行的過往歲月裡對集團的幫助與支持，致以深切的感謝。

主席  
余斌

香港，二零二零年三月二十日

## 公司簡介

天譽置業(控股)有限公司(「天譽」)為於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司(股份代號:00059)。天譽為投資控股公司,其附屬公司的主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。

本集團專注於發展的物業類型廣泛,包括中國的住宅及商業物業、辦公室、服務式公寓及酒店,以及物業投資及物業管理。本集團扎根於廣州,並尋求在內地具高潛力的城市,尤其專注於為年青購房者度身定造的社區項目。目前,本集團持有的發展項目及土地儲備組合遍及大灣區內的廣州、中山、珠海、深圳及惠州;東南地區的南寧、桂林、徐州及南昌;以及西南地區的重慶、昆明及貴陽。

本集團持有的項目組合總建面積約為**2,806**萬平方米,包括已完成、發展中或可即時發展的現有項目面積為**880**萬平方米,以及於大灣區、南寧、桂林、徐州及昆明的潛在土地儲備面積為**1,926**萬平方米(包括已與當地政府或第三方簽訂合作協議,但有待土地拍賣,或參與重建廣州及深圳舊城改造的有關單位訂立框架協議)。

本集團利用其於物業發展業務的管理專長,以及於舊城改造區及發展青創社區項目的特色,在中國內地確立了其作為聲譽及信譽可靠的物業發展商的地位。

### 二零一九年活動概要

- 3月
  - 我們的項目公司參與在深圳光明新區的一個舊工廠物業的重新發展,並已取得正式發展權以將該範圍發展成為總建築面積約**17**萬平方米的一個翻新工業物業。項目距離深圳地鐵**6**號線光明中心站約**1**公里,毗鄰中山大學深圳校區。
- 7月
  - 本集團收購貴陽溫泉御景項目**51%**股權。項目提供總建築面積約**33.6**萬平方米,作為住宅發展。
  - 天譽首次發行二零二二年到期本金總額**1.05**億美元**13%**優先票據。該票據按照面值發行,年息**13%**,每半年付息一次。該票據在新加坡交易所上市。

## 公司簡介

- 8月
  - 本集團以人民幣**5.25**億元取得其徐州第三個項目(即江蘇省徐州市的徐州中譽智慧城項目)的地塊, 用作包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店的綜合發展, 總建築面積約**52.4**萬平方米。
- 9月
  - 本集團以人民幣**2.3**億元取得桂林荔浦**4**幅地塊, 用於開發荔浦天譽養生谷項目。項目預計總建築面積約**23.3**萬平方米, 完成時將成為文旅景點項目。
  - 本集團以人民幣**1.6**億元收購南昌安義天譽鳳凰樾項目的全部權益, 項目預計總建築面積約**11**萬平方米。
  - 天譽就其現有二零二二年到期**1.05**億美元**13%**優先票據已首次增發**1**億美元, 將總發行額增加至**2.05**億美元。該票據按照面值發行, 並在新加坡交易所上市。
- 10月
  - 本集團以人民幣**3.92**億元收購其昆明第二個項目(即昆明中譽智慧城項目)的地塊, 預計總建築面積約為**51.7**萬平方米。
- 11月
  - 本集團以人民幣**6.5**億元收購了一個住宅項目重慶天譽林溪府的全部股權, 預計總建築面積約為**46**萬平方米。
  - 天譽就二零二二年到期**13%**優先票據已完成第二次增發**6,900**萬美元, 將該票據的總發行額增加至**2.74**億美元。該票據按照面值發行, 並在新加坡交易所上市。在此之後及連同其他私人債券發行額, 天譽於二零一九年已大致完成其**3**億美元債券發行計劃。
- 12月
  - 本集團訂立協議以人民幣**8.8**億元收購了珠海金灣項目的全部權益, 將建成總建築面積約為**29.5**萬平方米的住宅發展項目。該交易預期於二零二零年四月完成。



## 公司簡介

### 2019年主要殊榮及獎項

#### (A) 本集團

- 2019年5月7日，天譽置業榮獲港股100強研究中心「第七屆港股100強之綜合實力100強」位列92位；
- 2019年5月28日，天譽置業榮獲優質中國房地產企業大獎籌委會頒發「優質中國房地產企業大獎2019」榮譽；
- 2019年7月25日，天譽置業榮獲香港股票分析師協會頒發「2019上市公司年度大獎」榮譽；
- 2019年8月7日，天譽置業榮獲億翰智庫頒發「2019年度粵港澳大灣區資本投資價值十強」、「2019年中國房地產企業僱主品牌十強」、「2019年中國房企品牌價值粵港澳大灣區投資價值十強」，三項榮譽；
- 2019年11月29日，天譽置業榮獲廣州市房協頒發「中國(華南)房地產品牌價值企業獎」榮譽；
- 2019年11月29日，天譽置業榮獲南方都市報頒發第十一屆中國地產奧斯卡「2019年度品牌企業獎」榮譽；
- 2019年12月5日，天譽置業榮獲鳳凰網頒發「時代印記—綜合價值運營商獎」榮譽；
- 2019年12月12日，天譽置業榮獲格隆匯頒發2019「中國上市房企商業創新獎」榮譽；
- 2019年12月19日，天譽置業榮獲廣東省地產商會、網易房產頒發「2019年度匠心影響力品牌獎」榮譽；
- 2019年12月26日，天譽置業榮獲廣州市民政局、廣州日報、廣州市慈善會頒發「2019年度社會影響力標杆企業獎」榮譽；
- 2019年12月27日，天譽置業榮獲新快報頒發「2019地產大會城市發展貢獻年度品牌地產獎」榮譽。



## 公司簡介

### 2019年主要殊榮及獎項（續）

#### (B) 我們的項目

##### 南寧天譽城項目

南寧天譽花園項目和南寧天譽東盟創客城項目合稱為南寧天譽城項目。該項目攬獲多項大獎，其被鳳凰網和廣西廣播電視台評為「公寓網紅明星」，並獲南寧晚報、廣西廣播電視FM95.0評為「城市濱江都市大城」、由南寧早報、居周刊頒發的「2019品質住宅貢獻大獎」，以及FM93.0、星播傳媒•完美地產、騰訊房產（廣西）頒發的「2019廣西地產匠心品牌房企大獎」，泛地產服務中心、樓盤網、廣西地產商學院舉辦的評選活動中獲得「2019廣西樓市影響力綜合體」的優異成績。

##### 重慶天譽智慧城項目

重慶天譽智慧城斬獲騰訊新聞、界面新聞、創家•房觀察聯合頒發的「創家LIVE+中國西部年度驅動力大獎」，被重慶日報列入「重慶十佳物業小區」，被重慶市房地產業協會評為「2019重慶最具影響力精品項目」，被中國指數研究院評為「2019中國綜合體新地標」，以及重慶廣播電視台評為「最具投資價值商業綜合體」、由搜狐焦點重慶站頒發的「美好重慶城市建設貢獻獎」、「美好重慶宜居典範獎牌」，及獲安居客重慶分公司評選為「2019年度用戶關注度樓盤」。

##### 昆明安寧林溪谷

我們在昆明的青創社區項目被雲南房網、雲觀察新媒體聯合評選為「影響力2019年度人氣明星樓盤」獎，被安居客評為「2019中國房產風雲榜昆明年度用戶吸引力樓盤」，同時被搜狐焦點評為「2019年年度品質樓盤」。



## 公司簡介

### 2019年主要殊榮及獎項(續)

#### (B) 我們的項目(續)

##### 廣州天譽半島項目

廣州天譽半島項目在由廣州、佛山及大灣區樓市發布、厲害的房子主辦，今日頭條、新浪微博、一點資訊、網易新聞、鳳凰新聞、搜狐新聞等多家媒體支持的第三屆樓市領袖榜中斬獲「廣佛年度風尚大盤」。此外，廣州天譽半島還獲得由羊城晚報報業集團主辦頒發的致敬新時代榜樣「2019年度品牌企業」獎項，以及由廣東廣播電視台房產頻道頒發的2019房產年度大賞「廣州江景人居地標獎」。同時，該項目在由搜狐焦點(廣州)、焦點財經承辦的評選活動中被評為「年度匠心品質樓盤」，被克而瑞易居企業(中國)集團評為「2019年度廣州十大豪宅」，被廣州PLUS·宅問列入「2019年度廣州十大豪宅排行榜」，被廣東省地產商會、網易新聞房產頻道評選為2019年度中國地產冠軍榜「極致城央標桿豪宅」，被新快報列為2019地產大會「城市發展貢獻獎」年度豪宅。

##### 徐州項目

我們在徐州的兩個青創社區項目獲得徐州報業傳媒集團頒發的「2019徐州放心樓」、「2019徐州守信房企」及「2019年度徐州生態人居典範樓盤」共三項殊榮。此外，徐州中譽時代被徐州新浪樂居評選為「2020年最值得期待樓盤」、由徐州廣播電視傳媒集團頒發的「2019徐州最具影響力樓盤」及「2020徐州廣電樓市評論員」。該項目亦被徐州市網絡文化協會評為「2019年度徐州市最佳公益合作夥伴」、「2019年度徐州市優秀網絡文化項目」，亦被中國新聞網江蘇房產和徐州有套房地產工作室聯合推選為「徐州大美樣板房•2020年推薦樓盤」。



## 管理層討論與分析

### A. 業務回顧

二零一九年是全球資本市場表現波動之一年。美國與中國之間的貿易戰觸發了中國經濟增長出現全面放緩。然而，在此環境下，我們實現了合同銷售額人民幣121億元，較二零一八年之人民幣93.7億元增長29.1%。此等合同銷售額將於交付合同物業予買家後於二零二零年及二零二一年確認為物業銷售額。

年內，我們已交付五個項目的物業，分別為廣州天譽半島、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、重慶天譽•智慧城及徐州天譽時代城。本集團交付了總建築面積898,000平方米及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣69.37億元。與二零一八年比較本年度收益上升6.2%。由於兩年內之產品及市場組合有別而本年度所交付建築面積較大但平均售價較低。於二零一八年，較高比例之收益來自出售於廣州州頭咀之高端住宅物業，而於二零一九年出售之產品則主要為於南寧及徐州二線城市之普羅大眾市場物業。

我們一向持續收購新土地及項目以補充我們之土地儲備作未來發展。截至二零一九年十二月三十一日，本集團手頭上之19個項目組合提供未訂合同總銷售建築面積3,326,000平方米(二零一八年：2,144,000平方米)。逐步擴大之土地儲備將保證二零二零年及二零二一年之合同銷售額的持續業務增長。

本集團於年內按項目劃分之已確認物業銷售之除直接稅前的銷售金額及可售建築面積如下：

項目	已確認銷售額	
	總額 人民幣百萬元	已交付 建築面積 平方米
廣州天譽半島	461	7,000
南寧天譽花園	2,042	408,000
南寧天譽東盟創客城	2,958	259,000
徐州天譽時代城	1,368	215,000
重慶天譽•智慧城	108	9,000
二零一九年總計	6,937	898,000
二零一八年總計	6,530	583,000

於二零一九年，我們錄得合同銷售額合計人民幣121億元(二零一八年：人民幣93.7億元)，建築面積為1,217,000平方米(二零一八年：724,000平方米)，整體平均稅前售價為每平方米人民幣10,000元(二零一八年：每平方米人民幣12,900元)。合同銷售建築面積之增加(涵蓋發展中及已竣工項目之8個項目)為本集團貢獻了破紀錄之合同銷售額。二零一九年之合同銷售平均售價下跌乃由於市場及產品組合與二零一八年有別。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合

截至二零一九年十二月三十一日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為**28.0**百萬平方米，位於粵港澳大灣區之廣州、深圳、中山、珠海、惠州，東南部地區之南寧、桂林、徐州及南昌，以及西南地區之重慶、昆明及貴州。土地儲備為我們提供了在可見將來實現可持續增長之強大實力。視乎每個項目之發展狀況，我們的土地儲備資料分類為第1類「已竣工、發展中或持作發展物業」及第2類「潛在土地儲備」如下：

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業

於年初，我們在中國內地持有十個房地產開發項目，其中兩個已竣工，其他則正在建造或可即時開發。此外，我們於年內透過交易或土地拍賣而收購了六個新項目，連同我們參與的兩個合營項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的一個項目。總括而言，我們現時持有十九個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零一九年十二月三十一日，全部十九個項目提供總計建築面積約**8.80**百萬平方米(二零一八年：**5.87**百萬平方米)，其中建築面積**6.90**百萬平方米(二零一八年：**4.54**百萬平方米)為可銷售，扣除已於過往年度交付的建築面積**1.83**百萬平方米，合計**5.07**百萬平方米的建築面積將於二零二零年直至二零二三年整段期間，可供交付予買家或由本公司持作投資物業。

下表載列項目組合之詳情：

項目	地點	物業類別	預計 總建築面積 (平方米)	預計總可售 建築面積 (附註a) (平方米)	累計已交付的 可售建築面積 (平方米)	實際/預計 竣工年份	本集團 所持權益
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	320,000	160,000	118,000	2017-19年	100%
深圳大捷達項目	深圳	住宅和商業	168,000	120,000	-	2022年	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	89,000	-	2020年	51%
惠陽保利香檳頌	惠州	住宅和配套商業	161,000	131,000	-	2021-22年	(附註d)
珠海金灣項目 (於二零一九年收購)	珠海	住宅和配套商業	295,000	211,000	-	2022年	100%
廣州蘿崗項目	廣州	住宅和配套商業	122,000	101,000	-	2023年	100%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,211,000	951,000	912,000	2016-18年	80%

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

項目	地點	物業類別	預計 總建築面積 (平方米)	預計總可售 建築面積 (附註a) (平方米)	累計已交付的 可售建築面積 (平方米)	實際/預計 竣工年份	本集團 所持權益
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,316,000	1,050,000	407,000	2018-23年	100%
桂林天譽養生谷 (於二零一九年收購)	桂林	別墅、住宅和 服務式公寓	233,000	230,000	-	2021-23年	100%
徐州天譽時代城	徐州	綜合發展	473,000	383,000	215,000	2019-20年	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	207,000	158,000	-	2021年	78%
徐州中譽智慧城 (於二零一九年收購)	徐州	住宅和配套商業	524,000	409,000	-	2022-23年	100%
南昌天譽鳳凰樾 (於二零一九年收購)	南昌	別墅、住宅和 配套商業	119,000	110,000	10,000	2013年	66%
重慶天譽·智慧城	重慶	綜合發展	1,190,000	968,000	172,000	2017-22年	100%
重慶天譽林溪府 (於二零一九年收購)	重慶	住宅和配套商業	458,000	369,000	-	2021-22年	100%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	295,000	256,000	-	2021年	(附註c)
昆明天譽智慧城 (於二零一九年收購)	昆明	住宅和配套商業	517,000	398,000	-	2021-22年	90%
<b>小計—由集團開發</b>			<b>7,714,000</b>	<b>6,094,000</b>	<b>1,834,000</b>		
南寧禮府·印象(附註b)	南寧	住宅和配套商業	749,000	582,000	-	2020-22年	40%
貴陽溫泉御景(附註b) (於二零一九年收購)	貴州	住宅和商業	336,000	222,000	-	2020年	51%
<b>小計—由合營企業開發</b>			<b>1,085,000</b>	<b>804,000</b>	<b>-</b>		
<b>總計</b>			<b>8,799,000</b>	<b>6,898,000</b>	<b>1,834,000</b>		

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

附註：

- (a) 可售建築面積合計不包括市政設施之不可銷售面積、在若干項目分配給合作夥伴及提供並無銷售代價安置住房之面積。
- (b) 南寧檀府•印象和貴陽溫泉御景為合營企業實體發展之項目。上列項目資料指兩家實體所發展之面積。
- (c) 昆明安寧林溪谷是一個本集團擁有發展中物業之權利及義務之項目。上列項目資料指該項目公司發展中之面積。
- (d) 惠陽保利香檳頌是本集團根據協議擔任項目管理人所管理之項目。上列項目資料指該項目公司發展中之面積。

於粵港澳大灣區：

#### (1) 廣州天譽半島



項目名為「廣州天譽半島」，由本公司附屬公司持有，而一名第三方廣州港集團有限公司有權分佔落成物業之可發展建築面積之**28%**。本集團持有落成物業餘下**72%**之合法業權。

該地塊位於廣州海珠區洲頭咀，廣州八大景點之一的白鵝潭畔。項目是唯一一個在廣州下城區擁有廣闊江景之大型豪華生活社區。項目為總建築面積約**320,000**平方米之混合用途發展項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場設施及配套商業設施。

整個項目已竣工。截至二零一九年十二月三十一日，除建築面積**53,000**平方米分配予廣州港集團有限公司及已交付予買家之可售建築面積合共約為**118,000**平方米外，餘下待售建築面積為**11,000**平方米。另外**800**個停車位及**A1**棟全棟建築面積合共約為**20,000**平方米由本集團保留作長期出租用途。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

##### (2) 深圳大捷達項目

年內，我們已完成土地上的清拆工作。該土地為位於深圳光明新區東南面一個舊區更新項目所在。項目公司持有土地之發展權，涉及總建築面積為**168,000**平方米(可售總建築面積為**120,000**平方米)，將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。

工程將在取得必要的證書後於二零二零年動工。



##### (3) 中山天譽虹悅



該項目名為「中山天譽虹悅」，位於廣東省中山市西區北側的彩虹規劃區翠沙路。項目為住宅發展及配套商業物業。總建築面積約為**105,000**平方米(可售建築面積為**89,000**平方米)

建造工程預計於二零二零年完成。

##### (4) 惠陽保利香檳頌

於二零一九年，本集團之附屬公司獲授權根據與項目公司所訂立協議，就於廣東省惠陽市之項目提供項目管理服務。項目涵蓋總建築面積**161,000**平方米之住宅及配套商業物業(可售建築面積**131,000**平方米)。建造工程將於二零二一年及二零二二年分期完成。本集團將就所提供服務收取首年度服務費約人民幣**50,000,000**元，其後年度收取以項目之銷售額分成的基礎收費。



##### (5) 珠海金灣項目



於二零一九年十二月底，本集團與兩名第三方訂立協議，收購一家公司之全部股本權益，而該公司於廣東省珠海平山新城高欄港經濟區經營一個發展項目。該項目將建成以提供總建築面積**211,000**平方米之住宅發展項目作出售，以及建築面積**22,000**平方米將交回當地政府作為專才之人才住房及公共租賃。總收購代價為人民幣**880,000,000**元。待支付尚餘未付的收購成本代價人民幣**480,000,000**元後，購買協議將於二零二零年四月三十日或之前完成。建造工程正在進行，而管理層預期於二零二二年完成項目。



## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

##### (6) 廣州蘿崗項目

該項目位於廣州黃埔永和區賢堂路以北。該項目佔地50,263平方米，計劃建築面積為122,000平方米(可售建築面積合共為101,000平方米)。該土地原先批授作工業用途，而管理層計劃將該項目發展為服務式公寓及商業物業。管理層現正與地區政府磋商重新發展該地區為商業項目。

於東南部地區：

##### (7) 南寧天譽花園

南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。

該項目位於廣西省省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。項目定名為「南寧天譽花園」，並已發展為總建築面積1,211,000平方米之住宅社區(可售建築面積約為951,000平方米)，涵蓋65幢大樓及包括建築面積964,000平方米，提供住宅及零售物業、停車設施，以及公共及市政設施，而建築面積約247,000平方米之住宅及商業單位以用作安置原居民。



整個項目已於二零一八年完成。截至二零一九年十二月三十一日，面積912,000平方米已交付，而餘下建築面積為待售或持作營運我們於二零一九年開設的第二個「魚窩空間」共享工作空間。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)
- (8) 南寧天譽東盟創客城



該發展項目覆蓋佔地**194,221**平方米(相等於**291.33**畝)之三塊土地，位於廣西南寧市良慶區五象新區五象大道以北。該項目距離南寧天譽花園僅數步之遙。

該項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃之總建築面積為**1,316,000**平方米(可售建築面積約為**1,050,000**平方米)。東區包括名為「天譽東盟塔」之高達**346**米之摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業以及名為「南寧威斯汀酒店」之國際性五星級酒店，另有名為「魚先生的世界」專為年青

人而設之社區發展項目，內含服務式公寓、零售物業及配套設施。西區由住宅及零售物業組成，名為「南寧天譽半島」。兩區之建造工程預計於二零一八年至二零二三年間分階段竣工。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。

截至二零一九年十二月三十一日，可售建築面積為**407,000**平方米之住宅及商業單位已交付。就未交付之可售建築面積**643,000**平方米而言，管理層計劃保留建築面積**50,000**平方米持有作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，而餘下建築面積**593,000**平方米計劃於二零二零年起至二零二三年(天譽東盟塔之預期交付年度)交付。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

##### (9) 南寧檀府•印象

本集團與另外兩家當地發展商達成合營安排並組成一間項目公司，持有40%股權權益。該項目位於五象新區核心地帶，即南寧良慶區玉洞大道以北，在天譽花園與萬科公園之間。該項目名為「檀府•印象」，坐落於面積約為138,000平方米的地塊，計劃建築面積約為749,000平方米(可售建築面積為582,000平方米)，涵蓋住宅與商業物業、學校與市政設施。建造工程於二零一八年開始，並將於二零二零年起分期竣工。該項目目前有94%已訂定合同出售。

##### (10) 桂林天譽養生谷

該項目之土地於二零一九年第三季透過公開拍賣收購。該項目名為「天譽養生谷」，位於桂林市南方之荔浦市。荔浦市位處廣西桂林、柳州、梧州和賀州各市之交通樞紐。該地塊擁有豐富之自然景觀資源，使該項目成為極具吸引力之文化及旅遊發展項目。我們計劃將該項目發展成為擁有別墅、住宅及服務式公寓、酒店及旅客景點。將發展之總建築面積為233,000平方米，其中230,000平方米可供銷售。

建造工程於二零一九年底展開。預售將於二零二零年開始，並預期於二零二一年至二零二三年交付。



##### (11) 徐州天譽時代城



「徐州天譽時代城」位於江蘇省徐州市之江蘇徐州泉山經濟開發區，地點為時代大道南側及徐豐公路西側。該項目為一個生態商住發展項目。總建築面積為473,000平方米(可售建築面積為383,000平方米)。建造工程已於二零一七年展開。該項目將分期竣工。

截至二零一九年十二月三十一日，可售建築面積215,000平方米之住宅及配套商業單位已交付，餘下可售建築面積19,000平方米為待售。

##### (12) 徐州天譽雅園

該項目名為「徐州天譽雅園」，距離徐州天譽時代城1公里。

該地塊於二零一七年透過土地拍賣收購。該項目將發展為住宅及配套商業發展項目。總建築面積約為207,000平方米(可售建築面積為158,000平方米)。初步預售於二零一九年底進行。建造工程預期於二零二一年竣工。



## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

##### (13) 徐州中醫智慧城



該項目之土地於二零一九年第三季透過土地拍賣收購。該地盤位於九里湖區及徐州下城區以北，鄰近張小樓濕地及規劃中之濕地園。該項目名為「徐州中醫智慧城」，為一個綜合發展項目，總建築面積為**524,000**平方米(可售建築面積為**409,000**平方米)，包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店。建造工程將於二零二零年展開。預期於二零二二年至二零二三年竣工。

##### (14) 南昌天譽鳳凰樾

該項目之股本權益於二零一九年底收購。該地盤位於江西省南昌市西北之安義縣，經評定為國家級環保居住示範區。該項目名為「天譽鳳凰樾」，可售建築面積合共**110,000**平方米，已發展為建築面積**78,000**平方米之別墅及住宅物業，建築面積**6,000**平方米之路面商店及**26,000**平方米之酒店。整個項目已於收購時竣工，但須進行若干小型糾正及升級工程。截至二零一九年十二月三十一日，可售建築面積**21,000**平方米已訂立合同出售，而餘下建築面積**89,000**平方米為待售。

於西南部地區：

##### (15) 重慶天譽•智慧城

該項目位於重慶市南岸區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區及長江河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。總建築面積約**1,200,000**平方米，將會分兩期發展為住宅、閣樓式公寓及商業物業。

項目公司之股本權益已自二零一八年開始分期購入並於二零一九年完成。該項目第1期名為「紫金一品」，已於我們收購項目時完成。第1期包括建築面積**313,000**平方米(可售建築面積**254,000**平方米)。截至二零一九年十二月三十一日，可售建築面積合計**188,000**平方米已訂約及**172,000**平方米已交付，而可售建築面積**82,000**平方米(主要為零售物業)為待售。



## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

##### (15) 重慶天譽·智慧城(續)



第2期名為「重慶天譽·智慧城」，是一個綜合發展項目，包含總建築面積達**877,000**平方米(可售建築面積為**714,000**平方米)之住宅、服務式公寓、辦公室、購物商場及停車位，其中**249,000**平方米的建築面積乃發展作為長期持有的商業物業，餘下**465,000**平方米則用作銷售。建造工程已於二零一八年中展開，而預售已於二零一八年底開始。截至二零一九年十二月三十一日，已訂立合同銷售的建築面積為**213,000**平方米。交付預期將於二零二零年起至二零二二年分期進行。

##### (16) 重慶天譽林溪府

項目公司之全部股本權益於二零一九年底收購。該項目公司之主要資產為位於重慶市西邊大門之地塊。該土地將發展為住宅及配套商業物業，建築面積為**458,000**平方米(可售建築面積為**369,000**平方米)。建造工程將於二零二零年展開。該項目名為「重慶天譽林溪府」。



##### (17) 昆明安寧林溪谷



於二零一八年，本集團在雲南省昆明安寧市取得了一間項目公司之溢利分成權益。該項目名為「昆明安寧林溪谷一期」，建於面積約**190,800**平方米之地塊上，計劃建築面積約為**295,000**平方米(可售建築面積為**256,000**平方米)，將發展為別墅、住宅及配套商業物業。建造工程已於二零一八年底展開，並將於二零二一年竣工。首階段預售已於二零一九年展開。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

##### (18) 昆明天譽智慧城



此項目之土地於二零一九年底透過土地拍賣收購。該地塊位於昆明安寧市東北面。該項目名為「昆明天譽智慧城」，是一個青年社區項目之第一期及一個住宅發展項目，總建築面積為**517,000**平方米(可售建築面積為**398,000**平方米)。建造工程將於二零二零年初展開。預售計劃於二零二零年進行，並預計於二零二一年及二零二二年竣工。

##### (19) 貴陽溫泉御景

於二零一九年，我們收購一間在貴州省貴陽市從事一個住宅項目之項目公司之**51%**股本權益，本集團參與該項目之營運，但並非擔任控制角色。該項目名為貴陽「溫泉御景」，位於兩塊地塊之上，提供可發展建築面積合共約**336,000**平方米及可售建築面積**222,000**平方米。截至二零一九年十二月三十一日，該項目公司已訂立合同出售可售建築面積合共**175,000**平方米。該項目將於二零二零年開始移交。餘下建築面積**47,000**平方米為待售。



計入上列發展項目中，截至二零一九年十二月三十一日，本集團持有兩個具有發展權之項目(珠海金灣項目及廣州蘿崗項目)，本集團可在達成收購協議項下若干條件或取得有關轉換土地用途之政府批文後展開發展項目。就該等項目支付之投資費用，於本公司之綜合資產負債表呈列作「其他應收款及預付款」分類之擬發展項目之預付款。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 2. 潛在土地儲備

##### 2.1 擬定土地投標

為了準備在未來補充土地，我們已與南寧、徐州及昆明之當地政府或第三方簽署多項合作協議，通過未來之公開拍賣取得總建築面積為**13,260,000**平方米之土地。當達成協議載列之條件後，該等土地將以拍賣的途徑推出。

##### 2.2 舊城改造

本集團亦透過參與廣州市當地政府所實施之市區重建計劃有關之舊區重建而持有潛在土地儲備。這些改造項目估計將會提供**6.0**百萬平方米之建築面積。對此等項目作出之投資計入綜合資產負債表之「其他應收款及預付款」分類之擬發展項目之預付款內。

待取得舊城地區改造之政府批文及有待進行之土地拍賣完成後，本集團之土地儲備規模估計將增加總建築面積**19,260,000**平方米。

### C. 投資物業

連同發展物業作銷售，管理層從本集團之項目投資組合中挑選可提供令人滿意之租金收益及具備資本增值潛力之適當物業，其租金收入為本集團貢獻穩定收入。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在重慶、南寧、廣州及香港持有七項投資物業，總建築面積為**338,000**平方米，總公平價值為人民幣**35.12**億元，於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

#### 1. 重慶天譽•智慧城之商業物業

作為有關重慶天譽•智慧城發展中物業之土地轉讓合約之條件之一，總建築面積**248,800**平方米將發展為商業物業作長期投資用途。當該等物業於二零二二年落成後，將成為重慶市南岸區中央商務區綜合體發展項目之一部分。截至二零一九年十二月三十一日，經獨立估值師估值，該物業之公開市場價值為人民幣**1,297,000,000**元(二零一八年十二月三十一日：人民幣**1,215,000,000**元)。

#### 2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業

項目公司現正興建總建築面積**50,000**平方米將出租予從事零售及分銷業務之租戶。此投資物業位於現正興建中的甲級寫字樓、一家國際級酒店及一幢摩天大樓之地塊之東面區域上。經獨立估值師估值，該物業之公開市場價值為人民幣**527,000,000**元。

## 管理層討論與分析

### C. 投資物業(續)

#### 3. 廣州天譽半島

a. 總建築面積**9,900**平方米之一幢大樓已與一家知名服務式公寓酒店營運商簽訂租賃協議，由二零一九年十二月三十一日起為期**20**年，每月收取固定租金。建造工程於二零一九年完成。經獨立估值師估值，該物業於二零一九年十二月三十一日之公平價值為人民幣**528,000,000**元(二零一八年十二月三十一日：人民幣**520,000,000**元)。

#### b. 廣州天譽半島之停車位

已落成物業之**800**個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金。經獨立估值師估值，該等停車位於二零一九年十二月三十一日之公平價值為人民幣**536,000,000**元(二零一八年十二月三十一日：人民幣**520,000,000**元)。

#### 4. 天譽花園二期商業裙樓

廣州天河區天譽花園二期之建築面積**17,300**平方米之商業裙樓已出租予租戶。經獨立估值師估值，該物業於二零一九年十二月三十一日之公開市場價值為人民幣**444,000,000**元(二零一八年十二月三十一日：人民幣**469,000,000**元)。

#### 5. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零一九年十二月三十一日，廣州天河區寰城海航廣場之建築面積**1,500**平方米之辦公室物業已大部分出租。經獨立估值師評估，該等物業之公開市場價值為人民幣**55,100,000**元(二零一八年十二月三十一日：人民幣**51,700,000**元)。

#### 6. 資本中心辦公室物業

香港灣仔資本中心之建築面積為**6,200**平方呎之辦公室物業已全部出租。經獨立估值師估值，該物業之公開市場價值為人民幣**125,200,000**元(**139,800,000**港元)(二零一八年十二月三十一日：**150,000,000**港元)。



## 管理層討論與分析

### D. 青創社區項目之商業營運

在我們三個「魚窩空間」共享工作空間經營創業中心，以及由本集團所發展社區項目內由具有實力之服務供應商提供教育、健身及日常生活業務，這些服務為本集團帶來穩定收入，然而此項業務分支僅屬初創階段。於廣州天譽花園二期商業裙樓、南寧天譽花園及重慶天譽•智慧城內佔地總建築面積為5,000平方米之三個「魚窩空間」共享工作空間於本年度帶來服務收入人民幣8,900,000元。

### E. 業務展望

於二零一九年，中國內地已出現整體經濟放緩。而於正在來臨之二零二零年，受到去年十二月底之冠狀病毒疫情爆發影響，情況變得更具挑戰性，亦無可避免地打擊內地與香港兩地大量之經濟活動。中央政府最近推出之寬鬆政策為金融市場注入流動性，在若干程度上有助舒緩全國大量不同行業(尤其交通、零售及旅遊)之低迷狀況。

近月以來，受到我們銷售辦事處暫時關閉及購房消費信心疲弱所影響，銷售活動接近停止。即使市場逆轉，政府仍擁有大量空間及範疇以推出更多調整政策，從而支持全國所有領域之經營環境穩定性。我們並不預期房地產開發板塊之全部現有嚴格調控政策會得到放寬，因此市場參與者必須在面對目前困境及預視日後的風險時，自行評估本身實力及可能的威脅。

我們預計我們大部分項目所在之一線及大型二線城市之交易量及價格將會持平，經濟放緩對我們項目之影響將不如較受經濟逆轉影響之較低端城市般嚴峻。

在目前環境下，我們繼續我們之主要策略，即透過來自營運產生之財務資源或取得可負擔之對外融資，在未來數年維持銷售及盈利之穩定增長，以補充我們的土地儲備作持續業務增長。於尋求對外融資時，於二零一九年，本集團透過公開發行方式向金融機構發行本金總額274,000,000美元的高收益債券，開啟了新融資渠道。此渠道對不斷壯大的房地產發展商而言為不可或缺。本集團經加強的股本基礎及現金流量將為籌集資金活動奠定穩固基礎，並將有助我們於土地及項目收購中的策略規劃。

## 管理層討論與分析

### E. 業務展望(續)

本集團現時較過往有更週全準備，在更能抵禦市況波動之大灣區地區及大型二線城市持有全面之項目組合。我們於土地補充之策略為集中於我們管理團隊具備經驗及熟悉之現有或周邊地區。我們之項目大部分位於粵港澳大灣區內城市及大型二線城市。於二零一九年下半年，管理層收購了六個新項目，為土地儲備新增建築面積合共**2,200,000**平方米。截至二零一九年十二月三十一日，我們之手頭項目(已竣工、發展中或持作發展)提供之可售建築面積合共**8,800,000**平方米，估計可變現價值合共人民幣**433**億元。目前，本集團持有十三個發展中項目，並可於二零二零年推出預售，以及三個已竣工項目可即時出售。我們深信，擴大後之土地儲備可實現於二零二零年不斷增加之合同銷售目標。

在此困難及不確定時刻，管理層正在密切監察本集團之流動性及保存足夠財務資源，以抗衡任何延遲銷售及建造之已出現或可預見的風險。我們以充分審慎方式維持較低水平的短期債務。我們矢志但非常仔細累積土地儲備，因此並無在收購成本方面承受沉重承擔。於未來數月，我們擁有足夠流動性資源以撥付償還短期內到期的債務或與適當融資方制定計劃中的再融資計劃。我們深信本集團之財政實力可抗衡受冠狀病毒影響的負面因素。

