



目錄

公司資料	2
財務概要	3
主席報告書	5
管理層討論及分析	8
董事及高級管理人員簡介	21
企業管治報告	25
環境、社會及管治報告	45
董事會報告	82
獨立核數師報告	97
綜合損益表	106
綜合損益及其他綜合收益表	107
綜合財務狀況表	108
綜合權益變動表	111
綜合現金流量表	112
綜合財務報表附註	114
五年財務摘要	218

公司資料

董事會

執行董事

張大帆先生(主席)
謝 梅女士(行政總裁)
林開樺先生

非執行董事

汪文進先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
汪文進先生

薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
汪文進先生

提名委員會

張大帆先生(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生(FCPA, FCCA)

總辦事處及主要營業地點

香港花園道1號中銀大廈59樓

註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman
Cayman Islands

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
國家開發銀行香港分行
中國光大銀行股份有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
興業銀行股份有限公司香港分行
南洋商業銀行有限公司

主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓1712-16號舖

股份數據

上市日期：二零零五年十一月二日
股份代號：03366
股份簡稱：華僑城(亞洲)

公司網址

<http://www.oct-asia.com>

授權代表

謝 梅女士
方福偉先生

財務概要

綜合損益表摘要

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零 人民幣千元	二零一九 人民幣千元
收入	1,306,550	2,071,903
歸屬於本公司權益持有人利潤	63,757	266,961
每股(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.29)	0.04

綜合財務狀況表摘要

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零 人民幣千元	二零一九 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	4,272,938	2,681,489
總資產	25,421,957	26,455,402
總資產減流動負債	20,787,543	19,236,335
歸屬於本公司權益持有人權益	9,430,396	9,346,075



董事會主席
張大帆

主席 報告書

尊敬的各位股東：

本人謹代表華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)欣然向各位股東提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日年度(「回顧期」或「本期」)業務回顧與二零二一年展望。



業務回顧

二零二零年，「新冠」疫情打斷了全球經濟復甦節奏，國際政治經濟格局發生了深刻變化。面對錯綜複雜的國際國內形勢，中國政府保持戰略定力，果斷採取了一系列舉措，統籌疫情防控和經濟社會發展，疫情管控成效顯著，復工復產、復商復市有序推進。中國政府因地制宜、因時制宜地實施了積極的財政政策與靈活適度的貨幣政策，持續深化改革，推動經濟增長動能轉換與結構優化，科技創新與消費回暖助推中國經濟在全球率先恢復增長，二零二零年GDP增速達到2.3%。

於回顧期內，在面臨內外部嚴峻挑戰背景下，本集團秉承穩健經營、長遠發展的思路，繼續推進戰略轉型，積極採取措施，搶抓機遇，大力盤活存量資產、優化資產負債表，降低「新冠」疫情影響。另一方面，本集團旗下聯營公司受疫情影響不一，全年投資收益較上年出現波動。儘管歸屬於本公司權益持有人淨利潤有所下降，但在股權投資及基金業務上，經歷過去數年募投管退的持續優化及

經驗沉澱，本集團在投資領域逐漸嶄露頭角，行業影響力逐步提升，前期投入也將迎來退出期。

二零二零年，積極做強做優產業投資業務。於回顧期內，本集團繼續堅持在資金和資產兩端發力，加強與合作方聯動，積極優化資產結構，嚴控負債端風險。在資金端，二零二零年，本集團在市場信心不足背景下順利完成了華僑城旅文科技基金募集，提升了主動管理基金規模；二零二零年，本集團靈活運用資本市場工具，高效率盤活了西安置地、成都華僑城、同程藝龍等多個項目，提升了公司現金儲備和資產周轉效率。在資產端，二零二零年，本集團創新投資模式，積極與產業資本及金融資本合作方聯動，通過旗下潤禹基金進行城鎮化項目投資，提升了公司產業投資規模。二零二零年，本集團獲得清科「2020年中國國資投資機構50強」、投中網「2020年度粵港澳大灣區最佳創業投資機構TOP30」、融資中國「2019-2020年度中國文化產業投資機構十佳投資機構」等榮譽，專業投資能力獲得市場認可。



二零二一年展望

二零二一年是中國「十四五」開局之年，內外部環境依然存在較大不確定性，全球政治經濟格局依然複雜多變，中美在經貿與科技領域的競爭和博弈仍將持續，「穩增長」仍將是中國政府施展政策的重要主線。中國擁有廣闊的經濟腹地 and 全球最大的消費市場，為各類新經濟、新業態持續快速增長提供了優渥的土壤，「後疫情」時代中國經濟有望保持較強的增長韌性，增長質量持續提升，對外開放持續深化。

展望二零二一年資本市場，本集團認為：中國經濟強勁復甦為資本市場投融資奠定了良好的基礎，企業盈利好轉、投資機會增多；同時，中國政府強調財政及貨幣政策「不急轉彎」，信用環境預計仍較為良好。本集團將繼續秉承審慎原則，加強風險識別及管控，不斷提升資源配置效能，力求行穩致遠。

借勢而起，順勢而為。二零二一年，是本集團落實既定戰略、實現高質量增長的新起點，本集團將圍繞打造「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司的戰略定位，做優做強做大股權投資及基金管理業務，做精做深「文旅+科技」子生態，繼續提升管理效能，優化業務流程：募資端，繼續加強與產業資本及金融資本合作，拓展融資渠道，加大募資力度，不斷提升基金管理規模；投資端，繼續深化在長三角及粵港澳大灣區重點城市的投資佈局，積極把握「後疫情」時代的投資機遇，重點投資消費升級引領的旅遊消費產業鏈、科技創新引領的「文旅+科技」產業鏈、以融促產引領的文旅城鎮化投資產品；管理端，堅持合規底線，



強化動態的風險評估排查等，同時充分利用華僑城品牌及產業資源優勢賦能所投企業，助力所投企業高質量發展；退出端，加強對資本市場各類創新金融工具的靈活運用，加快存量資產盤活與周轉，不斷優化資產結構和財務資源配置。

舊歲已展千重錦，新年再進百尺竿。伴隨著接種疫苗人群佔比提升，「新冠」疫情影響將逐漸消散。本集團將緊抓中國「十四五」規劃全面開局的發展機遇，加快佈局文旅行業消費升級、文旅產業數字化、文旅城鎮化產品等趨勢性投資機會，開拓創新、主動作為，力爭持續創造卓越的業績回報股東、回報社會。

華僑城(亞洲)控股有限公司
董事會主席
張大帆

二零二一年三月三十一日

管理層討論及分析



執行董事及行政總裁
謝梅

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零二零年上半年，新冠疫情突襲全球，世界經濟不穩定性因素增多，但危機中孕育新機，變局中開啟新局。下半年，伴隨國內疫情得到有效控制，經濟復甦勢頭良好，投資氣氛整體得以改善。本集團積極把握市場機遇，調整資產結構，於募資困境中執著堅持，資產管理規模穩步提升；在投資標的選擇上堅守價值，通過股權直投、產業基金等方式完成城鎮化股權項目及基金投資；在退出方式上

持續創新，借助境外基金實現項目退出，並形成可複製的退出模式，提升資產周轉速度。本集團將以專業和產業的優勢，持續優化「募投管退」資管閉環，打造全方位的資產管理能力。

於本期內，本集團實現經營收入約為人民幣13.07億元，較二零一九年同期下降約36.9%，主要原因為成都華僑城項目的收入下降所致；此外，本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣0.64億元，較二零一九年同期下降約76.1%，主要由於股權投資及基金業務利潤下滑。

管理層討論及分析



綜合開發業務

二零二零年，中國房地產市場經受疫情考驗。銷售上，一季度受影響最為顯著，但自二季度以來市場逐步恢復，全年維持增長，長三角、粵港澳大灣區走勢向好。政策上，在「房住不炒、因城施策」的主基調背景下，全年整體呈現前松後緊態勢，維護市場平穩健康發展。產品上，改善型產品在新房市場中表現亮眼，需求持續釋放。

本集團投資的綜合開發項目重點佈局長三角、粵港澳大灣區等核心都市圈區域城市，改善型產品居多。雖受疫情影響，新獲取項目均通過追趕工期於本年年底實現開盤推售，物業銷售把握政策節奏、加快去化，並實現成都華僑城和西安華僑城置地項目的股權退出。於本期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣12.79億元，較二零一九年同期下降約37.6%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣3.60億元，而二零一九年同期則為虧損約人民幣5,724萬元。

管理層討論及分析

本集團各項目經營情況如下：

序號	項目名稱	所在位置	土地用途	土地面積 (萬㎡，全口徑)	計容建築面積 (萬㎡，全口徑)	獲取方式	權益比例	項目階段
1	合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目	合肥	住宅+商業+酒店+水公園	41.5	34.5	招拍掛	51.00%	推售中
2	合肥空港國際小鎮項目	合肥	住宅+商業+酒店	69.5	84.8	招拍掛	51.00%	推售中
3	中山禹鴻項目	中山	住宅	9.1	27.2	股權收購	21.00%	推售中
4	上海蘇河灣項目	上海	住宅+商業+酒店	7.1	43.0	股權收購	50.50%	推售中
5	重慶華僑城置地項目	重慶	住宅	18.0	44.0	招拍掛	49.00%	推售中



管理層討論及分析

合肥空港國際小鎮項目(本公司持有51%權益)

合肥空港國際小鎮項目首期地塊位於合肥空港經濟示範區核心區。合肥空港經濟示範區為安徽省省級項目，集聚集成電路、新能源汽車、5G及人工智能等高新科技產業，吸引海內外高端人才。於本期內，華僑城合肥空港國際小鎮項目展示中心落地，展示項目「後城鎮化開發示範」的開發願景與「科技創新+文化創意」的開發理念，成為合肥網紅打卡地。於本期內，實現合約銷售面積及銷售金額分別約23.86萬平方米和約人民幣24.70億元。

合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目(本公司持有51%權益)

合肥市華僑城半湯溫泉小鎮項目地塊位於巢湖全局旅遊核心區，緊鄰安徽省唯一的國家級旅遊度假區—合肥市巢湖半湯溫泉養生度假區。自項目開啟以來，合肥華僑城半湯溫泉小鎮先後開展了「小鎮生活美學季」、國慶嘉年華、「非遺工坊」等活動及文旅體驗，引發巢湖文化的廣泛傳播。於本期內，項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約0.21萬平方米和約人民幣0.29億元。



中山禹鴻項目(本公司持有21%權益)

於本期內，本集團持有中山禹鴻房地產開發有限公司(「中山禹鴻」)21%的股權。該項目位於中山市火炬開發區，享有粵港澳大灣區科技產業創新重要基地的區位優勢。中山禹鴻項目一期高層住宅已於二零二零年十月開始銷售。於本期內，項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約4.94萬平方米和約人民幣9.44億元。

上海蘇河灣項目(本公司持有50.5%權益)

上海蘇河灣項目位於上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，和外灘一脈相連，與陸家嘴隔江相望，擁有稀缺的景觀資源。項目融合人文藝術、時尚商業、高端居住、都市娛樂為一體。於本期內，實現合約銷售面積及銷售金額分別約0.72萬平方米和約人民幣5.18億元；結算面積及結算金額分別約0.74萬平方米和約人民幣5.32億元。旗下運營的寶格麗酒店通過精細化管理等多種方式克服疫情影響，全年收入與去年基本持平。

管理層討論及分析



重慶華僑城置地項目(本公司持有49%權益)

重慶華僑城置地項目位於重慶市北部新區禮嘉組團，項目周邊有歡樂谷主題公園，可遠眺嘉陵江全景。於本期內，實現合約銷售面積及銷售金額分別約4.79萬平方米和約人民幣6.95億元；結算面積及結算金額分別約11.18萬平方米和約人民幣16.63億元。

工業產業園項目

於本期內，本集團在江蘇蘇州、安徽滁州和廣東惠州等地擁有工業產業園項目，已推出可租賃面積約為17.9萬平方米，園區運行良好，全年租金收入超人民幣2,154萬元。

股權投資及基金業務

二零二零年，新冠疫情帶來宏觀經濟下行壓力，疊加監管環境趨嚴，股權投資市場募資難度進一步加大，行業集中度提升，市場呈現國資背景機構活躍度較高等結構化趨勢。伴隨國內疫情得到控制，二零二零年下半年股權投資數量及金額明顯好轉，成熟期和擴張期企業成為投資熱點，早期企業遇冷。疫情以及中美貿易和產業爭端提高了投資機構對醫療、高端製造、科技等行業關注，相關領域的投資活躍顯著提升。年內，科創板平穩運行首個完整年度，試點註冊制改革，退出渠道拓寬。

管理層討論及分析

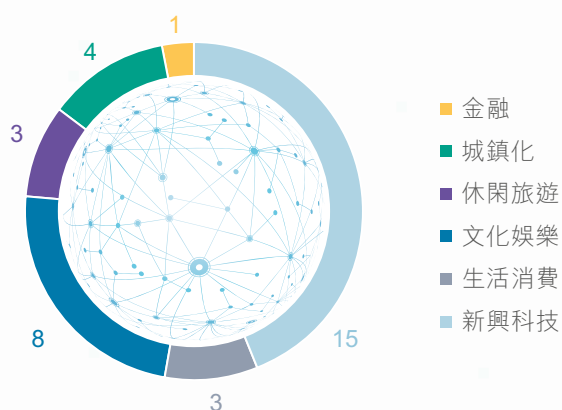
本集團作為華僑城集團旗下唯一境外上市公司，具備靈活鏈接華僑城集團文化、旅遊、科技等優勢產業資源的能力。股權直投及基金管理業務將立足於長三角及粵港澳大灣區，以文化、旅遊、科技、教育、消費、大健康、新型城鎮化等行業為重點投資領域，充分發揮產業資本投資及併購優勢，加強投資管理效能，探索協同聯動途徑，促進被投企業快速發展。

截至2020年底，本集團基金管理及參與投資總規模約43億元人民幣，較上年增長約19.4%。募資上，本集團聯合東莞產業母基金、粵科等知名國資機構，設立旗下主動管理基金華僑城旅文科技基金，規模為3億元人民幣，投資方向

為文化旅遊、信息技術、人工智能、新零售(消費)、現代教育等領域。投資上，本集團旗下的廈門華僑城潤禹基金成功完成募資規模的全額投資，實踐出可持續的快周轉投資產品；同時，本集團與建銀國際合作設立境外基金投資西安華僑城置地項目，規模約8.50億港幣，本集團持有基金份額約49%。於本期內，本集團在二級市場退出同程藝龍股份，回籠資金約5.55億港幣。

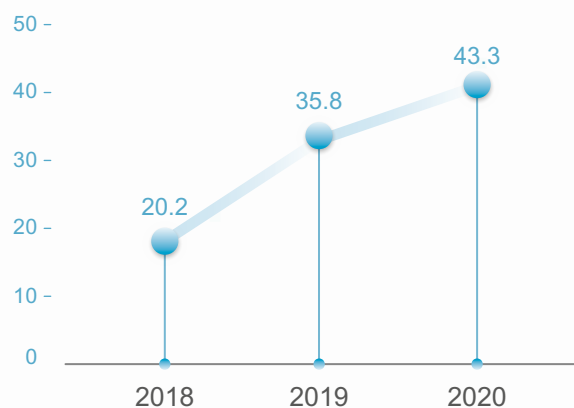
於本期內，本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣2.78億元，而二零一九年同期則為溢利約人民幣3.16億元，主要因為於聯營公司之投資產生虧損所致。

本集團已投基金的投資標的行業分布



基金管理及參與投資總規模

(億元人民幣)



管理層討論及分析



融資租賃業務

於本期內，本集團融資租賃業務實現收入約為人民幣2,250萬元，較二零一九年同期上升約5.4%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣721萬元，較二零一九年同期增長約187.6%。於本期內，融資租賃業務存量項目回款情況良好。截至二零二零年底，本集團融資租賃業務總資產規模約為3.8億人民幣。

財務回顧

於二零二零年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣254.22億元，較二零一九年十二月三十一日下降約3.9%；本集團權益總額約為人民幣132.25億元，較二零一九年十二月三十一日上升約2.4%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣13.07億元，較二零一九年同期下降約36.9%，其中：綜合開發業務收入約人民幣12.79億元，較二零一九年同期下降約37.6%，主要原因為成都華僑城項目的收入下降所致；融資租賃業務收入約人民幣2,250萬元，較二零一九年同期上升約5.4%，主要原因為當期業務增加所致。

管理層討論及分析

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利率約為24.2%（二零一九年：約37.0%），較二零一九年同期下降12.8個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為22.8%，較二零一九年同期下降13.5個百分點，主要原因為本集團於二零二零年積極減少存貨積存，加快毛利率較低的尾盤項目退出；融資租賃業務的毛利率約為57.6%，與去年同期相約。本公司權益持有人的綜合開發業務應佔邊際純利率約為28.1%，比二零一九年上升30.9個百分點，主要原因為本回顧期確認了出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目所實現的利潤所致；融資租賃業務的應佔邊際純利率則約為32.1%，比二零一九年上升20.4個百分點，主要原因為本回顧期有減少因二零一九年擴大融資租賃業務期間所產生的管理費用所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人的應佔溢利約為人民幣0.64億元，較二零一九年同期下降約76.1%，其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣3.60億元，而二零一九年同期則為虧損約人民幣5,724萬元，主要原因為本回顧期確認了出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目所實現的利潤所致；融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣721萬元，較二零一九年同期上升約187.6%；主要原因為管理費用減少所致。投資及基金業

務的應佔虧損約為人民幣2.77億元，而二零一九年同期則為溢利約人民幣3.16億元，主要原因為於聯營公司之投資產生虧損所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.29元，二零一九年同期為每股基本盈利約人民幣0.04元；年度虧損約為人民幣0.24億元，而二零一九年同期則為年度利潤約人民幣2.50億元，主要原因為於聯營公司之投資產生虧損所致。

受「新冠」疫情對全球經濟的影響，本集團審慎地對持有的聯營公司之投資價值進行評估。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團對於聯營公司之投資確認了人民幣7,000萬元的減值損失，其金額乃根據使用價值方法估計本集團在預期產生的未來現金流量的現值中所佔份額計算。

銷售費用及管理費用

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約人民幣0.98億元（二零一九年：約人民幣1.03億元），較二零一九年同期減少約5.3%，主要原因為綜合開發業務收入的下降引致銷售佣金及廣告費用的減少。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的管理費用約人民幣3.52億元（二零一九年：約人民幣4.03億元），較二零一九年同期減少約12.7%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣2.34億元（二零一九年：約人民幣2.82

管理層討論及分析

億元)，較二零一九年同期減少約17.2%，主要原因為收入減少導致相關成本減少所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣390萬元（二零一九年：約人民幣484萬元）較二零一九年同期減少約19.3%，主要原因為專業顧問費減少所致；投資及基金業務的管理費用約人民幣1,655萬元（二零一九年：約人民幣1,673萬元），與二零一九年同期相約。

利息支出

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的利息支出約人民幣1.83億元（二零一九年：約人民幣2.69億元），較二零一九年同期下降約31.9%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣1.00億元（二零一九年：約人民幣1.13億元），較二零一九年同期減少約12.0%，主要原因為加權平均貸款利率減少所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣927萬元（二零一九年：約人民幣846萬元），較二零一九年同期增加約9.5%，主要原因為加權平均貸款額增加所致；投資及基金業務的利息支出約人民幣6,919萬元（二零一九年：約人民幣1.11億元），較二零一九年同期減少約38.0%，主要原因為加權平均貸款利率下降所致。

股息

經考慮公司長遠發展及積極參與潛在的投資機會，董事會建議不派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：每股普通股1.25港仙）。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二零年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣132.25億元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣129.19億元）；流動資產約為人民幣136.45億元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣95.64億元）；流動負債則約為人民幣46.34億元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣72.19億元）。於二零二零年十二月三十一日的流動比率約為2.94，較二零一九年十二月三十一日上升1.62（二零一九年十二月三十一日：約1.32），主要原因為本集團於當期出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣66.06億元，其中約人民幣20.78億為定息貸款（二零一九年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣81.16億元，其中並無定息貸款）。於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.33%至4.75%（二零一九年十二月三十一日：年利率為3.37%至4.99%）。部份銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資產負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零二零年十二月三十一日約34.7%，較二零一九年十二月三十一日的約34.4%上升0.3個百分點，與去年同期相約。

本集團於二零二零年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約35.56億元，約佔53.8%（二零

管理層討論及分析

一九九九年十二月三十一日：約61.9%)；人民幣貸款約30.50億元，約佔46.2%（二零一九年十二月三十一日：約38.1%）。本集團於二零二零年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.4%（二零一九年十二月三十一日：約58.5%），人民幣約佔59.4%（二零一九年十二月三十一日：約32.9%），港幣約佔40.2%（二零一九年十二月三十一日：約8.6%）。

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，

通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二零年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣1.00億元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣3.22億元）。

二零二一年展望

綜合開發業務

二零二一年，隨著房地產行業長效機制的建立及落實，預計未來政策將保持一致性，在「房住不炒，因城施策」的主基調下，強化風險控制、深耕核心區域、發揮品牌及產品力將成為保持競爭優勢的順勢之道。

本集團將加快高品質的特色綜合開發項目開發進程，持續推進存量物業去化退出，加快資產周轉速度，精細化管控成本，提高資金利用效率。同時，積極獲取低成本土地，儲備長三角、粵港澳大灣區等核心都市圈區域綜合開發項目。

二零二一年，本集團各綜合開發項目規劃如下：合肥空港國際小鎮項目將推售住宅及商業，推售面積約20.1萬平方米。合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目將推售住宅及商業，推

管理層討論及分析

售面積約11.2萬平方米，酒店及部份商業擬計劃於二零二一年下半年開工。中山禹鴻項目將持續推進高層住宅的銷售計劃，推售面積約9.26萬平方米。上海蘇河灣項目及重慶華僑城置地項目等將繼續加大產品去化力度。

股權投資及基金業務

二零二一年，私募股權投資行業將在調整中迎來新一輪發展契機。隨著政策鼓勵銀行、保險等長線資金進入，支持力度不斷加大，私募股權投資行業或將迎來更多源頭活水。全面註冊制將持續推行，退出渠道更為多樣。同時，行業競爭加劇，金融監管升級，回歸價值投資、注重風險控制和強化投後管理將成為投資機構的發展制勝之基。受益於此，產業資本將迎來良好的投資佈局時點。此外，全球經濟下行壓力加大，不確定性因素帶動避險情緒升溫，中後期成熟企業亦將越發獲得資金關注。

二零二一年，本集團將積極落實既定戰略。募資上，本集團將持續以政府引導基金、行業優質企業等為主要合作夥伴，擴大基金管理規模。投資上，本集團將結合股權直投、產業基金等方式，合理搭配短、中、長期項目投資，僑潤投資合夥企業將繼續加快推進粵港澳大灣區、長三角經濟區及其他地區的城鎮化項目公司股權投資；華僑城旅文科技基金將積極尋找具有成為細分領域龍頭潛力的

優質企業，審慎篩選優質項目，2021年初已投資家居互聯網平台麗維家、船用電力驅動系統研發及製造公司逸動科技。管理上，本集團將積極儲備優質股權投資項目，在華僑城集團優勢產業內加強與被投企業的投後賦能。同時，公司將繼續優化投後管理體系，加強針對所投企業的風險識別與應對能力，將投資風險降到最低。退出上，本集團股權投資項目及基金投資將迎來部分退出，貢獻投資收益，亦帶來資金回流。

重要投資、重大收購及出售事項

截至二零二零年十二月三十一日止年度，除本報告所披露者外，本集團並無附屬公司、聯營公司或合營企業之重要投資或任何重大收購或出售事項。除本報告所披露者外，於本報告日期，董事會概無計劃授權任何重大投資或添置資本資產。

僱員及酬金政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共聘用約314名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和員工個人表現酌情發放花紅。

管理層討論及分析

重要事項

出售天立教育之上市證券

二零二零年一月三日，華昌國際有限公司（「華昌國際」），本公司之附屬公司，於市場上進行一連串交易及透過大宗交易出售合計共42,666,000股天立教育股份，進一步減持後，本集團不再持有任何天立教育股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月三日之公告。

成立東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業（有限合夥）

二零二零年三月六日，本公司間接全資附屬公司深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司（「華僑城華鑫」）及深圳市華友投資有限公司（「深圳華友」）與東莞市產業投資母基金有限公司、廣東省粵科松山湖創新創業投資母基金有限公司、東莞市倍增計劃產業併購母基金合夥企業以投資為目的成立有限合夥企業並訂立有限合夥協議，合夥人對合夥企業認繳出資額為人民幣3億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月六日之公告。

重續融資租賃及保理框架協議

由於二零一九年融資租賃及保理框架協議將於二零二零年六月十八日屆滿，故於二零二零年五月十八日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司（「華僑城融資租賃」）與華僑城集團有限公司（「華僑城集團」）及深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）訂立協議，據此，華僑城融

