



## 景業名邦集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2231



2020  
年報

# 公司簡介

景業名邦集團控股有限公司（股份代號：2231）於 2019 年 12 月 5 日在聯交所上市，本集團自 2020 年 5 月起被納入 MSCI 明晟中國小型股指數成份股。

景業名邦是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，於廣東省、海南省、雲南省、江蘇省及湖南省設立營業據點，並營運四大主營業務，即 (i) 物業開發及銷售、(ii) 酒店營運、(iii) 物業管理及 (iv) 商業物業投資。於 2020 年 12 月 31 日，本集團土地儲備的總建築面積約 4 百萬平方米。

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



# 目錄

<b>2</b>	公司資料
<b>6</b>	2020 年度大事記
<b>8</b>	2020 年度主要榮譽及獎項
<b>12</b>	土地儲備
<b>18</b>	項目概覽
<b>26</b>	業績摘要
<b>28</b>	主席報告
<b>33</b>	管理層討論與分析
<b>40</b>	董事及高級管理層履歷
<b>45</b>	董事會報告
<b>72</b>	企業管治報告
<b>87</b>	環境、社會及管治報告
<b>149</b>	獨立核數師報告
<b>154</b>	合併財務狀況表
<b>156</b>	合併全面收益表
<b>157</b>	合併權益變動表
<b>158</b>	合併現金流量表
<b>159</b>	合併財務報表附註
<b>250</b>	財務摘要
<b>251</b>	詞彙



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

陳思銘先生(主席)  
劉華錫先生(副主席)  
ZHENG Catherine Wei Hong女士  
吳新平先生  
薛雙有先生  
韋妙嫦女士

### 獨立非執行董事

馬清楠先生  
梁翔先生  
胡偉亮先生

## 審核委員會

胡偉亮先生(主席)  
馬清楠先生  
梁翔先生

## 薪酬委員會

梁翔先生(主席)  
馬清楠先生  
胡偉亮先生  
劉華錫先生

## 提名委員會

馬清楠先生(主席)  
梁翔先生  
胡偉亮先生  
劉華錫先生

## 法律顧問

關於香港法律：  
姚黎李律師行

關於中國法律：  
競天公誠律師事務所

關於開曼群島法律：  
康德明律師事務所

## 合規顧問

Advent Corporate Finance Limited

## 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive, PO Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號時代廣場  
一座30樓3008-10室

### 中國主要營業地點及總部

中國廣東省  
廣州市番禺區  
南村鎮  
觀景路198號  
景業名邦大廈

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 公司秘書

衛靜心女士

### 授權代表

陳思銘先生  
衛靜心女士

### 主要往來銀行

恒生銀行  
創興銀行  
東亞銀行有限公司  
中國工商銀行廣東省分行

### 公司網站

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

### 股份代號

2231



## 公司資料(續)

### 上市資料

#### A. 股本證券

- 本公司普通股(股份代號：2231)於聯交所主板上市。

#### B. 債務證券

本公司於聯交所主板上市的債務證券：

- 2021年到期總本金額為150,000,000美元的7.5厘優先票據(股份代號：40185)
- 2022年到期總本金額為155,000,000美元的7.5厘優先票據(股份代號：40593)

### 財務日誌

中期業績公告	2020年8月20日
派付中期股息	2020年9月18日
全年業績公告	2021年3月25日
股東週年大會	2021年5月27日
建議派付末期股息	2021年6月16日或前後

### 暫停辦理股份過戶登記手續及其他重要日期

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

#### 為釐定有權出席股東週年大會及於會上投票的股東資格

遞交股份過戶文件的最後期限	： 2021年5月21日(星期五)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續期間	： 2021年5月24日(星期一)至2021年5月27日(星期四)(包括首尾兩天)

#### 為釐定有權獲派建議末期股息的股東資格

建議末期股息除權日期	： 2021年6月2日(星期三)
遞交股份過戶文件的最後期限	： 2021年6月3日(星期四)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續期間	： 2021年6月4日(星期五)至2021年6月8日(星期二)(包括首尾兩天)
記錄日期	： 2021年6月8日(星期二)

為符合出席股東週年大會及於會上投票及／或獲派建議末期股息的資格，所有已填妥的過戶表格連同股票，必須不遲於遞交股份過戶文件的有關最後期限前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)以辦理登記手續。

建議末期股息將於2021年6月16日(星期三)或前後向於2021年6月8日(星期二)名列本公司股東名冊的股東派付，惟須待股東於股東週年大會上批准。

### 股東週年大會

股東週年大會將於2021年5月27日(星期四)舉行，股東週年大會通告將載於本公司日期為2021年4月15日(星期四)的通函，通函將連同本年報一併寄發予股東。股東週年大會通告及代表委任表格將於本公司網站([www.jygrandmark.com](http://www.jygrandmark.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發。

### 股息

中期股息	每股股份人民幣3.59分
建議末期股息	每股股份人民幣6.73分

### 寄發公司通訊資料

本年報備有中英文版本。兩個語言版本的印刷本將送交股東。本年報亦於本公司網站([www.jygrandmark.com](http://www.jygrandmark.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發。

# 2020年度大事記

3

**2020年3月**

- 成功發行2021年3月到期1.5億美元的7.5厘 2021年3月到期優先票據

3

**2020年3月**

- 拍得騰衝9幅地塊，增儲開發面積約100萬平方米

5

**2020年5月**

- 獲納入MSCI明晟中國小型股指數成份股

7

**2020年7月**

- 聯合金科地產成功投得廣州市增城區中新鎮坑貝村地塊

**2020年7月**

- 入評工、農、中、建廣東省分行舉辦的「廣東地產資信20強」榜單

9

**2020年9月**

- 增城坑貝村地塊項目金科景業雍景園實現動工







11

2020年11月

- 於海南臨高的首個項目景業白鷺洲開售



11

2020年11月

- 與光大養老簽訂戰略合作協議，引入社區康養

12

2020年12月

- 投得南京市六合區地塊，成功進駐南京，開啟華東佈局

2020年12月

- 成功投得廣州市增城區石灘鎮住宅用地

2020年12月

- 獲取銀團長期貸款，首批獲批貸款7.34億港元

# 2020年度主要榮譽及獎項

## 榮譽／獎項

2019粵港澳大灣區上市公司社會責任榜  
—年度新銳上市企業

## 獎項頒發機構

新華社民族品牌工程辦公室，聯合中國社科院企業社會責任研究中心

中國房地產卓越100榜  
—2020中國房地產行業新晉上市表現TOP10



觀點指數研究院

2020地產行業抗疫捐贈貢獻榜

觀點地產新媒體

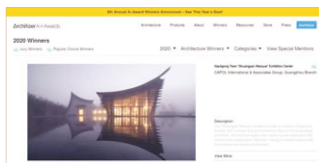
第十九屆廣東地產資信20強



中國工商銀行、農業銀行、中國銀行、建設銀行的廣東省分行及廣州分行、中國地產資信強企交流會

2020 A+ Awards

—入圍商業展示中心類別  
—大眾評審獎  
(景業高黎貢小鎮)



Architizer.com，一家擁有4億多用戶的世界建築師網站

第六屆CREDAWARD

地產設計大獎•中國  
—居住類•金獎(景業高黎貢小鎮)



DJSER.com

榮譽／獎項

獎項頒發機構

第十屆艾景獎園林景觀規劃設計大賽  
—傑出設計獎  
(景業壹方天地)



中國建築文化研究會

第十五屆中國品牌「金象獎」  
—2020年度卓越文化營銷獎



21世紀傳媒(21世紀經濟報道)

2019年度英德扶貧濟困  
—紅棉杯銅杯  
(景業雍景園)



英德市扶貧開發領導小組

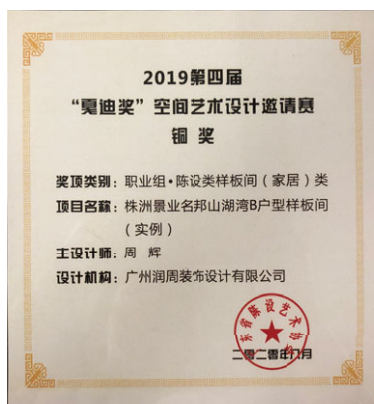
2020年英德市廣東扶貧濟困日活動模範  
—決戰脫貧攻堅，助力鄉村振興  
(景業雍景園)



中共英德市委、英德市人民政府

## 2020年度主要榮譽及獎項(續)

榮譽／獎項	獎項頒發機構
<p>清遠市2020年度金牌戶型 (景業雍景園)</p>	<p>騰訊廣告、騰訊大粵網、清遠樓市發佈、英德樓市</p>
<p>公益卓越獎2019/2020</p>	<p>香港公益金</p>
<p>2020創新中國空間設計藝術大賽 —中國最佳設計作品金獎 (景業帽峰小鎮)</p>	<p>中國建築裝飾協會</p>
<p>「夏迪獎」空間藝術設計邀請賽 —銅獎 (景業山湖灣)</p>	<p>廣東省陳設藝術協會</p>



榮譽／獎項

獎項頒發機構

「夏迪獎」空間藝術設計邀請賽  
一優秀獎  
(景業高黎貢小鎮)



廣東省陳設藝術協會

第五屆中國軟裝設計大獎龍承獎  
一銅獎  
(景業高黎貢小鎮)



龍承獎組委會、中國軟裝定製聯盟

# 土地儲備

## 項目概覽

(於2020年12月31日)

**11**個城市  
土地儲備總量約  
**4**百萬平方米

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

□ 雲南省   ■ 湖南省   □ 廣東省   ■ 海南省   □ 江蘇省

## 一、土地儲備按城市分類統計

於2020年12月31日，本集團在11個城市共擁在36個物業項目。該等物業中33個項目由本集團開發及擁有，及3個由本集團合營企業及聯營公司開發。於2020年12月31日，本集團按應佔份額計算約有四百萬平方米的土地儲備。

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

下表載列於2020年12月31日本集團按區域劃分的土地儲備詳情。

位置	竣工			在建			未來開發			合計 土地儲備 (平方米)
	項目 階段數量	項目 階段數量	項目 階段數量	項目 階段數量	項目 階段數量	項目 階段數量	已竣工 未出售/ 出租的 可銷售/ 出租建築 面積 (平方米)	在建 總建築面積 (包括 不可銷售/ 出租) (平方米)	未來開發 作未來開發的 估計總 建築面積 (平方米)	
<b>廣東省</b>		<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>						
從化	3						46,273	-	-	46,273
南沙	1						22,781	-	-	22,781
中山	1						28,226	-	-	28,226
清遠	6						78,198	329,433	911,202	1,318,833
肇慶	2						2,700	267,842	-	270,542
增城	2						-	3,111	98,540	101,651
<b>海南省</b>		<b>6</b>	<b>-</b>	<b>2</b>						
陵水	5						928	-	-	928
臨高	3						22,789	-	134,406	157,195
<b>雲南省</b>		<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>						
騰衝	8						68,231	80,219	1,085,716	1,234,166
<b>江蘇省</b>				<b>1</b>						
六合	1						-	-	56,087	56,087
<b>湖南省</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>						
株洲	4						97,446	54,312	566,337	718,095
<b>合計</b>	<b>36</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>14</b>			<b>367,572</b>	<b>734,917</b>	<b>2,852,288</b>	<b>3,954,777</b>

## 土地儲備(續)

### 於2020年12月31日的土地儲備

#### 二、按項目分類統計的土地儲備

編號	項目	集團 權益	省份	位置	產品類型	已竣工		在建	未來開發	合計	
						佔地面積 x 集團權益 (附註1) (平方米)	建築面積 (平方米)			建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	景業荔都第一期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮 宣星景業荔都花園	住宅	70,385	5,704	-	-	5,704	2015.12
2	景業荔都第二期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮 宣星景業荔都花園	住宅	70,385	32,590	-	-	32,590	2018.10
3	景業礪泉灣	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區良口鎮 御泉大道288號	酒店客房	131,091	7,979	-	-	7,979	2016.10
4	景業清水灣3號第一期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮 清水灣景區	住宅	83,375	333	-	-	333	2015.12
5	景業清水灣3號第二期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮 清水灣景區	住宅	67,770	232	-	-	232	2016.12
6	景業清水灣3號第三期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮 清水灣景區	住宅	121,631	-	-	-	-	2018.07
7	景業清水灣3號第六期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮 英洲鎮清水灣景區	住宅	58,823	363	-	-	363	2019.06
8	景業清水灣3號第七期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮 清水灣景區	住宅	48,471	-	-	-	-	2019.06
9	景業東湖洲豪園	30%	廣東省	中國廣東省廣州市南沙區南沙街 南橫村環市大道南	住宅	17,791	22,781	-	-	22,781	2019.05
10	景業悅盈新街 (前稱中山悅恒項目)	50%	廣東省	中國廣東省中山市南區悅盈新城 商業街	商鋪	-	28,226	-	-	28,226	-



編號	項目	集團 權益	省份	位置	產品類型	已竣工		在建	未來開發	合計	
						佔地面積 x 集團權益 (附註1) (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	預計建築 面積 (附註2) (平方米)	竣工日期/ 預計竣工 時間
11	景業雍景園一期	100%	廣東省	中國廣東省英德市英城英州大道 以西景業雍景園	住宅	67,812	78,198	97,905	-	176,103	2020.12
12	景業高黎貢小鎮第一期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	44,594	-	-	44,594	2019.12
13	景業高黎貢小鎮第二期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	23,637	-	113,842	137,479	2020.12
14	景業山湖灣一期 (100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區 金城東路79號	住宅	101,175	97,446	-	-	97,446	2020.12
15	景業白鷺洲(前稱景業養 生谷一期(06#地))	80%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	23,023	22,789	-	2,907	25,696	2020.12
16	景業養生谷二期(07#地)	80%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	47,774	-	-	80,984	80,984	2022.06
17	景業養生谷三期(04#地)	80%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	41,210	-	-	50,515	50,515	2023.06
18	景業雍景園二期	100%	廣東省	中國廣東省英德市英城英州大道 以西景業雍景園	住宅	67,812	-	176,076	-	176,076	2021.06
19	景業雍景園三期	100%	廣東省	中國廣東省英德市英州大道 以東光弼路以北B地塊	住宅	26,340	-	-	164,890	164,890	2022.09
20	景業藏龍灣項目	80%	廣東省	中國廣東省英德市英紅鎮紅雲大道 以東教育路以北B地塊	住宅	60,230	-	55,452	162,898	218,350	2022.12

## 土地儲備(續)

編號	項目	集團 權益	省份	位置	產品類型	已竣工			在建			未來開發	
						佔地面積 x 集團權益 (附註1) (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	合計 預計建築 面積 (附註2) (平方米)	竣工日期/ 預計竣工 時間
21	景業雍華世家項目	100%	廣東省	中國廣東省英德市英紅鎮紅雲大道 以東嶺南路以北	住宅	60,877	-	-	-	182,630	182,630	2023.12	
22	景業英德金雄項目	100%	廣東省	中國廣東省英德市英城區英州大道 南寶晶路西側	三舊：待改商住	160,314	-	-	-	400,784	400,784	2023.05	
23	景業高黎貢小鎮第三期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市 曲石鎮景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	-	-	-	68,893	68,893	2024.06	
24	景業山湖灣二期 (100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區 金城東路79號	住宅	101,175	-	-	-	236,787	236,787	2024.12	
25	景業山湖灣項目三期 (111#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市金城東路與 金達路交匯處以北	住宅	85,260	-	-	-	274,640	274,640	2023.06	
26	景業薈(前稱景業山湖灣 項目四期(99#地))	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區 荷塘大道299號	商業	22,754	-	54,312	54,910	109,222	109,222	2022.12	
27	肇慶國際科創中心(A區)	90%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區 迎賓路西側、永利大道北側、 總部二路南側、總部三路北側	商務可兼容商業	26,446	-	143,173	-	143,173	143,173	2021.12	
28	肇慶國際科創中心(B區)	90%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區 永利大道17號	居住可兼容商業	40,335	2,700	124,669	-	127,369	127,369	2020.10	
29	景業江山十里A區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	96,922	-	80,219	187,624	267,843	267,843	2022.06	
30	景業江山十里B區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	48,559	-	-	-	145,677	145,677	2023.12	

編號	項目	集團 權益	省份	位置	產品類型	已竣工		在建	未來開發	合計	
						佔地面積 x 集團權益 (附註1) (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	預計建築 面積 (附註2) (平方米)	竣工日期/ 預計竣工 時間
31	景業江山十里C區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	30,724	-	-	92,172	92,172	2024.12
32	景業江山十里D區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	67,072	-	-	201,216	201,216	2025.06
33	金科景業雍景園	15%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區中新鎮 坑貝村	住宅	32,110	-	3,111	17,723	20,834	2022.12
34	增城石灘項目	100%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區石灘鎮 新城大道西側	住宅	26,938	-	-	80,817	80,817	2022.12
35	南京六合項目	51%	江蘇省	中國江蘇省南京市六合區雄州街道 延安路以東、秦苑路以南地塊	住宅	49,989	-	-	56,087	56,087	2022.12
36	景業雲山溪谷	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業雲山溪谷	住宅	132,971	-	-	276,292	276,292	2024.12
						<b>2,100,219</b>	<b>367,572</b>	<b>734,917</b>	<b>2,852,288</b>	<b>3,954,777</b>	

附註：

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

# 項目概覽



## 項目概覽(續)

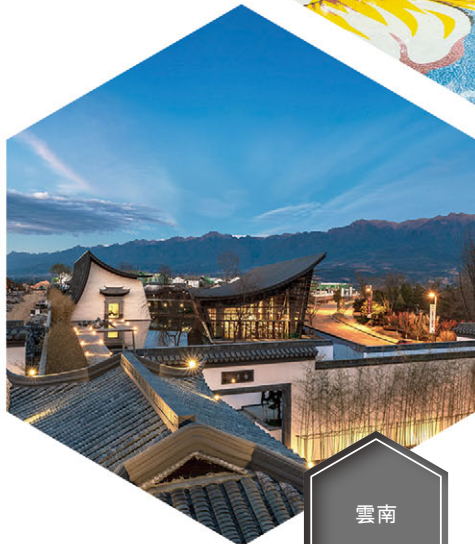
景業名邦堅持謹慎而積極的土地收購策略，評估並收儲擁有優越生態環境和人文資源的優質土地，為物業開發和後續銷售提供有利條件，在持續擴大立足點、做大規模的同時，保持盈利能力。



廣東



海南



雲南



湖南



江蘇

# 景業荔都

— 廣東•從化



# 景業瓏泉灣

— 廣東•從化



# 景業清水灣 3 號

— 海南•陵水



# 景業東湖洲豪園

— 廣東•南沙



# 景業雍景園

— 廣東•清遠



# 景業高黎貢小鎮

— 雲南•騰衝







# 景業山湖灣

— 湖南·株洲



# 景業壹方天地

— 廣東·肇慶



# 景業白鷺州

— 海南·臨高



# 景業悦盈新街

— 廣東·中山





# 景業帽峰小鎮

— 廣東·白雲



# 業績摘要

	截至12月31日止年度		同比變動
	2020年	2019年	
<b>合約銷售<sup>(1)</sup></b>			
合約銷售(人民幣百萬元)	<b>3,524</b>	3,116	+13.1%
合約銷售建築面積(平方米)	<b>350,936</b>	252,558	+39.0%
合約平均售價(人民幣元/平方米)	<b>10,040</b>	12,335	-18.6%
<b>主要財務資料</b>			
收益(人民幣千元)	<b>2,347,064</b>	2,402,810	-2.3%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(1,434,328)</b>	(1,258,578)	+14.0%
毛利(人民幣千元)	<b>912,736</b>	1,144,232	-20.2%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>784,510</b>	911,507	-13.9%
年內溢利(人民幣千元)	<b>478,397</b>	494,917	-3.3%
以下人士應佔：			
本公司擁有人(人民幣千元)	<b>485,203</b>	501,517	-3.3%
非控股權益(人民幣千元)	<b>(6,806)</b>	(6,600)	+3.1%
核心純利 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	<b>427,252</b>	446,857	-4.4%
毛利率	<b>38.9%</b>	47.6%	-8.7個百分點
核心純利率	<b>18.2%</b>	18.6%	-0.4個百分點
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.29</b>	0.41	-29.3%

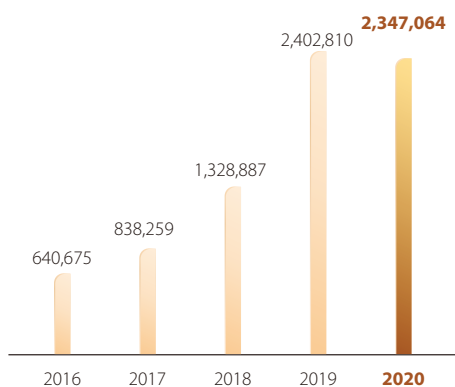
	於12月31日		同比變動
	2020年	2019年	
總資產(人民幣千元)	<b>10,886,437</b>	9,213,089	+18.2%
總負債(人民幣千元)	<b>6,433,386</b>	6,393,680	+0.6%
總權益(人民幣千元)	<b>4,453,051</b>	2,819,409	+57.9%
本公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	<b>3,035,243</b>	2,718,954	+11.6%
流動比率 <sup>(3)</sup>	<b>2.1</b>	1.7	+0.4倍
淨負債比率 <sup>(4)</sup>	<b>16.9%</b>	47.1%	-30.2個百分點
現金短債比率 <sup>(5)</sup>	<b>1.53</b>	1.03	+0.5倍
資產負債比率(不包括合約負債) <sup>(6)</sup>	<b>54.8%</b>	65.2%	-10.4個百分點

附註：

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

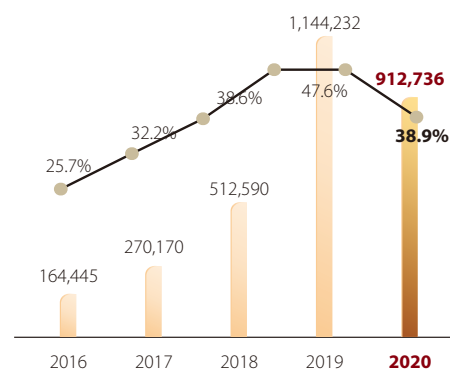
## 收益

(人民幣千元)



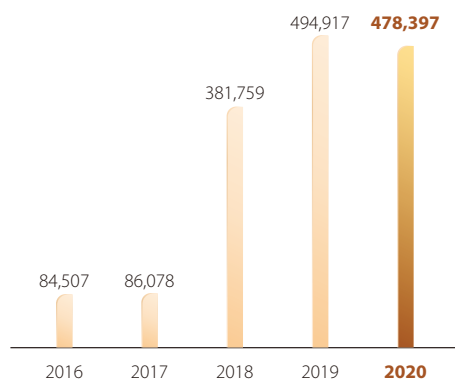
## 毛利及毛利率

(人民幣千元)



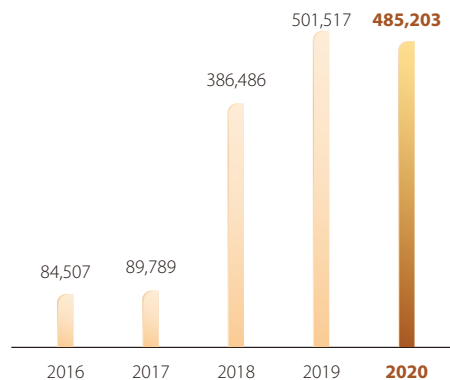
## 年內溢利

(人民幣千元)



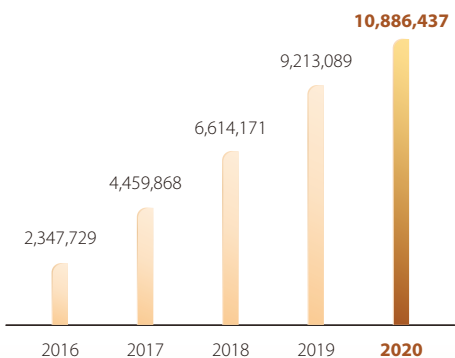
## 本公司擁有人應佔溢利

(人民幣千元)



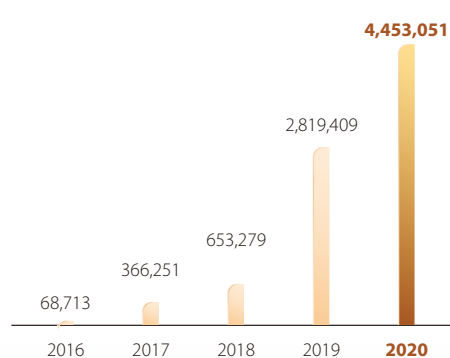
## 總資產

(人民幣千元)



## 總權益

(人民幣千元)



# 主席報告



2020年，公司面對疫情反應迅速，緊跟政府指示做好疫情防控工作，實現安全復工復產，並發揮核心優勢，在經營上加大融資和投資力度，尋求多資源渠道，獲取優質土地，擴充土儲；工程上保節點、保質量，銷售上通環節，促轉化；本集團為各項業務衝刺業績目標群策群力，對沖新冠肺炎疫情衝擊，實現了較為穩健的增長。

陳思銘先生  
主席



本人欣然向股東提呈景業名邦截至2020年12月31日止年度之業績。

### 業績

報告期內，本集團實現合約銷售總額約人民幣3,523.6百萬元，同比增加13.1%；實現合約銷售總建築面積約351,000平方米，同比增加38.7%。

報告期內，本集團的已確認收益為人民幣2,347.1百萬元(2019年：人民幣2,402.8百萬元)，同比減少2.3%。年內溢利為人民幣478.4百萬元(2019年：人民幣494.9百萬元)，同比減少3.3%；核心純利為人民幣427.3百萬元(2019年：人民幣446.9百萬元)，同比減少4.4%；本公司擁有人應佔溢利為人民幣485.2百萬元(2019年：人民幣501.5百萬元)，同比下跌3.3%。

董事會建議派發末期股息每股普通股人民幣6.73分，連同2020年中期股息每股普通股人民幣3.59分，2020年的現金股息總額將為每股普通股人民幣10.32分(2019年：每股普通股人民幣9.14分)。派息比例佔本公司擁有人應佔溢利約35%。

### 2020年業務回顧

2020年，受2019新型冠狀病毒病(「新冠肺炎」)衝擊，全球經濟下滑，在此之中，中國經濟實現逆轉，並於年內錄得增長，這為各行業的復甦及經營環境的改善帶來了積極的信號和信心。

縱觀市場，2020年樓市全年銷售增速雖有所放緩，但在疫情穩定的第三季度開始實現了扭轉，並出現成交小高峰；而從行業來看，各龍頭房企亦保持了較高的年均增長率，體現出房地產市場仍有較大的轉化空間。

2020年，公司面對疫情反應迅速，緊跟政府指示做好疫情防控工作，實現安全復工復產，並發揮核心優勢，在經營上加大融資和投資力度，尋求多資源渠道，獲取優質土

地，擴充土儲；工程上保節點、保質量，銷售上通環節，促轉化；本集團為各項業務衝刺業績目標群策群力，對沖新冠肺炎疫情衝擊，實現了較為穩健的增長。

- 1) 融資和信貸：依託於經營指標及誠信評價的良好表現，本集團獲得資本市場認可，進一步打開融資及信貸渠道。2020年3月，本集團成功發行1.5億美元7.5%票面利率的優先票據；2020年12月，本集團與恆生銀行及其他若干金融機構簽訂7.34億港元的貸款融資協議。
- 2) 物業開發及銷售：2020年，本集團在開發面積、銷售面積及銷售量方面均實現了正增長。本集團全年有兩個新項目入市，分別是位於廣州的景業帽峰小鎮，以及位於海南省自貿區臨高縣的景業白鷺洲。景業帽峰小鎮為本集團首次以使用權形式運營的項目，推出可辦公、可經營的靈活使用空間，開拓了新市場。景業白鷺洲項目為本集團繼景業清水灣3號之後的又一在海南島的生態人文精品住假項目，主打度假居住產品，首推受到希望改善住房的人積極認購，成交理想。

因疫情之故，環境改善、居住空間改善類型的項目持續熱銷，肇慶的景業壹方天地、騰衝景業高黎貢小鎮兩個項目認購成績均為理想。該兩個項目均位於擁有優越環境和千年歷史文化的著名旅居城市，擁有良好的生態環境和人文底蘊，產品以改善型的合院、洋房為主，契合了家對於健康的環境和優質產品的上升需求。這也體現出景業名邦在市場佈局和產品策略上的正確預判和競爭優勢。

- 3) 土地儲備：2020年，儘管整體供應上升令需求緩和，核心城市及核心區域的優質地塊價格持續上漲，仍具市場熱度。本集團亦積極擴大土儲，在已形成品牌效應的原有市場繼續增持優質土地，同時重點聚焦長三角、中西部省會城市等熱門城市，尋找機遇，全年在廣東、雲南、江蘇三個熱門省份競得土地共計12塊，增加儲備開發面積約1,141,000平方米。在已競得地塊的投資開發上，本集團對個別項目採取了合作模式，與實力房企共同開發，提升項目的總體效益。



- 4) 物業管理：本集團旗下物業公司卓都物業各項經營指標亮眼：在管收費面積達到662,400平方米，同比增加超過210%；收入達到約人民幣18.3百萬元，同比增長約27.1%。值得一提的是，物業公司的收入來源除基礎物業管理費外，有約30%的物業管理營業收入來自於其它的經營業務，創新業務也將是卓都物業重點開拓的營收增長點。
- 5) 酒店營運：2020年上半年營業形勢較為嚴峻的兩家卓思道酒店，也把握疫情趨緩及消費力釋放的時機，趁勢營銷，積極拓展，開啟了高入住率的「旺季」，追回疫情造成的營業空缺。2020年，廣州卓思道酒店、從化卓思道溫泉度假酒店共計完成營業收入約人民幣61.4百萬元，經營業績維持穩定。

### 未來策略及前景

公司認為，2021年全國的樓市整體向好：一方面，消費復甦下，客觀存在的房地產市場需求將進一步釋放，為銷售帶來增量；另一方面，政策為城市更新等業務打開通道，房地產投資開發湧現新的機遇點和增長點。

與此同時，我們也看到行業環境中存在的挑戰。「房住不炒」、「三道紅線」等政策實施下，房地產投資開發將一定程度上收緊，提升投資的精準性和資金周轉率將是企業經營的關鍵。此外，疫情之後消費市場也出現新的轉折點，從關注地段、價格，到關注產品、配套、物業服務等多方面的綜合體驗，因此，也需要房企在產品打造之外，具備綜合的運營能力。

基於此，進入到全面提速、增量、擴張的發展階段，本集團2021年將在保持財務穩健的基礎上，抓准政策風向，前瞻性佈局增長型業務，拓寬多元業務渠道，同時提升創新運營的思維，導入優質平台資源，為產品和服務提升附加值，進而帶來更好的溢價能力，並在軟、硬件上建立自身的綜合競爭力。

- 1) 投資策略：本集團仍以高能經濟區及人口流入城市為佈局核心，重點拓展粵港澳大灣區的優質土地和項目，關注長三角、中西部省會城市等高增長型市場，並聚焦擁有優質環境資源、人文資源的土地，以招拍掛、收併購、合作開發等多元模式不斷擴大佈局版圖，為公司未來發展儲備充裕的優質土地。此外，本集團也將抓住政策機遇點，跟隨城市規劃和城鎮化進程，在具有高轉化效益和增長潛力的區域佈局城市更新業務。

- 2) 業務策略：本集團將在多元化發展的業務策略基礎上，加強地產、物業、酒店、商業等業務之間的資源聯動，最大化各業務板塊的產出效能，同時以自有產業鏈構建思維串聯起每一個業務板塊，令之成為本集團在各項業務開拓中的一個有力競爭優勢。
- 3) 產品策略：後疫情時代，「生態人文地產」的優勢更為凸顯，集團堅持佈局高增長型的市場定位，切合市場需求，專注開發高品質、高毛利、高溢價的生態人文地產精品，為不同人群提供優質的房屋及生活住區。

在產品研發上，我們將更多地結合生態、美學、智慧、健康等的市場關注點，進行產品風格、戶型、空間的創新設計，形成有獨特審美的產品特色，和優質的產品體驗；在配套打造上，我們將加強基於公共空間和物業服務的社區、社群構建，導入「大健康」等多元體驗配套資源，提升產品附加值，帶來客戶的粘性。通過打造具備獨特競爭優勢的產品，本集團將進一步實現細分市場的佔有率以及品牌升級，擴大公司的品牌口碑和影響力。