### F. 財務回顧

#### 銷售營業額及利潤率

年內物業銷售額(扣除直接稅項後)為人民幣**6,502,600,000**元，較去年上升**6.2%**。年內，本集團交付物業之建築面積合共約為**898,000**平方米，涉及五個項目，按收益排列分別為南寧天譽東盟創客城、南寧天譽花園、徐州天譽時代城、廣州天譽半島及重慶天譽•智慧城，整體平均售價為每平方米人民幣**7,727**元(二零一八年：每平方米人民幣**11,200**元)。其中南寧天譽花園之銷售額佔年度總銷售額之**31%**，主要為與當地政府訂立合同而較市場價格為低之安置及補償住房拖低了本年毛利率。撇除此等低價銷售之影響，年內之平均售價為每平方米人民幣**10,100**元。二零一八年交付較高毛利率之廣州天譽半島高端公寓其佔之較大部分銷售額，解釋了年內之整體平均售價下跌之原因。

年內物業銷售之毛利率為**28.4%**(二零一八年：**30.0%**)。年內利潤率下跌乃由於年內產品組合與去年有別。

租賃物業主要為天譽花園二期之商業裙樓、廣州洲頭咀之**800**個停車位及香港資本中心之辦公室，年內貢獻穩定收益人民幣**28,500,000**元(二零一八年：人民幣**19,600,000**元)。由於佔用率上升及租金收益增加，年內來自此項收入來源的收益增長**45.7%**。

## 管理層討論與分析

### F. 財務回顧(續)

#### 銷售營業額及利潤率(續)

年內，物業管理業務帶來收入人民幣51,000,000元(二零一八年：人民幣41,400,000元)，收入增幅為23.2%，源於我們旗下物業管理團隊所管理之面積有所增加，現時可收取管理費之建築面積達1,724,000平方米。倘計入於本集團發展中項目地盤收取的管理費人民幣49,000,000元，年內的費用收入達人民幣100,000,000元。該業務之利潤率為31.7%(二零一八年：50.3%)。一併計入不斷擴大的發展中物業面積，我們於二零二零年管理的總建築面積將逾4,150,000平方米。

本集團於三個「魚窩空間」共享工作空間之商業營運自二零一八年起開始貢獻收益。該等業務於年內產生之收入為人民幣8,900,000元(二零一八年：人民幣8,400,000元)。

年內之整體毛利率維持於28.8%(二零一八年：30.5%)。

#### 經營開支

鑒於年內之銷售交易數量增加及推廣活動更頻密，銷售及市場推廣開支急升至人民幣249,800,000元，增幅為59.2%(二零一八年：人民幣156,900,000元)。

行政及其他經營開支為人民幣367,900,000元(二零一八年：人民幣319,200,000元)，輕微上升15.3%。作為主要項目，已產生之員工成本為人民幣236,400,000元(二零一八年：人民幣240,100,000元)，其中人民幣40,400,000元(二零一八年：人民幣36,900,000元)已資本化為物業之開發成本。計入員工成本之應計成本人民幣29,500,000元為就於二零一九年符合若干預先釐定績效指標而於二零二零年四月首次授予管理團隊成員之股份。

#### 投資物業的公平價值變動

有關收益合共人民幣334,300,000元，包括自南寧天譽東盟創客城之在建中商業區域之建築面積50,000平方米的重估產生的收益人民幣276,000,000元，有關物業將用作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，以及現有投資物業的公平價值增加人民幣58,200,000元(二零一八年：人民幣66,400,000元)。於二零一八年，自廣州天譽半島A1棟大樓所進行估值產生收益人民幣203,300,000元，有關物業已獲一間服務式公寓管理公司訂約承租，以賺取長期租金收入。

#### 財務費用－淨額

年內之財務費用(即債務之安排費及所產生利息)為人民幣643,400,000元(二零一八年：人民幣559,100,000元)，財務費用上升原因為新增債務的財務成本上升。大部分已產生之財務費用與項目發展有關，故已於發展中項目成本作資本化處理，餘下人民幣10,200,000元(二零一八年：人民幣53,900,000元)於年內之經營業績中扣除。整體年度化借貸成本(即財務費用除以總債務)為10.8%(二零一八年：9.1%)。另外由於人民幣兌美元及港元在兩個年度均貶值，以港元及美元計值之離岸貸款按年末匯率換算入賬錄得外匯虧損人民幣38,900,000元(二零一八年：人民幣74,200,000元)。財務費用乃與財務收入人民幣17,900,000元(二零一八年：人民幣17,700,000元)抵銷。

## 管理層討論與分析

### F. 財務回顧(續)

#### 非經營項目

本集團應佔從事檀府•印象項目及貴陽溫泉御景項目發展之合營公司產生經營虧損人民幣20,600,000元(二零一八年:人民幣8,100,000元);

#### 稅項

稅項撥備合共人民幣792,800,000元分別為就年內已售物業之土地增值稅作出之撥備人民幣365,100,000元(二零一八年:人民幣373,100,000元),以及就應課稅盈利之企業所得稅作出之撥備人民幣427,700,000元(二零一八年:人民幣453,900,000元)。此外,遞延稅項抵免合共人民幣45,000,000元(二零一八年:人民幣3,600,000元)乃主要就以下各項作出撥備或抵免:人民幣80,400,000元為就年內物業重估收益及投資物業公平價值增加而作出之撥備,並回撥就出售相關物業而於過往作出之撥備及因公司間交易之未變現溢利、稅項虧損及不可扣減土地增值稅引致之時差而產生之稅項資產人民幣125,400,000元。

#### 股東應佔溢利

本公司來自核心業務之稅前經營溢利為人民幣1,631,700,000元(二零一八年:人民幣1,762,600,000元)。核心業務溢利下跌的原因是由於物業銷售之利潤率下跌及經營開支上升引致。

總括而言,本公司年內綜合稅後溢利為人民幣832,000,000元,其中本公司股東應佔溢利為人民幣792,300,000元。

#### 流動性及財務資源

##### 1. 資產基礎

	變動百分比	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
總資產	7.6%	22,851,765	21,236,989
淨資產	13.5%	3,750,046	3,303,559

於二零一九年十二月三十一日,淨資產為人民幣3,750,000,000元(二零一八年:人民幣3,303,600,000元)。本集團之總資產達人民幣22,851,800,000元,較去年年末增加7.6%。作為反映物業發展業務之擴張,發展中物業及持作出售物業之總賬面值為人民幣12,993,600,000元,佔總資產之56.9%,上升11.1%。其他資產包括投資物業人民幣3,512,300,000元、持作自用物業之土地使用權人民幣243,600,000元、廠房及設備合共人民幣454,100,000元、按公平價值計入損益的金融資產人民幣329,800,000元、遞延稅項資產人民幣84,300,000元、貿易應收款項人民幣440,200,000元、與發展項目儲備一致的其他應收款及預付款合共人民幣2,686,100,000元、就已收銷售所得款項而就佣金支付之合約成本人民幣152,900,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣336,000,000元以及現金及現金等值項目人民幣1,572,600,000元。

## 管理層討論與分析

### F. 財務回顧(續)

#### 流動性及財務資源(續)

##### 2. 資本架構與流動資金

於年末，本集團之債務總額為人民幣**6,261,000,000**元，與去年年末持平。債務包括從銀行及金融機構獲得之有抵押及無抵押借貸，以及透過公開發行及私人配售向金融機構及專業投資者發行之公司債券。

本集團致力將其債務年期配合項目的正常營運週期。此外，管理層更為審慎以確保按時履行並償還到期債務。事實上，本集團已於年內將本金總額人民幣**221,600,000**元之部分債券在其到期前贖回本金。短期借貸主要為應付銀行及金融機構，並已安排了將以提供抵押的有關項目產生之銷售所得款項按期撥付。管理層預期銷售所得款項足以支付還款。

由於在二零一九年末就新項目及購地支付款項，於最後一季及年末日期的現金水平下降至人民幣**1,908,700,000**元(二零一八年：人民幣**3,086,700,000**元)。然而，淨債務(以總借貸減現金及現金等值項目和扣除為銀行借貸作擔保之存款(「債務淨額」)為人民幣**4,675,700,000**元(二零一八年：人民幣**3,896,200,000**元)。儘管現金下降及債務水平相對穩定，有賴本公司現時更穩健的股東權益基礎，於二零一九年十二月三十一日之淨債務比率(債務淨額除以權益總額加債務淨額計算)穩定地維持於**55.5%**(二零一八年十二月三十一日：**54.1%**)。

由於發展中物業之組合擴大，年末之流動資產總值為人民幣**18,181,300,000**元，較去年末上升**3.8%**。年末之流動負債為人民幣**14,186,000,000**元(二零一八年：人民幣**13,795,300,000**元)。

於二零一九年十二月三十一日，流動比率輕微改善至**1.28**倍(二零一八年：**1.27**倍)。管理層繼續高度重視流動性水平，以及確保資產(主要為待售存貨及發展中物業)可即時轉換為現金以應付本集團之財務需要。

##### 3. 借貸及資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，若干投資物業、自用物業、待售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保本集團獲授融資信貸作為一般營運資金及收購需要。此外，若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零一九年十二月三十一日，該等有抵押債務之未償還結餘總額為人民幣**4,775,000,000**元。於二零一九年十二月三十一日，已抵押資產或以有關抵押品為代表之相關資產於賬面上之估計可變現總值約為人民幣**10,597,900,000**元。管理層認為，該等抵押品為債權人之利益提供了足夠保障。

## 管理層討論與分析

### G. 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無其他重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

### H. 庫務管理

本集團從事物業發展及其他業務，主要於中國進行及以人民幣(本公司主要附屬公司之功能貨幣)計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零一九年十二月三十一日，本集團有以港元或美元計值之借貸(相等於人民幣**4,226,700,000**元，佔債務總額**67.5%**)，公平價值為人民幣**329,800,000**元的金融資產及位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為**230,000,000**港元(相等於人民幣**205,700,000**元)。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入本集團之財務賬目時，均按年末之匯率轉換為人民幣。

自二零一八年以來，人民幣兌港元及美元整體出現貶值。於二零一九年整年內，人民幣兌港元及美元分別貶值**2.2%**及**1.7%**。人民幣貶值導致產生外匯虧損人民幣**38,900,000**元。將一間於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬產生匯兌差額，令人民幣**2,200,000**元之匯兌淨收益入賬列為外匯儲備，構成本公司權益之一部分。

在經濟放緩之背景下，人民幣受到進一步貶值之壓力，惟情況仍未確定，即人民幣可升亦可跌。人民幣兌美元及港元匯價反覆將令本集團之盈利出現波動，並會就此計算未變現虧損或溢利。由於本集團之業務大部分在中國進行，故並無針對人民幣可能貶值之自然對沖。管理層將不時衡量對沖之效益及將產生之成本，以及管理層所觀察之人民幣波動幅度。我們亦會探討其他自然對沖方法，例如投資於美元及港元為功能貨幣之不同地區等，以減少人民幣貶值對本集團之財務業績及狀況之影響。

## 管理層討論與分析

### I. 風險管理

作為資本密集之內地發展商，一般依賴快速之銷售週期以維持其持續業務之流動性，本集團面對之風險在經濟逆轉時將顯得特別嚴重。在關鍵之風險因素中，較主要為受近期銷售停止引致對流動性造成之不利影響及受到冠狀病毒疫情影響之經濟活動放緩。雖然我們預期監管調控措施將有若干放寬以舒緩所有市場參與者之壓力，但管理層對本集團之財務資源監控非常審慎，從而保持業務平穩及在另一方面對擴大土地儲備之需要。與此同時，管理團隊已制定行動計劃以抗衡因停售引致之目前及可預見的問題。

管理團隊慣常密切留意影響本集團之外間及內部經濟之當前情況，並於董事會層面討論有關該等關鍵策略以克服困難。由董事會設立之常設風險管理委員會一般於管理團隊與董事之間工作，以指引管理團隊於日常營運過程中建立監控措施及就重大風險提示董事會，以及決定監控策略以減輕或避免風險。此外，我們之內部審核部門均定期進行審查以監控措施之實施。

### J. 僱員

本集團招聘合適之優秀員工，以填補因業務增長而出現之空缺。於二零一九年十二月三十一日，連同本公司之三名執行董事，本集團共聘有**1,115**名全職員工，其中**228**名於地盤辦事處工作、**222**名於廣州及香港總辦事處提供物業發展業務之中央管理及支援工作、**651**名全職員工於重慶、廣州、深圳、徐州、南寧、永州及昆明之物業管理辦事處工作，以及**14**名全職員工於商業營運辦事處工作。僱員薪酬按照僱員資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵僱員，本集團以績效目標為基準發放現金獎金及股份獎勵，並授予可購買本公司股份之購股權。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場一致。

## 董事及高級管理人員簡介

### 執行董事

#### 余斌先生(主席及行政總裁)

55歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。自那時起，彼一直為本公司的控股股東。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾30年經驗。彼為著名房地產公司廣州天譽控股集團有限公司(「廣州天譽」)之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購廣州市若干房地產項目。余先生亦擔任本公司行政總裁，負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

#### 文小兵先生(行政副總裁)

51歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事。彼亦為本集團的行政副總裁及廣州總部總裁，負責中國房地產開發業務的所有事宜。文先生畢業於北京大學獲歷史學士學位，並持中國經濟師專注於勞動經濟之專業資格。彼在中國擁有逾29年之企業管理工作經驗。文先生於調職本集團之前，於一九九九年三月加入廣州天譽。

#### 王成華先生

42歲，於二零一八年三月加入本公司，並於二零一八年十月獲委任為執行董事。王先生亦為集團總裁，負責公司之收購合併、企業融資以及海外投資和業務探索。王先生持有經濟學碩士學位，於二零零三年取得國際項目管理協會(IPMA)C級證書。王先生亦為澳洲會計師公會的會員(CPA)。彼擁有逾12年於收購合併、企業融資及財務管理的工作經驗。於加入本公司之前，王先生曾於一間位列世界500強的企業任職超過十年。

#### 金志峰先生

56歲，於二零一九年四月加入本集團，並於二零一九年十月獲委任為執行董事。金先生持有工商管理博士學位，並為中華人民共和國財政部認證之估值師，及中國資產評估協會會員並持有高級經濟師證書。彼於二零一九年四月至今任綠景控股股份有限公司(一家於深圳交易所上市的中國公司，股份代號：000502.SZ)之執行董事兼董事長。金先生曾於中國一家全國性資產管理公司擔任高級執行要職，在投資銀行及資產管理方面擁有豐富經驗。於加入本公司之前，彼曾任天利控股集團有限公司(股份代號：00117.HK)執行董事兼行政總裁。



## 董事及高級管理人員簡介

### 非執行董事

#### 黃樂先生

62歲，於二零零五年八月加入本公司為執行董事及於二零一九年一月調任為非執行董事。黃先生擁有逾34年在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業擔任高級管理職位之工作經驗。

### 獨立非執行董事

#### 蔡澍鈞先生

65歲，於二零零四年十二月加入本公司。蔡先生持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。彼曾為香港之中信集團服務20年。彼於二零零七年退休前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。蔡先生亦為保利置業集團有限公司(股份代號：119)之獨立非執行董事。

#### 鄭永強先生

60歲，於二零零四年十二月加入本公司。鄭先生為香港執業律師。彼持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。鄭先生由二零一七年十月四日起獲終審法院馬道立首席法官委任為律師紀律審裁團的執業律師成員。此外，鄭先生亦由二零一八年一月一日起，獲香港特別行政區政府委任為稅務上訴委員會(稅務條例)小組成員。鄭先生於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾32年經驗。彼為香港另外一間上市公司易生活控股有限公司(股份代號：223)之獨立非執行董事。

#### 鍾麗芳女士

52歲，於二零零四年十二月加入本公司。鍾女士為香港執業大律師。彼持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。鍾女士亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、法律、規管、企業管治及民事和刑事訴訟方面擁有逾24年專業經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

### 公司秘書

#### 黃天波先生

34歲，於二零一九年五月加入本公司，並於二零一九年八月獲委任為公司秘書。黃先生持有公司管治碩士學位，為香港特許秘書公會會員，並擁有中國上海證券交易所頒發之董事會秘書資格。黃先生在中國境內及香港上市公司之併購重組、公司管治、投資者關係管理及公司合規方面擁有豐富工作經驗。

### 高級管理層

#### 林聖杰先生

54歲，為廣州總部副總裁，負責中國境內的所有在岸融資事項。林先生為廣東財經大學(前稱廣東商學院)財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、直接投資行業之財務及會計方面擁有逾29年經驗。林先生於調職本集團之前，於二零零二年一月加入廣州天譽。

#### 曾凡友先生

44歲，於二零一六年六月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責房地開發的行銷管理事務及管理青年社區的商業營運。曾先生畢業於河南財經學院，並持有經濟學學士學位，擁有美國項目管理認證PMP證書。彼於中國物業銷售及營業方面擁有逾19年工作經驗，曾於珠江房地產有限公司及新世界中國房地產有限公司工作。

#### 譚永強先生

56歲，於二零一六年十月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責管理城市投資發展(主力廣州地區改造項目)。譚先生畢業於華南理工大學，並持有工業與民用建築學士學位。彼亦曾於西悉尼大學修畢工商管理研究生課程。譚先生擁有逾23年項目管理方面之工作經驗，並曾於國內大型集團公司(如越秀集團)工作。

#### 陳健文先生

40歲，於二零一八年八月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責中國業務的財務會計、資金運營及稅務工作的規劃和管理。陳先生畢業於中山大學，並持有管理學士學位，為中國註冊會計師、稅務師及國際註冊內部審計師。陳先生曾任職於一間國際四大會計師行，並在多家國內知名上市房地產開發集團公司擔任財務高級管理人員，擁有逾17年財務管理方面之豐富工作經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理層(續)

#### 宋天宇先生

37歲，於二零一八年十二月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責廣州總部總裁辦及人力資源的管理工作。宋先生為廈門大學工商管理本科畢業生，彼擁有逾13年於行政管理的工作經驗。於加入本公司之前，宋先生曾於一間位列世界500強的企業主管行政管理工作多年。

#### 劉贊女士

43歲，於二零一九年二月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責合同招標和成本管理工作。劉女士畢業於江西理工大學，工程造價管理專業，持有建築工程造價中級工程師職稱證。彼曾於國內知名上市房地產開發集團公司擔任高級管理人員，擁有逾22年招標採購、預決算、合同管理、法務等方面之豐富工作經驗。

#### 徐健成先生

47歲，於二零一九年三月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責設計管理工作。徐先生畢業於華南理工大學建築學本科，持有國家一級建築師、高級工程師證書。彼曾於一家國內知名上市房地產開發集團公司任職擔任20年，曾先後擔任設計副總裁，總建築師、設計中心總經理等職務，擁有逾22年於該方面之豐富工作經驗。

#### 徐繼紅先生

46歲，於二零一九年五月加入本集團，為廣州總部副總裁。徐先生畢業於華南理工大學建築工程系工業與民用建築工程專業本科。彼曾於多家國內知名上市房地產開發集團公司主要擔任工程管理人員，擁有逾21年區域工程營運管理、搭建區域工程營運管理方面之豐富工作經驗。

#### 晏理想先生

34歲，於二零一九年五月加入本集團，為廣州總部副總裁。晏先生大學本科學歷，持有國家建造師、高級工程師證書，長期從事於國內知名上市房地產開發集團，擔任高級管理人員，擁有逾12年房地產開發及運營管理方面之豐富經驗，主要負責建立健全集團大運營生產管理。

#### 陳曉薇女士

41歲，於二零一九年十月加入本公司為副總裁(財務)，負責本集團企業層面之所有財務事務。陳女士畢業於香港科技大學並取得工商管理學士學位主修經濟學。彼亦為香港會計師公會註冊會員及中國註冊會計師。加入本公司前，陳女士曾於畢馬威華振會計師事務所工作並於其他公司擔任財務部主管，彼亦曾於一間家香港聯合交易所主板上市公司擔任財務總監及公司秘書。陳女士在審計、會計、財務管理及企業管治方面擁有超過十八年經驗；並曾參與多項首次公開募股交易和資本市場交易。

## 環境、社會及管治報告

### 序言和環境、社會及管治方針

本環境、社會及管治報告(「**本報告**」)總結天譽置業(控股)有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」或「**我們**」)在環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)上的倡議、計劃及績效，並展示其在可持續發展方面的承諾。

作為一家於香港上市的國內房地產企業，本集團秉承可持續發展的環境、社會及管治的管理方針，承諾有效及負責任地處理本集團的環境、社會及管治事務，並以此作為我們商業戰略的其中一部分，使本集團不僅在經濟發展上成長及有所貢獻，更能成為在環境及社會方面上與社會同步成長的企業。

### 環境、社會及管治治理結構

截至二零一九年十二月三十一日止年度(「**報告期間**」)，本集團已設立了環境、社會及管治工作小組(簡稱「**工作小組**」)。工作小組由本集團不同部門的核心成員組成，負責搜集我們在環境、社會及管治方面的相關資料及數據以編制環境、社會及管治報告。工作小組會定期向董事會彙報，協助辨識和評估本集團的環境、社會及管治風險以及評估本集團環境、社會及管治內部控制機制的有效性。工作小組亦會檢查和評估我們在環境、社會及管治範疇內環境、職業安全與健康、勞工標準、產品責任等不同方面的表現。董事會則會設定集團環境、社會及管治戰略上的大方向，並確保環境、社會及管治風險控制及內部控制機制的有效性。

### 報告範圍

本報告主要集中於本集團在中國大陸的核心業務，包括但不限於宿舍、辦公室、樣板房、銷售部及物業公司。數據從本集團核心運營地點收集，包括但不限於廣州、南寧、徐州、中山、深圳、桂林、重慶、昆明及香港。由於在廣州和南寧魚窩空間項目是新開拓的商業服務業務，對環境影響微乎其微，所以其數據披露只限於主要範疇B的社會數據。除了特別列明以外，我們通過本集團的營運控制機制取得環境、社會及管治關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)數據。待本集團之數據收集系統更趨成熟，以及可持續發展工作深化之後，我們將於未來繼續擴大披露範圍。

### 報告框架

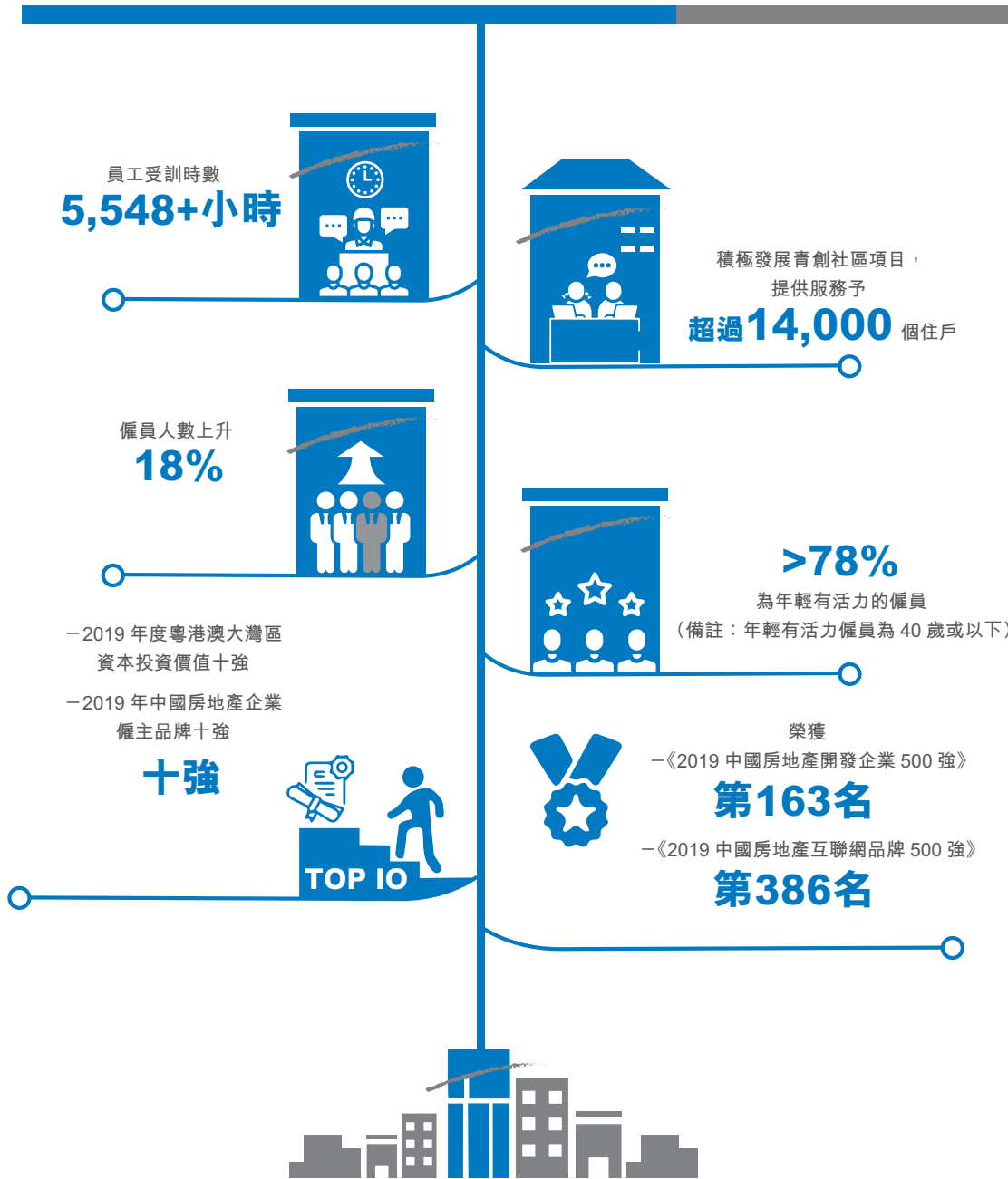
本報告依照香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄27《環境、社會及管治報告指引》(「**環境、社會及管治報告指引**」或「**報告指引**」)所編制編寫。

### 報告期間

本報告詳述本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度取得的環境、社會及管治方面的活動、挑戰和採取的措施。

# 環境、社會及管治報告

## 天譽置業(控股)有限公司在企業可持續發展上的成績



## 環境、社會及管治報告

### 持份者參與

持份者參與是本集團持續提升可持續發展表現不可或缺的一環。因此我們重視不同持份者及他們對我們經營及環境、社會及管治事務上的意見，通過不同的持份者參與及溝通渠道，將持份者的期望帶入我們的營運及環境、社會及管治戰略當中。為全面瞭解、回應及處理不同持份者的核心關注點，我們與不同的持份者，包括但不限於股東及投資者、客戶、供應商、承包商、顧問、員工、政府及監管機構、同行及同業商會和社群、非政府機構及媒體緊密溝通，致力改善本集團在環境、社會及管治方面的表現，並為我們的國家和社會持續創造更大的價值。

持份者參與及溝通渠道詳程如下：

主要持份者	聯繫管道
股東及投資者	股東周年大會
	年報及中期報告
	公告及通函
客戶	客戶滿意度調查和意見表
	客戶服務熱線
	客戶服務中心
	客戶經理
供應商	供應商管理會議及活動
	供應商現場審計管理制度
承包商	承包商管理會議及活動
	承包商現場審計管理制度
顧問	顧問定期會議
	實地考察
員工	員工意見調查
	員工表達意見的渠道(如表格, 意見箱等)
	定期的管理通訊和工作表現評核
	內部網絡
政府及監管機構	定期彙報表現
	實地考察
同行及同業商會	行業會議及講座
社群、非政府機構及媒體	針對不同議題的公眾和社區活動和夥伴計劃
	環境、社會及管治報告

## 環境、社會及管治報告

### 持份者參與(續)

在制訂營運策略及環境、社會及管治措施時，本集團會考慮持份者的期望，透過彼此合作使本集團不斷改善其表現，為社會締造更大價值。

### 重要範疇評估

本集團各主要職能的管理層與員工均有參與編制本報告，以協助本集團檢討其運作情況及鑒別相關環境、社會及管治事宜，並評估相關事宜對本集團的業務以及各持份者的重要性。根據經評估的環境、社會及管治重要事項，編制問卷，向本集團相關部門及業務單位收集數據。

下表為本報告所載本集團屬重大環境、社會及管治事宜之摘要：

報告指引	本集團環境、社會及管治重要範疇
<b>A. 環境</b>	
A1. 排放物	廢氣排放
	溫室氣體排放
	廢物處理
A2. 資源使用	能源消耗
A3. 環境及天然資源	綠色施工
<b>B. 社會</b>	
B1. 僱傭	薪酬福利
	招聘、晉升及解聘
B2. 健康與安全	職業安全與健康
	職業安全培訓及員工健康管理
B3. 發展及培訓	培訓管理
B4. 勞工準則	防止童工或強制勞工
B5. 供應鏈管理	公平及公開採購
	商業道德

## 環境、社會及管治報告

### 重要範疇評估(續)

報告指引	本集團環境、社會及管治重要範疇
B6.產品責任	質量控制
	客戶服務及私隱
	知識產權
	廣告與標籤
B7.反貪污	反貪污
B8.社區投資	社會企業責任

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認已就環境、社會及管治事宜設立合適及有效的管理政策及監控系統，並確認所披露內容符合報告指引的要求。

### 與我們聯絡

本集團歡迎持份者提供意見及建議。閣下可就環境、社會及管治報告或其在可持續發展方面的表現提供寶貴意見，並電郵至 [cs@sfr59.com](mailto:cs@sfr59.com)。

## A. 環境

### A1. 排放物

#### 一般披露和關鍵績效指標

本集團重視良好的環境管理，努力保護環境，以落實本集團應承擔的社會責任。本集團建立了環境保護組織管理體系，在實施ISO 14001環境管理體系時，建立健全的施工環境管理制度，實現施工環境管理的系統化、標準化。本集團在營運中亦對施工過程所製造的廢氣與溫室氣體排放、噪聲管理和排水、排污等格外注意，以求減少排放，追求對環境做成最少的負面影響。我們亦建立了相關的環境管理制度，對於經營過程中產生的環境污染在營運過程中積極採取環境保護措施。



## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A1. 排放物(續)

##### 一般披露和關鍵績效指標(續)

於報告期間，本集團並沒有任何就廢氣及溫室氣體排放、水及土地的排污以及有害及無害廢棄物產生，對本集團有重大影響的當地相關環境法律法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《廢物處置條例》之違規事件。

本集團制定了環境保護管理制度，以確定環境保護目標及分解的、量化的、可實施的分項目標或階段目標。項目經理會根據現場實際情況，核實、確定環境敏感點、環境保護目標和對應的環保法規及其它要求。另外，項目經理亦會明確各施工階段和施工活動的環境因素識別、重大環境因素的判定、變更和更新，包括施工過程和使用原料上的更新，從而找出影響環境的重大因素，並制定針對性而又可行的環保工作方案。在施工過程中，若因工程內容、環境要求發生變化，則要由此調整環境保護具體措施，包括但不限於技術管理、具體環境保護措施，如：噪音控制措施、排水、排污管理措施、垃圾管理措施、資源管理措施、粉塵控制措施、散體物料運輸措施等，以找出可行而又有效的環境保護方案，減少對小區以至自然生態的影響。

本集團設有《給排水工程施工管控工作指引》，讓項目現場工程師熟悉給排水工程施工技術，掌握常見質量問題的預防及處理方法，以提高給排水施工質量。在指引之中列明有關材料、室外排水施工前準備、室外給水施工、室外排水、施工室內給水等施工要求。

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A1. 排放物(續)

##### 一般披露和關鍵績效指標(續)

此外，本集團將環境保護列入《風險管理制度》的考慮因素。風險管理委員會最少每年召開會議一次，考慮本公司面對的最具重大影響的風險、對應措施及對風險管理的更新。對生產和辦公過程中產生的廢水、廢氣、噪聲和廢棄物等污染物進行有效控制，對廢棄物有序管理，監督各部門對環境保護措施的實施情況，實施有效的環境管理體系，實現本集團的環境目標及指針。

##### 廢氣排放

本集團在商業運作過程中，廢氣排放主要源於汽車尾氣排放。雖然所有建築工程皆交由承辦商開發，令我們的商業營運中不會有源於建築工程的廢氣排放，但作為負責任的地產發展商，我們意識到建築工程的潛在環境影響，所以亦設立與建築工程廢氣排放相關的措施，以求達致合作共贏並與小區和諧共處。

於報告期間，廢氣排放表現概述如下：

廢氣種類	二零一九年 排放總量(公斤)	二零一八年 排放總量(公斤)
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	172.76	129.17
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	3.03	2.71
顆粒排放(PM)	16.11	12.32

由於業務增長，本集團的廢氣排放較二零一八年增加。針對上述排放源，我們採取下列減排措施：

#### (a) 汽車廢氣

本集團擁有的車輛，主要為業務需要，向員工和顧客提供接送服務及協助項目管理人員巡查工地。我們制定了《車輛管理作業指引》，加強本公司的車輛管理，提高用車效率，管理範圍包括：

- 完成出車任務後專職司機即時核對車輛里程數並登記詳細信息；
- 總裁辦、行政人事部或綜合部指定專人會同司機定期對用油情況進行統計和檢查車輛用油情況；及

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

廢氣排放(續)

##### (a) 汽車廢氣(續)

- 對所屬車輛進行定期檢修，以有效地降低燃料燒耗，從而減少碳排放及廢氣排放。

##### (b) 建築工程

建築工程的廢氣主要為土建施工時產生的揚塵、各類施工機械及運輸車輛所排放的廢氣、裝修時產生的有機廢氣。我們採取的控制措施包括但不限於下列各項：

- 對所有易產生粉塵的工序，採取降塵、隔塵和通風措施，以保證排入到大氣中的粉塵含量達到國家工業衛生標準，使居民能有一個優美、清新、舒適的環境；
- 施工現場場地硬化和綠化，經常灑水和澆水，減少粉塵污染；
- 嚴禁向建築物外拋擲垃圾，所有垃圾裝袋運走；及
- 現場主出入口處設有洗車台位，運輸車輛必須沖洗乾淨後方能離場上路行駛。