資租賃同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月十八日之公告以及日期為二零二零年五月二十九日之通函。

發行8億美元永續資本證券

本公司分兩次共發行本金總額為8億美元的由華僑城集團提供無條件擔保的永續資本證券並分別於香港聯合交易所有限公司上市，初始分派率為4.5%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月六日及七月九日之公告以及七月十五日和八月二十五日之上市通告。

就成都歡樂谷訂立融資租賃協議

二零二零年八月十三日，本公司的間接非全資附屬公司成都天府華僑城實業發展有限公司（「成都華僑城」）與招銀金融租賃有限公司訂立融資租賃協議，據此：(i)招銀金融租賃有限公司有條件地同意購買成都華僑城目前擁有的成都歡樂谷所使用的若干娛樂及配套設施（如過山車及水上樂園設施）；及(ii)收購後，招銀金融租賃有限公司有條件地同意將租賃資產租予成都華僑城，租賃期為36個月。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月十三日之公告以及日期為二零二零年九月三十日之通函。

轉讓成都華僑城的50.99%權益及債務

耀豪國際有限公司（「耀豪國際」）與華僑城（成都）投資有限公司（「華僑城成都投資」）及成都華僑城於二零二零年九月四日訂立股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣10.92億

管理層討論及分析

元轉讓成都華僑城的50.99%權益予華僑城成都投資；耀豪國際、華僑城成都投資與成都華僑城於二零二零年九月四日訂立債務轉讓協議，內容有關將金額為人民幣1.60億元的債務由耀豪國際轉讓予華僑城成都投資。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月四日之公告以及日期為二零二零年九月三十日之通函。

認購開曼基金49%權益及出售目標公司部分權益

本公司及HNW Investment Fund Series SPC於二零二零年十二月八日訂立合作協議，內容有關(其中包括)(i)以認購金額不超過417百萬港元認購不超過Serica獨立投資組合的49%權益，(ii)以約2,037百萬港元的總代價出售港名有限公司(「港名」)之全部已發行股份(包括港名全部資產、權益及負債)及(iii)向其他投資者發出彼等各自參與股份的購回選擇權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月八日之公告以及日期為二零二零年十二月十五日之通函。

出售同程藝龍之上市證券

華昌國際於市場上進行一連串交易出售同程藝龍上市證券，六次出售后，本集團持有70,549,880股同程藝龍股份，佔於二零二零年十一月三十日同程藝龍已發行股本約3.25%。有關進一步詳情，請參閱本公司二零二零年八月二十八日、十一月十一日、十一月十七日、十一月二十日、十二月二日及十二月十八日有關六次出售事項之公告以及日期為二零二零年十二月三十一日之通函。

期後事項

進一步出售同程藝龍之上市證券

華昌國際於市場上進行一連串交易出售同程藝龍上市證券，截止本報告日期，本集團持有46,925,080股同程藝龍股份，約佔二零二一年二月二十八日同程藝龍已發行股本的2.14%。董事會擬進一步出售最多46,925,080股同程藝龍股份，這將構成本集團的非常重大出售。進一步詳情，請參閱本公司二零二一年二月十七日、二月十九日及二月二十五日之公告。

成立廈門僑潤投資合夥企業(有限合夥)

二零二一年二月二十三日，深圳華友及深圳華僑城港亞控股發展有限公司(「華僑城港亞」)(兩者均為本公司的間接全資附屬公司)與潘興資本管理(深圳)有限公司、上海煦翔貿易有限公司及廈門中茂益通商貿易有限公司就以投資為目的而成立合夥企業訂立有限合夥協議。所有合夥人對合夥企業認繳出資總額人民幣800,020,000元。本集團將認繳的出資額為人民幣600,010,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二十三日之公告。

董事及高級管理人員簡介

董事

執行董事

張大帆先生，54歲，本公司執行董事、主席，現任華僑城股份（其全資擁有香港華僑城有限公司（「香港華僑城」），並於深圳證券交易所上市）副總裁、香港華僑城（其全資擁有本公司控股股東Pacific Climax Limited）董事長、華僑城股份西部事業部總經理、華僑城西部投資有限公司（華僑城集團之全資附屬公司）總經理等職務。張先生自一九九一年加入華僑城集團以來，曾先後擔任（包括但不限於）：(i)華僑城集團進出口部副總經理；及(ii)香港華僑城副總經理等職務。彼為本公司提名委員會主席。張先生於一九八八年畢業於南京航空學院工業管理工程專業，取得工學學士學位，並於一九九九年畢業於中國人民大學產業經濟學專業，取得經濟學碩士學位。

謝梅女士，53歲，本公司執行董事、行政總裁，於二零零四年加入本集團，同時擔任包括合肥華僑城實業發展有限公司在內的多家本公司附屬公司之董事。謝女士亦為華僑城股份總裁助理，香港華僑城董事及總經理，深圳華僑城資本投資管理有限公司（華僑城集團之全資附屬公司）副總經理。亦為聯交所主板上市公司禹洲集團控股有限公司（股票代碼：1628.HK）及易居（中國）企業控股有限公司（股票代碼：2048.HK）非執行董事。謝女士於一九九四年加入華僑城集團，彼曾擔任華僑城集團戰略發展部副總監及總監。謝女士於一九八九年畢業於西安交通大學電氣工程系，取得工學學士學位，並於一九九九年取得中國人民大學經濟學碩士學位。

林開樺先生，54歲，本公司執行董事及副總裁。林先生擔任多家本公司附屬公司之董事及北京廣盈房地產開發有限公司（本公司之聯營公司）之董事長。彼亦為香港華僑城副總經理及民生教育集團有限公司（聯交所主板上市，股票代碼：1569.HK）董事。自一九九二年加入華僑城集團以來，林先生曾歷任華僑城（上海）置地有限公司（本公司非全資附屬公司）副總經理兼財務總監、深圳華僑城都市娛樂投資公司副總經理（華僑城股份之全資附屬公司）、華僑城股份財務總監及深圳灣大酒店（現名「深圳華僑城洲際大酒店」）財務總監等職務。林先生持有會計學學士學位及碩士學位，並擁有註冊會計師及高級會計師資格。

董事及高級管理人員簡介

非執行董事

汪文進先生，53歲，現任華僑城集團戰略規劃部總經理兼華僑城股份投資管理部總監，彼亦擔任香港華僑城有限公司董事、深圳市華僑城投資有限公司董事長、董事、總經理以及深圳市光明集團有限公司、歡樂谷文化旅遊發展有限公司、雲南世博旅遊控股集團有限公司等多家華僑城集團之附屬公司董事。自二零零六年加入華僑城集團以來，汪先生曾擔任深圳華僑城房地產有限公司（「華僑城房地產」）副總經理、深圳華僑城城市更新投資有限公司董事會主席兼總經理，以及華僑城華南投資有限公司副總經理。加入華僑城集團前，汪先生曾為執業律師。汪先生於一九八九年自湖南師範大學物理專業畢業，並於二零零五年自清華大學畢業，獲得工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

黃慧玲女士，59歲，於二零零七年加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政經學院會計及財務研究生文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積超過二十年豐富會計、稅務、審計及商業經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九三年黃女士自行執業，從事執業會計師工作至今。除本公司外，黃女士亦為永盛新材料有限公司（股份代碼：3608.HK）的獨立非執行董事、審計委員會及薪酬委員會主席。同時，黃女士亦是衍生集團（國際）控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代碼：6893.HK）非執行董事。黃女士曾擔任中航國際控股股份有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代碼：0161.HK並於2020年4月17日起自願退市）的獨立非執行董事及審核委員會主席，黃女士亦曾擔任中國瑞風新能源控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代碼：0527.HK）獨立非執行董事及審核委員會主席、朝威控股有限公司（於聯交所創業板（「創業板」）上市，股份代碼：8059.HK）獨立非執行董事及同景新能源集團控股有限公司（前稱JC Group Holdings Limited）（於聯交所創業板上市，股份代碼：8326.HK）執行董事。黃女士為本公司的審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。

董事及高級管理人員簡介

林誠光教授，62歲，於二零零九年加入本集團，現任香港大學經濟及工商管理學院管理及商業策略學教授，戴義安基金教授(倫理)，香港大學亞洲創業及營商價值研究中心總監。林教授以研究企業戰略、企業發展和運營管理著稱，發表過多篇關於該類主題的學術文章和案例分析文章。在加入香港大學之前，林教授曾任管理顧問及於銀行任職區域經理，在公司管治、企業戰略發展和企業融資方面有著豐富的經驗。林教授亦為均安控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：1559.HK)及盛諾集團有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：1418.HK)的獨立非執行董事。林教授亦擔任雅各布臣科研製藥有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：2633.HK)的非執行董事。林教授為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

朱永耀先生，63歲，於二零一九年加入本集團。朱先生為英國特許保險學會(Chartered Insurance Institute)資深會員，以及獲指定為美國壽險管理學會之壽險管理師。朱先生目前為蘇黎世人壽保險(香港)有限公司之獨立非執行董事及風險委員會主席，以及法國再保險(亞洲)有限公司之獨立非執行董事及風險委員會主席。朱先生於一九八一年進入香港保險行業，並且具備豐富的管理經驗，過往曾任中銀國際英國保誠信託有限公司之董事及行政總裁，中銀集團信託人有限公司之董事，亦曾任滙豐保險(亞洲)有限公司之總監及僱員福利業務主管，以及中銀集團保險有限公司之董事。於保險行業中，朱先生目前亦擔任保險上訴審裁處委員及保險業培訓諮詢委員會副主席，獨立監察警方處理投訴委員會委員、廉政公署防止貪污諮詢委員會委員，以及香港特別行政區行政長官選舉委員會保險界別分組委員。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

謝梅女士，53歲，本公司行政總裁。簡介見本年報21頁。

林開樺先生，54歲，本公司副總裁。簡介見本年報21頁。

陳洪江先生，39歲，本公司副總裁，現亦擔任香港華僑城副總經理、合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司(本公司之非全資附屬公司)及華僑城(上海)置地有限公司(本公司之非全資附屬公司)董事。陳先生於二零零四年加入華僑城集團，曾擔任華僑城集團戰略規劃部副總經理及華僑城股份投資管理部副總監。陳先生於二零零四年自哈爾濱工業大學畢業，獲得經濟學士學位。彼亦於二零一一年自南開大學獲工商管理碩士學位。

張曉軍先生，50歲，本公司副總裁，並擔任本公司之多家附屬公司董事、監事或總經理等職務。張先生於一九九三年加入華僑城集團，曾擔任深圳華僑城港亞控股發展有限公司總經理，自二零零七年擔任本公司副總裁。張先生畢業於湖南株洲工學院(現名湖南工業大學)，取得工學學士學位。

方福偉先生，57歲，本公司財務總監、公司秘書兼合資格會計師，並同時擔任本公司之多家附屬公司監事。方先生於二零零五年加入本集團。在加入本集團前，方先生曾於國際會計師事務所和香港上市公司之集團成員公司工作，並曾擔任高級會計師、經理和財務總監等職位。方先生於一九九四年畢業於香港理工大學，並取得會計學學士學位，於一九九九年取得香港中文大學工商管理學碩士學位。方先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

祁建榮女士，49歲，本公司副總裁，會計師、經濟師。同時擔任本公司之多家附屬公司董事或監事。祁女士於一九九四年進入華僑城集團工作，曾先後擔任華僑城集團金融發展部和財務部業務主管、深圳華僑城洲際大酒店財務部會計主管及財務總監助理、深圳威尼斯酒店財務運營部經理及總會計師、香港華僑城財務金融部總監，並曾擔任海景酒店副財務總監及深圳市鑽石毛坯交易中心有限公司副總經理兼財務總監及董事會秘書。祁女士於一九九四年畢業於暨南大學國際金融專業並取得經濟學學士學位。

成玫女士，48歲，本公司副總裁。同時擔任本公司之多家附屬公司董事或監事。成女士於二零零五年加入本公司，曾擔任本公司董事會辦公處副總監及總監。加入本集團前曾先後於一家旅遊集團及香港華僑城任職。成女士於一九九五年畢業於北京第二外國語學院，並取得文學學士學位。

企業管治報告

本公司相信，高質量的企業管治及高效率的管理團隊於提升投資者信心及保障股東利益至關重要，更能增加長期股權價值。因此本公司致力實行並維持高水準的企業管治，注重與股東及投資者保持良好溝通，培養嚴格操守的企業文化，不斷提高本公司管理的透明度，確保及時、完整及準確的披露公司資訊，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》（「守則」）所載之適用守則條文，惟偏離守則條文第A.6.7條則除外（有關詳情載於本章「董事與委員會成員出席記錄」一段）。有關詳情在下文概述。

董事會

董事會的責任及授權

董事會負責領導及管治本公司，並最終對本公司的業務、財務表現及財務報表的編製負責。董事會制定本集團策略、政策及業務方案，控制企業風險，監控公司營運及財務表現。董事會致力作出符合股東與本公司整體利益之決策，並授予由本公司行政總裁領導的管理層執行本集團日常管理及營運事宜之權力及責任。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的全面及適時的資料，包括每月定期報告等。為協助董事執行職務，董事會已確立程式，讓董事在提出合理要求後於適當情況下可尋求獨立專業意見，並由本公司承擔有關費用。

企業管治職能

董事會負責履行守則第D.3.1條守則條文所載的企業管治職能。截至本報告日，董事會已檢討及監察：(a)本公司的企業管治政策及常規，(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，(c)本公司關於遵守法律及法規的政策及常規，(d)本公司的紀律守則，及(e)本公司遵守守則的披露要求的合規性。

董事會的組成

董事會現由七位成員組成，包括三位執行董事，一位非執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事超過董事會人數的三分之一。獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，在多個範疇如會計、財務、經濟及風險管理擁有豐富的專業知識及經驗。董事會認為所有獨立非執行董事的判斷力均能獨立自主，彼等確保董事會在財務及其他強制匯報方面達致嚴格標準，並提供足夠制衡以維護股東及本公司的整體利益。

企業管治報告

於本報告日期，董事如下：

執行董事

張大帆先生(董事會主席)

謝梅女士(行政總裁)

林開樺先生

張大帆先生於二零二零年八月十二日本公司召開之董事會獲選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二零年八月十二日起至本公司於二零二一年舉行之二零二零年股東週年大會結束為止。

謝梅女士於二零二零年六月十九日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二零年六月十九日起至本公司於二零二三年舉行之二零二二年股東週年大會結束為止，為期三年。

林開樺先生於二零一八年六月五日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一八年六月五日起至本公司於二零二一年舉行之二零二零年股東週年大會結束為止，為期三年。

非執行董事

汪文進先生

汪文進先生於二零二零年六月十九日本公司召開之股東週年大會上獲選為非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二零年六月十九日起至本公司於二零二三年舉行之二零二二年股東週年大會結束為止，為期三年。

獨立非執行董事

黃慧玲女士

林誠光教授

朱永耀先生

黃慧玲女士和林誠光教授於二零一八年六月五日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一八年六月五日起至本公司於二零二一年舉行之二零二零年度股東週年大會結束為止，為期三年。根據企業管治守則守則條文第A.4.3條，倘若獨立非執行董事任職超過9年，則其進一步委任應由股東以獨立決議案批准。黃慧玲女士及林誠光教授均將於二零二一年在本公司擔任獨立非執行董事超過九年，惟董事會認為黃慧玲女士及林誠光教授誠實守信，具獨立判斷能力及個性。彼等獨立於管理層，並不參與任何業務或涉及其他關係或可能嚴重影響其獨立判斷能力之情形。董事會認為，黃慧玲女士及林誠光教授均滿足上市規則第3.13條之獨立性指引，並認為其獨立性不受其較長任職年限影響。

企業管治報告

朱永耀先生於二零二零年六月十九日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二零年六月十九日起至本公司於二零二三年舉行之二零二二年股東週年大會結束為止，為期三年。

各董事之履歷載於本報告的第21至第23頁。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(A)條。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會獨立非執行董事人數為三名，佔董事會至少三分之一人數。本公司亦遵守上市規則第3.10(2)條的規定，要求其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會認為全體獨立非執行董事皆為具備適當資格的獨立人士或專業人士，本公司亦已遵守上市規則之相關規定。

本公司已設立提名委員會，提名委員會每年度均會評估各獨立非執行董事的獨立性，及確保彼等符合上市規則第3.13條有關獨立性之規定。董事會各成員在各方麵包括財務、家庭關係及業務上概無關係。

主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，分別由不同人士擔任，以確保其獨立性、問責性及權責的清晰。主席張大帆先生負責統理董事會的運作及制訂本公司整體策略和政策。行政總裁謝梅女士在董事會其他成員和高級管理人員的協助下，負責本集團業務的管理、重要策略推行、日常業務決策，並協調整體業務營運。

董事之委任及重選

提名委員會物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士向董事會提供意見。提名委員會亦就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。董事會負責制定委任董事的程式，提名適當人選於股東週年大會上通過，以填補因有董事卸任帶來的空缺。

選拔董事人選時，董事會將考慮候選人的誠信，於相關行業的成就、經驗、專業、教育背景以及是否有足夠時間擔任公司董事職務。

企業管治報告

根據本公司章程細則，每位董事（包括被委任以出任特定任期的董事）須最少每三年輪值及退任，退任董事有資格重選。

董事會召開次數及會議程式

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會共召開14次會議。

董事會有確立的會議程式，並已遵守該守則的守則條款。董事會會議程式規定，董事會每年至少開會四次，有需要時可召開額外的會議。會議日程及其他參考文檔亦會在董事會會議前預先分派，以便各董事有充足時間適當審閱，董事可於董事會會議中發表不同意見，重要的決定只會在經董事會充分討論後才會作出。於有關交易中有利益衝突或重大利益的董事將不會被計入會議的法定人數，並不能就有關決議投票。董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書草擬，並發送予所有成員供彼等評論或存作記錄，而董事隨時可查閱該等會議記錄。

董事與委員會成員出席記錄

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事出席本公司董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東大會會議情況如下：

董事姓名	會議出席／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
張大帆(附註1)	6/6	不適用	不適用	0/0	1/2(附註2)
何海濱(附註3)	7/7	不適用	不適用	3/3	2/2
謝梅	14/14	不適用	不適用	不適用	4/4
林開樺	14/14	不適用	不適用	不適用	4/4
汪文進(附註4)	8/8	1/1	1/1	不適用	0/3(附註2)
張靖(附註5)	6/6	2/2	2/2	不適用	0/1(附註2)
黃慧玲	14/14	3/3	3/3	3/3	4/4
林誠光	14/14	3/3	3/3	3/3	4/4
朱永耀	14/14	不適用	不適用	不適用	4/4

附註：

- 張大帆先生於二零二零年八月十二日舉行的董事會獲選為董事會主席、執行董事及提名委員會主席，在其本年度任職期間僅召開兩次股東大會及六次董事會，且未召開提名委員會。

企業管治報告

2. 根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對股東的意見有公正的瞭解。若干執行董事、非執行董事因彼等的其他未能避免的公務而未能出席本公司於二零二零年舉行的股東大會。其他出席股東大會的董事會成員已有足夠才幹和人數，以回答股東在該等股東大會中提出的問題。
3. 何海濱先生於二零二零年八月十二日舉行的董事會退任董事會主席、執行董事及提名委員會主席的職務，在其本年度任職期間僅召開兩次股東大會及七次董事會。
4. 汪文進先生於二零二零年舉行的股東周年大會獲選為非執行董事，在其本年度任職期間僅召開三次股東大會、八次董事會、一次審核委員會和薪酬委員會會議。
5. 張靖先生於二零二零年舉行的股東周年大會退任非執行董事的職務，在其本年度任職期間僅召開一次股東大會、六次董事會及兩次審核委員會和薪酬委員會。

董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的瞭解。

董事培訓屬持續過程。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用的監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司亦為董事組織由香港常年法律顧問主講的董事責任培訓，其內容包括但不限於《董事責任指引》、香港聯交所《上市規則》有關董事責任的條款解讀等。

企業管治報告

按董事提供的記錄，董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	閱讀有關上市規則 及聯交所 《董事責任指引》 解讀的研討會材料	出席研討會
執行董事		
張大帆	✓	✓
何海濱	✓	不適用(附註1)
謝梅	✓	✓
林開樺	✓	✓
非執行董事		
汪文進	✓	✓
張靖	✓	不適用(附註2)
獨立非執行董事		
黃慧玲	✓	✓
林誠光	✓	✓
朱永耀	✓	✓

附註：

1. 何海濱先生於二零二零年八月十二日舉行的董事會退任執行董事，在其本年度任職期間未召開研討會。
2. 張靖先生於二零二零年舉行的周年股東大會退任非執行董事，在其本年度任職期間未召開研討會。

企業管治報告

董事會領導下的專門委員會

董事會由以下委員會組成：

審核委員會

截至二零二零年十二月三十一日，審核委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事汪文進先生。黃慧玲女士為審核委員會主席。

審核委員會主要職權範圍為：

- (a) 主要負責向董事會就委任、重選或罷免外聘核數師，以及批准外聘核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款提供意見；
- (b) 審議風險管理及內部監控系統及監察內部審核部門之工作；
- (c) 審議本公司的財務報表及本公司的年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(如有)；
- (d) 審閱財務報表及向董事會報告所載有關財務申報的重大意見；
- (e) 與外聘核數師討論在審核中出現的問題及存疑，以及外聘核數師希望討論的其他事宜(如有需要，可在管理層避席的情況下進行)；及
- (f) 審閱外聘核數師致管理層的函件及管理層的響應。

審核委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度舉行三次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度未經審計及經審計財務業績及報告，以及截至二零二零年六月三十日止六個月的中期財務業績及報告；
2. 審議內部審核部門有關本公司內部監控及風險管理之審核及程式之報告；及
3. 就委任外聘核數師向董事會提出建議。審核委員會已審閱本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

企業管治報告

薪酬委員會

截至二零二零年十二月三十一日，薪酬委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事汪文進先生。黃慧玲女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要角色與職權範圍為：

- (a) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席；
- (b) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程式制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- (c) 獲董事會授權，制定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
- (d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付與喪失或終止職務或委任有關的賠償，確保此賠償按照有關合約條款制訂。

薪酬委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度舉行三次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議回顧本公司薪酬政策及架構以及執行董事、高級管理人員及其他公司員工之薪酬及其職責履行狀況；及
2. 審閱及討論新委任董事的薪酬及向董事會提供意見。

提名委員會

截至二零二零年十二月三十一日，提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事張大帆先生，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。張大帆先生為提名委員會主席。

董事會採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

企業管治報告

董事會亦遵守守則採納董事提名政策（「提名政策」），該守則為提名委員會制定的標準及程式，以物色及考慮具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並就根據制定的標準選拔提名人士及向董事會提供意見。董事會最終應負責選拔及委任新任董事。

董事會透過向提名委員會授權，盡最大的努力確保獲委任進入董事會的董事具備對本集團業務而言至關重要的有關技能、經驗及多元化範疇，使董事會能作出合理及深思熟慮的決定。

提名過程

提名委員會收到委任新董事的提案時，須(i)參考提名政策所載之選拔標準評估候選人，以釐定候選人是否合資格擔任董事；(ii)倘有一名以上適宜候選人，則按本公司需求及每名候選人的優點進行排名；(iii)就委任合適人選擔任董事（如適用）向董事會提供意見。

符合資格的退任董事並願意膺選連任時，提名委員會須(i)審閱該退任董事的整體貢獻及服務，以及退任董事的表現及參與程度；(ii)評估該退任董事是否符合提名政策所載之選拔標準；及(iii)倘認為適當向董事會提出意見，董事會可建議股東於股東大會上重選退任董事。

選拔標準

提名委員會（倘考慮獨立執行董事之人選時）將計及董事會成員多元化政策及人選的(i)品格（就其誠信、廉潔、動機或聲譽而言），(ii)優點（就其資格（包括專業資格）、技能、知識、成就及與本公司業務及策略相關的經驗，以及根據本公司董事會成員多元化政策的董事會技能多樣性），(iii)業務專長，(iv)是否有足夠時間致力於妥善履行其作為董事會成員及董事委員會成員之職責；及(v)其獨立性。

企業管治報告

董事會須定期或按要求審閱及重新評估提名政策及其有效性。

提名委員會主要角色與職權範圍為：

- (a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成（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擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- (c) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (e) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度舉行了三次會議，進行了以下主要工作：

- 1. 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
- 2. 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- 3. 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；及
- 4. 審閱及討論提名張大帆先生為董事會主席、執行董事及提名委員會主席，提名汪文進先生為非執行董事並向董事會提供意見。

風險管理及內部監控

公司管理層高度重視公司全面風險管理工作，認為健全的風險管理和內部監控系統對實現公司的戰略目標至關重要。董事會為公司業務建立及保持適當的風險管理、內部控制系統肩負著最終責任。為此，董事會確保公司設有持續風險管理程式的穩健框架，可識別、評估及管理公司所面臨的重大風險，以促進公司取得長遠成功。