2021年，本集團要保持已有的發展優勢，更多地與市場對話，在技術創新、業務創新方面提升競爭力，以打造有品質的產品與服務，構築品牌。同時，以有現金流的利潤，以及高轉化的銷售，促進公司的高質量的增長，快速擴充規模，為廣大的業主、股東創造更多的價值。

### 感謝

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

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

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

陳思銘

董事會主席

中國廣州，2021年3月25日

# 管理層討論與分析

## 業務及財務回顧

### 整體表現

於2020年，本集團(包括其合營企業及聯營公司)實現合約銷售總額約為人民幣3,523.6百萬元，較2019年的人民幣3,116.3百萬元同比增長13.1%。實現合約銷售總建築面積約為351,000平方米，較去年約253,000平方米增長38.7%。

於2020年，本集團的已確認收益為人民幣2,347.1百萬元，較2019年的人民幣2,402.8百萬元同比減少2.3%。經營溢利為人民幣744.7百萬元，較2019年的人民幣911.7百萬元同比減少18.3%。年內溢利為人民幣478.4百萬元，較2019年的人民幣494.9百萬元同比減少3.3%。核心純利為人民幣427.3百萬元，較2019年的人民幣446.9百萬元同比減少4.4%。

### 收益

我們的收益指來自中國的(i)物業開發及銷售；(ii)酒店營運；

(iii)商業物業投資；及(iv)物業管理的合併收益。於2020年，本集團的收益為人民幣2,347.1百萬元，較2019年同期的人民幣2,402.8百萬元減少2.3%。

### 物業開發及銷售

我們專注於開發配套舒適便利生活環境的優質住宅物業。於2020年，本集團來自已確認物業開發銷售額之收益為人民幣2,248.8百萬元，較2019年的人民幣2,290.3百萬元減少1.8%，佔本集團收益總額的95.8%。已確認收益的小幅減少乃主要由於已交付的物業組合變動導致平均售價下跌，而本集團業務持續擴張令2020年已竣工及交付的總建築面積同比增加97.7%。

下表載列截至2020年及2019年12月31日止年度我們按地理區域劃分的物業開發及銷售收益明細。

城市	截至2020年12月31日止年度				截至2019年12月31日止年度			
	佔自物業		已交付 總建築 面積	所確認 平均售價	佔自物業		已交付 總建築 面積	所確認 平均售價
	自物業 銷售所 確認收益	銷售所 確認收益 的百分比			自物業 銷售所 確認收益	銷售所 確認收益 的百分比		
人民幣千元	%	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣/ 平方米	
廣州	510,461	22.7%	33,950	15,036	680,963	29.7%	64,278	10,594
中山	27,855	1.3%	1,218	22,869	66,519	2.9%	3,017	22,048
肇慶	141,532	6.3%	8,111	17,449	-	-	-	-
清遠	440,967	19.6%	76,868	5,737	-	-	-	-
陵水	191,466	8.5%	8,241	23,233	1,504,031	65.7%	50,427	29,826
臨高	23,476	1.0%	3,175	7,394	-	-	-	-
騰衝	677,031	30.1%	75,377	8,982	28,832	1.3%	1,514	19,043
株州	162,127	7.2%	28,792	5,631	-	-	-	-
其他(附註)	73,907	3.3%	不適用	不適用	10,000	0.4%	不適用	不適用
總計/整體	2,248,822	100.0%	235,732	9,226	2,290,345	100.0%	119,236	19,125

附註：其他指來自物業開發及管理的服務收入。

## 管理層討論與分析(續)

### 酒店營運

除物業開發及銷售外，我們亦在我們的酒店營運業務下經營廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店。於2020年，本集團來自酒店營運之收益為人民幣61.4百萬元，較2019年的人民幣73.8百萬元微幅下跌16.8%。儘管2020年上半年因受到新冠肺炎爆發令營業形勢較為嚴峻，兩家卓思道酒店把握疫情趨緩及消費力釋放的時機。來自酒店營運的收益及經營業績自第二季度起已出現穩健復甦。

### 商業物業投資

除持有開發及銷售物業外，我們亦擁有用於租賃目的之商業物業。於2020年，本集團之商業物業投資收益為人民幣18.6百萬元，較2019年的人民幣24.2百萬元減少23.1%，該降幅乃由於本集團於2020年出售中山市景悅投資有限公司及其附屬公司中山市悅恒商業管理有限公司而令全年的租賃建築面積減少所致。

### 物業管理

我們亦從為住宅物業的購買者提供的物業管理服務中獲得收入。於2020年，本集團的物業管理服務收益為人民幣18.3百萬元，較2019年的人民幣14.4百萬元增加27.1%，乃主要由於所管理物業的建築面積增加所致。

### 銷售成本

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

於2020年，本集團的銷售成本為人民幣1,434.3百萬元，較2019年的人民幣1,258.6百萬元增加14.0%。銷售成本增加乃主要由於已竣工及交付的總建築面積隨著本集團的業務發展而增加所致。

### 毛利及毛利率

於2020年，本集團的毛利為人民幣912.7百萬元，較2019年的人民幣1,144.2百萬元同比減少20.2%。本集團的毛利率由2019年同期的47.6%下降至38.9%。

於2020年，本集團來自我們的物業開發及銷售的毛利率由2019年的49.1%下降9.1個百分點至40.0%。該降幅乃主要由於已交付的物業組合變動所致。根據按城市計算的毛利率予以分析，主要城市廣州、清遠及騰衝實現的毛利率介乎約32.1%至43.8%之間，且由於該三個主要城市的收益佔我們於2020年物業開發及銷售收益總額的72.4%，連帶對整體毛利率帶來顯著影響。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告成本、佣金費用、僱員福利開支及其他銷售開支。於2020年，本集團的銷售及營銷開支為人民幣124.6百萬元，較2019年的人民幣131.0百萬元下滑4.9%，佔收益總額的5.3%（2019年：佔收益總額的5.5%）。有關下滑乃主要由於本集團對營銷活動實施有效成本控制措施。

### 行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、業務招待開支、辦公室開支及差旅開支。於2020年，本集團的行政開支為人民幣141.0百萬元，較2019年的人民幣162.9百萬元減少13.4%，佔收益總額的6.0%（2019年：佔收益總額的6.8%），乃主要由於2019年錄得非經常性上市開支人民幣23.5百萬元以及本集團實施有效成本控制措施所致。

### 其他收入及其他開支

於2020年，我們的其他收入主要指政府補助及就物業銷售沒收客戶的按金。其他開支主要指旨在抗擊新冠肺炎的慈善組織捐款以及向保良局捐款。

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要包括投資物業的公允價值變動損益、出售附屬公司的損益、按公允價值列入損益的金融資產利息及匯兌損益淨額。本集團的其他收益淨額由2019年的人民幣61.0百萬元增加至2020年的人民幣86.7百萬元，乃主要由於2020年確認投資物業公允價值收益人民幣68.0百萬元。

### 融資成本／(財務收入)淨額

融資成本／(財務收入)淨額主要包括銀行及其他借款的利息開支及租賃利息開支(經扣除資本化利息開支)、外幣借款的匯兌收益／(虧損)淨額以及銀行存款利息收入。本集團的融資成本／(財務收入)淨額由2019年的收入人民幣1.4百萬元變動為2020年的成本人民幣13.3百萬元，乃主要由於計入融資成本的利息開支增加至人民幣34.5百萬元所致。

### 應佔合營企業業績

本集團應佔合營企業虧損由2019年的人民幣0.2百萬元增加至2020年的人民幣2.5百萬元，乃主要由於合營企業的在建項目，有關項目處於開發階段，尚未為本集團帶來溢利貢獻。

### 應佔一家聯營公司業績

本集團於2020年的應佔一家聯營公司溢利為人民幣55.5百萬元，而本集團於2019年確認應佔聯營公司虧損人民幣1.4百萬元。該波動乃由於2020年確認來自聯營公司的收益及相應應佔溢利份額所致。

### 所得稅開支

所得稅開支由2019年的人民幣416.6百萬元減少至2020年的人民幣306.1百萬元，乃主要由於銷售物業產生的毛利減少而導致土地增值稅減少人民幣101.8百萬元。我們的實際利率於截至2020年及2019年12月31日止年度維持相對穩定，分別為27.2%及27.5%。

### 年內溢利

由於上述原因，本集團年內溢利由2019年的人民幣494.9百萬元減少至2020年的人民幣478.4百萬元，同比減少3.3%。核心純利為人民幣427.3百萬元，較2019年的人民幣446.9百萬元減少4.4%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣485.2百萬元，較2019年的人民幣501.5百萬元減少3.3%。

每股基本及攤薄盈利為人民幣0.29元(2019年：人民幣0.41元)。

### 流動資金、財務及資本資源

本集團過往且預期將繼續主要以首次公開發售所得款項、經營所得現金以及來自金融機構的借款及發行優先票據撥付其營運。

### 現金狀況及可用資金

於2020年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣2,361.4百萬元(2019年12月31日：人民幣1,976.1百萬元)，其中人民幣2,037.6百萬元(2019年12月31日：人民幣957.0百萬元)為現金及現金等價物及人民幣323.8百萬元(2019年12月31日：人民幣1,019.1百萬元)為受限制現金。

## 管理層討論與分析(續)

根據若干銀行貸款協議，本集團須存入若干現金按金作為借款保證金。該等擔保按金將僅於悉數償還相關借款後解除。於2020年12月31日，本集團已於指定銀行存入現金按金約人民幣197.3百萬元(2019年12月31日：人民幣930.6百萬元)作為銀行借款保證金。

於2020年12月31日，本集團未動用借款額度約為人民幣1,055.4百萬元(2019年12月31日：人民幣2,828.3百萬元)。

### 借款

於2020年12月31日，本集團的計息銀行及其他借款總額為人民幣3,111.8百萬元(2019年12月31日：人民幣3,303.0百萬元)，其中人民幣1,569.0百萬元(2019年12月31日：人民幣1,379.9百萬元)及人民幣1,542.8百萬元(2019年12月31

日：人民幣1,923.1百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

(a) 於2020年3月10日，本公司於香港發行合計本金150,000,000美元的優先票據(「**2020年票據**」)。2020年票據乃按固定年利率7.5%計息。2020年票據已於2021年3月9日到期，惟可於2021年3月9日前任何時間沽售以供按本金額提早贖回。2020年票據於2020年3月11日在聯交所上市。

扣除發行成本後所得款項淨額為148,395,000美元(相當於約人民幣1,029,715,000元)。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

(b) 於2020年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	<b>1,550,014</b>	1,807,071
港元	<b>588,567</b>	1,495,953
美元	<b>973,224</b>	—
	<b>3,111,805</b>	3,303,024

(c) 於2020年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,548.0百萬元(2019年12月31日：人民幣2,299.8百萬元)乃以下列資產連同本集團若干附屬公司的股份作抵押：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地	<b>13,263</b>	13,865
物業、廠房及設備	<b>260,917</b>	300,091
投資物業	<b>197,902</b>	187,703
在建物業	<b>965,675</b>	1,016,776
已竣工待售物業	<b>927,913</b>	1,095,440
應收貿易款項	<b>1,206</b>	1,190
受限制現金	<b>197,276</b>	930,558
	<b>2,564,152</b>	3,545,623

(d) 借款的還款期如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	1,542,827	1,923,102
一至兩年內	627,049	329,386
二至五年內	615,264	797,092
五年以上	326,665	253,444
	<b>3,111,805</b>	<b>3,303,024</b>

### 借款成本

於截至2020年12月31日止年度，本集團借款成本總額為人民幣269.1百萬元，較2019年同期的人民幣130.4百萬元增加106.4%，乃主要由於2020年平均借款餘額較高所致。本集團於2020年的年度加權平均實際利率為6.50%（2019年：6.43%）。

### 淨負債比率

於2020年12月31日，淨負債比率為行業較低水平的16.9%，由2019年12月31日的47.1%減少30.2個百分點。本集團將持續優化資產負債結構並長期維持充足的流動性。

淨負債比率指淨債務（即借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金）除以各年度末的總權益的比率。

### 或然負債

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

於2020年12月31日，未償還擔保為人民幣1,341.6百萬元（2019年12月31日：人民幣1,075.9百萬元）。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。董事認為買家付款違約的可能性微乎其微，因此以公允價值計算的財務擔保並不重大。

(2) 於2020年12月31日，本集團就本集團其中一家合營企業的借款提供擔保，金額為人民幣422.5百萬元（2019年12月31日：無）。

### 承擔

於2020年12月31日，本集團物業開發支出承擔為人民幣2,375.2百萬元（2019年12月31日：人民幣1,897.0百萬元）。

## 管理層討論與分析(續)

### 貨幣風險

本集團主要以人民幣開展業務。於2020年12月31日，主要非人民幣資產及負債為以港元或美元計值的現金及現金等價物、受限制現金以及銀行及其他借款。人民幣兌港元或美元的匯率波動可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。然而，本集團管理層會監察外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

### 未來作重大投資及購入資本資產的計劃

截至2020年12月31日止年度，除於招股章程及本年報中所披露者外，本集團現時並無其他作重大投資及購入資本資產的計劃。

### 重大投資、重大收購及出售

#### (1) 視作出售於廣州鑫澤集永房地產開發有限公司(「廣州鑫澤」)的權益

於2020年10月27日，廣州鑫澤與廣州金科房地產開發有限公司(「廣州金科」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州鑫澤同意收購而廣州金科同意出售廣州金科於廣州景譽房地產開發有限公司(「廣州景譽」)所持有的49%股權，代價為人民幣24.5百萬元。截至股權轉讓協議日期，廣州鑫澤由廣州意濃實業有限公司(「廣州意濃」，本公司一家間接全資附屬公司)及廣州金科分別擁有51%及49%。

於2020年10月28日，廣州意濃與陝西省國際信託股份有限公司(「陝西信託」)、廣州金科、廣州鑫澤、廣州景譽及重慶金科房地產開發有限公司訂立合作開發協議，據此陝西信託有條件同意根據合作開發協議之條款及條件向廣州鑫澤投資最大金額人民幣910百萬元。於2020年10月30日向廣州鑫澤增資完成後，廣州鑫澤的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣166.67百萬元，且廣州鑫澤由陝西信託、廣州金科及廣州意濃分別持有70%、14.7%及15.3%。廣州鑫澤及廣州景譽各自不再為附屬公司，且成為本公司的合營企業。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年10月27日及2020年10月28日的公告。

#### (2) 增加對幸領環球有限公司(「幸領」)之承擔

於2020年11月27日，景業控股有限公司(「景業控股」)(本公司一家直接全資附屬公司)與Sunflower Avenue Limited(「SAL」)及幸領訂立補充協議，據此，由景業控股、SAL及幸領訂立之幸領股東協議將予修訂以致景業控股及SAL對幸領的總資本承擔(不包括外部融資)應分別不超過158.1百萬美元及151.9百萬美元。於補充協議日期，幸領分別由景業控股及SAL擁有51%及49%，並為本公司一家附屬公司。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年11月27日的公告。



(3) 出售於中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」)  
之股權

於2020年12月28日，廣州意濃與廣州智揚投資有限公司(「廣州智揚」)及中山景悅訂立股權轉讓協議，據此，廣州意濃已同意出售而廣州智揚已同意購買中山景悅之45%股權，代價為人民幣1.35百萬元。於2020年12月30日完成出售事項後，中山景悅不再為附屬公司，且成為本公司的合營企業。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年12月28日及2020年12月30日的公告。

除上文所披露者外，本集團並無持有其他重大投資，亦無進行重大附屬公司、聯營公司或合營企業收購或出售。

# 董事及高級管理層履歷

## 董事

### 執行董事

**陳思銘先生**，32歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事兼主席。陳思銘先生於2013年12月創立本集團。彼主要負責制定本集團發展戰略，確立整體業務、營運及管理方向和項目投資策略，管理本集團的設計中心、財務中心、審計監督部、人力行政中心及運營中心。

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

**劉華錫先生**，45歲，於2019年5月24日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為執行董事兼本公司副主席。劉先生於2019年5月加入本集團。彼主要負責管理本集團的投資中心、招採中心、資金管理部及本公司於香港的附屬公司。彼為薪酬委員會及提名委員會成員。

於加入本集團前，劉先生自1995年起於雅居樂集團控股有限公司就職。彼負責項目運營與開發、酒店業務、物業管理、人力行政管理、資本市場操作及廣東省雅居樂公益基金會管理。於2014年，彼辭任雅居樂集團控股有限公司副總裁及廣東省雅居樂公益基金會理事長。自2014年8月起至2019年4月，彼擔任中山市悅來房地產投資集團有限公司副主席兼執行總裁。彼負責該公司的整體管理。C&L International Holdings Pty Ltd為劉先生持有30%股權的公司，該公司於2018年完成了澳大利亞墨爾本South Yarra Chapel Street 663-667的Royal Como房地產項目。彼於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾25年經驗。

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

**ZHENG Catherine Wei Hong女士(別名鄭紅，曾用名鄭衛紅)**，53歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。鄭紅女士於2014年3月加入本集團，目前為本集團的總裁。彼主要負責管理本集團的營銷中心，及本公司附屬公司的營運物業管理及酒店營運業務。

於加入本集團前，鄭紅女士於2001年至2010年期間就職於雅居樂地產置業有限公司，擔任總裁助理，並於2010年至2014年就職於廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司，擔任總經理。彼負責依據公司的整體發展計劃制定中長期的發展計劃及定期營運計劃、管理房地產項目、監督公司的營運目標及計劃的完成情況以及參與營銷活動。鄭紅女士於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾19年經驗。

鄭紅女士於2001年5月獲得澳大利亞西悉尼大學工商管理碩士學位(優等)。鄭紅女士於2013年5月獲廣東省女企業家協會頒發「廣東省優秀女企業家」稱號，並於2012年1月起至今擔任廣州市女企業家協會理事會副會長。彼於2016年6月起至今擔任廣州市番禺區南村總商會第七屆理事會副會長。

吳新平先生，56歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。吳先生於2017年3月加入本集團，目前為本集團的副總裁。彼主要負責管理本集團的工程中心、廣州市泓創建設有限公司及廣州創藝裝飾工程有限公司。

於加入本集團前，吳先生於1999年至2017年期間就職於雅居樂地產置業有限公司，擔任集團工程中心總經理。彼負責依據公司的整體發展計劃制定中長期的發展計劃及定期營運計劃、監督房地產項目，以及控制公司成本。吳先生於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾21年經驗。

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

薛雙有先生，57歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。薛先生於2017年10月加入本集團，目前為本集團的副總裁。彼主要負責管理本公司於從化、肇慶、清遠、株洲、海南、雲南、南沙的附屬公司以及聯屬公司。

於加入本集團前，薛先生於1999年至2017年期間就職於雅居樂集團控股有限公司，擔任區域總裁。彼負責根據公司的整體發展計劃制定中長期發展計劃及定期營運計劃，監督房地產項目及控制公司成本。薛先生於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾21年經驗。

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

## 董事及高級管理層履歷(續)

韋妙嫦女士，52歲，於2019年5月24日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。韋女士於2014年7月加入本集團，目前為本集團財務中心的總經理。彼主要負責監督本集團的財務管理，包括盈利預測及分析與稅務管理。

於加入本集團前，韋女士已於雅居樂集團控股有限公司若干集團公司就職，(i)自1998年至2006年擔任財務經理，負責財務管理事務，及(ii)自2006年至2014年擔任審計監督中心經理，負責集團審計監督事務。韋女士於財務管理、審計及高級管理方面擁有逾22年經驗。

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

### 獨立非執行董事

馬清楠先生，**BBS, CStJ, J.P.**，68歲，於2019年11月13日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。馬先生為提名委員會主席，亦為審核委員會及薪酬委員會成員。

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

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

馬先生於2007年至2013年曾任香港國際公證人協會會長。馬先生於2019至2020年為保良局主席，現為保良局顧問局顧問。彼自2003年起至2017年獲委任為中華人民共和國湖南省政治協商會議委員會委員，並自1999年起擔任為中國農業大學客座教授。

梁翔先生，55歲，於2019年11月13日獲委任為獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。梁先生為薪酬委員會主席，亦為審核委員會及提名委員會成員。

於加入本集團前，梁先生(i)自1994年至1995年，擔任Carr Indosuez Asia Group研究部建築業分析師、(ii)自1995年至1997年，擔任ING Baring Securities (Hong Kong) Limited的研究分析師、(iii)自1997年至2000年，擔任摩根士丹利添惠亞洲有限公司證券研究部分析師兼副總裁、(iv)自2000年至2001年，擔任Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited證券研究部董事。其後，彼加入摩根士丹利添惠亞洲有限公司，自2002年至2015年於摩根士丹利集團的公司工作。彼離職前曾擔任香港投資銀行部董事總經理職務。自2015年起至2019年，彼擔任順豐控股股份有限公司副總經理。梁先生於證券及投資業及高級管理方面擁有逾27年經驗。

梁先生於1990年12月獲得加州大學伯克利分校計算機科學專業文學士學位。

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

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

基建控股有限公司(711.HK)的獨立非執行董事。彼自2019年起為Document Security Systems (DSS-NYSE-Amer)和自2020年起為HF Enterprises Inc. (NASDAQ : HFEN)的獨立董事。彼亦為香港一東盟經濟合作基金會有限公司及香港玉山科技協會有限公司的董事。胡先生於金融業及高級管理方面擁有逾27年經驗。

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

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

### 高級管理層

**譚玉杏女士**，46歲，為本集團的副總裁。彼於2014年4月加入本集團。彼主要負責管理本集團的成本中心。

於加入本集團前，譚女士(i)自2000年至2004年，擔任雅居樂集團控股有限公司房地產管理中心總監之秘書、(ii)自2004年至2006年，擔任雅居樂集團控股有限公司番禺項目合同成本部門主管，負責監督項目成本和預算及(iii)自2006年至2014年，擔任雅居樂集團控股有限公司副主席秘書及助理，負責協助副主席管理中國項目。彼於房地產項目管理及高級管理方面擁有逾20年經驗。

## 董事及高級管理層履歷(續)

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

**藍熾源先生**，42歲，為本集團的副總裁。彼於2014年5月加入本集團。彼主要負責管理本集團的設計中心。

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

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

**劉華強先生**，41歲，為本集團的財務總監。彼於2018年4月加入本集團。彼主要負責本集團的財務管理、融資及投資者關係。

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

彼其後於2014年至2018年任職華發實業(香港)有限公司(一家從事房地產開發、租賃及投資的公司)的總經理助理及財務總監。劉先生於財務及高級管理方面擁有逾18年經驗。

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

**衛靜心女士**，53歲，為本集團的副總經理兼公司秘書。彼於2017年8月加入本集團。衛女士主要負責本集團的企業管治及公司事務。

於加入本集團前，衛女士於1996年至1999年任職於太元管理有限公司的多家集團公司。彼離開該集團時任職公司秘書。彼其後(i)於1999年至2005年擔任中遠國際控股有限公司(現稱為中遠海運國際(香港)有限公司)(517.HK)公司秘書及(ii)於2005年至2014年任職於雅居樂地產控股有限公司(現稱為雅居樂集團控股有限公司)(3383.HK)公司秘書。衛女士於2014年至2015年擔任森寶食品控股有限公司(現稱為樂遊科技控股有限公司)(1089.HK)的執行董事兼財務董事。於2015年至2017年，彼擔任Pacific Century Group Holdings (HK) Limited(一家投資管理公司)的公司秘書。衛女士於高級管理及向私營及上市公司提供公司秘書服務方面擁有逾24年經驗。

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

董事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，而本集團的主要業務為在中國進行物業開發及銷售、酒店營運、物業管理及商業物業投資。本公司附屬公司的主要業務詳情載於本集團的合併財務報表附註37。截至2020年12月31日止年度，本集團的主要業務性質並無重大變動。

## 業務回顧

本集團截至2020年12月31日止年度的業務回顧及其未來發展載於本年報第28至32頁的主席報告及第33至39頁的管理層討論與分析內。

## 業績

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於本年報第156頁的合併全面收益表內。

## 股息

董事會建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股人民幣6.73分（「**2020年建議末期股息**」）。倘獲批准，2020年建議末期股息將於2021年6月16日（星期三）或前後派付，惟須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。於2021年6月8日（星期二）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東將有權獲派2020年建議末期股息。

2020年建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。應以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2021年5月27日（星期四）所公佈的港元兌人民幣中間價匯率由人民幣折算為港元。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2021年5月27日（星期四）舉行。本公司將根據上市規則規定於2021年4月刊發股東週年大會通告並寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (a) 為確定股東合資格出席股東週年大會並於會上投票

本公司將於2021年5月24日(星期一)至2021年5月27日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。為釐定符合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2021年5月21日(星期五)下午4時30分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

### (b) 為確定合資格獲派2020年建議末期股息

本公司將於2021年6月4日(星期五)至2021年6月8日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。為符合資格獲派2020年建議末期股息，本公司的未登記股份持有人須確保所有過戶表格連同有關股票不遲於2021年6月3日(星期四)下午4時30分送達香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

## 捐款

截至2020年12月31日止年度，本集團的慈善及其他捐款約為人民幣3.8百萬元(2019年：人民幣1.4百萬元)。

## 本公司儲備及可供分派儲備

本集團及本公司截至2020年12月31日止年度的儲備變動分別載於本年報第157頁的合併權益變動表及合併財務報表附註39。

於2020年12月31日，根據本公司組織章程細則及開曼群島法例，本公司可供分派予權益股東的儲備約為人民幣2,070.8百萬元。

## 重大收購及出售事項

除於本年報「管理層討論與分析—重大投資、重大收購及出售事項」一節所披露者外，於截至2020年12月31日止年度及截至本年報日期，本集團概無任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註18。

## 借款

本集團於2020年12月31日的借款詳情載於合併財務報表附註30。



## 股本

本公司截至2020年12月31日止年度的已發行股本變動詳情載於合併財務報表附註28。

## 優先購買權

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

## 主要客戶及供應商

本集團的五大客戶的銷售額佔本集團年內總收益少於30%。截至2020年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔總採購額佔本集團總採購額約44.7%，且本集團最大供應商應佔採購額佔本集團總採購額約16.4%。

就董事所深知，於截至2020年12月31日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本逾5%的任何股東於本集團的任何五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 與利益關係者的關係

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

## 董事會報告(續)

### 董事

截至2020年12月31日止年度及截至本年報日期的董事如下：

#### 執行董事

陳思銘先生(主席)

劉華錫先生(副主席)

ZHENG Catherine Wei Hong女士

吳新平先生

薛雙有先生

韋妙嫦女士

#### 獨立非執行董事

馬清楠先生

梁翔先生

胡偉亮先生

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

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

根據細則及上市規則附錄十四所載的企業管治守則，陳思銘先生、ZHENG Catherine Wei Hong女士及馬清楠先生將根據細則第84(1)條輪值退任。所有退任董事符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

### 董事的服務合約及委任函

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起至第三次股東週年大會日期(包括該日)(或倘相關會議休會，則為其續會)止，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已按彼等各自與本公司訂立的委任函獲本公司委任，自上市日期起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

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

### 獨立非執行董事的獨立性

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

### 董事酬金及五名最高薪酬人士

截至2020年12月31日止年度，本集團董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註40。

截至2020年12月31日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。

### 董事於競爭業務的權益

劉華錫先生擁有中山市悅來房地產投資集團有限公司(「中山悅來」)50%權益，而中山悅來擁有中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」)5%權益。中山景悅原為本公司的一家附屬公司，自2020年12月30日起成為本公司的一家合營企業。中山悅來為中國的一家物業開發商。

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

下文載列截至2020年12月31日止年度，劉華錫先生於中山業務(除中間控股公司外)的權益，就上市規則第8.10(2)條而言，中山業務可能會與我們的業務競爭：

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

除上文所述外，於2020年12月31日，控股股東或董事概無從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務(本集團的業務除外)或於其中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

### 根據上市規則第13.21條作出披露

於2020年12月29日，本公司(作為借款人)、恒生銀行有限公司(作為融資代理人及授權牽頭安排人(「代理」))與若干其他金融機構(作為貸款人)(其中包括)就本金總額為734,000,000港元的若干定期貸款融資(「融資」)訂立一項融資協議(「融資協議」)，自融資協議日期起計為期36個月，並須受融資協議條款及條件的規限。

根據融資協議，倘(i)陳思銘先生(「陳先生」)之家族信託不再直接或間接實益擁有本公司已發行股份50%以上或控制本公司；或(ii)陳先生不再留任或繼續擔任本公司主席及執行董事或不再控制本公司及其附屬公司的管理及業務，則本公司應於知悉該情況後立即通知代理，且融資將立即自動撤銷及所有未償還融資連同應計利息將於代理所要求之十天內立即到期應付。

### 遵守不競爭承諾

#### 不競爭契據

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

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

## 遵守不競爭承諾(續)

### 不競爭契據(續)

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

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

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

### 年度審閱

契諾人已確認，截至2020年12月31日止年度，其並無向本集團轉介或促使向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

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

獨立非執行董事已審閱不競爭契據，並評估契諾人及彼等緊密聯繫人是否已遵守不競爭契據的條款，並信納各契諾人於截至2020年12月31日止年度已遵守其於不競爭契據下的承諾。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期，董事資料變動載列如下：

- 陳思銘先生主要負責制定本集團發展戰略，確立整體業務、營運及管理方向和項目投資策略，管理本集團的設計中心、財務中心、審計監督中心、人力行政中心及運營中心。
- 劉華錫先生主要負責管理本集團的投資中心、招採中心、資金管理部及本公司於香港的附屬公司。
- ZHENG Catherine Wei Hong女士主要負責管理本集團的營銷中心及本公司附屬公司的營運物業管理及酒店營運業務。

## 董事會報告(續)

### 董事資料變動(續)

- 吳新平先生主要負責管理本集團的工程中心、廣州市泓創建設有限公司及廣州創藝裝飾工程有限公司。
- 薛雙有先生主要負責管理本公司於從化、肇慶、清遠、株洲、海南、雲南及南沙的附屬公司以及聯屬公司。
- 馬清楠先生於2019年至2020年為保良局的主席，現時為保良局顧問局顧問。
- 胡偉亮先生自2020年起為HF Enterprises Inc.(NASDAQ : HFEN)獨立董事。

### 關連交易

根據上市規則第14A章的規定，於截至2020年12月31日止年度，本公司須進行年度申報的關連交易載列如下：

- (1) 於2020年10月27日，本公司一間間接非全資附屬公司廣州鑫澤集永房地產開發有限公司(「廣州鑫澤」)與廣州金科房地產開發有限公司(「廣州金科」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州鑫澤(作為買方)同意收購而廣州金科(作為賣方)同意出售廣州金科於廣州景譽房地產開發有限公司(「廣州景譽」)的49%股權，代價為人民幣24.5百萬元。該協議的目的為廣州景譽的集團重組。於2020年10月11日，本公司一間全資附屬公司廣州意濃實業有限公司(「廣州意濃」)與廣州金科訂立廣州鑫澤的細則，據此，訂約各方同意成立廣州鑫澤以收購及持有廣州景譽的全部股權。根據上市規則第14A.81條，上述兩項交易事項被視為關連交易。

廣州金科(作為廣州景譽及廣州鑫澤的主要股東)為本公司附屬公司層面的關連人士。

有關交易的詳情，請參閱本公司日期為2020年10月27日的公告。

## 關連交易(續)

- (2) 於2020年10月28日，廣州意濃與陝西省國際信託股份有限公司(「**陝西信託**」)、廣州金科、廣州鑫澤、廣州景譽及重慶金科房地產開發有限公司(「**重慶金科**」)訂立合作開發協議，據此(其中包括)陝西信託有條件同意根據合作開發協議之條款及條件向廣州鑫澤投資最大金額人民幣910百萬元。視乎根據合作開發協議的調整而定，人民幣910百萬元中的約人民幣116.67百萬元將作為廣州鑫澤的註冊資本注入，用以認購廣州鑫澤的70%股權，而餘下結餘將作為廣州鑫澤的資金儲備注入。該協議的目的包括(其中包括)為廣州鑫澤及廣州景譽帶來更多權益資本，用於償還金融負債。