#### 溫室氣體排放

本集團的主要溫室氣體排放來源於和交通運輸所消耗的汽油及後備發電機所消耗的柴油造成的直接溫室氣體排放(範圍一)和外購電力造成的能源間接溫室氣體排放(範圍二)。

下表為溫室氣體排放表現概述：

指標 <sup>1</sup>	二零一九年		二零一八年	
	排放總量 (噸二氧化碳當量)	密度 <sup>2</sup> (噸二氧化碳當量/每 百萬元收益)	排放總量 (噸二氧化碳當量)	密度 <sup>2</sup> (噸二氧化碳當量/每 百萬元收益)
直接溫室氣體排放(範圍一)	462.51	0.07	503.44	0.08
間接溫室氣體排放(範圍二)	9,799.47	1.49	7,176.43	1.16
溫室氣體排放總量 (範圍一及二)	10,261.98	1.56	7,679.87	1.24

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

溫室氣體排放(續)

備註：

1. 溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並參照包括但不限於世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、香港交易所發布的《如何準備環境、社會及管治報告？—附錄二：環境關鍵績效指標彙報指引》、最新發布的中國區域電網基線排放因子及政府間氣候變化專門委員會發布的《第五次評估報告》的全球升溫潛能值。
2. 截至二零一九年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣65.91億元(二零一八年：人民幣61.92億元)。

基於業務增長，本集團在用電方面的碳排放有較大增幅，我們積極採取節電和節能措施，以減少溫室氣體排放，包括：

- 減少汽車尾氣導致的碳排放，詳細措施已經在上面「廢氣排放—汽車廢氣」一節說明；及
- 在營運層面，積極採取環保節能措施，相關措施將在A2部分中「能源消耗」一節中說明。

透過上述措施，員工的減排和減碳意識得以提高。

#### 污水排放

本集團的污水以生活廢水為主，而施工現場生產和生活污水排放的管理工作均由施工總承包管理部監督總承包協調管理部負責。與施工現場的污水排放相關的處理方法如下：

- 施工現場按標準設置排放溝，施工現場門口設沉澱池，污水經沉澱後排入市政污水管道系統；

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

污水排放(續)

- 基礎施工時，項目部應將形成的泥漿選用優質的淤泥排放機器運走；
- 項目現場沖洗攪拌機和運輸車輛的污水，經沉澱後方可排入市政管道；及
- 現場保潔員應定期負責檢查、清掏沉澱池的沉澱物。

生活污水

生活中產生的廢水主要為沖廁廢水；本集團針對生活洗刷廢水設定排放管道排放地方。生活廢水一般排放至市政管道中，由地方污水處理廠統一處理。各項污水處理方式如下：

- 項目部的食堂必須按有關規定建造洗滌池，洗菜池、沉澱池和食堂隔油池，含油污水經隔油池隔離後再排入市政污水管道，隔油池應定期清理；
- 針對沖廁廢水，我們設立化糞池，經過化糞池發酵、隔離後排放到地方污水管道，同時由地方環衛部門定期清理隔離出來的廢棄物；
- 當排污設施破損時，及時採取補救措施，更換破損的排水設施，控制和減少對周邊及社會環境的影響；及
- 當接到相關的投訴時應立即查明原因，制定整改措施，並按要求進行整改，同時將信息傳遞給相關方以作跟進。

報告期間廢水排放表現為：

廢水種類	二零一九年		二零一八年	
	排放總量 (立方米)	密度 <sup>1</sup> (立方米/ 每百萬元 收益)	排放總量 (立方米)	密度 <sup>1</sup> (立方米/ 每百萬元 收益)
生活污水	1,071,716.00	162.60	448,777.00	72.48

備註：

1. 截至二零一九年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣65.91億元(二零一八年：人民幣61.92億元)。

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

##### 廢物處理

本集團對廢棄物進行識別分類，指定管理責任人適時處理廢物，並保持收集箱周圍的環境衛生。我們設有相關措施監管營運過程中產生的廢物尤其是施工過程中產生的廢物，具體措施如下：

- 建立建築垃圾處理檔案，將施工現場建築垃圾處理的執行情況歸檔；及
- 設立公司安全文明巡檢隊在安全文明檢查的同時應對施工項目現場的垃圾處理情況進行檢查，對不符合規定的要限期整改並發出整改通知書。

各類垃圾的排放應嚴格按照《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《城市生活垃圾管理辦法》的規定執行。

##### 無害廢棄物

針對營運過程中所產生的無害廢物，本集團採取垃圾分類和回收的處理方法，對可以回收的廢棄物，如鋼材，木材等要分類堆放以便於回收利用。施工現場產生的建築垃圾、生活和辦公垃圾會按規定分類堆放和處理，並派專人負責清理。工人在清除建築垃圾時，不得直接把垃圾向樓下拋撒，需要把垃圾放置到相應的位置；對於生活和辦公的垃圾，應由環衛管理部門的人員和車輛每天收集排放，不得隨處堆放或長期擱置；食堂的剩飯、剩菜應倒入專用的回收桶中，不得隨處亂倒，並由專人負責處理。我們會教育所有人員遵守衛生制度，對亂丟垃圾的人員在屢次教育無效的情況下，處以一定的罰款。

為進一步推廣減廢，我們設有《辦公秩序管理規定》，當中各管理部門積極推行辦公無紙化管理，切實做好打印紙、墨盒、硒鼓耗材的精細化管理，打印紙要求雙面打印或複印，減少不必要的資源浪費。

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

無害廢棄物(續)

無害廢物種類	二零一九年		二零一八年	
	排放總量 <sup>1</sup> (噸)	密度 <sup>2</sup> (噸/ 每百萬元 收益)	排放總量 <sup>1</sup> (噸)	密度 <sup>2</sup> (噸/ 每百萬元 收益)
一般生活垃圾	2,662.70	0.40	2,223.50	0.36

備註：

1. 排放總量已減除回收量。
2. 截至二零一九年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣65.91億元(二零一八年：人民幣61.92億元)。

透過上述措施及政策，員工的減廢意識得以提高。

#### 有害廢棄物

在營運過程中，我們儘量減少或避免使用危險物或會產生有害廢物的建築方法。對施工現場產生的具有腐蝕性和毒害的垃圾應採取有效的隔離措施，然後加以處理再行棄置，以免產生重大環境污染。一般營運情況下我們的辦公室不會產生任何有害廢物，但本集團仍設有相關指引，如化學危險物品的保管按《化學危險物品管理制度》要求執行，以備不時之需，而營運過程中有其他有毒有害的辦公垃圾亦會有專人負責處理。

#### A2. 資源使用

一般披露和關鍵績效指標

本集團以積極推動有效使用資源為宗旨，監察業務營運對環境帶來的潛在影響，推廣綠色營運環境，將本集團及子公司營運對環境的負面影響減至最低。本集團堅持合理高效使用資源，訂立了《公共能耗管理作業指導書》以規範能源消耗統計工作，保證能源消耗統計數據準確，信息反饋迅速，保持對能源消耗的監控，並通過對數據的分析，在保證項目業戶的居住生活環境達到安全、舒適、方便的前提下，採取相關的有效措施，降低能源消耗，降低成本，提高管理水平。

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A2. 資源使用(續)

##### 一般披露和關鍵績效指標(續)

本集團對水、電、油、燃氣等能源使用進行管理，統計和對比分析。由於本集團每月保持對能源統計數據進行分析，當發生數據異常時，會及時找出數據異常的原因並對之進行分析與糾錯。在發現能耗數據異常波動幅度較大的時，會立即組織人員調查原因，重點檢查輸電線路、輸水管道、用能設備等情況，以求及時發現問題，採取合適的措施處理異常情況，並向項目經理及公司主管部門報告。

此外，本集團設有《辦公秩序管理規定》，要求員工上下班要及時關閉自用辦公設備，並檢查所在部門的辦公設備有無異常。如有加班，最後離開辦公區域的人員，則要負責關閉公司公用設備電源、公共照明燈等，檢查辦公室大門是否鎖好方能離開。為達成環境可持續發展，本集團亦會定期向員工傳閱環保訊息及有關環保生活方式的實用建議，讓他們在工時能提升環保意識，實踐環保人生。

##### 能源消耗

在日常生產運營中，本集團的主要能源消耗為生產耗電和生活耗電。本集團實行相關能源使用效益計劃以達到節約用電及有效使用電力的目標，具體措施如下：

- 辦公場所、宿舍、設備機房的照明、電腦、空調、風扇等能耗設備要隨手關閉，節約用電；
- 公共區域一般採用節能型光源，如園林、消防梯、電梯廳及車庫等地方的燈具；
- 塔樓照明使用節能燈具、聲控開關，用定時開關控制其開關時間，根據不同季節調整時控的開關時間，設定最短的開啟時間滿足塔樓公共區域的照明；
- 園區路燈、地庫照明採用定時開關控制其開關時間，根據不同季節調整時控的開關時間，設定最短的開啟時間滿足園區、地庫的照明；



## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A2. 資源使用(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

能源消耗(續)

- 空調的盤管風機定期清洗翅片和濾網，定期檢查冷凍管道的保溫效果，冷卻塔定期清洗，保證冷卻塔的散熱效果，把中央空調的能耗控制在最低；及
- 地庫的通風系統採用定時開關控制其開啟時間，未經批准，不允許隨意開啟地庫風機，但須確保任何狀態下消防聯動功能應能優先實現。

另外，本集團亦於當眼位置張貼節電標語，將節能環保意識滲透到每位員工的工作和生活中，讓員工時刻保持環保意識。

於本報告期間，本集團耗電量及其他能源消耗量為：

能源種類	二零一九年		二零一八年	
	用量 (千瓦時)	密度 <sup>3</sup> (千瓦時/ 每百萬元 收益)	用量 (千瓦時)	密度 <sup>3</sup> (千瓦時/ 每百萬元 收益)
柴油 <sup>1</sup>	64,882.81	9.84	52,676.33	8.51
汽油 <sup>2</sup>	1,564,300.80	237.34	1,720,519.07	277.87
電力	17,709,294.71	2,686.87	13,134,987.20	2,121.28

備註：

1. 柴油用量的實制消耗量為6,100公升(二零一八年：4,952.40公升)。
2. 汽油用量的實制消耗量為167,904公升(二零一八年：184,489.15公升)。
3. 截至二零一九年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣65.91億元(二零一八年：人民幣61.92億元)。

用水管理

本集團的用水主要是生產區和生活區的生活用水。為提升公司的用水效益，我們採取以下措施：

- 節約用水，定期檢查小區管道、閥門有無滲漏；
- 定期檢查小區公共場所的水龍頭、馬桶等用水器具有無滴漏，及時維修更換；
- 採用節水式用水器具；
- 園區綠化用水龍頭，噴泉定時巡視，杜絕跑、漏、冒現象；及
- 如發現有異常狀況，應及時通知相關部門處理，以防止浪費水資源。

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A2. 資源使用(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

用水管理(續)

本集團亦一直加強節水宣傳，張貼節水標語，引導員工合理用水。基於我們的營運模式及營運點與辦公室的地理位置，本集團沒有任何求取適用水源上的問題。

包裝材料使用

基於業務性質，本集團營運的過程中並不會使用包裝材料，因此在日常營運過程中並不會使用大量包裝材料。

#### A3. 環境及天然資源

一般披露和關鍵績效指標

本集團著重業務對環境及天然資源的影響。除了遵循環境相關法規及國際準則，適切地保護自然環境外，本集團亦將環境保護的概念融入內部管理及日常營運活動當中，致力達成環境永續之目標。

本集團制定了《工程質量控制作業指引》，於項目工程推行「樣板先行」方式，在大面積施工前先由承包商按設計及項目工程管理部或工程部要求在現樓小規模施工樣板，經確認後再大面積施工，達到保證質量符合設計效果，避免返工浪費的目的。

另外，本集團亦留意到施工期間及營運過程中潛在的環境影響，並指定相關指引，如《噪聲污染防治安全專項施工方案》、《室內環境污染控制作業指引》、《施工項目環保措施》等，務求減低營運過程中對小區、環境及天然資源造成影響。

噪聲管理

本集團制定的《噪聲污染防治—安全專項施工方案》內列有各種項目要求如噪聲控制目標、指標；噪音監測注意事項；控制措施及要求；人文關懷措施等。除此之外更會於工程施工中成立施工噪音污染防治小組，以減少施工過程中的噪音於小區、環境的污染。

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A3. 環境及天然資源(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

噪聲管理(續)

另外，我們會為項目設定相關的環保措施方案，當中包括噪音控制措施，當中包括但不限於下列措施：

- 項目經理組織項目部人員實施噪音控制管理工作，執行相關管理制度和規程，為確保防止噪音污染提供條件，定期對噪音進行監測；
- 對施工中產生施工噪音的工序納入《環境管理方案》中，並制定相應的控制方法；
- 建立噪音控制檔案，將施工現場噪音控制的執行情況歸檔；及
- 對部分產生較大噪音污染的設備和工序應採用有效的圍蔽措施，以降低對周圍環境的影響。

室內環境污染控制

本集團制定《室內環境污染控制作業指引》，確保工程中所採用的建築材料滿足國家規，並對工程建設的幾個階段對室內環境污染的指標進行有效控制。指引中列明招標採購責任部門和項目工程管理部或工程部的職責，並列出在檢測建築和裝飾材料、過程控制(地質勘察階段、施工階段、竣工驗收)、銷售示範單位、室內環境檢測機構、檢測報告等工作程序的要求，以減少對室內環境的污染。

綠色施工

雖然本集團的施工會交由外判承辦商負責，但亦會注意建築過程中的潛在環境影響，因而制定了相關綠色施工政策，如《施工項目環保措施》、《綠色施工專項方案》、《異常事件管理作業指引》等。

《施工項目環保措施》中設有對項目建築過程的相關規定，如採用場地硬地化、設置揚塵噪音檢測設備等措施實測檢測和控制揚塵；採用LED照明燈具，減少用電量及光污染；對污水排放方面施工污水及生活污水經過污水處理後進行排放。

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A3. 環境及天然資源(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

綠色施工(續)

施工企業建立綠色施工管理，在環保範疇上有著重要的意義。因此我們的各個項目會有相應的《綠色施工專項方案》，明確列出綠色施工目標、項目綠色施工管理組織機構及職責、施工部署和綠色施工具體措施。本集團把實現自然和社會的和諧發展當成本集團的責任予以貫徹落實，最大限度地節約資源和能源，減少污染、保證施工安全。

本集團制定《異常事件管理作業指引》，明確本集團潛在的環境事故或緊急情況，並對此做出應急準備措施和響應，預防或減少可能伴隨的環境影響。工作程序包括緊急預案的制訂、預防措施的實施、緊急事件的處理、糾正、預防與持續改進。當中制定的緊急預案會含括有關生產事故、群體事件、失竊事件、火災、水災、危險化學品的意外泄漏等緊急狀態的預防響應和處理文件。當緊急事件發生時，發現人會第一時間向本集團人力資源部、項目公司辦公室和責任部門、主管領導口頭彙報。事件發生後24小時內將事件形成《異常事件報告》上報本集團人力資源部或項目公司辦公室。

### B. 社會

#### B1. 僱傭

一般披露

員工是本集團取得成功與繁榮的重要基石，同時亦為本集團提供源源不斷的創新原動力。我們秉承「以人為本」的企業經營方略，尊重和保障每一位員工的合法權益，規範勞動僱傭管理，保障員工職業健康安全，加強民主管理，維護員工切身利益，充分尊重和重視激發員工積極性、主動性和創造力，致力於構建和諧的勞動關係。

為配合本集團業務擴展及滿足我們對人才的需求，我們不時於社會招聘各類適合人才，為我們的發展儲備堅實的人才力量。我們設有《人力資源管理程序》規範本公司的人力資源管理操作流程，明確責權，實現科學的人力資源管理。程序列明各部門負責人、總裁辦人力資源部、項目公司人事部門、項目公司負責人、直管項目、總裁辦協管領導及本集團行政總裁的職責。總裁辦人力資源部會每年制定人力資源工作開展計劃，包括薪酬調研分析及調整方案；確定年度人員編制，制定招聘工作開展計劃；制定培訓工作開展計劃；制定年度企業文化建設工作計劃等。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B1. 僱傭(續)

##### 一般披露(續)

本公司制定了《薪酬管理制度》、《人事招聘流程》、《關於員工入和離職流程及調動的規定》和《員工手冊》等相關人事管理政策，為員工營造健康、陽光和積極向上的工作氛圍，引導員工積極主動將個人追求融入到本集團長遠發展之中。

於本報告期間，本集團積極遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》和及香港《僱傭條例》等法律法規的規定，並未發現任何違反有關人力資源的法例和法規的重大事宜。

本集團的僱員多位年輕有活力的人士，40歲以下的僱員佔整體員工約78%以上。整體僱員人數較二零一八年上升約18%，按年齡組別劃分的僱員人數如下：

	30歲以下	31-40歲	41-50歲	50歲以上	二零一九總數	二零一八總數
總部／行政辦公室	64	106	41	11	222	164
項目營運	42	156	23	7	228	214
物業管理	258	234	104	55	651	546
商業服務	3	11	0	0	14	16
<b>二零一九總數</b>	<b>367</b>	<b>507</b>	<b>168</b>	<b>73</b>	<b>1,115</b>	
二零一八總數	315	399	173	53		940

本集團的男女比例接近1.7比1，按性別組別劃分的僱員人數如下：

	二零一九年			二零一八年		
	男	女	總數	男	女	總數
總部／行政辦公室	141	81	222	95	69	164
項目營運	157	71	228	134	80	214
物業管理	393	258	651	383	163	546
商業服務	7	7	14	6	10	16
<b>總數</b>	<b>698</b>	<b>417</b>	<b>1,115</b>	<b>618</b>	<b>322</b>	<b>940</b>

基於行業原因，男性員工較女性員工多，但本公司致力把員工的性別達致平衡及平均。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B1. 僱傭(續)

##### 一般披露(續)

##### 薪酬福利

本集團建立了一套相對公平、合理且有競爭力的薪酬制度，基於公平、競爭、激勵、合理及合法原則，為員工發放薪酬。本集團員工的薪酬由基本工資、加班工資、績效表現相關獎金和相關補貼等組成。此外，本集團每年都會因應通貨膨脹，生活水平及市場情況而作出適當的薪金調整。

本集團按照《中華人民共和國勞動合同法》依法與員工簽訂並履行勞動合同，勞動合同簽約率為**100%**。我們依法為員工繳納「五險一金」，即養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險以及住房公積金，保障員工享受社會保險待遇。

本集團按照《中華人民共和國勞動法》等國家和地方法律法規的要求切實保障勞動者合法權益，尊重員工的休息和休假的權利，規範員工的工作時間及其享有的各類休息時間和假期的權利。本集團所有員工享受年假、病假、事假、婚假、產假與哺乳假、慰唁假、工傷假、進修或考試假期、司法假期(陪審員服務)等假期待遇。

本集團亦有設立《購股權計劃》及《股份獎勵計劃》，以員工績效為基準，授予或獎勵員工購股權或股份，以推動我們的長遠目標，以及對持續為本集團作出貢獻的員工提供獎勵或回報及藉以招攬及挽留優秀人才。

此外，本集團一直致力於提供周到全面的員工福利，積極組織豐富多彩的活動，為此我們制定了《2019年營運總部企業文化活動開展方案》，希望通過文化活動提高員工凝聚力、執行力，促進員工更好地開展工作。年度活動項目包括但不限於員工生日會、日常體育鍛煉、辦公室環境改造、年度員工戶外考察、三八活動、拓展活動、中秋活動、2020春節年會籌備、其他小活動等。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B1. 僱傭(續)

##### 一般披露(續)

##### 招聘、晉升及解聘

本集團積極實施人才強企戰略，不斷建立和完善人才招聘選拔制度。為適應本公司經營管理及業務發展的需求，合理配置人力資源，規範招聘錄用工作，本集團制定了《招聘管理作業指引》。指引內列明相關程序，包括但不限於招聘申請與審批、內部招聘與外部招聘等招聘渠道、求職資料的篩選、面試、錄用確認、背景調查、錄用審批手續辦理、新員工入職手續、員工檔案建立等。

本集團對員工有明確人員晉升、調動和降級管理的依據及流程，規範離職流程，保護員工和公司雙方的利益。相關流程、細則均列明於《員工手冊》、《晉升管理作業指引》、《員工綜合評估管理程序》、《入職與轉正管理作業指引》等文件中。原則上本公司每年開展兩次員工晉升評估及審批工作。我們已經落實了一套公平公開的考核制度，會全面考慮員工以往的工作業績表現，以及員工綜合素質，包括品德、工作能力、服從意識等，為員工提供晉升及發展的機會，以發掘其工作潛能。

同時，為提供內部優秀員工一個公平、公正的晉升通道及機會以挽留人才，本集團會透過內部競聘選拔優秀的年輕管理幹部，出任新開發項目的主要崗位。為解決本集團核心崗位人才斷層、關鍵崗位人才流失、自主培養人才困難等問題，我們於擬制和執行了《企業梯隊人才庫建設方案》，以優化我們的人力資源分配，完善人才儲備機制，實踐核心崗位接班人計劃及關鍵崗位人才儲備計劃。

此外，為進一步加強和完善我們對員工的離職管理，我們不但在《員工手冊》列明離職的相關程序，亦制定了《離職管理作業指引》維護正常的人員流動秩序和結合實際運作情況。

##### 平等機會

本集團嚴格遵守國家及地方政府各項法規，採取公平、公正、公開的招聘流程，制定了相關制度文件以杜絕招聘過程中的歧視現象，不因種族、性別、膚色、年齡、家庭背景、民族傳統、宗教、身體素質和國籍等因素歧視任何一位員工，讓員工在招聘、薪酬、培訓和晉升等各個階段享受公平待遇，以盡力羅致不同背景的專才加入本集團。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B2. 健康與安全

##### 一般披露(續)

本集團高度重視員工的健康與安全，致力創造良好的工作環境和安全生產條件。我們嚴格執行《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國消防法》和《職業安全及健康條例》等相關法律法規。於本報告期間，本集團並無錄得任何導致死亡或嚴重肢體受傷的嚴重意外事件，並無因該等事件而向本集團的僱員支付索償或補償以及並未發現任何違反僱員健康與安全相關的法律法規的重大事宜。

##### 職業安全與健康

本集團依照《職業健康安全管理體系》OHSMS標準體系建立企業職業健康準則，致力預防、控制和消除作業環境中的職業病危害因素，保護勞動者健康，增強員工安全生產意識，確保建築安全，滿足企業和員工的需求。

本集團規定部門主要負責人對本公司職業健康管理全面負責。本集團項目管理中心定期組織公司安全管理小組對在建工程的安防情況進行檢查，檢查結果報本集團公司領導。我們透過已制訂的《安全生產事故報告與調查處理管理辦法》規範安全事故報告和調查處理，落實安全生產事故責任追究制度，防止和減少生產安全事故發生。

另外，我們也制定了《安全文明施工管理作業指引》。通過預防及控制措施，減少項目施工過程中出現安全事故的機會率，改善施工作業現場形象及環境，規範施工安全管理過程和安全事故處理常識。項目公司按指引審核承包商編制的安全文明施工管理措施；對施工現場安全及文明施工各環節進行獨立巡檢、抽查和監控，發現問題及時通知監理和承包商，並監督整改落实。本集團項目管理中心會監督項目公司的安全管理制度執行。我們會要求承包商建立安全教育培訓制度，進行經常性和季節性安全技術教育。



## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B2. 健康與安全(續)

##### 一般披露(續)

##### 職業安全培訓及員工健康管理

為做好防範措施，項目公司的安全主任負責不時為易得職業病崗位的相關工作人員做安全培訓、監督，包括檢查員工佩戴勞保用品的情況，及負責作業場所和衛生隱患檢查及整理，以降低通病漫延，保證施工安全。我們亦會安排相對容易得職業病的相關員工進行職業病檢查，並建立健康監護檔案。此外，我們安排全體員工每年進行一次全面身體檢查，以監測身體狀況和檢測潛在危機，時為員工的健康做好保障。報告期間，員工身體檢查支出約人民幣**330,167**元(二零一八年：約人民幣**161,226**元)，比二零一八年增加約**105%**，原因為高級管理層的身體檢查計劃升級及員工人數增加。

##### 新型冠狀病毒肺炎疫情防控措施

為切實做好天譽集團新型冠狀病毒感染的肺炎防控工作，保障公司全體員工的身體健康及生命安全，根據政府疫情防控部門的具體要求，公司有制訂防控措施。各管理中心監察公司員工的身體健康情況，對於發熱、咳嗽、胸悶等身體異常情況的員工務必居家隔離至少七日，待觀察期結束後未再有異常，方可解除觀察；對在疫情發生地停留過的員工、與疫情發生地人員有親密接觸的員工須隔離觀察**14**天才可上班。

國內辦公區域統一進出口，員工需佩戴工牌、進出登記、體溫測量、佩戴口罩、減少外出及走訪親友。疫情期辦公區域禁止外來人員到訪，業務開展以電子設備聯絡為主，如有特殊情況必須來訪，務必做好來訪者的資訊登記及體溫測量，並做好手部消毒。辦公區域嚴禁開啟空調，保持每日辦公區域的通風並至少**1**次消毒。員工不聚集用餐，不相互串崗，減少聚集開會時間與頻率，減少面對面接觸概率，多採用電話會議或電子設備溝通。香港辦公室春節上班前統計員工出行走訪情況，評估公司按時上班風險，亦為員工採購了備用口罩，每日早間測量體溫，加強辦公室清潔消毒，並為員工設置了在家辦公遠端系統等準備工作，並積極配合香港政府及辦公大廈物業管理處相關疫情控制措施。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B2. 健康與安全(續)

##### 一般披露(續)

##### 新型冠狀病毒肺炎疫情防控措施(續)

工程項目做好工地的環境整治工作，加強公共場所消毒，尤其對集中的食堂、宿舍等重點部位要定點定時消毒、通風換氣、保持衛生清潔、切斷傳染病傳播途徑。加強項目值班和應急值守的管理，要密切關注工地有無疫情，如發生疫情嚴格按照已制訂的措施執行應對。

物業管理公司對在管社區業主要加強宣傳力度，通過宣傳欄、業主微信群等方式加強疫情知識普及。組織人員清理衛生死角，衛生間、電梯廂、樓道、垃圾中轉站、地下停車場、下水管道等重點部位加大清潔力度和消殺頻次。強化社區出入人員管理，社區出入口設立體溫測試崗站，嚴防疫情進入或擴散蔓延。

#### B3. 發展及培訓

##### 一般披露

本集團注重企業內部管理培訓與發展體系的建立，為新員工入職培訓、管培生培訓、員工制度培訓、專業技能培訓、梯隊人才培訓、管理人員培訓等多元化培訓模式來滿足各級各類員工的不同需求，提升員工技能，助力我們的可持續發展及員工個人成長和發展。

##### 培訓管理

為加強本集團的經營管理及配合業務發展的需求，我們制定《培訓管理作業指引》及《員工異動管理作業指引》，以規劃我們的培訓管理。我們每年年底會根據發展計劃及各部門的作業環境的需求制定年度培訓計劃，包括內部培訓及外部培訓。年中會根據培訓工作的開展情況作出檢討，調整下半年的培訓工作計劃。所有培訓計劃目標在於緊貼員工的工作環境的轉變，加快員工的工作效率。

我們定期為在職管理人員安排內部制度流程、專業技能提升的培訓學習；同時以不定期安排在職管理人員參加外部培訓機構組織的專業培訓課程。另外，每半年組織一次全員制度考核，考核內容包括制度考試成績及制度培訓考勤，考核成績納入員工年度綜合評估。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B3. 發展及培訓(續)

##### 一般披露(續)

##### 培訓管理(續)

此外，為規範內部培訓師選拔、考核、培養與激勵，建立和培養推動本公司業務發展和文化建設的內部培訓師隊伍，我們制訂了《內部培訓師管理辦法》。在上述管理辦法中詳細列出內部培訓師及內訓師考核小組的職責、選拔程序、考核管理、培養激勵等詳程。

##### 培訓課程

本集團的培訓類別分為新員工入職培訓、管培生培訓、員工制度培訓、專業技能培訓、梯隊人才培訓、管理人員培訓以及其他專項培訓。我們會定時對新員工進行入職培訓，介紹集團發展歷史、企業文化、組織架構、公司規章制度、辦公室作業平台及工作流程和公司項目，以幫助員工儘快適應工作環境、更好履行職責和提升其工作效率。對於管培生的培養工作每年持續開展，通過採用封閉式集中培訓和輪崗培訓結合的形式，加強了管理培訓生培訓。

我們設有《梯隊人才學習報告》，會按季度、半年度、年度讓員工自行評估管理或專業技能提升、個人綜合素質提升、組織管理和業務改善建議等方面，評估範圍包括但不限於管理規劃、計劃管控、人才培養及供給、團隊領導、溝通協調、執行力、自我改善等。另外，人才導師和人力中心亦會填寫人才評價和人力中心建議及意見的部分。

於報告期間，本集團共舉行1,272場(2018: 709場)員工培訓，共有12,215名(2018: 3,965名)員工人次出席，內部和外部培訓分別為5,548小時(2018: 3,502小時)及584小時(2018: 138小時)，總培訓開支約人民幣224,793元(2018: 人民幣276,910元)。

本集團亦極為重視安全生產培訓以保障員工個人安全，相關政策在B2部分「職業安全與健康」一節詳細描述。

#### B4. 勞工準則

##### 一般披露

##### 防止童工或強制勞工

本集團已遵守有關僱用勞工《廢止強迫勞動公約》、《僱傭條例》、有關僱用16歲以下青少年及其法律權益的《中華人民共和國勞動法》，現已執行的《禁止使用童工規定》。於本報告期間，本集團並未發現任何違反防止童工或強制勞工相關的法律法規的重大事宜。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B4. 勞工準則(續)

##### 一般披露(續)

##### 防止童工或強制勞工(續)

本集團嚴格禁止其中國大陸業務僱用任何童工及強制勞工，會不時檢討我們的僱用實務，及巡查承建商的勞工聘用狀況以防止潛在違規事宜。另外，招聘簡章上明確規定只招收16歲以上的員工，並要求員工入職時必須如實填寫入職報到表，個人資料(包括個人簡歷、學歷相關證書、職業背景調查檔等)。人力資源部和項目辦公室會在錄用前進行覆核，務求整個招聘合法。本集團已建立需檢查候選人背景的完善招聘流程及處理任何例外情況的正式報告程序，另外亦定期進行審查及檢查，以防止經營中存在的任何童工或強制勞動。

此外，本集團的員工加班遵循自願原則，員工加班須事先申請，經所屬單位或部門負責人批准後，報送人事專管員登記歸檔，以相應假期給予補休或加班補貼。本集團任何部門人員不得以理由扣押工身份證、押金或工資。

與此同時，本集團亦不會委聘該等已知悉在其經營中僱用童工或強制勞動的賣方和承包商提供行政用品及服務。

#### B5. 供應鏈管理

##### 一般披露

本集團大部份項目工程及專業技術提供大多以招標形式由承建商總包興建，故在挑選供應商及技術提供者方面非常嚴謹。由於本集團高度重視供應鏈中潛在環境和社會風險的管理，我們建立了嚴格而規範的招標體系及供應商甄選流程，並對供應商提出了環境及社會風險控制方面的要求。

##### 供應鏈環境及社會風險管理

為與供應商維持長久而穩固的合作關係，本集團於篩選供應商時分外嚴謹並設有管理完善的採購體系及嚴格的供應商甄選流程。我們制定《供應商管理程序》以規範供應商選用和合作管理，提高本集團外部資源的整合和效果，以促使各開發項目目標和本公司戰略的實現。

本集團支持本地採購，大部份建築物料都是在項目發展當地採購。這樣不但能減少供應商未能應付本集團的需求的供應鏈風險，亦能支持環保，減低運輸建築物料的碳排放。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B5. 供應鏈管理(續)

##### 一般披露(續)

##### 供應鏈環境及社會風險管理(續)

我們有制定《供應商資源庫管理作業指引》、《供應商認證作業指引》、《供應商評估作業指引》構建供應商的信息管理平台，經過資格或現場評審後，將供應商分類分級入庫。通過供應商庫的建立和維護，系統地收集和處理供應商的資源信息，確保本集團能有效率地尋找到最切合需求的供應商。

為規範本集團戰略採購管理(工程類)及提高採購效率及透明度，本集團成立了戰略採購供稱商出入庫審查小組，負責對戰略採購供貨商出入庫的審批。我們設有《供方考察報告》紀錄供應商基本概況及考察小組意見。報告主要考察供貨商公司規模實力、管理規範化、人員流動性、承包資金分配模式、施工現場管理等方面，並說明考察所得結論。

每年年底，合同招標管理中心會聯同其他管理中心及項目公司進行對供貨商進行評估及篩選，以減低供貨商不達目標表現帶給本集團在經營上的環境及社會風險，如施工地盤的環保污染或聘用非法勞工而令我們的聲譽受損等風險。經本集團領導審批評審報告後，根據評審結果更新合作供貨商庫中供貨商等級，剔除不合格供貨商，以確保留下來在名冊上的合資格的供貨商能提供質量保證。

除了環境風險以外，我們亦會採取措施以考察其主要供貨商和承辦商是否有在健康、安全、強迫勞工及童工方面符合相關法律法規以及其他所須達到的標準，以及考察供應商在上述各方面的意識。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B5. 供應鏈管理(續)

##### 一般披露(續)

##### 公平及公開採購

本集團高度重視採購等環節中的反腐工作。我們制訂了《廉潔協議書》，為了防治工程建設領域商業賄賂行為，明確承發包雙方的責任和義務，防止發生各種謀取不正當利益的違法違紀行為。本集團採購過程嚴格參照《中華人民共和國招標投標法》等相關規定，在公開、公平、公正的條件下進行，不會對任何供應商有歧視性待遇，與相關供應商有利益關係的員工及其他個人不會被允許參與相關採購活動。本集團亦關注供貨商及合作夥伴的誠信。我們只會挑選過去營商紀錄良好，沒有任何嚴重違規或違反商業道德行為的供貨商及合作夥伴。我們對賄賂及貪污零容忍，嚴禁供貨商及合作夥伴以透過任何形式的利益輸送而取得採購合約或合作關係。

##### 商業道德

本集團亦關注供貨商及合作夥伴的誠信。我們只會挑選過去營商紀錄良好，沒有任何嚴重違規或違反商業道德行為的供貨商及合作夥伴。本集團對貪污賄賂採取零容忍的策略，嚴禁供貨商及合作夥伴以透過任何形式的利益輸送而取得採購合約或合作關係。

#### B6. 產品責任

##### 一般披露

本集團十分重視產品質素及企業信譽，我們積極透過內部監控確保產品及服務質素，積極開發優質地產項目。我們亦一直保持與顧客的溝通，確保理解和滿足顧客的需求和期望，並希望瞭解客戶的滿意情況，以對本公司地產項目和服務不斷作出改進。