企業管治報告

董事會為公司業務建立及保持適當的風險管理、內部控制系統肩負著最終責任。同時，董事會同時負責維持及審核公司內部控制系統的有效性。董事會亦充分瞭解良好的風險管理系統及內部監控制度旨在管理風險而非消除所有風險，已制定的系統及程式並不能完全排除不可預測風險及不可控制事件(例如自然災害或判斷失誤)等因素的影響，只能提供合理而非絕對的保證，防止管理層、財務資料及記錄的誤述，或財務損失或欺詐。

公司自上市以來從未在資本市場發生任何風險事故，期內公司未曾發生重大監控失誤或存在重大監控弱項，未存在該等情況或後果造成對公司財務真實性、準確性、公允性產生重大影響。

公司設置風控及合規管理部，負責內審職能，該部門獨立於公司其他部門，按照制定的年度審計計畫對下屬公司進行專項審計，並就審計情況向公司管理層提交報告；同時在審計報告中就下屬企業存在的問題提出意見和建議，並下發給下屬企業要求其限期整改。通過全面查閱公司風險管理制度、控制活動及管治程式的數據以監控公司內部控制的工作成效。

此外，風控及合規管理部每年向審核委員會年初進行一次全面風險管理報告、年中進行一次中期彙報。全面風險管理報告綜合彙報公司各部門和下屬公司風險管理制度的健全性、執行的有效性，彙報戰略、財務、法律及合規、市場及運營的內外部風險評估結果，評估出有可能對公司構成重大影響的主要風險，並針對上述風險啟動重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制；中期彙報體現公司業務的標準化操作流程、風控及合規管理部對業務的監督情況，從項目的投前階段、投中階段和投後階段如何全面防範項目風險，並針對新業務與新情況，制定新制度與新流程，有效把控風險。現時的監控措施能夠識別及處理所有主要風險和有助於改善該等風險所需的技能、利益及成本，有助於董事會評核公司的監控情況及風險管理的有效程度。

企業管治報告

三道防線

針對現有業務情況，在聯交所對香港上市公司相關監管要求的風險管理體系下，已經建立健全涵蓋全面風險管理決策與監控、全面風險管理措施實施及全面風險管理評估的風險管理組織體系三道防線。

本集團風險管理及內部監控系統架構主要以「三道防線」模式為指引：

第一道防線－全面風險管理決策與監控防線

全面風險管理決策與監控防線作為公司全面風險管理組織體系的第一道防線，以董事會、管理層組成。公司董事會、管理層作為全面風險管理決策與監控機構，主要職責包括：批准公司的風險管理組織架構及職責方案；批准公司風險管理政策、風險管理措施、重大風險解決方案；負責監控監督全面風險管理制度、內部控制評價制度的建設與執行情況的工作。

第二道防線－全面風險管理措施實施防線

公司各職能部門、下屬企業、專項聯合作小組、「風險管理員」體系，構成全面風險管理措施實施的第二道防線。主要負責對全面風險管理及內部控制制度與事項的實施與執行工作，嚴格執行日常風險管理措施；負責組織部門和下屬企業對各自業務風險管理情況的識別與評估工作；對重大風險事項實施管理策略和解決方案，及時上報相關風險事項。

第三道防線－全面風險管理評估防線

公司風控及合規管理部作為全面風險管理組織的第三道防線，主要負責結合審計項目對全面風險管理措施執行情況及品質、風險應對措施的持續有效性進行監督與評估，並出具監督、評價、審計等報告工作。

企業管治報告

重大風險管理程式

為健全對重大風險的監控管理，充分發揮公司風險管理組織體系三道防線的作用，每年公司都會在風控及合規管理部的牽頭組織各部門及下屬企業開展風險評估工作。

根據風險管理規定及公司實際情況，公司從4大維度著手，在戰略風險、財務風險、運營風險、法律與合規風險等方面開展風險評估工作。以上述為辨識目標，根據公司的核心業務情況識別、評估風險因數，採用定量與定性標準最終確定重大潛在風險。公司對年度的風險評估情況及評出的重大風險實行全過程跟蹤管理，實施重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制，制定相應解決方案並跟蹤落實，防止風險事件發生。

防線措施手段：

為完善風險管理體系及內部監控系統，提升公司管理水準及風險防範能力，風控及合規管理部組織公司各職能部門及下屬企業對內控自評與全面風險管理進行宣講及培訓，要求各部門及下屬企業結合自身業務情況按規定開展風險評估工作，並將風險管理貫穿於日常工作中，在公司內部營造統一的風險管理文化氛圍，形成了較為完善的風險評估、應對機制，具備了一定的風險管理文化基礎。

為強化全體員工風險意識的效果，公司創新內部控制體系建設模式，以「傳、幫、帶」式的內控人員培訓模式，並支持員工所接受的培訓課程及有關預算，在公司內部建立「風險管理員」機制，在各個部門及下屬企業中設置「風險管理員」，由風險管理部門風控及合規管理部統一管理，從而使內部控制體系及全面風險管理建設有效性得到全面提升，實現公司總部及下屬企業業務流程的相互貫穿與規範。

企業管治報告

主要風險

本集團的業績及業務運營受多個因素的影響，集團集中解決以下主要風險。

二零二一年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
經營風險	公司目前有較大體量的股權直投存量項目佔用了較多資金，因退出時間較長，較難匹配現有債務期限，導致債務期限與投資回收期限錯配，增加新融資壓力。	<ol style="list-style-type: none"> 1、做好資金計畫，嚴格執行公司資金定期分析會議制度，對公司現金流進行及時的跟蹤監管，即時分析和發現潛在的風險並制定應對措施； 2、適當增加變現能力強的投資項目和能定期產生穩定現金收入的項目比例，預留必要的短期現金獲取能力，以支付運營資金； 3、對公司存量投資項目進行盤活，優化公司現金流，保障短期償債能力。 	公司目前有較大體量的股權直投存量項目，因退出時間較長，較難匹配現有債務期限。

企業管治報告

二零二一年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
安全、環保、品質風險－或有安全風險	當前全國部分地區新冠肺炎疫情出現波動，隨著復工復產的逐漸深入，公司人員出差及訪客來訪等流動增加，同時疫情趨勢向好使得人們防控意識有一定鬆懈，存在一定的疫情傳播風險。	嚴格執行疫情防控相關政策和指引要求，宣導全體員工持續保持防控意識不放鬆，繼續按時發放防疫物資，保障員工自身防控能力，做好公司內部定期消殺和檢測工作，減少疫情傳播的可能。	當前全國部分地區新冠肺炎疫情出現波動，隨著復工復產的逐漸深入，公司人員出差及訪客來訪等流動增加，同時疫情趨勢向好使得人們防控意識有一定鬆懈。
宏觀經濟風險－經濟超預期下行風險	全球經濟疲軟疊加疫情管控形勢複雜，可能導致國內經濟面臨較大下行壓力，企業經營風險將顯著提升。	<ol style="list-style-type: none"> 1、加強對宏觀及行業層面研究深度與前瞻性，及時、準確預判風險，為後續風險應對、風險處置提供充足的緩衝時間； 2、優化投資篩選模型，股權直投優先選擇抗風險能力較強、盈利穩定性好的優質龍頭公司，從源頭降低經營收益波動風險。 	全球經濟疲軟疊加疫情管控形勢複雜，可能導致國內經濟面臨較大下行壓力。

企業管治報告

二零二一年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
政策風險－信用快速收緊以及 加快去槓桿風險	在金融風險日益受到關注的大背景下，可能施行信用收緊政策，並再次推動全社會開啟降槓桿，導致利率快速上行。	<ol style="list-style-type: none"> 1、加強對財政及貨幣政策、行業政策的跟蹤與預判，及時預判風險，為後續風險應對、風險處置提供充足的緩衝時間； 2、加強投資項目投前、投中、投後協同與節點管控，確保投資項目能夠順利回收資金； 3、在必要時能夠及時引入充足社會資本、解決流動性壓力。 	在防控金融風險政策導向下，可能施行信用收緊政策，並再次推動全社會開啟降槓桿。

企業管治報告

二零二一年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
投後項目風險－被投企業經營風險及或有代理風險	被投資企業在公司持有期間發生業務經營風險及或有代理風險。	<p>1、加強對被投企業所處的行业市場及相關政策進行跟蹤與預判，及時預判風險，為後續風險應對、風險處置提供充足的緩衝時間；</p> <p>2、加強與被投企業經營管理層的溝通，及時跟蹤並進行研究分析，最大限度降低資訊不對稱導致的或有代理風險。</p>	被投企業所處行業的市場環境、行業政策發生不利變化；被投企業的經營團隊出現經營決策誤判、管理團隊不穩定等。

二零二一年，本集團審核委員會將根據企業管治守則及行業最佳實務，持續完善優化本集團的風險管理程式，加強本集團內部風險溝通、提高風險意識及明確風險歸屬。

財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 選取適用會計政策並貫徹應用；及
- 作出合理之判斷及估計。本公司清楚明白優質之企業報告對鞏固本公司與其利益相關團體之間之互信關係極為重要，並致力對本公司就所有企業傳訊之表現、狀況及展望作出平衡、清晰及全面評估之呈報。本公司為求與股東作及時有效溝通，年度業績會於財政年度結束後四個月之期限內定期作出公佈。

企業管治報告

核數師之責任載於第103頁核數師報告。董事會通過審核委員會，已審查過本公司及其附屬公司就財務、營運及合規等事宜所制定的內部監控系統。審核委員會認為本公司及其附屬公司已設立所有必須的機制，上述監控機制確保了本公司運營合規。董事會認為本公司已符合該守則有關內部監控的守則條文。

董事及高級管理人員薪酬

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度支付予董事之薪酬總額分別為謝梅女士約人民幣265萬元、林開樺先生約人民幣200萬元、黃慧玲女士約人民幣21.3萬元、林誠光教授約人民幣21.3萬元、朱永耀先生約人民幣21.3萬元。截至二零二零年十二月三十一日，張大帆先生及汪文進先生未從本集團獲取任何董事薪酬。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度向董事支付之薪酬詳情載於本年報第155頁。

董事薪酬乃根據市場情況和各董事所承擔之責任等多方面因素釐定。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度向高級管理人員支付之薪酬詳情介乎下列範圍：

	人數
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	1
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	6

董事的證券交易

董事會已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。董事會在向各董事作出特定查詢後確認，董事已於截至二零二零年十二月三十一日止年度遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

高級管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知高級管理層及僱員，並已向彼等告知該標準守則。

財務總監

財務總監負責按照香港普遍採納之會計原則編製中期及全年財務報表，並確保財務報表公平呈列本集團之業績及財務狀況，並符合公司條例（香港法例第622章）適用條文之披露規定、上市規則及其他適用法律規例之規定。財務總監直接向審核委員會主席負責，並定期與外聘核數師聯絡。財務總監亦負責檢討本集團之財務風險監控，並就此向董事會提供意見。

企業管治報告

公司秘書

本公司之公司秘書直接向董事會負責。全體董事均可輕易與公司秘書取得聯繫，而公司秘書之職責為確保董事會議事程序獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予公佈交易、關連交易及內幕消息之披露規定向董事會提供意見。公司秘書須於適當時候就嚴格遵守法例、規定及本公司之章程細則向董事會提供意見。作為本公司與聯交所之間主要溝通橋樑，公司秘書亦協助董事會落實及加強公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其他持續責任，於適當時候向董事提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

外聘核數師

畢馬威會計師事務所將於本公司應屆股東週年大會退任，屆時將提呈續聘其為本公司核數師的決議案。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團支付外聘核數師畢馬威會計師事務所的審核及非審核（包括於年內就須予披露交易提供申報會計師服務）服務之費用分別為約人民幣285萬元及約人民幣327萬元。

核數師對本公司股東責任載於本年報第97頁。

投資者關係

本公司十分注重與投資者之關係及溝通。本公司設有多種溝通管道，如召開新聞發佈會、研討會，與媒體、分析員及基金經理聯繫，與指定之高級管理人員與分析員、基金經理及投資者保持對話，並不時安排彼等參觀公司及投資項目，瞭解本集團業務及最新發展。此外，投資者亦可於本公司網站www.oct-asia.com及時瞭解本集團的最新資訊及業務發展狀況。

與本公司股東之溝通

董事會及高層管理人員確認彼等須保障本公司股東利益的責任，提供高透明度和實時的公司數據，讓本公司股東及投資者及時瞭解公司狀況並作出最佳投資決策。本公司深信，與本公司股東保持良好有效之溝通，有助於促進彼等對本集團業務表現及策略的瞭解。董事會及高級管理人員亦確認彼等須保障本公司股東利益的責任。為保障本公司股東利益，本公司透過年報、中期報告向本公司股東匯報其財務及經營表現。本公司股東還可通過本公司發出的年報、中期報告、公告、通函、新聞稿，以及本公司的網站www.oct-asia.com，及時取得本集團的資料。

企業管治報告

本公司的週年股東大會提供合適場合讓董事會與本公司股東進行直接溝通，本公司股東可就本集團的表現及未來發展方向向董事會直接提出問題。

股東權利

股東召開股東特別大會之方式

根據公司組織章程細則第64條之規定，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。倘於遞交要求後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

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

將股東的查詢送達董事會的程式

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予本公司的董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：公司秘書
華僑城（亞洲）控股有限公司
香港花園道1號中銀大廈59樓
電郵：ir-asia@chinaoct.com

公司秘書將轉交股東的查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會（若適當），以便回覆本公司股東的提問。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

報告概覽

本報告為年度報告，是華僑城(亞洲)控股有限公司向社會公開發佈的第五份《環境、社會和管治報告》，旨在披露華僑城(亞洲)在環境、社會及管治(以下簡稱ESG)方面的相關理念、管理政策、措施及表現。此報告匯報期為2020年1月1日－2020年12月31日(「報告期」)，部分內容向前後適度延伸。

報告標準

本報告依照香港聯合交易所有限公司(香港聯交所)發佈的上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編製。在聯交所「ESG報告指引」中概述有關於「一般披露」、「重大性」、「量化」、「平衡」、「一致性」的四大原則，以及「董事責任」的要求下，本報告已嚴格遵循其指引在各章節中進行披露。

報告範圍及邊界

本報告披露對象為「華僑城(亞洲)控股有限公司」及其附屬公司。披露範圍覆蓋華僑城(亞洲)在管治責任、愛護環境、關愛員工、客戶服務以及回饋社會等方面的社會責任表現。

稱謂說明

為了便於表述與閱讀，本報告中所提及的「華僑城(亞洲)」、「本公司」均代表「華僑城(亞洲)控股有限公司」。「本集團」、「我們」均代表華僑城(亞洲)控股有限公司及其附屬公司。

數據來源及可靠性聲明

本報告中所得數據及統計均由華僑城(亞洲)及其附屬公司提供，並經由華僑城(亞洲)進一步審核。本集團承諾本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

確認及批准

本報告於2021年3月31日獲董事會正式通過。

獲取及回應本報告

本集團極為重視各方對我們表現的評價。為能夠更貼近您對本集團的期望，如有任何反饋及建議，歡迎您電郵至ir-asia@chinaoct.com，或致電(86) 755 2693 5118。

環境、社會及管治報告

2. ESG管治

作為上市央企，華僑城(亞洲)十分重視企業高水平管治，在努力提升經濟效益的同時，持續追求全面可持續發展。在滿足上市公司企業管治規則的基礎上，我們持續推進綠色運營、保障員工權益、提升服務水平並積極回饋社會，嚴格落實本集團社會責任戰略決策與部署。

2.1 ESG管治架構

華僑城(亞洲)建立了以高級管理層為主要成員的ESG管理決策層，為本公司整體ESG管理工作提供戰略指引，且定期向董事會開展有關風險管控的匯報工作，實現對ESG工作的系統性、規範化管理。此外，我們通過ESG工作小組，於2020年積極開展各項ESG工作：

- 1、通過組織ESG有關會議，對本集團各職能部門及附屬公司開展ESG工作培訓，明確各自ESG工作職責，提升公司員工履責能力，為進一步完善ESG管理制度奠定基礎，促進公司可持續發展；
- 2、開展利益相關方溝通，了解各方對本集團有關ESG議題關注程度，並積極開展本集團ESG管治架構現狀分析及同行ESG最佳實踐對標工作，做好完善本集團ESG管治架構工作計劃，為未來提升本集團ESG管治能力打下堅實基礎。

環境、社會及管治報告

此外，董事會作為本公司最高決策機構，將持續加強ESG參與，更有效地指引本公司可持續發展方向。我們計劃未來通過每年的風險評估及內部控制評估，加深了解本公司面臨的ESG風險與機遇，並在每年定期舉行的董事會會議增設ESG議題，定期檢討公司的ESG工作，以確保ESG管理機制得到切實落地，從而保障公司及利益相關方的長遠利益。



圖：華僑城(亞洲)ESG管理架構

環境、社會及管治報告

2.2 與利益相關方溝通

華僑城(亞洲)通過編製發佈ESG報告、問卷調研、面對面溝通等不同渠道，聆聽各利益相關方的意見。這些舉措一方面搭建起華僑城(亞洲)與利益相關方溝通的橋樑，及時有效地回應利益相關方訴求，保障其知情權與參與權；另一方面也向社會各界傳遞華僑城的社會責任理念，在提升品牌影響力的同時，實現各方和諧共贏。

利益相關方	溝通途徑
政府與監管機構	參與政府會議 向相關部門匯報
投資者／股東	問卷調查 股東大會 上市信息披露 投資者見面會
供應商及合作夥伴	問卷調查
員工	定期及非定期員工訪談 員工培訓 員工活動
服務客戶(業主、租戶、消費者)	訪談 客戶投訴機制 客戶滿意度調查
媒體(傳媒、NGOs等)	社區活動 精準扶貧

2.3 重要性議題分析

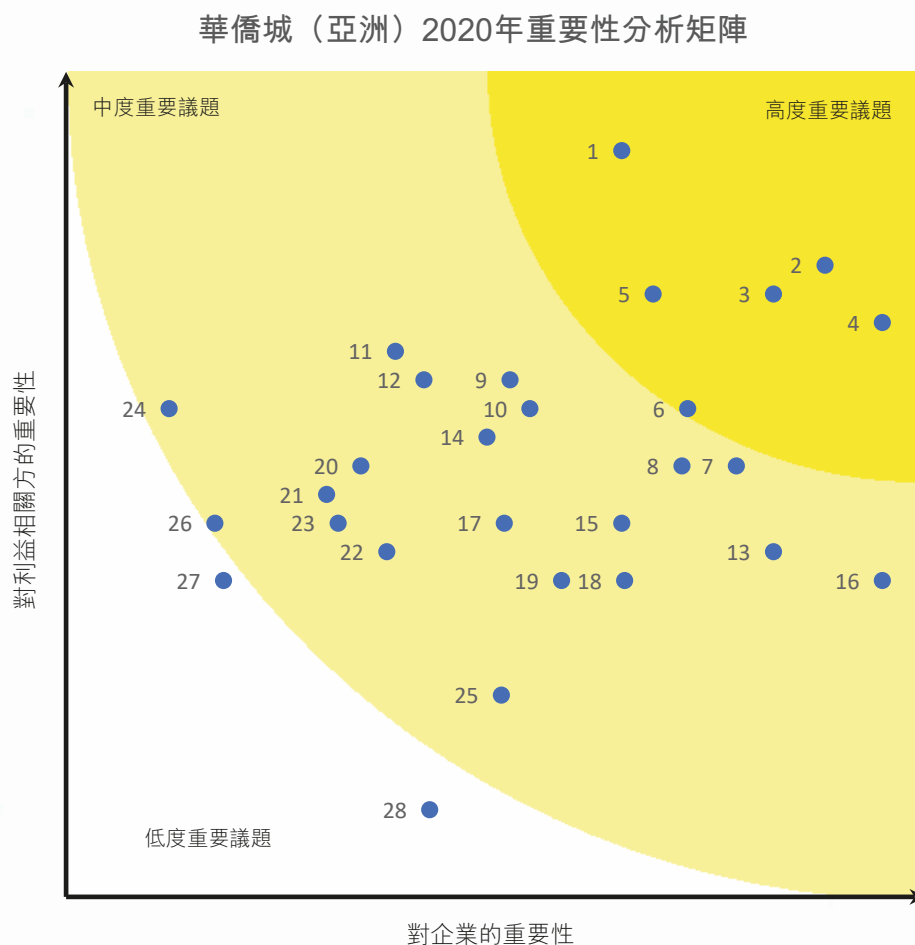
為更深入及準確地了解利益相關方的期望與訴求，本集團嚴格遵循以下重要性議題分析流程，開展利益相關方問卷調研，篩選重要的關鍵議題。

第一步	利益相關方識別	針對各個利益相關方進行識別及制定不同溝通方式。
第二步	識別議題	通過不同的溝通方式，了解各個利益相關方在不同議題上的重視程度。
第三步	利益相關方參與	透過問卷和訪談進一步了解及量化各利益相關方對本集團在環境、社會及管治方面的關注和期望。
第四步	重大性議題報告	以利益相關方的調研結果為依據，分析及排列議題的優先次序。
第五步	公司管理層確定	把重要性議題的分析結果呈交集團管理層作最終確認。

環境、社會及管治報告

2.4 重要性議題矩陣

2020年，華僑城（亞洲）的可持續發展重要性議題矩陣如下圖所示：



圖：ESG重要性議題矩陣

2.5 重要性議題列表

本報告期內，通過整合28個利益相關方關注的重大性議題，本集團了解到利益相關方高度重視議題主要集中於「合法合規經營，防範貪腐現象」、「保障產品和服務質量特別是產品安全性」等5個議題。我們將在本報告中對這些議題充分闡述，並在制定內部發展策略與管理政策時重點考量上述議題。

環境、社會及管治報告

華僑城(亞洲)的ESG重要性議題排序如下列表所示:(由高至低)

高度重要議題	1	合法合規經營，防範貪腐現象
	2	保障產品和服務質量特別是產品安全性
	3	保障員工健康與安全，避免工傷及死亡
	4	著重並定期考察可持續發展的企業治理，完善社會責任
	5	設立清晰公開的篩選標準，確保投資帶正面貢獻的企業
中度重要議題	6	保護投資者權益，與股東共享價值成長
	7	排放物披露和管理，如污水、廢氣等
	8	妥善處理業戶投訴，定期進行客戶滿意度調查
	9	有害及無害廢棄物披露和管理，如廢棄燈管、廢棄電池、施工垃圾等
	10	能源消耗量的披露和管理，以及節能措施
	11	採取措施保護客戶的個人信息及隱私安全
	12	合法合規僱傭，促進多元平等，與員工保持良好僱傭關係，防控員工流失
	13	採取減排措施，減少環境污染
	14	節約土地等自然資源，降低企業營運及業務活動對環境的影響，如開發綠色建築、建設綠色社區等
	15	物料消耗量的披露和管理，如裝修材料等
	16	充分發揮股東權利，定期與已投企業交談談判
	17	建立並完善質量檢測與產品回收程序
	18	溫室氣體披露和管理，如二氧化碳、氮氧化物、硫氧化物等
	19	組織員工培訓，促進員工發展
	20	採取措施保護知識產權
	21	水資源消耗量的披露和管理，以及節水措施
	22	設立從事社會責任投資基金，如倫理基金等
	23	管理供應鏈的環境及社會風險，如綠色採購、本地採購等，促進行業發展及產業提升
	24	遵守有關防止使用童工或強制勞工的法律法規，採取措施禁止使用童工及強迫勞動
25	在企業營運及業務活動中考慮所在社區利益，支持社區發展，如本地化運營、支持新農村建設等	
26	設立機制確保已投企業考慮所在社區利益及可持續發展，把資金投於社區發展，積極回應社區需求	
低度重要議題	27	響應國家政策，如振興鄉村發展等
	28	參與公益慈善及志願服務活動

環境、社會及管治報告

3. 管治責任

本集團以「充分利用境外融資平台、境內外投資平台、境內外併購平台」為戰略定位，致力於成為中國領先的以「文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈投資」為核心業務的投資集團。我們高度重視全面風險管理工作，認為健全的風險管理和內部監控系統對實現公司的戰略目標至關重要。為此，我們制定持續風險管理程序的穩健框架，可識別、評估及管理公司所面臨的重大風險，以提升公司治理水平，助力集團長遠發展。

3.1 風控體系制定

針對現有業務情況、境內外相關監管要求及華僑城集團有限公司统一部署的風險管理體系下，華僑城（亞洲）努力建立健全涵蓋風險管理決策與監控、全面風險管理措施實施及全面風險管理評估的風險管理組織。其中，全面風險管理決策與監控防線為第一道防線，主要職責包括批准公司風險管理組織架構及職責方案、風險管理政策及措施和重大風險解決方案，並且負責監督全面風險管理制度、內部控制評價制度的建設與執行情況；全面風險管理措施實施為第二道防線，由公司各職能部門、下屬企業、專項聯合工作小組以及「風險管理員」系統構成，主要負責全面風險管理政策及內部控制制度的實施與執行工作，綜合運用重大風險事項管理策略；全面風險管理評估為第三道防線，主要負責對全面風險管理及內部控制制度與事項的實施與執行工作。