廣州金科因作為廣州鑫澤的主要股東而為本公司附屬公司層面的關連人士。重慶金科因作為廣州金科的控股公司而亦為本公司附屬公司層面的關連人士。

有關交易的詳情，請參閱本公司日期為2020年10月28日的公告。

## 持續關連交易

### 本集團與廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司訂立的租賃協議

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

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

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

## 董事會報告(續)

### 持續關連交易(續)

#### 本集團與廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司訂立的租賃協議(續)

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

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

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

### 關聯方交易

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

### 董事及控股股東於交易、安排或合約的權益

除本年報內本集團合併財務報表附註36及本節「董事於競爭業務的權益」以及「持續關連交易」各段所披露的該等交易外，概無董事或與之有關連的實體或本公司控股股東於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至2020年12月31日止年度任何時間仍然存續的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。



## 主要風險及不確定因素

本集團面臨的主要風險及不確定因素包括(其中包括)：

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

## 遵守法律法規

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

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

## 購股權計劃

本公司於2019年11月13日批准並採納購股權計劃。

### 購股權計劃詳情

**(a) 目的**

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

**(b) 參與者資格及條件**

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

**(c) 股份價格**

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

**(d) 授出購股權及接納要約**

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

## 購股權計劃(續)

### 購股權計劃詳情(續)

#### (e) 股份數目上限

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

## 購股權計劃(續)

### 購股權計劃詳情(續)

#### (f) 各參與者的配額上限

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

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

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

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

(a) 相當於合共超過已發行股份的0.1%；及

(b) 按股份於各授出日期的收市價計算的總值超過5百萬港元，

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

## 購股權計劃(續)

### 購股權計劃詳情(續)

#### (h) 授出購股權的時間限制

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

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

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

並截至業績公佈當日為止。

(ii) 除上文(i)段所述限制外，於本公司財務業績公佈當日及：

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

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

#### (i) 行使購股權的時限

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

#### (j) 表現目標

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

## 購股權計劃(續)

### 購股權計劃詳情(續)

#### (k) 股份等級

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

#### (l) 權利屬承授人個人所有

購股權屬購股權承授人個人所有，不得轉讓或出讓。

#### (m) 因身故而終止受聘時的權利

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

#### (n) 因解僱而終止受聘時的權利

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

#### (o) 因其他原因終止受聘時的權利

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

## 購股權計劃(續)

### 購股權計劃詳情(續)

#### (p) 股本變動的影響

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

#### (q) 全面要約的權利

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

#### (r) 清盤時的權利

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

### 購股權計劃(續)

#### 購股權計劃詳情(續)

##### (s) 訂立和解或安排時的權利

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

##### (t) 購股權失效

購股權將於以下期限(以最早者為準)自動失效：

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



## 購股權計劃(續)

### 購股權計劃詳情(續)

#### (t) 購股權失效(續)

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

#### (u) 註銷已授出但尚未獲行使的購股權

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

#### (v) 購股權計劃的期限

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

#### (w) 購股權計劃的變更

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

## 董事會報告(續)

### 購股權計劃(續)

#### 購股權計劃詳情(續)

##### (x) 終止購股權計劃

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

### 授出的購股權詳情

截至2020年12月31日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權。

### 購買股份或債權證的安排

於截至2020年12月31日止年度，概無向任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債權證而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、或任何其附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

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

於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄及已記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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

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

附註：

- (1) 該等股份由思銘有限公司持有。思銘有限公司的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited(作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人)持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一個由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。該信託有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視作於思銘有限公司持有的該等股份中擁有權益。
- (2) 根據於2020年12月31日已發行普通股總數1,646,173,000股計算。

**於相聯法團之權益**

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

附註：

- (1) 劉華錫先生擁有中山悅來50%權益，而中山悅來擁有中山景悅5%權益。中山景悅原為本公司的一家附屬公司，自2020年12月30日起成為本公司的一家合營企業。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 董事及最高行政人員收購股份或債權證之權利

除購股權計劃外，於截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或有關控股公司的任何附屬企業(定義見公司(董事報告)規例)概無訂立任何安排，而該安排的目標或目標之一為致使董事可透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債權證以獲得利益。除本年報所披露者外，概無董事及本公司最高行政人員(包括彼等的配偶及未滿18歲的子女)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的證券中擁有任何權益或獲授予可認購該等證券的任何權利，或已行使任何有關權利。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

除下文所披露者外，據董事及本公司最高行政人員所知，於2020年12月31日，下列人士或法團(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及/或淡倉，或已記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及/或淡倉如下：

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

附註：

- (1) 所有權益均為好倉。
- (2) 該等股份由思銘有限公司持有。思銘有限公司的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited(作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人)持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一個由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。該信託有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視為於思銘有限公司持有之該等股份中擁有權益。
- (3) 岑穎妍女士為陳思銘先生的配偶，及根據證券及期貨條例，彼被視為於陳思銘先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 根據於2020年12月31日已發行普通股總數1,646,173,000股計算。

### 與股票掛鈎協議

本公司於截至2020年12月31日止年度並無訂立或於2020年12月31日並無存有任何將會或可能會導致本公司發行股份或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份的任何協議的與股票掛鈎協議。

### 稅項寬免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可享有任何稅項寬免及豁免。

### 管理合約

截至2020年12月31日止年度，概無訂立或存有涉及本集團全部或重大部分業務的管理及行政合約。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

### 本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司股份自2019年12月5日起於聯交所主板上市。扣除包銷佣金及相關開支後，本公司收取的首次公開發售及部分行使超額配股權的所得款項淨額(「**所得款項淨額**」)約為人民幣1,201.1百萬元。於2020年12月31日，全部所得款項淨額已根據招股章程所載的未來計劃及所得款項用途而動用。

招股章程所述 所得款項淨額擬定用途	佔總額百分比	所得款項淨額 人民幣百萬元	於2020年12月31日	
			已動用金額 人民幣百萬元	未動用金額 人民幣百萬元
一若干項目的開發成本	60%	720.7	720.7	—
			(按招股章程所述，	
			132.1用於	
			景業雍景園、	
			145.3用於	
			景業山湖灣、	
			94.9用於	
			景業壹方天地	
			(前稱肇慶國際科	
			創中心(B區))及	
			348.4用於	
			景業高黎貢小鎮)	

## 董事會報告(續)

於2020年12月31日

招股章程所述 所得款項淨額擬定用途	佔總額百分比	所得款項淨額 人民幣百萬元	已動用金額 人民幣百萬元	未動用金額 人民幣百萬元
—收購土地	30%	360.3	360.3 (325.8用於 收購雲南省 騰衝九幅土地、 34.5用作收購 廣東省土地使用權 的預付款項)	—
—一般營運資金	10%	120.1	120.1 (按擬定用途使用)	—
總計	100%	1,201.1	1,201.1	—

### 退休福利計劃

本集團所參與退休福利計劃的詳情載於合併財務報表附註10。

### 董事及高級管理層

本公司董事及高級管理層的詳情載於本年報第40至44頁。

### 企業管治

本公司採納的主要企業管治慣例載於本年報「企業管治報告」一節。

## 審核委員會

審核委員會由三名成員組成，分別為胡偉亮先生、馬清楠先生及梁翔先生(均為獨立非執行董事)。審核委員會主席為胡偉亮先生，其具備合適的會計及相關的財務管理專業知識。審核委員會已考慮並審閱本集團截至2020年12月31日止年度的全年業績、本公司及本集團所採納的會計原則和慣例，並已與管理層討論內部控制和財務報告相關事宜。審核委員會認為截至2020年12月31日止年度的全年財務業績符合相關會計準則、規則和規例，並已妥為作出適當披露。審核委員會已協同本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所對截至2020年12月31日止年度的合併財務報表(包括本集團所採納會計政策)進行審閱。

## 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團擁有合共1,033名僱員(2019年：948名僱員)。截至2020年12月31日止年度，本集團確認員工成本為人民幣158.3百萬元(2019年：人民幣166.6百萬元)。本集團向僱員提供本集團認為與市場標準相比具有競爭力的薪金及福利，並根據僱員貢獻及行業標準定期檢討薪酬政策。為激勵及獎勵本集團參與者所作的貢獻，本公司訂有購股權計劃。本集團亦為僱員繳納醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。另外，本集團致力於培養各級別擁有熟練技能的僱員。本集團根據僱員的職位及專門知識來提供培訓項目，以加強彼等對物業行業及相關領域的理解和認識。除內部培訓外，本集團亦不時聘請外部專家為本集團僱員提供培訓課程。購股權計劃的詳情載於「董事會報告－購股權計劃」一節。本集團透過參考(其中包括)可比較公司支付的薪金的市場水平、董事各自的責任及本集團的表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金組合。

根據適用中國法律法規，本集團須參與社會保險供款計劃。

## 釐定董事薪酬之標準

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

## 彌償保證及保險條文

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

### 報告期間後重大事項

#### 發行於2022年到期金額為155,000,000美元的7.5厘優先票據

於2021年2月8日，本公司發行於2022年2月7日到期的本金總額為155,000,000美元的7.5厘優先票據(「**2021年新票據**」)。發行2021年新票據包括交換要約金額為137,500,000美元的現有2020年票據及完成金額為17,500,000美元的同步新資金發行。2021年新票據已於2021年2月9日於聯交所上市。

除此以外，於2020年12月31日至本年報刊發之日期間，概無發生任何對本集團構成影響的重大事件。

### 公眾持股量

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

### 核數師

截至2020年12月31日止年度的合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格膺選連任。續聘核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

### 可供分派儲備

於2020年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備約為人民幣2,070.8百萬元。

### 環境政策

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

於2020年12月31日，本集團自物業竣工後通過相關環保部門的檢查時，並無發現任何重大問題。截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團並無因未遵守中國環境法律法規而受到任何重大罰款或處罰。於本年報日期，本集團已就其在建項目的環境影響報告(如適用)取得所有必要批准。

### 健康與安全

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

於截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團並無遭遇任何重大安全事故，並無接獲人身或財產損失的重大申索，亦無因安全事故向僱員支付人身或財產損失的重大賠償。



## 社會責任

本集團已根據中國及香港適用的法律法規與僱員訂立勞動合同。

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

## 發展及培訓

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

## 與客戶及供應商的關係

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

## 建議徵詢專業稅務意見

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

代表董事會

景業名邦集團控股有限公司

主席

陳思銘

中國廣州，2021年3月25日

# 企業管治報告

本公司致力於達致高水平的企業管治，以維護股東權益及提升企業價值與問責。董事會欣然呈遞截至2020年12月31日止年度之本企業管治報告。

## 企業管治常規

本公司已採納企業管治守則作為其自身的企業管治守則。就董事所深知，本公司自截至2020年12月31日止年度起直至本年報日期止期間一直遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其有關董事進行證券交易的行為準則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認於截至2020年12月31日止年度期間均已遵守標準守則。

## 董事會

### 董事會職責

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

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

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

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

## 董事會(續)

### 董事會的組成

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

執行董事	委任日期
陳思銘先生(主席)	2018年11月2日
劉華錫先生(副主席)	2019年5月24日
ZHENG Catherine Wei Hong女士(總裁)	2018年11月2日
吳新平先生	2018年11月2日
薛雙有先生	2018年11月2日
韋妙嫦女士	2019年5月24日
<b>獨立非執行董事</b>	
馬清楠先生	2019年11月13日
梁翔先生	2019年11月13日
胡偉亮先生	2019年11月13日

除本年報內所披露者以外，各董事之間並無任何財務、業務、親屬或其他相關關係。

於截至2020年12月31日止年度期間，本公司一直遵守上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數至少三分之一)，且其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

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

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

### 董事的委任年期

#### 執行董事

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

#### 獨立非執行董事

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

### 董事會(續)

#### 提名、委任、重選及罷免程序

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

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

#### 董事會會議常規及操守

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

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

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

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

## 董事會(續)

### 董事會及董事委員會會議

董事會每年至少召開四次會議或於需要時召開更多會議。董事可親身或透過電子通訊方式參加會議。下一年度的定期會議時間表將於最後一次董事會會議上提交予全體董事，以便彼等為會議作安排。有關董事會定期會議，全體董事均獲至少14天通知。就其他董事會及董事委員會會議而言，則給予合理通知。

公司秘書協助主席編製董事會定期會議的議程，並將董事會會議議程草稿分發予全體董事，以供董事細讀及給予意見。董事亦獲邀於議程中加入彼等認為合適的任何事宜。董事會會議議程將於公司秘書於納入董事的所有意見(如有)後發佈。相關會議材料將於會議前至少提前三日向董事提供，以確保彼等擁有充足的時間審閱會議材料並為會議作好充分準備。

各董事可與高級管理層(包括公司秘書)聯繫，而彼等亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。任何涉及主要股東或董事權益的事宜，應在舉行的董事會會議上審議及批准，或由指定的董事委員會負責實施及處理。擁有利益的董事均可參加會議，惟不予計入法定人數並須就相關事宜放棄投票。全體董事可要求公司秘書於相關方面(包括於任何事宜的跟進或提供支持)提供意見及服務，確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。

管理層將於每次定期董事會會議向董事提交相關報告以供審閱，並作為會議材料的一部分。向董事簡述後，管理層亦會回應董事作出的任何提問。董事會可在掌握有關資料的情況下評估呈交予彼等審批的財務及其他資料。董事亦有充足時間討論相關議題。

董事會及其委員會的會議紀錄將由公司秘書負責草擬及保存。所有會議紀錄將會詳列會議中討論及考慮的事項，其中包括董事作出的任何提問及表達的觀點。公司秘書將於會議後舉行後合理時間內派發會議記錄草稿供全體董事表達意見，會議紀錄的最終版本亦會送交全體董事存檔。

## 企業管治報告(續)

### 董事會(續)

#### 董事會及董事委員會會議(續)

年內，董事會共舉行四次會議。各董事出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的紀錄載列如下：

	於2020年出席／召開會議的次數				
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會
陳思銘先生(主席)	4/4	-	-	-	1/1
劉華錫先生(副主席)	4/4	-	1/1	1/1	1/1
ZHENG Catherine Wei Hong女士(總裁)	4/4	-	-	-	0/1
吳新平先生	4/4	-	-	-	0/1
薛雙有先生	4/4	-	-	-	0/1
韋妙嫦女士	4/4	-	-	-	0/1
馬清楠先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
梁翔先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
胡偉亮先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1

全體執行董事及獨立非執行董事於年內已分配合理時間跟進及處理本公司的各項事務。全體董事將盡最大努力出席任何董事會及其委員會會議。彼等亦將分配合理時間審閱材料及本公司不定時提供的其他文件。主席會於執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事召開一次會議。

### 主席及總裁

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

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

## 董事委員會

### 審核委員會

審核委員會乃遵照上市規則第3.21條及企業管治守則第C3段於2019年11月13日成立，並訂有書面職權範圍。審核委員會主要職責包括(但不限於)(i)主要負責就外部核數師的委任、重新委任及罷免向董事會作出推薦建議及批准外部核數師的酬金及聘用條款；(ii)監察本公司的財務報表、年度報告、賬目、中期報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務報告的重大判斷；(iii)監管本公司的財務報告制度、風險管理及內部控制制度；及(iv)制定及檢討本公司企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦建議。截至2020年12月31日止年度，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即胡偉亮先生(審核委員會主席，具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)、馬清楠先生及梁翔先生。審核委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站[www.jygrandmark.com](http://www.jygrandmark.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。審核委員會已與本集團管理層審閱本集團所採納的會計原則及常規，並就內部控制及財務報告事宜(包括本集團截至2020年12月31日止年度的合併財務報表的審閱)進行討論。

### 薪酬委員會

薪酬委員會乃遵照上市規則第3.25條及企業管治守則第B1段於2019年11月13日成立，並訂有書面職權範圍。薪酬委員會主要職責包括(但不限於)(i)就本公司有關全體董事及高級管理層成員薪酬的政策及結構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提供推薦建議；(ii)就董事及高級管理層薪酬待遇向董事會提供推薦意見；及(iii)因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會由一名執行董事(即劉華錫先生)及三名獨立非執行董事(即梁翔先生(薪酬委員會主席)、馬清楠先生及胡偉亮先生)組成。薪酬委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站[www.jygrandmark.com](http://www.jygrandmark.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

### 董事委員會(續)

#### 提名委員會

提名委員會乃遵照企業管治守則第A5段於2019年11月13日成立，並訂有書面職權範圍。提名委員會主要職責包括(但不限於)(i)擬定一系列對董事會人員的品質要求；(ii)擬定一系列供董事會批准候選人的提名程序；及(iii)至少每年審閱董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而對董事會擬作出之變動提出建議。截至2020年12月31日止年度，提名委員會由一名執行董事(即劉華錫先生)及三名獨立非執行董事(即馬清楠先生(提名委員會主席)、梁翔先生及胡偉亮先生)組成。提名委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站[www.jygrandmark.com](http://www.jygrandmark.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

#### 董事會成員多元化

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

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、項目投資及財務管理。彼等獲得各類專業的學位，包括工商管理、經濟管理、建築工程及計算機科學。董事會現時擁有兩名女性董事，並擁有三名獨立非執行董事，具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡分佈範圍較廣，介乎32歲至68歲。考慮到本公司的現行業務模式及特定需求以及各董事的不同背景，董事會的組成符合董事會成員多元化政策。

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



## 高級管理層的薪酬

應付本公司高級管理層(無兼任董事)的薪酬按等級如下圖列示：

	2020年
零至人民幣1,000,000元	0
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	3
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	0
	4

## 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則。本公司已向所有董事作出具體查詢，而董事均已確認彼等已於截至2020年12月31日止年度期間一直遵守標準守則。

可能掌握本公司內幕消息的本公司僱員亦已遵守證券交易的標準守則。於截至2020年12月31日止年度期間，本公司並無獲悉本公司僱員不遵守標準守則的事件。

## 董事進行財務申報的責任

董事確認彼等編製本公司截至2020年12月31日止年度財務報表的責任。

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

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

## 首次公開發售所得款項用途

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

## 持續經營能力

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

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

### 問責及審計

董事知悉彼等有責任編製本集團截至2020年12月31日止年度的合併財務報表所載的一切資料及陳述，使之真實公允地反映本公司於相關期間的財務狀況、業績及現金流量。董事認為本集團截至2020年12月31日止年度的合併財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計以及合理、知情及審慎的判斷所得的數額。董事並不知悉任何有關可能導致對本公司的持續經營能力構成重大疑問的任何事件或情況的重大不明朗因素。因此，董事已按持續基準編製本公司財務報表。本公司核數師就其對本集團合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

### 資料披露

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

### 外部核數師及核數師酬金

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

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

截至2020年12月31日止年度，本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所就提供年度審計服務及非審計服務收取的費用分別約為人民幣3.7百萬元及人民幣0.8百萬元。

### 公司秘書

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

### 董事及高級職員責任保險

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

### 董事培訓

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

各董事已於2020年4月17日出席由競天公誠律師事務所舉辦的培訓，內容有關上市公司相關的法律事務，並於2020年12月10日出席姚黎李律師行舉辦的培訓，內容有關上市規則所規定的上市公司及其董事的持續義務。公司秘書保存董事參加培訓的妥善紀錄。

### 投資者溝通及股東權利

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

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

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

董事會亦鼓勵股東出席股東大會，直接向董事會提出查詢。

## 憲章文件

本公司已於2019年11月13日有條件採納章程大綱及細則，自上市日期起生效。自截至2020年12月31日止年度起至本年報日期止，章程大綱及細則並無任何變動。

於2021年3月25日，董事會建議修訂細則。建議修訂細則須待股東於應屆股東大會批准後生效。

## 風險管理及內部監控

董事會對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該系統的有效性。本集團的風險管理及內部控制系統包括明確的組織架構、權職界定及劃分。董事會負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護有效的風險管理和內部監控系統，及向董事會提供有關系統有效性的確認。該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

### 風險管理

#### 1. 風險管理體系架構的搭建：

本集團已於2019年度在集團層面搭建了風險管理體系架構，明確風險管理流程，促進內部風險管理文化的提升。本年度本公司在過往年度的工作基礎上，通過以下工作持續完善風險管理體系架構，指引集團風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

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

角色	主要職責
董事會(風險管理最高決策層)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 評估及確定風險的性質及接受程度以確保戰略目標的實現</li><li>■ 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統</li><li>■ 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控</li></ul>

## 風險管理及內部監控(續)

### 風險管理(續)

#### 1. 風險管理體系架構的搭建：(續)

- ✓ 明確及重申了風險管理組織架構(續)

角色	主要職責
審核委員會(風險管理最高決策層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 審議及制定風險管理框架，識別、分析、評估及確定本集團面對的風險，以系統地整理、減輕以及監控風險以識別及處理本集團所面對包括但不限於戰略、財務、營運、法律及監管的風險</li> <li>■ 檢討及評估本集團風險管理框架(包括風險管理計畫、風險管理系統及與風險管理有關的內部審核功能)的成效</li> <li>■ 持續監督風險管理系統的工作範疇及其他保證提供者的工作</li> <li>■ 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響</li> <li>■ 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法</li> </ul>
高級管理層(風險管理工作領導小組)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 定期審議本集團風險管理相關的政策和制度</li> <li>■ 監督本集團的風險管理工作執行情況，定期審議風險管理工作考核結果匯報，以及風險管理評估報告等</li> <li>■ 為重大決策提供風險管理意見，審議風險管理執行層提出應對措施的建議</li> <li>■ 負責向審核委員會匯報及揭示重大風險資訊</li> </ul>

## 風險管理及內部監控(續)

### 風險管理(續)

#### 1. 風險管理體系架構的搭建：(續)

- ✓ 明確及重申了風險管理組織架構(續)

角色	主要職責
公司秘書部	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 協同關注重大風險應急事件處理，形成總結報告並向審核委員會匯報</li><li>■ 辦理董事會或審核委員會授權的有關風險管理的其他事項</li></ul>
審計監察部	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 統籌風險識別和評估工作開展</li><li>■ 為風險管理監督機構，負責監督本集團及各城市公司風險管理工作</li><li>■ 組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理工作領導小組</li><li>■ 組織和協調風險管理培訓及指導</li></ul>
本集團總部中心／部門及各城市公司管理層(風險管理工作執行層)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 定期更新所屬業務的風險清單，開展風險識別及評估等相關工作</li><li>■ 制定並實施所屬業務的風險應對方案</li><li>■ 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理協調崗及風險管理工作領導小組匯報風險資訊</li></ul>

## 風險管理及內部監控(續)

### 風險管理(續)

#### 1. 風險管理體系架構的搭建：(續)

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



圖一：風險管理流程

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

### 風險管理及內部監控(續)

#### 風險管理(續)

#### 2. 2020年度本集團風險評估工作開展

於回顧年度內，本集團管理層持續深化風險管理工作，基於公司外部市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及風險偏好對本年度的風險評估標準、風險數據庫進行更新，同時採用系統化的方式評估本集團面臨的重大風險的性質及程度，對2020年度十大風險進行更新評估和管控現狀梳理，明確了風險主責部門和下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果及管控措施落實情況。審核委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效且足夠的。

#### 內部審計

景業名邦集團設置了獨立的內審職能，可不受限制地接觸企業資料、董事及員工定期向本集團審核委員會直接匯報。截至2020年12月31日止年度，內審職能已制定一套審計計畫，重點審查存在較大風險的領域。管理層已對內審發現的漏洞及弱點制定了改善方案，並由內審職能定期做出跟進，以確保改善措施得以及時執行。內審職能已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

#### 風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

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

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



# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

本報告為集團發佈的第二份《環境、社會及管治報告》(「本報告」)，是本集團在履行2020年度環境、社會及管治(「ESG」)責任的真實反映。

## 報告範圍

本報告的時間範圍為2020年1月1日至2020年12月31日(下稱「本年度」)。除非另有說明，本報告的內容主要圍繞景業名邦集團主營業務所涉及的ESG管理事項進行闡述。

## 報告標準

本集團遵循上市規則附錄二十七闡述的《環境、社會及管治報告指引》(下稱「ESG指引」)編製本報告。以「重大性」、「量化」、「平衡」、「一致性」原則作為披露基礎，並在編製過程中對於以上原則進行回應，確保報告呈現利益相關方所關注的環境、社會及管治議題，內容清晰，具有量化性及比較意義。

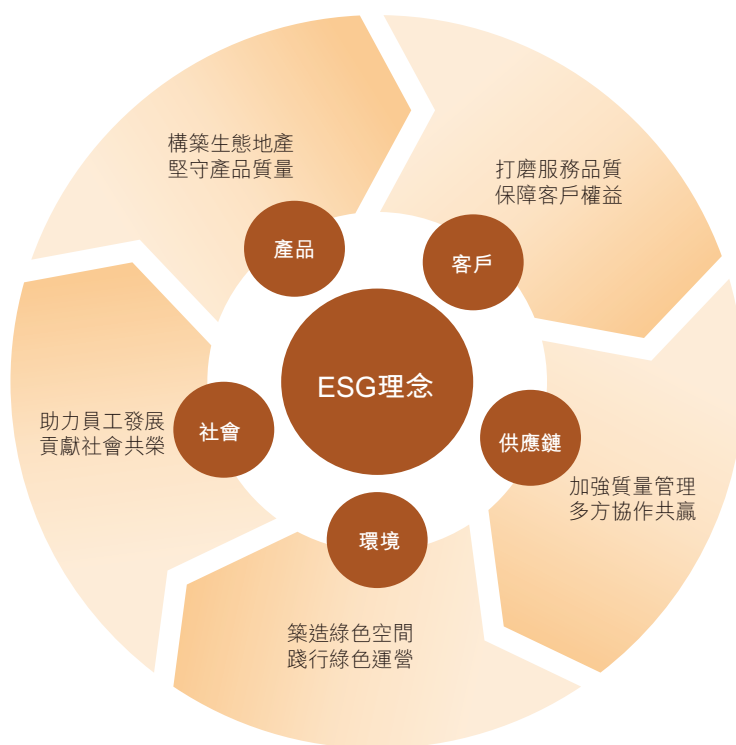
原則		本集團回應
重大性	報告應涵蓋反映機構對經濟、環境及社會的顯著影響，或實質上影響利益相關方評估及決定的範疇。	結合本集團發展戰略、行業與業務狀況，並與利益相關方溝通交流，識別當前的重要性議題。
量化	報告有關歷史數據的關鍵績效指標須可予計量，以評估和驗證績效表現。量化資料附帶說明，闡述其目的及影響，並在適當情況下提供比較數據。	本集團已就本年度的關鍵績效指標信息進行量化披露，同時予以文字闡釋，以便利益相關方能清晰理解集團整體績效。
平衡性	報告信息應反映報告機構績效的正面性和負面性，以便對整體績效進行合理的評估。	本報告詳盡闡述本集團的工作成果及所面對的挑戰，並披露相關量化信息，以便合理分析和比較。
一致性	報告應使用一致方式披露信息，以便利益相關方可分析及評估機構於不同時間的績效。機構應就任何方法的變化作出解釋。	本集團對不同範疇在目前及過去的關鍵績效指標及信息進行披露，以便利益相關方對其績效進行比較。

## 可持續發展治理

### ESG管理理念

本集團一直堅持可持續的發展方針，積極將可持續發展管理融入集團的戰略規劃及業務運營，不斷提升可持續發展相關事項的管理能力與業績表現，爭當有責任感、有社會擔當的地產企業。

在2020年度的疫情挑戰之下，我們深感企業與社會的平穩運行根植於經濟、社會與環境保護的協調發展。展望未來，我們將致力提升企業的可持續發展力，持續創造環境與社會效益，為美麗中國建設增光添彩。



本集團董事會承擔環境、社會及管治工作的最高管理職能，負責監督本集團ESG管理策略的修訂與落實，確保ESG風險管理與內部監控系統的有效運行；同時，董事會及高級管理層負責可持續發展相關議題的評估與指導，聽取與集團可持續發展相關的報告，並負責審閱並正式簽批年度ESG報告。集團相關職能部門負責落實ESG策略之下的各項具體工作，並定期統計相關量化指標及資料，為董事會及管理層審閱ESG管理進展提供信息基礎。

## 可持續發展治理(續)

### 利益相關方溝通

集團相信利益相關方的參與有助於企業提升可持續發展能力，並實現多方共贏與和諧發展。集團重視並持續完善與政府、投資者、股東、客戶、供應商、員工等利益實體的溝通機制，認真聽取各方有益建議，並以此為依據深入貫徹可持續發展理念，謀求長遠合作與發展。

利益相關方類別	訴求與期望	溝通與回應
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>貫徹國家政策</li> <li>合法合規經營</li> <li>項目合作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>依法合規經營</li> <li>響應國家政策號召</li> <li>接受調研與監督</li> </ul>
投資者與股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務業績</li> <li>權益保護</li> <li>企業透明度</li> <li>風險控制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提高盈利能力</li> <li>召開股東大會</li> <li>日常信息及時披露</li> <li>優化內控風險管理</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品與服務質量</li> <li>保持溝通與穩定關係</li> <li>客戶信息保護</li> <li>責任營銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>優化產品與服務品質</li> <li>完善客戶服務體系</li> <li>建立客戶溝通機制</li> <li>加強信息安全建設</li> </ul>
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>保障員工合法權益</li> <li>促進員工發展</li> <li>關注員工健康與安全</li> <li>傾聽員工心聲</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>完善薪酬體系和福利保障體系</li> <li>優化職業晉升機制</li> <li>落實健康安全管理體系</li> <li>建立多渠道溝通平台</li> </ul>
供應商及合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>誠信合作</li> <li>合作共贏</li> <li>公平公正</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審查與評估</li> <li>打造責任供應鏈</li> <li>促進日常溝通</li> </ul>
行業協會與媒體	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守行業規範</li> <li>推動行業創新</li> <li>信息透明公開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>參與行業研討會</li> <li>完善新聞披露機制</li> <li>優化輿情反饋機制</li> </ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>支持社會公益</li> <li>關心貧困群體</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極參與社會公益活動</li> <li>扶貧助困</li> </ul>

## 可持續發展治理(續)

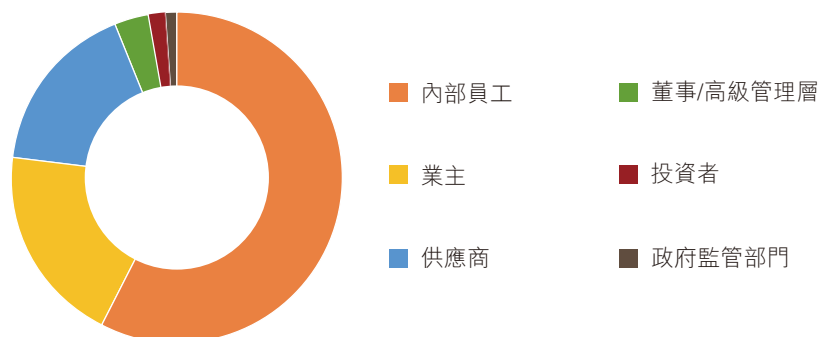
### 重要性評估

#### 評估過程



### 利益相關者調研

2020年調研覆蓋企業管理層、內部員工、投資者、供應商、業主、政府監管部門六大利益相關者。

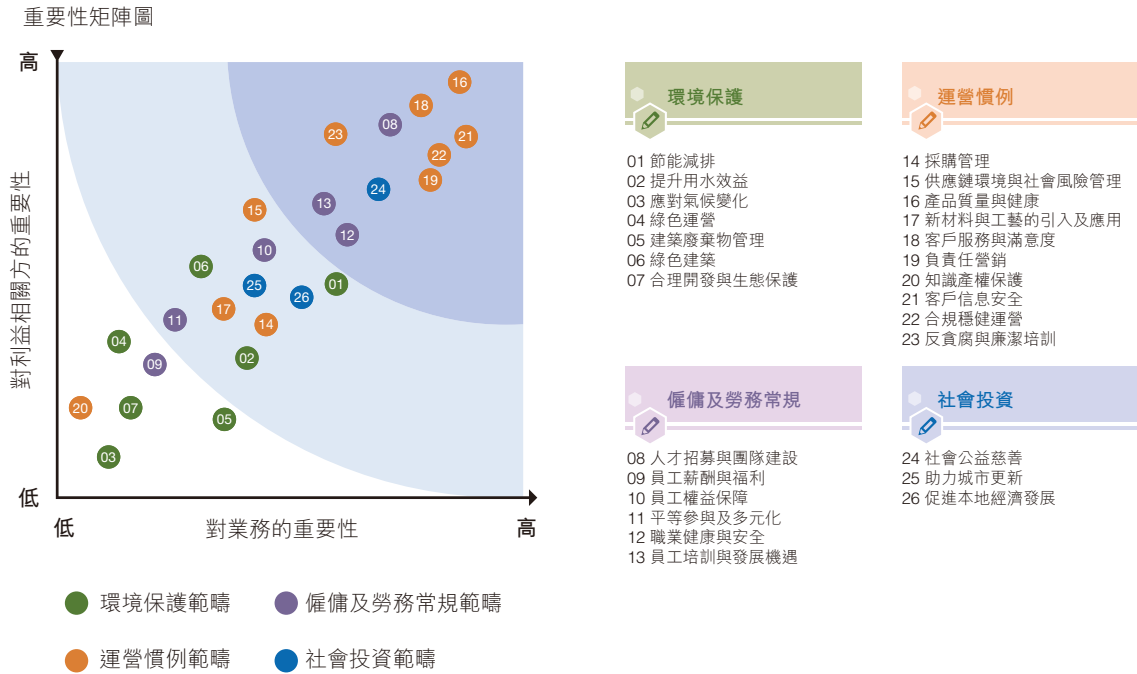


### 可持續發展治理(續)

#### 重要性評估(續)

#### 利益相關者調研(續)

以下是2020年重要性評估結果：



本年度重要性評估結果顯示：利益相關者持續關注集團的合規運營、僱傭管理與社會貢獻方面的工作。在本報告中，集團將進一步披露有關方面最新的工作進展，並以此作為未來ESG管理工作的重要參考指標。同時，我們將加強與利益相關者的溝通，以持續提升相關工作表現。