於報告期間，本集團並沒有發現任何就有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜之重大違規事件，嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於香港《商品說明條例》、《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》、《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國專利法》及《中華人民共和國商標法》等。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B6. 產品責任(續)

##### 一般披露(續)

本集團皆順應城市和客戶的發展需求，從質量到規模，均贏得業界和社會的稱譽。我們貫徹以誠信為本，服務至上作為本公司的管理方針，以市場及信譽為本，以精品鑄品牌取得了各地區客戶的認同。本集團於二零一九年憑著卓越的表現屢獲榮譽。於二零一九年的主要榮譽及獎項的詳情列於本年報第8至10頁「公司簡介」一節。

##### 質量控制

本集團十分重視產質量素及企業信譽，透徹理解質量監控在生產當中的重要性。為確保本公司商品房符合國家有關標準，我們制定了《工程質量控制作業指引》以督使項目的工程符合國家有關規範、技術標準，並達到工程和服務合同要求。項目公司審核承包商提交的施工方案、質量控制保證措施及分包商和供貨商的企業資質，對現場施工質量進行巡檢和抽查。本集團項目管理中心對項目公司提供技術支持及對質量保證措施進行審核。

另外，本集團亦制定《室內環境污染控制作業指引》以確保用於工程的建築材料符合國家規範及環境指針，並確保在工程建設的重要目標階段對室內環境污染的指標進行有效控制，杜絕不符合規範要求的產品交付顧客。招標採購責任部門在簽署採購及承包合同過程中，按照本集團相關指引，對滿足國家有關規範提出要求。項目公司負責監督建築場地土壤氬濃度檢測及材料進場時對材料的環保指標進行審核，督導監理公司對室內環境可能造成污染的裝修材料進行使用前的污染物含量或釋放量檢測，以及監督工程驗收前室內環境污染物濃度的檢測。

項目公司工程部根據本集團相關制度或監督承辦商制定《建築成品保護規定》，督促總承辦單位成立項目建築成品保護小組，負責協調各獨立分包工程按合同所訂執行成品的規定要求，落實各方責任及執行處罰。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B6. 產品責任(續)

##### 一般披露(續)

##### 不合格品處理

本集團制定了《不合格控制程序文件》，對工作及服務過程中產生的不合格進行識別及控制，使其滿足規定要求並防止非預期的使用或交付。文件中列明不合格的定義根據其影響程度及性質分為一般不合格和嚴重不合格。項目公司按規定的要求進行各項檢查及設備材料、施工驗收，對發現的任何不符合規定要求的事項可立即糾正和進行不合格的識別並記錄，直接或要求監理公司發出《整改通知單》，並要求供方提交質量報告。對於不及格品我們會有下列的處理：

- 一般不合格由責任部門領導負責識別、評審、審批、糾正跟蹤、驗證；
- 嚴重不合格由責任部門制定糾正措施，計劃運營部評審，管理者代表及公司領導審批。計劃運營部組織嚴重不合格的糾正跟蹤、驗證、記錄；
- 對於服務不合格，可採取資源調配、培訓、處罰和賠償、其他處理措施；
- 對於過程與產品不合格，按供設備材料不合格；施工過程中出現的不合格品、不合格工序的控制；出現質量事故；竣工驗收中出現的不合格四個情況分別作出處理、調整和保存相關驗證記錄；
- 所有嚴重不合格應採取糾正預防措施並按照《糾正和預防措施控制程序》處理；及
- 所有不合格的處理均會得到驗證並保留完整的記錄，相關記錄亦會保存在相關部門。各部門和項目公司設立不合格及糾正措施跟蹤台賬並每月上報計劃運營部。計劃運營部對每月對不合格及糾正情況進行統計和對於不合格信息及數據分析。



## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B6. 產品責任(續)

##### 一般披露(續)

##### 不合格品處理(續)

此外，我們制定《糾正與預防措施控制程序》，對潛在或已出現的不合格情況採取糾正與防治措施，消除潛在不合格或不合格的原因，防止不合格的發生或再發生。在程序中，我們會列出發現不合格或潛在不合格情況的途徑、預防措施的立項、潛在不合格原因分析、預防方案的制定和審批、預防措施的實施、預防措施結果的評審、預防措施實施結果分析與備案等相應的處理程序。

##### 客戶服務及私隱

本集團深信客戶對公司的滿意度是生產及業務可持續發展的關鍵因素之一。因此，我們制訂了《顧客滿意度測量監控程序》，成立程序調查和瞭解顧客對房地產開發、銷售及售後服務過程中本集團相關單位工作質量、工程實體質量以及服務的滿意度。我們會根據測量結果提出糾正與預防措施並持續改進，以保持或提高顧客滿意度。我們的營銷管理中心和城市公司營銷管理部在部門年度工作計劃中制定顧客滿意度年度調查計劃。每個樓盤顧客滿意度調查啟動時間為入夥後每年至少一次，入夥三年後轉由物業公司實施，會以電話訪談、上門拜訪、網上調查、發放調查問卷等方式進行調查，調查內容包括但不限於規劃設計、工程質量、物業管理、銷售管理、客戶服務等。本集團營銷管理中心和城市公司營銷管理部組織有關部門和公司領導進行顧客滿意、顧客意見和建議的評審，提出建議並確定需要進行糾正和預防處理的項目；並由營銷管理中心和城市公司營銷管理部針對顧客不滿意的項目向責任部門發出《糾正和預防措施報告》，要求其做出改善或改進。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B6. 產品責任(續)

##### 一般披露(續)

##### 客戶服務及隱私(續)

另外，為提高企業產品、服務和管理水平，加強產品質量和滿足服務需求，確保客戶的投訴能及時、準確、合理地解決，達到持續改進本公司的產品和服務的目的，我們於各項目客戶服務部應設立客戶服務專線電話，安排專人接聽監管。本集團亦訂立了《顧客投訴處理程序》，規範與統一客戶投訴處理程序，使投訴得到及時有效的處理。處理投訴時，我們著重三個「角色」(營銷是客戶服務的第一觸點；營銷是客戶問題的解決專家；營銷是客戶從一而終的顧問)、兩個緯度(客戶緯度：客戶的需求和投訴都是正當的(換位思考)；客服緯度：客戶的一切需求和投訴都是我們改進的方向)及兩個工具(首問責任制；最高工作級別)。仔細的投訴定義、投訴分類、投訴分級、處理程序，如銷售信息的取證與收集、投訴的受理、投訴的處理、一般投訴處理時限、投訴的回復、投訴的關閉、投訴升級預警、投訴的統計反饋等都清楚列明於文檔內。

此外，本集團對客戶檔案進行嚴密謹慎的管理，避免客戶隱私的泄露。客戶信息、客戶數據作為本集團資源的一部分，任何人不得以任何目的出售、共享、透露，每個員工都必須依照公司規定保護客戶信息及數據，以避免客戶資料泄露。

##### 知識產權

為有效管理本集團的知識產權，我們設有相關管理程序，當我們發現有他人對本集團知識產權侵權行為時會諮詢相關律師及專家顧問，在其指導下對本公司的知識產權實施保護。對侵犯知識產權者，我們會根據《中華人民共和國刑法》第二百一十三條到法院提起訴訟，以維護本集團所持有的知識產權合法權益。此外，我們亦避免侵犯他人知識產權，使用與注冊商標近似或相同的文字、圖形或其組合時，我們會進行專利查新，以規避知識產權侵犯。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B6. 產品責任(續)

##### 一般披露(續)

##### 廣告及標籤

本集團設有《銷售手冊編寫作業指引》，列明《銷售手冊》的流程，規範銷售手法，包括但不限於廣告及標籤事宜。編寫流程如下：

1. 營銷管理中心和城市公司營銷管理部列提綱，徵詢相關專業部門意見。相關部門意見經負責人簽字確認後回復。
2. 營銷管理中心和城市公司營銷管理部編寫銷售手冊，對於直管項目，由營銷管理中心負責人批准。對於城市公司項目，報設計開發總經理、營銷總經理審核，城市公司董事長批准。
3. 審批後營銷管理中心和城市公司營銷管理部對現場銷售人員進行培訓並使用。
4. 銷售手冊內容如有變更或補充，由營銷管理中心和城市公司營銷管理部組織更新，按步驟2審核批准後更新使用。

#### B7. 反貪污

##### 一般披露

##### 反貪污

本集團相信廉潔的企業文化是我們持續成功的關鍵，因此本集團極為重視反腐倡廉的工作、政策及制度，致力維護在經營環境中從事之一切業務均不會受到任何不正當行為之影響。此外，我們視誠實、誠信及公平為其核心價值，而本集團員工均必須共同捍衛此核心價值。為了確立有關宗旨，《員工手冊》已列載員工若觸犯廉潔規範的處理辦法，以任何形式收受或提供業務關連單位商業賄賂或利益報酬，如傭金、手續費、回扣、禮金、紅包、購物券、禮品等，均被視為嚴重違反集團規章制度，本公司將與其解除勞動合同，甚或追究違反者相關經濟及法律責任。此外，我們亦制訂合同管理程序，嚴禁業務單位及其工作人員在履行合同通過賄賂、回扣等不正當手段向合約方謀取直接或間接的經濟利益。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會(續)

#### B7. 反貪污(續)

##### 一般披露(續)

##### 反貪污(續)

於報告期間，本集團嚴格遵守防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律法規，包括但不限於《防止賄賂條例》、《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等，我們並沒有發現任何重大違規事件。

本集團高度關注採購流程中潛在的賄賂貪污可能性，因此我們制定了相關規章制度對此進行管理，該規章制度已在層面B5「供應鏈管理」一節描述。

##### 舉報制度

本集團設立了明確的舉報制度以建立及維持我們的廉潔和透明文化。若發現員工觸犯廉潔規範，顧客或業務單位透過客戶投訴與建議郵箱([tousu@tianyudc.com](mailto:tousu@tianyudc.com)、[tydc110@163.com](mailto:tydc110@163.com))、電話((86-20) 2208 2803、2208 2827)或登陸本公司之網站 ([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))等渠道進行舉報。

#### B8. 社區貢獻

##### 一般披露

##### 企業社會責任

本集團相信，企業的成功不但在於業務發展，同時也肩負回報社會的責任。故此，我們在致力推動業務發展及為股東爭取更佳回報的同時，亦透過持續為社會作出貢獻履行我們的企業社會責任。

本集團希望培養員工的社會責任感，因此一直鼓勵員工於工作期間及私人時間參與社會公益活動，為社會作更大貢獻。我們認為透過鼓勵員工參與社會慈善及籌款活動來表達對社會的關懷，不僅提高了員工的思想質量，還給需要幫助的人們帶來了一份關愛。我們相信，借著親身參與回饋社會的活動，可以令員工的公民意識得以提升，樹立正確的價值觀。

## 環境、社會及管治報告

### 香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》內容索引表

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	章節／聲明
<b>層面A1：排放物</b>		
一般披露A1	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	排放物-廢氣排放、溫室氣體排放、污水排放、廢物管理
關鍵績效指標A1.1 (「不遵守就解釋」)	排放物種類及相關排放數據。	排放物-廢氣排放、溫室氣體排放、污水排放、廢物管理
關鍵績效指標A1.2 (「不遵守就解釋」)	溫室氣體總排放量(以噸計算)及密度。	排放物-溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.3 (「不遵守就解釋」)	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及密度。	排放物-廢物處理(不適用-已解釋)
關鍵績效指標A1.4 (「不遵守就解釋」)	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及密度。	排放物-廢物處理
關鍵績效指標A1.5 (「不遵守就解釋」)	描述減低排放量的措施及所得成果。	排放物-廢氣排放、溫室氣體排放、污水排放
關鍵績效指標A1.6 (「不遵守就解釋」)	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	排放物-廢物處理

## 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	章節/聲明
<b>層面A2：資源使用</b>		
一般披露A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	資源使用—能源消耗、用水管理
關鍵績效指標A2.1 (「不遵守就解釋」)	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度。	資源使用—能源消耗
關鍵績效指標A2.2 (「不遵守就解釋」)	總耗水量及密度。	資源使用—用水管理
關鍵績效指標A2.3 (「不遵守就解釋」)	描述能源使用效益計劃及所得成果。	資源使用—能源消耗
關鍵績效指標A2.4 (「不遵守就解釋」)	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	資源使用—用水管理
關鍵績效指標A2.5 (「不遵守就解釋」)	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及每生產單位占量。	資源使用—包裝材料使用(不適用—已解釋)
<b>層面A3：環境及天然資源</b>		
一般披露A3	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境及天然資源
關鍵績效指標A3.1 (「不遵守就解釋」)	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境及天然資源—噪聲管理、室內環境污染控制、綠色施工
<b>層面B1：僱傭</b>		
一般披露B1	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭

## 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	章節/聲明
<b>層面B2：健康與安全</b>		
一般披露B2	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全
<b>層面B3：發展及培訓</b>		
一般披露B3	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展與培訓
<b>層面B4：勞工準則</b>		
一般披露B4	有關防止童工或強制勞工的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
<b>層面B5：供應鏈管理</b>		
一般披露B5	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
<b>層面B6：產品責任</b>		
一般披露B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品責任
<b>層面B7：反貪污</b>		
一般披露B7	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	反貪污
<b>層面B8：社區投資</b>		
一般披露B8	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區投資

## 企業管治報告書

### 企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、責任感及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過其董事會(「**董事會**」)及多個具備指定職能之委員會行使其企業管治。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零一九年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)《證券上市規則》(「**上市規則**」)附錄14所載之《企業管治守則》，惟除以下偏離外：

### 守則條文第A.2.1條－主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由余斌先生，自二零零四年起同時擔任至今。

偏離之解釋載於下文「管理董事會及管理本集團日常業務之分工」一節內。

### 董事會

於二零一九年十二月三十一日，董事會由以下八名董事組成：

#### 執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁)

王成華先生

金志峰先生(於二零一九年十月一日獲委任)

#### 非執行董事

黃樂先生

#### 獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

所有獨立非執行董事之服務年期均為一年，並自動續期及須符合本公司經修訂及重列之公司細則(「**公司細則**」)內的退任規定。



## 企業管治報告書

### 董事會(續)

於二零一九年之董事及委員會成員之出席記錄如下：

	於二零一九年之董事及委員會成員之出席記錄					
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理委員會	股東大會
於二零一九年內舉行之會議次數	10	3	1	2	1	1
<b>執行董事</b>						
余斌先生(主席及行政總裁)	9/10		1/1	2/2		1/1
文小兵先生(行政副總裁)	9/10				1/1	0/1
王成華先生	10/10					1/1
金志峰先生 (於二零一九年十月一日獲委任)	3/3					
<b>非執行董事</b>						
黃樂先生	9/10					0/1
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡樹鈞先生	7/10	3/3	1/1	2/2	1/1	0/1
鄭永強先生	10/10	3/3	1/1	2/2	1/1	0/1
鍾麗芳女士	9/10	2/3	0/1	1/2	1/1	1/1
平均出席率	89.19%	88.89%	75%	87.5%	100%	42.86%

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監管本集團之營運及財務表現及履行企業管治職能。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

## 企業管治報告書

### 董事會(續)

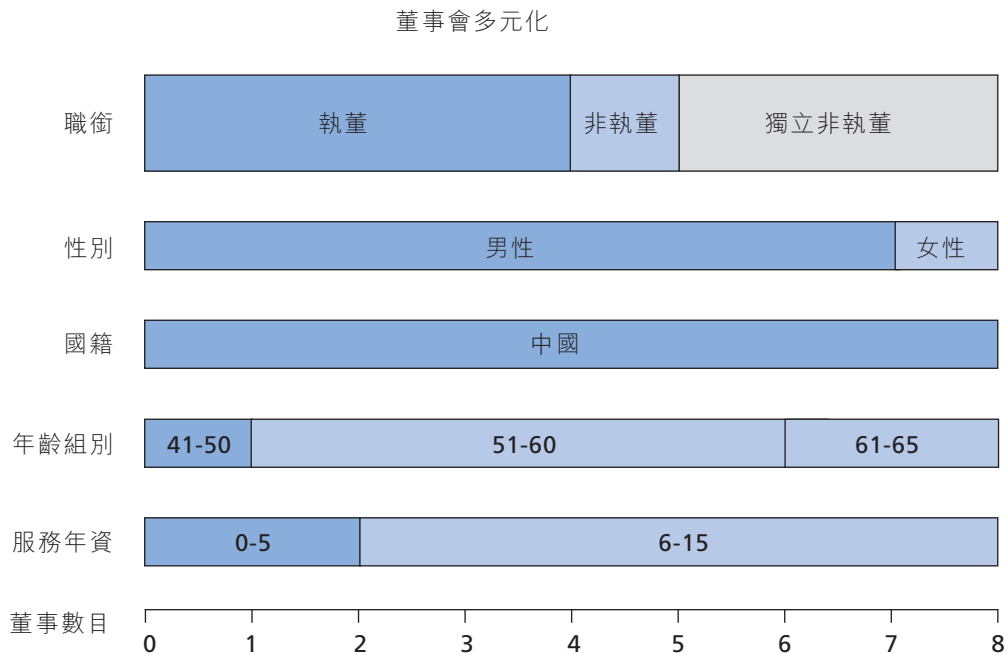
據本公司所知，董事會各成員間並沒有財務、業務及家庭關係，文小兵先生為廣州天譽控股集團有限公司(一間於中國註冊成立之公司)之執行董事及法人代表，本公司主席余斌先生為該公司之控股股東。

本公司為保障董事在處理本集團企業業務上之責任，已為董事購買了合適之責任保險。

### 董事會多元化政策

董事會認同董事會多元化帶來提升其表現質素之貢獻，但認為就多元化制定目標並不合適，原因是董事皆按個人長處委任。儘管如此，於評估候選人之技能、知識及經驗以填補董事會任何空缺時，亦將會考慮性別及其他多元化事宜，另外亦會考慮候選人將為董事會帶來之貢獻，同時充分考慮對董事會多元化之益處。

截至本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：



執董：執行董事

非執董：非執行董事

獨立非執董：獨立非執行董事

## 企業管治報告書

### 董事於綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定按持續經營基準編製綜合財務報表，以令綜合財務報表對本集團的事務狀況作出真實而公平的反映。

### 董事之證券交易

本公司已採納其本身的《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於《上市規則》附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》載列的規定標準，而本公司亦會根據《上市規則》之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事之持續培訓及發展

本公司已提供資源及支援，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。此外，已經將監管規定之最新資料及有關修訂《上市規則》之資料送交董事，讓其得知有關法定規定之最新發展。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及 企業管治事宜之 閱讀材料	出席有關本公司 業務、符合上市規則 及董事職責之 研討會
<b>執行董事</b>		
余斌先生(主席及行政總裁)	✓	—
文小兵先生(行政副總裁)	✓	—
王成華先生	✓	—
金志峰先生(於二零一九年十月一日獲委任)	✓	—
<b>非執行董事</b>		
黃樂先生	—	—
<b>獨立非執行董事</b>		
蔡澍鈞先生	✓	✓
鄭永強先生	✓	✓
鍾麗芳女士	✓	✓

## 企業管治報告書

### 管理董事會及管理本集團日常業務之分工

為配合本集團之業務發展及增長步伐，本集團目前於管理團隊中維持一隊人數相對不多但效率高之員工隊伍，以處理日常物業發展業務。董事會主席與行政總裁(其帶領本公司管理層)之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司董事會的管理與本集團業務的管理得到更妥善區分。

### 企業管治職能

董事會已成立四個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。成立之各董事會委員會均有清楚界定的書面職權範圍，其載於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內。

各董事會委員會均定期舉行會議，本公司並向其提供充足資源以履行其職責。委員會成員按合理要求，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會負責履行《企業管治守則》內所載之企業管治職能，包括以下各項：

- (i) 制定、檢討及監督本集團在遵守法律及監管規定方面的企業管治政策；
- (ii) 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (iv) 檢閱本集團遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露規定。

董事會已審閱《企業管治報告》，以確保其遵守《上市規則》附錄14內所載之披露規定。本公司已經於二零一三年五月發出「有關股價敏感資料的保存及披露政策」，以遵守《證券及期貨條例》及《上市規則》所訂明的必要內幕消息披露規定。

## 企業管治報告書

### 薪酬委員會

於二零一九年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士(薪酬委員會主席)。

薪酬委員會之角色及職能為(其中包括)就所有董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議；及透過參照董事會通過的公司方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內閱覽。

薪酬委員會於二零一九年三月舉行了兩次會議，全部成員均有出席，惟僅有一名成員缺席其中一次會議。討論內容包括(i)批准向董事及僱員有條件授予獎勵股份；(ii)審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；及(iii)檢討二零一九年支付予董事及高級管理層之激勵獎金。

各董事之薪酬詳情載於本年報第194至195頁之綜合財務報表內。

### 提名委員會

於二零一九年十二月三十一日，提名委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會及提名委員會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

提名委員會之角色及職能為(其中包括)就委任董事及挑選董事候選人的程序向董事會提供意見；至少每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)；及就任何為配合本集團的企業策略向董事會提供任何變動的建議。提名委員會之職權範圍可於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內閱覽。

提名委員會於二零一九年三月舉行了一次會議，其中一名成員缺席該次會議。討論內容包括(i)檢討董事會的規模、架構及組成；(ii)評核獨立非執行董事的獨立性；及(iii)推舉退任董事於二零一九年股東週年大會重選。於二零一九年九月，提名委員會已通過書面決議案，向董事會推薦委任一名新執行董事。

## 企業管治報告書

### 審核委員會

於二零一九年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生(審核委員會主席)、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。

審核委員會之角色及職能(其中包括)如下：

1. 審閱賬目及財務呈報程序之完整性；
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

審核委員會之職權範圍可於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內閱覽。

審核委員會於二零一九年三月、八月及十二月舉行了三次會議，除一名成員於二零一九年三月舉行之會議缺席外，全部成員均有出席。會上討論之內容包括：(i)於提交予董事會批准前，檢閱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財務報表；(ii)對內部核數部門所編製之半年度內部審核報告披露之結果作檢討；(iii)檢閱及與內部總審計師討論本集團內部監控制度之成效；(iv)審閱及討論內部審核部門之二零一九年工作計劃；及(v)審閱風險管理委員會有關其二零一九年工作之狀況報告。外聘核數師之代表出席了於二零一九年十二月十三日及二零一九年三月二十二日舉行之會議，並與委員會成員討論(議程其中包括)截至二零一九年十二月三十一日止年度之審核範圍，以及向委員會成員提交有關審核截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表的主要事項結果。審核委員會已審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績，方提呈董事會批准。於前核數師辭任後，審核委員會已向董事會建議委聘新核數師。

## 企業管治報告書

### 核數師酬金

香港立信德豪會計師事務所有限公司於二零一九年九月二十七日辭任核數師。本公司已委聘羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司於二零一九年的核數師。

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	費用 (人民幣)
核數服務	2,880,000
非核數服務(附註)	1,395,000
總計	4,275,000

附註：所提供服務為就年內發行本公司債券／票據而提供。

### 與股東及投資者進行溝通

董事會深明與本公司股東維持良好溝通之重要性，亦明白本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會。董事會成員與各委員會成員及外聘核數師(如適用)均會出席會議以解答股東之提問。本公司將根據《上市規則》及公司細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。提呈股東大會批准之所有決議案均以投票方式進行表決。會議主席及／或本公司秘書將解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式進行表決之提問。獨立監票人獲委聘以監察整個表決過程。有關投票表決結果之公佈將於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))發表。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司訂有政策(即「有關股價敏感資料的保存及披露政策」)監管以平等、適時及有效之方式向公眾發放股價敏感資料，讓股東易於評估本公司之表現及業務發展，以及監管取得敏感資料之高級職員，防止彼等買賣本公司之股份。本公司在《上市規則》訂下之時限內，及時迅速向公眾人士發放有關本集團業務及其他事務的資料，以及適時公佈其年度及中期業績。

本公司預定於二零二零年六月十六日(星期二)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一號舉行二零二零年股東週年大會。

## 企業管治報告書

### 股東權利

為保障股東能合理參與本公司事務之權利，公司細則及本公司註冊成立地點百慕達之適用法律載有有關股東舉行本公司股東大會之權利：

#### 召開股東特別大會的權利

根據本公司之公司細則第58條，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十份一之本公司股東，有權隨時向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理或討論書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩(2)個月內舉行。如董事會未能於接獲有關要求後二十一(21)日內進行籌備召開會議，發出要求者本身或佔全體發出請求者一半以上總表決權的任何發出請求者，可自行召開會議，但如此召開的任何會議不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。

#### 在股東大會提出建議的程序

在符合百慕達《一九八一年公司法》第79條的規定下，本公司在收到(i)任何不少於在該請求書提出的日期有權在該要求有關的會議上表決的全體股東的總表決權二十分之一的股東人數；或(ii)不少於100名股東發出書面請求書後，在發出請求人支付費用的情況下，有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通知書的公司股東發出通知書，內容有關可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的任何決議案；及
- (b) 向有權獲送交大會通知書的股東傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

任何擬動議決議案之通知須於下述時間存放於本公司的註冊辦事處或香港主要營業地點—如屬要求發出決議案通知的請求書，在有關會議舉行前不少於6個星期；及如屬任何其他請求書，在有關會議舉行前不少於1個星期；及付交一筆合理地足以應付本公司為發出該通知書而作的開支的款項。

於收到有關請求書後，本公司會根據公司細則及百慕達《一九八一年公司法》第79條及第80條之條文規定採取適當行動及作出所需安排。



## 企業管治報告書

### 股東權利(續)

#### 公司聯絡詳情

##### 一般查詢：

如欲向董事會提出查詢、關注及請求，則請：(i)股東及公司投資者寄往本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室)，或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明本公司秘書收；或(ii)其他持份者寄往廣州總辦事處(地址為中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈33樓(郵編：510610))，或致電(86 20) 2208 2888，或傳真至(85 20) 2208 2777，註明客戶主任收。

##### 建議及投訴：

所有建議及投訴均可發送至我們之上述香港及廣州辦事處或透過本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))發送。本公司已經特設電郵信箱([tousu@tianyudc.com](mailto:tousu@tianyudc.com))及電話熱線(86(20) 2208 2803及2208 2827)以接收股東及其他持份者之建議及投訴，有關事宜將專責主任處理。

### 內部監控及風險管理

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之風險管理及內部監控系統。管理層負責設計一套清楚界定的政策、控制及程序系統，其不時予以執行。內部總審計師及風險管理團隊定期就該等監控系統之效能向董事會報告。

#### 內部審計部門

內部審計部門是本集團內為確保內部監控及風險系統運作正常而成立的主要指定營運單位。本集團之內部監控制度包括已有清晰匯報線及界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此制度旨在協助管理團隊履行日常管理職能，以實現本集團之各項業務策略。內部審計部門在發展本集團保障資產免於未經授權之挪用或處置、維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料，以及遵守各項法律及法規的內部監控系統方面擔當重要領導角色。內部監控系統是專為提供合理(但非百分百保證)保證本集團之營運不會出現重大錯誤或損失，以及減少重大失責之風險。

#### 風險管理委員會

風險管理委員會包括一名執行董事文小兵先生，以及三名獨立非執行董事蔡樹鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。委員會將其例行監察職能轉授予風險管理團隊，其協助管理層建立系統以突顯風險及控制，從而減輕風險。風險管理團隊成員包括風險管理主任及內部審計部門主管，其就管理層如何進行風險管理工作向委員會報告，以及將管理層重點提出之主要風險因素減輕並提呈委員會檢討及提供建議。

## 企業管治報告書

### 內部監控及風險管理(續)

#### 風險管理委員會(續)

風險管理委員會於二零一九年十二月舉行了一次會議，以檢討風險管理團隊於年內進行之工作及面對之困難。於會議上，委員會討論涵蓋策略、監管、營運、財務及流動資金層面的重點高風險因素，並著重於營運單位針對降低風險所界定之監控措施。

風險管理委員會之主要角色及職能為監察及檢討風險管理系統，並就現有系統有效性及改善工作向董事會提供意見，以及檢討有關風險管理的內部監控政策，確保日常管理過程中訂有足夠的監控程序，以識別及應對風險。

風險管理委員會之職權範圍可於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內閱覽。

#### 定期檢討風險管理及內部監控系統

董事會已通過定期與內部審計師及審核委員會互相交流以評估本集團風險管理及內部監控制度於截至二零一九年十二月三十一日止年度內之成效。內部總審計師透過審核委員會定期向董事會主席及按時向董事會匯報其進行之例行及特設內部審核的結果。彼於二零一九年底制訂之二零二零年工作計劃載列將進行審核工作之目標及範圍，並已獲得審核委員會批准。內部審核包括測試有關本集團財務、經營及合規方面的監控。在內部審計部門所發出的內部審核報告內，內部總審計師特別提出監控的不足之處，並向受內部審核營運單位負責經理提供有關內部監控系統的建議。內部審計部門於二零一九年發出之中期及年度內部審核報告載有審核工作的詳情以及內部監控部門所進行所有審核工作的結果及改善建議，已經由審核委員會在分別於二零一九年八月及三月舉行之兩次審核委員會會議上審閱及討論。在本年度進行之內部審核中，內部總審計師並無發現任何有重大不利後果的基本不足之處，惟指出潛在風險及需加以改進之範疇，並向管理層建議管理團隊就此採取的補救措施。內部審計部門一直與審核所涵蓋的部門跟進該等特別提出的事宜，以確保管理層執行妥善的改善措施，跟進結果亦在其審核報告內報告。根據有關的審核結果及管理層回應，雖然若干方面仍須採取提升措施以作出進一步改善，惟董事會認為，整體而言，現有內部監控系統仍屬有效，足以控制本公司經營及保障本公司資產，並可防止不當行為及在重大方面保障其股東之利益。

## 董事會報告書

本公司董事謹此提呈其截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理，以及於我們的青創社區項目提供商業服務。

### 業務審視

《公司條例》附表5所規定有關於本年度內本公司主要業務經營的詳情，包括本集團業務相當可能有的未來發展的揭示；運用關鍵績效指標進行的分析；對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述；及本集團的環境政策及表現，分別載於本年報第11頁至第30頁之「管理層討論與分析」以及第35頁至第70頁之「環境、社會及管治報告」。

在截至二零一九年十二月三十一日止年度終結後並無發生對本集團有影響的重大事件。本公司與其僱員、供應商及顧客(該等人士對本集團及本集團的興盛有重大影響)之間關係的詳情，載於環境、社會及管治報告內「社會」一節中「B1. 僱傭」一段、「B5. 供應鏈管理」及「B6. 產品責任／客戶服務及私隱」。

於本年度內，本集團已嚴格遵守對本集團經營業務有重大影響的有關法律及規例。就此而言，本公司已延聘內部法律顧問以及外聘中國法律顧問以就法律事宜提供意見，並將於考慮進行交易時在有需要時諮詢其他地方的外部律師。

### 分類資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於綜合財務報表附註5。

### 業績及分派

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99頁綜合全面收益表。

董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.023港元。擬派末期股息須待應屆股東週年大會上獲本公司股東批准後方可作實；如獲批准，預期將於二零二零年八月三十一日或之前派發，並將會以港元派付。

## 董事會報告書

### 股息

公司董事會在審核半年及全年業績的會議上，均會決定是否向股東派發股息及派發幅度。分紅上限為期／年內集團的綜合稅後利潤的百分之二十(20%)。然而，此分派比率會因應董事考慮其他因素(包括：子公司賬上是期／年可分派利潤及帳目財務期間／年度結算日的未分派儲備、集團的現金流預計情況、外匯管理的限制及債權人對借貸方的限制)而有所調節。然而，倘在特殊情況利潤高於一般水平，董事會可因應需要，作特別決議，以較高比率分派特別股息予股東。

董事會不時因應業務環境變化、資金流的展望及融資計劃的考慮而調整上述股息的派送。

### 主要物業

有關本集團發展中物業、持作出售物業及投資物業之詳情分別載於綜合財務報表附註18、19及15。

### 本年度之已發行股份

於二零一九年內，合共14,507,500股股份及7,139,706股股份因若干僱員及一名董事分別按每股股份0.3607港元及0.2238港元之經調整行使價行使根據二零一五年計劃及二零零五年計劃(定義見下文)獲授之購股權而配發及發行。

本公司於本年度之股本之詳情載於綜合財務報表附註31。

### 可供分派儲備

本公司之實繳盈餘根據百慕達《一九八一年公司法》可供分派予股東。於二零一九年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備為人民幣16.835億元，包括本公司之股份溢價賬，金額約為人民幣16.847億元，其可根據百慕達《一九八一年公司法》第40條以全數支付紅股之形式分派予本公司股東。此外，為擴大本公司的可供分派儲備的基礎，本公司不時地慣常自其附屬公司收取股息。董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度以現金形式派發末期股息每股股份0.023港元。

## 董事會報告書

### 股票掛鈎協議

除本公司所授出之購股權及所獎勵股份(見下文披露)外,本公司於年內並無訂立任何將會或可能導致本公司發行股份之股票掛鈎協議。

### 購股權

於二零零五年所採納之舊計劃(「二零零五年計劃」)屆滿後,本公司於二零一五年六月九日採納另一項購股權計劃(「二零一五年計劃」),以向合資格參與者提供獎勵及回報,包括本公司董事及本集團僱員。

年內,並無向合資格參與者授出購股權及合計**14,556,000**份購股權已於僱員辭職時註銷。年內,根據二零零五年計劃及二零一五年計劃,**7,139,706**份購股權及**14,507,500**份購股權已分別按各自之行使價每股股份**0.2238**港元及**0.3607**港元獲得行使以認購**7,139,706**及**14,507,500**股股份。於二零一九年十二月三十一日,合共**141,601,761**份購股權根據二零零五年計劃及二零一五年計劃授出而尚未行使。

有關購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註33。

### 股份獎勵

於二零一八年七月三日,本公司已採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」),該計劃的目的為肯定若干僱員所作出的貢獻及給予彼等激勵,以鼓勵彼等繼續經營及發展本集團;及吸引合適人員以進一步發展本集團。除根據股份獎勵計劃之條款提前予以終止外,股份獎勵計劃將自其採納日期起計的十(10)年期間生效及有效。根據股份獎勵計劃授出的股份數目不得超過本公司不時之已發行股份的**5%**。每名入選僱員根據該股份獎勵計劃可獲授的獎勵股份總數,最多不得超過本公司不時的已發行股本的**1%**。