3.2 投資風險管理

為規範和指導本集團及其下屬企業的投資活動，加強在投融資過程中的風險防範，截至2020年本集團制定完善《全面風險管理制度》《投資管理暫行規定》《內部審計工作程序》《合同管理制度》及《違規經營投資責任追究工作制度（試行）》等投資風險管理制度，本集團旗下的基金公司深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司在今年亦修訂了《投資者適當性管理制度》。前述制度從組織體系、風險信息收集、風險評估及解決方法、問責機制等方面對公司業務開展過程中可能涉及的潛在風險識別及應對進行了全面梳理及指導，並對內部審計和投資者適當性管理進行了規範。本集團將堅持以制度為指引，有效識別、評估及管理潛在投資風險，確保投融資過程合法合規開展。

環境、社會及管治報告

投資流程

為了規範公司地產及股權等類別的投資管理流程，我們制定了《華僑城(亞洲)控股有限公司投資管理暫行規定》《深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司投資管理制度》等制度，嚴格規範從項目篩選、盡職調查、立項審查、投資協議簽訂到資金交割的全環節管理，確保與被投企業、投資相關人員能順暢完成協議簽署、資金支付及交割工作。

同時，我們堅持未來推行的投資活動、項目及計劃需符合《投資項目負面清單》指引，契合國家經濟社會發展規劃、產業政策，並在運營上遵守法律法規，致力於構建具有示範性的新型城鎮化產業生態圈。

投後及戰略管理

為有效管理投資風險，切實維護各方合法權益，我們在投後及戰略管理方面，制定《投後管理暫行辦法》，列明投後管理主要工作內容，包括督促投資協議約定事項落實、監測被投企業的運營狀況以及進行產權管理、協助投資退出等活動。

2020年，華亞擬定的投資項目退出機制由投資部負責，投後及戰略管理部和其他相關部門予以協助。從項目退出計劃啟動開始，我們組建多部門工作人員在內的項目工作小組，共同設計、討論退出方案，並與被投資企業、合作投資人進行磋商，在確保自身利益不受侵害的前提下平衡多方利益。同時，我們根據項目退出實際情況，諮詢專業第三方機構，以提高項目退出效率及收益。

本集團對於擬投資的目標企業有明確的環境保護和社會責任方面的要求，目前投資和關注的項目均為可持續發展領域的正向企業，我們亦將拓展綠色金融為融資渠道。

環境、社會及管治報告

3.3 供應鏈責任管理

在供應鏈管理方面，確保採購過程廉潔是本集團的重點工作之一。根據國家法律《中華人民共和國招標投標法》《中華人民共和國招標投標法實施條例》，以及集團內部制定的《招標與採購管理規定》和招標評審要求，參與評標和負責招標與採購的員工應嚴格遵守職業操守，依法依規開展招標活動。在履行評審工作時，我們要求員工保持客觀、專業的評審能力，嚴禁在業務活動中進行任何索賄、行賄、受賄的違規行為。我們對任何形式的貪污及賄賂行為採取零容忍態度，要求合作的供應商簽署《廉政建設協議》，旨在與合作夥伴建立清廉健康的關係。

本報告期內，華僑城（亞洲）未發生因違規採購導致的訴訟。

3.4 反腐倡廉管理

本集團致力於完善制度建設體系，通過召開制度宣貫、培訓等會議，形成制度建設長效機制，完善貪腐舉報途徑，並開展培訓提升從業人員廉潔意識。

建設長效機制

我們建立並完善了反貪腐制度，通過制度建設提升廉潔建設的規範化水平。其次，我們深入各職能部門開展調研工作，梳理總結各重點領域和關鍵環節的廉潔風險，持之以恆加強反貪腐問題監督檢查。

加強廉潔教育

公司搭建廉潔宣教平台，以增強員工對紀律規範的敬畏意識，時刻提醒員工對貪污及賄賂風險保持警惕。2020年，我們多次組織員工參加反貪腐培訓與觀看警示教育片，使廣大員工廉潔從業意識得到切實提高。

環境、社會及管治報告

完善檢舉制度

為了完善貪腐舉報管理制度，保護舉報人的合法權益，我們制定了《違規經營責任制度》等管理文件。此外，我們拓展舉報渠道鼓勵員工通過二維碼、舉報郵箱、電話、現場舉報、來信舉報等方式對可能出現的貪腐案件進行真實舉報，並且承諾嚴格保密處理舉報信息，嚴懲任何可能出現的貪腐行為。

本報告期內，華僑城（亞洲）無任何貪腐或違規的訴訟案件發生。

3.5 知識產權管理

知識產權是本集團的重要資產，我們將知識產權價值化的同時，亦持續加強對知識產權尤其是軟件資產使用管理方面的保護。我們通過制定《軟件侵權處理方案》、定期修訂《軟件資產台賬》並安排專人專職管理，提升知識產權保護力度，同時積極採取商標監測、訴訟維權等方式維護自身合法權益。未來，集團將持續完善知識產權管理制度，進一步明確知識產權管理職責，以更好地發揮知識產權管理工作對經營業務的保護和支撐作用。

4. 愛護環境

本集團始終堅守「創新、協調、綠色、開放、共享」的綠色開發及運營原則，將可持續發展理念融入環境管理、生產運營、日常辦公以及項目投資當中。近年來，我們重點佈局綜合開發及新型城鎮化產業生態圈投資業務，在主營業務及結構調整的同時，不斷更新和完善環境管理體系，驅動綠色發展。

4.1 綠色運營

為響應國家可持續發展及環境保護的號召，本集團嚴格遵守，包括《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國大氣污染防治法》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國城鄉規劃法》《中華人民共和國建築法》以及《民用建築節能條例》在內的法律法規，在提升建築及景觀生態效益的同時，推出多項以人為本的綠色建築開發項目及綠色物業運營方案，將綠色理念融入產品設計和運營當中。

環境、社會及管治報告

4.1.1 綠色建築與綠色施工

我們認真貫徹落實《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國環境影響評價法》《建設項目環境影響登記表備案管理辦法》《排放污染物申報登記管理規定》《控制污染物排放許可制實施方案》等相關制度，對可能影響環境的重大工程建設、規劃或開發建設活動，進行事先調查、預測和評估，為防止環境損害制定最佳規劃方案；對新建項目的污染防治設施與主體工程進行同時設計、同時施工、同時投產，並積極按規定程序向環境保護行政主管部門申報登記所配備的排污設施、污染物處理設施及正常作業情況下排污的種類、數量和濃度等信息。

- 在廢氣排放方面，公司內設置廚房油煙廢氣專用煙道，燃氣鍋爐設置排氣筒或專用煙道，地下停車場設置排風排煙出口。
- 在廢水、生活污水方面，設置生活污水、露台、陽台排水、垃圾桶臨時集中存在處，排水、商業廢水、地下車庫沖洗廢水採取預處理措施後通過污水管網排放至市政管網。
- 在固廢方面，生活垃圾均由相關部門統一清運處理，商業固廢由物業回收後賣給廢品收購站；餐廚垃圾和隔油池污泥由物業委託有資質的餐廚垃圾處理企業收集、運輸、處理。
- 在噪音方面，安裝隔聲窗、修築綠化隔聲帶、總平面合理佈局、合理設計住宅樓室內佈局、採取低噪音設備等。
- 在生態方面，加大綠化投入，增加人工植被。

環境、社會及管治報告

除此之外，在環保綠色材料的選用方面，我們結合項目自身情況，在滿足綠建評審的原則下，盡可能多地選用環保材料，如減少天然石材用量、選人造石材等。在採購實施過程中，執行國家和當地的有關保溫節能規定，通過前期設計選材、施工過程定樣、材料進場驗收等環節嚴格控制環保綠色材料的實際使用。

4.2 綠色辦公

本集團實行「綠色辦公」，推動員工的生活方式向綠色低碳、文明健康的方向轉變，旨在建設一個「節約、高效、環保、衛生、健康」的辦公環境和文化氛圍。

節能降耗

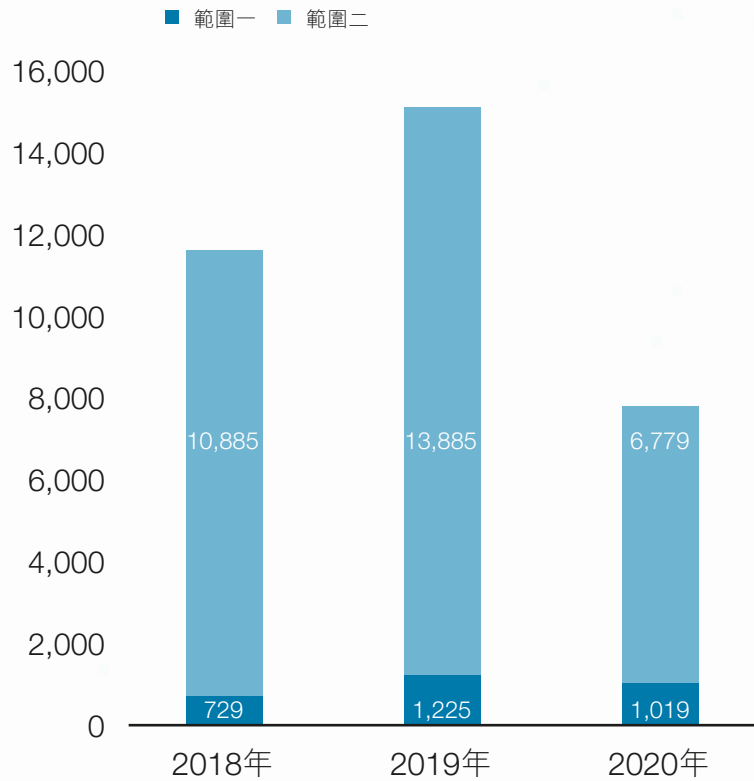
我們嚴格執行《公司車輛使用管理規定(暫行)》《公司負責人公務用車管理制度》，規範用車制度，員工外出處理公司事宜盡量做到統一調度、統一拼車，非緊急公務外出盡量乘坐公交車、地鐵，堅持厲行節約遵照「一車辦多事」、「一車多用」、「一車一卡」的原則提高車輛使用效率。同時，我們對司機展開安全駕駛、節約能源的教育和培訓，提升節約用油、高效駕車的意識，進一步加強公司節能降耗工作，助力集團踐行綠色運營承諾。

低碳環保

我們提倡綠色、低碳的辦公方式，對員工進行綠色文化宣貫，以提高本集團全體員工的環保意識。我們優先採購節能、節水、節材產品，優化辦公家具、辦公設備配置，減少和杜絕資產閒置浪費。我們合理設置辦公室空調溫度，盡量使用自然光照明，做到人走燈熄，並合理設置電腦電源使用方案，員工短時間內離開辦公桌時應關閉顯示器。另一方面，我們推進無紙化辦公、網上辦公，號召員工雙面列印文稿。我們開展節能、節水宣傳活動，張貼相關標語，進一步提高員工對綠色低碳生活的認知度，倡導綠色消費理念，普及節能知識，切實踐行節約、集約循環利用的能源資源消費觀。

環境、社會及管治報告

溫室氣體排放量（單位：噸二氧化碳當量）



垃圾分類

對於不可回收的廢棄物如廚餘垃圾、廢棄口罩等，公司由專業清潔人員每日定期進行清理，確保公司乾淨、衛生的環境。針對可回收利用的廢棄物，公司在專門區域放置分類回收區，依據國家垃圾廢棄物分類相關規定進行分類。除此之外，我們讓有專業資質企業進行回收並統一處理報廢的固定資產如廢棄的電腦、打印機等電子設備。同時，我們在公司團建活動中開展垃圾分類主題活動，進一步增強員工對廢棄物分類處理的意識，督促員工遵守深圳市關於垃圾分類處理的相關規定，對廢棄物進行分類處理。

環境、社會及管治報告

節約糧食

公司在公務接待、會議、培訓等活動中嚴格執行用餐標準，積極推行簡餐和標準化飲食，科學合理安排飯菜數量。我們鼓勵公司員工節儉用餐，食堂後勤按照每日用餐人數合理安排配餐，提倡員工按需、少量、多次取餐，堅決杜絕餐飲浪費。同時引領健康文明餐飲消費，自覺踐行「光盤行動」，倡導節約、衛生、文明的消費習慣，共同守護「舌尖上的文明」。



圖：公司食堂倡議珍惜糧食海報

案例：開展「厲行勤儉節約·反對餐飲浪費」主題宣傳月活動

2020年9月，合肥華僑城實業、合肥華僑城環巢積極啟動「厲行勤儉節約·反對餐飲浪費」主題宣傳月活動。我們組織員工觀看《一粥一飯不易且重大》宣傳教育片，發起《關於厲行勤儉節約·反對餐飲浪費的倡議書》，通過活動啟動會、總經理辦公會、項目例會等多種渠道加強勤儉節約精神的宣貫，並在食堂、宣傳櫥窗、打印室等區域張貼宣傳海報，提高集體員工的節約意識。

環境、社會及管治報告

4.3 綠色投資

在「以創新驅動、高質量供給引領和創造新需求」的大背景下，我們積極通過股權投資佈局「文旅+科技」產業生態圈，促進文化旅遊行業與科技互聯網等新興技術相互融合，助力提升文化旅遊行業數字化、智能化水平，推動文化旅遊行業實現高質量發展。

同時，我們積極擴大基金管理規模和投資規模，通過產業投資促進深化文化旅遊行業供給側結構性改革，不斷整合優質產業資源，為消費者提供更多、更豐富的文化旅遊產品及服務，以充分滿足人民日益增長的美好生活需要。

我們認為綠色投資是實現經濟可持續發展的重要保障，近年來開始拓展在綠色產業領域尤其是在節能環保、清潔能源等行業的投資佈局。在每一個項目的投資實踐中，我們除了關注企業的財務指標之外，在投資決策和投資行為中還非常注重考量企業的環境保護、對社會的貢獻和良好的公司治理。

5. 關愛員工

本集團始終秉承「人才是公司成長第一要素」的人才理念。2020年，本集團持續完善員工管理機制，以員工發展為本，提高員工薪酬福利水平，給員工提供各類培訓項目，設計多元化的職業發展通道。我們致力於為員工創造健康和安全的工作環境，關愛員工的生活，旨在為員工構建和諧穩定、持續發展的事業平台。

5.1 合規僱傭

本集團恪守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《中華人民共和國未成年人保護法》等相關法律法規，制定《勞動合同管理辦法》《華僑城（亞洲）控股有限公司員工招聘及調配工作指引》《員工手冊》等內部管理文件，完善公司人員招聘、人員配置等管理工作，以平等、競爭、擇優的原則選拔和引進優秀人才。

環境、社會及管治報告

我們致力於打造一支多元化的人才隊伍，並禁止任何形式的歧視行為。我們禁止僱傭未成年勞動者，同時，我們亦要求承建商需嚴格遵守國家及地方勞工法律法規，確保不強迫工人超時工作，並準時足額支付工人工資。

2020年，我們重新修訂了《華僑城(亞洲)控股有限公司績效考核管理辦法(試行)》《華僑城(亞洲)控股有限公司薪酬體系管理辦法(試行)》等內部制度，完善對員工的績效考核管理與薪酬體系調整，保障員工的合法權益。2020年，本集團僱員總數為314人。

5.2 注重人才培訓

本集團始終堅持「人本、創造、鑒定、卓越」的人才理念，出台「菁計劃」等培訓計劃，通過創新職工培養體系、評價選拔、激勵機制，暢通職工成長成才渠道，打造一支與公司發展相匹配的素質高、忠誠度高的員工隊伍。

健全的培養體系

我們以建立「學習型組織」、採取「賽馬機制」及創建「共贏的企業文化」三大理念為指引，定制人才培養品牌「菁計劃」。我們按照三層人才梯隊開展「菁英計劃」、「菁華計劃」和「菁新計劃」培訓，根據不同層級的培養方向和培養需求，統籌開展管理類、專業類和通用類課程培訓，提升團隊管理、專業技能和綜合素質能力，有針對性、有目標、系統性地開展培訓，從而加快建設高素質專業化幹部人才隊伍工作，打造一支能支撐戰略規劃落地的高素質、專業強的經營團隊。

而對於新入職的員工，公司逐步搭建新員工科學合理的培訓學習體系。2020年，我們開展新員工訓練營，幫助新員工更加快速地融入團隊，適應公司的企業文化和新的工作崗位，了解公司的選人用人政策及激勵導向，提升新員工的歸屬感和凝聚力。

環境、社會及管治報告

多元的培訓方式

2020年，我們組織員工參加中網院、創想學堂等課程，學習管理類、專業類和通用類相關知識。通過線上+線下的混合式培訓模式，對不同層級的員工開展國家安全普法宣傳私募基金適當性管理、公司風控及合規制度、跨部門溝通與協作等專項培訓。豐富多彩的培訓活動使員工更加全面和系統地學習相關的法律法規知識，並提升了員工對業務的認知和團隊協作能力。本報告期內，華僑城（亞洲）受訓員工共1,798人次，受訓時長達1,982小時。

未來，集團將繼續聚焦人才培養項目，搭建後備人才梯隊體系，加大培訓力度，拓寬員工的成長平台。



圖：公司組織「跨部門溝通與協作」專題培訓

5.3 保障員工健康與安全

本集團嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國消防法》《中華人民共和國突發事件應對法》《生產安全事故報告和調查處理條例》《企業安全生產費用提取和使用管理辦法》《勞動防護用品監督管理規定》及《上海市建設工程質量和安全管理條例》等法律法規，並制定了《華僑城亞洲控股有限公司安全管理制度彙編》《華僑城（亞洲）控股有限公司安全生產年度績效考核實施辦法》等內部管理制度，不斷完善員工健康與安全保障體系。

環境、社會及管治報告

提供安全的工作環境

2020年，公司及各下屬單位安全管理部門加大消防隱患排查整治力度，貫徹公司安全生產專項整治三年行動方案，切實做好消防隱患的排查整治工作，確保公司安全穩定，提高公司消防「四個能力」。我們亦組織宣傳及教育培訓，加強員工的消防安全意識。本報告期內，華僑城（亞洲）無因公死亡的員工，因工傷損失工作的日數為0天。

案例：公司舉辦專項消防安全培訓，加強消防安全宣傳教育

公司於2020年11月24日舉辦專項消防安全培訓。根據「消防宣傳月」活動安排，公司聘請了廣東省安全生產協會培訓講師進行授課，老師針對公司特點，圍繞消防安全法律法規、火災預防基本概念、消防器材使用、火場逃生等方面進行了精彩的講述，既有較強的系統性和理論性知識，也有貼近實際的消防技巧，進一步提高全體員工的消防安全意識。



圖：消防實操技能培訓

環境、社會及管治報告

保障員工的身體健康

我們恪守《中華人民共和國職業病防治法》《建設項目職業病防護設施「三同時」監督管理辦法》等規定，推進建立職業健康監護及檔案管理工作制度，完善職業病危害防治責任制，並加強對員工的職業健康相關知識宣傳、教育與培訓。我們積極為員工購買補充醫療保險，保險範圍覆蓋員工的各種交通意外、門診住院、重大疾病保障等，全面保障員工生命健康安全。今年以來，公司以陣地建設、優化服務為抓手，對部分老舊員工宿舍進一步進行翻新加固及安全設施安裝工程，提升了員工宿舍安全性和舒適度。圍繞防暑降溫和生產安全，我們組織開展了4次「夏日送清涼 關愛入心田」主題慰問活動，做好高溫天氣的防暑降溫工作，保障一線施工作業人員的職業健康安全。

案例：開展防暑降溫工作，保障員工身體健康

2020年8月，合肥華僑城實業和合肥華僑城環巢組織開展清涼慰問活動，為戰高溫、搶進度、保節點護航。公司適當調整施工及工人作息時間，避開高溫時間段，做好防暑降溫用品的儲備與發放，切實做好防暑降溫工作，保安全、保進度。此外，高溫天氣以來，公司堅持把施工人員的職業健康和施工安全放在首位，在工人較集中的露天作業施工現場設置休息涼棚、醫療室，並向施工作業人員發放防暑藥品和飲品。並加強對全體施工人員防暑降溫知識培訓及安全教育，增強自防中暑的意識和對緊急情況的處理能力。



圖：開展「送清涼」慰問活動

環境、社會及管治報告

落實疫情防護工作

疫情期間，我們高度重視疫情防控，及時出台《華僑城空港國際小鎮疫情防控復工方案及應急預案》《新冠防控知識手冊以及應急處理辦法》《上班期間疫情防控工作實施方案重點事項》等疫情防控及復工管理文件，建立了疫情工作領導小組，明確不同部門負責人的職責，以及制定相關疫情防控應急預案和工作措施。

我們切實關心員工的身體和心理健康。公司準備了快速紅外體溫探測儀、消毒水、口罩等疫情防控物資，同時建立了復工前全員培訓制度，對員工實行健康衛生宣教，從而提升員工的防護知識。為提高員工自身免疫力，我們把員工宿舍地下室改造成涵蓋健身房、閱讀室、多媒體活動室等功能的職工之家，以便員工鍛煉身體和修養身心。此外，我們組織員工參加公司提供的心理課程，幫助員工積極面對新型冠狀病毒肺炎帶來的心理損傷和精神衝擊。

保障復工復產安全

復工後，我們落實了員工健康檢疫和辦公室防護工作的部署及舉措。我們列出重點監控類清單，並容許來自或者去過疫情重點地區的員工留在當地暫不復工，靈活採取彈性辦公、在家辦公策略。全體員工進入辦公室前須進行體溫檢測、佩戴口罩並接受手部消毒，有疑似病徵的員工則可選擇回家觀察休息或到醫院就診。

在開展各項工作期間，我們盡量採取、視頻或電話會議等線上溝通方式，並暫緩安排出差、調研等活動，以降低社交接觸和病毒傳播的風險。我們為員工安排了分裝打包形式的午餐，用餐後須自行打掃並將餐具放置於指定地點，減少不必要的接觸。各部門亦設有專人負責了解和統計部門員工與其家屬的身體狀況，而統計資料須定期向安委辦匯報。公司時刻保持辦公室空氣流通，並加強消毒和衛生管理，做好辦公室內的防控工作。

環境、社會及管治報告



圖：公司的體溫檢測與消毒工具



圖：公司對上崗員工進行體溫檢測

5.4 關心員工福祉

本集團嚴格遵守《中華人民共和國社會保險法》《職工帶薪年休假條例》等法律法規以及《員工手冊》等內部管理文件，並於2020年修訂了《華僑城（亞洲）控股有限公司績效考核管理辦法（試行）》《華僑城（亞洲）控股有限公司薪酬體系管理辦法（試行）》，優化新的績效考核管理機制，明確員工薪酬及福利發放等工作流程。此外，我們還推行《員工考勤休假管理辦法》，規定帶薪假期及請假管理流程等內容，確保員工享受公司高質量薪酬福利。

關懷員工生活

我們每年定期組織員工進行身體檢查，並定期開展羽毛球、籃球、足球訓練等有益身心的文體活動。2020年公司還組織大家到影院觀看《八佰》、《奪冠》等勵志影片，提振幹事創業的信心和鬥志。在端午節、中秋節、國慶節等法定節假日，公司都會準時給每位員工送去節日關懷，並組織開展主題健步行活動。我們持續做好「送溫暖」工程，為生育職工、患病住院職工送去關懷慰問。我們創新「三八節」活動形式，通過微信推送節日問候信以及送貨到家的方式，不斷提升工會女職工幸福體驗。通過開展系列文體娛樂活動，既增強了員工體魄，也提高了員工幸福感、集體凝聚力和向心力，構建了公司和諧向上的濃厚氛圍。

環境、社會及管治報告

案例：合肥華僑城環巢開展「不忘初心齊奮進 不負韶華砥礪行」主題團建活動

2020年11月30日，合肥華僑城環巢開展了「不忘初心齊奮進 不負韶華砥礪行」拓展活動，充分展示了合肥華僑城環巢團隊追求卓越、拚搏向上、團結協作的精神面貌，激勵著每一位員工在「合肥大會戰」的號角聲中保持初心、懷揣夢想，奮勇攻堅、銳意進取，「戰」出輝煌結碩果。



圖：主題團建拓展

環境、社會及管治報告



圖：「羽你同行」羽毛球賽暨趣味運動會



圖：主題觀影活動

加強員工互動

集團工會組建了「連心橋」職工關愛小組，通過座談會、談心談話、總經理辦公會、項目例會、員工大會、微信、郵件、問卷調查、意見箱等方式，定期收集、解答員工對公司發展、經營等各方面意見建議，了解他們真實訴求意願，關注每一位員工的身心健康，讓員工在公司感受到家的溫馨，努力營造快樂向上的工作環境。