### 匠心以呈，精築生態人文

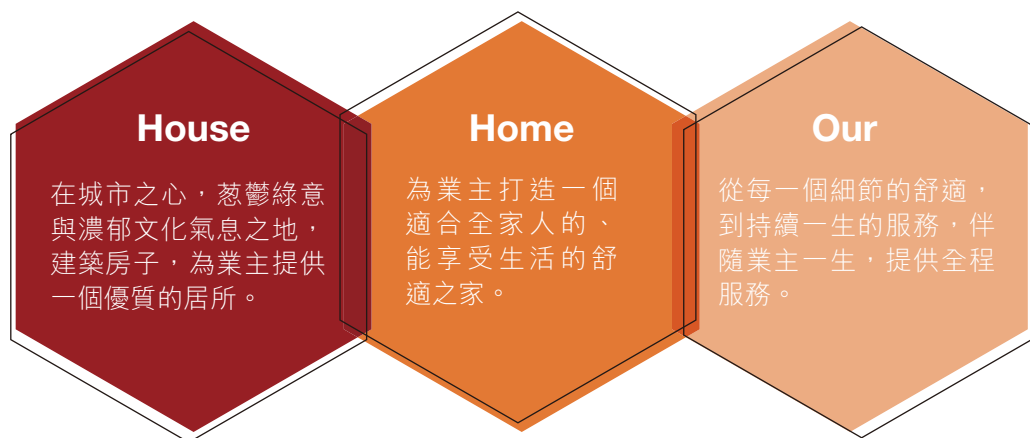
景業名邦集團以生態人文地產為開發定位，以打造精品為目標，踐行「匠心精鶩」的企業精神，保障高標準的品質把控，積極開拓創新材料和技術應用，為眾多家庭構築高品質生活社區。

### 打造生態人文產品

發展生態人文建築是當今房地產業轉型的迫切需求，是實現環境友好型、建設資源節約型社會的必然選擇。集團積極推進生態人文地產理念，以城市建設者為使命，為千萬家庭提供與萬物融合的生態人文居所。

### H2O哲學

景業名邦集團以「上善若水」的哲學之思打造品質生活服務，著力打造與萬物相融合的生態人文地產開發，舉力匠造城市綠色人文範本，方寸之地，細節凸顯，自然巧思，構築全面生活之美。



## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 產品設計

#### 選址

親自考察城市發展方向，在每一個都市之中，不以地段為主要標準，而是遍尋最適宜人居的自然環境，山、水、林、氧必須是能連到優質人居的條件。

—— 山·河·林·海·谷·灣，必定親近自然

#### 設計

選擇和項目匹配的設計師團隊，希望創造出實用、創新、有靈感、有設計美學、有自然藝術的居住作品，專注於每個關於人性化和舒適度的細微之處，為業主帶去極致體驗。

—— 即使是大師級作品，也要志同道合

#### 細節

結合城市人居特有習慣，從家庭角度出發，去考究空間、尺度與生活動線的每一個細節，創造一個最舒適的生活空間。

—— 舒心住家，每一個細節都是用心

## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 產品案例

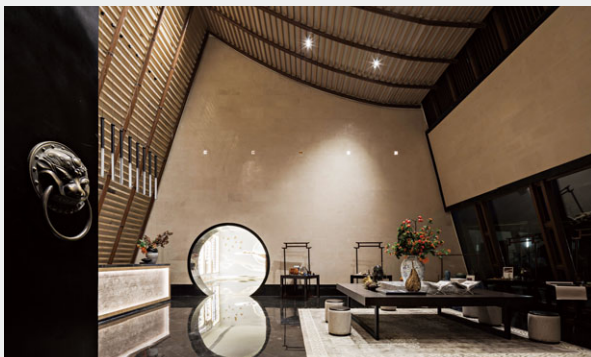
#### 帽峰小鎮：強強聯合，打造文旅新IP

景業帽峰小鎮為集團於廣州打造的一項「生態人文地產」之作，規劃打造集文旅、文創、度假、康養等功能於一體的廣州新名片。在文創方面，集團攜手羊城晚報報業集團，引入羊城晚報藝術研究院藝術基地，為項目帶去豐富的人文藝術體驗。



#### 高黎貢小鎮：邊城漢書，一方院落

景業高黎貢小鎮坐落於雲南騰衝曲石鎮，正望高黎貢山國際自然保護區，坐擁八十八處天然溫泉與萬畝油菜花海。項目運用山為德，水為禮，園為境的設計理念，展現中式院落的居住之美。





## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 品質為先，推行精品工程

除了業界統一的考察標準之外，集團以高於行業標準的專業技術審核系統為每一個項目的工程質量保駕護航。本年度集團各項目落實當地政府各項有關規定，積極建設安全生產文明施工工地，得到當地市政府認可。株洲景業山湖灣一期榮獲「株洲市建設工程神農獎」，英德景業雍景園項目獲得「清遠市房屋市政工程安全生產文明施工示範工地」的榮譽。

### 質量管控體系建設

#### 質量標準

集團堅持以品質為核心競爭力，在遵守法律法規和行業規範的基礎上，堅持「質量先行」的首要原則，制定並嚴格落實以《工程管理手冊》為核心的質量管理制度體系要求，實現標準化工藝流程，讓業主住得滿意，住得放心。

#### 樣板領路

為規避工程質量問題，貫徹集團頒佈的《施工樣板管理辦法》，集團工程中心預先對工程施工方案進行全面評估，推行「施工樣板管理制度」，在提升施工品質的同時也大大降低返工概率。同時，集團所有精裝交付的項目實行「工程實體工藝樣板房」，從砌築、抹灰、到水電安裝，從選材用料到施工工藝，每一道工序都清晰展示，得到了業內廣泛的認可。



施工樣板管理制度



施工樣板管理制度

## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 質量管控體系建設(續)

#### 體系化質量管理

為踐行質量管理制度體系，嚴格把控項目品質，集團要求各項目將創建樣板工地寫入合同，現場依照樣板工地的標準並結合當地政府的要求進行安全文明施工。工程中心組織季度巡查，對所有在建項目實施全面的施工檢查，對發現的問題督促整改，及時消除質量隱患。此外，集團各部門統一思想，組織員工到當地優秀項目觀摩學習，提升安全文明施工創優、創建樣板工地的意識，積極汲取優秀項目的管理經驗。

在材料設備質量管理方面，集團高度重視材料設備的進場質檢。每一份材料進場前都須通過施工單位三級質檢，並由第三方監理機構見證取樣送檢，待取得合格證明後，再交由工程部門進行複查，確保材料質檢達到100%的合格率後方可進場。

在另一關鍵的驗收交付環節，集團更是從細節著眼，嚴控房屋交付質量。在整個驗收過程中，集團對交付物業實行「一戶一檔制」，每一套交付的房源都至少經過施工單位、工程中心和物業中心的三級驗收，細緻把控每項檢測細節，做好全面驗收的質量把控。

#### 質量培訓

集團工程團隊深入開展質量管控的研究、學習和宣傳，對主要從事質量管控人員開展專項培訓，不斷指導員工鞏固專業知識，提升工作方法，做好工程監控，保證工程的運作效率和出品品質。

#### 《景工講堂系列工程培訓—基坑技護專題分享》

2020年3月17日，集團組織《基坑技護專題分享》，詳細介紹如何保護地下主體結構施工和基坑周邊環境的安全，明確對基坑採用臨時性支擋、加固、保護與地下水控制的措施與方法。集團總部及分公司各工程部門人員共81人參加此次培訓。



專題分享會現場

## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 質量管控體系建設(續)

#### 質量培訓(續)

##### 《景工講堂系列工程培訓—防滲漏專題培訓》

2020年6月23日，集團邀請講師對集團本部及各分公司工程中心員工進行培訓，主要為員工講解房屋建築工程中防滲漏施工的控制要點，展示在施工實踐中總結出的切實可行的方法。



工程培訓會現場

### 智能化管理

項目管理過程智能化是集團工作的重中之重，通過引入明源移動質檢、移動驗房系統及遠程監控技術，工程中心實現對工程全覆蓋的實時監測，提升工程管理效率和細節把控，同時也有力地支持了安全施工。

本年度，集團重點推進的智能化項目：

- ✓ **明源移動質檢、移動驗房**：積極推廣明源APP進行移動質檢、移動驗房的使用以進行質量安全監控，實時將現場進度與質量安全問題上傳系統，高效地進行問題整改與複查，工程人員能夠通過移動端更快捷地參與工地安全質量管理。同時，集團加大抽查APP應用情況的力度，將APP使用情況全集團通報，並組織專題培訓會議解決APP應用過程中的共性問題。
- ✓ **遠程監控技術**：集團運用遠程監控技術進行工地的管理，監控施工人員是否正確佩戴安全裝備並實時掌握工地人員所處的位置，確認施工安全情況並拍攝現場圖片，識別施工進度。

### 匠心以呈，精築生態人文(續)

#### 安全文明施工

本集團高度重視安全管理，嚴格按照《安全文明施工管理辦法》和文明施工六個百分之百制度對項目工程執行監督檢查，防範安全風險。

- ✓ **明確各方安全責任：**明確施工單位、監理單位、建設單位在工程管理中的安全責任。新引進單位在合同定標時明確安全文明施工標準，並將相關要求寫入合同；為確保工程項目保質保量順利開展，保證安全文明施工重大責任落實，新合作單位的項目經理需經過集團相關部門組織面試合格後方可上崗。
- ✓ **安全隱患檢查：**各項目工程部每月組織兩次安全文明施工檢查，及時消除安全隱患；要求施工單位針對項目特點編製專項應急預案，定期組織應急演練，提升施工人員安全意識和應急處理能力。
- ✓ **考核與監督：**集團將安全文明施工納入對施工單位、工程部的考核；集團工程中心定期監督、抽查，對未落實到位的單位、個人問責。集團出台監理管理制度，針對重要性高、安全風險較大的工序，要求監理旁站監督。



## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 客戶至上，打造品質服務

集團的物業中心和酒店是客戶服務的主力軍，致力於用專業化的服務提升客戶的滿意度，努力提供最貼心的服務，打造最良好的口碑。

### 物業服務

#### 疫情管理

2020年初，新冠疫情的爆發牽動無數百姓的心，積極保障社區居民安全成為了集團義不容辭的責任。集團物業與街道、社區等緊密配合，做好出入管理、秩序維護、公共區域和設施清潔消毒、人員排查隔離、信息宣傳及報送等多個環節的工作。集團和物業利用智慧雲服務開展線上指揮和部署，做到「物理無距離」。同時，集團通過搭建「社區疫情智能管控平台」，實現疫情動態實時查看、在線解決業主生活所需，並開展專家在線疫情諮詢、心理疏導、病情問診等服務。

物業員工在辦公區域和社區按照國家防疫規定開展消毒工作，並向業主免費發放電梯按鍵消毒筆，在進出通道設置消毒地毯，安裝人臉識別體溫檢測設備，租用機器人消毒及巡邏等。集團旗下各項目自疫情發生起至今零感染，優質的物業服務在防疫期間獲得廣大業主的肯定。



物業開展消毒工作



物業獲贈錦旗

## 環境、社會及管治報告(續)

### 匠心以呈，精築生態人文(續)

#### 物業服務(續)

##### 物業服務品質提升年

2020年，集團物業中心全面開展服務品質提升工作，覆蓋全部項目，共五個作業模塊、103項的品質提升內容。除了基礎服務的全面提升以外，集團物業中心更加關注特色化、增值性服務的供給，以業主需求為服務策劃的導向，關注老人和兒童的社區生活，增加與業主的互動，強調共管與共治。2020年主要關注方面包括以下四個部分：

- ✓ **客服服務**：物業中心要求員工注重儀容儀表管理，進行高頻場景模擬練習，執行24小時全場景、全流程的微笑、主動、快捷主題特色服務。
- ✓ **工程服務**：物業中心開展上門維修、設備養護技巧培訓，包括藥劑使用、工具使用、新工具創新等，提升工程服務質量水平。
- ✓ **生活服務**：針對部分住假項目，物業中心還提供免費的房屋通風、清潔服務；針對成熟社區的老年業主，物業中心免費提供剪髮等生活服務。
- ✓ **安全服務**：物業中心在今年還重點關注員工消防安全技能提升，組織多次消防知識培訓活動、消防應急演練等。



服務設施提升



服務品質提升培訓

## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 物業服務(續)

#### 業主滿意度調查

在2020年的客戶滿意度調查中，卓都物業整體滿意度得分82.6分，較去年得分對比上升1.2個分值。其中，安全服務、工程服務、環境服務等較去年均穩步提升。物業中心將進一步關注業主生活動線，有的放矢地提升與業主切身相關的基礎服務，提高主動服務意識，用態度化解難度。

#### 業主投訴渠道及優化舉措

集團物業中心高度重視業主投訴渠道管理。在2019年建立的微信群、QQ群、經理接待日、業主熱線等渠道的基礎上，物業中心在本年度採取線上+線下的新形式：線下召開業主懇談會、業主匿名意見箱等；線上導入企業微信，開啟線上互動、線上報修等。

集團物業中心持續關注業主訴求，2020年主要的優化調整措施有：

- ✓ **新增訴求處理責任機制：**在原有機制的基礎上，新增訴求閉環首問責任制，強調無論業主從何渠道進行投訴，第一個受理的工作人員必須全程跟進、敦促處理直至整改投訴完結閉環，否則將被追究責任，以此來提高投訴處理率。
- ✓ **細化訴求處理的時限要求：**集團物業中心強調「快捷」服務，細化針對各類訴求各個層級處理的最高時限要求，做到及時回覆，提高投訴處理的效率，提高業主的滿意度。
- ✓ **加強投訴處理培訓和典型案例分析：**聘請內外部專家對員工的投訴處理技巧及能力進行常規化的培訓，針對常見的投訴問題分類總結，建立案例庫，進行典型案例的專項研討和分析，提高投訴處理的效率。

## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 物業服務(續)

#### 業主活動

為豐富社區文化活動，加強物業與業主、小區業主鄰里之間的交流溝通。2020年物業中心舉辦了母親節活動、便民活動及中秋活動等，業主們紛紛積極參與，在這些重要的日子裏留下珍貴的瞬間。

#### 「濃情五月天，感恩母親節」主題活動

2020年5月9日－5月10日，正值母親節來臨之際，景業荔都花園住戶服務中心工作人員在園區為女業戶送上一支康乃馨。業主以戶為單位在小區微信公眾號上傳作品，或是祝福語，或是與母親的合影，由物業工作人員送上節日禮物。



母親節活動現場

#### 景業荔都花園便民服務日

2020年9月20日，為方便小區業主的生活，集團物業中心開展多項便民服務，由物業服務人員集中擺攤設點，為業主提供小家電維修、清洗電動車等服務，並在活動現場進行垃圾分類、文明養犬等宣傳。



便民服務日現場



## 匠心以呈，精築生態人文(續)

物業服務(續)

業主活動(續)

### 「雙節同慶 團圓荔都」中秋國慶活動

2020年10月1日－10月7日，物業中心舉辦中秋國慶慶祝系列活動，主要包括中秋遊園會、露天電影、賞月活動等，提升小區物業的影響力和吸引力，並增進物業中心與業主之間的和諧溝通。



中秋國慶活動現場

## 酒店服務

集團酒店秉承「以顧客為中心」的理念，始終以真誠、務實的態度服務顧客，精準識別顧客需求，傾聽顧客建議，及時反饋跟進，致力為顧客提供高質量的多元化服務。疫情期間，集團旗下酒店嚴格執行國家防疫制度，將員工與顧客的健康安全放在第一位。

## 酒店疫情管理

為保證顧客與員工的健康與安全，本集團旗下各酒店遵循國家防疫要求，嚴格執行防疫措施，堅決守住零感染底線。疫情期間，酒店員工每日對各區域開展全面消毒工作，加強酒店衛生巡查；前台當值員工佩戴口罩上崗，指引來穗人員進行健康申報，若有特殊賓客入住，及時上報；大堂設置專門區域放置免過水洗手液、消毒液等，有專人指引到店客人進行消毒。

## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 酒店服務(續)

#### 完善顧客服務品質

本年度集團酒店在顧客服務品質方面精益求精，以創新、貼心與及時的服務理念提升顧客的入住體驗。針對不同的顧客群體，我們引入了多元化的反饋方式；通過主動問詢及時跟進顧客需求，通過前台、電話等投訴方式，以最快速度解決顧客的疑難問題。此外，我們持續落實員工服務培訓，提升員工整體素質與服務能力，不斷鞏固、提升整體的服務水平。

#### 員工服務培訓

2020年6月份，酒店人力行政部組織酒店員工及基層管理人員分兩批進行了服務品質主題培訓，通過角色互換、問答、演練、播放小視頻等多種形式幫助員工理解並演練酒店優質服務的各項要求與標準化操作，進一步提升服務質量。



員工服務培訓現場

## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 客戶信息安全保護

保護客戶的個人信息安全是集團時刻關注的重點工作。集團制定並嚴格落實客戶信息保護管理規範，時刻保持警惕，務必讓客戶擁有優質安全的體驗。

### 客戶信息安全管理

為維護公司權益，改善並提升客戶體驗水平，集團營銷中心在2020年針對客戶資料隱私及安全方面已實施的保護措施如下：

- ✓ **制度管理**：對含有客戶資料的文件嚴格控制並妥善管理；銷售人員個人客本不能隨意擺放，一經發現，集團將進行罰款處理並追究管控責任；
- ✓ **權限管理**：集團營銷中心優化管理人員信息查閱權限，實行專人專管的方針，在保證操作人員的執行情況下減少非必要人員的接觸量，擴大保護客戶資料的管理範圍；將部分項目的客戶信息由原來的紙質登記，更換成移動銷售端，並安排專人歸檔錄入。通過層級化管控及系統處理，減少紙質化登記帶來的信息流動及泄露風險；
- ✓ **管理監督**：集團營銷中心執行定期抽查，要求營銷人員對系統文件進行嚴格管理，並嚴控密碼、紙質文件的流通。同時，廢棄的資料需要儘快銷毀，嚴禁涉及客戶信息的資料隨意擺放。

### 業主信息安全管理

集團物業中心在2019年建立《檔案管理要求》、《信息管理指引》等制度的基礎上，持續關注業主信息及客戶的隱私保護並做出如下的優化調整：

- ✓ **新增檔案管理人員的任職要求**：進一步明確了檔案管理人員的任職要求，根據在職年限、品德、專業技能等多維度選聘人員，例如必須在職工作1年以上方可進行檔案資料管理。

## 匠心以呈，精築生態人文(續)

### 客戶信息安全保護(續)

#### 業主信息安全管理(續)

- ✓ **細化信息使用分級機制：**在原有機制的基礎上，細化了不同類型信息、資料和檔案等文件的借閱、借用、複印要求，要求員工按照不同的審批權限使用相關的資料。針對業主隱私的信息必須經物業中心項目負責人及客服部負責人的共同審批方可借閱或影印。
- ✓ **加強並引入了監督處理機制：**加強監督、建立處罰機制，定期檢查信息檔案使用的各個環節，一經發現問題，按照相關標準進行處罰。

### 負責任營銷

本集團在2020年度進一步深化營銷標準化體系搭建，完善銷售管理制度，並對各項目營銷負責人以及售後人員進行相關制度宣講與培訓，規範日常營銷合規操作，對各項目操作進行事中干預，事後檢查驗收各項目的執行情況，確保合規營銷的落實。同時，集團針對營銷專業能力的提升開展專項培訓會，進一步鞏固營銷團隊專業能力，助力集團業務的高速發展。

#### 營銷公開課－專業能力提升分享會

集團營銷中心聚焦品牌力、產品力、營銷力三方面，從2020年5月開始展開系列營銷公開課分享會，致力幫助員工了解集團品牌及核心價值觀，學習銷售、案場、售後等內部制度要求及工作規範，全面落實負責任營銷。



營銷公開課現場

## 攜手員工，共創美好未來

本集團嚴格執行《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律法規，完善集團內部人力資源管理制度，保護員工合法權益免受侵害，搭建透明的職業發展平台，打造平等友好、互助協作的工作氛圍，讓員工與集團攜手共進，共創輝煌。

### 僱傭管理

2020年，集團未發生僱用童工或強制勞工的現象，如發現應聘人員身份證信息不實、瞞報年齡或發現強制勞工現象，集團將進行相應調查並落實內部整改。



#### 招聘原則

本集團依據國家相關規定，構建規範高效的招聘體系，秉持公平、公正、公開的原則，通過多元化招聘模式為集團招攬人才，吸引新生力量加入團隊，共同助力集團更好更快發展。



#### 招聘渠道

集團主要選擇主流招聘網站，如前程無憂、智聯、獵聘、BOSS直聘、58同城等，並結合內部推薦、獵頭招聘、校園招聘等多種方式招募優秀人才，強化集團人才隊伍，為集團發展增添新生力量。



#### 多元僱傭

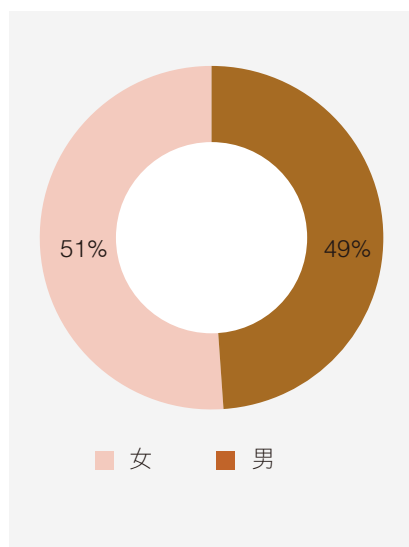
本集團將多元化與包容性視為推動企業內部發展的關鍵，堅持基層員工多元化、領導層多元化以及領導層無偏見的管理要求，以及維護集團內部公平、團結、積極進取的企業氛圍，實現集團的長遠發展。

### 攜手員工，共創美好未來(續)

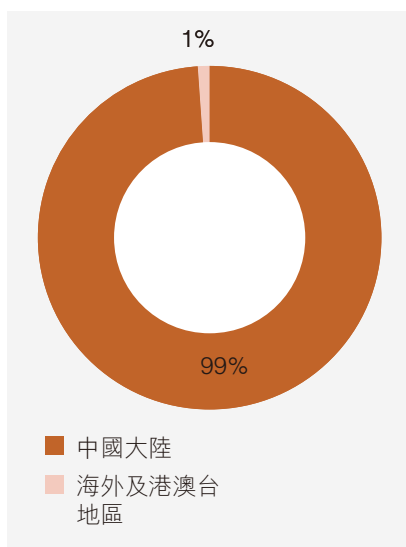
#### 僱傭管理(續)

於2020年12月31日，本集團共有員工1,033人，全部為全職員工，員工詳情如下：

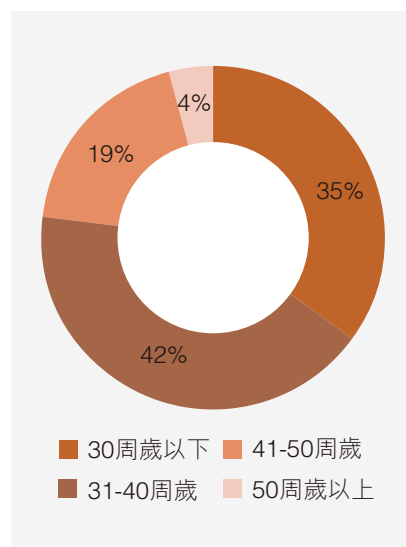
員工人數  
(按性別劃分)



員工人數  
(按地區劃分)



員工人數  
(按年齡組別劃分)



#### 2021景業名邦星耀創造營

2020年下半年舉行的「2021景業名邦星耀創造營」吸引了眾多優秀的應屆畢業生前來參與，集團為每一位參與者準備了豐厚的小禮品與妙趣橫生的活動，讓每一位成員能夠對集團業務有更深入的了解，更好地詮釋員工與企業共同成長的人才理念。



2021景業名邦星耀創造營活動現場

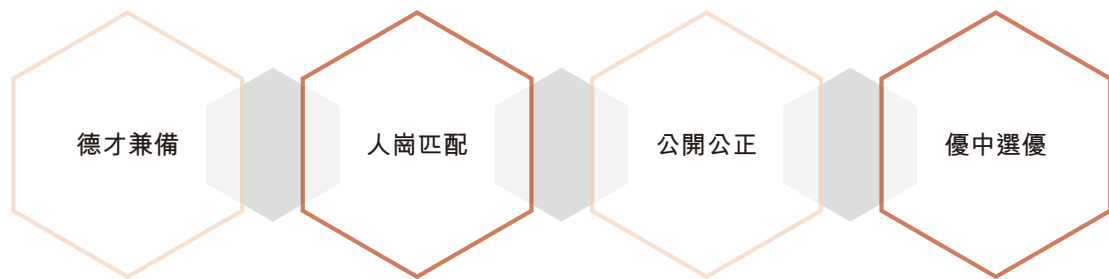
## 攜手員工，共創美好未來(續)

### 績效管理與職業晉升

本集團深化執行《員工績效管理辦法》，通過定期對重點工作、常規工作、基本目標三項指標的統計，開展員工績效的全面評估，並將此評估結果將作為薪酬獎勵、晉升的重要憑據。在績效考核階段，本集團高度重視公平公正公開的原則，切實貼合每位員工的實際工作情況，做到全面評估。同時，本集團強調績效的過程管理，注重主管對員工的日常指導，關注員工個人才能的提升，全面促進集團實現高效發展。

本集團高度重視集團內部晉升管理，完善員工職業晉升渠道與考核標準，期望實現公司內部人才的有效配置。2020年，集團修訂《員工晉升管理辦法》，規範員工崗位晉升的工作流程，打造公平公正的內部競爭環境，調動員工的主動性和積極性。本集團聚焦關鍵崗位人才培養，分層級逐步建設關鍵人才梯隊，為集團業務發展提供充足的人才保障。

本集團人員晉升的四項原則，即：



### 薪酬福利

本集團重視薪酬結構的持續優化，引入短期、中長期、個性化的激勵措施，提高整體激勵效果，促進激發員工的主觀能動性。本集團根據不同職級與所在的業務板塊，設計相應的薪酬策略與薪酬結構，在保障員工薪資水平的同時，制定人性化的福利項目，致力於提升員工的幸福感和歸屬感。

本集團按照現行《薪酬管理辦法》明確落實薪資合規細則，保障員工獲取合理報酬，並按時為員工足額繳納社會保險費和住房公積金等，維護員工合法權益。為切實落實《薪酬管理辦法》，集團人力行政中心於2020年6月開展了上半年業務巡檢工作，對薪酬合規、勞動關係合規方面的工作進行檢查和指導，對行業薪酬進行深入調研，參考行業通用做法，提升員工福利標準。本年度，集團未違反任何與待遇及福利相關的法律及規章制度。

### 攜手員工，共創美好未來(續)

#### 人才培養

集團深知培養優秀的儲備人員是實現可持續發展的基礎。基於此，本集團通過階段性、連續性的培訓，建立起一套系統性、有針對性的人才培養機制，該機制全面培養員工的崗位素養、管理能力、協同能力，以促進提升員工專業技能，為集團的長遠發展保駕護航。

除此之外，為確保企業內部經驗傳承，本集團為每一位新員工匹配了相應的崗位輔導員。崗位輔導員根據自身的職業經歷為新入職員工提供崗前輔導，及時解答新員工的疑難問題，分享工作經驗，提升團隊工作效率。

本年度，集團加強了對中層員工的培訓，讓員工進一步了解集團動態與行業熱點問題。疫情期間，集團為中層員工提供了諸多線上課程，鼓勵員工繼續深入學習，提升自我。此外，集團與外部諮詢機構合作推出培訓課程，結合時事政策與最新管理理念，增加員工知識儲備，集團中層員工參與培訓的總時數大幅增加。

#### 新員工培訓

2020年集團共舉辦4期新員工培訓，參訓總人次達250人次以上，培訓內容圍繞公司發展及企業文化、工程質量、產品設計解讀、廉政及法律風險、公司政策制度等內容，幫助新員工快速融入公司，勝任崗位工作。



2020年新員工培訓會議



## 攜手員工，共創美好未來(續)

### 人才培養(續)

#### 管理層培訓：磐石計劃

2020年9月1日，集團啟動磐石計劃，作為景業名邦集團的高管人才培養項目，旨在培養一批能開疆辟土、擅打硬仗、勇於擔當的項目總經理，為集團的高速發展提供有力支撐。磐石計劃圍繞戰略經營、項目運營、精通業務、領導團隊四大能力素質進行培養，培養周期為一年，定期開展課程分享學習。



2020年磐石計劃培訓現場

#### 專業技能培訓：景工講堂

為支持集團業務發展，提升工程人員專業素養，集團專門為工程系統員工設計了專業技術提升培訓，2020年共開展13次，參訓總人次達700人次以上，培訓內部包括給排水技術、工程質量關注點、防滲漏專題培訓，甲供材知識等。



2020年景工講堂

## 攜手員工，共創美好未來(續)

### 人才培養(續)

#### 銷售技能培訓：白金管家計劃

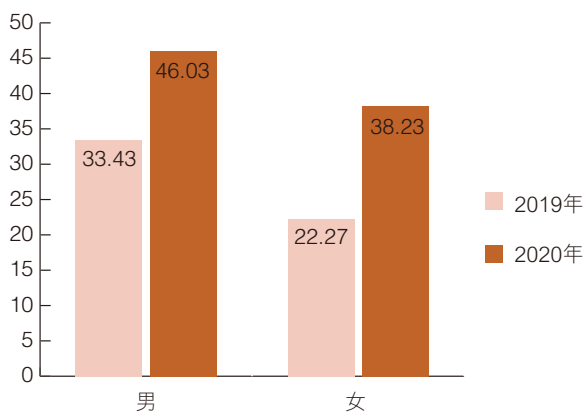
集團針對新開樓盤的物業人員及銷售人員推出白金管家培訓及能力提升訓練，2020年共開展3次，參訓總人次達65人次，培訓內容包括公司發展及企業文化，優質服務禮儀，物業核心服務操作等，提升物業工作人員服務水平。此外，集團還針對銷售產品、服務流程、銷售技巧等對員工進行培訓，提升員工銷售綜合能力。



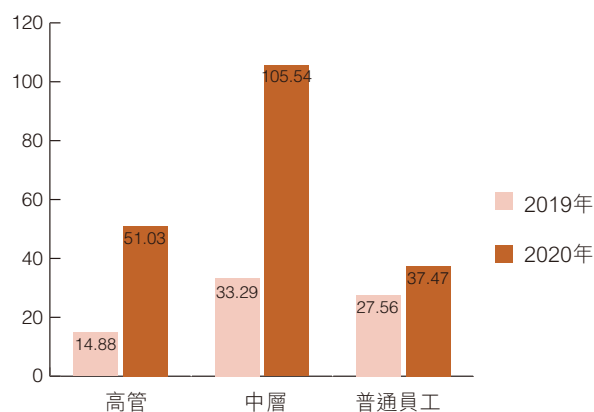
2020年白金管家服務提升培訓

本集團員工平均培訓情況如下：

本集團員工平均受訓情況  
(按性別劃分，單位：小時／年)