年內,根據股份獎勵計劃,合計**143,500,000**股股份已以有條件獎勵方式授予本公司董事及本集團僱員,歸屬期分三年,由二零二零年五月至二零二二年五月。

有關股份獎勵計劃之詳情載於綜合財務報表附註34。

## 董事會報告書

### 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於綜合財務報表附註32。

### 主要客戶及供應商

除向南寧市良慶區人民政府出售物業佔本集團本年度收益的**16.0%**外，概無本集團之其他客戶佔本集團本年度收益超過**10%**。

本集團最大供應商(為三個項目之總承建商)及五大供應商之所產生建築成本總額分別佔本集團年內所產生全部建築成本約**16.3%**及**59.4%**。

據董事所知，各董事及其聯繫人或任何股東中持有本公司股本**5%**以上者，概無在本集團任何五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

### 購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零一九年十一月二十八日至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日至二零二零年一月十七日期間，已根據於二零一九年五月三十一日舉行之本公司股東週年大會上由本公司股東授予本公司之一般授權分別購回**17,590,000**及**7,488,000**股股份。上文所述已購回股份其後於二零二零年二月七日註銷。年內，根據股份獎勵計劃的條款，股份獎勵計劃的受託人於公開市場購買合計**32,738,000**股本公司股份，總代價約為**37,584,160**港元。除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

年內購回的股份詳情如下：

月份	購回的股份數目	每股股份 最高價格 (港元)	總代價 (港元)
2019年11月	1,312,000	1.03	1,339,840
2019年12月	16,278,000	1.05	16,896,260
	<u>17,590,000</u>		<u>18,236,100</u>

## 董事會報告書

### 董事及其服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

#### 執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)  
文小兵先生(行政副總裁)  
王成華先生  
金志峰先生(於二零一九年十月一日獲委任)  
劉娟女士(於二零一九年二月十八日辭任)

#### 非執行董事

黃樂先生

#### 獨立非執行董事

蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

根據本公司之經修訂及重列之公司細則(「公司細則」)第83(2)條，金志峰先生將於即將舉行之股東週年大會退任，彼符合資格，且願膺選連任。

根據公司細則第84(1)條，余斌先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士將於即將舉行之股東週年大會輪值退任，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

### 董事及控股股東在交易、安排或合約中的具相當分量的利害關係

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，於本年度結束或於本年度的任何時間概無就本集團的業務而言屬重大；由本公司之附屬公司、同系附屬公司或其控股公司訂立；及本公司董事及／或控股股東在其中有直接或間接的具相當分量的利害關係的交易、安排或合約。

### 控股股東的特定履約責任

根據本公司與多名貸款人所訂立多份債券文據及若干融資協議的條款，倘若余斌先生及其聯繫人(定義見上市規則)不再(i)直接或透過全資附屬公司間接合共為本公司已發行股本最少30%或50%(視何者適用而定)權益的實益擁有人；或(ii)為本公司的最大股東；或(iii)本公司或任何集團公司僱員或余先生之僱傭條款及條件已作出任何改變(經由本公司薪酬委員會及董事會正式批准對余先生之年度薪金作出任何調整或授出任何酌情花紅或根據股份獎勵計劃授出任何股份獎勵予余先生除外)。於發生控制權變更事項(「控制權變更事項」)。於發生控制權變更事項後，貸款人將宣佈尚未償還貸款連同累計利息及所有其他款項即時到期及應付。

## 董事會報告書

### 董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於本年報第31至34頁「董事及高級管理人員簡介」一節內。

### 管理合約

年內並無與董事訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

### 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於二零一九年十二月三十一日，董事及本公司主要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》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據《上市規則》附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註4)
余斌先生(「余先生」)	本公司	受控制法團之權益及／ 或實益擁有人	5,751,983,221 (好倉) 32,716,666 (淡倉) (附註1)	72.40% 0.41%
文小兵先生(「文先生」)	本公司	實益擁有人	11,058,000 (好倉) (附註2)	0.14%
王成華先生(「王先生」)	本公司	實益擁有人	6,000,000 (好倉) (附註3)	0.08%
金志峰先生(「金先生」)	本公司	實益擁有人	6,000,000 (好倉) (附註3)	0.08%



## 董事會報告書

### 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉(續)

#### (a) 於股份或相關股份之權益(續)

附註：

1. 該等股份包括(i)由余先生直接持有之726,650,000股股份；(ii)由本公司根據股份獎勵計劃授出、由一名受託人持有及將於本公司設下之若干表現目標達成後歸屬予余先生之9,500,000股股份；及(iii)由宏宇天譽控股有限公司(前稱宏宇控股有限公司)(「宏宇天譽」)直接持有之5,015,833,221股現有股份。宏宇天譽全部已發行股本由樹輝國際有限公司(「樹輝」)持有，而樹輝全部已發行股本由余先生持有。於該5,751,983,221股股份中，(i)3,000,000,000股股份由宏宇天譽根據一份日期為二零一九年十二月十九日、有關由海通國際策略投資有限公司(「海通國際策略投資」)向宏宇天譽授出之有期貸款融資之抵押契據以海通國際策略投資(作為抵押受託人)為受益人押記；及(ii)117,840,000股股份由宏宇天譽根據日期為二零一八年四月十七日、有關由宏宇天譽向西嶺投資有限公司(「西嶺」)發行尚未償還本金額為39,260,000港元之可贖回可轉換債券(可於行使轉換權時轉換為32,716,666股股份)之股份押記(經修訂)以西嶺為受益人押記。
2. 該等股份包括(i)文先生直接持有之5,058,000股股份；及(ii)由本公司根據股份獎勵計劃授出、由一名受託人持有及將於本公司設下之若干表現目標達成後歸屬予文先生之6,000,000股股份。
3. 該等股份乃由本公司根據股份獎勵計劃授出之6,000,000股股份、由一名受託人持有及將於本公司設下之若干表現目標達成後歸屬予王先生及金先生。
4. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一九年十二月三十一日之7,944,322,137股已發行股份為基礎計算。

## 董事會報告書

### 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉(續)

#### (b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零一九年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃及二零一五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (經調整) (港元)	行使期	相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註2)
文小兵先生	0.2238	二零一五年八月十一日至二零二一年八月十日	9,529,291	0.12%
	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	24,000,000	0.30%
蔡澍鈞先生	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	3,000,000	0.04%
鄭永強先生	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	3,000,000	0.04%
鍾麗芳女士	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	2,142,000	0.03%

附註：

- 第一批(所授予購股權之14.3%)可自二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - 第二批(所授予購股權之14.3%)可自二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - 第三批(所授予購股權之14.3%)可自二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - 第四批(所授予購股權之14.3%)可自二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - 第五批(所授予購股權之14.3%)可自二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - 第六批(所授予購股權之14.3%)可自二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；及
  - 第七批(所授予購股權之14.2%)可自二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一九年十二月三十一日之7,944,322,137股已發行股份為基礎計算。

## 董事會報告書

### 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉(續)

#### (c) 於債權證之權益

董事姓名	公司／相聯法團	身份	債權證之 本金額	債權證 之面值
余先生	本公司	受控制法團之權益	20,000,000美元	200,000美元

該批20,000,000美元債權證由宏宇天譽持有及按年息率13.0%計息，每半年付息一次，並將於二零二二年七月八日到期。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

#### 董事購入股份或債權證之權利

年內，除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女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益。

#### 董事於競爭業務之權益

董事及其各自之緊密聯繫人概無於本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何其他權益(而須根據上市規則第8.10條予以披露)。

## 董事會報告書

### 主要股東

於二零一九年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

#### 於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關股份數目	概約持股百分比 (附註2)
樹輝	受控制法團之權益	5,015,833,221 (好倉) 32,716,666 (淡倉) (附註1)	63.14% 0.41%
宏宇天譽	實益擁有人	5,015,833,221 (好倉) 32,716,666 (淡倉) (附註1)	63.14% 0.41%
海通國際策略投資有限公司	持有股份的保證權益的人	3,000,000,000 (好倉)	37.76%
海通國際控股有限公司	受控制法團之權益	3,117,840,000 (好倉)	37.87%
海通國際證券集團有限公司	受控制法團之權益	3,150,556,666 (好倉)	39.77%
海通證券股份有限公司	受控制法團之權益	3,150,556,666 (好倉)	39.77%

附註：

- 宏宇天譽直接持有該5,015,833,221股現有股份。由於宏宇天譽之全部已發行股本由樹輝持有，故根據《證券及期貨條例》，樹輝被視為於宏宇天譽擁有權益之股份中擁有權益。由於樹輝之全部已發行股本由余先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余先生被視為於樹輝擁有權益之股份中擁有權益。於該5,015,833,221股股份中，(i)3,000,000,000股股份已根據一份日期為二零一九年十二月十九日有關由海通國際策略投資向宏宇天譽授出一項有期貨款融資之抵押契據而押記予海通國際策略投資(作為抵押受託人)；及(ii)117,840,000股股份已根據日期為二零一八年四月十七日之股份押記(經修訂)而由宏宇天譽以西嶺的利益訂立而押記，涉及由宏宇天譽向西嶺發行尚未償還本金額39,260,000港元的可贖回可轉換債券(可於行使轉換權時轉換為32,716,666股股份)。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一九年十二月三十一日之7,944,322,137股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據《證券及期貨條例》第XV部第336條存置之登記冊內。

## 董事會報告書

### 關連交易

#### 認購於二零二二年到期的13%優先票據

於二零一九年七月八日，本公司發行本金總額為105,000,000美元於二零二二年到期的13.0%優先票據(「票據」)。宏宇天譽已經認購本金額為20,000,000美元的票據，而此項認購事項構成《上市規則》第14A章項下的關連交易。有關發行票據及此項關連交易的詳情，請參閱日期為二零一九年七月八日的本公司公佈。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的本集團關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註38。

### 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註9。

### 優先購股權

公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於本年報第202頁。

### 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本年報日期均維持《上市規則》所規定之公眾持股量。

### 獲准許的彌償條文

根據本公司之公司細則，董事可就其就本公司任何事務執行其職位的職責時或另行招致或蒙受的所有損失或法律責任從本公司的資產獲得彌償。

於整個年度內，本公司已經為董事及本集團高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司已辭任本公司核數師，並於二零一九年九月二十七日生效。董事會已委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司新任核數師，以填補於香港立信德豪會計師事務所有限公司辭任後之空缺，任期直至下一屆股東週年大會結束時為止。

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席

余斌

香港，二零二零年三月二十日

## 獨立核數師報告

致天譽置業(控股)有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 意見

#### 我們已審計的內容

天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第99至201頁的綜合財務報表，包括：

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

#### 我們的意見

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

#### 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 獨立性

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

#### 關鍵審計事項

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

## 獨立核數師報告

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 發展中物業及持作出售物業的可變現淨值評估
- 投資物業估值

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 發展中物業及持作出售物業的可變現淨值評估

請參閱綜合財務報表附註2.12、18及19。

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業的賬面值分別為人民幣**106.87**億元及人民幣**23.07**億元。發展中物業及持作出售物業乃按成本與可變現淨值的較低者列賬。評估可變現淨值時乃計入售價、浮動出售開支及根據當前市場情況完成發展中物業的估計成本。

於二零一九年十二月三十一日，根據管理層的評估，概無就發展中物業及持作出售物業作出減值撥備。

我們專注於可變現淨值評估，乃由於釐定可變現淨值涉及對售價、浮動出售開支及完成發展中物業的估計成本的重大判斷及估計。

我們已進行以下程序以處理此項關鍵審計事項：

- (i) 我們了解、評價及核實在管理層釐定可變現淨值上的內部監控，包括售價、浮動出售開支及完成發展中物業的估計成本；
- (ii) 我們評估 貴集團的發展中物業的預計完成成本的估計時，將其與管理層批准的預算比較，以抽樣方式查核已簽署的建築合約，或將預計完成成本與本集團於近年在大小、用途及地點為類似的可供比較物業的實際成本比較；
- (iii) 我們參考過往出售開支與售價的比例，評估浮動出售開支是否合理；
- (iv) 我們將售價與發展中物業及持作出售物業的大部分近期售價或於同一地點的類型相似物業的當前市場價格對比。

我們發現管理層於發展中物業及持作出售物業的可變現淨值評估中使用的判斷及估計得到現有憑證證明。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

#### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.8及15。

本集團的投資物業乃按公平價值列賬。於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業賬面值為人民幣35.12億元，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度的投資物業公平價值收益為人民幣3.34億元。

管理層已委聘獨立外間估值師以協助他們對所有投資物業進行估值。對已竣工投資物業的估值視乎若干要求重大判斷的關鍵假設而定，包括全期收益率及復歸收益率、公平市場租金及公平市場價格。對在建中投資物業的估值亦視乎完成的估計成本及開發商的預計利潤率而定。

我們專注於此領域乃由於投資物業的結餘及公平價值收益對有 貴集團的綜合財務報表有重大意義，而釐定於估值使用的關鍵估計及假設涉及重大判斷。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已進行以下程序以處理此項關鍵審計事項：

- (i) 我們了解、評價及核實在投資物業重估上的內部監控，包括釐定適當的估值模型及於釐定投資物業的公平價值時使用的假設；
- (ii) 我們評價獨立外間估值師的專長、能力及客觀程度；
- (iii) 我們以抽樣方式將估值所使用輸入數據的準確及相關程度與近期外間市場數據對比；
- (iv) 我們在內部估值專才的參與下，評估於估值中所使用方法的適當程度及所應用關鍵假設的合理程度。我們評估於估值使用的全期收益率、復歸收益率、公平市場租金及公平市場價格，對比近期可供比較交易及本集團投資物業中於類似地點的類似可供比較數據的市場研究；及
- (v) 除上文所述外，就在建投資物業而言，我們評估管理層的完成成本估計的合理程度，方法為以抽樣方式比對預算總建築成本與已和供應商簽署的合約及類似物業的實際建築成本以及截至結算日產生的實際成本。就預計開發商的利潤率而言，我們以本集團類似物業的過往開發商利潤率進行比較。

我們發現於投資物業估值使用的關鍵估計及假設獲得現有憑證證明。



## 獨立核數師報告

### 其他信息

本公司董事需對其他信息負責。其他資料包括年報所載的所有信息，但綜合財務報表及我們的核數師報告除外。

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

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

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

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

承擔管治責任人士須負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行其在此方面的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們按照《一九八一年百慕達法案》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告

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

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

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

## 獨立核數師報告

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零二零年三月二十日

## 綜合全面收益表

	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	6,591,043	6,191,763
銷售及服務成本	8	(4,691,703)	(4,305,878)
<b>毛利</b>		<b>1,899,340</b>	<b>1,885,885</b>
其他收入		21,571	2,283
其他收益，淨額	6	9,522	87,096
銷售及市場推廣開支	8	(249,765)	(156,851)
行政及其他開支	8	(367,894)	(319,245)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(15,383)	(6,245)
投資物業之公平價值變動	15	334,267	269,702
<b>經營溢利</b>		<b>1,631,658</b>	<b>1,762,625</b>
應佔合營企業虧損，扣除稅項		(20,629)	(8,101)
財務費用，淨額	7	(31,179)	(110,422)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,579,850</b>	<b>1,644,102</b>
所得稅開支	10	(747,868)	(823,346)
<b>本年度溢利</b>		<b>831,982</b>	<b>820,756</b>
其他全面收益，其後可重新分類至損益之項目： 海外業務產生之匯兌差額		2,211	(4,043)
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>834,193</b>	<b>816,713</b>
應佔本年度溢利：			
— 本公司擁有人		792,258	751,315
— 非控制性權益		39,724	69,441
		<b>831,982</b>	<b>820,756</b>
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		794,469	747,272
— 非控制性權益		39,724	69,441
		<b>834,193</b>	<b>816,713</b>
每股盈利			
— 基本		人民幣0.102	人民幣0.095
— 攤薄		人民幣0.101	人民幣0.092

上述綜合全面收益表應與連帶附註一併閱讀。

## 綜合資產負債表

	附註	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>			
物業、廠房及設備	13	454,108	693,859
使用權資產	14	243,593	-
投資物業	15	3,512,291	2,907,157
按公平價值計入損益的金融資產	16	329,828	10,000
於合營企業之權益	17	46,295	15,899
衍生金融資產	22	-	60,388
遞延稅項資產	23	84,311	25,649
		<b>4,670,426</b>	<b>3,712,952</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	18	10,686,501	7,554,327
持作出售物業	19	2,307,057	4,144,040
貿易應收款項	20	440,184	196,440
其他應收款項及預付款項	21	2,686,068	2,461,839
合同成本	24	152,882	80,698
受限制及已抵押存款	26	336,029	676,630
現金及現金等值項目	27	1,572,618	2,410,063
		<b>18,181,339</b>	<b>17,524,037</b>
<b>總資產</b>		<b>22,851,765</b>	<b>21,236,989</b>
<b>權益</b>			
股本	31	24,670	24,659
其他儲備	32	1,313,332	1,325,407
保留溢利	32	2,201,171	1,563,359
本公司擁有人應佔權益		<b>3,539,173</b>	<b>2,913,425</b>
非控制性權益		<b>210,873</b>	<b>390,134</b>
<b>權益總額</b>		<b>3,750,046</b>	<b>3,303,559</b>

## 綜合資產負債表

	附註	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>			
銀行及其他借貸	22	4,330,684	3,534,510
衍生金融負債	22	-	8,757
遞延稅項負債	23	585,051	594,856
		<b>4,915,735</b>	<b>4,138,123</b>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借貸	22	1,929,664	2,817,188
衍生金融負債	22	670	2,138
貿易及其他應付款項	28	3,542,819	2,164,105
合同負債	29	8,050,565	8,559,878
應付所得稅		662,266	251,998
		<b>14,185,984</b>	<b>13,795,307</b>
<b>負債總額</b>		<b>19,101,719</b>	<b>17,933,430</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>22,851,765</b>	<b>21,236,989</b>

上述綜合資產負債表應與連帶附註一併閱讀。

第99至第201頁之財務報表已經由董事會於二零二零年三月二十日批准及由以下董事代表簽署。

金志峰  
董事

王成華  
董事

## 綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	以股份 為基礎之 酬金儲備	計劃儲備 持有之股份	外匯儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控制性 權益	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
於二零一九年一月一日	24,659	1,691,673	20,847	(114,691)	(2,657)	(269,765)	1,563,359	2,913,425	390,134	3,303,559
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	792,258	792,258	39,724	831,982
其他全面收益	-	-	-	-	2,211	-	-	2,211	-	2,211
本年度全面收益總額	-	-	-	-	2,211	-	792,258	794,469	39,724	834,193
與擁有人之交易：										
購回股份	31	(54)	(16,366)	-	-	-	-	(16,420)	-	(16,420)
就股份獎勵計劃購入股份	34	-	-	(29,223)	-	-	-	(29,223)	-	(29,223)
發行股份：行使已發行之購股權	31, 33	65	9,364	(3,075)	-	-	-	6,354	-	6,354
因收購附屬公司產生		-	-	-	-	-	-	-	33,484	33,484
僱員購股權及股份獎勵計劃 將已失效購股權從以股份為 基礎之酬金儲備重新分配 至保留溢利	33	-	-	30,848	-	-	-	30,848	-	30,848
二零一八年末期股息 分派	12	-	-	-	-	-	(160,280)	(160,280)	-	(160,280)
其他		-	-	-	-	-	-	-	(180,000)	(180,000)
於二零一九年十二月三十一日	24,670	1,684,671	42,786	(143,914)	(446)	(269,765)	2,201,171	3,539,173	210,873	3,750,046
於二零一八年一月一日	24,469	1,664,749	24,636	-	1,386	(269,765)	898,131	2,343,606	52,598	2,396,204
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	751,315	751,315	69,441	820,756
其他全面開支	-	-	-	-	(4,043)	-	-	(4,043)	-	(4,043)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(4,043)	-	751,315	747,272	69,441	816,713
與擁有人之交易：										
發行股份：行使已發行之購股權 注資	33	190	26,924	(9,498)	-	-	-	17,616	-	17,616
因收購附屬公司產生		-	-	-	-	-	-	-	268,084	268,084
以股份為基礎之酬金開支	33	-	-	5,709	-	-	-	5,709	-	5,709
就股份獎勵計劃購入股份	34	-	-	-	(114,691)	-	-	(114,691)	-	(114,691)
二零一七年末期股息		-	-	-	-	-	(86,087)	(86,087)	-	(86,087)
於二零一八年十二月三十一日	24,659	1,691,673	20,847	(114,691)	(2,657)	(269,765)	1,563,359	2,913,425	390,134	3,303,559

## 綜合現金流量表

	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
<b>經營業務產生現金流量</b>			
經營業務產生之現金		67,063	3,101,396
已付中國企業所得稅		(266,710)	(595,812)
已付中國土地增值稅		(139,357)	(102,782)
<b>經營活動(所用)／產生現金</b>	<b>35(a)</b>	<b>(339,004)</b>	<b>2,402,802</b>
<b>投資活動產生現金流量</b>			
已收取利息		24,967	17,669
收購附屬公司，扣除所收購現金		(50,000)	(481,369)
購入物業、廠房及設備		(8,548)	(18,505)
收購資產		(96)	(193,973)
於合營公司之投資		(51,025)	(24,000)
合營公司之墊款		–	55,817
收購金融資產		(315,434)	–
購入短期投資		(427,000)	–
短期投資所得款項		427,000	100,000
貸款予第三方		(349,000)	–
附屬公司非控制性股東還款		29,402	–
受限制及已抵押存款減少		340,601	636,634
<b>投資活動(所用)／產生現金淨額</b>		<b>(379,133)</b>	<b>92,273</b>
<b>融資活動產生現金流量</b>			
購回普通股		(16,420)	–
就股份獎勵計劃購入普通股		(29,223)	(114,691)
就購股權計劃發行普通股所得款項		6,354	17,616
合營公司之墊款		885,715	–
銀行及其他借貸所得款項	35(b)	3,254,670	4,797,745
償還銀行及其他借貸	35(b)	(3,517,277)	(6,797,103)
已付利息及其他借貸成本		(467,620)	(872,894)
支付予本公司擁有人之股息		(160,280)	(86,087)
支付予非控制性權益之股息		(72,469)	–
附屬公司非控制性權益之注資		–	2,712
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(116,550)</b>	<b>(3,052,702)</b>
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>		<b>(834,687)</b>	<b>(557,627)</b>
匯率變動對現金及現金等值項目之影響		(2,758)	(16,109)
年初之現金及現金等值項目		2,410,063	2,983,799
<b>年末之現金及現金等值項目</b>	<b>27</b>	<b>1,572,618</b>	<b>2,410,063</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

### 1 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。除青創社區發展項目之營運(其目前未對本集團帶來重大經營業績、資產或負債)外，其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

此等財務報表已經由本公司董事會(「董事會」)於二零二零年三月二十日批准刊發。

除另有說明外，此等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2 重大會計政策概要

於編製此等綜合財務報表時應用之主要會計政策乃載列如下。除另有說明外，此等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

#### 2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之此等綜合財務報表乃根據全部適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)(「香港公司條例」)的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按照歷史成本法編製，並經重估按公平價值透過損益列賬的金融資產及按公平價值列賬之投資物業作出修訂。

## 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 重大會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (iii) 本集團採用新訂及經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理方法之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償之提前還款特點
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營企業及合營企業之長期權益
年度改善項目	香港財務報告準則年度改善項目(二零一五年至二零一七年循環)
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、削減或結算

除附註2.2所載採納香港財務報告準則第16號之影響外，採納其他新訂及經修訂準則及詮釋對本集團之綜合財務報表並無任何重大影響。

##### (iv) 尚未獲採納的新訂準則、修訂及詮釋

以下新訂準則、修訂及準則之詮釋已經頒佈，惟並未於截至二零一九年十二月三十一日止年度強制生效，且並未獲本集團提前採納：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	重大的定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第3號	業務的定義	二零二零年 一月一日
	經修改概念框架財務報告	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第39號、 香港財務報告準則第7號 及香港財務報告準則第9號	對沖會計(修訂)	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二一年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業 之間的資產出售或投入	待定

此等新訂及經修訂準則及經修改框架預期將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

## 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 重大會計政策概要(續)

#### 2.2 會計政策的變動

本附註說明採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務資料的影響，而新會計政策已於二零一九年一月一日起首次應用。

本集團自香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日的強制採納日期起採納該準則。本集團已應用簡化過渡方法及並無重列二零一八年報告期間的比較金額。因此，自新訂租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初綜合資產負債表中確認。新會計政策於附註2.26披露。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃而確認租賃負債。本集團主要擁有中國的土地使用權，並確認為使用權資產，其他有短期租賃是按直線法確認為開支。

##### (i) 所應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用準則允許的以下可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 倚賴先前關於租賃是否繁苛的評估；
- 將截至二零一九年一月一日時剩餘租期少於12個月的經營租賃的入賬列作短期租賃；
- 在首次應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本；及
- 當合同包含延長或終止租賃的選擇權時，以事後分析結果釐定租期。

本集團亦已選擇不會重新評估合同在首次應用日期是否為租賃或包含租賃。反之，對於在過渡日期之前訂立的合同，本集團倚賴其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「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

## 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 重大會計政策概要(續)

#### 2.2 會計政策的變動

##### (ii) 計量使用權資產

根據簡化過渡方法，相關使用權資產按與採納時等如租賃負債的金額計量，並根據於二零一八年十二月三十一日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款進行調整。於首次應用日期，概無繁苛租賃合同須對使用權資產進行調整。

於二零一九年十二月三十一日，於物業、廠房及設備的土地使用權乃分別重新分類至使用權資產。

##### (iii) 於二零一九年一月一日的資產負債表確認調整

會計政策變動影響於二零一九年一月一日的資產負債表中的以下項目：

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	(255,704)
使用權資產	255,704

於截至二零一九年十二月三十一日止年度的本集團除稅後純利並無因採納香港財務報告準則第16號而受到重大影響。

##### (iv) 出租人會計處理

本集團毋須就因採納香港財務報告準則第16號而根據經營租賃以出租人身份持有的資產的會計處理作出任何調整。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 附屬公司

#### 2.3.1 綜合入賬

附屬公司是指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受因其於實體的參與而產生的可變回報，或對該等回報享有權利，並有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並自控制權終止之日起取消綜合入賬。

#### (a) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併入賬。就收購附屬公司轉讓的代價為所轉讓資產、對收購對象的前權益持有人所產生負債及本集團所發行股權的公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平價值。業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公平價值計量。

本集團按個別收購情況確認收購對象的任何非控股權益。屬現時擁有權權益且賦予其持有人在清盤時可按比例享有該實體的淨資產的收購對象非控股權益按公平價值或按佔收購對象的可識別淨資產的已確認金額的現時擁有權權益比例計量。非控股權益的所有其他部分按收購日期的公平價值計量，惟國際財務報告準則規定按其他計量基準計量則除外。收購相關成本於產生時列為開支。

倘按階段完成業務合併，則收購方之前所持有收購對象股權的賬面值須重新計量為於收購日期的公平價值；重新計量產生的任何盈虧於損益中確認。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購日期按公平價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平價值後續變動，將按照香港會計準則第39號確認為損益或其他全面收益變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.3 附屬公司(續)

##### 2.3.1 綜合入賬(續)

##### (a) 業務合併(續)

所轉讓代價、收購對象的任何非控股權益金額及收購對象的任何先前股權於收購日期的公平價值超過所收購可識別資產淨值公平價值的數額獲確認為商譽。就議價購買而言，倘所轉讓代價、已確認非控股權益及之前持有的經計量權益總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平價值，則有關差額將直接於損益內確認。

集團內公司間交易、集團公司之間交易的結餘及未變現收益均予以抵銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產現減值，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司呈報的金額已作出必要調整，以確保與本集團的會計政策一致。

##### (b) 不導致控制權變動的附屬公司的擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易按權益交易入賬—即以彼等作為權益持有人的身份與權益持有人進行交易。任何所付代價的公平價值與相關應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值的差額，在權益中入賬。向非控股權益出售而產生的盈虧，亦在權益中入賬。

##### (c) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平價值重新計量，有關賬面值變動在損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公平價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／允許的另一類別權益。

## 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

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.3 附屬公司(續)

##### 2.3.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本減減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績按本公司已收及應收股息入賬。

倘自相關投資收取的股息超出附屬公司於股息宣派期間的全面收益總額，或倘獨立財務報表內所列投資的賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

#### 2.4 合營安排

本集團應已將香港財務報告準則第11號應用於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並將其釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益初步以成本確認，其後作出調整，以確認本集團應佔之收購後溢利或虧損以及其他全面收益變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時識別之商譽。於收購合營企業之擁有權權益時，合營企業之成本與本集團應佔該合營企業可識別資產及負債之公平價值淨額間之差額，乃入賬列作商譽。當本集團應佔一間合營企業之虧損等於或超過其於該合營企業之權益(包括實質上構成本集團於合營企業之淨投資一部分之任何長期權益)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生義務或已代合營企業作出付款。

本集團與其合營企業之間的未變現交易收益按本集團在合營企業的權益予以對銷。未變現虧損也予以對銷，除非交易提供憑證顯示所轉讓的資產出現減值。在有需要情況下，合營企業的會計政策已更改，以確保與本集團採納的政策貫徹一致。

## 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 重大會計政策概要(續)

#### 2.5 分部報告

經營分部按提供予主要經營決策人的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策人負責經營分部的資源分配及表現評估，已被識別為作出策略決定的執行董事。

#### 2.6 外幣換算

##### (a) 功能及呈報貨幣

本集團旗下各實體的財務資料內所載項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。此等綜合財務報表以人民幣呈列，而人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易或項目重新計量估值當日之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產及負債按年終匯率換算產生的外匯盈虧在損益確認。

有關借貸的外匯盈虧乃於全面收益表之「融資成本，淨額」中呈列。所有其他外匯盈虧於全面收益表之「其他收益－淨額」呈列。

非貨幣性金融資產及負債(例如按公平價值計入損益的權益)的匯兌差額於損益內確認為公平價值收益或虧損的一部分。

##### (c) 集團公司

採用有別於呈報貨幣的功能貨幣的本集團公司(當中概無擁有超通脹經濟體的貨幣)，其業績及財務狀況均按下列方式換算為呈報貨幣：

- 就各資產負債表呈列的資產及負債，按該結算日的收市匯率換算；
- 就本集團公司各綜合全面收益表的收入及開支，均按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期的現行匯率累計影響的合理約值，在該情況下，收入及開支按交易日期匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額均在其他全面收益內確認。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.6 外幣換算(續)

##### (c) 集團公司(續)

收購海外公司所產生的商譽及公平價值調整均視為海外公司的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生匯兌差額於其他全面收益表確認。

#### 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括與收購項目直接相關的支出。

其後的成本計入資產的賬面值內或確認為獨立資產(如適用)，惟僅限於與該項目相關的未來經濟利益有可能流入本集團及該項目的成本能可靠地計量的情況。已替換零件的賬面值取消確認。所有其他維修保養於其產生的財務期間在損益表內扣除。物業、廠房及設備以直線法計算折舊以於其估計可用年期內分攤其成本或(如屬租賃物業裝修以及若干租賃廠房及設備)較短的租期如下：

樓宇	12-30年
傢俬、裝置及設備	2-10年
汽車	3-10年

資產的剩餘價值及可用年期於各報告期末予以檢討，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.10)。

出售產生的收益及虧損乃將所得款項與賬面值比較而釐定，並於損益表內的「其他收益—淨額」內確認。

在建資產按歷史成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括發展資產直接應佔的支出，包括建造成本、建造期間的土地使用權攤銷、合資格資產的借貸開支及發展期間產生的專業費用。於完成時，資產會轉撥至物業、廠房及設備之樓宇內。

在建資產不予計提折舊。如資產賬面值超過其估計可收回金額，則在建資產之賬面值乃即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

## 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 重大會計政策概要(續)

#### 2.8 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃持有作收取長期租金收益或資本增值或兩者兼備而非由本集團佔用之物業。投資物業亦包括正在興建或發展以作未來投資物業用途之物業。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租賃持有之土地及商業樓宇將以投資物業入賬。投資物業初步按成本值(包括有關交易成本及借貸成本(如適用))計量。

於初步確認後，投資物業將按公平價值列賬，即外聘估值師於結算日釐定之公開市場價值。建造或發展於未來用作投資物業之物業乃分類為在建投資物業。倘公平價值無法可靠地釐定，則在建投資物業將按成本計量，直至可釐定公平價值為止。公平價值是根據活躍市場價格並經(如有需要)就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘無有關資料，本集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流量預測等其他估值方法。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公平價值計量。

有時或會難以可靠地釐定在建投資物業之公平價值。為評估能否可靠地釐定在建投資物業之公平價值，管理層會考慮(其中包括)下列因素：

- 建造合同之條文。
- 完成階段。
- 有關項目／物業是否屬於標準(為市場典型)或非標準類型。
- 落成後現金流入之可靠程度。
- 有關物業特定之發展風險。
- 過往類似建築之經驗。
- 建築許可證之狀況。

## 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

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.8 投資物業(續)

投資物業之公平價值反映(其中包括)源自現行租約之租金收入及根據現行市況對源自未來租約租金收入之假設。

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

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

投資物業的公平價值變動，在綜合全面收益表內確認為「投資物業公平價值變動」。

持作出售已竣工物業於與另一方訂立的經營租賃生效可作為此事之憑證時轉撥至投資物業。物業於轉撥日期的公平價值與其過往賬面值間的任何差額須於損益確認。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.9 非金融資產減值

擁有無限可使用年期之無形資產或未可使用的無形資產毋須攤銷，惟會每年進行減值測試。須予攤銷的資產會於事件發生或情況有變而顯示賬面值未必能夠收回時，評估有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者列賬。就減值評估而言，資產按可獨立識別現金流量的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於每個呈報日期檢討是否可能進行減值撥回。

#### 2.10 金融資產

##### 2.10.1 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公平價值計量(計入其他全面收益或計入損益)的金融資產；及
- 按攤餘成本計量的金融資產。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款而定。

就以公平價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣的權益工具投資而言，將取決於本集團於初始確認時有否不可撤回地選擇將權益投資按公平價值計入其他全面收益(「按公平價值計入其他全面收益」)。

本集團僅在管理該等資產之業務模式有變時方會重新分類債務投資。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.10 金融資產(續)

##### 2.10.2 確認及計量

金融資產的一般買賣於交易日(即本集團承諾購入或出售該資產當日)確認。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部分風險和回報轉讓時，有關金融資產將取消確認。

於初始確認時，本集團按公平價值另加(倘金融資產並非按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」))收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平價值計入損益的金融資產之交易成本於損益中列作開支。