增進員工溝通

2020年，我們針對食堂菜式的質量與衛生、工作人員服務態度、就餐環境衛生等內容發放電子問卷調查表，並根據問卷結果認真總結分析，提升食堂的菜品質量和服務質量，提高員工幸福感。為進一步聽取廣大員工對公司發展的意見建議，在新年到來之際，公司分批次、分部門組織召開了迎新春茶話會，公司主要領導和分管領導與大家道心聲、話發展，共同展望美好未來。為進一步增進員工與公司的聯繫和溝通，我們設立了意見箱，實行匿名提建議，並對員工意見建議進行定期反饋，著力打造高效暢通的溝通聯絡機制，助力公司穩健發展。

環境、社會及管治報告

6. 服務客戶

本集團注重為客戶提供優質的服務及產品，並制定完善的服務體系，確保與客戶溝通渠道順暢，及時反饋客戶需求和意見，與客戶建立長遠的良性關係。此外，我們時刻為客戶著想，定期檢討內部政策及制度，以保障客戶各項權益及隱私安全，提供高水準的服務及產品。

6.1 聆聽客戶需要

本集團高度重視客戶需求，時刻遵循「客戶第一、服務專一、言行統一、沒有萬一」的售後服務工作方針，設立客戶投訴渠道，並搭建更方便、更高效的投訴處理平台，以實時反饋處理進度、對業主及客戶的投訴進行分類等管理方式，公平、公正、合理、快速地解決業主和客戶反映的問題。

各下屬公司也制定包括《華僑城(上海)置地有限公司客戶投訴作業指引》等內部政策，根據風險評估及業主與客戶的關注度，將投訴劃分為四個等級。任何投訴均按規定在一周內將處理意見反饋給業主和客戶，並由客服中心按每個月投訴情況進行統計分析，以月報形式匯報集團領導層。

為提升客戶服務質量，各下屬公司制定了相應的客戶關係維繫管理制度。同時，各公司設立客服體系及支持團隊，例如：成都華僑城設立客戶服務中心，開通了微信公眾號，開展針對客戶為主的短信通知、關懷、慰問業務等，並定期組織僑城會活動，為業主提供書畫品茗會、電影券大派送、積分兌換等節日關懷。

6.2 保障產品質量

為保障產品的質量，維護企業的信譽，我們嚴格遵守《中華人民共和國建築法》及《中華人民共和國消防法》等法律法規，同時制定《安全生產管理責任制度》《安全用電管理制度》等內部制度，在產品設計、施工、交付、維修等階段採取各項措施保障產品質量安全，保障業主及客戶安心入駐。此外，我們深入學習貫徹習近平總書記關於安全生產重要論述，加強日常安全生產管理工作，不定期組織開展現場督查檢查，確保責任落實到人。認真貫徹「安全第一，預防為主，綜合治理」的安全方針，牢固樹立「隱患險於明火，防範勝於救災，安全重於泰山」的安全意識，堅決落實安全生產責任制。

環境、社會及管治報告

設計階段

本集團嚴格要求設計單位應當依法取得相應的資質證書，在資質許可範圍內承接業務；要求各單位的主要負責人依法對本單位的建設工程質量和安全工作全面負責，嚴禁轉包或者違法分包所承接的業務；對於勘察設計工程師等專業技術人員，要求依法取得相應的執業資格，在資格許可範圍內執業，並依法對其執業參與的建設工程質量和安全承擔相應責任。

施工階段

本集團要求各下屬公司在施工期間定期進行月度安全檢查工作，內容包括對安全制度、消防安全、用電安全、特種安全以及環境衛生等各類安全隱患均進行詳細記錄，並開展後續整改跟進工作。對於不符合安全規範的施工單位，由安全委員會辦公室發放《安全隱患通知書》，並嚴格要求施工單位在相應時間完成整改工作。

交付階段

本集團不斷完善交付流程、降低交付風險，提高交付質量。在商品住房交付前，由項目組織當地建設行政主管部門對住宅工程的「一戶一驗」完成情況進行檢查；組織成立交房風險檢查小組，並安排各部門進行交房前風險自查，以匯總各類風險問題並作出應對；未經竣工驗收／竣工備案（根據商品房買賣合同及當地政府的規定確定）或消防驗收（或消防備案）的房屋，不得辦理交房。

維修階段

本集團重視項目交付後室內工程維修、配套設施完善和改造等事務的處理，以確保快速高效地處理工程維修事務。《華僑城（上海）置地有限公司工程維修作業指引》中明確規定不論責任如何認定，施工單位必須在發現問題後立即開始維修，並在維修過程中同物業公司、工程部和客服部共同取證以查清原因、判斷責任，維修完畢後，按照各方共同確認的結果由責任方承擔相應責任。

6.3 保障客戶權益

本集團非常注重保護客戶的個人隱私。為規範業主和客戶個人隱私及信息的處理和保護程序，我們制訂了《客戶隱私保護條例》及《業主隱私保護制度》，並定期對相關人員進行專項培訓；我們要求員工簽署《保密承諾書》，並嚴格遵守承諾書中的規定，未經客戶授權不得公佈和洩露任何客戶個人信息。

環境、社會及管治報告

7. 回饋社會

「堅決履行社會責任」始終是華僑城（亞洲）發展戰略的重要組成成分。我們積極響應國家號召，與員工積極投身於精準扶貧和公益活動工作，致力於推動企業與社會共融和發展。

精準扶貧，彰顯擔當

本集團響應華僑城集團號召，召開了扶貧專題工作會，帶動全員參與精準扶貧助力扶貧後續支持工作。2020年，我們前往定點扶貧地天柱縣高釀鎮，開展對鎮內的捐贈幫扶及愛心活動。我們扶貧工作以結對共建方式開展，向天柱縣高釀鎮地良村捐助包括消防機動泵、干粉滅火器、消防水帶、水位檢測儀、一次性醫用口罩在內物資，折合人民幣56,520元。此外，我們向貧困村地良村捐款50,000元，彰顯了央企的社會責任與擔當。



圖：集團援助天柱縣高釀鎮小學

環境、社會及管治報告

為幫扶貴州三穗寨頭苗寨，我們聯同僑城匯、深圳市華基金生態環保公益基金會共同推出新春助農感恩禮盒，助力三穗縣計劃拓寬經濟市場，推動社區農產品銷售成為貴州的龍頭產業，為社區帶來實際的經濟及社會效益。

關愛環工，傳遞愛心

華僑城（亞洲）牢記企業公共責任與使命，熱心投身於社會公益事業，以己所能關愛特殊群體，努力實現企業發展與社會和諧的協調統一。

2020年10月，合肥華僑城環巢開展「獻愛心、送溫暖」活動，向「城市美容師」的環衛工人發放近200份羊毛圍巾、雨傘等愛心禮包，並向他們致以親切的慰問。本次活動進一步展現集團對環衛工人的關愛，以及支持環衛事業的責任和情懷。



圖：第二十五屆環衛工人節愛心慰問活動

環境、社會及管治報告

8. 展望2021

回首2020年，本集團在積極轉型及開發業務的同時，堅持以可持續發展目標，在不同議題中履行企業社會責任。展望未來，我們將繼續堅守可持續發展理念，毅然面對不斷變化的各種挑戰，欣然把握前進道路各種機遇，奉行管治、環境及社會為一體的治理方針，昂然踐行「優質生活創想家」的理念。業務方面，我們堅持提供高質量的產品和服務，持續完善投資及融資平台，切實將可持續發展理念融入到投資融資的計劃當中，在保障經濟效益的同時，優先考慮環境社會效益更高的投資項目，積極履行社會責任。

愛護環境，驅動綠色發展

- 我們繼續嚴格遵守相關的環境法律法規，將將可持續發展理念融入生產運營、產品及服務中。
- 在日常辦公中提倡綠色理念，將理念深入部門工作實踐，深入推進節能降耗、源頭減廢等工作，綠化辦公模式。
- 針對項目投資的篩選，堅持將綠色理念與投資業務相結合，考慮滿足合規性要求、環境社會效益更高的投資項目。

關愛員工，創造健康安全、平等多元的工作環境

- 我們繼續完善員工僱傭及人力資源機制，注重員工各類專業知識培訓，全面提升業務和營運管理的專業水平。
- 嚴格遵守相關法律法規，定期進行設施的檢查維護工作，並組織知識宣傳、教育與培訓，提高員工安全意識。
- 關心員工福祉，確保員工享受公司高質量薪酬福利，並透過文體活動促進員工之間的了解和交流。

環境、社會及管治報告

服務客戶，提供優質的服務及產品

- 我們注重為客戶提供優質的服務及產品，持續暢通客戶溝通渠道，聆聽和反饋客戶需求及意見。
- 嚴格遵守承諾書中的每項內容，進行隱私信息處理和保護，保障客戶權益。
- 在產品設計、施工、交付、維修等階段採取各項措施，確保各環節遵守相關法律法規，保障產品質量。

回饋社會，推動社區共融

- 利用科技詮釋及傳承文化，豐富社區文化特色，團結社區。
- 給予貧困地區幫扶與支持，帶動當地脫貧致富，彰顯企業社會責任與擔當。

總結過去，我們充分利用自身品牌、資金及資源的優勢，堅持履行對社會的責任與承諾，同時開展業務，與社會共同把握未來可持續發展機遇。來年，本集團將圍繞打造「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司的戰略定位，做優做強做大股權投資及基金管理業務，做精做深「文旅+科技」子生態，加快可持續發展步伐，迎接更多有關管治、環境及社會的新挑戰，共創美好、綠色生活方式。

環境、社會及管治報告

附錄一 披露政策列表

ESG KPI	遵守外部法律法規	華僑城(亞洲)內部政策
A1 排放物	《中華人民共和國環境保護法》	《公司公務用車管理規定》
	《中華人民共和國大氣污染防治法》	《公司負責人公務用車管理制度》
	《中華人民共和國水污染防治法》	
	《中華人民共和國城鄉規劃法》	
	《中華人民共和國建築法》	
	《中華人民共和國環境影響評價法》	
	《排放污染物申報登記管理規定》	
	《控制污染物排放許可制實施方案》	
A2 資源使用	《建設項目環境影響登記表備案管理辦法》	
	《民用建築節能條例》	《公司公務用車管理規定》 《公司負責人公務用車管理制度》
A3 環境及 天然資源	N.A.	N.A.
B1 僱傭	《中華人民共和國勞動法》	《員工手冊》
	《中華人民共和國勞動合同法》	《勞動合同管理辦法》
	《中華人民共和國稅法》	《薪酬體系管理辦法》
	《中華人民共和國社會保險法》	《績效考核管理辦法》
	《中華人民共和國就業促進法》	《職工帶薪年休假條例》
	《工資支付暫行規定》	
B2 健康與安全	《中華人民共和國安全生產法》	《安全生產年度績效考核實施辦法》
	《中華人民共和國消防法》	
	《中華人民共和國突發事件應對法》	
	《生產安全事故報告和調查處理條例》	
	《中華人民共和國工傷保險條例》	
	《企業安全生產費用提取和使用管理辦法》	
	《勞動防護用品監督管理規定》	
	《上海市建設工程質量和安全管理條例》	
《中華人民共和國職業病防治法》		
《中華人民共和國勞動法》		

環境、社會及管治報告

ESG KPI	遵守外部法律法規	華僑城(亞洲)內部政策
B3 發展及培訓	N.A.	《員工手冊》
B4 勞工準則	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國未成年人保護法》 《禁止使用童工規定》	
B5 供應鏈管理	《中華人民共和國招標投標法》	《招標與採購管理規定》 《軟件侵權處理方案》 《軟件資產台賬》
B6 產品責任	《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國專利法》 《中華人民共和國消費者權益保護法》 《國務院辦公廳關於促進建築業持續健康發展的意見》 《國務院辦公廳關於大力發展裝配式建築的指導意見》 《關於推進住宅產業現代化提高住宅質量若干意見》	《業主隱私保護制度》 《客戶隱私保護條例》 《合同管理制度》 《軟件侵權處理方案》 《軟件資產台賬》 《保密承諾書》
B7 反貪污	《中華人民共和國反貪污賄賂法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《中華人民共和國反不正當競爭法》 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》 《中華人民共和國反壟斷法》	《招標與採購管理規定》 《違規經營責任制度》
B8 社區投資	《中華人民共和國慈善法》	《全面風險管理制度》 《投資項目負面清單》

環境、社會及管治報告

附錄二 關鍵績效列表

ESG指標	單位	2020年數據	2019年數據	2018年數據	
A1.1	排放物種類及相關排放數據				
	氮氧化物(NOx)	千克	426.10	109.56	353.00
	硫氧化物(SOx)	千克	0.93	0.59	0.70
	顆粒排放	千克	38.25	10.48	34.00
	萬元營業收入排放物總量	千克/萬元人民幣	0.0036	0.0006	0.0024
A1.2	溫室氣體總排放量及密度				
	範圍一直接碳排放	噸-二氧化碳當量	1,094	1,225	729
	範圍二間接碳排放	噸-二氧化碳當量	6,779	13,885	10,885
	溫室氣體總排放量	噸-二氧化碳當量	7,798	15,110	11,614
	萬元營業收入溫室氣體排放量	噸-二氧化碳當量/萬元人民幣	0.06	0.07	0.07
A1.3	所產生有害廢棄物				
	廢棄燈管	個	27	35	25
	廢棄打印機硒鼓	個	2	124	130
	廢棄電池	個	134	128	106
	廢棄墨盒	個	16	73	42
	萬元營業收入有害廢棄物總量	個/萬元人民幣	0.0014	0.0017	0.0019
A1.4	所產生無害廢棄物				
	生活垃圾	噸	2.61	7.19	7.49
	廚餘垃圾	噸	11.25	4.50	4.70
	萬元營業收入生活及廚餘垃圾總量	噸/萬元人民幣	0.000106	0.000056	0.000077
	揚塵	噸	0.00	3.90	3.50
	施工垃圾	噸	0	272	229
	裝修垃圾	噸	0	70	167
	萬元營業收入建築垃圾總量	噸/萬元人民幣	0.0000	0.0017	0.0025
	廢文具	噸	0.01	0.05	0.03
	辦公廢紙張	噸	2.22	0.20	0.25
	廢玻璃瓶	個	0	35	21
	廢塑料瓶	個	11,424	6,893	5,671

環境、社會及管治報告

ESG指標	單位	2020年數據	2019年數據	2018年數據	
A2.1	能源總耗量及密度				
	綜合能耗	噸標準煤	1,661	2,696	1,447
	萬元營業收入綜合能耗	噸標準煤／萬元人民幣	0.013	0.013	0.009
	汽油使用量	升	62,896	36,302	44,656
	萬元營業收入汽油使用量	升／萬元人民幣	0.48	0.18	0.28
	柴油使用量	升	555	3,369	2,562
	萬元營業收入柴油使用量	升／萬元人民幣	0.004	0.016	0.016
	天然氣使用量	立方米	436,981.20	523,250.91	28.55
	萬元營業收入天然氣使用量	立方米／萬元人民幣	3.34	2.53	0.00018
	外購電量	千瓦時	8,422,662	16,164,691	11,346,710
	萬元營業收入外購電量	千瓦時／萬元人民幣	64.5	78.0	71.6
A2.2	水資源消耗量及密度				
	總耗水量	噸	91,097	350,110	19,183
	萬元營業收入耗水量	噸／萬元人民幣	0.70	1.69	0.12
B1.1	僱員人數：按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分				
	全體僱員人數	人	314	1,352	1,735
性別	男性	人	190	746	1,018
	女性	人	124	606	717
僱員類型	高層	人	22	24	34
	中層	人	47	56	65
	基層	人	245	1,272	1,686
年齡	30歲以下	人	81	671	741
	30-50歲	人	219	647	870
	50歲以上	人	14	34	124
地區	華南	人	90	82	359
	華東	人	224	148	109
	西南	人	0	1,080	1,249
	西北	人	0	42	18
B2.1	因工作關係而死亡的人數				
	因工作關係死亡人數	人	0	0	0
	工傷次數	次	0	1	10
B2.2	因工傷損失總日數				
	因工傷損失總日數	天	0	0	184

環境、社會及管治報告

ESG指標	單位	2020年數據	2019年數據	2018年數據	
B3.1	受訓僱員人數：按性別及僱員類別劃分受訓僱員				
	受訓僱員總數	人次	1,798	6,010	6,941
B3.2	僱員受訓時數：按性別及僱員類別劃分受訓時數				
	總受訓時數	小時	1,982	23,295	15,632
	平均受訓時數	小時	1.1	3.9	2.3
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目				
	接收客服類投訴	次	12	1,291	522
	接收工程類投訴	次	108	686	258
	接收銷售類投訴	次	5	133	86
	接收設計類投訴	次	10	1	16
	接收商業類投訴	次	0	61	64
	接收物業類投訴	次	16	133	86
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出并已審結的貪污訴訟案件的數目				
	提出或已審結的貪污訴訟案件數目	件	0	0	0

環境、社會及管治報告

註：

1. 2020年度全年ESG數據涵蓋華僑城(亞洲)總部及下屬三家子公司華僑城上海置地、華僑城環巢文旅及合肥華僑城實業的辦公運營、物業管理等區域。由於本集團持續推進戰略轉型，2020年統計範圍不同於2019年統計範圍(集團總部、華僑城上海置地、成都華僑城、西安華僑城置地)，因此相關溫室氣體排放、能源消耗等數據變化幅度較大。
2. 碳排放量僅指二氧化碳排放量，不包含其它排放源所排放的甲烷、氧化亞氮等溫室氣體類型。
3. 基於華僑城(亞洲)的業務內容，其在運作過程中所產生的廢氣排放，包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物排放並不顯著，主要來源自公務車的燃油消耗。
4. 根據華僑城(亞洲)的業務性質和實際運營情況，廢棄物主要來源物業運營項目、辦公環境，沒有產生《中華人民共和國危險廢棄物名錄》裡的廢棄物。
5. 根據ISO 14064溫室氣體盤查標準，直接溫室氣體排放(範圍一)針對直接來自於組織所擁有及控制的排放源，如自身所擁有的交通工具的排放；間接溫室氣體排放(範圍二)針對能源間接排放源，如購入電力而造成間接之溫室氣體排放。
6. 溫室氣體排放核算：依據聯交所的《如何準備環境、社會及管治報告》的《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》以及國家發改委的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》對二氧化碳進行核算，其中外購電力排放因子採用華南、華中、華東、西北區域電網(基於《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》)。
7. 綜合能耗核算：依據《綜合能耗計算通則》(GB2589-2008)計算得出來自電力、柴油、汽油、天然氣等折算綜合能耗(單位：噸標準煤)。

環境、社會及管治報告

附錄三 ESG指引索引

ESG KPI	指引要求	報告章節／聲明
A.環境		
A1	一般披露	第5章愛護環境
排放物	A1.1排放物種類及相關排放數據。	附錄二關鍵績效列表
	A1.2溫室氣體總排放量及密度。	附錄二關鍵績效列表
	A1.3所產生有害廢棄物總量及密度。	附錄二關鍵績效列表
	A1.4所產生無害廢棄物總量及密度。	附錄二關鍵績效列表
	A1.5描述減低排放量的措施及所得成果。	第5章愛護環境
	A1.6描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	第5章愛護環境
A2	一般披露	第5章愛護環境
資源使用	A2.1按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	附錄二關鍵績效列表
	A2.2總耗水量及密度。	附錄二關鍵績效列表
	A2.3描述能源使用效益計劃及所得成果。	第5章愛護環境
	A2.4描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	第5章愛護環境
	A2.5製成品所用包裝材料的總量及每生產單位估量。	不適用。
A3	一般披露	第5章愛護環境
環境及天然資源	A3.1描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	第5章愛護環境
B.社會		
僱員及勞工常規		
B1	一般披露	第6章關愛員工
僱傭	B1.1按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	附錄二關鍵績效列表
	B1.2按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	附錄二關鍵績效列表

環境、社會及管治報告

ESG KPI	指引要求	報告章節／聲明
B2	一般披露	第6章關愛員工
健康與安全	B2.1因工作關係而死亡的人數及比率。	附錄二關鍵績效列表
	B2.2因工傷損失工作日數。	附錄二關鍵績效列表
	B2.3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。	第6章關愛員工
B3	一般披露	第6章關愛員工
發展及培訓	B3.1按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	附錄二關鍵績效列表
	B3.2按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	附錄二關鍵績效列表
B4	一般披露	第6章關愛員工
勞工準則	B4.1描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	第6章關愛員工
	B4.2描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	第6章關愛員工
營運慣例		
B5	一般披露	
供應鏈管理	B5.2描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	第4章管治責任
B6	一般披露	
產品責任	B6.1已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	附錄二關鍵績效列表
	B6.2接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	附錄二關鍵績效列表
	B6.3描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	第4章管治責任
	B6.4描述質量檢定過程及產品回收程序。	第7章服務客戶
B7	一般披露	第4章管治責任
反貪污	B7.1於匯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。	附錄二關鍵績效列表
	B7.2描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	第4章管治責任
社區投資		
B8	一般披露	第8章回饋社會
社區投資	B8.1專注貢獻範疇。	第8章回饋社會
	B8.2在專注範疇所動用資源。	第8章回饋社會

董事會報告

董事會謹此欣然提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度年報及經審核綜合財務報表。

主要業務經營地點

本公司於二零零五年二月二十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處及主要業務經營地點分別為 Ocorian Trust (Cayman) Limited, Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及香港花園道1號中銀大廈59樓。

主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，而本集團於回顧期內主要從事綜合開發、股權投資及基金管理。

香港公司條例(香港法例第622章)附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第5至20頁的「主席報告書」及「管理層討論與分析」中，包括對財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃、僱員政策及期後事項等。對本集團的主要風險的概述載於本年報第38至41頁的「企業管治報告」中。此討論構成「董事會報告」一部份。

業績及分配

本集團年內的業績載於第106頁的綜合損益表。

董事會已採納股息政策(「股息政策」)以提高本公司分派股息之透明度，並促進股東及潛在投資者作出知情投資決策。本公司無法擔保或保證任何金額之股息將在任何特定時間內宣派或分派，且本公司並無預定派息比率。股息之宣派、派發及形式由董事會全權酌情決定，而將宣派的末期股息須待股東、本公司組織章程大綱及細則(「章程細則」)、開曼群島之法例、任何其他適用法律法規以及本股息政策之條文批准後，方告作實。

釐定股息水準時，董事會將考慮的因素包括：1.可分派溢利；2.盈利；3.目前財務狀況；4.資金需求及支出計劃；5.過往財務表現；6.過往及預計現金流量；7.業務狀況及戰略；8.未來營運及盈利能力；9.股東利益；10.對股息支付之限制(包括合約限制，如任何融資協議內訂明的限制)。在經股東於股東大會批准且根據中國有關法律法規、任何適用條例及規則、章程細則及經考慮上述因素後，除年度分派外，本公司亦可能分派中期股息、末期股息、特別股息及／或董事會認為適當的任何分派。董事會將不時審閱股息政策。

董事會報告

因此，董事建議暫不派發截至二零二零年十二月三十一日年度普通股股息。

財務報表

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於第108至110頁的綜合財務報表。

暫停辦理股東登記手續

本公司之股東名冊將於二零二一年五月十七日至二零二一年五月二十一日（首尾兩日包括在內）暫停辦理登記手續，以確定有權出席即將舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為享有出席股東周年大會之資格，股東應確保所有股份過戶登記檔連同有關之股票須於二零二一年五月十四日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

撥入儲備

本公司股東應佔虧損約人民幣2.19億（二零一九年：溢利約人民幣0.28億元）已撥作儲備。儲備的其他變動載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註30。

固定資產

於回顧期內，本集團投資約人民幣2.42億元於購買固定資產（包括在建工程）。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於綜合財務報表附註11。

股本

截至二零二零年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為748,366,000股，較上一年保持一致。

年內本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註30。

可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零二零年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣19.3億元。

優先購買權

本公司之章程細則中並無優先購股權之條文，而開曼群島之法例亦無規定本公司需按比例向現有股東發售新股的限制。

董事會報告

購買、出售或贖回股份

本公司於回顧期內並無購回本身之上市股份。回顧期內，除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售或贖回任何本公司上市股份。

重大合約

於本報告期內，除已於本報告中披露者外，本公司或任何一家附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立任何重要合約。

服務合約

各董事概無未屆滿而本公司不作賠償（一般法定賠償除外）則不得於一年內終止之服務合約。

環保政策及表現

在綠色開發及運營方面，本集團始終堅守「創新、協調、綠色、開放、共用」的開發原則，將可持續發展理念融入環境管理、生產運營、日常辦公以及項目投資當中。近年我們重點佈局綜合開發及新型城鎮化產業生態圈投資業務，在主營業務及結構調整的同時，亦不斷更新和完善環境管理體系，驅動綠色發展。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，本集團的營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團沒有違反對公司有重大影響的有關法律及法規。