本集團員工平均受訓情況  
(按職級劃分，單位：小時／年)



## 攜手員工，共創美好未來(續)

### 職業健康與安全

#### 員工疫情管控

集團高度重視員工的身心健康，每一位員工對集團的未來發展都起著至關重要的作用。關注員工的身體健康與復工情況成為集團在本年的重點工作之一。集團為每一位員工準備了防疫物資，即時更新春節期間在湖北的員工近況，關心隔離員工健康狀況；同時，集團在辦公區域全面落實消毒工作，提醒物業與安管加強對售樓部、小區等入口對境外訪客的識別與檢測；提倡員工不聚餐、不聚會、不串門，提醒員工做好個人防護。在整個疫情期間，集團堅持遵守國家防疫規定，達成全集團零案例的突出貢獻。



防疫物資的準備與公司消毒工作現場

## 攜手員工，共創美好未來(續)

### 職業健康與安全(續)

#### 員工健康關懷

集團向員工傳達踐行快樂工作、健康生活的理念，打造健康舒適的工作環境，提供員工心理健康疏導，舉辦企業文化活動疏導員工身心壓力，倡導積極協作的團隊氛圍。本年度，集團未違反任何與職業健康與安全相關的法律及規章制度。

#### 景業山湖灣：環湖公益跑活動

2020年11月13日下午，「激發職工新狀態，助力荷塘新發展」—湖南省株洲市荷塘區第五屆職工健步行活動在明照湖順利開展。活動由荷塘區總工會主辦，景業山湖灣協辦。景業山湖灣作為唯一企業代表鼓勵集團職工積極參加此次活動，倡導職工健康向上、團結合作、積極進取。同時，此次活動的成功也提升了集團的品牌影響力，助力當地建設。



環湖跑現場

## 攜手員工，共創美好未來(續)

### 職業健康與安全(續)

#### 消防安全

為進一步提高員工的消防意識，向新老員工普及消防安全知識，提高員工應對突發消防事件的能力，集團在本年度開展了一系列消防安全培訓和疏散演練，保證集團業務運營的穩定發展和全體員工的生命安全，減少火災帶來的危害與損失。本年度共進行26次消防演習，參與人數達588人次。

#### 廣州卓思道酒店舉行2020年消防安全培訓及疏散演練

加強員工消防安全培訓，提高全體員工防患意識是集團消防安全工作的重要內容。2020年12月17日，廣州卓思道酒店保安部組織酒店員工進行消防安全培訓及疏散演練，詳細講解滅火器的操作使用方法，滅火的注意事項，報火警的流程等內容，組織員工觀看火災案例視頻，進一步提升了酒店員工的消防意識和法律意識，強化員工火災各階段的應急處置能力。



消防安全培訓與疏散演練現場

## 攜手員工，共創美好未來(續)

### 職業健康與安全(續)

#### 交通安全

集團重視員工安全教育，為增強司機人員規範用車和安全駕駛意識，提高應急處理能力，定期舉辦安全駕駛培訓，提醒司機人員杜絕危險駕駛行為，嚴格遵守道路交通安全規範。

#### 集團總部舉行司機人員安全駕駛與應急處理專題培訓

2020年12月24日，集團總部組織開展司機人員安全駕駛與應急處理專題培訓。全集團司機及人力行政工作人員共計16人參加培訓。培訓通過交通事故案例展現了違規駕駛的危害性，對造成交通事故的原因做了詳細分析，並介紹出現交通事故應急處理方式，讓司機人員深刻認識到安全駕駛的重要性和違規駕駛的危害性。



司機人員安全駕駛與應急處理專題培訓現場

## 攜手員工，共創美好未來(續)

### 職業健康與安全(續)

#### 健康教育

為了更好地為顧客服務，集團高度重視員工急救技能的培訓，定期組織一線員工開展醫務急救演習，為日常運營保駕護航。

#### 廣州卓思道溫泉酒店舉行《心肺復蘇培訓》

2020年1月12日，廣州卓思道溫泉酒店人力行政部組織各部門一線員工開展《心肺復蘇培訓》，此次培訓共有30人參加。員工通過此次培訓，提高急救技能及反應能力，掌握安全急救知識，加強應急反應熟練程度。培訓活動後，參加此次培訓的員工表示掌握急救處理常識及能力，對酒店的發展和顧客的健康都具有十分重要的意義。



心肺復蘇培訓現場

## 攜手員工，共創美好未來(續)

### 員工關愛

#### 員工活動

本集團定期組織豐富多彩的員工活動，通過各種方式展現對員工的關懷，傳達企業文化理念，增加員工對企業的認同感與歸屬感。例如，集團每年通過舉辦親情節系列特色慶祝活動，表達對於女性、家庭與孩子的尊重與關愛；通過組織新年聯歡會、端午節、中秋節等節日關懷活動，切實讓員工體會到溫馨的團隊氛圍。

#### 「為夢想再出發」新年聯歡會

2020年1月17日，集團本部和各城市公司負責人、骨幹等200多人歡聚一堂，集團員工各展才華，同台競技，總結過去一年工作，展望新的一年。



2020年「為夢想再出發」新年聯歡會現場

#### 景業時光機頒獎活動之景業親情季活動

2020年6月1日，集團舉行了母親節、兒童節、父親節三節親情季慶祝活動，開展了「時光穿梭機——感恩父母關愛子女」等系列活動，全體家庭成員共同參與，創造美好家庭回憶，鼓勵員工珍惜當下的美好時光。



活動頒獎儀式



## 攜手員工，共創美好未來(續)

### 員工關愛(續)

### 員工活動(續)

#### 中秋節集團本部派發月餅活動

2020年9月25日，正值中秋佳節，集團本部為每一位員工準備了中秋月餅，慰問每一位在崗工作的員工，為他們送上節日的祝福，營造中國傳統佳節的濃厚氣氛



2020年集團本部月餅派發活動

### 員工溝通與交流

集團積極探索全新溝通方式，鼓勵員工積極為集團發展獻言獻策，發揮主人翁精神。目前集團開通的員工交流和申訴渠道主要有：各部門會議、郵箱、OA、景業知乎、微信、團建活動、文體活動等。員工可以通過這些途徑積極提出對公司管理、經營、產品、服務等各項工作的建議或意見，與其他員工進行交流分享。

#### 「景納智慧 創享未來」創新改善活動

2020年10月，在全集團範圍內開展主題為「景納智慧 創享未來」的創新改善活動，通過「改善提案」、「部門改善課題」以及「創新方案」三大模塊的活動內容，激發員工的創造性和主動性，不斷提升個人技能，提高效率、優化流程、節約成本，增強團隊意識和創新意識，營造充滿活力、積極向上、主動思考的工作氛圍，打造景業名邦創新改善的特色企業文化。

#### 「景業知乎」平台

為充分調動全體員工參與公司管理經營的積極性，強化主人翁精神，挖掘員工創新潛質，提高企業核心競爭力，集團在2020年7月份在OA系統開放創新交流平台「景業知乎」，同時開通合理化建議郵箱，給員工提供一個自由開放，發揮創新創意的空間，希望各大員工圍繞創新發展建言獻策，營造相互學習、積極向上的氛圍。

## 攜手員工，共創美好未來(續)

員工關愛(續)

員工溝通與交流(續)

### 「勇攀業績高峰」登山團建活動

2020年7月11日，集團在廣州召開年終經營分析總結會後組織員工進行了「勇攀業績高峰」登山團建活動。全體員工熱情洋溢，積極參與。本次活動既鍛煉了員工的身體素質，促進了員工之間的互相溝通，以飽滿的精神迎接業績新高峰。



登山活動合影

### 並肩同行，實現合作共贏

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

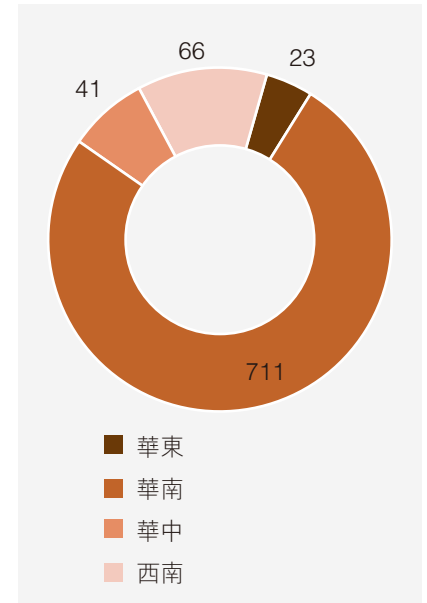
2020年，本年度集團在各區域的供應商數量大幅增加，共有供應商841家，與上年度相比增幅達152.16%。其中簽訂《廉潔協議書》的供應商共260家，被執行有關環保、社會政策的供應商共54家。

### 供應商准入與履約評價

集團嚴格落實供應鏈管理辦法，明確供應商准入管理流程，有效識別風險，減少環境、社會及安全隱患，形成規範、公正、統一的供應商管理體系，攜手實現共贏發展。

- ✓ **供應商准入機制：**主要考慮供應商資質、技術和管理要求、國家環保要求、產品檢測、財務狀況、現場考察等因素。集團採用就近原則進行項目實地考察，對所屬項目管理團隊進行人員鎖定，確保評估通過的施工單位在日後合作中的穩定性。
- ✓ **供應商管理及評估機制：**對於已合作供應商，集團進行半年度及年度評估，通過對質量指標、供貨指標、經濟指標和服務指標等全面評估，根據評估結果將供應商劃分為優秀、良好、合格與不合格四個等級；對於評估不合格供應商，終止合作關係，三年內不予合作。

供應商數目  
(按地區劃分)



本集團按地區劃分的供應商數量如上

### 並肩同行，實現合作共贏(續)

#### 責任供應鏈

集團秉持公平公正理念，落實招投標管理制度及評價體系，不斷完善供應商管理機制，構建公平、透明的採購流程，攜手供應商維護良好的商業秩序，共同履行企業公民的社會責任。

#### 廉潔供應鏈

本集團以尊重和負責的態度對待每一位合作夥伴，在採購的各個環節嚴格遵守集團的廉潔政策，對涉及違規行為的員工嚴肅處分，並將違規供應商列入黑名單，永不選用。

本集團在2020年主要採取如下舉措：

- ✓ **供應商選擇**：在招投標過程中，通過投標備選單位與標底價格分工跟進，避免廉潔風險。
- ✓ **招標過程監督**：對於招標過程中任何不公平事宜，投標單位可直接與審計聯繫進行揭露；有串通投標行為的投標單位，取消其投標資格，並提交集團招採中心備案，至少三年內不得參與集團範圍內全部投標及報價。
- ✓ **廉潔觀念宣傳**：召開廉潔宣傳會議，組織廉潔教育基地參觀學習，提高招標人員廉潔意識。

#### 品質供應鏈

集團強調供應鏈品控，力求選擇最優質的產品，在環保選材方面，集團選用的戶外仿石磚是最新的高科技環保產品，放射水平為最優的A級，抗破壞能力強。除此之外，集團使用的環保材料亞士漆獲得ISO9001質量管理體系認證，並且其全水性能產品體系採用的是歐盟環保標準，不會產生刺激性氣味。

在挑選供應商時，集團注重供應商資質審核，督促供應商踐行企業社會責任，共同探索綠色發展之路。2020年度，集團供應商庫中獲得ISO認證（ISO9000、ISO14000、ISO45000等）的供應商數量為51家，具備ISO9001、ISO14001、GB/T28001「三系」認證的合作單位共有9家。

## 並肩同行，實現合作共贏(續)

### 供應商溝通

集團為供應商提供公開透明的交流途徑，通過定期會議、現場走訪、行業展會、郵件、電話形式溝通雙方合作進展，共商行業發展機遇。

集團2020年度參與供應商組織的論壇、展會如下：

2020年7月8日，集團派代表參加中國對外貿易中心舉辦的中國(廣州)國際建築裝飾博覽會；



廣州建博會

2020年7月22日，集團參加中國(佛山)國際陶瓷及衛浴博覽交易會，進行商貿洽談與合作；



佛山陶博會

## 環境、社會及管治報告(續)

### 並肩同行，實現合作共贏(續)

#### 供應商溝通(續)

2020年8月18日，集團參加「装配式建築於綠色新材料發展趨勢研討會」：



研討會現場

2020年9月10日，集團邀請供應商到我司進行「發熱瓷磚分享會」：



分享會現場

## 並肩同行，實現合作共贏(續)

### 供應商溝通(續)

2020年9月17日，集團參加「2020中國房地產供應鏈大會」。



供應鏈大會現場

## 誠信合規，譜寫廉潔新篇

本集團深信誠信合規是企業可持續發展的基礎。集團嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等法律法規，以保障客戶、員工及企業的經濟利益，助力創建公平公開、陽光透明的商業環境。本年度共開展廉潔培訓7次，共計培訓295小時。2020年度，本集團未違反任何與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關的法律及規章制度，未發生向本集團或本集團員工提出並已審結的貪污訴訟案件。

### 廉潔制度建設

本集團深刻認識到貪污腐敗、弄虛作假等違規違紀行為可能給企業品牌、業務可持續發展帶來的負面影響和經濟損失，在集團內部持續堅持以預防管理為主、打擊為輔的反貪腐思路，加強對員工的廉潔教育，進一步築牢預防貪腐防線。

集團明確旗下各公司負責人為該公司第一廉政責任人，成立廉政監察工作小組，由人力行政部負責人為組長，行政、法務部門人員兼任組員，負責推動各下屬公司反腐倡廉工作的貫徹實施，並協助本集團審計監察部門完成調查、監管、考核等工作。

## 誠信合規，譜寫廉潔新篇(續)

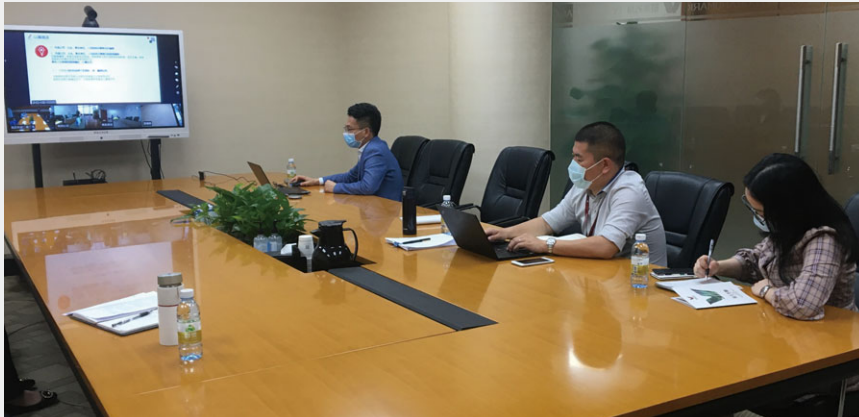
### 廉潔制度建設(續)

集團已設置電話、郵箱等投訴舉報渠道，受理內外部人員涉嫌貪腐及侵害公司利益等行為的投訴舉報。接獲舉報線索後，本集團審計監察部第一時間處理，並在接報後48小時內聯繫舉報人反饋調查情況，後續將上報本集團董事局。針對舉報人身份及舉報事項，集團要求相關部門和人員嚴格保密，嚴格限制調查環節的知情範圍，規定監察類檔案須經審計監察部總經理審批後方可向檔案管理員取調、查閱、複製等。

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

### 2020年集團反腐倡廉建設培訓

集團於8月14日組織開展了新員工反腐倡廉專項培訓。審計監察部總監向新員工介紹了景業人的職業紅線及樹立正確的廉政觀。本次培訓從「廉政從業，關乎你我」、「常見職務犯罪類型」、「廉潔人生，幸福人生」和「如何做到廉潔從業」四個方面展開，使新員工快速了解了廉潔的重要性，時時刻刻警鐘長鳴，嚴於律己，提高自己的修養，做到知行合一。



員工培訓現場



## 低碳環保，繪就綠色畫卷

集團遵循《中華人民共和國環境保護法》的相關規定，倡導生態優先、綠色發展與節能環保的理念，將可持續發展理念融入產品設計中，推動現代居住方式轉型升級。同時，我們持續完善內部環境管理規範，引導員工踐行綠色環保理念，貫徹環境保護與業務運營協同發展的和諧局面。本報告期內，集團未違反任何與環境相關的法律及規章制度。

### 綠色持續的建築模式

#### 綠色建築設計

本集團倡導綠色可持續發展理念，實踐綠色建築模式，重視建築室內採光、自然通風及節能設計，將環境保護融入建築設計，著眼於降低建築整體能耗。

#### 多功能城市綜合體肇慶國際科創中心A區

集團旗下肇慶國際科創中心A區項目踐行《綠色建築評價標準》、《聲環境質量標準》及《綠色建築評價技術細則》等文件規定，通過了建築室內空間採光面積、合理控制眩光、室內自然通風效果及環境噪聲等多項國家標準測試，在節能上符合國家綠色建築設計二星B級的標準。

項目生活供水系統充分利用市政給水管網直接供水，水池水箱均設置溢流報警裝置，選用高效節能型水泵與節水型衛生器具，避免水資源的浪費。



肇慶國際科創中心夜景



肇慶國際科創中心鳥瞰圖

## 低碳環保，繪就綠色畫卷(續)

### 綠色持續的建築模式(續)

#### 綠色建築設計(續)

##### 立面公建化商業項目株洲景業薈

株洲景業薈項目採用公建化立面，不僅在戶型及立面施工工藝進行創新，還通過特殊的外牆材料及正確的施工手法使整棟建築傳熱係數控制在規範要求內，有效降低建築能耗，為綠色健康的生活方式注入更多的內涵。

項目採用分體式空調式設計，採取過渡季節開窗通風措施降低過渡季節空調能耗排放。經國家檢驗，各項指標均滿足綠色建築設計一星標準。



株洲景業薈



株洲景業薈

## 低碳環保，繪就綠色畫卷(續)

### 綠色持續的建築模式(續)

#### 綠色建築設計(續)

##### 臨高景業白鷺洲

依託熱帶農業生態旅游的優越自然資源，臨高景業白鷺洲項目將抗風抗震設計和高貴雅致的新亞洲風格有機結合，展現熱帶農業生態度假區的魅力。

項目整體規劃充分關注地域自然元素，結合地形特性，盡可能保持原貌，致力實現建築與自然環境相互協調。



海南臨高景業白鷺洲



海南臨高景業白鷺洲

## 低碳環保，繪就綠色畫卷(續)

### 綠色持續的建築模式(續)

#### 綠色建築設計(續)

##### 騰衝景業江山十里疊院

以濃厚地域特色的傳統文化為根基，項目融入西方建造手法，將傳統合院進行豎向疊合，創造出獨特的居住感受，並節省土地空間。

項目綠化優選適應當地氣候和土壤條件的本地植物，並栽種多類型植物構成多層次的植物群落。場地的豎向設計有利於雨水的收集或排放，可以有效組織雨水的下滲灌溉綠化，節約綠化用水。

本項目還設置了垃圾分類收集設施，在關注現代生活舒適性的同時，將綠色環保理念貫徹到底。



景業江山十里

#### 生態與文物保護

集團按照《中華人民共和國文物保護法》、《中華人民共和國文物保護法實施條例》、《廣州市文物保護規定》等法律法規在項目建設過程中注重生態環境與歷史環境要素的保護，結合當地自然環境，文物及歷史建築的傳統風貌，對其加以保護與改造利用，在新時代重新煥發生機。此外，集團注重產城的人文融合，結合城市發展，為新舊城區提供一個優質的銜接平台，提供充滿多元活力的產業園地，為導入创新型產業提供適宜條件，助力城市新區建設與產業升級。

#### 綠色建造

集團積極響應政府號召，制定並落實《景業名邦集團安全文明施工管理辦法》，嚴格執行施工現場廢棄物、揚塵、污水等排放物的處理標準，根據工地實際情況最大化開展雨水收集與循環使用等，積極實現綠色施工模式。

## 低碳環保，繪就綠色畫卷(續)

### 綠色建造(續)

本集團施工現場環境管理措施如下：



低碳環保，繪就綠色畫卷(續)

綠色建造(續)



施工場地灑水防揚塵設備

株洲景業山湖灣項目雨水過濾循環系統

集團株洲山湖灣項目在施工過程中重視水資源的循環使用，通過路面排水溝進行雨水收集，匯集至沉澱池，三級過濾後彙集至蓄水系統中，通過水泵、輸水管線進行循環使用。該系統能夠規避雨水洪峰，提高雨水利用率，又能對排水區域的排水調節起到積極作用，從而保護城市水環境，減少水污染以及洪澇災害，是集團綠色節水理念的重要體現。



施工現場雨水收集系統

## 低碳環保，繪就綠色畫卷(續)

### 綠色運營

#### 能耗管理

集團重視綠色運營管理，強調能源的合理使用，集團旗下各酒店與物業積極探索節能減排舉措，包括LED燈的使用、採用電磁加熱器進行恒溫控制等。通過對能耗進行科學管理、合理使用、對工藝、設備和材料技術改造更新等途徑，提高能源的利用率，以最少的能源消耗匹配運營使用需求。

本年度集團在2019年的基礎上優化調整如下：

- ✓ 在日常管理中，充分應用樓宇自動化控制，根據季節、時間、天氣等變化因素，及時調整設備運營參數；
- ✓ 公共照明系統的設備更換，進行車場節能改造，照明燈具盡可能選擇節能燈具及光源；公共區域採用節能控制照明開關，如聲控開關、管控開關、時間控制開關等；
- ✓ 風機、水泵、電梯等設備採用變頻系統，極大地減少能耗；
- ✓ 加大宣傳，倡導全員節能。把宣傳節能的方針、政策等知識作為常規性工作，利用各種宣傳工具及宣傳方式，提高員工的節能意識。

#### 廣州卓思道溫泉酒店節能氣改電項目

集團旗下的廣州卓思道溫泉度假酒店在2020年將原來燃氣鍋爐恒溫系統改為電磁加熱器進行恒溫控制，投入近人民幣80萬元進行了電力增容，投入人民幣120萬元加裝了4台100KW、2台600KW電磁加熱器、2台25P的空氣能熱泵及相關附屬設備，改造後運行的4個月對比去年同期節省能耗費用人民幣8.98萬元。



氣改電項目相關設備



氣改電項目相關設備

## 低碳環保，繪就綠色畫卷(續)

### 綠色運營(續)

#### 能耗管理(續)

##### 物業公司小區節能改造項目

集團物業公司在保障園區的舒適情況下，針對園區能源耗用制定了節能減排的計劃和措施，同時，建立了年度了節能減排的定量目標並將其納入了項目負責人月度的績效考核與工資待遇直接掛鉤。2020年，集團物業公司主要分線路、分時段對採用聲光感應的開關進行線路改造，本年度共節省電費人民幣3萬元。



開關線路改造



開關線路改造

#### 水資源管理

集團針對水資源循環使用與用水管理建立了系統的規章制度，如對供水網絡定期進行漏水檢測，積極使用中央空調冷卻水系統控制漂水，在園林綠化灌溉方面引入節水設備等，確保水資源得到合理使用。

##### 廣州卓思道溫泉度假酒店溫泉水循環項目

廣州卓思道溫泉度假酒店重點建設溫泉水回水利用，將原先僅經過簡單處理後作為景觀小溪用水的溫泉水通過回水系統進行循環使用。在2018年底完成回水系統的設備改造後，2020年正式投入使用，該設備將35℃~37℃的回水經過濾消毒升溫，以便能夠再次利用，景觀小溪利用雨季山水進行補水。整套設備節水效果明顯，全年回水利用節省水費人民幣28.76萬元，溫泉水恆溫全年總計節省人民幣37.74萬元。



## 低碳環保，繪就綠色畫卷(續)

### 綠色運營(續)

#### 水資源管理(續)

##### 物業公司小區節水改造項目

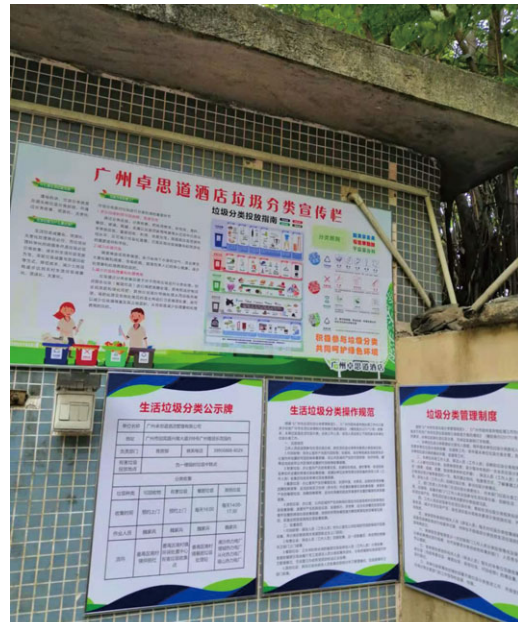
物業公司針對綠化用水、泳池用水、清潔用水等多個方面實施節水措施。通過加裝計量水錶精確計算動態水量，節省約人民幣2萬元水費。同時，物業公司還加強供水管道保溫材料的維護保養，避免爆裂造成能耗浪費；定期對供水設備進行檢修，重視關鍵部位零配件的選用，確保供水設施保持良好的運行狀態。



供水設備日常維護

#### 廢棄物管理

集團積極推進國家有關垃圾分類的相關舉措，在旗下物業與酒店推行垃圾分類處理工作，避免有害物質污染環境。同時，在宣傳欄張貼醒目的垃圾分類宣傳標語，配合政府街道辦事處進行垃圾分類宣傳活動，增強全體員工垃圾分類意識。



### 低碳環保，繪就綠色畫卷(續)

#### 綠色運營(續)

##### 廢棄物管理(續)

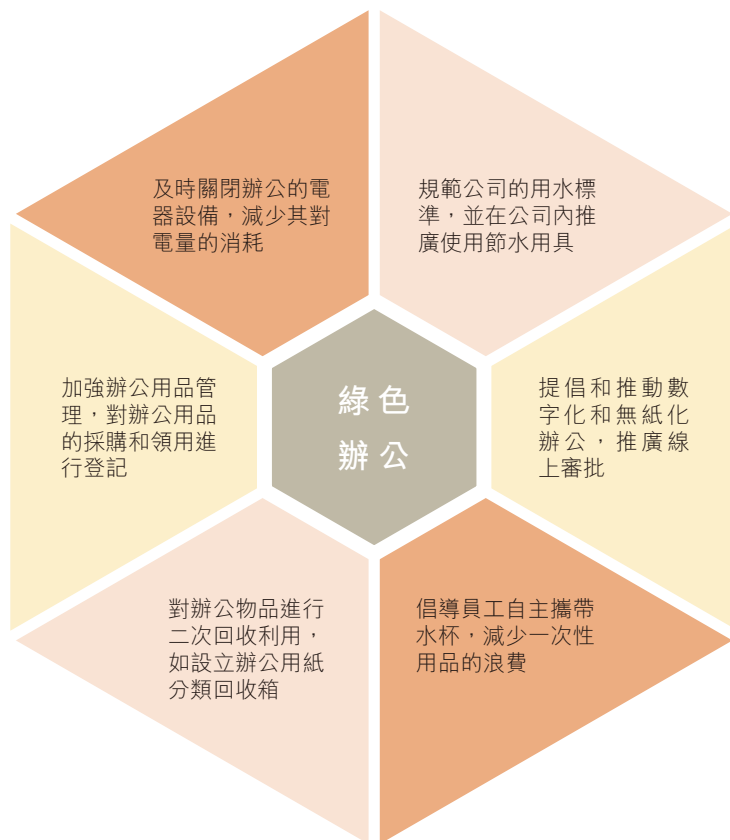
集團堅持引導旗下酒店採取有效措施，提倡減少廚餘垃圾，將制止餐飲浪費行為作為酒店常態化工作任務。例如提示顧客根據用餐人數合理點菜、適度消費、避免浪費，並提供打包服務等。

集團酒店針對一次性用品的廢棄物進行嚴格管控，反對不必要的浪費。例如針對續住顧客使用後的廢棄物品，在退房之後再進行更換；顧客廢棄的洗護用品，作為員工洗手液回收，對未使用完畢的洗漱用具進行回收作為清潔污漬的工具。

##### 綠色辦公

集團強調低碳辦公，如將廢紙墨盒等進行嚴格的分類管理，由專業外包公司進行清理，提倡日常辦公踐行綠色環保。為提高員工的節能意識，公司倡導「綠色辦公，低碳生活」的健康生活方式，引導並帶動全體員工營造節能降耗的良好氛圍，降低公司運營成本，保護和改善環境，加強用水、用電管理，減少浪費，切實減低能耗。

2020年度，本集團在低碳辦公方面的主要實踐有：



## 暖心暖行，潤澤社區家園

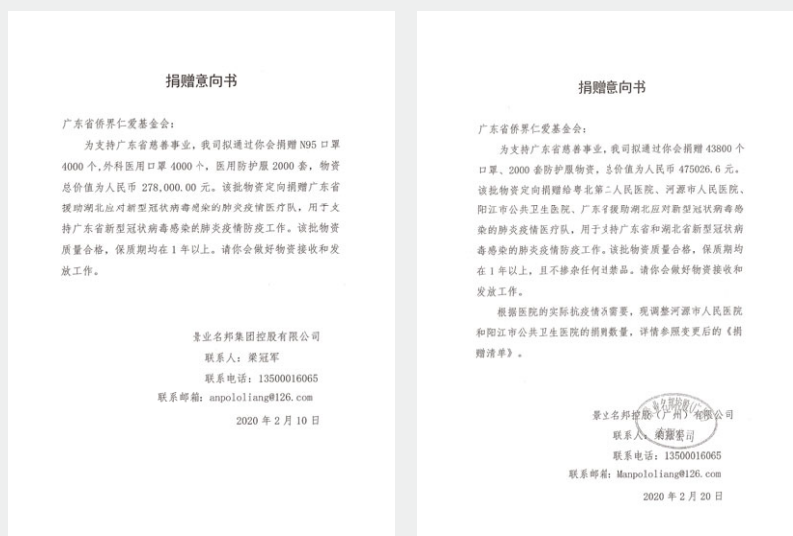
新冠疫情當前，集團與全體員工攜手並進，共克時艱，嚴格執行國家防疫規定，積極投身於防疫物資捐助活動，踐行企業公民的社會責任感，為國家抗疫工作貢獻綿薄之力。同時，集團不忘關心貧困地區居民生活，積極相應國家振興農村的號召，參與項目周邊社區的扶貧濟困活動，援助殘障人士，關心孤寡老人，將慈善事業堅持到底。

## 抗擊疫情

2020年是不同尋常的一年，突如其來的疫情給集團經營發展帶來前所未有的挑戰，但集團與全體員工給攜手並進，共同抗疫，在關注集團內部疫情防控與員工健康的同時，還心繫社會。集團在本年度積極為前線醫務人員及各地防疫機構捐款捐物，為抗擊新冠疫情貢獻企業的一份愛心。

2020年3月15日，集團與廣東省僑界仁愛基金會共同採買價值人民幣125萬元的防疫物資送往醫療前線及各地防疫機構。

2020年3月25日，集團攜手廣州市從化慈善會，為從化區中醫院定向捐贈價值人民幣2.4萬元的測溫門1棟，向從化區教育局和從化區流溪中學定向捐贈價值人民幣2.3萬元的口罩1萬個。



企業抗疫物資捐贈意向書

## 暖心暖行，潤澤社區家園(續)

### 扶貧助困

集團秉承慈善精神，致力於幫助貧困群眾解決難題，從助貧、助學、助殘等各方面出發，深入群眾資助醫療保健、社區發展、兒童福利及老人贍養等社會公益事業，為有需要的人士提供力所能及的幫助。

### 一月

2020年1月13日，集團與廣州市女企業家協會一起參與年度從化區溫泉扶貧助學送溫暖活動，集團廣州市公司代表、集團執行董事兼總裁ZHENG Catherine Wei Hong女士獻上愛心捐款人民幣1,000餘元。