##### (a) 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為按攤銷成本列賬，即持有以收取合同現金流量，而倘該等現金流量即僅用作支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘其後按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資產生收益或虧損，在該資產取消確認或出現減值時於損益中進行確認。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入財務收入。

##### (b) 股本投資

本集團所有股本投資其後按公平價值計量。倘本集團管理層已選擇將股本投資之公平價值收益及虧損於其他全面收益呈列，則其後不得重新分類公平價值收益及虧損至損益。當本集團收取付款之權利確立時，來自投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。按公平價值計入損益的金融資產公平價值變動乃於綜合收益表中確認為「其他收益，淨額」(如適用)。按公平價值計入其他全面收益計量之股本投資之減值虧損(及減值虧損之撥回)不會與其他公平價值變動分開呈報。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無按公平價值計入其他全面收益計量之股本投資。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.10 金融資產(續)

##### 2.10.3 減值

本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本及按公平價值計入其他全面收益列賬之債務工具相關之預期信貸虧損。所採用減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。

預期信貸虧損為於金融資產之預期有效期內之信貸虧損可能性加權估計數值(即所有現金短欠額之現值)。

就貿易應收款項而言,本集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化方法,要求於初始確認應收款項時須確認預期全期虧損,有關詳情見附註20。

按攤銷成本計量之其他金融資產之減值乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量,視乎初始確認以來信貸風險是否大幅增加而定。倘初始確認以來的信貸風險大幅增加,則減值乃按全期預期信貸虧損計量。

#### 2.11 抵銷金融工具

當具有法定執行效力之權利可將已確認數額抵銷,且有意按淨額結算或同時變現有關資產及結付有關負債,則將金融資產與負債抵銷,並將所得淨額列入資產負債表。具有可強制法定執行權利必須不得取決於未來事件,且必須可在一般業務過程中及在倘本公司或交易對手違約、無力償債或破產之情況下可強制執行。

#### 2.12 發展中物業及持作出售已竣工物業

發展中物業及持作出售已竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。物業發展成本包括土地使用權成本、建築成本、合資格資產的借貸成本及發展期間產生的專業費用。於竣工時,該等物業會轉撥至持作出售已竣工物業。

可變現淨值計及預期可變現的最終價格減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

發展中物業乃分類為流動資產,惟完成相關物業發展項目之建築期預計不會超過一個正常營運週期除外。

## 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 重大會計政策概要(續)

#### 2.13 貿易應收款項

貿易應收款項乃就於日常業務過程中就出售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘若收回貿易及其他應收款項的時間為一年或以下(或業務的正常營運周期(如屬較長時間))，則有關貿易及其他應收款項乃分類為流動資產，否則乃呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件的代價金額確認，惟如包括重大融資部分，則按公平價值確認。本集團持有貿易應收款項，目的為收取合同現金流量及因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.14 合同成本及負債以及取得合同的成本

在與客戶簽訂合同時，本集團取得權利以向客戶收取代價，並承擔將貨品或服務轉移給客戶的履約責任。該等權利和履約責任一併導致了淨資產或淨負債的產生，取決於餘下權利和履約責任之間的關係。倘餘下權利的金額超過餘下履約責任的金額，則合同為一項資產及確認合同成本。反之，倘餘下履約責任的金額超過餘下權利的金額，則合同為一項負債及確認為合同負債。

倘本集團預期可收回為獲得客戶合同而產生的增量成本，則將該等成本確認為合同成本。

#### 2.15 現金及現金等值項目以及受限制現金

現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金、銀行的活期存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

有限制用途的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入綜合現金流量表的現金及現金等值項目。

#### 2.16 股本

普通股乃分類為權益。發行新股份直接應佔的增量成本乃在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

倘本集團任何實體購買本公司股份(庫存股份)，所支付代價(包括任何直接應佔增量成本(扣除所得稅))從本公司擁有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘該等普通股其後被重新發行，則任何已收代價於扣除任何直接應佔的增量交易成本及相關所得稅影響後，均計入本公司擁有人應佔權益內。

## 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 重大會計政策概要(續)

#### 2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中自供應商取得貨品或服務而支付的責任。倘款項須於一年或以下(或於業務的正常營運週期(如屬較長時間))支付,則貿易及其他應付款項乃分類為流動負債,否則將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公平價值確認,其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 2.18 借貸及借貸成本

借貸初步按公平價值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額採用實際利息法於借貸期間在損益確認。

就設立貸款融資支付的費用乃確認為該貸款的交易成本,惟以部分或全部融資很有可能將獲提取為限。在此情況下,有關費用可遞延入賬,直至出現提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資很有可能將獲提取,則該項費用乃資本化為流動資金服務的預付款項,並按其有關的融資期內攤銷。

借貸乃分類為流動負債,惟本集團擁有無條件權利以將償還負債的期限延遲至報告期末後至少12個月除外。

與合資格資產(即需要一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建造或生產直接應佔之一般及特定借貸成本,乃加入至該等資產之成本,直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售為止。

就特定借貸於撥作其於合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入,乃自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。



## 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

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.18 借貸及借貸成本(續)

借貸成本包括利息開支、融資租賃的融資費用及以作為利息成本調整為限而自外幣借貸產生的匯兌差額。屬於調整利息成本的匯兌收益及虧損包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的息差。該等金額乃根據獲得借貸時的遠期匯率估計。

當建造合資格的資產的時間超過一個會計期間時，合資格作資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。已資本化的匯兌差額總額不能超過於本報告期末按累計基準產生的匯兌差額總淨額的金額。

#### 2.19 即期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於全面收益表內確認，惟以其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關為限。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

##### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按公司及其附屬公司以及聯營公司經營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅法基礎計算。管理層定期評估須就適用稅務法規作出解釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關之款項為基準作出撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.19 即期及遞延所得稅(續)

##### (b) 遞延所得稅

###### 內部基準差異

遞延所得稅乃採用負債法按資產及負債的稅務基礎與其在綜合財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不予入賬。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅會於未來可能產生可用作抵銷暫時差異的應課稅利潤時，方予以確認。

###### 外部基準差異

遞延所得稅按於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差異的撥回時間由本集團控制，且暫時差異在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。一般而言，本集團不能就聯營公司控制暫時差異的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時差異的撥回時，方不就聯營公司的未分派盈利所產生的應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。

遞延所得稅資產僅於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生之可扣減暫時差異予以確認。

##### (c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對課稅實體徵收的所得稅或不同課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.20 僱員福利

##### (a) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的各類界定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。本集團除有關每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃(「強積金計劃」)，該計劃乃界定供款退休計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。該項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的基金分開持有。

本集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

##### (b) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.21 以股份為基礎付款

權益結算以股份為基礎之酬金之交易

本集團設有一項以權益結算以股份為基礎的補償計劃。據此，實體獲得僱員提供服務，作為本集團的股本工具(購股權或股份)的代價。僱員為獲授購股權或股份而提供服務的公平價值確認為開支。將予支銷的總金額乃參考授出購股權或股份公平價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如某實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員的保留或於指定時間內持有股份之規定)之影響。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將予歸屬之購股權或股份數目。其在損益確認對原估算修訂(如有)之影響，並對權益作出相應調整。

此外，在若干情況下，僱員或會在授出日期前提供服務，因而授出日期的公平價值乃就確認服務開始至授出日期止期間之開支而估計。

於購股權獲行使時，本公司發行新股份。已收所得款項扣除任何直接應佔交易成本後撥入股本及股份溢價。

#### 2.22 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因過去事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估計。撥備不會就未來經營虧損而確認。

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

撥備按為履行責任所預計需要產生支出之現值計量，計算此等現值使用之除稅前折現率能夠反映當前市場之貨幣時間價值及該責任特有之風險。時間流逝導致撥備金額之增加，確認為利息開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.22 撥備及或然負債(續)

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

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

#### 2.23 收入確認

根據本集團日常經營活動中銷售物業及提供服務所收或應收代價計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團內部銷售後列示。當下文所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

##### (a) 物業銷售

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同條款與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到且消耗全部利益；或
- 本集團履約過程中創建和增強由客戶所控制的資產；或
- 本集團並無創建具有替代用途的資產，且本集團就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約責任的進度確認收入。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

已完成履約責任的進度按本集團為完成履約責任而發生的支出或投入來衡量，最能說明本集團在履行責任時的表現。

## 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 重大會計政策概要(續)

#### 2.23 收入確認(續)

##### (a) 物業銷售(續)

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，且並無可強制執行權利以要求客戶就至今已完成履約而付款，則收入於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將調整合同承諾代價。

##### (b) 物業投資

根據經營租賃出租物業的租金收入按租賃期採用直線法確認。

##### (c) 物業管理

提供物業管理服務產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

##### (d) 商業營運

商業營運產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

##### 融資部分

自客戶付款至所承諾物業或服務轉移予客戶期限超過一年的合同，銷售已竣工物業的交易價格及所得收入金額乃就融資部分之影響(如屬重大)作出調整。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已評估及認為融資部分並無重大影響。因此，本集團並無就貨幣時間價值調整任何交易價格。

#### 2.24 利息收入

產生自以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的其他收益，淨額。

採用實際利率法計算的按攤銷成本計量的金融資產及按公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產之利息收入於綜合全面收益表中確認為「其他收入」。

利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面總額計算得出，惟後續發生信貸減值的金融資產除外。就信貸減值的金融資產而言，其利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面淨額(經扣除虧損撥備)得出。

## 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

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.25 股息收入

股息乃按以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產及按公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產計量的金融資產收取。當確認收取股息的權利時，股息在損益中確認為其他收入。

#### 2.26 租賃

誠如上文附註2.2所說明，本集團已更改其有關本集團為承租人的會計政策。新政策於下文詳述及更改影響於附註2.2。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額；
- 根據餘值擔保預計承租人應付的金額；
- 如承租人合理確定將行使購買選擇權，則該選擇權的行使價格；及
- 如租賃期反映出承租人將行使該選擇權，則終止租賃的罰款金額。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日期或之前支付的租賃付款扣除已收的任何租賃激勵；
- 任何初始直接費用；及
- 復原成本。

已確認為投資物業的使用權資產乃於初始確認後在各報告日期按公平價值列賬，而其他使用權資產則列入物業及設備，乃以資產的可使用年期與租賃期兩者較短者按直線法計提折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款額按直線法於損益確認為開支。短期租賃是指租賃期為12個月或以下的租賃。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.26 租賃(續)

視乎指數或利率而定的可變租賃付款初步使用於開始日期的指數或利率計量。本集團不會預測未來的指數／利率變動；於租賃付款變動時已計及該等變動。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款不屬於租賃負債的一部分，惟在觸發付款的事件或條件出現的期間內於匯總全面損益表內確認。

本集團作為出租人而自經營租賃所得租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註5)。為獲取經營租賃而產生的初始直接費用乃計入相關資產的賬面值，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為開支。各租賃資產按其性質列入資產負債表。由於本集團採納新租賃準則，因而無需對以出租人身份所持有資產的會計處理作出任何調整。

#### 2.27 股息分派

向本公司的擁有人作出的股息分派，於獲得有關本公司的擁有人批准派發股息的期間於本集團及本公司之財務報表內確認為負債。

#### 2.28 財務擔保合同

財務擔保合同於出具擔保時確認為金融負債。該負債按公平價值初步計量並且後續按以下兩者中的較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號—金融工具中的預期信貸虧損模或確定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號—與客戶之間的合約產生的收入的原則確認的累計收入。

財務擔保的公平價值釐定為債務工具項下的合同付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量之差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

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



## 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 重大會計政策概要(續)

#### 2.29 每股盈利

##### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔溢利(不包括普通股以外作為權益的任何成本)除以財政年度發行在外的普通股加權平均數，並就年內已發行普通股的紅股元素作出調整及剔除庫存股份。

##### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對釐定每股基本盈利時所用的數據作出調整，當中計及：

- 與具有潛在攤薄效應的普通股相關的利息及其他融資成本除所得稅後影響，及
- 假設悉數轉換具有潛在攤薄效應的普通股情況下會發行的額外普通股加權平均數。

### 3 財務風險管理

本集團的業務受多種財務風險影響：市場風險(包括匯兌風險、公平價值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求確保擁有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

#### 3.1 財務風險因素

##### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。本集團有交易貨幣風險。該等風險自本集團實體以功能貨幣以外貨幣進行融資及經營活動而產生。於二零一九年十二月三十一日，主要非人民幣資產及負債為現金及現金等值項目、以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行及其他借貸，按港元或美元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。

## 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 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

於報告期末，本集團各有關實體以功能貨幣以外貨幣計值的本集團貨幣資產/(負債)的賬面值如下：

	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
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產		
— 美元	<b>319,828</b>	—
衍生金融資產		
— 港元	—	60,388
現金及現金等值項目		
— 美元	<b>28,623</b>	3,731
— 港元	<b>1,949</b>	68,165
銀行及其他借貸		
— 美元	<b>(2,005,986)</b>	(202,186)
— 港元	<b>(2,220,087)</b>	(2,157,092)
衍生金融負債		
— 港元	<b>(670)</b>	(10,895)

## 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 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (a) 市場風險(續)

## (i) 外匯風險(續)

下表列示本集團除所得稅後溢利對美元及港元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變):

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	除所得稅後 溢利增加		除所得稅後 溢利增加	
	匯率變動 %	(減少) 人民幣千元	匯率變動 %	(減少) 人民幣千元
倘美元兌人民幣轉弱	4%	66,301	4%	7,938
倘美元兌人民幣轉強	4%	(66,301)	4%	(7,938)
倘港元兌人民幣轉弱	4%	88,752	4%	81,577
倘港元兌人民幣轉強	4%	(88,752)	4%	(81,577)

## (ii) 現金流量及公平價值利率風險

本集團的利率風險主要來自長期借貸。以固定利率取得之借貸令本集團面臨公平價值利率風險。以浮動利率取得的借貸令本集團受現金流利率風險影響，但部分由持有之浮動利率現金所抵銷。

本集團利率變動風險主要來自其長期借貸。於二零一九年十二月三十一日，本集團按浮動利率計息之長期借貸為約人民幣1,277,390,000元(二零一八年：人民幣1,627,588,000元)。倘於二零一九年十二月三十一日浮動利率借貸在所有其他變數不變情況下上升/下降50個基點，該年度的利息支出應增加/減少人民幣6,386,900元(二零一八年：人民幣8,137,900元)，大部分已於合資格資產內資本化。

## 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

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險

本集團並無信貸風險集中的情況。本集團就金融資產的最大信貸風險為於綜合資產負債表所示現金及現金等值項目(不包括手頭現金)、受限制現金、貿易應收款項、其他應收款項、合同成本及按公平價值計入損益的金融資產。

現金交易限於信貸質量優良的機構。存款僅存放於具有良好信譽的銀行。

就物業銷售產生的貿易應收款項而言，本集團根據於可執行合同指定的條款，密切監察客戶的還款進度。本集團已制定政策，確保採取跟進行動以收回逾期債項。本集團一般就客戶借貸以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買家未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭的銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註30。本集團管理信貸風險的方法為於交付物業前收取全數現金或適當安排買家的按揭貸款融資程序，惟可確定客戶擁有穩健的信貸紀錄除外。本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監察自客戶收回的進度付款。本集團已制定政策以確保向擁有足夠財務實力及支付適當百分比的首期款項的買家進行銷售。

就其他應收款項而言，本集團評估對手方的信貸質素的方法為考慮其財務狀況、信貸紀錄及其他因素。管理層亦就此等應收款項的收回性作出定期檢討及跟進糾紛或逾期未付款項。本公司董事認為對手方違約的風險較低。

## 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 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

本集團在初步確認資產時考慮違約的可能性，也評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將在報告日的資產發生違約的可能性與於初步確認日期發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及可作證明的前瞻性資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 營業、財務和經濟情況中實際或者預期發生重大不利變化，並預期導致借款人償還其債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險大幅增加

本集團通過及時計提適當預期信貸虧損而計入信貸風險。於計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。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，並無就本集團的金融資產作出重大虧損撥備。

##### (i) 貿易應收款項

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化方式就預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就來自第三方及關連人士的所有貿易應收款項採用全期預期信貸虧損撥備。

為計量貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項乃根據共有信貸風險特徵及初始確認日數進行分組。

## 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 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項(續)

下表提供有關本集團在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就貿易及其他應收款項的信貸風險及預期信貸虧損：

貿易應收款項	於二零一九年十二月三十一日		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
30天內	0.1%	112,253	(112)
30天以上及90天內	2%	3,277	(66)
90天以上及365天內	5%	322,337	(16,117)
365天以上	10%	20,680	(2,068)
		<b>458,547</b>	<b>(18,363)</b>
貿易應收款項	於二零一八年十二月三十一日		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
30天內	0.1%	804	(1)
30天以上及90天內	2%	175,294	(3,506)
90天以上及365天內	5%	22,366	(1,118)
365天以上	10%	2,890	(289)
		<b>201,354</b>	<b>(4,914)</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

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 其他應收款項

按攤銷成本列賬的其他金融資產包括來自第三方的其他應收款項。

就違約風險低且對手方具有能力於近期履行合同現金流量的責任的其他類別其他應收款項，本集團認為該等款項擁有低信貸風險，故此並無重大虧損撥備。

於二零一九年十二月三十一日來自第三方的其他應收款項的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	其他應收款項	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的期初虧損撥備	4,976	-
年內於損益確認的虧損撥備增加	1,934	4,976
於十二月三十一日的期末虧損撥備	6,910	4,976

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，虧損撥備乃於損益中有關已減值其他應收款項的「貿易及其他應收款項的減值虧損」確認

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，其他應收款項並無重大虧損，乃由於近期並無違約紀錄及管理層認為信貸風險較低。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，來自第三方及關連人士的其他應收款項的最大虧損風險為賬面值。

## 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

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金

風險本集團管理層旨在透過使用銀行及其他借貸，維持資金持續性與靈活性之間的平衡。由於有關業務的動態性質緣故，本集團的財務部門通過維持足夠的現金及現金等值項目，以及透過現有融資來源取得資金之靈活性，來維持取得資金的靈活性。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案以減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制土地儲備投資、調整項目開發時間表以回應瞬息萬變的當地房地產市場環境、實行成本控制措施、促銷已竣工物業、通過更靈活的定價加速銷售。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表按各財務狀況表日期載列本集團金融負債的相關到期組別。表內披露的金額為合同未貼現現金流量：

		未貼現現金流量總額							
附註	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	
於二零一九年十二月三十一日									
貿易及其他應付款項，不包括									
	應計稅項及附加費及應付薪金	1,009,150	66,473	2,328,884	-	-	-	3,404,507	3,404,507
(i)	銀行及其他借貸	-	666,668	1,421,016	1,130,561	2,831,595	4,771,172	10,821,012	6,260,348
	物業按揭擔保	9,917,542	-	-	-	-	-	9,917,542	-
		10,926,692	733,141	3,749,900	1,130,561	2,831,595	4,771,172	24,143,061	9,664,855
於二零一八年十二月三十一日									
貿易及其他應付款項，不包括									
	應計稅項及附加費及應付薪金	82,982	55,375	1,858,684	-	-	-	1,997,041	1,997,041
(i)	銀行及其他借貸	156,690	69,788	1,815,900	2,541,059	540,683	4,913,773	10,037,893	6,351,698
	物業按揭擔保	7,617,557	-	-	-	-	-	7,617,557	-
		7,857,229	125,163	3,674,584	2,541,059	540,683	4,913,773	19,652,491	8,348,739

- (i) 於銀行及其他借貸的利息乃根據於二零一九年及二零一八年十二月三十一日持有的借貸計算。浮動利息乃採用於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的現行利率估計。



## 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 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理

本集團於管理資本時的目標是保障本集團持續經營業務的能力，從而為擁有人提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整付予擁有人的股息金額、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團按負債比率基準監察資本。此比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額乃按借貸總額減去現金及現金等值項目(附註27)及減去計入受限制現金的銀行借貸保證金(附註22)計算。借貸總額包括公司債券、銀行借貸及其他借貸(附註22)。資本總額乃按綜合資產負債表所示權益總額加上債務淨額計算。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的負債比率如下：

	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
借貸總額(附註22)	6,260,348	6,351,698
減：現金及現金等值項目(附註27)	(1,572,618)	(2,410,063)
減：銀行借貸保證金(附註26)	(12,000)	(45,410)
債務淨額	4,675,730	3,896,225
權益總額	3,750,046	3,303,559
資本總額	8,425,776	7,199,784
負債比率	55.5%	54.1%

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平價值估計

本節闡述釐定於財務報表內按公平價值確認及計量之金融工具之公平價值時所作判斷及估計。為得出釐定公平價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三層。各層級之說明如下：

- 第1層：在活躍市場(如公開買賣衍生工具、買賣及股本證券)買賣的金融工具的公平價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。
- 第2層：並非於活躍市場(如場外衍生工具)買賣的金融工具的公平價值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2層。
- 第3層：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3層。非上市股本證券即屬此情況。

有關按公平價值計量的投資物業的披露資料見附註15。

下表呈列本集團於二零一九年十二月三十一日按公平價值計量的金融資產及負債，乃按用以計量公平價值的估值技術輸入數據的層級劃分：

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
金融資產：				
按公平價值計入損益的金融資產 (附註16)	-	329,828	-	329,828
衍生金融資產	-	-	-	-
金融負債：				
衍生金融負債	-	-	670	670
於二零一八年十二月三十一日				
金融資產：				
按公平價值計入損益的金融資產 (附註16)	-	-	10,000	10,000
衍生金融資產	-	-	60,388	60,388
金融負債：				
衍生金融負債	-	-	10,895	10,895

## 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 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平價值估計(續)

於第2層按公平價值計入損益的金融資產的公平價值乃主要根據由管理公司所提供估值報告而釐定，而管理公司則參考所報市場價格。

於第3層的衍生金融資產／負債的公平價值乃以The Hull-White Trinomial Tree按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的比率作出估計。估值技術的重大不可觀察輸入數據包括貼現率及與預期風險水平相應的短期波動參數。

金融資產／負債	公平價值層級	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平價值的關係
衍生金融資產	第3級	The hull-white trinomial tree	貼現率 短期波動參數	貼現率越高，公司贖回權利的價值越低 短期波動參數越高，公司贖回權利的價值越高
衍生金融負債	第3級	The hull-white trinomial tree	貼現率 短期波動參數	貼現率越高，持有人贖回權利的價值越高 短期波動參數越高，持有人贖回權利的價值越高

截至二零一九年十二月三十一日止年度，如本集團所持有按公平價值計入損益的金融資產的公平價值上升／下跌10%，則除所得稅前溢利將上升／下跌約人民幣32,915,800元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，如本集團所持有按公平價值計入損益的金融資產的公平價值上升／下跌10%，則除所得稅前溢利將上升／下跌約人民幣5,949,300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 關鍵會計估計及判斷

用於編製該等綜合財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出評估並以此為基準。本集團作出有關未來的估計及假設。按其釋義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

#### (a) 持作出售發展中物業及已竣工物業的可變現淨值的估計

本集團根據持作出售發展中物業及已竣工物業的可變現能力而計算其可變現淨值，從而評估該等物業的賬面值。發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價的估計(減去適用可變出售開支及預計竣工成本(包括土地成本))而釐定。已竣工物業的可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價的估計(減去適用可變出售開支)而釐定。根據管理層的最佳估計，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，持作出售發展中物業及已竣工物業並無重大減值。

#### (b) 投資物業公平價值

本集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的評值，評估其已竣工投資物業及在建投資物業的公平價值。

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

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

## 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 關鍵會計估計及判斷(續)

#### (b) 投資物業公平價值(續)

當被視作能可靠計量公平價值時，在建投資物業乃按公平價值入賬。為了評估是否能可靠地釐定發展中投資物業的公平價值，管理層已考慮若干因素，請參閱附註2.8。

管理層經諮詢獨立合資格估值師後認為，能夠在合理準確程度上釐定在建投資物業於二零一九年十二月三十一日的公平價值。因此，於二零一九年十二月三十一日的在建投資物業以公平價值計量。

已竣工投資物業及在建投資物業之公平價值收益在附註15披露。

#### (c) 金融資產減值

金融資產的減值撥備乃根據有關違約風險及預期虧損率的假設而計算。本集團於作出該等假設及挑選減值計算的輸入數據時運用判斷，乃根據本集團的過往紀錄、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計。所用關鍵假設及輸入數據的詳情於附註3的圖表披露。

#### (d) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定並非確定。當該等事宜的最終稅務結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響於作出釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可用以抵銷若干暫時差異或稅務虧損時，有關若干暫時差異及稅項虧損的遞延所得稅資產乃予以確認。實際應用的結果可能不同。

#### (e) 中國土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而本集團的中國土地增值稅尚未與中國多數地方稅務機關完成結算及付款。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關於落實有關稅項年度的稅項及稅項撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 5 分類報告

執行董事作為本集團的首席營運決策者(「**首席營運決策者**」)，審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層乃根據該等報告釐定經營分類。本集團由四個業務分類組成：物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。由於首席營運決策者認為本集團大部分綜合收益及業績乃來自中國市場，以及本集團的綜合資產絕大部分位於中國，因此並無呈列地域資料。

收益包括物業銷售、投資物業的租金收入、物業管理服務及商業營運的收入。本年度收益包括以下各項：

	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
物業銷售	<b>6,502,557</b>	6,122,384
物業管理服務	<b>51,021</b>	41,404
租金收入	<b>28,537</b>	19,590
商業營運	<b>8,928</b>	8,385
	<b>6,591,043</b>	6,191,763

## 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 分類報告(續)

分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入金融資產的公平價值收益／虧損、出售金融資產的收益／虧損、金融資產的股息收入、未分配經營成本、財務費用淨額及所得稅開支。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租務協助服務。商業營運服務主要為經營青創社區項目。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的分類業績及其他分類項目如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
分類收益						
外來收益	6,502,557	28,537	51,021	8,928	-	6,591,043
分類間收益	-	17,186	48,990	-	(66,176)	-
	6,502,557	45,723	100,011	8,928	(66,176)	6,591,043
收益確認的時間						
於某時點	6,502,557	-	-	-	-	6,502,557
隨時間轉移	-	-	100,011	8,928	(48,990)	59,949
來自其他來源的收益	-	45,723	-	-	(17,186)	28,537
總計	6,502,557	45,723	100,011	8,928	(66,176)	6,591,043
分類業績	1,388,668	18,067	3,336	2,064	-	1,412,135
對賬：						
未分配公司淨費用						(99,361)
						1,312,774
貿易及其他應收款項之減值虧損						(15,383)
投資物業公平價值變動	-	334,267	-	-	-	334,267
應佔合營企業之虧損，扣除稅項						(20,629)
財務費用，淨額						(31,179)
除所得稅前綜合溢利						1,579,850

## 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 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>其他分類資料：</b>						
折舊及攤銷	(2,685)	(260)	(175)	(1,000)	-	(4,120)
持作發展／發展中物業的增加	5,131,890	-	-	-	-	5,131,890
資本開支	6,245	-	451	-	-	6,696
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>						
<b>資產及負債</b>						
<b>資產</b>						
呈報分類資產	16,191,429	3,615,680	40,634	3,636	-	19,851,379
對賬：						
於合營企業之權益						46,295
按公平價值計入損益之金融資產						329,828
遞延稅項資產						84,311
現金及現金等值項目						1,572,618
未分配企業資產						
—物業、廠房及設備						113,944
—其他應收款項及預付款項						361,204
—受限制現金及已抵押存款						12,000
—其他企業資產						480,186
綜合資產總額						22,851,765
<b>負債</b>						
呈報分類負債	12,206,407	10,343	41,091	7,829	-	12,265,670
對賬：						
遞延稅項負債						585,051
衍生金融負債						670
應付所得稅						662,266
未分配企業負債						
—銀行及其他借貸						4,564,064
—貿易及其他應付款項						941,532
—其他企業負債						82,466
綜合負債總額						19,101,719





## 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 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>其他分類資料：</b>						
折舊及攤銷	(2,103)	(481)	(1,836)	(952)	—	(5,372)
持作發展／發展中物業的增加	2,510,449	—	—	—	—	2,510,449
資本開支	1,337	—	561	108	—	2,006
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>						
<b>資產及負債</b>						
<b>資產</b>						
呈報分類資產	14,030,468	3,784,592	47,941	13,001	—	17,876,002
對賬：						
於合營企業之權益						15,899
按公平價值計入損益之金融資產						10,000
衍生金融資產						60,388
遞延稅項資產						25,649
現金及現金等值項目						2,410,063
未分配企業資產						
—物業、廠房及設備						221,398
—受限制及已抵押存款						45,410
—其他企業資產						572,180
綜合資產總額						21,236,989
<b>負債</b>						
呈報分類負債	11,544,400	59,487	26,786	16,132	—	11,646,805
對賬：						
遞延稅項負債						594,856
應付所得稅						251,998
衍生金融負債						10,895
未分配企業負債						
—銀行及其他借貸						5,312,209
—貿易及其他應付款項						105,817
—其他企業負債						10,850
綜合負債總額						17,933,430

## 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 分類報告(續)

佔本集團總收益超過10%之客戶收益如下：

	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
客戶A	<b>1,042,957</b>	-

## 6 其他收益，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
議價購買之收益	-	81,214
按公平價值計入損益之金融資產之利息收入	7,021	-
其他	2,501	5,882
	<b>9,522</b>	87,096

## 7 財務費用，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
銀行及其他借貸的利息開支	643,448	559,055
減：已資本化金額	(633,226)	(505,135)
	10,222	53,920
融資活動的匯兌虧損，淨額	38,903	74,171
	49,125	128,091
財務收入：		
銀行利息收入	13,885	11,230
其他	4,061	6,439
	17,946	17,669
財務費用，淨額	<b>31,179</b>	110,422

於本年度內資本化的借貸成本乃應用9.6% (二零一八年：9.1%) 的資本化率計算，其為除特定為取得合資格資產而作出的借貸外，本集團於本年度內尚未償還的借貸按適用的加權平均借貸成本計算。

## 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

### 8 按性質劃分的開支

	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
所出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	4,643,818	4,283,215
廣告費用	229,433	142,925
員工成本(包括董事酬金)	196,048	203,200
其他直接成本	36,517	22,337
折舊及攤銷	31,434	22,278
稅項及徵費	15,083	13,686
核數師酬金	4,275	3,309
— 審核服務	2,880	2,131
— 非審核服務	1,395	1,178

短期租賃費用人民幣1,780,000元乃於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認為開支。

### 9 員工成本

	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
員工成本(包括董事酬金)包括：			
基本薪金		151,914	137,927
權益結算以股份為基礎之酬金開支	33	30,848	5,709
花紅及其他福利		42,872	87,913
界定供款退休金計劃供款	(a)	10,776	8,552
		236,410	240,101
減：已資本化為發展中物業之金額		(40,362)	(36,901)
		196,048	203,200

於損益扣除之員工成本

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 9 員工成本(續)

## (a) 退休金—界定供款計劃

本集團於中國附屬公司之僱員須參與由當地市政府管理及運作之界定供款退休計劃。本集團之中國附屬公司向計劃作出之供款乃按當地市政府同意之平均僱員薪金若干百分比計算，以撥付僱員之退休福利。

本集團亦根據強積金計劃之規定及規例，為香港所有僱員參與退休金計劃。向強積金計劃之供款乃按合資格僱員有關總收入5%之最低法定供款規定為基準，並設有每名僱員每月最高上限。

## (b) 薪酬最高之五名人士

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括三名(二零一八年：兩名)董事，其酬金載於附註39。其餘兩名人士(二零一八年：三名)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
基本薪金及其他福利	4,129	5,320
花紅	1,539	6,502
權益結算以股份為基礎之酬金開支	2,801	1,347
界定供款退休金計劃供款	88	165
	<b>8,557</b>	<b>13,334</b>

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零一九年	二零一八年
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
4,500,001港元至5,000,000港元	2	1
6,500,001港元至7,000,000港元	—	1

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 10 所得稅開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

	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
中國企業所得稅	427,675	453,862
中國土地增值稅	365,160	373,129
	<b>792,835</b>	<b>826,991</b>
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(44,967)	(3,645)
	<b>(44,967)</b>	<b>(3,645)</b>
所得稅開支總額	<b>747,868</b>	<b>823,346</b>

#### 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務作出的所得稅撥備乃根據現行有關法律、詮釋及慣例，就本年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於在中國內地的集團實體的企業所得稅稅率為25%。

#### 中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，於二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務當局批准，自本集團附屬公司所收取股息享有5%預扣所得稅稅率的條約優惠。因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度，對本集團中國附屬公司所分派股息已按5%的稅率作出預扣所得稅撥備(二零一八年：5%)。

#### 中國土地增值稅

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國固有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就所增加價值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過可扣稅項目總額的20%，則會獲得豁免。本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 10 所得稅開支(續)

## 香港利得稅

由於本公司及本集團於本年度在香港並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表中計提香港利得稅撥備。集團實體於香港的溢利主要來自股息收入，而有關收入毋須繳納香港利得稅。

本年度所得稅開支可與綜合全面收益表之除所得稅前溢利對賬如下：

	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
除所得稅前溢利	<b>1,579,850</b>	<b>1,644,102</b>
按適用之企業所得稅稅率計算	<b>410,946</b>	474,755
並未確認為遞延所得稅資產之稅務虧損之稅務影響	<b>41,911</b>	32,318
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	<b>20,976</b>	21,466
就過往年度所得稅作出影響當期損益之調整	<b>165</b>	(1,515)
就中國企業所得稅目的可扣稅之中國土地增值稅	<b>(91,290)</b>	(93,282)
	<b>382,708</b>	433,742
中國附屬公司未分配溢利產生之預扣稅之稅務影響	-	16,475
中國土地增值稅	<b>365,160</b>	373,129
	<b>747,868</b>	823,346

## 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 每股盈利

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之每股基本盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股及參與股本工具導致因行使購股權而於年內發行之新股份之加權平均數計算。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔年內溢利及就期初無償行使於二零零五年計劃及二零一五年計劃項下之本公司尚未行使購股權及假設行使已進行之影響作出調整後之普通股加權平均數計算。

	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
用作計算每股基本及攤薄盈利之溢利	<b>792,258</b>	<b>751,315</b>
	股份數目	
	附註	千股
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>7,772,357</b>	<b>7,892,360</b>
購股權(二零零五年計劃)涉及具潛在攤薄效應之普通股之影響	<i>33(a)</i> <b>14,655</b>	<b>52,373</b>
購股權(二零一五年計劃)涉及具潛在攤薄效應之普通股之影響	<i>33(b)</i> <b>73,752</b>	<b>216,482</b>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>7,860,764</b>	<b>8,161,215</b>
基本	人民幣 <b>0.102</b> 元	人民幣 <b>0.095</b> 元
攤薄	人民幣 <b>0.101</b> 元	人民幣 <b>0.092</b> 元