董事

本度內之董事如下：

執行董事：

何海濱先生(主席)(於二零二零年八月十二日退任)
張大帆先生(主席)(於二零二零年八月十二日獲委任)
謝梅女士(行政總裁)
林開樺先生

非執行董事：

張靖先生(於二零二零年六月十九日退任)
汪文進先生(於二零二零年六月十九日獲委任)

獨立非執行董事：

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

董事會報告

董事於合約的權益

於年結日或本年度任何時間，除已於本年度報告中披露者外，本公司董事並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重要合約中直接或間接的擁有重大權益。

董事及高級人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷載於第21至第24頁。

董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有權益，而於截至二零二零年十二月三十一日截止年度直至本年度報告刊發日期(包括當日)，有關業務與本集團業務產生或曾經或有可能直接或間接產生競爭。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

除下文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債權證擁有，並已根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據「證券及期貨條例」有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉)，或記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載的標準守則的規定已知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉：

董事姓名	身份／性質	股份類別	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
林誠光	實益擁有人	普通股	1,000,000	0.13%

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

董事會報告

於股份之好倉或淡倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	概約持股百分比
Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」)(附註1)	實益擁有人	530,894,000(好倉)	70.94%
香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)	受控制公司之權益(附註2)	530,894,000(好倉)	70.94%
深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)	受控制公司之權益(附註3)	530,894,000(好倉)	70.94%
華僑城集團有限公司(「華僑城集團」)	受控制公司之權益(附註4)	530,894,000(好倉)	70.94%

附註：

- Pacific Climax擁有的權益包括於530,894,000股普通股的權益(好倉)。執行董事謝梅女士及林開樺先生，非執行董事汪文進先生亦為Pacific Climax董事。
- 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。執行董事張大帆先生、謝梅女士，非執行董事汪文進先生亦為香港華僑城之董事。
- 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- 華僑城集團作為控股公司與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份47.97%權益，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而為香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司並無獲悉尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

管理合同

於回顧期內並無訂立亦不存在任何有關本集團全部業務或相當部份業務之管理及行政的合同。

董事會報告

主要客戶及供貨商

有關主要客戶及供貨商於回顧期內分別應佔本集團經營收入及採購額之資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	經營收入	採購額
最大客戶	20.0%	
五大客戶合計	36.0%	
最大供貨商		50.5%
五大供貨商合計		77.6%

本公司董事、其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司的股本5%以上者)，概無於年內任何時間，在本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

關連交易

下列為本集團年內的持續關連交易(「關連交易」)，而本公司全面遵守根據上市規則第14A章的公佈、申報及／或獨立股東批准的規定(如適用)：

- 於二零一七年九月二十九日，深圳華僑城都市娛樂投資公司(「華僑城娛樂」)與深圳華僑城港亞控股發展有限公司(「港亞控股」)訂立新租賃協議，租期由二零一七年十月一日起至二零二零年九月三十日止，為期三年(「租賃協議」)。據此，華僑城娛樂同意向港亞控股繼續出租位於中國廣東省深圳南山區的若干物業以作為公司辦公場所。

華僑城娛樂為華僑城房地產之全資附屬公司。華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城房地產為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

- 於二零一九年五月七日，華僑城融資租賃與華僑城集團訂立融資租賃及保理協議，有效期自二零一九年六月十九日召開的獨立股東於股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年(「融資租賃及保理協議I」)。根據協議，華僑城融資租賃同意向華僑城集團提供融資租賃及保理服務。

華僑城集團為華僑城股份之控股公司，並持有華僑城股份約47.97%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有Pacific Climax之100%股權。因此，華僑城集團為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述融資租賃及保理協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

3. 於二零一九年五月七日，華僑城融資租賃與華僑城股份訂立融資租賃及保理協議，有效期自二零一九年六月十九日召開的獨立股東於股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年（「融資租賃及保理協議II」）。根據協議，華僑城融資租賃同意向華僑城股份提供融資租賃及保理服務。

華僑城股份為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述融資租賃及保理協議之安排構成持續關連交易。

4. 於二零一九年十二月三十日，深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司（「華僑城華鑫」）與華僑城娛樂訂立華僑城歡樂海岸租約（「歡樂海岸租約」），有效期自二零二零年三月一日起至二零二三年二月二十八日止，為期三年，據此，華僑城娛樂同意向華僑城華鑫出租位於中國深圳市藍楹國際商務中心一所物業作辦公用途。

華僑城娛樂為本公司之關連人士，據此歡樂海岸租約專案相關安排構成本公司之關連交易。

5. 於二零一九年十二月三十日，西安華僑城置地有限公司（「西安華僑城置地」）與西安華僑城實業有限公司（「西安華僑城實業」）訂立西安租約，租期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一處物業的三個單位作辦公用途。

西安華僑城實業為華僑城股份之間接非全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，西安華僑城實業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

6. 於二零一九年十二月三十日，華僑城（上海）置地有限公司（「華僑城上海置地」）與深圳市華僑城物業服務有限公司（「華僑城物業服務」）上海閘北分公司（「華僑城物業服務上海閘北分公司」）訂立物業管理協議（「物業管理協議」），有效期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。根據物業管理協議，華僑城物業服務上海分公司將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供物業管理服務。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務上海閘北分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理協議之安排構成持續關連交易。

7. 於二零一九年十二月三十日，華僑城上海置地與深圳華僑城水電有限公司（「華僑城水電」）訂立機電服務顧問協議（「機電服務顧問協議」），有效期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。根據機電服務顧問協議，華僑城水電將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供機電顧問服務。

董事會報告

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述機電服務顧問協議之安排構成持續關連交易。

8. 於二零一九年十二月三十日，成都華僑城與深圳市華僑城創意文化酒店有限公司（「華僑城創意文化酒店」）成都分公司訂立成都租約I，有效期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城創意文化酒店成都分公司出租由成都華僑城擁有位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營一間客棧。

華僑城創意文化酒店為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城創意文化酒店為本公司之關連人士。華僑城創意文化酒店成都分公司為華僑城創意文化酒店之分公司。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

9. 於二零一九年十二月三十日，成都華僑城與深圳華僑城哈克文化有限公司（「華僑城哈克」）成都分公司訂立成都租約II，有效期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城哈克成都分公司出租位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營兒童娛樂中心（「娛樂中心」）。

華僑城哈克為華僑城集團之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城哈克為本公司之關連人士。華僑城哈克成都分公司為華僑城哈克之分公司。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

10. 於二零一九年十二月三十日，成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立電力顧問服務協議（「電力顧問服務協議」），有效期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年，據此，華僑城水電成都分公司將（其中包括）對成都華僑城、其附屬公司及分公司就成都華僑城經營區域內之物業的若干電力設施進行日常及定期檢查、維護管理服務，向成都華僑城、其附屬公司及分公司提供配電專業性技術及相關業務的顧問服務，以及提供成都華僑城的電力監控系統之建設計劃。

華僑城水電為本公司之關連人士，華僑城水電成都分公司為華僑城水電之分公司。因此，根據上市規則，上述電力顧問服務協議之安排構成持續關連交易。

11. 於二零一九年十二月三十日，成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司訂立物業管理框架協議（「物業管理框架協議」），有效期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。據此，華僑城物業服務成都分公司將向成都華僑城就其位於成都之項目提供物業管理服務。

華僑城物業服務為本公司之關連人士，華僑城物業服務成都分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

12. 於二零一九年十二月三十日，成都華僑城與深圳市康佳壹視界商業顯示有限公司（「康佳壹視界」）訂立框架協議（「康佳框架協議」），有效期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。根據康佳框架協議，成都華僑城、其附屬公司及分公司同意採購而康佳集團成都分公司同意向成都華僑城供應LED設備、電視及其他電子產品及服務。

康佳集團由華僑城集團直接擁有其已發行股本總額約21.75%權益，亦已取得康佳集團董事會大多數控制權。因此，根據上市規則之涵義，康佳集團為本集團之關連人士。康佳壹視界為康佳集團之非全資附屬公司。因此，根據上市規則，上述康佳框架協議之安排構成持續關連交易。

13. 由於二零一九年融資租賃及保理框架協議於二零二零年六月十八日屆滿，故於二零二零年五月十八日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃與華僑城集團訂立華僑城集團協議，據此，華僑城融資租賃同意向華僑城集團提供融資租賃及保理服務。新的融資租賃及保理框架協議自二零二零年六月十九日起一年內有效。

華僑城集團為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述融資租賃及保理協議之安排構成持續關連交易。

14. 由於二零一九年融資租賃及保理框架協議於二零二零年六月十八日屆滿，故於二零二零年五月十八日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃與華僑城股份訂立華僑城股份協議，據此，華僑城融資租賃同意向華僑城股份提供融資租賃及保理服務。新的融資租賃及保理框架協議自二零二零年六月十九日起一年內有效。

華僑城股份為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述融資租賃及保理協議之安排構成持續關連交易。

15. 於二零二零年七月八日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司（「華僑城環巢文旅」）已與華僑城物業（集團）有限公司合肥分公司（「合肥華僑城物業」）訂立物業管理框架協議，據此，合肥華僑城物業將就合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及合肥華僑城環巢的辦公區域向合肥華僑城環巢提供物業管理服務，期限為二零二零年七月八日至二零二二年十二月三十一日。

合肥華僑城物業為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此根據上市規則第14A章，合肥華僑城物業為本公司之關連人士，物業管理框架協議項下擬進行之交易構成本公司一項持續關連交易。

董事會報告

16. 於二零二零年八月十七日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司（「合肥華僑城實業」）已與深圳華僑城創新研究院有限公司（「華僑城創研院」）訂立規劃技術服務框架協議，據此，華僑城創研院將就合肥空港小鎮項目向合肥華僑城實業提供規劃及項目設計技術服務，期限為二零二零年八月十七日至二零二二年十二月三十一日。

華僑城集團直接全資擁有的華僑城創研院為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，規劃技術服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司一項持續關連交易。

17. 鑑於原租賃協議於二零二零年九月三十日到期，華僑城港亞（作為租戶）與華僑城娛樂（作為業主）已於二零二零年九月二十八日就租賃物業訂立新租賃協議，租期由二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日止。據此，華僑城娛樂同意向港亞控股繼續出租位於中國廣東省深圳南山區的若干物業以作為公司辦公場所。

華僑城娛樂本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

第1項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一七年九月二十九日的公告內，第2至3項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一九年五月七日的公告以及日期為二零一九年五月二十三日的通函內，第4至12項持續關連交易的詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告內，第13至14項關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年五月十八日的公告以及日期為二零二零年五月二十九日的通函內，第15項關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年七月八日的公告內，第16項關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年八月十七日的公告內，第17項關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年九月二十八日的公告內。

關連交易截至二零二零年十二月三十一日止年度之交易金額及上限金額如下：

關連交易情況	2020年關連交易 最高限額 (人民幣千元)	2020年實際發生 金額 (人民幣千元)
1 港亞控股與華僑城娛樂就辦公室物業訂立的租賃協議 (2017.10.01-2020.09.30)	3,400	2,661
2 華僑城融資租賃與華僑城集團訂立的融資租賃及保理協議I (2019.6.19-2020.6.18) – 本金	890,000	50,000
華僑城融資租賃與華僑城集團訂立的融資租賃及保理協議I (2019.6.19-2020.6.18) – 利息手續費	110,000	2,378

董事會報告

關連交易情況		2020年關連交易 最高限額 (人民幣千元)	2020年實際發生 金額 (人民幣千元)
3	華僑城融資租賃與華僑城股份訂立的融資租賃及保理協議II (2019.6.19-2020.6.18) – 本金	2,225,000	200,000
	華僑城融資租賃與華僑城股份訂立的融資租賃及保理協議II (2019.6.19-2020.6.18) – 利息手續費	275,000	9,512
4	華僑城華鑫與華僑城娛樂就辦公室物業訂立的新租賃協議	1,000	582
5	西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立新租賃租約	5,232	3,360
6	華僑城上海置地與華僑城物業服務上海閘北分公司訂立的新物業管理協議	48,528	13,939
7	華僑城上海置地與華僑城水電訂立的機電服務顧問協議	1,000	700
8	成都華僑城與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立的成都租約I	2,000	638
9	成都華僑城與華僑城哈克成都分公司訂立的成都租約II	1,850	501
10	成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立的電力顧問服務協議	15,000	2,695
11	成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司訂立的物業管理框架協議	24,000	757
12	成都華僑城與康佳壹視界訂立的康佳框架協議	11,500	306
13	華僑城融資租賃與華僑城集團訂立的融資租賃及保理協議I (2020.6.19-2021.6.18) – 本金	890,000	–
	華僑城融資租賃與華僑城集團訂立的融資租賃及保理協議I (2020.6.19- 2021.6.18) – 利息手續費	110,000	–
14	華僑城融資租賃與華僑城股份訂立的融資租賃及保理協議II (2020.6.19- 2021.6.18) – 本金	890,000	–
	華僑城融資租賃與華僑城股份訂立的融資租賃及保理協議II (2020.6.19- 2021.6.18) – 利息手續費	110,000	–
15	合肥華僑城環巢文旅與合肥華僑城物業訂立的物業管理服務協議	5,000	149
16	合肥華僑城實業與深圳華僑城創研院訂立的規劃技術服務協議	9,000	7,972
17	港亞控股與華僑城娛樂就辦公室物業訂立的新租賃協議(2020.10.01- 2023.09.30)	1,015	979

董事會報告

董事確認，就上述關連交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露、申報及／或股東批准的規定。

獨立非執行董事已審議上述關連交易，並確認上述關連交易：

- (1) 屬本公司的一般及日常業務；
- (2) 是按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本公司而言，上述交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）的條款；及
- (3) 是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司核數師亦向董事會書面確認：

彼等概不知悉任何情況以致彼等相信：

- 該等關連交易並未獲董事會批准；
- 關連交易在所有重大方面並非根據監管該等交易之相關協議訂立；
- 關連交易在所有重大方面並非根據本集團定價政策訂立（倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務）；及
- 於二零二零年就各關連交易產生的交易金額已超出本公司於二零一七年九月二十九日、二零一九年五月七日、二零一九年七月五日、二零一九年十二月三十日、二零二零年五月十八日、二零二零年七月八日、二零二零年八月十七日及二零二零年九月二十八日刊發之公告所披露年度總值。

關聯方交易已於本公司綜合財務報表附註34中披露。除上文所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其他關連方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其聯繫人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其聯繫人應支付總金額約為人民幣0.90億元的利息及相關費用。該財務資助構成本公司的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其聯繫人向本集團提供及使本公司受益的該筆財務資助乃按一般（或更優於給予上市發行人的）商業條款向本公司提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

董事會報告

本集團於分別於二零二零年六月十二日及二零二零年九月二十一日訂立以下關連交易，並已遵守上市規則第14A章。

1. 於二零二零年六月十二日，深圳華友與歡樂谷文化旅遊發展有限公司（「歡樂谷文化旅遊」）及東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業（有限合夥）訂立權益轉讓協議，據此，深圳華友同意轉讓於合夥企業之1%股權予歡樂谷文化旅遊（相當於深圳華友根據有限合夥協議之出資人民幣3,000,000元），代價為人民幣3,000,185.40元。

歡樂谷文化旅遊由華僑城股份持有60%股權，因此根據上市規則第14A章，歡樂谷文化旅遊為本公司之關連人士，而根據上市，權益轉讓協議項下擬進行之轉讓事項構成本公司一項關連交易。

2. 於二零二零年九月二十一日，合肥華僑城環巢已與華僑城創研院訂立設計及規劃協議（由設計及規劃協議I以及設計及規劃協議II組成），據此，華僑城創研院將為水公園項目一期及二期提供設計及規劃服務，總服務費為人民幣5,852,600.00元（含稅）。

根據上市規則，由華僑城集團直接及全資擁有之華僑城創研院為本公司之關連人士，設計及規劃協議項下擬進行之交易構成本公司關連交易。

第1和2項上述關連交易的詳情分別載於本公司日期為二零二零年六月十二日和日期為二零二零年九月二十一日的公告內。

銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於二零二零年十二月三十一日的銀行貸款及其他貸款之詳情，載於綜合財務報表附註26。

五年摘要

本集團過去五年之業績及資產及負債摘要載於本年報第218至第220頁。

退休計劃

本集團參與的兩項界定供款退休計劃涵蓋本集團全職員工。根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃。本集團就該退休福利計劃履行之唯一責任為根據該計劃作出指定供款。此外，本集團亦根據香港強制性公積金條例（香港法例第485章）為其在香港的所有僱員設有強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是一項由獨立受託人管理的界定供款退休福利計劃。本集團就強積金計劃履行之唯一責任為根據該計劃作出必要供款。倘一名僱員退出強制金計劃，則強制供款將悉數歸屬於該僱員。

董事會報告

該等退休計劃的詳情載於綜合財務報表附註28。

獨立性確認

本公司已經收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度確認函，並認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

董事之責任保險及彌償

本公司就董事及高級管理人員面對的法律訴訟已購買適當及足夠之責任保險以彌償董事及高級管理人員。

核數師

畢馬威會計師事務所自二零一七年十二月二十二日起獲委任為本公司之核數師，畢馬威會計師事務所於本公司上屆股東周年大會上再次獲委任為本公司核數師。畢馬威會計師事務所將任滿告退，但符合資格獲選連任。本公司將於即將舉行之股東周年大會上提呈續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的議案。

公眾持股量

根據董事所知以及本公司所得的公開資料，於本報告日期，本公司已遵照上市規則的公眾持股量規定。

購股權計劃

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃（「新計劃」）。新計劃旨在吸納及挽留優秀人才，並向本集團之僱員（全職及兼職）、董事、諮詢顧問及顧問給予額外獎勵，藉以促進本集團業務之發展。新計劃將於截至二零二一年二月十四日止十年期間內有效，除非本公司股東於股東大會提前終止則另作別論。

新計劃的參與人包括本集團或其任何成員之任何全職或兼職僱員、任何董事、顧問及專業顧問。董事可全權根據其認為適合之條款提議任何於新計劃下合資格之人士接納購股權。

授出購股權之建議須於發出有關建議日期（包括當日）起計二十八日內接納。購股權承授人須於接納購股權建議時向本公司支付港幣1.00元。

根據新計劃授出之任何特定購股權有關之普通股認購價，必須為董事會全權釐定並通知參與者之價格，惟該價格不得低於下列三者中較高者：(i)在授出購股權當日於聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日，於聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)在授出購股權當日之股份面值。

董事會報告

本公司可以發行購股權，惟根據所有新計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的所有購股權行使時可能發行的普通股總數，合計不超過新計劃批准當日已發行普通股的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照上市規則更新這個限額，惟根據本公司所有新計劃及其他購股權計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過當時已發行股份的30%。

購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權授出日期起計十週年期間內任何時間行使。在截至授出日期止之任何12個月期間內，個別承授人因行使授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而獲發行加上可獲發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

根據新計劃之條款，本公司於二零一一年三月三日向一些合資格的參與人授出30,100,000份購股權，其中包括一些董事及僱員，行使價為港幣4.04元，授出的價格為港幣1元。以上提及的新計劃授出的購股權之詳情列於本公司於二零一一年三月三日發出之公告。於二零一六年三月二日，根據新計劃已授出的購股權已全部到期並已失效及註銷。於二零二零年十二月三十一日，新計劃項下概無購股權獲授出、行使、失效及註銷。由於新計劃已過期，於本報告日期，根據新計劃沒有任何可以發行之購股權。

除上述者外，於本報告刊發日期前期間所有時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並非任何安排之一方，致使董事以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券證之方法收購利益。

於回顧期間末期後，董事建議不宣派末期股息。詳細資料載於本公司綜合財務報表附註30。

承董事會命

主席

張大帆

香港，二零二一年三月三十一日

獨立核數師報告



致華僑城（亞洲）控股有限公司股東的
獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載列於第106至217頁的華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審計。我們根據該等準則承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的专业會計師道德守則(「守則」)，連同開曼群島有關我們審計綜合綜合財務報表的任何道德規定，我們獨立於貴集團，並已根據該等規定及守則履行其他道德責任。我們相信所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對審計本期綜合財務報表最為重要的事項。該等事項在我們審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理，我們不會對該等事項提供單獨意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的評估

參閱綜合財務報表附註17以及附註1(g)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零二零年十二月三十一日，貴集團持有分類為第3級公允價值等級的以公允價值計量且其變動計入損益的非上市權益證券投資，賬面價值合計金額為人民幣275百萬元。

貴集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的評估是以估值模型為基礎，而估值模型通常需要大量的輸入值。

當可觀察的參數無法可靠獲取時，即以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產屬於第3級公允價值等級的情況下，輸入值的確定會使用管理層估計，這當中會涉及重大的管理層判斷。

董事主要基於一家專業的外部評估師所出具的評估報告對以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產於二零二零年十二月三十一日的公允價值進行評估。

由於這些金融資產的公允價值評估較為複雜，且在確定估值模型使用的輸入值時涉及管理層判斷的程度重大，我們將以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的估值識別為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就以公允價值計量且其變動計入損益的非上市金融資產的評估的審計程式包括：

- 獲取並檢查由董事委聘的外部估值師所編製的估值評估以及董事據此對貴集團持有的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值作出的評估；
- 評估外部估值師在被評估資產方面的專業資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性和獨立性；
- 在我們內部估值專家協助下，我們在管理層不在場的情況下與外部估值師討論在評估非上市權益證券的公允價值時採用的估值方法；通過將這些假設和判斷與市場數據或其他公開資訊進行比較，評估影響估值的主要假設和重要判斷；及
- 參照現行會計準則的要求，考慮貴集團在綜合財務報表內就金融工具的估值風險所作出的披露。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值評估

參閱綜合財務報表附註20以及附註1(m)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零二零年十二月三十一日，貴集團持作未來開發及在建待售物業與持作出售之已竣工物業（以下統稱「綜合開發業務存貨」）的賬面價值合計金額為人民幣8,299百萬元。

該等物業主要包括上海和合肥持作出售的住宅及辦公物業。

該等綜合開發業務存貨按照成本與可變現淨值之較低者計量。管理層於財務報告日確定每個存貨項目的可變現淨值。

在確定存貨可變現淨值過程中，管理層需對每個持作未來開發及在建待售物業達到完工狀態時將要發生的建造成本作出最新估計，並估算每個存貨項目的預期未來淨售價和未來銷售費用以及相關銷售稅金等，該過程涉及重大的管理層判斷和估計。

我們的審計如何處理該事項

我們就綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估的審計程式包括：

- 評估管理層與編製和監督管理預算及預測各存貨項目的建造和其他成本相關的關鍵內部控制的設計、執行和運行有效性；
- 在抽樣的基礎上對存貨項目進行實地觀察，並詢問管理層這些存貨項目的進度和反映最新預測的總開發成本預算；
- 評估管理層所採用的估值方法，並將估值中採用的關鍵估計和假設，包括與平均淨售價有關的關鍵估計和假設，與市場可獲取資料和貴集團的銷售預算計畫進行比較；

獨立核數師報告

關鍵審計事項^(續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值評估^(續)

參閱綜合財務報表附註20以及附註1(m)的會計政策。

關鍵審計事項

由於存貨對貴集團資產的重要性，且估計各物業開發項目達到完工狀態時將要發生的建造成本和未來淨售價存在固有風險，特別是考慮到當前的經濟環境在各個城市推出的各種針對物業市場的措施，我們把綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

- 將各存貨項目的估計建造成本與貴集團的最新預算進行比較，並將截至二零二零年十二月三十一日發生的成本與截至二零一九年十二月三十一日的預算進行比較，以評估管理層預測的準確性和預算過程；
- 進行敏感性分析，以確定關鍵估計和假設單獨或組合出現何種程度的變化會導致綜合開發業務存貨發生重大錯報，並考慮關鍵估計和假設出現此類變動的可能性以及潛在的管理層偏向。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

聯營公司的投資的減值評估

參閱綜合財務報表附註15以及附註1(l)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零二零年十二月三十一日，貴集團於聯營公司的投資賬面價值為人民幣4,369百萬元。

如合併財務報表附註15所披露，於二零二零年十二月三十一日，聯營公司權益減值達人民幣70百萬元。

如綜合財務報表註附1(e)所述，于聯營公司之投資初始以成本於綜合財務報表列賬，其後調整以確認貴集團在收購後應佔被投資方的利潤或虧損、其他綜合收益及扣減投資之減值虧損。因此，貴集團需於各報告期末判斷是否存在任何可引起聯營公司的投資減值的跡象。倘聯營公司出現減值跡象，貴集團需根據外部估值師準備的獨立估值評價其賬面價值確認是否計提減值。

我們的審計如何處理該事項

我們就於聯營公司之投資的潛在減值評估的審計程序如下：

- 瞭解管理層識別聯營公司的投資之減值跡象的過程；
- 倘識別出減值跡象，評估相關聯營公司的可收回金額的合理性，並從管理層處了解其財務狀況及未來前景；
- 獲取並檢查由集團聘請的外部估值師準備的估值報告；
- 評估獨立專業評估師的獨立性、資質、專業知識和客觀性；
- 於我們內部估值專家的支持下，評估估值方法及包括折現率和預計長期增長率在內的估值假設的合理性；