從化區溫泉扶貧助學送溫暖活動

### 三月

2020年3月23日，集團冠名贊助港幣1,000,000元支持香港保良局2020VS線上挑戰——隨時動•樂活動，大力支持全民體育活動與健康生活。



香港保良局2020VS線上挑戰——隨時動•樂活動現場活動



香港保良局2020VS線上挑戰——隨時動•樂活動現場活動

## 暖心暖行，潤澤社區家園(續)

### 扶貧助困(續)

#### 五月

2020年5月8日，集團參與騰衝市芒棒鎮扶貧工作，騰衝景業房地產代表集團捐贈人民幣40,000元作為專項扶貧基金。

#### 六月

2020年6月18日，集團協同株洲市荷塘區明照街道社區服務中心，陪同50餘位精神障礙服務對象及其家屬共度端午佳節，感受節日的溫暖氛圍和政府及社會的關懷。

2020年6月24日，集團在2020年廣東扶貧濟困日活動暨「羊城慈善為民」行動系列活動中向從化區慈善會認捐人民幣10萬元。

2020年6月30日，集團舉辦「大愛無疆，景業同行」慈善公益活動，採買價值人民幣3,000餘元的生活用品捐贈給南沙街敬老院。



「羊城慈善為民」活動捐款



捐贈活動合影

#### 九月

2020年9月9日，集團參與株洲市荷塘區慈善會組織的「99公益日」募捐，共捐款人民幣20,000元。

### 暖心暖行，潤澤社區家園(續)

#### 扶貧助困(續)

十月

2020年10月22日，正值一年一度重陽節，集團走進英德愛心之家敬老院，探望慰問48位年均80歲以上的殘障及孤寡老人，奉獻集團的一片愛心。

2020年10月24日，集團參加南村鎮雅居樂商業街中心廣場舉辦的「五彩社區愛心義賣」及「雅居樂社區敬老公益活動」，景業名邦集團及景業名邦黨支部參與義賣及捐贈活動，向社區捐贈價值人民幣6,000元的物資。



五彩社區愛心義賣活動現場



英德市愛心捐贈現場

## 附錄I 2020年ESG關鍵績效數據表

## 環境範疇

關鍵績效指標		單位	數值
廢氣	二氧化硫	千克	0.63
	氮氧化物	千克	266.43
	顆粒物	千克	4.39
溫室氣體排放	溫室氣體排放(範圍一)	噸二氧化碳當量	672.26
	溫室氣體排放(範圍二)	噸二氧化碳當量	7,463.25
	溫室氣體排放(範圍一+範圍二)	噸二氧化碳當量	8,135.51
	溫室氣體排放強度	噸二氧化碳當量/百萬收益	3.47
有害廢棄物		噸	27.98
無害廢棄物		噸	453.74
能源消耗	總能耗量	千個千瓦時	11,964.02
	直接能耗量	千個千瓦時	3,061.58
	間接能耗量	千個千瓦時	8,902.44
	能耗強度	千個千瓦時/百萬收益	5.10
	用電量	千個千瓦時	8,902.44
	汽油	升	44,252.04
	柴油	升	2,100.00
	液化石油氣	千克	3,315.00
	管道天然氣	立方米	268,161.10
水資源消耗	用水量	立方米	427,167.60
	用水強度	立方米/百萬收益	182.00

## 環境數據與系數說明：

1. 環境數據的時間跨度為2020年1月1日至12月31日；數據收集範圍為：集團總部辦公區；7家城市公司的辦公及銷售區域；4家物業公司的辦公及公共區域；2家酒店的辦公及運營區域。
2. 溫室氣體排放(範圍一)主要來自公務車輛與固定設備的燃油及燃氣消耗，溫室氣體排放(範圍二)產生於外購電力消耗，數據來源為相關費用的繳費單以及行政統計台賬。外購電力的溫室氣體排放系數參考國家生態環境部發佈的《2017年度中國區域電網基準線排放因子》，其他能源排放系數參考香港聯交所發佈的《環境關鍵績效指標彙報指引》。
3. 2020年集團消耗的能源類型包括公務車輛與固定設備的燃油及燃氣、外購電力，數據來源為相關費用的繳費單以及行政統計台賬；能耗系數參考國際能源署提供的轉換因子以及國家《GB/T 2589-2008綜合能耗計算通則》。
4. 集團用水來源於市政管網供水及溫泉水，在求取水源上並無問題，數據來源為財務記錄以及行政統計台賬。

**附錄I 2020年ESG關鍵績效數據表(續)**

社會範疇

關鍵績效指標		2020年	
<b>按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數</b>			
		員工人數(人)	佔比(%)
按性別劃分	男	511	49%
	女	522	51%
按僱傭類型劃分	全職	1,033	100%
按年齡組別劃分	30周歲以下	357	35%
	31-40周歲	434	42%
	41-50周歲	195	19%
	50周歲以上	47	4%
按地區劃分	中國大陸	1,022	99%
	海外及港澳台	11	1%
<b>員工總人數</b>			<b>1,033</b>
<b>按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率</b>			
		離職人數(人)	流失率(%)
按性別劃分	男	190	29%
	女	201	31%
按年齡組別劃分	30周歲以下	200	37%
	31-40周歲	147	28%
	41-50周歲	37	19%
	50周歲以上	7	15%
按地區劃分	中國大陸	390	30%
	海外及港澳台	1	8%
<b>健康與安全</b>			
因工死亡的人數			0
因工傷損失的工作日數			32



## 附錄I 2020年ESG關鍵績效數據表(續)

## 社會範疇(續)

關鍵績效指標		2020年	
按性別及僱傭類別劃分的受訓僱員百分比及平均受訓時數			
		受訓僱員百分比 (%)	人均受訓時數 (小時)
按性別劃分	男	100%	46.03
	女	100%	38.23
按職級劃分	高管	100%	51.03
	中層管理	100%	105.54
	普通員工	100%	37.47
<b>供應商管理</b>			
	華東		23
	華南		711
	華中		41
	西南		66
	<b>供應商總數</b>		841
	被執行有關政策(特指環保、社會政策)的供應商數量		54
	簽訂《廉潔協議書》供應商數量		260
<b>客戶服務</b>			
	投訴數量(次)		136
	投訴處理後的回訪數量(次)		136
	客服主動外呼次數(次)		340
<b>反貪腐培訓</b>			
	培訓次數(次)		7
	參與培訓人數(人)		295
	全年合計培訓小時數(小時)		295
<b>社區投資</b>			
	投入金額(人民幣元)		3,784,000.00

附錄II 《環境、社會及管治報告指引》內容索引

ESG指標		披露情況	對應章節
<b>A1 一般披露</b>	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政策及遵守發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A1.1</b>	排放物種類及相關排放數據。	已披露	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A1.2</b>	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A1.3</b>	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A1.4</b>	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A1.5</b>	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	部分披露(註)	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A1.6</b>	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	部分披露(註)	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A2 一般披露</b>	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	已披露	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A2.1</b>	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A2.2</b>	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A2.3</b>	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	部分披露(註)	低碳環保，繪就綠色畫卷

## 附錄II 《環境、社會及管治報告指引》內容索引(續)

ESG指標		披露情況	對應章節
<b>A2.4</b>	描述求取適用水源可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	部分披露(註)	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A2.5</b>	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	不適用，集團核心業務不涉及包裝物料的使用。	—
<b>A3 一般披露</b>	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	已披露	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A3.1</b>	描述業務活動對環境及天然資源的重大資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	已披露	低碳環保，繪就綠色畫卷
<b>A4 一般披露</b>	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	考慮於後續年度披露(註)	—
<b>A4.1</b>	描述已影響及可能對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	考慮於後續年度披露(註)	—
<b>B1 一般披露</b>	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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	攜手員工，共創美好未來
<b>B1.1</b>	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	攜手員工，共創美好未來
<b>B1.2</b>	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	已披露	附錄I

附錄II 《環境、社會及管治報告指引》內容索引(續)

ESG指標		披露情況	對應章節
<b>B2 一般披露</b>	有關提供安全工作環境以及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	攜手員工，共創美好未來
<b>B2.1</b>	過去三年(包括彙報年度)因工亡故的人數及比率。	部分披露(註)	附錄I
<b>B2.2</b>	因工傷損失工作日數。	已披露	附錄I
<b>B2.3</b>	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	已披露	攜手員工，共創美好未來
<b>B3 一般披露</b>	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。	已披露	攜手員工，共創美好未來
<b>B3.1</b>	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	攜手員工，共創美好未來
<b>B3.2</b>	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	已披露	攜手員工，共創美好未來
<b>B4 一般披露</b>	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	攜手員工，共創美好未來
<b>B4.1</b>	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	攜手員工，共創美好未來
<b>B4.2</b>	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	攜手員工，共創美好未來
<b>B5 一般披露</b>	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	並肩同行，實現合作共贏
<b>B5.1</b>	按地區劃分的供應商數目。	已披露	並肩同行，實現合作共贏

## 附錄II 《環境、社會及管治報告指引》內容索引(續)

ESG指標		披露情況	對應章節
<b>B5.2</b>	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	已披露	並肩同行，實現合作共贏
<b>B5.3</b>	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	部分披露(註)	並肩同行，實現合作共贏
<b>B5.4</b>	描述在揀選供應商時促使用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察的方法。	部分披露(註)	並肩同行，實現合作共贏
<b>B6 一般披露</b>	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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	匠心以呈，精築生態人文
<b>B6.1</b>	已售或已運送產品總數中因安全健康理由而須回收的百分比。	不適用，集團主營業務不涉及因安全健康的產品回收事件。	—
<b>B6.2</b>	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	已披露	匠心以呈，精築生態人文 附錄I
<b>B6.3</b>	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	已披露	匠心以呈，精築生態人文
<b>B6.4</b>	描述質量檢定過程及產品回收程序。	已披露	匠心以呈，精築生態人文
<b>B6.5</b>	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	匠心以呈，精築生態人文
<b>B7 一般披露</b>	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	誠信合規，譜寫廉潔新篇

附錄II 《環境、社會及管治報告指引》內容索引(續)

ESG指標		披露情況	對應章節
<b>B7.1</b>	於彙報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	已披露	誠信合規，譜寫廉潔新篇
<b>B7.2</b>	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	誠信合規，譜寫廉潔新篇
<b>B7.3</b>	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	部分披露(註)	誠信合規，譜寫廉潔新篇
<b>B8 一般披露</b>	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動考慮社區利益的政策。	已披露	暖心暖行，潤澤社區家園
<b>B8.1</b>	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	已披露	暖心暖行，潤澤社區家園
<b>B8.2</b>	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	已披露	暖心暖行，潤澤社區家園

註：因聯交所最新ESG指引文件對關鍵績效指標進行修訂，相關修訂於2020年7月1日或之後開始的財政年度正式生效，集團將於後續年度披露相關指標。



致景業名邦集團控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

景業名邦集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第154至249頁的合併財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

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

## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值評估

### 關鍵審計事項

#### 在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值評估

請參照合併財務報表附註4(a)、22及23。

於2020年12月31日，在建物業及已竣工待售物業的總金額分別為人民幣3,714,538,000元及人民幣1,680,252,000元，合計佔貴集團總資產約50%。在建物業及已竣工待售物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值經參考基於現行市況的估計售價減在建物業估計竣工成本及可變銷售開支予以釐定。

根據管理層評估，於2020年12月31日並無就在建物業及已竣工待售物業計提可變現淨值撥備。由於在建物業及已竣工待售物業為貴集團的主要資產以及釐定可變現淨值涉及對售價、可變銷售開支及在建物業估計竣工成本作出重大估計，因此我們關注可變現淨值評估。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

為解決此關鍵審計事項，我們已執行下列審計工作：

- (i) 我們瞭解了管理層對於在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值的內部控制及評估流程，並透過考慮估計不確定性及其他固有風險因素(如評估的複雜性以及所用重大假設及數據的主觀性)的程度評估重大錯報的固有風險。
- (ii) 我們評估及測試管理層對貴集團在釐定售價、可變銷售開支及在建物業竣工成本過程中的關鍵內部控制；
- (iii) 我們瞭解、評估及測試對在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值評估的內部控制，並通過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素評估重大錯報的固有風險；



## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
	<p>(iv) 我們按抽樣基準選取在建物業及已竣工待售物業項目，並透過以下方式質疑管理層在釐定在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值時所作的估計：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 比較估計售價與在建物業及已竣工待售物業的最近售價或在可資比較地點的相似類型物業的現行市價；</li> <li>• 將估計可變銷售開支佔售價的百分比與貴集團的歷史百分比相對比，以評估估計可變銷售開支是否處在合理區間內；</li> <li>• 以實際產生成本與已批預算對賬的方式評估貴集團對在建物業預計竣工成本的估計。我們將該等預算所包含的重大成本構成與在可資比較地區的相似類型物業的實際成本構成進行比較。</li> </ul> <p>我們發現管理層用於評估在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值時所作出的估計有適當的證據支持。</p>

## 其他信息

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

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

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

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

### 董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

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

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

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

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2021年3月25日

# 合併財務狀況表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	301,807	320,264
使用權資產	19	258,196	260,377
投資物業	20	289,252	187,703
無形資產	21	2,443	2,582
其他應收款項及預付款項	24	13,805	12,929
遞延所得稅資產	15	100,234	126,131
於合營企業的投資	16	24,543	–
於一家聯營公司的投資	17	84,200	29,653
		<b>1,074,480</b>	939,639
<b>流動資產</b>			
存貨		1,510	1,645
合約成本	5	18,746	23,148
在建物業	22	3,714,538	3,955,015
已竣工待售物業	23	1,680,252	1,772,134
貿易及其他應收款項以及預付款項	24	1,831,304	480,736
預付稅項	25	81,040	56,962
受限制現金	26	323,779	1,019,118
現金及現金等價物	27	2,037,665	956,933
應收關聯方款項	36	123,123	7,759
		<b>9,811,957</b>	8,273,450
<b>總資產</b>		<b>10,886,437</b>	9,213,089

## 合併財務狀況表(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	28	14,746	14,746
其他儲備	29	1,836,263	1,765,202
保留盈利	29	1,184,234	939,006
		<b>3,035,243</b>	2,718,954
<b>非控股權益</b>	37	<b>1,417,808</b>	100,455
<b>總權益</b>		<b>4,453,051</b>	2,819,409
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	15	124,769	186,142
銀行及其他借款	30	1,568,978	1,379,922
租賃負債	35	63,608	62,921
		<b>1,757,355</b>	1,628,985
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借款	30	1,542,827	1,923,102
貿易及其他應付款項	31	2,779,260	2,553,385
租賃負債	35	5,122	3,743
即期所得稅負債		348,822	234,465
應付關聯方款項	36	—	50,000
		<b>4,676,031</b>	4,764,695
<b>總負債</b>		<b>6,433,386</b>	6,393,680
<b>總權益及負債</b>		<b>10,886,437</b>	9,213,089

第159至249頁的附註為此等合併財務報表的組成部分。

第154至249頁的財務報表於2021年3月25日經董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署。

陳思銘  
董事

劉華錫  
董事

# 合併全面收益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	5	2,347,064	2,402,810
銷售成本	6	(1,434,328)	(1,258,578)
<b>毛利</b>		<b>912,736</b>	1,144,232
銷售及營銷開支	6	(124,629)	(131,046)
行政開支	6	(140,958)	(162,938)
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(873)	(236)
其他收入	7	15,826	3,731
其他開支	8	(4,105)	(3,098)
其他收益淨額	9	86,721	61,021
<b>經營溢利</b>		<b>744,718</b>	911,666
融資成本	11	(34,492)	(14,219)
財務收入	11	21,213	15,605
(融資成本)／財務收入淨額	11	(13,279)	1,386
應佔合營企業業績	16	(2,457)	(158)
應佔一家聯營公司業績	17	55,528	(1,387)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>784,510</b>	911,507
所得稅開支	12	(306,113)	(416,590)
<b>年內溢利</b>		<b>478,397</b>	494,917
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		485,203	501,517
非控股權益		(6,806)	(6,600)
		<b>478,397</b>	494,917
<b>年內其他全面收益／(虧損)</b>			
可重新分類至損益的項目			
－貨幣匯兌差額		40,644	(29,399)
<b>年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項</b>		<b>40,644</b>	(29,399)
<b>年內全面收益總額</b>		<b>519,042</b>	465,518
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		525,847	472,118
非控股權益		(6,806)	(6,600)
		<b>519,041</b>	465,518
<b>每股盈利(以每股人民幣列示)</b>			
－每股基本及攤薄盈利	13	0.29	0.41

第159至249頁的附註為此等合併財務報表的組成部分。

# 合併權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司擁有人應佔					
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年1月1日的結餘</b>	-	62,643	486,661	549,304	103,975	653,279
全面收益						
一年內溢利／(虧損)	-	-	501,517	501,517	(6,600)	494,917
-其他全面虧損	-	(29,399)	-	(29,399)	-	(29,399)
全面(虧損)／收益總額	-	(29,399)	501,517	472,118	(6,600)	465,518
<b>與本公司股東的交易：</b>						
轉撥至法定儲備	-	49,172	(49,172)	-	-	-
應付最終控股股東貸款資本化 (附註29)	-	461,995	-	461,995	-	461,995
就資本化發行發行股份(附註29)	10,749	(10,749)	-	-	-	-
就本公司上市發行股份(附註29)	3,997	1,258,969	-	1,262,966	-	1,262,966
股份發行成本	-	(27,429)	-	(27,429)	-	(27,429)
出售一家附屬公司(附註38(b))	-	-	-	-	54	54
非控股權益的注資	-	-	-	-	3,026	3,026
與本公司股東交易總額	14,746	1,731,958	(49,172)	1,697,532	3,080	1,700,612
<b>於2019年12月31日的結餘</b>	14,746	1,765,202	939,006	2,718,954	100,455	2,819,409
<b>於2020年1月1日的結餘</b>	<b>14,746</b>	<b>1,765,202</b>	<b>939,006</b>	<b>2,718,954</b>	<b>100,455</b>	<b>2,819,409</b>
全面收益						
一年內溢利／(虧損)	-	-	485,203	485,203	(6,806)	478,397
-其他全面收益	-	40,644	-	40,644	-	40,644
全面收益／(虧損)總額	-	40,644	485,203	525,847	(6,806)	519,041
<b>與本公司股東的交易：</b>						
轉撥至法定儲備	-	30,417	(30,417)	-	-	-
派付股息	-	-	(209,558)	(209,558)	-	(209,558)
出售一家附屬公司(附註38(b))	-	-	-	-	(133)	(133)
非控股權益的注資	-	-	-	-	1,324,292	1,324,292
與本公司股東交易總額	-	30,417	(239,975)	(209,558)	1,324,159	1,114,601
<b>於2020年12月31日的結餘</b>	<b>14,746</b>	<b>1,836,263</b>	<b>1,184,234</b>	<b>3,035,243</b>	<b>1,417,808</b>	<b>4,453,051</b>

第159至249頁的附註為此等合併財務報表的組成部分。

# 合併現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營活動所用現金	32(a)	(1,166,389)	(1,111,140)
已付所得稅		(153,401)	(207,326)
已付利息		(251,425)	(129,394)
經營活動所用現金淨額		(1,571,215)	(1,447,860)
<b>投資活動現金流量</b>			
收購附屬公司的款項，扣除所得現金		(5,814)	(162,343)
出售附屬公司的現金(流出)／流入淨額，扣除所出售現金	38	(17,328)	77,853
購置物業、廠房及設備		(9,276)	(7,859)
出售物業、廠房及設備以及無形資產所得款項	32(b)	304	465
購置無形資產		(682)	(1,833)
按公允價值列入損益的金融資產的現金流入淨額		–	600
於一家合營企業的投資		(27,000)	–
對關聯方的現金墊款		(111,337)	–
關聯方的現金還款		–	936,844
向收購的一家附屬公司的原股東及非控股權益支付的款項		–	(715,152)
就按公允價值列入損益的金融資產收到的利息		3,844	1,832
已收利息		21,213	5,953
投資活動(所用)／所得現金淨額		(146,076)	136,360
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借款所得款項	32(c)	3,586,104	3,275,599
償還借款	32(c)	(2,953,776)	(1,141,607)
關聯方還款		–	(615,735)
非控股權益的墊款	32(c)	360,452	–
非控股權益的注資		1,324,292	3,026
本公司上市所得款項		–	1,262,966
償付上市相關費用		(2,891)	(22,606)
為取得銀行借款之受限制現金減少／(增加)		733,282	(721,997)
租金付款	32(c)	(5,522)	(1,738)
派付股息		(209,558)	–
融資活動所得現金淨額		2,832,383	2,037,908
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
現金及現金等價物匯兌(虧損)／收益		(34,360)	11,644
年初現金及現金等價物		956,933	218,881
年末現金及現金等價物	27	2,037,665	956,933

第159至249頁的附註為此等合併財務報表的組成部分。



# 合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 1 一般資料

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

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

本公司自2019年12月5日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。

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

2019新型冠狀病毒病(「**新冠肺炎**」)疫情帶來的挑戰前所未見，增加經濟的不確定性。新冠肺炎可能影響房地產行業的財務表現及狀況，包括物業施工及交付、租金收益以及投資物業及酒店的使用率、對貿易及其他應收款項預期信貸虧損的撥備、投資物業的公允價值等。自新冠肺炎爆發以來，本集團密切關注新冠肺炎疫情的動態，並積極應對其對本集團的財務狀況及經營業績的影響。於本合併財務報表獲授權刊發之日，新冠肺炎疫情未對本集團財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

## 2 主要會計政策概要

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

### 2.1 編製基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

#### (b) 歷史成本法

合併財務報表已根據歷史成本法編製，並透過重估按公允價值列賬的投資物業予以修訂。

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

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 本集團所採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 重大的定義  
之修訂本

香港財務報告準則第3號之修訂本 業務的定義

香港財務報告準則第7號、香港會計準則  
第9號及香港財務報告準則第39號  
之修訂本

經修訂概念框架

經修訂財務報告概念框架

採納新訂及經修訂準則以及詮釋並無對本集團合併財務報表造成任何重大影響。

#### (d) 尚未獲採納的新訂準則及修訂本

以下新訂準則及修訂本已經頒佈，惟並未於截至2020年12月31日止年度強制生效，且並未獲本集團提早採納。該等準則於當前或未來報告期間預計不會對實體及可見未來的交易造成重大影響。

		於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	原本為2021年1月1日， 但獲香港會計師公會延 至2023年1月1日
香港財務報告準則第16號 之修訂本	新冠肺炎疫情相關租金減讓	2020年6月1日
香港會計準則第1號之修訂本	負債的流動與非流動劃分	原本為2022年1月1日， 但獲香港會計師公會延 至2023年1月1日
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前 之所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之 修訂本	概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履行合約成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年 週期的年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 之修訂本	投資者與其聯營公司及合營企業之間 的資產出售或注資	待定

本集團評估該等新訂準則及修訂本後並無發現其對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併賬目

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

##### (a) 業務合併

###### 非同一控制下的業務合併

本集團利用購買法將非同一控制下的業務合併入賬。購買附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所購買可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，初始以其於購買日期的公允價值計量。

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

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

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

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

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併賬目(續)

##### (a) 業務合併(續)

非同一控制下的業務合併(續)

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

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

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

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

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

##### (b) 不改變控制權的附屬公司擁有權權益變動

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併賬目(續)

##### (c) 出售附屬公司

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

#### 2.2.2 獨立財務報表

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

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

### 2.3 聯營公司

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

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

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

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.3 聯營公司(續)

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

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

#### 2.4 共同安排

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

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

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

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.5 分部報告

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

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

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

#### (b) 交易及結餘

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

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

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

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

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (c) 本集團成員公司

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

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

所有由此產生之匯兌差額均於其他全面收益中確認。

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

### 2.7 物業、廠房及設備

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

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

折舊以直線法計算，以於估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值，如下所示：

樓宇	20至70年
汽車及機器	3至5年
其他	3至10年

樓宇主要包括辦公和酒店物業。

傢俱、裝置及設備包括以免費店裝修形式收取的資產，乃按其公允價值確認。該等資產及其他租賃物業裝修乃按其可使用年期或租期(以較短者為準)折舊，除非實體期待使用該等資產超出租期。

本集團於各報告期末均檢討資產的剩餘價值及可使用年期，並作出適當的調整。



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備(續)

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

出售盈虧乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中「其他收益淨額」內確認。

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

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

### 2.8 無形資產

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

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

### 2.9 投資物業

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

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.9 投資物業(續)

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

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

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

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

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

投資物業的公允價值變動，在合併全面收益表內確認為「其他收益淨額」。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.9 投資物業(續)

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

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

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

### 2.10 非金融資產減值

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

### 2.11 存貨

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

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.12 在建物業及已竣工待售物業

##### 2.12.1 在建物業

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

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

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

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

##### 2.12.2 已竣工待售物業

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 投資及其他金融資產

#### 2.13.1 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

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

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

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

本集團僅在管理資產的業務模式變動時方會對債務投資進行重新分類。

#### 2.13.2 確認和終止確認

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

#### 2.13.3 計量

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

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 投資及其他金融資產(續)

#### 2.13.3 計量(續)

##### 債務工具

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

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

##### 權益工具

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

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.14 金融資產減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。

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

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

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

### 2.15 金融負債及權益工具

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

### 2.16 抵銷金融工具

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

### 2.17 在建物業及已竣工待售物業的土地使用權

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

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.18 貿易及其他應收款項

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

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

#### 2.19 合約資產及負債以及取得合約成本

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

本集團預計為獲得合約而產生的增量成本若可收回，則將其確認為合約成本。

#### 2.20 現金及現金等價物以及受限制現金

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

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

#### 2.21 股本

普通股被分類為權益。

發行新股份直接產生的增量成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 貿易及其他應付款項

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

貿易及其他應付款項初步以公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.23 借款

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

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

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

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

### 2.24 借款成本

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

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

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.24 借款成本(續)

其他借款成本在其發生期間支銷。

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

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

#### 2.25 即期及遞延所得稅

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

##### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據本集團實體經營所在及產生應課稅收入的國家於合併財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就有待詮釋的適用稅務法例的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否有可能會接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期價值計量其稅項結餘，具體取決於何種方法可以更好地預測不確定性的解決方法。

##### (b) 遞延所得稅

###### 內部基準差額

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

僅於可能出現未來應課稅溢利，使暫時性差額得以使用，則確認遞延所得稅資產。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.25 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

##### 外部基準差額

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

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

#### (c) 抵銷

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

### 2.26 僱員福利

#### (a) 退休金責任

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

本集團於界定供款退休金計劃的供款於產生時列作開支。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 僱員福利(續)

#### (b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

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

#### (c) 僱員休假權益

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

僱員的病假及產假權益直至放假時確認。

#### (d) 強制性公積金計劃

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

### 2.27 撥備及或然負債

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

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

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

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

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.28 收益確認

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

#### (a) 出售物業

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

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

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

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

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

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

因獲得合同而增加之成本(倘可收回)將被資本化，並隨後在確認相關收入時攤銷。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.28 收益確認(續)

**(b) 酒店經營**

酒店經營收益於提供服務的會計期間確認。

**(c) 租金收入**

租金收入於租期內按直線法於收益表確認。

**(d) 物業管理**

提供物業管理服務的收益於提供相關服務的會計期間確認。

**(e) 融資部分**

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

#### 2.29 股息收入

股息於收取款項的權利確立時確認為收益。

#### 2.30 租賃

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

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

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，對本集團為承租人的房地產租賃而言，其已選擇將租賃及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分，而並無將兩者區分。

租賃條款按個別基準進行磋商，包含多種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不構成任何契諾。租賃資產不得用作借款的擔保。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.30 租賃(續)

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

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

根據合理確定延期選擇權將予支付的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借貸利率，即承租人在類似經濟環境中按類似條款及條件借入獲得具有類似價值的資產所需資金而須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 對租賃作出特定調整，如期限、國家、貨幣及抵押。

倘個別承租人(透過最近期的融資或市場數據)可獲得即時可觀察的攤銷貸款利率(與租賃擁有類似的付款情況)，則本集團實體將使用該利率作為起點來釐定增量借款利率。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款乃分配至本金及融資成本。融資成本於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定周期利率。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.30 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

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

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

#### (a) 可變租賃付款

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

#### (b) 延期及終止權

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

#### (c) 剩餘價值擔保

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

### 2.31 股息分派

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



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.32 財務擔保合約

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

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

財務擔保的公允價值釐定乃基於債務工具項下規定的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

### 2.33 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃透過除以下列計算：

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

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整計算每股基本盈利所用的數字以計入：

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

### 2.34 利息收入

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

利息收入呈列為持作現金管理用途的金融資產所賺取的融資收入。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理

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

#### 3.1 財務風險因素

##### 3.1.1 市場風險

###### (a) 外匯風險

本集團主要以人民幣開展業務。於2020年及2019年12月31日，主要非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)或美元計值的現金及現金等價物、受限制現金以及銀行及其他借款。人民幣兌港元或美元的匯率波動可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。然而，本集團管理層會監察外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於各合併財務狀況表日期以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

金融資產	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
港元	267,689	1,378,427
美元	471,834	475,342
	<b>739,523</b>	1,853,769

金融負債	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
港元	588,815	1,516,425
美元	974,143	2,192
	<b>1,562,958</b>	1,518,617

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.1 市場風險(續)

###### (a) 外匯風險(續)

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

	全面收益總額增加／ (減少)的變動 於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣兌港元：		
升值5%	12,042	5,175
貶值5%	(12,042)	(5,175)

	全面收益總額增加／ (減少)的變動 於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣兌美元：		
升值5%	18,837	(17,743)
貶值5%	(18,837)	17,743

於損益確認的外匯收益總淨額為人民幣17,413,000元(2019年：人民幣4,144,000元)。

###### (b) 現金流量及公允價值的利率風險

本集團的主要利率風險是由長期借款引起的。按固定利率取得的借款令本集團面對公允價值利率風險。按浮動利率取得的借款令本集團面對部分被按浮動利率持有現金抵銷的現金流量利率風險。於2020年及2019年，本集團的浮息借款主要以人民幣及港元計值。

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

於2020年12月31日，本集團以浮動利率計的銀行及其他借款為約人民幣1,631,401,000元(2019年：人民幣2,851,941,000元)。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.1 市場風險(續)

###### (b) 現金流量及公允價值的利率風險(續)

下表概述於2020年12月31日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度溢利的影響。

	截至12月31日止年度稅後 溢利增加／(減少)	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以浮動利率計的銀行及其他借款利息－上升5% (2019年：0.5%)	(6,118)	(10,695)
以浮動利率計的銀行及其他借款利息－下跌5% (2019年：0.5%)	6,118	10,695

##### 3.1.2 信貸風險

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

現金交易只限於信譽良好的機構。存款僅存放於聲譽良好的銀行。

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

就於日常業務過程中銷售物業或提供服務而產生的應收客戶款項而言，由於應收款項的賬齡主要於一年內，及於過往未出現壞賬，本集團認為信貸風險並不重大。

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

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

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

本集團通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算信貸風險。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團金融資產的虧損撥備並不重大。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

###### (a) 貿易應收款項

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

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

管理層已緊密監控貿易應收款項的信貸質素及可收回程度，並認為預期信貸虧損屬不重大且預期信貸虧損率接近於零。故並無就截至2020年12月31日止年度的貿易應收款項作出虧損撥備(2019年：零)。

###### (b) 其他應收款項及應收關聯方款項

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

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

於2020年12月31日，來自第三方的其他應收款項的虧損撥備與有關撥備的期初虧損撥備的對賬如下：

	其他應收款項	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的年初虧損撥備	883	647
年內於損益確認的虧損撥備增加	873	236
於12月31日的年末虧損撥備	1,756	883

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

##### (b) 其他應收款項及應收關聯方款項(續)

截至2020年及2019年12月31日止年度，虧損撥備準備於損益中與減值的其他應收款項有關的「金融資產減值虧損淨額」中確認。

截至2020年12月31日止年度，其他應收款項(不包括收購土地使用權及物業開發項目的保證金)賬面總值的平均預期虧損率為1%(2019年：2%)。截至2020年及2019年12月31日止年度，由於近期並無違約歷史，且管理層認為信貸風險低，因此收購土地使用權及物業開發項目的保證金的預期虧損並不重大。

於2020年及2019年12月31日，其他應收第三方及關聯方款項虧損的最高風險為賬面值。

##### 3.1.3 流動資金風險

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

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

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 流動資金風險(續)

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

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日					
銀行及其他借款	1,681,808	703,556	720,651	423,203	3,529,218
貿易及其他應付款項，不包括應付薪金、 其他應付稅項及合約負債	1,570,701	—	—	—	1,570,701
租賃負債	8,315	6,520	13,240	134,586	162,661
提供予若干買家的按揭融資擔保	1,341,643	—	—	—	1,341,643
	4,602,467	710,076	733,891	557,789	6,604,223