### 12 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
於年末後建議派發之末期股息每股普通股 <b>0.023</b> 港元 (約人民幣 <b>0.021</b> 元)(二零一八年： <b>0.023</b> 港元(約人民幣 <b>0.020</b> 元))	<b>160,000</b>	<b>160,280</b>

於二零二零年三月二十日舉行之會議上，董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股本公司普通股**0.023**港元(約人民幣**0.021**元)(二零一八年：**0.023**港元(約人民幣**0.020**元))。此項擬派末期股息(須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實)並未於截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映應付股息，但將反映為截至二零二零年十二月三十一日止年度之一項分派。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 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>截至二零一九年十二月三十一日 止年度</b>					
於二零一八年十二月三十一日 之賬面淨值	267,093	9,402	4,837	412,527	693,859
會計政策更改(附註2.2)	(105,675)	-	-	(150,029)	(255,704)
期初賬面淨值	161,418	9,402	4,837	262,498	438,155
添置	-	5,334	1,659	26,366	33,359
收購附屬公司	-	66	30	-	96
撇銷/出售	-	(3)	-	-	(3)
折舊	(14,362)	(3,416)	(1,576)	-	(19,354)
匯兌差額	1,812	22	21	-	1,855
期末賬面淨值	148,868	11,405	4,971	288,864	454,108
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>					
成本	213,452	30,365	16,058	288,864	548,739
累計折舊	(64,585)	(18,959)	(11,087)	-	(94,631)
賬面淨值	148,867	11,406	4,971	288,864	454,108
<b>截至二零一八年十二月三十一日 止年度</b>					
期初賬面淨值	226,028	9,298	4,171	-	239,497
添置	-	2,023	1,199	15,283	18,505
收購附屬公司	11,669	1,504	952	397,244	411,369
自投資物業轉撥(附註15)	42,409	-	-	-	42,409
折舊	(17,317)	(3,461)	(1,578)	-	(22,356)
匯兌差額	4,304	38	93	-	4,435
期末賬面淨值	267,093	9,402	4,837	412,527	693,859
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>					
成本	333,572	24,433	13,987	412,527	784,519
累計折舊	(66,479)	(15,031)	(9,150)	-	(90,660)
賬面淨值	267,093	9,402	4,837	412,527	693,859

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 13 物業、廠房及設備(續)

折舊支出已計入於綜合全面收益表之以下類別：

	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
發展中物業	31	78
行政及其他開支	19,323	22,278
	<b>19,354</b>	<b>22,356</b>

於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值人民幣113,944,000元(二零一八年：人民幣221,398,000元)之物業及設備已質押作為本集團借貸之抵押品(附註22(k))。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，借貸成本人民幣24,811,000元(二零一八年：零)已資本化至在建資產。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之借貸資本化率為9.6%(二零一八年：零)。

### 14 使用權資產

	土地使用權 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	不適用
會計政策更改(附註2.2)	255,704
於二零一九年一月一日	255,704
折舊	(12,111)
於二零一九年十二月三十一日	243,593

使用權資產包括收購若干土地使用權權利的成本，有關土地全部位於中國，主要為固定期間內之自用樓宇。

於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值人民幣93,093,000元之使用權資產已質押作為本集團借貸之抵押品(附註22(k))。

## 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 投資物業

	附註	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>				
於二零一九年一月一日		1,692,157	1,215,000	2,907,157
轉撥自發展中物業	(a)	-	250,976	250,976
轉撥自持作出售物業		16,950	-	16,950
公平價值(虧損)/收益, 淨額	(a)	(23,757)	358,024	334,267
匯兌差額		2,941	-	2,941
於二零一九年十二月三十一日		1,688,291	1,824,000	3,512,291
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>				
於二零一八年一月一日		1,094,400	-	1,094,400
添置		51,690	-	51,690
通過收購一間附屬公司		-	1,163,000	1,163,000
轉撥至物業、廠房及設備		(42,409)	-	(42,409)
轉撥自發展中物業		316,702	48,508	365,210
公平價值收益, 淨額		266,210	3,492	269,702
匯兌差額		5,564	-	5,564
於二零一八年十二月三十一日		1,692,157	1,215,000	2,907,157

- (a) 於二零一九年十二月, 若干商業單位因改變用途而自發展中物業轉撥。於轉撥日期, 賬面值人民幣250,976,000元之物業已經由獨立估值師重新估值為人民幣527,000,000元。因此, 本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度於損益確認公平價值收益人民幣358,024,000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

### 15 投資物業(續)

下列金額已於綜合全面收益表內確認：

	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
租金收入(附註5)	28,537	19,590
可產生租金收入之投資物業所產生直接經營開支	(4,043)	(4,036)
不會產生租金收入投資物業所產生直接經營開支	(684)	(235)

於二零一九年十二月三十一日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(二零一八年：10至50年)。

於二零一九年十二月三十一日，投資物業人民幣2,985,291,000元(二零一八年：人民幣1,867,157,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註22(k))。

投資物業的公平價值預期透過租金收入變現。本集團計量與此等投資物業的暫時差額有關的遞延稅項時，所使用的稅率及稅務基礎與預期收回此等投資物業的方式一致。

#### (i) 公平價值層級

獨立及專業合資格估值師已對本集團若干已竣工投資物業及在建投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於二零一九年十二月三十一日的公平價值。重估收益或虧損計入全面收益表的「投資物業公平價值變動」。

於二零一九年十二月三十一日，由於若干用於釐定投資物業的公平價值的重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公平價值被列為公平價值計量層級的第三級。

本集團的政策是於導致轉移之事件或情況變化所發生之日期確認公平價值層級之轉入及轉出。年內，公平價值層級之間並無轉入或轉出。

#### (ii) 本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於二零一九年十二月三十一日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 15 投資物業(續)

#### (ii) 本集團之估值程序(續)

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值。該團隊直接向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之報告日期相符)估值過程及結果之討論。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

#### (iii) 估值技術

竣工投資物業包括商用物業及停車場。在商用物業方面，公平價值一般透過使用年期及租賃到期續租法及直接比較法產生。年期及租賃到期續租法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的租金收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

在停車場方面，估值乃透過直接比較法釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響售價的質素差異(如物業大小及位置)作出適當調整。

發展中投資物業的公平價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的估計資本值中扣除發展成本連同發展商的利潤及風險。

本集團亦已採用銷售比較法，參考市場上可資比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

## 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 投資物業(續)

#### (iii) 估值技術(續)

年內估值技術概無變動。

物業類型		於二零一九年 十二月三十一日 的公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
香港的竣工 投資物業	商用物業	125,191	直接比較法	市場單價 (每平方米人民幣)	198,000-364,000	單價越高， 公平價值越高
中國的竣工 投資物業	商用物業	1,027,100	年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	2.0%-4.25%	資本化率越高， 公平價值越低
				復歸回報率	3.0%-4.75%	復歸回報率越高， 公平價值越低。
				市場租金(每月每平 方米人民幣)	125-262	市場租金越高， 公平價值越高
停車場	536,000	直接比較法	市價 (每平方米人民幣)	18,802-54,400	市價越高， 公平價值越高	
			年期和租賃到期 續租法	租賃期回報率	1.0%	租賃期回報率越高， 公平價值越低

## 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 投資物業(續)

## (iii) 估值技術(續)

物業類型	於二零一九年 十二月三十一日 的公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
			復歸回報率	1.5%	復歸回報率越高， 公平價值越低
			市場租金(每月每停 車位人民幣)	1,810	市場租金越高， 公平價值越高
中國的在建 投資物業	1,824,000	餘值法	市場租金(每月每平 方米人民幣)	56-185	市場租金越高， 公平價值越高
			復歸回報率	3.5%-4.5%	復歸回報率越高， 公平價值越低
			將產生的預算建築 成本(每平方米人 民幣)	3,600-4,221	將產生的預算建築 成本越高， 公平價值越低
			發展商利潤率(%)	5.0%-25.0%	發展商利潤率越高， 公平價值越低

## 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 投資物業(續)

#### (iii) 估值技術(續)

		於二零一八年 十二月三十一日 的公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
香港的竣工 投資物業	商用物業	131,467	直接比較法	市場單價 (每平方米人民幣)	253,788-380,142	單價越高， 公平價值越高
中國的竣工 投資物業	商用物業	1,040,690	年期和租賃到期 續租法	租賃期回報率	2.0%-4.5%	租賃期回報率越高， 公平價值越低
				復歸回報率	3.0%-5.0%	復歸回報率越高， 公平價值越低
				市場租金(每月每平 方米人民幣)	132-265	市場租金越高， 公平價值越高
	停車場	520,000	直接比較法	市價 (每停車場人民幣)	700,000	市價越高， 公平價值越高
			年期和租賃到期 續租法	租賃期回報率	1.0%	租賃期回報率越高， 公平價值越低
				復歸回報率	1.5%	復歸回報率越高， 公平價值越低
				市場租金(每月每停 車位人民幣)	1,500-1,950	市場租金越高， 公平價值越高



## 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 投資物業(續)

## (iii) 估值技術(續)

物業類型	於二零一八年 十二月三十一日 的公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入	
			不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公允 數據範圍 價值的關係
中國的在建 投資物業	1,215,000	餘值法	市場租金(每月每平 方米人民幣)	58 市場租金越高， 公平價值越高
			復歸回報率	4.0% 復歸回報率越高， 公平價值越低
			將產生的預算建築 成本(每平方米人 民幣)	3,600 將產生的預算建築 成本越高，公平價 值越低
			發展商利潤率(%)	20.0% 發展商利潤率越高， 公平價值越低

## 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 按公平價值計入損益之金融資產

	附註	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
按公平價值計入損益之金融資產			
於一月一日		10,000	10,000
添置		315,434	–
公平價值變動		4,394	–
		<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日		329,828	10,000
		<hr/>	<hr/>
分類：			
– 關連人士	(a)	10,000	10,000
– 投資基金	(b)	319,828	–
		<hr/>	<hr/>
		329,828	10,000
		<hr/>	<hr/>

附註：

- (a) 此項投資為於深圳前海易通基金管理有限公司(「前海易通」)所管理於中國註冊成立之基金，而前海易通由本公司控股股東余斌先生全資擁有。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，投資成本為人民幣10,000,000元，而本集團基於前海易通所提供報告釐定投資之公平價值。前海易通執行統一營運及投資管理，而本集團按其出資分擔投資風險及分享潛在收入。本公司董事認為債務投資於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之公平價值與其賬面值相若，並分類為公平價值層級第三級內。
- (b) 該等投資主要指由香港基金管理公司所管理多個投資基金之投資。該等投資之公平價值乃主要根據管理公司所提供估值報告而釐定，而有關報告經參考所報市場價格。公平價值計量乃分類為公平價值層級第二級內。

## 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 於合營公司之權益

於二零一九年十二月三十一日，執行董事認為並無對本集團有重大影響之本集團合營公司。就採用權益法入賬之該等個別非重大合營公司，於綜合資產負債表及損益確認之金額載列如下：

	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
於一月一日	15,899	-
增加	51,025	24,000
應佔虧損，淨額	(20,629)	(8,101)
於十二月三十一日	46,295	15,899

概無有關本集團於合營公司權益之或然負債及承擔。

於十二月三十一日之本集團合營公司之詳情如下：

合營公司名稱	註冊成立/ 成立/ 經營地點	本公司持有之 股權百分比		主要業務
		二零一九年	二零一八年	
廣西眾擎易舉投資有限公司	中國	40%	40%	於中國之物業發展
貴陽海洋房地產開發有限公司	中國	51%	不適用	於中國之物業發展

## 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 於合營公司之權益(續)

本集團合營公司之財務資料概要載列如下：

廣西眾擎易舉投資有限公司

	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
非流動資產	142	153
現金及現金等值項目	353,224	67,700
發展中物業	2,771,533	1,821,382
其他流動資產	2,744,642	534,178
資產總額	5,869,541	2,423,413
銀行借貸	510,849	1,180,028
其他流動負債	5,360,640	1,203,638
負債總額	5,871,489	2,383,666
淨資產	(1,948)	39,747
本集團應佔%	40%	40%
應佔淨資產	(779)	15,899
	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
開支	42,341	20,851
其他	(645)	(598)
年內虧損	41,696	20,253
年內全面虧損總額	41,696	20,253
本集團應佔%	40%	40%
應佔虧損	16,678	8,101

於二零一九年十二月三十一日，廣西眾擎易舉投資有限公司提供墊款約人民幣941,532,000元(二零一八年：人民幣55,817,000元)。有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還(附註38(e))。

## 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 於合營公司之權益(續)**  
貴陽海洋房地產開發有限公司

	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	1,158
現金及現金等值項目	17,377
發展中物業	1,346,033
其他流動資產	<u>107,877</u>
資產總額	<u>1,472,445</u>
非流動負債	8,992
銀行借貸	132,719
其他流動負債	<u>1,238,432</u>
負債總額	<u>1,380,143</u>
淨資產	92,302
本集團應佔%	<u>51%</u>
應佔淨資產	<u>47,074</u>
	截至 十二月三十一日 止年度 二零一九年 人民幣千元
開支	5,541
其他	<u>2,206</u>
年內虧損	<u>7,747</u>
年內全面虧損總額	<u>7,747</u>
本集團應佔%	51%
應佔虧損	<u>3,951</u>

## 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 發展中物業

於中國之發展中物業如下：

	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
發展中物業包括：		
— 建造成本	4,439,414	3,180,117
— 已資本化利息	600,661	505,135
— 土地使用權	5,646,426	3,869,075
	<b>10,686,501</b>	<b>7,554,327</b>

所有發展中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成。中國相關土地使用權租期為40至70年。

於二零一九年十二月三十一日，約人民幣4,872,716,000元(二零一八年：人民幣6,370,886,000元)的發展中物業已質押為本集團借貸之抵押品(附註22(k))。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，借貸資本化比率為9.6%(二零一八年：9.1%)。

### 19 持作出售物業

	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
持作出售之已竣工物業	2,307,057	4,144,040

於二零一九年十二月三十一日，所有持作出售之已竣工物業均位於中國。

於二零一九年十二月三十一日，持作出售之已竣工物業約人民幣440,000,000元(二零一八年：零)已質押為本集團借貸之抵押品(附註22(k))。

## 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 貿易應收款項

	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
貿易應收款項	458,547	201,354
減：虧損撥備	(18,363)	(4,914)
	<b>440,184</b>	<b>196,440</b>

- (a) 本集團的大部分銷售額均源自物業銷售及租金收入。就物業銷售及租金收入的所得款項乃根據相關買賣協議及租務合約的條款收取。所有貿易應收款項均為應收獨立第三方。

於各資產負債表日的貿易應收款項賬齡分析如下：

	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
30天內	112,253	804
超過30天但於90天內	3,277	175,294
超過90天但於365天內	322,337	22,366
超過365天	20,680	2,890
	<b>458,547</b>	<b>201,354</b>

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於二零一九年十二月三十一日，已就貿易應收款項總額計提撥備人民幣18,363,000元(二零一八年：人民幣4,914,000元)。

貿易應收款項的期末虧損撥備與期初虧損撥備如下：

	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
於年初	4,914	—
首次應用香港財務報告準則第9號之影響	—	90
年內貿易應收款項的減值撥備	13,449	4,824
於十二月三十一日	<b>18,363</b>	<b>4,914</b>

- (b) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項的公平價值與其賬面值相若。於報告日的貿易應收款項的最高信貸風險為各類別應收款項的賬面值。

## 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 其他應收款項及預付款項

	附註	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>其他應收款項：</b>			
由政府機構監管銷售所得款項	(a)	<b>458,768</b>	391,453
應收貸款	(b)	<b>361,204</b>	–
代物業擁有人支付的維修基金		<b>53,858</b>	55,459
發展項目的投標保證金		<b>40,000</b>	40,800
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本		<b>24,900</b>	24,900
向附屬公司之非控制性股東提供貸款	(c)	<b>23,498</b>	52,900
其他		<b>181,017</b>	274,759
		<b>1,143,245</b>	840,271
減：虧損撥備	(d)	<b>(6,910)</b>	(4,976)
小計		<b>1,136,335</b>	835,295
<b>預付款項：</b>			
預付擬建造項目款項	(e)	<b>923,106</b>	994,928
預付稅項及附加費		<b>414,788</b>	443,641
預付建築成本		<b>211,839</b>	187,975
		<b>1,549,733</b>	1,626,544
總計		<b>2,686,068</b>	2,461,839



## 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 其他應收款項及預付款項(續)

附註：

- (a) 有關結餘代表由徐州政府機關持有之兩個項目之預售所得款項。此政府機關負責監察資金用途，而有關款項已於本集團與客戶訂立買賣協議及已收到銷售所得款項後存入以有關政府機關名義開立之受規管銀行賬戶。本集團有權動用於銀行賬戶內保管之預售所得款項以支付有關發展項目之建築成本，而預售所得款項將於相關項目完成後由本集團自由運用。
- (b) 有關結餘為向獨立第三方提供的貸款，按年息率15%計息及須於一年內償還。管理層認為有關貸款並無信貸虧損。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，有關結餘為無抵押，按年息率15%計息及須於一年內償還。本公司管理層認為，已就有關結餘作出預期信貸虧損撥備。於二零一八年十二月三十一日，有關結餘為無抵押，計息及於二零一九年償還。
- (d) 就本集團其他應收款項之減值虧損變動如下：

	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
於年初	4,976	—
首次應用香港財務報告準則第9號之影響	—	3,555
年內其他應收款項的減值撥備	1,934	1,421
於十二月三十一日	6,910	4,976

- (e) 本公司已就廣州兩個舊區改造項目以及於廣州、徐州、珠海及昆明之多個擬發展項目之啟動成本產生預付費用。就廣州之舊區改造項目，管理層現正進行於典型舊區改造項目之初期階段慣常須進行之工程。自項目啟動以來，鑒於進度穩定，管理層預計指定作為項目公司之本集團附屬公司將於短期內訂立拆卸合約，而地區政府將完全以項目公司之利益為依歸之先決條件提出將土地拍賣。
- (f) 其他應收款項及預付款項的所有結餘均來自獨立第三方。其他應收款項的賬面值與其公平價值相若。於報告日的其他應收款項的最高信貸風險為各類別應收款項的賬面值。

## 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

### 22 銀行及其他借貸以及衍生金融資產及負債

	附註	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
列入非流動負債的借貸：			
銀行借貸	(a)	1,277,390	1,627,588
有抵押票據	(b)	2,005,986	–
無抵押債券	(c)	1,485,360	1,646,900
其他借貸	(d)	1,491,612	3,077,210
— 有抵押		1,491,612	3,042,094
— 無抵押		–	35,116
減：非流動負債的流動部分		(1,929,664)	(2,817,188)
		<b>4,330,684</b>	<b>3,534,510</b>
列入流動負債的借貸：			
長期借貸的即期部分		1,929,664	2,817,188
		<b>1,929,664</b>	<b>2,817,188</b>
總借貸		<b>6,260,348</b>	<b>6,351,698</b>
列入非流動資產的衍生金融資產	(e)	–	(60,388)
列入非流動負債的衍生金融負債		–	8,757
列入流動負債的衍生金融負債	(e)	670	2,138
		<b>670</b>	<b>10,895</b>

(a) 於二零一九年十二月三十一日，銀行借貸按浮動利率介乎每年2.50%至5.94%（二零一八年：每年2.50%至8.00%）計息。銀行借貸以持作自用物業、發展中物業及投資物業的擁有業權的按揭作抵押，不論本公司是否提供公司擔保或余先生是否提供個人擔保。

(b) 年內，本公司發行本金總額274,000,000美元（人民幣1,911,479,000元）有抵押票據予機構投資者。票據按年息率13.0%計息，於每年一月八日及七月八日每半年支付，並將於二零二二年七月八日到期。票據以本集團附屬公司Winprofit Investments Limited的全部股權作為質押，而票據持有人將對抵押品擁有第一優先留置權。

## 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

## 22 銀行及其他借貸以及衍生金融資產及負債(續)

(c) 無抵押債券之詳情如下：

	2019/2020 債券 千港元	2021 債券(A) 千港元	2021 債券(B) 千港元	2024 債券 千港元	2025 債券 千港元	2026 債券 千港元	2027 債券 千港元	2031 債券 千港元	2032 債券 千港元	2033 債券 千港元	2034 債券 千港元
面值	200,000	249,000	147,400	290,000	80,000	100,000	10,000	570,000	960,000	1,300,000	1,880,000
	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
面值	179,160	223,054	132,041	259,782	71,664	89,580	8,958	510,606	859,968	1,164,540	1,684,104
發行日期	2017	2018	2019	2016 /2018	2014 /2015	2015 /2016	2016	2016 /2017 /2019	2014 /2015	2015 /2016	2016 /2017
票息率	5.00%	6.00%	9.00%	7.60%	7.60%	7.60%	7.60%	8.10%	8.10%	8.10%	8.07%- 8.10%
到期日	2019/2020	2021	2021	2024	2025	2026	2027	2031	2032	2033	2034
交易成本	(25,978)	(31,228)	(7,922)	(7,793)	(2,150)	(2,687)	(269)	(15,318)	(25,799)	(34,936)	(50,523)
預付利息	-	-	-	(163,686)	(44,035)	(56,851)	(5,803)	(415,147)	(696,045)	(952,261)	(1,371,610)
已收取現金	153,182	191,827	124,118	88,303	25,479	30,041	2,886	80,140	138,124	177,343	261,971
實際利率	13.69%- 14.07%	11.58%	12.42%	11.62%- 12.38%	11.66%- 11.99%	11.94%- 12.08%	12.19%	11.55%- 11.78%	11.55%- 11.71%	11.67%- 11.83%	11.27%- 11.81%
於二零一九年 十二月三十一日之 未償還結餘	10,957	208,495	127,360	150,021	37,321	41,263	3,824	133,819	202,508	242,127	327,665

(d) 一名第三方向一間附屬公司提供本金額為人民幣2,300,000,000元之有抵押貸款。該有抵押貸款為期24個月，按年利率12.0%計息及須按季償還。於二零一九年十二月三十一日，尚未償還本金額為人民幣1,206,512,000元(二零一八年：人民幣2,349,833,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，來自一間信託公司之借貸人民幣285,100,000元按年息率14.0%計息，乃以該項目之土地使用權之法定押記作抵押。

(e) 本集團及債券持有人之提早贖回權利構成內嵌式衍生工具，並已確認為金融衍生資產／負債。金融衍生資產／負債之公平價值乃參考獨立估值師編制之估值而釐定。

## 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 銀行及其他借貸以及衍生金融資產及負債(續)

(f) 本集團的借貸受到利率變動及合約重新定價日期或到期日(以較早者為準)的影響如下:

	一年或以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
列入非流動負債的借貸:				
於二零一九年十二月三十一日	565,195	2,776,962	988,527	4,330,684
於二零一八年十二月三十一日	519,420	1,973,565	1,041,525	3,534,510
列入流動負債的借貸:				
於二零一九年十二月三十一日	1,929,664	-	-	1,929,664
於二零一八年十二月三十一日	2,817,188	-	-	2,817,188

(g) 借貸的賬面值及公平價值如下:

	附註	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
		賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸	(i)	1,277,390	1,277,390	1,627,588	1,627,588
有抵押票據	(ii)	2,005,986	1,981,743	-	-
無抵押債券	(ii)	1,485,360	1,630,211	1,646,900	1,771,722
其他借貸	(i)	1,491,612	1,491,612	3,077,210	3,077,210
		<b>6,260,348</b>	<b>6,380,956</b>	<b>6,351,698</b>	<b>6,476,520</b>

(i) 公平價值乃於結算日按本集團就條款與特點大致相同之金融工具可用之當前市場貼現利率之現金流量估計得出。

(ii) 並非根據不可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)所計算有關負債之輸入數據。

## 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

## 22 銀行及其他借貸以及衍生金融資產及負債(續)

(h) 借貸的實際利率如下：

	十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
銀行借貸	2.50%-5.94%	2.50%-8.00%
有抵押票據	13.15%-13.26%	不適用
無抵押債券	11.27%-14.07%	10.92%-18.75%
其他借貸	12.00%-14.00%	7.00%-12.00%

(i) 借貸的到期情況如下：

	銀行借貸 人民幣千元	有抵押票據 人民幣千元	無抵押債券 人民幣千元	其他借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日					
一年內	712,195	-	10,957	1,206,512	1,929,664
一至二年	194,496	-	335,855	-	530,351
二至五年	55,721	2,005,986	150,021	285,100	2,496,828
超過五年	314,978	-	988,527	-	1,303,505
	<b>1,277,390</b>	<b>2,005,986</b>	<b>1,485,360</b>	<b>1,491,612</b>	<b>6,260,348</b>
於二零一八年 十二月三十一日					
一年內	1,108,168	-	289,174	1,419,846	2,817,188
一至二年	48,960	-	121,890	1,622,316	1,793,166
二至五年	176,460	-	194,311	35,048	405,819
超過五年	294,000	-	1,041,525	-	1,335,525
	<b>1,627,588</b>	<b>-</b>	<b>1,646,900</b>	<b>3,077,210</b>	<b>6,351,698</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

### 22 銀行及其他借貸以及衍生金融資產及負債(續)

(j) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	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
浮動利率：		
— 一年內屆滿	161,244	399,360
— 一年後屆滿	-	630,864
	<b>161,244</b>	<b>1,030,224</b>

### (k) 資產抵押

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，下列本集團資產已予抵押並以賬面值計入綜合資產負債表以下類別，以取得本集團獲授信貸融資：

	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
樓宇	113,944	221,398
使用權資產	93,093	-
投資物業	2,985,291	1,867,157
發展中物業	4,872,716	6,370,886
持作出售物業	440,000	-
已質押存款	12,000	45,410
	<b>8,517,044</b>	<b>8,504,851</b>

此外，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團之若干貸款融資已以下列方式擔保：

- 余斌先生所提供個人擔保及對余斌先生實益擁有之股份所設立之法定押記。

## 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 遞延稅項資產／負債

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	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
遞延所得稅資產		
將於超過12個月後變現	73,875	20,388
將於12個月內變現	10,436	5,261
	<u>84,311</u>	<u>25,649</u>
遞延所得稅負債		
將於超過12個月後變現	(584,791)	(534,488)
將於12個月內變現	(260)	(60,368)
	<u>(585,051)</u>	<u>(594,856)</u>
	<u>(500,740)</u>	<u>(569,207)</u>

遞延所得稅變動淨額如下：

	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
年初	(569,207)	(235,246)
收購附屬公司	-	(337,606)
支付預扣稅	23,500	-
於綜合收益表扣除之稅項	44,967	3,645
	<u>(500,740)</u>	<u>(569,207)</u>
年終	(500,740)	(569,207)

## 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 遞延稅項資產／負債(續)

年內的遞延所得稅資產及負債變動(不計及於同一課稅司法權區內結餘之抵銷)如下：

#### (a) 遞延所得稅資產

	稅務虧損 人民幣千元	公司間交易 未變現利潤 暫時差異 人民幣千元	不可扣減 土地增值稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	-	-	25,649	25,649
於損益扣除	17,539	8,788	99,095	125,422
於二零一九年十二月三十一日	17,539	8,788	124,744	151,071
於二零一八年一月一日	-	-	18,142	18,142
收購一間附屬公司	-	-	2,247	2,247
於損益扣除	-	-	5,260	5,260
於二零一八年十二月三十一日	-	-	25,649	25,649



## 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 遞延稅項資產／負債(續)

## (b) 遞延所得稅負債

	稅務基礎差異					總計 人民幣千元
	預扣稅 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	發展中物業 人民幣千元	持作出售物業 人民幣千元	
於二零一九年一月一日	(23,500)	(15,435)	(295,230)	(80,356)	(180,335)	(594,856)
支付預扣稅	23,500	-	-	-	-	23,500
於損益計入／(扣除)	-	260	(85,872)	2,530	2,627	(80,455)
於二零一九年 十二月三十一日	-	(15,175)	(381,102)	(77,826)	(177,708)	(651,811)
於二零一八年一月一日	(39,975)	(5,778)	(179,465)	(28,170)	-	(253,388)
收購附屬公司	-	(9,917)	(55,399)	(70,933)	(203,604)	(339,853)
支付預扣稅	32,950	-	-	-	-	32,950
於損益計入／(扣除)	(16,475)	260	(60,366)	18,747	23,269	(34,565)
於二零一八年 十二月三十一日	(23,500)	(15,435)	(295,230)	(80,356)	(180,335)	(594,856)

於二零一九年十二月三十一日，本集團有估計未動用稅務虧損約人民幣**342,527,000**元(二零一八年：人民幣**121,871,000**元)，可用於抵銷未來應課稅溢利。在稅務虧損中有人民幣**70,372,000**元已於二零一九年十二月三十一日確認為遞延稅項資產(二零一八年：零)。尚未確認稅務虧損包括結餘人民幣**213,726,000**元(二零一八年：人民幣**57,815,000**元)，並可無限期結轉，而餘額人民幣**128,801,000**元(二零一八年：人民幣**64,057,000**元)將於五年內屆滿。

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司就賺取溢利所宣派之股息須徵收預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務局批准，於二零一九年享有自本集團中國附屬公司所收取股息可按預扣所得稅率**5%**的稅務條約優惠。因此，預扣所得稅已按於截至二零一九年十二月三十一日止年度的本集團中國附屬公司將分派股息的**5%**撥備(二零一八年：**5%**)。

## 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 遞延稅項資產／負債(續)

#### (b) 遞延所得稅負債(續)

年份	人民幣千元
二零二零年	3,809
二零二一年	4,983
二零二二年	26,657
二零二三年	28,608
二零二四年	64,744
無限期	213,726
	<u>342,527</u>

### 24 合約成本

	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
合約成本	<u>152,882</u>	<u>80,698</u>

#### 就合約成本確認的銷售開支

下表載列於目前報告期間所確認與結轉合約成本有關的銷售開支：

	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
於年初列入合約成本結餘的已確認開支	<u>74,680</u>	<u>70,207</u>

## 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 按類別劃分的金融工具

本集團持有下列金融工具：

## 金融資產

	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
按攤銷成本計量的金融資產：	<b>3,485,166</b>	<b>4,118,428</b>
貿易應收款項	<b>440,184</b>	196,440
其他應收款項	<b>1,136,335</b>	835,295
受限制現金	<b>336,029</b>	676,630
現金及現金等值項目	<b>1,572,618</b>	2,410,063
按公平價值計入損益的金融資產	<b>329,828</b>	10,000
衍生金融資產	-	60,388
	<b>3,814,994</b>	<b>4,188,816</b>

## 金融負債

	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
以攤銷成本列賬的金融負債：		
借貸	<b>6,260,348</b>	6,351,698
貿易及其他應付款項，不包括應計稅項及附加費及應付薪金	<b>3,404,507</b>	1,997,041
衍生金融負債	<b>670</b>	10,895
	<b>9,665,525</b>	<b>8,359,634</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

### 26 受限制及已抵押存款

	附註	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
作為抵押：			
— 銀行發出信用證，擔保償還貸款	(a)	12,000	45,410
— 支付發展項目的建造成本	(b)	324,029	630,987
— 其他		—	233
		<b>336,029</b>	<b>676,630</b>
計值：			
— 人民幣		<b>336,029</b>	<b>676,630</b>

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，為擔保一間附屬公司償還一間商業銀行之貸款750,000,000港元(二零一八年：50,000,000港元)，約人民幣671,850,000元(二零一八年：人民幣43,810,000元)、以已存入中國當地一間銀行的銀行存款人民幣12,000,000元(二零一八年：人民幣45,410,000元)及以該銀行為受益人之部分投資物業及持作出售物業之所有權之法定押記作為抵押。
- (b) 結餘為預售物業而收取買方的訂金。該等訂金僅限於用以支付發展項目之建造成本，並將於有關項目完成後可供項目公司自由使用。

### 27 現金及現金等值項目

	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
短期銀行存款	12,000	45,410
銀行存款及現金	1,896,647	3,041,283
	<b>1,908,647</b>	<b>3,086,693</b>
減：受限制及已抵押存款(附註 26)	<b>(336,029)</b>	<b>(676,630)</b>
	<b>1,572,618</b>	<b>2,410,063</b>
計值：		
— 人民幣	1,410,265	2,338,167
— 美元	159,903	3,731
— 港元	2,450	68,165
	<b>1,572,618</b>	<b>2,410,063</b>

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 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 貿易及其他應付款項

		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	(a)	9,000	5,392
應付建築成本	(b)	2,222,869	1,708,808
其他應付款項及應計費用		1,087,163	205,707
— 一間合營公司	38(e)(i)	941,532	55,817
— 第三方	(c)	145,631	149,890
應計稅項及附加費		76,706	77,572
薪金及應計花紅		61,606	89,492
應付供應商之投標款項		56,895	61,533
來自住戶及租戶之預付款、租金及其他訂金		28,580	15,601
— 關連人士	38(e)(ii)	213	265
— 第三方		28,367	15,336
		<b>3,542,819</b>	<b>2,164,105</b>

(a) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，貿易應付款項之賬齡分析如下：

	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
30以內	-	-
30天以上及90天以內	7,598	2,242
90天以上及365天以內	1,377	3,146
365天以上	25	4
貿易應付款項總額	<b>9,000</b>	<b>5,392</b>

(b) 應付建築成本包括由本集團項目管理團隊所計量而根據項目進度的建築成本及其他項目相關應付開支。因此，並無呈列賬齡分析。

(c) 該等款項為無抵押、免息、須按要求償還及非貿易項目。

(d) 本集團的貿易及其他應付款項主要以人民幣計值。

(e) 貿易及其他應付款項的公平價值與其面值相若。

## 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

### 29 合約負債

	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
合約負債	<b>8,050,565</b>	<b>8,559,878</b>

#### (a) 就合約負債確認的收益

下表載列於目前報告期間所確認與結轉合約負債有關的收益。

	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
於年初列入合約負債結餘的已確認收益	<b>6,735,055</b>	<b>6,288,527</b>

#### (b) 未達成履約責任

未達成履約責任金額與合約負債結餘相若，預期將分別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起計一至三年確認。

### 30 財務擔保合約

	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
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保	<b>9,917,542</b>	<b>7,617,557</b>