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

聯營公司的投資的減值評估(續)

參閱綜合財務報表附註15以及附註1(i)的會計政策。

關鍵審計事項

我們認為評估聯營公司減值是一項關鍵的審計事項，因為減值評估需要大量的判斷和估計，如折現率及預計長期增長率的估計等，從而增加了錯誤或潛在管理偏見的風險。

我們的審計如何處理該事項

- 檢查管理層於減值測試中所採用的主要假設進行的敏感性分析，以了解假設的合理變化對預計可收回金額的影響；
- 將減值測試中所採納的估計數據與貴公司當年實際情況進行比較，以評估管理層預測的準確性和預算過程，及向管理層詢問所發現重大差異的原因及是否於本年減值測試中考慮在內；及
- 根據現行會計準則的要求，評估綜合財務報表中所披露的減值評估及主要假設的固有風險。

獨立核數師報告

綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告以外的資料

董事須就其他資料負責。其他資料包括年報所載的全部資料，惟綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告除外。

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

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱覽其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所知悉的情況出現重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘我們基於已執行的工作得出此等其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。我們並無此方面的報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實公平的綜合財務報表，以及落實董事認為必要的內部控制，以使編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停業，或別無其他現實的替代方案。

董事在審核委員會協助下履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向全體股東報告。除此以外，本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

合理保證屬高水準的保證，但並非擔保根據香港審核準則進行的審計總能發現某一存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體合理預期將影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審核準則進行審計工作的一部分，我們於整個審計過程中行使專業判斷並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或僭越內部控制，故未能發現因欺詐導致的重大錯誤陳述風險高於未能發現因錯誤導致的重大錯誤陳述。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計在各類情況下適用的審計程式，但目的並非對貴集團內部控制的成效發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 總結董事採用持續經營會計基礎的恰當性，並根據所得審計憑證，總結是否存在重大不明朗因素，涉及可能令貴集團的持續經營能力嚴重成疑的事件或情況。倘我們得出結論認為存在重大不明朗因素，我們須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論基於截至核數師報告日期所得的審計憑證得出。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不再持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否以公平列報方式反映相關交易及事件。
- 就貴集團旗下實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行貴集團的審計工作。我們就審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們與審核委員會溝通有關(其中包括)審計工作的計劃範圍及時間以及重大審計發現，包括我們在審計過程中識別的任何內部控制重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關道德規定，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對審計本期綜合財務報表最為重要的該等事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極少數情況下，倘我們合理預期在報告中溝通某事情造成的負面後果超過其產生的公眾利益，則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為黃振邦。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零二一年三月三十一日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	3	1,306,550	2,071,903
銷售成本		(990,072)	(1,306,174)
毛利		316,478	765,729
其他收入	4(a)	65,646	93,836
其他淨收益	4(b)	465,514	221,979
銷售費用		(97,768)	(103,200)
管理費用		(352,270)	(403,405)
經營利潤		397,600	574,939
融資成本	5(a)	(183,099)	(268,732)
應佔聯營公司之(虧損)/收益	15	(136,902)	306,063
應佔合營企業之虧損	16	(939)	(8,150)
稅前利潤	5	76,660	604,120
所得稅開支	6	(101,093)	(354,514)
年度(虧損)/利潤		(24,433)	249,606
歸屬於：			
本公司權益持有人		63,757	266,961
非控股股東		(88,190)	(17,355)
年度(虧損)/利潤		(24,433)	249,606
基本每股(虧損)/盈利(人民幣元)	10	(0.29)	0.04

第114至217頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註30(b)。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
附註		
年度(虧損)/利潤	<u>(24,433)</u>	<u>249,606</u>
年度其他綜合收益(扣除稅項及重新分類調整後)	9	
未來不會重新分類至損益的項目：		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資		
— 公允價值儲備淨變動(不可撥回)	<u>90,240</u>	<u>166,598</u>
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	<u>(87,654)</u>	(164,501)
應佔聯營公司的其他綜合收益	<u>185,243</u>	11,246
處置子公司/聯營公司時累計匯兌差額重新分類至損益	<u>6,270</u>	(1,440)
	<u>103,859</u>	(154,695)
年度其他綜合收益	<u>194,099</u>	11,903
年度綜合收益總額	<u>169,666</u>	<u>261,509</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	<u>257,856</u>	278,864
非控股股東	<u>(88,190)</u>	(17,355)
年度綜合收益總額	<u>169,666</u>	<u>261,509</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產	11	2,487,968	5,285,739
其他物業、廠房及設備	11	981,721	2,017,431
持作自用的租賃土地權益	11	1,228,041	1,596,979
		4,697,730	8,900,149
無形資產			
無形資產	12	42,702	52,922
商譽	13	–	570
於聯營公司之投資	15	4,368,908	5,410,696
於合營企業之投資	16	1,197,304	302,560
其他金融資產	17	1,141,530	1,618,292
融資租賃應收款	19	251,944	382,253
應收賬款及其他應收款	22	–	1,623
遞延稅項資產	29(b)	76,631	222,012
		11,776,749	16,891,077
流動資產			
交易性金融資產	18	–	118,480
存貨及其他合約成本	20	8,302,909	5,767,090
融資租賃應收款	19	108,679	117,206
應收賬款及其他應收款	22	946,603	880,060
銀行存款及庫存現金	23	4,274,938	2,681,489
		13,633,129	9,564,325
分類為持作待售之資產	24(a)	12,079	–
		13,645,208	9,564,325

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	25	1,554,090	2,875,136
合約負債	21	1,459,276	512,781
銀行及其他貸款	26	573,899	2,099,413
關聯方貸款	26	862,400	913,400
租賃負債	27	13,330	26,489
即期稅項負債	29(a)	169,570	791,848
		<u>4,632,565</u>	<u>7,219,067</u>
與持作待售之資產直接相關之負債	24(b)	1,849	–
		<u>4,634,414</u>	<u>7,219,067</u>
淨流動資產		<u>9,010,794</u>	<u>2,345,258</u>
總資產減流動負債		<u>20,787,543</u>	<u>19,236,335</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款	26	6,032,109	6,016,264
關聯方貸款	26	1,359,660	59,350
租賃負債	27	11,265	52,341
遞延稅項負債	29(b)	159,323	188,932
		<u>7,562,357</u>	<u>6,316,887</u>
資產淨值		<u>13,225,186</u>	<u>12,919,448</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	30(c)	67,337	67,337
永續資本證券	30(d)	5,610,431	5,296,195
儲備		3,752,628	3,982,543
歸屬於本公司權益持有人權益		9,430,396	9,346,075
非控股股東權益		3,794,790	3,573,373
權益總額		13,225,186	12,919,448

董事會於二零二零年三月三十一日批准及授權刊發。

張大帆
董事

謝梅
董事

第114至217頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益												
	股本	股份溢價	繳入盈餘	資本公積	永續		公允價值		其他儲備	保留溢利	合計	非控股 股東權益	權益總額
					資本證券	法定儲備金	不可撥回	匯兌儲備					
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註30(c))				(附註30(d))								
於二零一九年一月一日	67,337	36,884	147,711	53,270	5,294,665	462,734	(14,635)	(324,398)	26,064	3,716,610	9,466,242	3,439,415	12,905,657
二零一九年權益變動：													
年度利潤	-	-	-	-	238,615	-	-	-	-	28,346	266,961	(17,355)	249,606
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	166,598	(154,695)	-	-	11,903	-	11,903
年度綜合總額	-	-	-	-	238,615	-	166,598	(154,695)	-	28,346	278,864	(17,355)	261,509
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	3,118	-	-	-	(3,118)	-	-	-
上年度批准的股息(附註30(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(144,829)	(144,829)	(44,687)	(189,516)
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(237,085)	-	-	-	-	-	(237,085)	-	(237,085)
應佔聯營公司權益之其他變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,117)	-	(17,117)	-	(17,117)
註銷附屬公司	-	-	-	(753)	-	(4,915)	-	-	-	5,668	-	-	-
非控制性股東註資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196,000	196,000
於二零一九年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	52,517	5,296,195	460,937	151,963	(479,093)	8,947	3,602,677	9,346,075	3,573,373	12,919,448
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	67,337	36,884	147,711	52,517	5,296,195	460,937	151,963	(479,093)	8,947	3,602,677	9,346,075	3,573,373	12,919,448
二零二零年權益變動：													
年度利潤	-	-	-	-	283,209	-	-	-	-	(219,452)	63,757	(88,190)	(24,433)
其他綜合收益	-	-	-	-	154,999	-	90,240	(51,140)	-	-	194,099	-	194,099
年度綜合收益總額	-	-	-	-	438,208	-	90,240	(51,140)	-	(219,452)	257,856	(88,190)	169,666
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	2,271	-	-	-	(2,271)	-	-	-
處置公允價值變動計入其他綜合收益 之其他金融資產	-	-	-	-	-	-	(81,622)	-	-	81,622	-	-	-
上年度批准的股息(附註30(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,558)	(8,558)	(370,631)	(379,189)
發行永續資本證券(附註30(d)(ii))	-	-	-	-	5,510,845	-	-	-	-	-	5,510,845	-	5,510,845
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(237,618)	-	-	-	-	-	(237,618)	-	(237,618)
贖回永續資本證券(附註30(d)(i))	-	-	-	-	(5,397,199)	-	-	-	(26,481)	-	(5,423,680)	-	(5,423,680)
應佔聯營公司其他權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,524)	-	(14,524)	-	(14,524)
註銷附屬公司	-	-	-	(178)	-	-	-	-	-	178	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	(21,319)	-	(153,212)	-	-	-	174,531	-	(789,762)	(789,762)
非控制性股東註資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,470,000	1,470,000
於二零二零年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,610,431	309,996	160,581	(530,233)	(32,058)	3,628,727	9,430,396	3,794,790	13,225,186

第114至217頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
營運活動			
用於營運之現金	23(b)	(1,224,883)	(114,308)
已付稅項		(344,891)	(352,484)
支付租賃租金之利息要素		(3,839)	(5,105)
已付其他利息		(282,519)	(396,220)
用於營運活動之現金淨額		(1,856,132)	(868,117)
投資活動			
處置子公司產生的現金流量淨額	23(e)	1,713,009	150,289
處置其他金融資產	17/31(e)(i)	480,991	–
處置交易性證券		117,829	–
聯營公司償還貸款		100,955	370,679
投資合營公司		(1,185,143)	(23,379)
投資聯營公司		(132,000)	(400,380)
支付一間聯營公司之款項		(51,480)	–
購買不動產，廠場和設備以及無形資產的付款		(218,181)	(477,376)
新增給聯營公司的貸款		(3,439)	(6,930)
出售不動產，廠場和設備以及無形資產的收益		1,244	2,971
處置聯營公司		–	160,063
三個月以上到期銀行存款減少		119,990	596,526
已收聯營及合營公司股息		61,110	76,496
已收利息		50,858	96,204
已收非上市證券之股息		–	1,096
產自投資活動之現金淨額		1,055,743	546,259

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資活動			
支付租賃租金之資本要素	23(d)	(24,607)	(24,140)
新增貸款所得現金	23(c)	4,759,006	6,117,745
償還貸款	23(c)	(3,430,078)	(5,570,571)
非控股股東出資		1,470,000	196,000
發行永續資本債券	30(d)	5,510,845	–
贖回永續資本債券	30(d)	(5,423,680)	–
已抵押存款減少		766,055	13,523
因房地產投資信託計劃而受限現金增加	23	(592)	(4,826)
分派至永續資本證券持有者		(237,618)	(237,085)
已付本公司權益股東股利		(8,558)	(144,829)
產自融資活動之現金淨額		3,380,773	345,817
現金及現金等價物的增加淨額		2,580,384	23,959
於一月一日的現金及現金等價物		1,798,074	1,744,196
歸類為持作待售的出售組別的資產和負債中包含的 現金和現金等價物		(4,637)	–
匯率變動的影響		(104,301)	29,919
於十二月三十一日的現金及現金等價物	23(a)	4,269,520	1,798,074

第114至217頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計準則以及香港公司條例的披露規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)相關披露規定。以下為本集團所採納的主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間之若干香港財務報告準則。附註1(c)提供有關初次應用該等發展所引致會計政策任何變動的資料，惟該等發展於當前會計期間與本集團有關並在該等財務報表中反映。

(b) 編製財務報表基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於聯營公司及合營企業之投資。

誠如下文會計政策所述，編製財務報表的計量基準為歷史成本基準，惟其他權益證券投資按其公允價值列賬除外。

分類為持作待售組別之非流動資產按賬面價值與公允價值減銷售成本之較低者列賬(參閱附註1(aa))。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為在有關情況下合理的各項其他因素，而所得結果構成用於判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債的賬面價值的依據。實際結果或有別於該等估計。

有關估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註2中討論。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動

本集團已在本會計期間對這些財務報表應用了由香港會計師公會發佈的對香港財務報告準則的以下修訂：

- 修訂香港財務報告準則第3號，業務定義。
- 修訂香港財務報告準則第16號，與新型冠狀病毒Covid-19相關的租金優惠

上述進展均未對本財務報告中本集團當期或以前期間的業績和財務狀況的準備或呈報方式產生重大影響。本集團尚未應用在當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。當本集團承擔或有權從參與實體的業務而獲得可變回報，以及可透過其對實體的權力影響該等回報時，即屬於控制該實體。於評估本集團是否有權力時，僅考慮(由本集團及其他方持有的)實質權利。

對附屬公司的投資自控制開始當日計入綜合財務報表，直至控制結束當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流與集團內公司間交易所產生的任何未實現收益於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未實現損失的抵銷方法與未實現收益相同，惟僅以無減值證據者為限。

非控股權益指於一家附屬公司中並非直接或間接歸屬本公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔該附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益列入綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益持有人應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益，乃於綜合損益表以及綜合損益及其他綜合收益表上呈列為年內本公司非控股權益與權益持有人之間的損益總額及綜合收益總額分配。非控股權益持有人發放的貸款及對該等持有人的其他合同責任視乎負債性質根據附註1(q), (r), (s)或(t)而定於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

倘本集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，則將該等變動列為權益交易，於綜合權益的股東權益及非控股權益將進行調整，以反映其權益變動，惟不會調整商譽及確認損益。

當本集團喪失其對一家附屬公司的控制權時，其列賬為出售於該附屬公司的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。於喪失控制權日期對該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認金融資產的公允價值(參閱附註1(g))或初始確認於聯營公司或合營企業的投資成本(參閱附註1(e))。

於本公司財務狀況表中，於附屬公司投資按成本減減值虧損列賬(參閱附註1(l))，惟該投資分類為持作待售(或包括在分類為持作待售的待售組別內)除外(參閱附註1(aa))。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其管理有重大影響的實體，但對其管理(包括參與其財務及經營政策決策)無控制權或共同控制權。

合營企業指一項安排，據此，本集團或本公司與其他方合約協定共同控制該安排，並對該安排的淨資產享有權利。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表列賬，惟分類為持作待售(或包括在分類為持作待售的待售組別內)除外(參閱附註1(aa))。根據權益法，投資初始以成本列賬，並經本集團在收購當日應佔被投資方可識別資產淨值的公允價值超出投資成本的金額作出調整(如有)。投資成本包括收購價款，其他可直接歸屬於收購投資的成本，以及任何形成本集團權益投資要素的直接對聯營公司或合營企業的直接投資。其後，該投資經本集團在收購後應佔被投資方的資產淨值及與該投資有關的任何減值虧損變動作出調整(參閱附註1(f)及1(l)(iii))。在每個報告日，本集團評估是否有客觀證據表明該投資發生了減值。本集團評估是否有客觀證據表明該投資的減損收購當日超出成本的任何金額。本集團應佔被投資方年內收購後稅後業績及任何年內減值虧損於綜合損益表確認，而本集團應佔被投資方其他綜合收益的收購後稅後項目則於綜合損益及其他綜合收益表予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業(續)

當本集團於聯營公司或合營企業的虧損額超過其所佔權益時，則本集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面價值及其他長期權益，該等長期權益實質構成本集團於聯營公司或合營企業的淨投資的一部分。(當ECL模型應用於適用的其他長期權益之後(參閱附註1(l)(i))。)

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未實現損益均以本集團於被投資公司的權益為限抵銷，除非未實現虧損證明轉讓資產出現減值，則在此情況下即時確認為損益。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資，則不會重新計量保留權益，反之亦然。相反，投資將繼續按權益法列賬。

於所有其他情況下，當本集團不再擁有對一間聯營公司的重大影響力或一間合營企業的共同控制權，則按出售於該被投資公司的全部權益列賬，所產生的盈虧將於損益內確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日於前被投資公司的任何保留權益乃按公允價值確認，而該金額將被視為一項金融資產於初始確認時的公允價值(參閱附註1(g))。

(f) 商譽

商譽指以下兩者之差額

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益及集團過往所持被收購方股權公允價值的總和；及
- (ii) 被收購方可識別資產及負債於收購當日計量的公允價值淨額。

倘(ii)大於(i)，則差額於損益即時確認為議價購買收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生的商譽分配至預期受益於合併協同效益的各現金產生單位(或單位組別)，並會每年進行減值測試(參閱附註1(l))。

倘年內出售現金產生單位，則所收購商譽之應佔金額將計入出售損益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(g) 其他權益證券投資

本集團及本公司權益證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)的政策如下：

權益證券投資於本集團承諾購買／出售投資日確認／終止確認。該等投資初始按公允價值列賬，再加上應佔交易成本，除非已釐定為以公允價值計量且其變動計入損益的投資(其交易成本直接在損益中確認)。有關本集團如何釐定金融工具的公允價值的解釋，請參閱附註31 (e)。該等投資根據其分類，其後按下列方式列賬：

(i) 非權益投資

本集團持有的非權益投資劃分為以下計量類別之一：

- 以攤銷成本計量，如果持有投資是為了收取合約現金流量(僅為支付本金及利息)。投資的利息收入採用實際利率法計算。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益—可撥回，如果投資的合約現金流量僅為支付本金和利息，並且持有該投資所屬的業務模式目標是通過收取合約現金流量和銷售來實現。公允價值的變動計入其他綜合收益，但預期信用損失的損益確認、利息收入(以實際利率法計算)和匯兌損益除外。當終止確認投資時，其他綜合收益中累計的金額由權益撥回至損益。
- 如果投資不符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(可撥回)的標準，則以公允價值計量且其變動計入損益。投資的公允價值變動(含利息)在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(g) 其他權益證券投資(續)

(ii) 權益投資

於權益證券的投資分類為公允價值計量且其變動計入損益，除非權益投資並非為交易目的而持有，並且在初始確認投資時，本集團選擇指定投資以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(不可撥回)。由此，期後的公允價值變動在其他綜合收益中確認。此選擇是基於各工具作出的，但只有在投資符合發行人角度的權益定義時才作出此選擇。如果進行此項選擇，其他綜合收益中累計的金額將保留在公允價值儲備(不可撥回)直至該投資被出售。出售投資時，公允價值儲備(不可撥回)中累計的金額轉入保留溢利，不通過損益撥回。於權益證券的投資股息，無論是否歸類為以公允價值計量且其變動計入損益或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，均根據附註1(x)(viii)所載之政策於損益中確認為其他收入。

(h) 投資性房地產

投資性房地產是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(參閱附註1(k))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括就目前尚未確定未來用途而持有的土地及在建或開發以供日後用作投資性房地產的物業。

投資性房地產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資性房地產的租金收益按附註1(x)(v)所述列賬。

投資性房地產於估計可使用年期18至50年內以直線法計算折舊，以撇銷其成本減0%至5%的剩餘價值。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損計量(參閱附註1(l)):

- 當本集團不是物業權益的註冊所有者時，因租賃物業而產生的使用權資產，及
- 其他廠房及設備項目，包括因租賃相關廠房和設備而產生的使用權資產(參閱附註1(k))

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸與搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初始估算(如相關)及適當比例的生產間接費用及借款成本(參閱附註1(z))。

物業、廠房及設備項目報廢或出售時產生的損益按出售所得款項淨額與項目的賬面價值的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。任何重估相關的溢價都會從估價準備轉入保留溢利而非重分類為損益。

物業、廠房及設備項目於下述估計可使用年內使用直線法計算折舊，以撇銷其成本減估計剩餘價值：

	預計使用年期	剩餘價值%
自用建築物	20至32年	0%至5%
廠房及設備	3至10年	0%至5%
車輛	3至5年	0%至5%
其他物業、廠房及設備	3至5年	0%至5%
持作自用的租賃土地權益	未屆滿租期或50年 (以較短者為準)	0%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而每部分單獨折舊。資產的可使用年期及剩餘價值每年均進行審閱。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(j) 無形資產(商譽除外)

由本集團購入之無形資產以成本減累計攤銷(僅限於使用壽命有限)及累計減值虧損列賬(參閱附註1(l))。內部產生的商譽與品牌的支出於支出發生期間確認開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷於該等資產的估計可使用年期內使用直線法自損益扣除。以下可使用年期有限的無形資產從可供使用日起開始攤銷，其估計攤銷年限如下：

	預計使用年限	殘值率%
軟件	5至10年	0%
版權	2年	0%
商標	6年	0%

攤銷年期及方法每年均進行複核。

使用壽命不確定的無形資產不進行攤銷。任何一個關於一項無形資產使用壽命不確定的結論每年都會被重估一次，以支援該項資產使用壽命之不確定性評估。如果這些資產不符合使用壽命不確定的評定，按照未來適用法自變更之日起將使用壽命不確定變為確定並且按照上述無形資產攤銷的方式進行攤銷。

(k) 租賃資產

本集團於合約初始生效時評估該合約是否為租賃或包含租賃。倘本集團認為一項合約的附帶權利可在一段協定期限內取得可辨認資產的使用權，則該合約屬於或包含租賃。當客戶可支配一項或多項可識別資產的使用活動，并取得幾乎來自該使用活動所有經濟收益，即可認為取得控制權。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(k) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人

倘合約中包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不拆分非租賃部分，並將每一個租賃部分與任何相關的非租賃部分一起作為單一租賃部分進行會計處理。

於租賃起始日，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟期限等於或低於12個月的短期租賃以及相對於本集團所投資的物業、其他物業、廠房和設備而言低價值的資產除外。當本集團就一項低價值資產簽訂租賃協議時，本集團決定是否通過逐項租賃的方式將其資本化，未被資本化的租賃費用將在租賃期內被確認為費用化支出。

在租賃資本化情況下，該租賃負債以租賃期內應付租賃付款額的現值進行初始計量，並使用該租賃的內含利率進行貼現，倘該利率無法輕易釐定則使用相關的增量借款利率。初始確認後，該租賃負債按攤銷成本計量，利息費用採用實際利率法計算。不依賴於指數或利率的可變租賃付款額不包括在租賃負債的計量中，因此於實際發生的會計期間內計入損益。

租賃資本化確認的使用權資產按成本初始計量，包括租賃負債初始金額加上生效日期或之前支付的任何租賃付款額，以及任何發生的初始直接成本。於適用情況下，使用權資產成本還包括拆卸及移除標的資產，復原標的資產或其所在場地的估算成本經折現的現值，扣減收到的租賃獎勵。使用權資產後續以成本扣減累計折舊和減值損失進行列示(參閱附註1(i)及附註1(i)(iii))。

倘指數或利率改變導致未來租賃付款額發生變化，或本集團對剩餘價值擔保下預計應付金額發生變化，或本集團合理行使購買、延期或終止的選擇權評估發生變化，將對租賃負債重新計量。使用該方式對租賃負債重新計量時，對使用權資產的賬面價值進行相應調整，倘使用權資產賬面價值減至為零則計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(k) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當租賃範圍發生變化或租賃的對價發生變化時，租賃負債也重新計量，該租賃合同原本未在租賃合同中規定(「租賃變更」)，但未作為單獨的租賃入賬。在這種情況下，根據修訂後的租賃付款額和租賃期限，在修改生效日使用修訂後的折現率重新計量租賃負債。唯一的例外是因新型冠狀病毒COVID-19大流行而直接產生並滿足《香港財務報告準則》第16號租賃第46B段規定的條件的任何租金優惠。在這種情況下，公司利用了香港財務報告準則第16號第46A段中規定的實際權宜之計，並確認了對價變更，就好像它不是一項租賃變更。

在合併財務狀況表中，長期租賃負債之當前部分確定為應於報告期後十二個月內結算的合同付款的主要部分。

(ii) 作為出租人

倘本集團作為出租人，於租賃初始時判斷其為經營租賃或融資租賃。倘標的資產之風險與報酬隨著所有權逐漸轉移至承租人，則將其歸類為融資租賃。反之則為經營租賃。

倘合同包含租賃要素與非租賃要素，本集團以相對獨立的價格為基準將合同金額分攤至各個要素。經營租賃之租金收入確認方式與附註1(x)(v)一致。

倘本集團為中間出租人，本集團根據主合同規定的所有權資產判斷子租賃為融資租賃或經營租賃。如果主合同為短期租賃合同，則本集團採納附註1(k)(i)所述的豁免條款，將子合同歸類為經營租賃。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(I) 信用損失及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失