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



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理

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

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

本集團根據淨負債比率監控資本。淨負債比率指淨債務(即借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金)除以相關年末的總權益的比率。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借款總額	<b>3,111,805</b>	3,303,024
減：現金及現金等價物	<b>(2,037,665)</b>	(956,933)
受限制現金	<b>(323,779)</b>	(1,019,118)
淨債務	<b>750,361</b>	1,326,973
總權益	<b>4,453,051</b>	2,819,409
淨負債比率	<b>16.9%</b>	47.1%

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 金融工具類別

	於2020年12月31日	
	按攤銷成本 計量的資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>根據合併財務狀況表的資產</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	170,196	170,196
應收關聯方款項	123,123	123,123
受限制現金	323,779	323,779
現金及現金等價物	2,037,665	2,037,665
<b>總計</b>	<b>2,654,763</b>	<b>2,654,763</b>

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

	於2020年12月31日	
	按攤銷成本 計量的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>根據合併財務狀況表的負債</b>		
銀行及其他借款	3,111,805	3,111,805
租賃負債	68,730	68,730
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金、其他應付稅項及合約負債)	1,570,701	1,570,701
<b>總計</b>	<b>4,751,236</b>	<b>4,751,236</b>

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 4 重要會計估計及判斷

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

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

### (a) 在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的估計

本集團基於在建物業及已竣工待售物業的變現能力按該等物業的可變現淨值評估該等物業的賬面值。在建物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況估計的售價，減去適用可變銷售開支及預計竣工成本(包括土地成本)釐定。已竣工待售物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況估計的售價減去適當的可變銷售費用而釐定。根據管理層的最佳估計，於2020年及2019年12月31日，在建物業及已竣工待售物業概無重大減值。

### (b) 投資物業的公允價值

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公允價值。

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

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

投資物業的公允價值收益於附註20披露。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (c) 所得稅及遞延稅項

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

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

#### (d) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

#### (e) 金融資產減值

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

### 5 收益及分部資料

#### (a) 分部及主要業務描述

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

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

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 5 收益及分部資料(續)

### (b) 分部表現

就截至2020年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業 物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	2,248,822	–	61,929	32,856	2,343,607
於某一時點確認	2,248,822	–	–	–	2,248,822
隨時間確認	–	–	61,929	32,856	94,785
其他來源收益：租金收入	–	30,126	–	–	30,126
分部間收益	–	(11,565)	(539)	(14,565)	(26,669)
來自外部客戶的收益	2,248,822	18,561	61,390	18,291	2,347,064
毛利	899,085	16,339	(802)	(1,886)	912,736
銷售及營銷開支					(124,629)
行政開支					(140,958)
金融資產減值虧損淨額					(873)
其他收入					15,826
其他開支					(4,105)
其他收益淨額					86,721
融資成本淨額					(13,279)
應佔合營企業業績(附註16)	(2,457)	–	–	–	(2,457)
應佔一家聯營公司業績(附註17)	55,528	–	–	–	55,528
除所得稅前溢利					784,510
所得稅開支					(306,113)
年內溢利					478,397
折舊及攤銷	12,825	–	14,808	133	27,766
投資物業的公允價值收益淨額(附註20)	–	68,042	–	–	68,042
分部資產	10,126,260	289,252	363,964	6,727	10,786,203
分部資產包括：					
於合營企業的投資(附註16)	24,543	–	–	–	24,543
於一家聯營公司的投資(附註17)	84,200	–	–	–	84,200
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	14,560	–	2,799	246	17,605
分部負債	2,811,114	6,912	20,124	9,840	2,847,990

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部表現(續)

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

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業 物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	2,290,345	-	74,449	24,990	2,389,784
於某一時點確認	2,290,345	-	-	-	2,290,345
隨時間確認	-	-	74,449	24,990	99,439
其他來源收益：租金收入	-	36,312	-	-	36,312
分部間收益	-	(12,093)	(616)	(10,577)	(23,286)
來自外部客戶的收益	2,290,345	24,219	73,833	14,413	2,402,810
毛利	1,124,259	20,389	3,385	(3,801)	1,144,232
銷售及營銷開支					(131,046)
行政開支					(162,938)
金融資產減值虧損淨額					(236)
其他收入					3,731
其他開支					(3,098)
其他收益淨額					61,021
財務收入淨額					1,386
應佔一家合營企業業績(附註16)	(158)	-	-	-	(158)
應佔一家聯營公司業績(附註17)	(1,387)	-	-	-	(1,387)
除所得稅前溢利					911,507
所得稅開支					(416,590)
年內溢利					494,917
折舊及攤銷	13,923	-	15,869	51	29,843
投資物業的公允價值收益淨額(附註20)	-	3,428	-	-	3,428
分部資產	8,538,314	198,298	348,250	2,096	9,086,958
分部資產包括：					
於一家聯營公司的投資(附註17)	29,653	-	-	-	29,653
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	17,299	-	662	129	18,090
分部負債	2,637,528	3,196	18,907	10,418	2,670,049

分部間銷售按公平基準進行。呈報予主要營運決策者的來自外部各方的收益與合併全面收益表內的計算方式一致。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 5 收益及分部資料(續)

### (b) 分部表現(續)

#### (i) 分部資產

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

本集團的遞延所得稅資產不被歸類為分部資產，而是統一管理。

分部資產與總資產對賬如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產	10,786,203	9,086,958
未分配：		
— 遞延所得稅資產	100,234	126,131
<b>總資產</b>	<b>10,886,437</b>	<b>9,213,089</b>

#### (ii) 分部負債

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

本集團的即期及遞延所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是統一管理。

分部負債與總負債對賬如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部負債	2,847,990	2,670,049
未分配：		
— 即期所得稅負債	348,822	234,465
— 遞延所得稅負債	124,769	186,142
— 短期借款及長期借款的即期部分	1,542,827	1,923,102
— 長期借款	1,568,978	1,379,922
<b>總負債</b>	<b>6,433,386</b>	<b>6,393,680</b>

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5 收益及分部資料(續)

#### (c) 與客戶合約有關的資產及負債

(i) 本集團已確認以下與客戶合約有關的資產：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售佣金	<b>18,746</b>	23,148

管理層預計，獲得物業銷售合約後的增量成本(僅包括銷售佣金)屬可收回。本集團已將金額資本化並在確認相關收益時攤銷。截至2020年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣64,155,000元(2019年：人民幣76,180,000元)。資本化成本並無減值虧損。

(ii) 本集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有關物業銷售的合約負債	<b>1,029,559</b>	1,109,683
有關其他的合約負債	<b>6,442</b>	6,080
	<b>1,036,001</b>	1,115,763

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

下表列示截至2020年12月31日止年度確認的收益中與結轉合約負債有關的金額：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益		
物業銷售	<b>926,909</b>	1,882,148
其他	<b>6,080</b>	6,865
	<b>932,989</b>	1,889,013

(iii) 於2020年及2019年12月31日，尚未履行的履約責任金額與合約負債結餘相若，預期將於1至3年內確認。



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支的按性質劃分的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	1,318,390	1,128,901
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註10)	140,251	147,799
僱員福利支出—包括董事酬金	158,331	166,570
減：在建物業資本化	(18,080)	(18,771)
佣金費用	64,155	76,180
酒店營運開支	33,088	29,417
營業稅及其他徵稅	20,157	20,225
廣告成本	40,447	39,874
招待開支	17,746	19,265
無形資產及使用權資產折舊及攤銷	27,766	29,843
上市開支	—	23,546
辦公室及差旅開支	10,938	11,283
核數師酬金	4,500	2,800
— 審計服務	3,700	2,800
— 非審計服務	800	—
物業管理費	5,509	7,596
其他	16,968	15,833
總計	1,699,915	1,552,562

## 7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助	8,425	32
沒收客戶按金	1,127	533
其他	6,274	3,166
	15,826	3,731

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 8 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
捐贈	3,784	1,376
其他	321	1,722
	<b>4,105</b>	3,098

### 9 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公允價值列入損益的金融資產利息	3,844	1,832
出售物業、廠房及設備的收益	157	199
投資物業的公允價值收益(附註20)	68,042	3,428
出售附屬公司的收益(附註38)	151	59,706
匯兌收益/(損失)淨額	14,527	(4,144)
	<b>86,721</b>	61,021

### 10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	154,958	156,812
退休金成本—法定退休金	3,373	9,758
	<b>158,331</b>	166,570
減：在建物業資本化	(18,080)	(18,771)
	<b>140,251</b>	147,799

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 10 僱員福利開支(續)

### (a) 退休金計劃－界定供款計劃

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

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

### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士全部為董事(2019年：五名)，彼等的薪酬在附註40的分析中反映。

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

## 11 融資成本／(財務收入)淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資成本		
— 銀行及其他借款利息開支	269,124	130,413
— 租賃利息開支	3,261	2,983
— 外幣借款的匯兌收益淨額	(2,886)	—
減：		
— 資本化利息	(235,007)	(119,177)
	34,492	14,219
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	(21,213)	(15,605)
融資成本／(財務收入)淨額	13,279	(1,386)

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 12 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	103,269	161,768
— 土地增值稅	129,032	235,356
	<b>232,301</b>	397,124
遞延所得稅：		
— 企業所得稅	75,701	25,849
— 土地增值稅	(1,889)	(6,383)
	<b>73,812</b>	19,466
	<b>306,113</b>	416,590

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

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	784,510	911,507
按25%的稅率計算	196,128	227,877
下列各項的影響：		
— 本集團不同附屬公司可得的不同稅率	8,176	4,287
— 可抵扣中國企業所得稅的土地增值稅	(31,786)	(57,243)
— 不可扣稅開支及開發成本	19,716	12,696
— 毋須納稅收入	(13,264)	—
— 土地增值稅	127,143	228,973
所得稅開支	<b>306,113</b>	416,590

#### (a) 中國企業所得稅

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

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 12 所得稅開支(續)

### (b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

### (c) 海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島之附屬公司乃根據英屬處女群島的英屬處女群島商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

### (d) 香港利得稅

集團公司截至2020年12月31日止年度在香港並無應課稅溢利(2019年：無)，故並無於該等合併財務報表就香港利得稅計提撥備。

## 13 每股盈利

於釐定截至2020年及2019年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數時，於本公司註冊成立時所發行的普通股、就於2019年11月12日資本化應付最終控股股東貸款及於2019年11月13日資本化發行而發行的普通股，乃視為於2018年1月1日發行，猶如本公司於彼時已註冊成立。

	於12月31日	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	485,203	501,517
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,646,173	1,228,999
每股盈利—基本(每股人民幣元)	0.29	0.41
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	0.29	0.41

本公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 14 股息

於2020年派付的股息包括(i)派付2019年末期現金股息每股普通股人民幣9.14分，總額為人民幣150,460,000元(相當於163,630,000港元)，及(ii) 2020年中期現金股息每股普通股人民幣3.59分，總額為人民幣59,098,000元(相當於66,012,000港元)。

將於2021年5月27日股東週年大會上建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣6.73分，總股息為人民幣110,787,000元。該等財務報表尚未反映是項應付股息。

### 15 遞延所得稅

遞延所得稅資產與負債的分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元0
遞延所得稅資產		
— 將於12個月內變現	81,137	63,134
— 將於超過12個月後變現	19,097	62,997
	<b>100,234</b>	126,131
遞延所得稅負債		
— 將於12個月內變現	—	—
— 將於超過12個月後變現	124,769	186,142
	<b>(24,535)</b>	(60,011)

#### (a) 遞延所得稅資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	130,187	132,350
於損益確認	(6,462)	(2,113)
出售附屬公司	(19,699)	(50)
年末	<b>104,026</b>	130,187
抵銷遞延所得稅負債	<b>(3,792)</b>	(4,056)
遞延所得稅資產淨值	<b>100,234</b>	126,131

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 15 遞延所得稅(續)

### (a) 遞延所得稅資產(續)

遞延所得稅資產的變動(未經計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷)如下：

	稅項虧損 人民幣千元	開支及 銷售成本的 可扣減 暫時差額 人民幣千元	銷售額 確認及有關 銷售成本的 暫時差額 人民幣千元	未變現 溢利的對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	29,915	3,452	86,571	12,412	132,350
於損益確認	29,257	10,241	(53,759)	12,148	(2,113)
出售一家附屬公司	(50)	-	-	-	(50)
於2019年12月31日	59,122	13,693	32,812	24,560	130,187
於損益確認	(14,113)	8,296	(18,793)	18,148	(6,462)
出售一家附屬公司	(19,699)	-	-	-	(19,699)
於2020年12月31日	<b>25,310</b>	<b>21,989</b>	<b>14,019</b>	<b>42,708</b>	<b>104,026</b>

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

### (b) 遞延所得稅負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	<b>190,198</b>	40,533
收購附屬公司	-	132,312
出售附屬公司	<b>(128,987)</b>	-
於損益確認	<b>67,350</b>	17,353
年末	<b>128,561</b>	190,198
抵銷遞延所得稅資產	<b>(3,792)</b>	(4,056)
遞延所得稅負債淨額	<b>124,769</b>	186,142

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 15 遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅負債(續)

遞延所得稅負債的變動(未經計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷)如下：

	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	已竣工待售 物業超出之 賬面值 超過稅基 人民幣千元	利息資本 人民幣千元	業務合併 產生的 重估盈餘 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	25,801	-	14,732	-	40,533
收購一家附屬公司	-	6,715	-	125,597	132,312
於損益確認	857	1,999	20,880	(6,383)	17,353
於2019年12月31日	26,658	8,714	35,612	119,214	190,198
出售一家附屬公司	-	(11,661)	-	(117,326)	(128,987)
於損益確認	17,009	2,947	49,282	(1,888)	67,350
於2020年12月31日	<b>43,667</b>	<b>-</b>	<b>84,894</b>	<b>-</b>	<b>128,561</b>

於2020年12月31日，尚未就若干於中國註冊成立的附屬公司之未匯出盈利而應付之預扣稅及其他稅項確認的遞延所得稅負債為人民幣143,507,000元(2019年：人民幣110,094,000元)。於2020年12月31日，未匯出盈利合計分別為人民幣1,435,074,000元(2019年：人民幣1,100,937,000元)，此乃由於本集團並無計劃於可見未來向中國境外分派此等盈利。

### 16 於合營企業的投資

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初結餘	-	20,559
添置	<b>27,000</b>	-
應佔業績	<b>(2,457)</b>	(158)
出售	-	(20,401)
年末結餘	<b>24,543</b>	-

- (a) 本集團於合營企業的權益採用權益法入賬。本集團應佔截至2020年12月31日止年度的合營企業虧損總額為人民幣2,457,000元(2019年：人民幣158,000元)。於2020年12月31日，本集團應佔若干合營企業虧損超過其於相關實體的權益，而尚未確認的應佔合營企業虧損為人民幣1,715,000元(2019年12月31日：無)。



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 16 於合營企業的投資(續)

(b) 於2020年12月31日，於合營企業的投資性質：

實體名稱	業務地點/ 註冊成立國家	主要業務	擁有權益百分比		計量方法
			於12月31日		
			2020年	2019年	
廣州鑫澤集永房地產開發有限公司 (「廣州鑫澤」)	中國	物業發展	51%	不適用	權益
中山市景悅投資有限公司 (「中山景悅」)	中國	物業發展	50%	不適用	權益

(c) 於2020年及2019年12月31日，概無與本集團於合營企業的權益有關的重大或然事項。

### (d) 合營企業的財務資料概要

下表載列廣州鑫澤的財務資料概要：

#### 資產負債表概要

	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產	—
流動資產	
現金及現金等價物	46,458
貿易及其他應收款項以及預付款項	553,399
在建物業	27,788
<b>總資產</b>	<b>627,645</b>
非流動負債	385,000
流動負債	194,522
<b>總負債</b>	<b>579,522</b>
淨資產	48,123
本集團應佔百分比	51%
賬面值	24,543

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 16 於合營企業的投資(續)

#### (d) 合營企業的財務資料概要(續)

##### 全面收益表概要

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元
行政開支	(1,895)
利息收入	18
年內虧損	(1,877)
年內全面虧損總額	(1,877)

下表載列中山景悅的財務資料概要：

##### 資產負債表概要

	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產	20,131
流動資產	
現金及現金等價物	27,234
貿易及其他應收款項以及預付款項	76,570
已竣工待售物業	803,970
總資產	927,905
非流動負債	875,154
流動負債	56,181
總負債	931,335
淨資產	(3,430)
本集團應佔百分比	50%
賬面值	(1,715)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 16 於合營企業的投資(續)

### (d) 合營企業的財務資料概要(續)

#### 全面收益表概要

	截至12月31日 止年度 2020年 人民幣千元
收益	9,878
銷售成本	(5,182)
行政開支	(319)
利息開支	(10,810)
其他收入	4
年內虧損	(6,429)
年內全面虧損總額	(6,429)

## 17 於一家聯營公司的投資

於一家聯營公司的投資變動如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初結餘	29,653	35,326
應佔業績	55,528	(1,387)
未變現溢利的對銷	(981)	(4,286)
期末結餘	84,200	29,653

(a) 於2020年12月31日，於一家聯營公司的投資性質：

實體名稱	業務地點/ 註冊成立國家	主要業務	擁有權權益百分比		計量方法
			於12月31日		
			2020年	2019年	
廣州市南沙東湖洲房地產有限公司 (「東湖洲」)	中國	物業發展	30%	30%	權益

(b) 於2020年及2019年12月31日，概無與本集團於聯營公司的權益有關的重大或然事項。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 17 於一家聯營公司的投資(續)

#### (c) 一家聯營公司的財務資料概要

下表載列東湖洲的財務資料概要：

#### 資產負債表概要

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產	—	—
在建物業	363,487	534,564
現金及現金等價物	180,418	53,863
貿易及其他應收款項以及預付款項	30,101	172,859
流動資產	574,006	761,286
總資產	574,006	761,286
銀行及其他借款	—	138,000
流動負債	293,341	524,442
總負債	293,341	662,442
淨資產	280,665	98,844
本集團應佔百分比	30%	30%
賬面值	84,200	29,653

#### 全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	713,672	—
銷售成本	(304,951)	—
毛利	408,721	—
行政開支	(304)	(989)
銷售開支	(16,126)	(4,028)
(融資成本)／財務收入	(4,723)	257
其他收入	107	207
其他開支	(565)	(70)
年內溢利／(虧損)	387,110	(4,623)
所得稅開支	(202,017)	—
年內全面收益／(虧損)總額	185,093	(4,623)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**18 物業、廠房及設備**

	樓宇 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年1月1日</b>				
成本	347,662	10,617	10,200	368,479
累計折舊	(29,087)	(3,072)	(5,483)	(37,642)
<b>賬面淨值</b>	<b>318,575</b>	<b>7,545</b>	<b>4,717</b>	<b>330,837</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	318,575	7,545	4,717	330,837
添置	–	5,838	2,021	7,859
出售	–	(65)	(195)	(260)
折舊	(13,004)	(2,473)	(2,734)	(18,211)
匯兌差額	–	29	10	39
<b>年末賬面淨值</b>	<b>305,571</b>	<b>10,874</b>	<b>3,819</b>	<b>320,264</b>
<b>於2019年12月31日</b>				
成本	347,662	16,419	12,036	376,117
累計折舊	(42,091)	(5,545)	(8,217)	(55,853)
<b>賬面淨值</b>	<b>305,571</b>	<b>10,874</b>	<b>3,819</b>	<b>320,264</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	<b>305,571</b>	<b>10,874</b>	<b>3,819</b>	<b>320,264</b>
添置	<b>492</b>	<b>4,389</b>	<b>4,395</b>	<b>9,276</b>
出售	–	(117)	(30)	(147)
轉撥至投資物業	(10,077)	–	–	(10,077)
折舊	(13,197)	(2,723)	(1,304)	(17,224)
匯兌差額	–	(274)	(11)	(285)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>282,789</b>	<b>12,149</b>	<b>6,869</b>	<b>301,807</b>
<b>於2020年12月31日</b>				
成本	<b>330,863</b>	<b>19,867</b>	<b>16,145</b>	<b>366,875</b>
累計折舊	<b>(48,074)</b>	<b>(7,718)</b>	<b>(9,276)</b>	<b>(65,068)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>282,789</b>	<b>12,149</b>	<b>6,869</b>	<b>301,807</b>

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 18 物業、廠房及設備(續)

自損益扣除或於在建物業資本化的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售及營銷開支	309	239
行政開支	3,339	3,576
銷售成本	13,417	14,180
	17,065	17,995
在建物業	159	216
	17,224	18,211

於2020年12月31日，以下樓宇的賬面淨值被質押為本集團的銀行及其他借款的抵押品：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
樓宇	260,917	300,091

於2020年12月31日，樓宇主要包括位於中國的人民幣260,917,000元(2019年：人民幣272,752,000元)的酒店。

### 19 使用權資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地(附註(a))	245,876	249,268
樓宇	12,320	11,109
	258,196	260,377

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**19 使用權資產(續)**

(b) 於截至2020年及2019年12月31日止年度，使用權資產的變動如下表所示：

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2019年1月1日</b>			
成本	264,869	17,300	282,169
累計攤銷	(9,091)	(10,375)	(19,466)
<b>賬面淨值</b>	<b>255,778</b>	<b>6,925</b>	<b>262,703</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	255,778	6,925	262,703
添置	663	7,735	8,398
攤銷	(7,173)	(3,576)	(10,749)
匯兌差額	–	25	25
<b>年末賬面淨值</b>	<b>249,268</b>	<b>11,109</b>	<b>260,377</b>
<b>於2019年12月31日</b>			
成本	265,532	25,060	290,592
累計攤銷	(16,264)	(13,951)	(30,215)
<b>賬面淨值</b>	<b>249,268</b>	<b>11,109</b>	<b>260,377</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	<b>249,268</b>	<b>11,109</b>	<b>260,377</b>
添置	<b>2,640</b>	<b>5,007</b>	<b>7,647</b>
攤銷	<b>(6,032)</b>	<b>(3,848)</b>	<b>(9,880)</b>
匯兌差額	–	52	52
<b>年末賬面淨值</b>	<b>245,876</b>	<b>12,320</b>	<b>258,196</b>
<b>於2020年12月31日</b>			
成本	<b>268,172</b>	<b>30,119</b>	<b>298,291</b>
累計攤銷	<b>(22,296)</b>	<b>(17,799)</b>	<b>(40,095)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>245,876</b>	<b>12,320</b>	<b>258,196</b>

(c) 於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣13,263,000元(2019年：人民幣13,865,000元)的土地被質押為本集團的銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

(d) 自損益扣除或於建造中資產資本化的使用權資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
行政開支	<b>9,030</b>	9,982
銷售成本	<b>850</b>	767
	<b>9,880</b>	10,749

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 20 投資物業

	於2020年12月31日		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
期初賬面淨值	187,703	–	187,703
轉撥自在建物業	–	15,489	15,489
轉撥自待售物業	7,941	–	7,941
轉撥自物業、廠房及設備	–	10,077	10,077
公允價值收益淨額	39,418	28,624	68,042
期末賬面淨值	235,062	54,190	289,252

	於2019年12月31日		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
期初賬面淨值	184,275	–	184,275
公允價值收益淨額	3,428	–	3,428
期末賬面淨值	187,703	–	187,703

於2020年12月31日，人民幣197,902,000元(2019年：人民幣187,703,000元)的投資物業被質押為本集團的銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

#### 於損益確認的投資物業款項

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入	7,432	9,584
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(1,078)	(1,265)
	6,354	8,319

投資物業位於中國，並以40至50年的租約持有。



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 20 投資物業(續)

### (a) 公允價值等級

本集團已竣工投資物業及在建投資物業的獨立估值乃由獨立及專業合資格估值師進行，以釐定投資物業於2020年及2019年12月31日的公允價值。重估收益或虧損計入合併全面收益表中的「其他收益淨額」。

於2020年及2019年12月31日，由於釐定投資物業公允價值所使用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而釐定，故本集團所有投資物業的公允價值列入公允價值計量層級的第三級(附註2.9)。本集團的政策是在事件發生之日或導致轉移的情況發生變化時確認轉入及轉出公允價值層級。於截至2020年及2019年12月31日止年度，公允價值層級並無轉入或轉出。

### (b) 本集團的估值程序

本集團的投資物業乃由獨立專業合資格估值師(持有經認可的相關專業資格，並對所估值投資物業的所在地點及分部具備近期經驗)於2020年及2019年12月31日進行估值。就所有投資物業而言，其當前使用符合其最高及最佳用途。

本集團的財務部設有一隻團隊，專責就財務報告目的而對獨立估值師進行的估值進行檢討。此團隊向本集團的高級管理層匯報。於截至2020年及2019年12月31日止年度，管理層與估值師每六個月至少討論估值流程和相關結果一次。

於各財政年度末，財務部門會：

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

### (c) 估值技術

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

土地的公允價值乃採用直接比較法進行評估，採用直接比較法時乃假設該等物業均按其現況交吉出售。經參考於有關市場可獲得的銷售交易，已選定相鄰位置的可資比較物業並已作出調整以反映各因素(如位置及物業面積)之間的差異。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 20 投資物業(續)

#### (c) 估值技術(續)

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

於截至2020年12月31日止年度內估值技術概無變動。

		於2019年 12月31日 的公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍(可能性)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	187,703,000	年期及 租賃到期續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	114-227	市場價格越高，公允價值越高
				租賃期及復歸回報率	4.00%-4.50%	回報率越高，公允價值越低
		於2020年 12月31日 的公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍(可能性)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	176,712,000	年期及 租賃到期續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	115-229	市場價格越高，公允價值越高
				租賃期及復歸回報率	4.00%-4.50%	回報率越高，公允價值越低
在建投資物業	零售物業	58,350,000	年期及 租賃到期續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	117-124	市場價格越高，公允價值越高
				租賃期及復歸回報率	3.50%-4.00%	回報率越高，公允價值越低
	土地	33,000,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	1,960	市場價格越高，公允價值越高
	土地	6,000,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	2,593	市場價格越高，公允價值越高
	樓宇	15,190,000	年期及 租賃到期續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	27	市場價格越高，公允價值越高
				租賃期及復歸回報率	5.00%	回報率越高，公允價值越低

於2020年及2019年12月31日，本集團出租其於中國持有的投資物業的租期介乎一至八年。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 21 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	1,854
添置	1,833
出售	(6)
攤銷	(1,099)
年末賬面淨值	2,582
<b>於2019年12月31日</b>	
成本	4,688
累計攤銷	(2,106)
<b>賬面淨值</b>	<b>2,582</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	<b>2,582</b>
添置	<b>682</b>
出售	-
攤銷	<b>(821)</b>
年末賬面淨值	<b>2,443</b>
<b>於2020年12月31日</b>	
成本	<b>5,370</b>
累計攤銷	<b>(2,927)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>2,443</b>

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 22 在建物業

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
在建物業預期落成時間：		
— 土地使用權	2,494,833	2,595,003
— 土地承包權(附註(a))	345,086	256,732
— 建築成本	656,496	963,761
— 資本化利息	218,123	139,519
	<b>3,714,538</b>	3,955,015

- (a) 土地承包權主要指於2017年向集體經濟組織收購的建地，將於近期轉讓予土地使用權。
- (b) 在建物業均位於中國，預期將於正常營運週期內落成並可供出售。
- (c) 截至2020年12月31日止年度，借款的資本化率為5.95%(2019年：5.90%)。
- (d) 於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣965,675,000元(2019年：人民幣1,016,776,000元)的在建物業被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

### 23 已竣工待售物業

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
由本集團發展的已竣工待售物業：		
土地使用權	342,825	128,967
建築成本	1,273,617	758,061
資本化利息	63,810	54,763
	<b>1,680,252</b>	941,791
收購的已竣工待售物業	—	830,343
	<b>1,680,252</b>	1,772,134

已竣工待售物業均位於中國。

於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣927,913,000元(2019年：人民幣1,095,440,000元)的已竣工待售物業被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 24 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>計入流動資產：</b>		
貿易應收款項－第三方(附註(a))	6,224	7,552
其他應收款項－第三方(附註(b))	165,728	319,697
收購土地使用權預付款項(附註(c))	1,625,200	132,854
其他預付款項(附註(d))	49,713	34,445
	<b>1,846,865</b>	494,548
減：非即期部分	(13,805)	(12,929)
減：減值	(1,756)	(883)
	<b>1,831,304</b>	480,736

於2020年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣1,206,000元(2019年：人民幣1,190,000元)的貿易應收款項被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	6,224	7,552
減：減值撥備	—	—
貿易應收款項淨額	<b>6,224</b>	7,552

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	6,224	7,552
一年以上	—	—
	<b>6,224</b>	7,552

貿易應收款項主要來自租金收入、銷售物業及酒店營運。銷售物業所得款項通常根據買賣協議訂明的條款收取。

管理層已緊密監控貿易應收款項的信貨質素及可收回程度，並認為預期信貸虧損屬不重大且預期信貸虧損率接近於零。故並無就截至2020年12月31日止年度的貿易應收款項作出虧損撥備(2019年：零)。

本集團的貿易應收款項乃以人民幣計值。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 24 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購土地使用權按金	95,305	275,419
其他	70,423	44,278
	165,728	319,697
減：減值撥備	(1,756)	(883)
其他應收款項淨額	163,972	318,814

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

(d) 其他預付款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業發展項目的預付款項	20,392	12,668
預付營業稅及其他稅項	3,130	4,274
其他	26,191	17,503
其他預付款項	49,713	34,445

### 25 預付稅項

預付稅項詳情如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
企業所得稅	53,188	15,626
土地增值稅	14,865	10,334
增值稅	12,987	31,002
	81,040	56,962

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 26 受限制現金

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建設預售物業的擔保按金(附註(a))	115,699	87,171
借款的擔保按金(附註(b))	197,276	930,558
其他	10,804	1,389
	<b>323,779</b>	1,019,118
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	120,839	88,560
— 美元	196,726	437,879
— 港元	6,214	492,679
	<b>323,779</b>	1,019,118

本集團董事認為，上文所列的受限制現金將於正常營運週期予以解除。

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

於2020年12月31日，本集團已向指定銀行存入現金存款約人民幣197,276,000元(2019年：人民幣930,558,000元)作為銀行借款保證金(附註30)。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 27 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	2,361,444	1,976,051
減：受限制現金	(323,779)	(1,019,118)
現金及現金等價物	2,037,665	956,933

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以人民幣計值	1,515,595	306,878
以港元計值	246,962	612,592
以美元計值	275,108	37,463
	2,037,665	956,933

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

### 28 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股等價面值	總計
法定				
於2020年及2019年12月31日	2,500,000,000			
已發行及繳足				
於2020年及2019年12月31日	1,646,173,000	16,462,000港元	人民幣14,746,000元	人民幣14,746,000元



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 29 其他儲備及保留盈利

	合併儲備	法定儲備	匯兌差額	總儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	43,810	51,017	(32,184)	62,643	486,661	549,304
年度溢利	-	-	-	-	501,517	501,517
轉撥至法定儲備	-	49,172	-	49,172	(49,172)	-
應付最終控股股東貸款資本化	461,995	-	-	461,995	-	461,995
就資本化發行發行股份	(10,749)	-	-	(10,749)	-	(10,749)
就本公司上市發行股份	1,258,969	-	-	1,258,969	-	1,258,969
股份發行成本	(27,429)	-	-	(27,429)	-	(27,429)
其他全面虧損	-	-	(29,399)	(29,399)	-	(29,399)
於2019年12月31日的結餘	1,726,596	100,189	(61,583)	1,765,202	939,006	2,704,208
於2020年1月1日的結餘	<b>1,726,596</b>	<b>100,189</b>	<b>(61,583)</b>	<b>1,765,202</b>	<b>939,006</b>	<b>2,704,208</b>
年內溢利	-	-	-	-	485,203	485,203
轉撥至法定儲備	-	30,417	-	30,417	(30,417)	-
其他全面收入	-	-	40,644	40,644	-	40,644
派付股息	-	-	-	-	(209,558)	(209,558)
於2020年12月31日的結餘	<b>1,726,596</b>	<b>130,606</b>	<b>(20,939)</b>	<b>1,836,263</b>	<b>1,184,234</b>	<b>3,020,497</b>