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房屋產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。本公司董事認為買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可收回償尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此該等財務擔保之公允價值屬非重大。

## 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

## 31 股本及股份溢價

附註	股份數目 普通股股本 千股	面值 普通股股本 千港元	普通股股本 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
	於二零一八年一月一日	30,000,000	300,000	311,316	
(i)	股份拆細之影響	60,000,000	-	-	
	於二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及 二零一九年十二月三十一日	90,000,000	300,000	311,316	
已發行及繳足：					
	於二零一八年一月一日	2,618,097	26,181	24,469	1,664,749
	根據購股權計劃發行股份	30,310	303	190	26,924
	股份拆細之影響	5,274,268	-	-	-
	於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	7,922,675	26,484	24,659	1,691,673
	根據購股權計劃發行股份	(ii) 21,647	72	64	9,365
	已購回股份	(iii) (17,590)	(59)	(53)	(16,367)
	於二零一九年十二月三十一日	7,926,732	26,497	24,670	1,684,671

## 附註：

- (i) 根據於二零一八年十月十九日舉行的本公司股東特別大會上由本公司股東通過的普通決議案，本公司股本中每股面值0.01港元的每一股已發行及未發行的現有普通股已拆細為每股面值三分之一港仙的三股拆細股份（「股份拆細」）。股份拆細已於二零一八年十月二十二日完成。
- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度內，根據二零零五年計劃授出合共7,139,706份購股權已按行使價0.2238港元獲行使，以及根據二零一五年計劃授出14,507,500份購股權已按行使價0.3607港元獲行使，以認購總數21,647,206股本公司普通股，總代價為6,830,721港元（相等於約人民幣6,354,000元）。因此，本公司已分別確認人民幣64,000元及人民幣6,290,000元為股本及股份溢價。人民幣3,075,000元從以股份為基礎之酬金儲備轉撥至股份溢價，並已根據附註2.22載列之政策於過往年度確認。
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司從市場上購回其17,590,000股普通股，代價為18,284,000港元，相等於約人民幣16,420,000元。有關股份正在進行註銷。人民幣53,000元已從股本中扣除及餘額人民幣16,367,000元已從股份溢價扣除。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 32 儲備

	附註	以股份為 基礎之 酬金儲備 人民幣千元	就股份獎勵 計劃持有 之股份儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	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		24,636	-	1,386	(269,765)	898,131	654,388
折算海外經營業務產生 的匯兌差額		-	-	(4,043)	-	-	(4,043)
發行股份：行使購股權 確認權益結算以股份為 基礎之酬金開支	33	(9,498)	-	-	-	-	(9,498)
就股份獎勵計劃購買股份	34	5,709	(114,691)	-	-	-	(114,691)
二零一七年末期股息		-	-	-	-	(86,087)	(86,087)
本年度溢利		-	-	-	-	751,315	751,315
於二零一八年十二月 三十一日及 於二零一九年一月一日		20,847	(114,691)	(2,657)	(269,765)	1,563,359	1,197,093
折算海外經營業務產生 的匯兌差額		-	-	2,211	-	-	2,211
發行股份：行使購股權 確認僱員購股權計劃及 股份獎勵計劃	33	(3,075)	-	-	-	-	(3,075)
將已失效購股權由以 股份為基礎之酬金 開支重新分配至 保留溢利	33	30,848	-	-	-	-	30,848
就股份獎勵計劃購買股份	34	(5,834)	(29,223)	-	-	5,834	(29,223)
二零一八年末期股息		-	-	-	-	(160,280)	(160,280)
本年度溢利		-	-	-	-	792,258	792,258
於二零一九年 十二月三十一日		42,786	(143,914)	(446)	(269,765)	2,201,171	1,829,832



## 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 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

以股份為基礎之酬金儲備	該儲備包括根據附註2.22就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員及非僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。
就股份獎勵計劃持有之股份儲備	就股份獎勵計劃持有之股份為已付之代價(包括根據股份獎勵計劃購買股份之任何直接應佔遞增成本)。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。

### 33 購股權計劃

(a) 二零零五年計劃

根據於二零零五年八月四日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃(「二零零五年計劃」)。

本公司實行二零零五年計劃，以向合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效及(除非另行取消或修訂)將由該日期起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權(按其全權酌情)邀請本集團或任何本集團持有股權之任何實體之任何僱員以及本集團或本集團持有股權之任何實體之任何供應商、諮詢顧問、顧問或客戶參與二零零五年計劃。每份購股權賦予持有人權利以認購本公司普通股。

任何特定購股權之行使價須為董事會(「董事會」)按其全權酌情於作出要約時釐定之有關價格，惟在任何情況下行使價不得少於以下最高者：(i)股份於要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

於二零一九年十二月三十一日，根據二零零五年計劃授出之18,259,661份購股權尚未行使。

## 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 購股權計劃(續)

#### (b) 二零一五年計劃

二零零五年計劃已於二零一五年八月三日屆滿。因此，本公司已經於二零一五年六月九日採納一項新購股權計劃(「二零一五年計劃」)。

本公司實行二零一五年計劃，以繼續向合資格參與者提供獎勵或回報。董事會可按其酌情向任何合資格參與者授出購股權。二零一五年計劃之合資格參與者包括(i)任何僱員或擬任僱員；及(ii)本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何董事，並就二零一五年計劃而言，購股權可授予任何由屬於以上任何一類參與者之一名或多名人士全資擁有之任何公司。二零一五年計劃於二零一五年六月九日生效，及(除非另行取消或修訂)將由該日期起十年維持生效。

任何特定購股權之行使價須為董事會按其全權酌情釐定之有關價格，惟在任何情況下行使價不得少於以下最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

於二零一九年十二月三十一日，根據二零一五年計劃授出之123,3342,100份購股權尚未行使。

## 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 購股權計劃(續)

## (c) 二零零五年及二零一五年計劃

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	股份拆細 完成前 每股行使價	每股經 調整行使價	截至二零一八年 十二月三十一日止年度				截至二零一九年 十二月三十一日止年度			
				於二零一八年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	已行使的 購股權	股份拆細 完成後已調整 的購股權	股份拆細 完成後已行使 的購股權	於二零一八年 十二月三十一日 及二零一九年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	已行使的 購股權	已失效的 購股權	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使的 購股權數目
二零一一年 八月十一日	二零一二年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	0.2238港元	5,942,929	(3,219,826)	5,446,206	(4,103,094)	4,066,215	(4,066,215)	-	-
二零一一年 八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	0.2238港元	5,942,930	(2,840,984)	6,203,892	(923,432)	8,382,406	(402,060)	-	7,980,346
二零一一年 八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	0.2238港元	5,942,932	-	11,885,864	(4,878,050)	12,950,746	(2,671,431)	-	10,279,315
				17,828,791	(6,060,810)	23,535,962	(9,904,576)	25,399,367	(7,139,706)	-	18,259,661
二零一五年 六月二十六日	二零一六年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	8,622,900	(4,884,300)	7,477,200	-	11,215,800	(2,763,300)	-	8,452,500
二零一五年 六月二十六日	二零一七年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	8,629,900	(4,137,700)	8,984,400	(1,003,000)	12,473,600	(2,802,700)	-	9,670,900
二零一五年 六月二十六日	二零一八年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,409,400	(3,954,000)	10,910,800	(365,400)	16,000,800	(576,000)	(3,000)	15,421,800
二零一五年 六月二十六日	二零一九年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,409,400	-	18,818,800	-	28,228,200	(8,365,500)	(429,000)	19,433,700
二零一五年 六月二十六日	二零二零年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,409,400	-	18,818,800	-	28,228,200	-	(4,719,000)	23,509,200
二零一五年 六月二十六日	二零二一年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,409,400	-	18,818,800	-	28,228,200	-	(4,719,000)	23,509,200
二零一五年 六月二十六日	二零二二年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,343,600	-	18,687,200	-	28,030,800	-	(4,686,000)	23,344,800
				64,234,000	(12,976,000)	102,516,000	(1,368,400)	152,405,600	(14,507,500)	(14,556,000)	123,342,100
				82,062,791	(19,036,810)	126,051,962	(11,272,976)	177,804,967	(21,647,206)	(14,556,000)	141,601,761
加權平均行使價				0.9928港元	0.9513港元	0.3351港元	0.2404港元	0.3411港元	0.3155港元	0.3607港元	0.3430港元
按類別分析：											
董事				16,213,097	(656,000)	31,114,194	(5,000,000)	41,671,291	-	-	41,671,291
其他僱員				65,849,694	(18,380,810)	94,937,768	(6,272,976)	136,133,676	(21,647,206)	(14,556,000)	99,930,470
				82,062,791	(19,036,810)	126,051,962	(11,272,976)	177,804,967	(21,647,206)	(14,556,000)	141,601,761

## 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 購股權計劃(續)

- (d) 於二零一一年八月十一日及二零一五年六月二十六日所授出每份購股權的公平價值分別為0.42港元及0.58港元，乃獨立估值師採用二項模式釐定。

於二零一一年八月十一日及二零一五年六月二十六日所授出購股權受以下歸屬時間表所規限，而歸屬條件為有關個人於行使購股權時仍然為本集團董事或僱員：

購股權行使期	二零零五年計劃 可行使購股權數目
二零一二年八月十一日至二零二一年八月十日	33%
二零一五年八月十一日至二零二一年八月十日	33%
二零一八年八月十一日至二零二一年八月十日	34%
	<hr/>
	100%

購股權行使期	二零一五年計劃 可行使購股權數目
二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.20%
	<hr/>
	100.00%

所授出購股權的公平價值乃確認為僱員成本，並在有關歸屬期相應增加權益中的以股份為基礎之酬金儲備。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團就本公司所授出購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支人民幣1,394,000元(二零一八年：人民幣5,709,000元)。

於年終尚未行使購股權的行使價0.2238港元至0.3607港元。年內，21,647,206份購股權獲行使，於購股權行使日期的加權平均股份價格為0.3155港元。

於二零一九年十二月三十一日，可行使購股權的數目分別為71,238,561份(二零一八年：65,089,567份)。於二零一九年十二月三十一日，尚未行使購股權的加權平均剩餘合約期限為5.7年(二零一八年：7.1年)。

## 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 本公司的股份獎勵計劃

於二零一八年七月三日(「採納日期」)，董事會採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，並已於同日生效，以向董事會建議的本集團個別僱員(「指定參與者」)提供持有本公司專屬權益的機會，旨在(i)肯定若干僱員的貢獻及給予彼等激勵，以鼓勵彼等繼續經營及發展本集團；及(ii)吸引合適人員以進一步發展本集團。

於採納日期，本公司委任一名為獨立第三方的受託人管理股份獎勵計劃。獎勵股份可透過下列方式取得：(i)由受託人從市場上收購現有股份；或(ii)根據於本公司的股東大會上根據自股東尋求的授權而由本公司向受託人配發及發行新股份，在該兩種情況下的費用將由本公司承擔。受託人將以信託形式持有該等股份，直至有關股份根據股份獎勵計劃的規則歸屬予受益人為止。

股份獎勵計劃已於採納日期生效，並將於以下較早日期終止：(i)十週年當日；及(ii)本公司董事決定提早終止之有關日期。

於二零一九年十二月三十一日，受託人已購買及持有**158,278,000**股股份(二零一八年：**125,540,000**股股份)，總現金代價約為**164,186,000**港元(相等於約人民幣**143,913,000**元)(二零一八年：約**129,426,000**港元(相等於約人民幣**114,691,000**元))及由受託人持有，佔本公司已發行股本約**1.99%**(二零一八年：約**1.58%**)。

經薪酬委員會批准，於二零一九年四月二十六日，合共**39,833,333**股股份以零代價獎勵予指定參與者。歸屬期由二零一九年五月一日至二零二零年四月三十日。股份的公平價值**1.21**港元乃參考本公司股份於授出日期的市價而估計。所授出股份的公平價值乃確認為僱員成本，並相應增加於相關歸屬期間在權益內的股份獎勵計劃儲備內。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出股份獎勵計劃而確認人民幣**29,454,000**元(二零一八年：零)為股份獎勵計劃開支。

受託人就計劃持有之所有股份詳列如下：

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
於十二月三十一日	<b>158,278,000</b>	125,540,000
佔已發行股本百分比	<b>1.99%</b>	1.58%

## 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 綜合現金流量表附註

#### (a) 除所得稅前溢利於經營業務產生現金淨額之對賬

	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
除所得稅前溢利		1,579,850	1,644,102
經調整以下各項：			
財務成本，淨額	7	18,975	93,247
其他收益，淨額		(5,065)	(83,193)
權益結算以股份為基礎之酬金開支		30,848	5,709
物業、廠房及設備之折舊	13	19,323	18,871
使用權資產折舊	14	12,111	-
租賃土地攤銷		-	3,407
金融資產之公平價值變動		(4,457)	1,476
應佔合營公司虧損，扣除稅項		20,629	8,101
貿易及其他應收款項之減值虧損		15,383	6,245
出售物業、廠房及設備之虧損		3	-
投資物業之公平價值變動	15	(334,267)	(269,702)
商譽之減值虧損		-	13,554
營運資金變動前之經營溢利		1,353,333	1,441,817
發展中物業增加		(2,741,220)	(28,252)
持作出售物業減少		1,820,033	2,124,064
貿易及其他應收款項(增加)/減少		(151,554)	3,779
貿易及其他應付款項增加/(減少)		367,968	(488,070)
合約成本增加		(72,184)	(80,698)
合約負債(減少)/增加		(509,313)	128,756
經營業務產生現金		67,063	3,101,396
已付中國企業所得稅		(266,710)	(595,812)
已付中國土地增值稅		(139,357)	(102,782)
經營業務(所用)/所得現金淨額		(339,004)	2,402,802

## 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 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 融資活動所產生負債之對賬

	附註	銀行及 其他借貸 人民幣千元	應付關連人士 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日		6,351,698	-	6,351,698
現金流量				
— 融資活動流入		3,254,670	885,715	4,140,385
— 融資活動流出		(3,517,277)	-	(3,517,277)
匯兌調整		33,218	-	33,218
其他變動	(i)	138,039	-	138,039
於二零一九年十二月三十一日		6,260,348	885,715	7,146,063
於二零一八年一月一日		4,275,294	-	4,275,294
現金流量				
— 融資活動流入		4,797,745	-	4,797,745
— 融資活動流出		(6,797,103)	-	(6,797,103)
匯兌調整		70,342	-	70,342
其他變動	(i)	4,005,420	-	4,005,420
於二零一八年十二月三十一日		6,351,698	-	6,351,698

(i) 其他非現金變動主要包括：i)於截至二零一八年十二月三十一日止年度內以收購一間附屬公司之貸款，及ii)發行公司債券之成本及預付利息之攤銷。

## 36 承擔

## (a) 經營租賃承擔

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃於下列期限就辦公室物業及員工宿舍應付之日後最低租金承擔如下：

	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	2,244	826

## (b) 其他承擔

	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
就以下項目已訂約但未撥備之支出：		
— 物業建築及發展成本	1,701,740	2,313,928

## 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 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無其他重大或然負債(二零一八年：無)。

### 38 關連人士交易

#### (a) 關連人士的姓名及關係

姓名／名稱	關係
余斌先生	最終控股股東兼本公司董事
廣州市豐嘉企業發展有限公司	由最終控股股東控制
綠景控股股份有限公司(「綠景控股」)	由最終控股股東控制
廣州市明安醫療投資有限公司(「廣州明安」)	由最終控股股東控制
前海易通	由最終控股股東控制
宏宇天譽控股有限公司(「宏宇天譽」)	由最終控股股東控制
廣西眾擎易舉投資有限公司(「眾擎易舉」)	本集團之合營公司



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 38 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士之交易

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團與關連人士已訂立以下重大交易：

	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
<b>交易性質</b>		
<b>由最終控股股東控制</b>		
由一間關聯公司投資的有抵押票據	139,524	-
自辦公室租賃收取的租金收入	1,386	111
支付予一間關連公司的管理費	(200)	(200)
自一間關連公司收購一間附屬公司已付的代價	-	(45,126)

#### (c) 最終控股股東提供的個人擔保

於二零一九年十二月三十一日，余斌先生及一間由其控制的公司已就授予本公司若干附屬公司之貸款融資向銀行提供擔保，見附註22(k)披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 38 關連人士交易(續)

#### (d) 主要管理人員補償

年內產生之高級管理層成員之酬金(包括附註39所披露之董事酬金)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
短期福利	29,562	30,400
其他長期福利	669	462
權益結算以股份為基礎之酬金開支	20,444	2,802
	<b>50,675</b>	<b>33,664</b>

#### (e) 與關連人士之結餘

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團與關連人士有以下重大結餘：

	附註	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
計入銀行及其他借貸的有抵押票據：			
宏宇天譽		139,524	-
按公平價值計入損益之金融資產：			
前海易通	16(a)	10,000	10,000
計入其他應付款項之應付關連人士款項：			
眾擎易舉	(i)	941,532	55,817
綠景控股及廣州明安	(ii)	213	265
		<b>941,745</b>	<b>56,082</b>

(i) 計入其他應付款項之應付合營公司款項屬於現金墊款，乃無抵押、免息及須按要求償還。

(ii) 於其他應付款項中應付由最終控股股東所控制公司的款項為來自租賃的訂金，乃無抵押、免息及須按要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 39 董事福利

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的各董事薪金載列如下：已付或應付擔任董事職務(不論為本公司或其附屬公司業務)的人士的酬金：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元 (附註(a))	花紅 人民幣千元 (附註(b))	權益結算 以股份為基礎 之酬金及 股份獎勵開支 人民幣千元 (附註(c))	向界定供款 退休計劃 作出供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零一九年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	-	2,223	2,687	1,950	16	6,876
文小兵	105	2,099	228	1,584	88	4,104
王成華	-	1,942	907	1,231	16	4,096
金志峰(於二零一九年十月一日獲委任)	-	528	734	1,231	4	2,497
<b>非執行董事</b>						
黃樂(於二零一九年一月一日從執行董事調任非執行董事)	228	-	-	-	-	228
劉娟(於二零一九年二月二十八日辭任)	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡澍鈞	210	-	-	44	-	254
鄭永強	210	-	-	44	-	254
鍾麗芳	210	-	-	44	-	254
	<b>963</b>	<b>6,792</b>	<b>4,556</b>	<b>6,128</b>	<b>124</b>	<b>18,563</b>
<b>二零一八年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	-	2,138	2,552	-	15	4,705
文小兵	101	1,936	2,502	561	85	5,185
黃樂	-	223	-	-	11	234
王成華(於二零一八年十月二十二日獲委任)	-	1,563	-	-	12	1,575
<b>非執行董事</b>						
劉娟(於二零一八年十月二十二日獲委任)	-	-	-	-	-	-
李偉景(於二零一八年十月二十二日辭任)	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡澍鈞	202	-	-	63	-	265
鄭永強	202	-	-	63	-	265
鍾麗芳	202	-	-	63	-	265
	<b>707</b>	<b>5,860</b>	<b>5,054</b>	<b>750</b>	<b>123</b>	<b>12,494</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

### 39 董事福利(續)

- (a) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。
- (b) 花紅並非合約性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准。
- (c) 本集團須估計於購股權計劃及股份獎勵計劃之歸屬期結束時將留任本集團之預期承授人百分比(「**預期留任率**」)，從而釐定於損益扣除之以股份為基礎之酬金開支之金額。於二零一九年十二月三十一日，預期留任率經評估為**100%**(二零一八年：**100%**)。

於本年度結束或於本年度的任何時間，概無有關本集團業務而由本公司訂立及本公司董事在其中直接或間接重大權益的重大交易、安排及合約。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 40 本公司的資產負債表

	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
	附註	
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	90,332	2,119
應收附屬公司款項	3,711,203	3,497,959
衍生金融資產	-	60,388
	<b>3,801,535</b>	<b>3,560,466</b>
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	1,889,842	18,282
其他應收款項及預付款項	49,650	28,961
現金及現金等值項目	142,692	47,676
	<b>2,082,184</b>	<b>94,919</b>
<b>流動負債</b>		
應計費用及其他應付款項	52,532	6,295
銀行及其他借貸	687,282	782,997
衍生金融負債	670	2,138
應付所得稅	55,830	55,830
	<b>796,314</b>	<b>847,260</b>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>	<b>1,285,870</b>	<b>(752,341)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>5,087,405</b>	<b>2,808,125</b>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借貸	3,480,388	1,419,108
衍生金融負債	-	8,757
	<b>3,480,388</b>	<b>1,427,865</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,607,017</b>	<b>1,380,260</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	31 24,670	24,659
其他儲備	41 1,599,659	1,613,945
累計虧損	41 (17,312)	(258,344)
<b>權益總額</b>	<b>1,607,017</b>	<b>1,380,260</b>

代表董事會

董事  
金志峰董事  
王成華

## 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 本公司的儲備

	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 儲備 人民幣千元	以股份為 基礎之 酬金儲備 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 持有之 股份儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	1,664,749	16,116	24,636	-	(555,870)	1,149,631
發行股份：行使購股權	26,924	-	(9,498)	-	-	17,426
確認權益結算以股份為基礎 之酬金開支	-	-	5,709	-	-	5,709
就股份獎勵計劃購買股份	-	-	-	(114,691)	-	(114,691)
二零一七年末期股息	-	-	-	-	(86,087)	(86,087)
本年度溢利	-	-	-	-	383,613	383,613
於二零一八年十二月三十一日和 於二零一九年一月一日	<b>1,691,673</b>	<b>16,116</b>	<b>20,847</b>	<b>(114,691)</b>	<b>(258,344)</b>	<b>1,355,601</b>
發行股份：行使購股權	9,364	-	(3,075)	-	-	6,289
購回股份	(16,366)	-	-	-	-	(16,366)
員工購股權及股份獎勵計劃 將已失效購股權從以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至累計虧損	-	-	30,848	-	-	30,848
就股份獎勵計劃購買股份	-	-	(5,834)	-	5,834	-
二零一八年末期股息	-	-	-	(29,223)	-	(29,223)
本年度溢利	-	-	-	-	(160,280)	(160,280)
於二零一九年十二月三十一日	<b>1,684,671</b>	<b>16,116</b>	<b>42,786</b>	<b>(143,914)</b>	<b>(17,312)</b>	<b>1,582,347</b>

### 42 主要附屬公司

	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
於附屬公司之權益－非流動部份		
非上市投資，按成本值	(a) <b>90,332</b>	2,119
應收附屬公司款項		
應收附屬公司款項	(b) <b>5,629,649</b>	3,544,845
減：初始應用香港財務報告準則第9號之影響	-	(10,618)
減：減值虧損撥備	<b>(28,604)</b>	(17,986)
	<b>5,601,045</b>	3,516,241
	<b>5,691,377</b>	3,518,360
應付附屬公司款項	-	-

## 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

## 42 主要附屬公司(續)

附註：

(a) 本公司於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情			本公司所持權益百分比			主要業務
		二零一九年	二零一八年	二零一九年 直接	二零一九年 間接	二零一八年 直接	二零一八年 間接	
重慶核盛房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	100%	-	100%	中國物業發展
重慶之遠地產有限公司	中國	-	-	-	100%	-	-	中國物業發展
Fine Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元(「美元」)	1美元(「美元」)	100%	-	100%	-	投資控股
廣州市創家譽置業有限公司 (前稱廣州市創家譽投資管理諮詢 有限公司)	中國	6,000,000美元	6,000,000美元	-	100%	-	100%	投資控股及物業租賃
廣州海涌房地產有限公司	中國	人民幣100,000,000元	-	-	80%	-	-	中國物業發展
廣州市天譽物業管理有限公司	中國	人民幣53,000,000元	人民幣53,000,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務
廣州市天譽科技創新投資有限公司	中國	人民幣800,000元	人民幣800,000元	-	70%	-	70%	提供創新技術操作服務
廣州市譽城房地產開發有限公司	中國	100,000,000美元	100,000,000美元	-	100%	-	100%	中國物業發展
廣州譽凌諮詢服務有限公司	中國	755,000,000港元	8,000,000港元	-	100%	-	100%	投資控股及在中國提供物業 發展項目管理服務
廣州粵威環保實業有限公司	中國	11,327,445美元	-	-	100%	-	-	中國物業發展

## 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 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情			本公司所持權益百分比			主要業務
		二零一九年	二零一八年	二零一九年 直接	二零一九年 間接	二零一八年 直接	二零一八年 間接	
廣州洲頭咀發展有限公司	香港	100港元	100港元	-	100%	-	100%	投資控股
桂林荔浦天譽文旅投資有限公司	中國	-	-	-	100%	-	100%	中國物業發展
江西新好景實業發展有限公司	中國	人民幣30,000,000元	-	-	65.5%	-	-	中國物業發展
昆明創漢置業有限公司	中國	人民幣88,000,000元	-	-	90%	-	90%	中國物業發展
南寧市明安醫院管理有限公司	中國	人民幣210,000,000元	人民幣210,000,000元	-	70%	-	70%	中國醫院營運
南寧天譽巨成置業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	80%	-	80%	中國物業發展
南寧天譽巨榮置業有限公司	中國	人民幣777,625,000元	人民幣50,000,000元	-	100%	-	100%	中國物業發展
南寧天譽新景置業有限公司	中國	-	-	-	80%	-	80%	中國物業發展
深圳市新園房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	-	100%	-	-	中國物業發展
天譽國際控股有限公司	英屬處女群島	100美元	-	-	100%	-	-	提供融資
天譽投資管理有限公司 (前稱天譽管理服務有限公司)	香港	100,000,000港元	1港元	100%	-	100%	-	向集團實體提供管理服務 及投資控股
偉萬投資有限公司	香港	1港元	1港元	-	100%	-	100%	物業投資
Winprofit Investments Limited	英屬處女群島	100美元	100美元	100%	-	100%	-	投資控股



## 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 主要附屬公司(續)

附註:(續)

(a) 本公司於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下:

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情			本公司所持權益百分比			主要業務
		二零一九年	二零一八年	二零一九年 直接	二零一九年 間接	二零一八年 直接	二零一八年 間接	
徐州嘉譽置業有限公司	中國	35,000,000美元	-	-	100%	-	-	中國物業發展
徐州譽城置業有限公司	中國	人民幣55,000,000元	人民幣55,000,000元	-	70%	-	70%	中國物業發展
徐州建譽置業有限公司	中國	人民幣113,500,000元	人民幣113,500,000元	-	78%	-	78%	中國物業發展
中山市天譽萬利房地產開發有限公司	中國	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	-	51%	-	51%	中國物業發展

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。

(b) 應收/(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 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 結算日後事項

自二零二零年一月以來，冠狀病毒2019疫情(「**COVID-19疫情**」)已遍及中國及其他國家，並已在若干程度上影響本集團的業務及經濟活動。

本公司董事已評估**COVID-19**疫情可能對本集團產生以下潛在影響：

- 本集團自二零二零年一月一日至二零二零年二月二十九日的已訂約物業銷售較去年同期相對下跌。本集團已採取多項措施以舒緩**COVID-19**疫情的負面影響。考慮到本集團於受到「**COVID-19**疫情」嚴重影響的湖北並無物業項目，董事認為疫情不會對本集團的二零二零年經營業績產生重大影響。
- 本集團於二零二零年的租金收入及商業營運可能受到疫情的短暫不利影響。鑒於兩項業務的收入佔本集團收入少於**5%**，董事認為**COVID-19**疫情不會對本集團的二零二零年經營業績產生重大影響。

本集團將密切注視**COVID-19**疫情的事態發展，並繼續評估其對本集團財政狀況及經營業績的影響。

## 五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	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
<b>業績</b>					
<b>截至十二月三十一日止年度</b>					
收益	<b>6,591,043</b>	6,191,763	4,080,514	1,507,971	306,321
除所得稅前溢利／(虧損)	<b>1,579,850</b>	1,644,102	1,038,504	95,757	(208,483)
所得稅開支	<b>(747,868)</b>	(823,346)	(491,232)	(9,518)	(23,781)
除所得稅後溢利／(虧損)	<b>831,982</b>	820,756	547,272	86,239	(232,264)
應佔					
— 本公司擁有人	<b>792,258</b>	751,315	550,460	92,918	(211,769)
— 非控制性權益	<b>39,724</b>	69,441	(3,188)	(6,679)	(20,495)
	<b>831,982</b>	820,756	547,272	86,239	(232,264)
<b>財務狀況</b>					
<b>於十二月三十一日</b>					
資產總值	<b>22,851,765</b>	21,236,989	16,252,454	13,920,633	10,357,027
負債總額	<b>(19,101,719)</b>	(17,933,430)	(13,873,827)	(12,120,665)	(8,848,022)
資產淨值	<b>3,750,046</b>	3,303,559	2,378,627	1,799,968	1,509,005
非控制性權益	<b>(210,873)</b>	(390,134)	(52,598)	(34,859)	(5,065)
本公司擁有人應佔權益	<b>3,539,173</b>	2,913,425	2,326,029	1,765,109	1,503,940

## 發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情

地點	項目種類	狀況	實際/ 預期竣工年度	估計項目 總建築面積 (平方米)	於2019年 12月31日 估計未交付 可售面積 (平方米)	持有 實際股權 %	現況市值 人民幣千元	本集團 應佔市值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	本集團 應佔賬面值 人民幣千元
本集團於二零一九年十二月三十一日之發展中物業及持作出售物業詳情如下：										
於粵港澳大灣區：										
1. 廣州天譽半島，廣州市海珠區	住宅及商業	已竣工	2017	320,000	21,000	100%	1,493,000 (附註1)	1,493,000	453,931	453,931
2. 深圳大捷連項目，深圳市光明新區	住宅及商業	即將建造	2022	168,000	120,000	100%	1,630,000 (附註1)	1,630,000	1,086,977 (附註3)	1,086,977 (附註3)
3. 中山天譽虹悅，中山市西區	住宅及配套商業	在建中	2020	105,000	89,000	51%	1,158,000 (附註1)	590,600	970,726	495,070
於東南地區：										
4. 南寧天譽花園，南寧市五象新區	住宅及配套商業	已竣工	2016 - 2018	1,211,000	39,000	80%	573,000 (附註1)	458,400	182,608	146,086
5. 南寧天譽東盟創客城，南寧市五象新區	綜合發展	已竣工/在建中	2018 - 2023	1,316,000	577,000	100%	3,921,000 (附註1)	3,921,000	1,634,763	1,634,763
6. 桂林天譽養生谷，桂林市荔浦市荔城鎮	別墅、住宅及服務式公寓	在建中	2021 - 2023	233,000	230,000	100%	257,000 (附註1)	257,000	151,181 (附註3)	151,181 (附註3)
7. 徐州天譽時代城，徐州市泉山區	住宅及配套商業	已竣工/在建中	2019 - 2020	473,000	170,000	70%	545,000 (附註1)	381,500	337,785	236,450
8. 徐州天譽雅園，徐州市泉山區	住宅及配套商業	在建中	2021	207,000	158,000	78%	725,000 (附註1)	565,500	723,919	564,657
9. 徐州中譽·智慧城，徐州市山區	綜合發展	在建中	2022 - 2023	524,000	409,000	100%	574,000 (附註1)	574,000	573,534	573,534
10. 南昌天譽鳳凰嶺，南昌市安義縣	別墅、住宅及商業	已竣工	2013	119,000	100,000	65.5%	511,000 (附註1)	334,700	267,877	175,459
於西南地區：										
11. 重慶天譽·智慧城重慶市南岸區彈子石	綜合發展	一期，已竣工	2017 - 2018	313,000	79,000	100%	1,388,000 (附註1)	1,388,000	1,378,895	1,378,895
		二期，在建中	2021 - 2022	877,000	471,000	100%	4,104,000 (附註1)	4,104,000	3,602,772	3,602,772
12. 重慶天譽林溪府，重慶市璧山區	住宅及配套商業	即將建造	2021 - 2022	458,000	369,000	100%	737,000 (附註1)	737,000	654,225	654,225
13. 昆明安寧林溪谷一期，昆明市安寧	別墅、住宅及配套商業	在建中	2021	295,000	255,000	40%	545,000 (附註1)	218,000	675,147 (附註4)	270,059 (附註4)
14. 昆明天譽智慧城，昆明市安寧	住宅及配套商業	即將建造	2021 - 2022	517,000	398,000	90%	432,000 (附註1)	388,800	299,218 (附註3)	269,296 (附註3)
				7,136,000	3,485,000		18,593,000	17,041,500	12,993,558	11,693,355

## 發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情

地點	用途	狀況	實際/預期竣工年度	可售面積 (平方米)	持有 實際股權 %	現況市值 人民幣千元	本集團應佔市值 人民幣千元
(b) 本集團於二零一九年十二月三十一日之投資物業詳情如下：							
1. 重慶市南岸區彈子石的 重慶天譽·智慧城的公寓	服務式公寓	在建中	2022	248,800	100%	1,297,000 (附註1)	1,297,000
2. 南寧市五象新區的 南寧天譽東盟創客城的零售單位	零售	已竣工/在建中	2016-2021	50,173	100%	527,000 (附註1)	527,000
3. 廣州市海珠區天譽半島的酒店(A1棟)	酒店	已竣工	-	9,890	100%	528,000 (附註1)	528,000
4. 廣州市海珠區天譽半島的800個停車位	停車位	已竣工	-	10,414	100%	536,000 (附註1)	536,000
5. 廣州市天河區天譽花園二期的商業平台	辦公室/零售	已竣工	-	17,343	100%	444,000 (附註1)	444,000
6. 廣州市天河區寰城海航廣場的辦公室物業	辦公室	已竣工	-	1,498	100%	55,100 (附註1)	55,100
7. 香港灣仔資本中心辦公室物業	辦公室	已竣工	-	577 (6,216平方米)	100%	125,191 (附註2)	125,191
				338,695		3,512,291	3,512,291

### 附註：

- 該等發展中物業/持作出售物業及投資物業由獨立專業估值師行戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(特許測量師)於二零一九年十二月三十一日按公開市值基準重估。該等在建中發展物業之估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展計劃發展及完成，並已取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁苛條件或延誤。
- 該等物業由獨立專業估值師行世邦魏理仕有限公司(特許測量師)於二零一九年十二月三十一日按公開市值基準重估。
- 我們並未完成收購該等項目的土地的相關程序，及於二零一九年十二月三十一日尚未取得土地使用權證。
- 賬面值包括向根據合約安排由本集團所擔保項目的股東分派的最低溢利人民幣1.8億元。
- 本集團並未取得直接發展權利的項目但以合營企業夥伴或項目管理人方式參與的項目並無計入以上列表。