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 30 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款	2,138,581	3,096,995
優先票據(附註(a))	973,224	–
來自第三方貸款	–	206,029
	<b>3,111,805</b>	<b>3,303,024</b>
計入非流動負債：		
– 有抵押(附註(c)及(d))	1,547,514	1,595,888
– 無抵押(附註(d))	590,567	–
減：非流動負債的即期部分	(569,103)	(215,966)
	<b>1,568,978</b>	<b>1,379,922</b>
計入流動負債：		
– 有抵押(附註(c)及(d))	500	703,862
– 無抵押(附註(d))	973,224	1,003,274
加：非流動負債的即期部分	569,103	215,966
	<b>1,542,827</b>	<b>1,923,102</b>
總借款	<b>3,111,805</b>	<b>3,303,024</b>

- (a) 本公司於2020年3月10日在香港發行合計本金150,000,000美元的優先票據(「2020年票據」)。2020年票據乃按固定年利率7.5%計息。2020年票據已於2021年3月9日到期，惟可於2021年3月9日前任何時間沽售以供按本金額提早贖回。2020年票據已於2020年3月11日在聯交所上市。

扣除發行成本後所得款項淨額為148,395,000美元(相當於約人民幣1,029,715,000元)。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

- (b) 於2020年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	1,550,014	1,807,071
港元	588,567	1,495,953
美元	973,224	–
	<b>3,111,805</b>	<b>3,303,024</b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 30 銀行及其他借款(續)

- (c) 於2020年12月31日，本集團的銀行及其他借款合共人民幣1,548,014,000元(2019年：人民幣2,299,750,000元)乃以下列資產及本集團應佔若干附屬公司的權益作為抵押：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地	13,263	13,865
物業、廠房及設備	260,917	300,091
投資物業	197,902	187,703
在建物業	965,675	1,016,776
已竣工待售物業	927,913	1,095,440
應收貿易款項	1,206	1,190
受限制現金	197,276	930,558
	<b>2,564,152</b>	<b>3,545,623</b>

- (d) 本集團於2020年12月31日的無抵押借款人民幣1,563,791,000元(2019年：人民幣555,384,000元)由若干附屬公司或最終控股股東擔保。

本集團於2020年12月31日的有抵押借款人民幣1,548,014,000元(2019年：人民幣2,226,150,000元)由本公司、若干附屬公司或最終控股股東擔保。

- (e) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於一年	2,855,805	1,923,102
一至五年	256,000	1,126,479
五年以上	—	253,443
	<b>3,111,805</b>	<b>3,303,024</b>

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 30 銀行及其他借款(續)

(f) 借款的還款期如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	1,542,827	1,923,102
一至兩年內	627,049	329,386
二至五年內	615,264	797,092
五年以上	326,665	253,444
	<b>3,111,805</b>	<b>3,303,024</b>

(g) 加權平均實際年利率如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
銀行及其他借款	6.20%	6.43%
優先票據	8.48%	—

(h) 於2020年及2019年12月31日，借款的賬面值與彼等的公允價值相若，因定息借款的折現影響並不重大或借款為浮息借款。

### 31 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	810,620	888,864
應付票據	105,171	156,369
應付非控股權益款項	422,575	62,123
尚未支付的應付收購事項代價	46,995	52,809
合約負債(附註5)	1,036,001	1,115,763
應付按金(附註(b))	43,928	54,243
應計費用	40,223	37,240
應付薪金	43,467	52,944
其他應付稅項	129,091	76,286
應付利息	27,242	6,282
其他應付款項(附註(c))	73,947	50,462
	<b>2,779,260</b>	<b>2,553,385</b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 31 貿易及其他應付款項(續)

(a) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90天以內	438,381	508,758
90天以上但於365天以內	208,556	280,135
365天以上	163,683	99,971
	<b>810,620</b>	888,864

於2020年12月31日，本集團的貿易應付款項乃以人民幣、美元及港元計值。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	809,557	884,962
美元	919	2,192
港元	144	1,710
	<b>810,620</b>	888,864

- (b) 應付按金主要包括：(i)向本集團物業買家收取的按金；及(ii)來自承建商的質量保證及競投按金。按金為無抵押、免息及應根據與對手雙方互同意的條款及條件償還。
- (c) 其他應付款項主要指應付第三方款項及維護基金，乃為無抵押、免息及須按要求償還。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 32 現金流量資料

(a) 經營活動所用現金：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利	478,397	494,917
經調整下列各項：		
所得稅開支	306,113	416,590
財務收入	(21,213)	(15,605)
融資成本	37,378	14,219
無形資產及使用權資產折舊及攤銷(附註6)	27,766	29,843
應佔聯營公司業績	(55,528)	1,387
應佔合營企業業績	2,457	158
投資物業的公允價值收益(附註9)	(68,042)	(3,428)
按公允價值列入損益的金融資產的權益(附註9)	(3,844)	(1,832)
出售附屬公司收益(附註9)	(151)	(59,706)
其他應收款項之減值撥備	873	236
出售物業、廠房及設備之收益(附註9)	(157)	(199)
匯兌差額淨額	(17,413)	4,144
未變現溢利的對銷	981	4,286
	<b>687,617</b>	<b>885,010</b>
營運資金變動：		
在建物業及已竣工待售物業以及存貨	(262,614)	(957,732)
受限制現金	(58,578)	(32,575)
貿易及其他應收款項以及預付款項	(1,455,356)	(407,677)
應收關聯方款項－貿易結餘	(4,027)	(1,401)
預付稅項(預付所得稅除外)	19,159	49,841
合約成本	4,402	24,597
貿易及其他應付款項	(46,992)	(716,300)
應付關聯方款項－貿易結餘	(50,000)	45,097
	<b>(1,854,006)</b>	<b>(1,996,150)</b>
經營活動所用現金	<b>(1,166,389)</b>	<b>(1,111,140)</b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 32 現金流量資料(續)

(b) 合併現金流量表中出售物業、廠房及設備以及無形資產所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備以及無形資產 賬面淨值(附註18及21)	147	266
出售收益(附註9)	157	199
所得款項	304	465

(c) 融資活動產生的負債對賬：

	一年內	一年後	應付	應付非控股		總計
	到期借貸	到期借貸	關聯方款項	租賃負債	權益款項	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	439,436	318,656	1,120,133	59,973	303,172	2,241,370
現金流量－經營活動	－	－	50,000	(2,983)	24,693	71,710
現金流量－投資活動	－	－	－	－	(265,742)	(265,742)
現金流量－融資活動	1,267,700	866,292	(615,735)	(1,738)	－	1,516,519
重新分類	215,966	(215,966)	－	－	－	－
貨幣匯兌差額	－	－	－	31	－	31
其他非現金變動	－	410,940	(504,398)	11,381	－	(82,077)
於2019年12月31日的結餘	1,923,102	1,379,922	50,000	66,664	62,123	3,481,811
於2020年1月1日的結餘	1,923,102	1,379,922	50,000	66,664	62,123	3,481,811
現金流量－經營活動	－	－	－	(3,261)	－	(3,261)
現金流量－融資活動	(949,378)	1,581,706	－	(5,522)	360,452	987,258
重新分類	569,103	(569,103)	－	－	－	－
貨幣匯兌差額	－	－	－	(59)	－	(59)
出售附屬公司	－	(823,547)	－	－	－	(823,547)
其他非現金變動(附註(i))	－	－	(50,000)	10,908	－	(39,092)
於2020年12月31日的結餘	1,542,827	1,568,978	－	68,730	422,575	3,603,110

(i) 其他非現金變動主要包括：(i)應計利息開支及租賃負債、(ii)應付一間聯營公司款項已利用提供裝飾服務所產生的收益確認結算。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 33 擔保

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	1,341,643	1,075,944
合營企業借款擔保(附註(b))	422,500	—

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的償還責任提供擔保。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於擔保登記完成後平均兩至三年內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時終止，以較早者為準。

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

- (b) 於2020年12月31日，本集團就本集團其中一家合營企業的借款提供擔保，金額為人民幣422,500,000元(2019年12月31日：無)。

### 34 承擔

物業開發開支承擔：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
收購土地使用權	703,770	—
物業開發活動	1,671,392	1,896,976
	<b>2,375,162</b>	1,896,976



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 35 租賃負債

(a) 於合併財務狀況表中確認的金額

合併財務狀況表顯示與租賃負債有關的金額如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產	<b>258,196</b>	260,377

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>租賃負債</b>		
流動	<b>5,122</b>	3,743
非流動	<b>63,608</b>	62,921
	<b>68,730</b>	66,664

(b) 於合併全面收益表確認的金額

合併全面收益表顯示與租賃有關的金額如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產攤銷開支	<b>9,880</b>	10,749
利息開支(計入融資成本)	<b>3,261</b>	2,983

截至2020年12月31日止年度的租賃現金流出總額為人民幣8,783,000元(2019年：人民幣4,721,000元)。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 35 租賃負債(續)

(c) 於截至2020年12月31日止年度，租賃負債承擔及現值如下表所示：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付租賃負債承擔如下：		
一年內	8,315	6,870
一至兩年	6,520	4,646
二至五年	13,240	13,423
超過五年	134,586	138,557
最低租賃付款	162,661	163,496
未來財務開支	(93,931)	(96,832)
總租賃負債	68,730	66,664

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債的現值如下：		
一年內	5,122	3,743
一至兩年	3,489	1,605
二至五年	4,805	4,773
超過五年	55,314	56,543
	68,730	66,664

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 35 租賃負債(續)

(d) 於截至2020年12月31日止年度，租賃負債的變動如下表所示：

	租賃負債－流動	租賃負債－非流動
	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	2,120	57,853
租賃付款	(4,721)	—
應計利息	2,983	—
使用權資產增加	2,365	6,033
匯兌差額	25	6
於流動及非流動間重新分類	971	(971)
於2019年12月31日	3,743	62,921

	租賃負債－流動	租賃負債－非流動
	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	3,743	62,921
租賃付款	(8,783)	—
應計利息	3,261	—
使用權資產增加	3,617	4,030
匯兌差額	(59)	—
於流動及非流動間重新分類	3,343	(3,343)
於2020年12月31日	5,122	63,608

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 36 關聯方交易

本公司的最終控股公司為思銘有限公司，而本公司的最終控股股東為陳思銘。

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
陳思銘	最終控股股東
東湖洲	本集團聯營公司
廣州鑫澤	本集團合營企業
廣州景譽房地產開發有限公司(「廣州景譽」)	本集團合營企業附屬公司
中山景悅	本集團合營企業

#### (b) 與關聯方的交易

本公司最終控股股東為陳思銘，彼持有本公司72.9%的股份。

本集團於截至2020年12月31日止年度與關聯方存在下列交易：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(i) 提供物業管理服務		
— 東湖洲	1,694	1,167
總計	1,694	1,167
(ii) 提供管理諮詢服務		
— 廣州景譽	726	—
— 東湖洲	4,750	14,286
總計	5,476	14,286
(iii) 提供裝飾服務		
— 東湖洲	45,872	—
總計	45,872	—
(iv) 提供借款擔保		
— 中山景悅	422,500	—
總計	422,500	—
(v) 就尚未償還借款提供擔保		
— 最終控股股東	1,255,106	—
總計	1,255,106	—

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**36 關聯方交易(續)**
**(c) 與關聯方的結餘**

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收一家聯營公司及合營企業款項		
貿易結餘		
— 東湖洲	5,761	1,734
	<b>5,761</b>	1,734
非貿易結餘		
— 廣州景譽	109,360	—
— 廣州鑫澤	1,964	—
— 東湖洲	6,038	6,025
	<b>117,362</b>	6,025
應收關聯方款項總額	<b>123,123</b>	7,759
應付一家聯營公司款項		
貿易結餘		
— 東湖洲	—	50,000
	<b>—</b>	50,000

應付／應收關聯方款項主要為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

**(d) 主要管理人員薪酬**

截至2020年及2019年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	31,410	37,291
— 退休金成本	53	105
	<b>31,463</b>	37,396

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情

(a) 於2020年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足股款股本	本集團持有的所有權權益		
							應佔股權		非控股權益 所持股權
							直接	間接	
景業控股有限公司	2013年 12月13日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	201美元	201美元	100%	-	-
廣州意濃實業有限公司 (「廣州意濃」)	2002年 7月1日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 500,000,000元	人民幣 500,000,000元	-	100%	-
廣州市景業房地產開發 有限公司	2008年 6月18日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 301,000,000元	人民幣 301,000,000元	-	100%	-
海南景業房地產開發有限公司	2013年 12月25日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	-	100%	-
廣州卓都物業管理有限公司 (「廣州卓都」)	2014年 7月30日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-
海南卓都物業服務有限公司	2014年 10月31日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-
中山市景雅裝飾工程有限公司	2005年 3月25日	有限責任公司	中國內地	樓宇裝飾	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	-	100%	-
廣州廣澤房地產開發有限公司 (「廣州廣澤」)	2010年 11月5日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	-	100%	-
廣州市江河水泥製品有限公司	2001年 3月14日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,500,000元	人民幣 10,500,000元	-	100%	-

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2020年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足股款股本	本集團持有的所有權益		非控股權益 所持股權
							應佔股權		
							直接	間接	
景業控股(香港)有限公司 (「景業控股(香港)」)	2014年 1月2日	有限責任公司	香港	投資控股	1港元	1港元	-	100%	-
景業健康產業控股有限公司	2015年 11月19日	有限責任公司	英屬處女群島	健康管理	1美元	1美元	-	100%	-
景業健康產業有限公司	2015年 11月30日	有限責任公司	香港	健康管理	1港元	1港元	-	100%	-
廣州卓思道酒店管理有限公司	2015年 7月22日	有限責任公司	中國內地	酒店管理	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-
廣州市舜邦投資管理有限公司	2015年 8月21日	有限責任公司	中國內地	物業投資	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-
廣東景業健康產業發展有限公司	2016年 12月5日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 10,000,000元	人民幣 1,016,000元	-	100%	-
廣州市舜安健康產業管理有限公司	2016年 1月5日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-
廣州景譽健康管理發展有限公司	2016年 3月10日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 10,000,000元	人民幣 200,000元	-	100%	-

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2020年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	管運/成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	總足股款股本	本集團持有的所有權權益		
							應佔股權	非控股權益 所持股權	
								直接	間接
廣州崇譽投資有限公司	2017年 1月18日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 400,000,000元	人民幣 346,436,000元	-	60%	40%
廣州新芳實業有限公司	2000年 6月8日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 399,000,000元	人民幣 344,010,000元	-	60%	40%
廣州顯邦投資有限公司	2010年 5月31日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	-	60%	40%
英德景業房地產有限公司	2017年 9月12日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-
廣州創藝裝飾工程有限公司	2017年 4月24日	有限責任公司	中國內地	樓宇裝飾	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,090,000元	-	100%	-
英德桑緣農業發展有限公司	2014年 4月11日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 52,000,000元	人民幣 10,400,000元	-	80%	20%
英德市山湖居房地產開發有限公司	2011年 7月22日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 25,000,000元	人民幣 25,000,000元	-	100%	-
英德景創房地產開發有限公司	2017年 9月19日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 35,000,000元	-	70%	30%



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2020年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足股款股本	本集團持有的所有權益		非控股權益 所持股權
							應佔股權		
							直接	間接	
英德金雄水泥有限公司	1994年 5月19日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 24,120,000元	人民幣 24,120,000元	-	100%	-
廣州市番禺區德誠銅業 有限公司	1999年6月8日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,000,000元	-	100%	-
舜邦投資管理(香港)有限公司	2017年 11月22日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	-	100%	-
舜邦投資管理控股有限公司	2017年 11月1日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	10美元	-	100%	-
舜邦商務管理(廣州)有限公司	2018年 4月23日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 100,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-
景業名邦控股(廣州)有限公司	2018年 3月27日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 850,000,000元	人民幣 834,500,000元	-	100%	-
騰衝景業房地產開發有限公司	2018年 1月24日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-
卓思道酒店管理控股有限公司	2018年 3月27日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	10美元	-	100%	-
景業酒店管理(香港)有限公司	2018年 4月30日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	-	100%	-

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2020年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	總足股款股本	本集團持有的所有權權益		
							應佔股權		非控股權益 所持股權
							直接	間接	
株州景業房地產開發有限公司	2018年 7月25日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 300,000,000元	人民幣 300,000,000元	-	100%	-
廣州市景悅房地產有限公司	2018年 8月20日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣零元	-	90%	10%
肇慶市景悅科技發展有限公司	2018年 8月28日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	90%	10%
廣州市普盛房地產開發有限公司	2015年 12月22日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	-	80%	20%
海南恒煜房地產開發有限公司	2017年 10月16日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	80%	20%
雅安景業健康產業發展有限公司	2018年 7月27日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 100,000,000元	人民幣 30,000,000元	-	100%	-
英德市錦坤實業投資有限公司	2014年 9月11日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-
英德市卓都物業管理有限公司	2018年 8月24日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣零元	-	100%	-
雲南卓都物業管理有限公司	2018年 9月20日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2020年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足股款股本	本集團持有的所有權益		非控股權益 所持股權
							應佔股權		
							直接	間接	
創藝控股有限公司	2018年 7月5日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	10美元	-	100%	-
創藝控股(香港)有限公司	2018年 8月30日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	-	100%	-
泓創控股(廣州)有限公司	2018年 10月25日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	-	100%	-
廣州市泓創建設有限公司	2018年 11月7日	有限責任公司	中國內地	建設開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 5,000,000元	-	100%	-
湖南卓都物業服務有限公司	2019年 1月8日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 3,000,000元	人民幣零元	-	100%	-
景業名邦投資(威海)有限公司	2019年 6月24日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 350,000,000元	人民幣 130,000,000元	-	100%	-
威海景隆投資發展有限公司	2019年 7月4日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 130,000,000元	人民幣 130,000,000元	-	100%	-
廣州景隆投資發展有限公司	2019年 7月15日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 130,000,000元	人民幣 130,000,000元	-	100%	-
肇慶卓都物業管理有限公司	2019年 8月16日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣零元	-	100%	-

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2020年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	管運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	總足股款股本	本集團持有的所有權權益		
							應佔股權		非控股權益 所持股權
							直接	間接	
騰衝景盛房地產開發有限公司	2020年 3月16日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-
騰衝景隆置業有限公司	2020年 4月9日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 50,000,000元	人民幣零元	-	100%	-
騰衝卓思道酒店有限公司	2020年 3月3日	有限責任公司	中國內地	酒店管理	人民幣 3,000,000元	人民幣零元	-	100%	-
廣東晟眾建設工程有限公司	2019年 11月9日	有限責任公司	中國內地	建設開發	人民幣 48,000,000元	人民幣零元	-	100%	-
景星控股(香港)有限公司 (前稱盛貿環球(香港) 有限公司)	2020年 4月20日	有限責任公司	香港	投資控股	1港元	1港元	-	100%	-
幸領環球有限公司	2020年 2月5日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	310,000,000 美元	184,010,000 美元	-	51%	49%
幸領環球(香港)有限公司	2020年 4月20日	有限責任公司	香港	投資控股	1港元	1港元	-	51%	49%
景萃控股(香港)有限公司	2020年 10月19日	有限責任公司	香港	投資控股	1港元	1港元	-	51%	49%
景茂控股(香港)有限公司	2020年 10月19日	有限責任公司	香港	投資控股	1港元	1港元	-	51%	49%
廣州幸領投資發展有限公司*	2020年 11月20日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 1,000,000,000元	人民幣 1,000,000,000元	-	51%	49%

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2020年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足股款股本	本集團持有的所有權益		
							應佔股權	非控股權益 所持股權	
								直接	間接
幸領環球投資(南京)有限公司 <sup>#</sup>	2020年 11月19日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 1,000,000,000元	人民幣 1,000,000,000元	-	51%	49%
南京景瀾尚御實業發展有限公司 <sup>⊗</sup>	2020年 12月24日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 1,060,000,000元	人民幣 1,060,000,000元	-	51%	49%
南京萬華通控股有限公司	2020年 11月19日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 1,200,000,000元	人民幣 1,200,000,000元	-	100%	-

<sup>#</sup> 根據中國法律註冊為外商獨資企業

<sup>⊗</sup> 根據中國法律註冊為中外合資企業

於2020年12月31日的累計非控股權益為人民幣1,417,808,000元(2019年：人民幣100,455,000元)。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

#### (b) 非控股權益

以下載列各間擁有對本集團而言屬重大之非控股權益之附屬公司之概要財務資料。就每間附屬公司披露之金額乃於進行公司間抵銷前之金額。

#### 資產負債表概要

	幸領環球有限公司		南京景瓏尚御實業發展有限公司	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	65	-	1,441,951	-
流動負債	(7)	-	(382,267)	-
流動資產淨值	58	-	1,059,684	-
非流動資產	1,199,165	-	79	-
非流動負債	-	-	-	-
非流動資產淨值	1,199,165	-	79	-
資產淨值	1,199,223	-	1,059,763	-
累計非控股權益	804,889	-	519,284	-

#### 全面收益表概要

	幸領環球有限公司		南京景瓏尚御實業發展有限公司	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	-	-	-	-
期內虧損	(7)	-	(237)	-
其他全面收益	-	-	-	-
全面虧損總額	(7)	-	(237)	-
分配至非控股權益的虧損	(3)	-	(116)	-

#### 現金流量表概要

	幸領環球有限公司		南京景瓏尚御實業發展有限公司	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動現金流量	-	-	(1,091,900)	-
投資活動現金流量	(1,199,165)	-	31,951	-
融資活動現金流量	1,199,230	-	1,060,000	-
現金及現金等價物增加淨額	65	-	51	-

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 38 出售附屬公司

#### (a) 說明

- (i) 於2019年6月11日，廣州意濃與廣州恒輝投資有限公司(「廣州恒輝」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州恒輝以代價人民幣74.9百萬元自廣州意濃收購廣州景弘的50.1%股權，代價乃按於廣州景弘的股權計算，即與其公允價值相若。出售於2019年6月11日完成。
- (ii) 於2020年12月28日，廣州意濃與廣州智揚投資有限公司(「廣州智揚」)及中山景悅訂立股權轉讓協議，據此，廣州意濃同意出售而廣州智揚同意收購中山景悅的45%股權，代價為人民幣1.35百萬元。

#### (b) 出售附屬公司的詳情

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團向第三方出售上述附屬公司的權益。出售詳情如下：

	截至 2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
出售代價		
— 已收現金	<b>1,350</b>	74,893
於一家聯營公司的投資	—	20,401
遞延所得稅資產	<b>19,699</b>	50
貿易及其他應收款項以及預付款項	<b>195,819</b>	163,697
已竣工待售物業	<b>806,844</b>	—
現金及現金等價物	<b>18,678</b>	40
受限制現金	<b>20,635</b>	—
借款	<b>(823,547)</b>	—
遞延所得稅負債	<b>(128,987)</b>	—
貿易及其他應付款項	<b>(91,857)</b>	(169,055)
合約負債	<b>(7,983)</b>	—
流動所得稅負債	<b>(6,637)</b>	—
非控股權益	<b>(133)</b>	54
總淨資產	<b>2,531</b>	15,187
所得稅前出售收益	<b>151</b>	59,706
所得稅開支	<b>(38)</b>	(14,217)
出售收益	<b>113</b>	45,489
所得現金	<b>1,350</b>	74,893
— 出售附屬公司的現金及現金等價物	<b>(18,678)</b>	(40)
出售之現金(流出)/流入淨額	<b>(17,328)</b>	74,853

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 39 本公司的財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司的財務狀況表如下：

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		<b>1,951,026</b>	1,938,091
<b>流動資產</b>			
其他應收款項及預付款項		–	1,220
應收附屬公司款項		<b>1,835,949</b>	165,118
受限制現金		<b>6,215</b>	492,679
現金及現金等價物		<b>225,219</b>	583,747
應收股息		–	196,176
		<b>2,067,383</b>	1,438,940
<b>總資產</b>			
		<b>4,018,409</b>	3,377,031
<b>權益</b>			
股本	28	<b>14,746</b>	14,746
其他儲備		<b>2,232,168</b>	2,232,168
(累計虧損)/保留盈利		<b>(30,772)</b>	187,403
<b>總權益</b>			
		<b>2,216,142</b>	2,434,317
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		<b>526,790</b>	–
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		<b>22,588</b>	2,145
應付附屬公司款項		<b>217,888</b>	–
銀行及其他借款		<b>1,035,001</b>	940,569
		<b>1,275,477</b>	942,714
<b>總負債</b>			
		<b>1,802,267</b>	942,714
<b>總權益及負債</b>			
		<b>4,018,409</b>	3,377,031



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 39 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司其他儲備的變動情況如下：

附註	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	549,382	(78)
應付最終控股股東貸款資本化	461,995	-
就資本化發行發行股份	(10,749)	-
就本公司上市發行股份	1,258,969	-
股份發行成本	(27,429)	-
年內溢利	-	187,481
<b>於2019年12月31日</b>	<b>2,232,168</b>	<b>187,403</b>
於2020年1月1日的結餘	<b>2,232,168</b>	<b>187,403</b>
年內虧損	-	<b>(8,617)</b>
派付股息	-	<b>(209,558)</b>
<b>於2020年12月31日</b>	<b>2,232,168</b>	<b>(30,772)</b>

### 40 董事福利及權益

(a) 董事酬金

現時組成本集團的公司於截至2020年12月31日止年度已付/應付董事酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	25,502	30,225
退休金成本	20	53
<b>總計</b>	<b>25,522</b>	<b>30,278</b>

(i) 截至2020年12月31日止年度

董事姓名	薪金及 其他福利		退休計劃供款	袍金	總計
	人民幣千元	人民幣千元			
執行董事					
陳思銘先生(主席)	8,742	16	-	-	8,758
劉華錫先生(副主席)	5,246	1	-	-	5,247
ZHENG Catherine Wei Hong女士(總裁)	4,552	1	-	-	4,553
薛雙有先生	2,851	1	-	-	2,852
吳新平先生	2,831	1	-	-	2,832
韋妙嫦女士	1,280	-	-	-	1,280
	<b>25,502</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25,522</b>

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 40 董事福利及權益(續)

#### (a) 董事酬金(續)

##### (ii) 截至2019年12月31日止年度

董事姓名	薪金及	退休計劃供款	袍金	總計
	其他福利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
陳思銘先生(主席)	9,135	16	-	9,151
劉華錫先生(副主席)	6,110	7	-	6,117
ZHENG Catherine Wei Hong女士(總裁)	5,988	10	-	5,998
薛雙有先生	3,642	10	-	3,652
吳新平先生	3,628	10	-	3,638
韋妙嫦女士	1,722	-	-	1,722
	30,225	53	-	30,278

附註：

陳思銘先生、ZHENG女士、吳先生及薛先生於2018年11月2日獲委任為本公司執行董事。

劉先生及韋女士於2019年5月24日獲委任為本公司執行董事。

馬清楠先生、梁翔先生及胡偉亮先生於2019年11月13日獲委任為本公司獨立非執行董事。

截至2020年及2019年12月31日止年度，未就接受董事職務支付或應收任何酬金。

截至2020年及2019年12月31日止年度，未就與管理本公司或其附屬公司事務有關的董事之其他服務承擔支付或應收任何酬金。

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無董事豁免或同意豁免任何酬金。

#### (b) 董事的退休福利

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無因本公司及其附屬公司董事就其提供董事服務或為管理本公司或其附屬公司事務而提供的其他服務而向其支付退休福利。

#### (c) 董事的離職福利

截至2020年及2019年12月31日止年度，並無向本公司董事支付款項作為提前終止委任的補償。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

#### 40 董事福利及權益(續)

(d) 就提供董事服務而向第三方支付代價

截至2020年及2019年12月31日止年度，本公司並無就提供董事服務而向任何第三方支付款。

(e) 有關向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關聯實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無向本公司董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關聯實體提供的貸款、準貸款或其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

除如附註36所披露者外，於年末或截至2020年及2019年12月31日止年度內任何時間概無存續任何本公司所訂立、本公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

#### 41 財務狀況表結算日後事項

於2021年2月8日，本公司發行於2022年2月7日到期的本金總額為155,000,000 美元的7.5厘優先票據(「**2021年新票據**」)。發行2021年新票據包括交換要約金額為137,500,000美元的現有2020年票據及完成金額為17,500,000美元的同步新資金發行。2021年新票據已於2021年2月9日於聯交所上市。

# 財務摘要

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至12月31日止年度				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	<b>2,347,064</b>	2,402,810	1,328,887	838,259	640,675
銷售成本	<b>(1,434,328)</b>	(1,258,578)	(816,297)	(568,089)	(476,230)
<b>毛利</b>	<b>912,736</b>	1,144,232	512,590	270,170	164,445
銷售及營銷開支	<b>(124,629)</b>	(131,046)	(74,225)	(44,499)	(39,180)
行政開支	<b>(140,958)</b>	(162,938)	(124,598)	(66,050)	(41,475)
金融資產的減值虧損淨額	<b>(873)</b>	(236)	(170)	(336)	(34)
其他收入	<b>15,826</b>	3,731	1,276	721	670
其他開支	<b>(4,105)</b>	(3,098)	(2,759)	(2,858)	(2,746)
其他收益淨額	<b>86,721</b>	61,021	230,570	36,618	60,379
<b>經營溢利</b>	<b>744,718</b>	911,666	542,684	193,766	142,059
(融資成本)／財務收入淨額	<b>(13,279)</b>	1,386	649	(9,566)	672
應佔合營企業業績	<b>(2,457)</b>	(158)	(2,781)	-	-
應佔聯營公司業績	<b>55,528</b>	(1,387)	(1,282)	(792)	(228)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>784,510</b>	911,507	539,270	183,408	142,503
所得稅開支	<b>(306,113)</b>	(416,590)	(157,511)	(97,330)	(57,996)
<b>年內溢利</b>	<b>478,397</b>	494,917	381,759	86,078	84,507
以下人士應佔溢利：					
本公司擁有人	<b>485,203</b>	501,517	386,486	89,789	84,507
非控股權益	<b>(6,806)</b>	(6,600)	(4,727)	(3,711)	-
	<b>478,397</b>	494,917	381,759	86,078	84,507

	於12月31日				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產	<b>1,074,480</b>	939,639	977,422	907,830	569,212
流動資產	<b>9,811,957</b>	8,273,450	5,636,749	3,552,038	1,778,517
<b>總資產</b>	<b>10,886,437</b>	9,213,089	6,614,171	4,459,868	2,347,729
非流動負債	<b>1,757,355</b>	1,628,985	413,591	775,239	642,936
流動負債	<b>4,676,031</b>	4,764,695	5,547,301	3,318,378	1,636,080
<b>總負債</b>	<b>6,433,386</b>	6,393,680	5,960,892	4,093,617	2,279,016
<b>淨資產</b>	<b>4,453,051</b>	2,819,409	653,279	366,251	68,713
本公司擁有人應佔權益	<b>3,035,243</b>	2,718,954	549,304	193,858	68,713
非控股權益	<b>1,417,808</b>	100,455	103,975	172,393	-
<b>總權益</b>	<b>4,453,051</b>	2,819,409	653,279	366,251	68,713

於本年報，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「採納日期」	指	2019年11月13日，即股東以書面決議案有條件採納購股權計劃的日期
「股東週年大會」	指	本公司將於2021年5月27日(星期四)下午2時30分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行的股東週年大會
「股東週年大會通告」	指	本公司日期為2021年4月15日的通函第41至46頁所載召開股東週年大會的通告
「細則」	指	本公司的經修訂及重列組織章程細則(經不時修訂)
「平均售價」	指	平均售價
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行證券買賣的任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則的守則條文原則
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經修訂及修改)
「本公司」或「景業名邦」	指	景業名邦集團控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本年報而言，指思銘有限公司及陳思銘先生
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

## 詞彙(續)

「首次公開發售」	指	首次公開發售
「上市日期」	指	2019年12月5日(星期四)，即股份首次於聯交所主板上市及股份獲准開始在聯交所主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「章程大綱」	指	本公司的經修訂及重列組織章程大綱(經不時修訂)
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「招股章程」	指	本公司日期為2019年11月25日的招股章程
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於2019年11月13日批准及採納的購股權計劃
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「美國」	指	美利堅合眾國、其領地及屬地、美國的任何州及哥倫比亞特區
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

\* 為方便參考，於中國成立的公司及實體的名稱，倘該等中國實體未有英文名稱作為其法定名稱的一部分，均以英文譯文載入本年報，倘本年報所述中文實體的中文名稱與其英文譯文有任何不一致，應以中文版本為準。

景業名邦集團控股有限公司