本集團對以下項目的預期信用損失確認損失撥備：

- 以攤銷成本計量的金融資產(包括現金和現金等價物、應收賬款及其他應收款(包括向聯營公司及合營企業作出的貸款)，其乃為收取合約現金流量而持有(僅為支付本金及利息))；及
- 租賃應收款。

以公允價值計量的金融資產，包括以公允價值計量且其變動計入損益的權益證券及被指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(不可撥回)的權益證券，不適用預期信用損失評估。

預期信用損失的計量

預期信用損失是對信用損失所作的概率加權估計。信用損失以預期現金短缺的現值(即根據合約應歸還予的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

如果貼現的影響重大，則使用以下貼現率貼現預期現金短缺：

- 固定利率金融資產，應收賬款和其他應收款：初始確認時確定的實際利率或其近似值；
- 租賃應收款：用於計量租賃應收款的折現率；

估計預期信用損失時，考慮的最長期間為本集團須承受信用風險的最長合約期間。

計量預期信用損失時，本集團考慮無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括過往事件、現行條件和未來經濟條件的預測。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(I) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失(續)

預期信用損失的計量(續)

預期信用損失在下列情況下計量：

- 12個月的預期信用損失：因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的損失；以及
- 整個存續期的預期信用損失：整個預期生命週期內所有可能發生的違約事件而導致的損失。

應收賬款、租賃應收款的損失撥備總是以等於整個存續期的預期信用損失金額計量。該等金融資產的預期信用損失基於本集團歷史信用損失經驗使用準備矩陣進行估計，並根據債務人的特定情況以及對報告日現行和預測整體經濟狀況的評估，作出調整。

對於其他金融工具，本集團確認12個月的預期信用損失作為損失撥備，除非該等金融工具於初始確認後信用風險顯著增加，在此情況下損失撥備等於整個生命週期的預期信用損失金額。

信用風險顯著增加

在評估自初始確認後金融工具的信用風險是否顯著增加時，本集團將報告日評估的金融工具違約風險與初始確認日評估的風險進行比較。在進行重新評估時，本集團認為，當(i)借款人不大可能全額支付其對本集團的信用義務，而本集團未採取追索行動，如實現擔保(如有)等行為時；或(ii)該金融資產逾期90天，便會構成違約事件。本集團考慮了無須付出過多成本及努力後即可獲取的合理及可靠定量和定性資訊，包括歷史經驗和預測資料。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(I) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失(續)

信用風險顯著增加(續)

尤其是，在評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時，會考慮以下資訊：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如有)已發生或預期將發生顯著惡化；
- 債務人的經營業績已發生或預期將發生顯著惡化；以及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變化，對債務人履行其對本集團義務的能力產生重大負面影響。

根據金融工具的性质，對信用風險顯著增加的評估是以單個或組合基準進行。當以組合基準進行評估時，金融工具根據共有信用風險特徵進行分組，例如逾期狀態和信用風險評級。

預期信用損失於各報告日進行重新計量，以反映自初始確認後金融工具信用風險的變化。預期信用損失金額的任何變化均在損益內確認為減值收益或損失。本集團確認所有金融工具的減值收益或損失，並通過損失撥備賬戶對其賬面金額進行相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(I) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失(續)

利息收入計算基礎

利息收入根據附註1(x)(ix)金融資產的總賬面金額計算，除非金融資產發生信用減值，在這種情況下，利息收入以金融資產的攤銷成本(即總賬面金額減損失準備)計量。

於報告日，本集團評估金融資產是否發生信用減值。發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件時，金融資產便發生信用減值。

金融資產發生信用減值的跡象包括以下可觀察事件：

- 債務人重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人有不利影響；及
- 因發行人出現財務困難致使某證券的活躍市場消失。

撤銷政策

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產、租賃應收款的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應扣除的金額時。

前期撤銷的資產的期後收回，於發生的期間在損益內確認為減值撥回。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 信用損失及資產減值(續)

(ii) 財務擔保信用損失

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)向擔保受益人(「持有人」)作出指定付款以補償持有人因指定債務人未根據債務工具條款支付到期款項而蒙受之損失的合約。

財務擔保初始於「應收賬款及其他應收款」中以公允價值確認，該公允價參考公平交易中對類似服務收取的費用(倘此類資訊可獲得)釐定，或另行通過比較貸款人在提供擔保的情況下收取的實際利率與貸款人在不提供擔保的情況下本應收取的估計利率(倘該資料可以可靠估計)，參照其利率差異釐定。因發行擔保而已收或應收的代價根據本集團該類別資產適用的政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則在損益確認直接開支。

本集團監測特定債務人違約風險，倘財務擔保預期信用損失高於該擔保於應收賬款及其他應收款中所載金額(即初始確認金額扣減累計攤銷)時確認撥備。

為確定預期信用損失，本集團考慮自擔保發行以來特定債務人違約風險之變化。按照十二個月確認預期信用損失，除非自發行日後特定債務人違約風險顯著增加，此情況下在整個生命期內確認預期信用損失。適用於附註1(i)(i)所述相同的違約風險定義及信用風險顯著增加之相同評估。

本集團僅在特定債務人根據擔保條款出現違約情況下才需支付款項，預期信用損失估算基於預期支付款項以補償持有人信貸損失，扣減本集團預計於擔保持有人、特定債務人或其他方收到的金額。該金額根據現金流特定風險調整後的當前無風險利率進行貼現。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 信用損失及資產減值(續)

(iii) 其他非流動資產減值

本集團於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定是否出現下列資產(商譽除外)可能減值或之前確認的減值損失不再存在或可能已經減少的跡象：

- 物業、廠房和設備，包括使用權資產；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 計入本公司財務狀況表之於附屬公司及聯營公司之投資。

倘存在上述任何跡象，則估算資產之可收回金額。此外，對於商譽、尚未處於可使用狀態和使用年限不確定的無形資產，不論是否有減值跡象應每年估算可回收金額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額採用其公允價值減出售成本和使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，以反映目前市場對貨幣時間價值及資產之特定風險的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現。倘資產產生的現金流入並非大致獨立於其他資產產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即一個現金產生單位)釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

倘資產或所屬現金產生單位的賬面價值高於其可收回金額，則減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至有關現金產生單位(或單位組別)以減少其所獲分配的任何商譽的賬面價值，繼而按比例減少該單位(或單位組別)中資產之賬面價值，惟資產之賬面價值不會低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 信用損失及資產減值(續)

(iii) 其他非流動資產減值(續)

— 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回數額之估計出現有利變化，則撥回資產(商譽以外)的減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回以假設資產於往年並無確認減值虧損情況下應釐定之賬面價值為限。減值虧損之撥回於確認撥回的年度計入損益。

(iv) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須就財政年度首六個月編製符合香港會計準則第34號中期財務報告規定的中期財務報告。於中期期末，本集團採用在財政年度完結時會採用的相同減值測試、確認及回撥準則(參閱附註1(i)(i)及(ii))。

於中期期間已就商譽確認的減值損失不會在後續期間回撥。即使僅在該中期期間所屬的財政年度完結時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會回撥減值損失。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 存貨和其他合約成本

(i) 綜合開發業務

綜合開發業務的存貨採用成本與可變現淨值孰低的方式計價。成本與可變現淨值的定義如下：

— 持作未來開發及在建待售物業

持作未來開發及在建待售物業的成本指特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的營運開支及資本化的借貸成本(參閱附註1(z))。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。

— 持作出售之已竣工物業

持作出售之已竣工物業成本包括所有採購成本、改造成本以及將存貨運至目前地點保養至現況所產生的其他成本。

就本集團持作出售之已竣工物業而言，成本按該發展項目中未售物業所佔總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

當存貨已出售時，該存貨賬面價值於相關收入確認期間確認為開支。

存貨減計至可變現淨值金額及存貨所有損失於減計或損失發生期間確認開支。存貨減計轉回金額於轉回發生期間抵減存貨所確認之開支。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 存貨和其他合約成本(續)

(ii) 其他合約成本

其他合約成本是指獲得客戶合約發生的未作為存貨資本化的增量成本或履行合約發生的成本(參閱附註1(m)(i))。

獲得合約的增量成本是指本集團為獲得與客戶簽訂的合約而發生的成本，如果沒有獲得合約則不會發生該成本，例如增量銷售佣金。如果該成本與未來報告期內確認的收入有關，且其成本預計將會收回，對獲得合約的增量成本資本化。而其他獲得合約的成本在發生時費用化。

如果成本與現有合約或具體可確認的預期合約直接相關，則將履行合同的成本資本化，其產生或增加未來將用於提供貨物或服務的資源並預計將會收回。與現有合約或具體可確認的預期合約直接相關的成本包括直接人工、直接材料、分攤成本、明確向客戶收取的成本以及僅因本集團簽訂合約而產生的其他成本(例如支付分包商的款項)。其他履行合約發生的成本，未作為存貨資本化的，在發生時費用化。

資本化合約成本按成本扣減累計攤銷和減值損失列示。減值損失確認為合約成本資產的賬面價值超過(i)本集團預期交換與該資產相關的商品或服務產生的剩餘對價減去(ii)與提供該商品或服務直接相關並未被確認為費用的成本。

資產相關收入確認後，資本化合約成本的攤銷計入損益。收入確認會計政策參閱附註1(x)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(n) 合約負債

倘客戶支付對價在本集團確認收入(參閱附註1(x))之前，則確認合約負債。本集團在確認收入之前有無條件收取對價的權利，也應確認合同負債。此情況下應確認相應的應收賬款(參閱附註1(o))。

倘合約中包含重大融資成分，合約餘額包括按照實際利率法計提的利息(參閱附註1(x))。

(o) 應收賬款及其他應收款

本集團擁有無條件收取對價的權利時，確認應收賬款。收取對價權利是無條件的，即僅取決於時間流逝支付對價到期。倘在該集團擁有無條件收取對價的權利之前確認收入，該金額以合約資產列報。

應收賬款採用實際利率法扣減信用損失準備(參閱附註1(l)(i))，按攤銷成本呈列。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及庫存現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。根據附註1(l)(i)中政策，現金及現金等價物以預期信用減值損失模型評估。

(q) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款首次按公允價值確認。除財務擔保負債之計量外，應付賬款及其他應付款之後按攤銷成本呈列，若貼現影響不大，則按成本呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(r) 可轉換優先股

倘可轉換優先股不可贖回或公司可自由決定是否贖回且股利分配可自由量裁，則其被分類為一種權益。被分類為權益的可轉換優先股股利被確認為權益內的分配。

倘可轉換優先股需在某特定日期被贖回、或按股東意願贖回或股利支付無法自由量裁，則該可轉換優先股被分類為一種負債。該負債是根據集團有關附註1(t)所載計息借款的政策而確認的，因此相應的股息在權責發生制中作為財務費用的一部分確認為損益。

(s) 永續資本證券

倘永續資本證券不可贖回或發行人可自由決定是否贖回且利息分配可自由量裁，則其被分類為一種權益。分類為權益之永續資本證券之利息及分配被確認為權益內的分配。

(t) 計息借款

計息借款按公允價值減應佔交易成本初始計量，之後按實際利率法以攤銷成本列賬。利息費用根據本集團借款成本的會計政策(參閱附註1(z))。

(u) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年終獎金、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利費用於僱員提供相關服務的年度計提。倘付款或結算延遲且影響重大，則有關款項按現值列賬。

(ii) 終止福利

當本集團不再能夠撤回提供有關福利或確認涉及支付終止福利的重組成本(以較早者為準)時，則確認終止福利。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(v) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與於其他綜合收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他綜合收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收益的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，並計及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即資產及負債財務申報所用賬面價值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干例外情況外，將確認所有遞延稅項負債，以及於日後可能有應課稅盈利抵銷可利用資產時確認所有遞延稅項資產。可支援確認源自可扣減暫時差額的遞延稅項資產的日後應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。評定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時亦採用相同的標準，即該等暫時差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免的期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括來自商譽之不可扣稅暫時差額、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的首次確認(如屬業務合併則除外)，以及與於附屬公司投資有關之暫時差額，如為應課稅差額，僅以本集團控制撥回時間而不大可能在可預見將來撥回之差額為限，如屬可扣稅差額，則僅以可在將來撥回之差額為限。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(v) 所得稅(續)

已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面價值的方式，以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末審閱，並扣減直至不再可能取得足夠的應課稅利潤以動用有關稅務利益為止。任何扣減會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，不予抵銷。倘本公司或本集團可合法以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合下列附帶條件，即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債方可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現有關資產及清償有關負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(w) 撥備及或然負債

倘本集團或本公司因過往事件而承擔法定或推定責任，並可能須撥出經濟利益以履行相關責任且能就有關數額作出可靠估計，則確認計提撥備。倘貨幣之時間價值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低者除外。倘須視乎一項或多項未來事件是否發生方確定是否存在有關責任，則該責任亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低除外。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(x) 收入及其他收入

本集團將來自於銷售貨物、提供服務或他人使用本集團日常業務活動下的租賃資產的收入分類為經營收入。

倘對產品、服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按集團預期有權獲得的承諾對價金額確認經營收入，不包含代第三方收取的金額。收入不含增值稅或其他銷售稅，並扣除銷售折扣。

倘合約包含的融資成分為客戶提供了超過十二個月的重大融資收益，則經營收入應按照應收賬款使用與客戶單獨融資交易反映的貼現率貼現後的現值確認，而利息收入在實際利率法下另行計提的。如果合約中包含為本集團提供重大融資收益的融資成分，則根據該合約確認的經營收入包括實際利率法下計入合約負債的利息支出。本集團利用香港財務報告準則第15號第63段之可行權宜方法，在融資期為12個月或以下的情況下，不就重大融資成分的影響調整對價。

本集團經營收入及其他收入確認政策如下：

(i) 銷售貨物

當客戶取得並接收貨物時確認收入。倘該商品部分履行涵蓋其他貨物和／或服務的合同，則確認收入金額的合理比例按照在該合同下所有商品和服務之間相對獨立的售價分配。

(ii) 銷售物業

出售在日常經營過程中的開發待售物業，於該物業交付給客戶時確認收入，在該時點為客戶有能力直接使用該物業並實質上獲得該物業剩餘的所有利益。在收入確認時點前就所售物業收到的按金和分期款項在財務狀況表中的合約負債列報(參閱附註1(n))。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(x) 收入及其他收入(續)

(ii) 銷售物業(續)

倘本集團向客戶承諾交付物業的時間與客戶付款的時間間隔超過1年，則本集團就融資要素的影響調整交易金額及出售竣工物業的收入金額。倘預付賬款被視為給本集團提供了重大融資利益，則本集團就支付日至法定轉讓完成日之間就貨幣時間價值計提利息費用，增加在建過程中的合約負債餘額，並因此增加竣工物業控制權轉讓給客戶時所確認的收入金額。此利息應費用化，除非根據附註1(z)中《香港會計準則》第23號借款成本符合資本化條件。

(iii) 建造合約

倘一項合約與建造客戶控制的物業資產相關，且本集團的建造活動創造或改良了客戶控制的資產，則該項合約被分類為建造合約。

倘建造合約的產出能夠被合理計量，則按照成本比例法(例如根據實際發生成本佔預計總成本的比重)在一段時間內確認收入。

提前完工收到獎金以及延期完工支付罰金的可能性將影響收入的估計，收入僅於累積收入很可能不會發生重大轉回時確認。

倘建造合同的產出難以合理計量，則確認的收入僅以預計可收回的已發生合約成本為限。

倘履約成本超過該合約的剩餘對價，根據附註1(w)中的政策確認撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(x) 收入及其他收入(續)

(iv) 銷售主題公園門票

銷售主題公園門票於服務已提供且門票款項已收到時確認。銷售主題公園門票收入不包括與銷售有關的稅項，且已扣除任何貿易折扣。

(v) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產而產生的收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其賺取的會計期確認為收入。

(vi) 酒店收入

酒店收入於相關服務已提供時確認。

(vii) 融資租賃收入

融資租賃收入於權責發生制基礎上採用實際利率法確認。所採用利率為預期未來收到現金在該融資租賃淨投資的預期壽命內或更短期限內(如適用)準確折現為該融資租賃淨投資賬面淨值。

(viii) 股息

- 非上市投資的股息收益於股東收取款項的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收益於有關投資以除息基準報價時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(x) 收入及其他收入(續)

(ix) 利息收益

利息收益採用實際利息法於產生時確認。對於以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入綜合收益(可轉回)的並未發生信用減值損失的金融資產，有效利率適用該資產總賬面金額。對於發生信用減值損失的金融資產，有效利率適用該資產的攤銷成本(總賬目金額扣除減值準備)(參閱附註1(l)(i))。

(x) 政府補助

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補貼條件，則初始於財務狀況表確認政府補助。補償本集團開支的補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助自資產賬面價值扣除，其後於該項資產可用年期以減少折舊開支方式於損益實際確認。

(y) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期適用的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。匯兌損益於損益中確認。

非貨幣資產及負債按外幣的歷史成本計量，並按交易日的匯率換算。交易日為該公司首次確認該貨幣資產或負債的日期。以外幣計值的非貨幣資產及負債按公允價值列賬，並按公允價值釐定日期的匯率換算。

境外業務的業績按於交易日期外匯匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。產生的匯兌差額於其他綜合收益確認，並於匯兌儲備的股本項下單獨累計。

出售境外業務時，與該海外業務有關的累計匯兌差額金額於確認出售損益時由股本重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(z) 借款成本

收購、建造或生產耗時較長方可作擬定用途或出售的資產直接應佔的借款成本撥充該資產之成本。其他借款成本於產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部份的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的撥備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部份撥備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(aa) 持作待售之非流動資產

若非流動資產(或持作待售組別)賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為待出售，且該資產(或持作待售組別)於目前狀態下可供立即出售。持作待售組別是指在單獨一項交易中作為一個集體進行處置之多項資產的組合，以及將通過交易轉移，且與該等資產直接相關的負債。

本集團承諾的出售計畫涉及附屬公司喪失控制權時，若符合上述分類為待出售的條件，無論本集團於出售後是否對前附屬公司保留非控制權益，應將該附屬公司的所有資產及負債分類為待出售。

在將非流動資產分類為待出售之前，應立即對其(以及持作待售組別中的所有個別資產及負債)的計量方式根據分類前的會計政策進行更新。之後，在初始分類至處置期間，非流動資產(除以下規定的某些資產)或持作待售組別，應按其賬面價值和公允價值減去成本之間的低者入帳。目前，該計量政策的主要例外，且本集團財務報表及本公司最為關注的情況有遞延稅項資產，僱員收益計畫產生的資產，金融資產(於附屬公司、合營企業和聯營公司的投資除外)和投資性房地產。該等資產，即使劃為持作待售，仍就可按附註1列示的會計政策進行計量。

非流動資產在初始分類為持作待售時產生的，及在持作待售期間因後續再計量產生的減值虧損應確認為損益。倘非流動資產被劃分為持作待售，或為持作待售組別之組成部分，則不可對其計提折舊或進行攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(bb) 關聯方

- (a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與本集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或任何本集團的部份成員公司，向本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(cc) 分部報告

分部報告經營分部及於財務報表呈報之各分部項目數額，乃根據定期提供予本集團最高行政管理人員以按本集團各類業務及地區分佈分配資源與評估表現的財務資料確定。

編製財務報告時，重要個別經營分部不會合併列賬，除非分部的經濟特徵相似，且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境性質類似，則可合併列賬。符合上述大部分合併列賬標準的個別非重大經營分部會合併列賬。

2 會計判斷與估計

附註1(g)載有與其他權益證券投資估值相關的假設及其風險因素，其他應用本集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下：

(a) 持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業撥備

本集團持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業乃按成本或可變現淨值較低者列賬。根據本集團近期的經驗及所涉物業之性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面價值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

鑒於中國房地產市場波動，實際可收回金額於報告期末日會高於或低於估計。增加或減少撥備會影響來年之損益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

2 會計判斷與估計(續)

(b) 遞延稅項資產之確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面價值預期變現或結算的方式以於報告期間結束日已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延稅項資產的賬面價值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且管理層須作出大量判斷。有關假設及判斷改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面價值及來年淨利潤。

(c) 土地增值稅

誠如附註6(a)所闡述，本集團已根據相關中國稅法及法規所載的規定估計、作出及計入土地增值稅的稅務撥備。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構或會對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。於釐定撥備水準時須作出重大判斷，因為有關計算乃取決於最終稅務釐定而定。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。估計金額的增減會影響作出此稅務釐定之年度的損益賬。

(d) 非流動資產減值損失

如附註1(i)(iii)所述，當可收回金額低於其成本的時間大幅下降或持續下降時，本集團確定對聯營公司或權益性證券的投資已減值。管理層評估賬面值與可收回金額之間的差額，併計提減值損失。計算可收回金額時採用的假設如有任何變動，將會增加或減少減值損失準備金，並影響本集團的財務狀況。在確定使用價值時，資產產生的預期現金流量會折現為現值，這需要對折現率水平和預期長期增長率等項目作出重大判斷。本集團使用所有容易獲得的信息來確定可收回金額的合理近似值，包括基於合理和可支持的假設進行的估計以及諸如收入，運營成本金額之類的項目預測。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資及基金業務、融資租賃業務。

(i) 收入分類

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值扣除銷售相關稅金，按業務領域區分的收入分部如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的 來自客戶合約的收入		
根據業務種類劃分		
— 銷售物業	792,046	1,329,853
— 銷售主題公園門票	115,817	260,858
— 酒店收入	187,856	191,126
— 基金管理費收入	5,139	—
— 建造合約	—	47,619
— 諮詢服務	—	15,667
	1,100,858	1,845,123
其他來源收入		
— 投資性房地產租賃收入	183,188	205,430
— 融資租賃收入	22,504	21,350
	1,306,550	2,071,903

按收入確認時點和地區市場分類的來自客戶合約的收入分別於附註3(b)(i)及3(b)(iv)披露。

本集團客戶群體多樣化，僅一名客戶與本集團的交易額超過收入的10%。二零二零年向該客戶出售物業的收入約為人民幣261,319,000元(二零一九年：無)。該客戶產生的信用風險集中度的詳細信息在附註31(a)中列出。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(ii) 於報告期日現存且預期於未來期間確認的來自客戶合約的收入。

於二零二零年十二月三十一日，本集團現有合同下的合計金額人民幣2,285,030,000元(二零一九年：人民幣517,601,000元)預計將在未來向客戶交付物業時確認為收入。本集團將在未來或當工作完成時確認預期的收入，或就待售物業而言，當物業分配給客戶時確認預期收入，預期收入將在未來十二個月內發生(二零一九年：接下來十二個月)。

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動，本集團按照向最高行政管理人員呈報財務資訊一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評估呈列，本集團有以下三個分部：

- 綜合開發業務：該分部開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅、建造合約、開發及管理物業、物業投資及酒店經營。
- 權益投資及基金業務：該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資、教育等新型城鎮化產業生態圈投資。
- 融資租賃業務：該分部從事融資租賃業務。

(i) 分部業績、資產及負債

為了評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形資產、無形資產及流動資產。分部負債包括歸屬於各分部製造及銷售活動產生的應付款項、應計款項及租賃負債，以及由各分部直接管理的借款等。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

本集團已將績效評估系統從按被投資方的業務性質分類至投資性質。因此，綜合開發業務板塊下的某些投資轉為股權投資和基金業務板塊。相應地重編了比較數字，以符合當期的財務報告。

衡量呈報分部利潤的指標為稅後「淨利潤」。分部間銷售按照與其他對外交易相似價格計算。

就截至二零二零年和二零一九年十二月三十一日止年度資源分配及評估分部表現提供予本集團最高層行政管理人員有關本集團報告分部的資料載列如下。

	綜合開發業務		權益投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重述)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重述)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號 範圍內的來自客戶合約的收入								
按收入確認時點劃分								
某個時點	1,095,719	1,797,504	-	-	-	-	1,095,719	1,797,504
一段時間內	-	47,619	5,139	-	-	-	5,139	47,619
	1,095,719	1,845,123	5,139	-	-	-	1,100,858	1,845,123
其他來源收入	183,188	205,430	-	-	22,504	21,350	205,692	226,780
對外交易收入	1,278,907	2,050,553	5,139	-	22,504	21,350	1,306,550	2,071,903
須報告分部本年利潤/(虧損)	271,524	(74,590)	(277,805)	315,637	7,214	2,508	933	243,555

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

	綜合開發業務		權益投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重述)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重述)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息收入								
— 銀行存款	12,469	7,805	308	183	508	666	13,285	8,654
— 應收聯營公司	19,370	22,217	-	-	-	-	19,370	22,217
利息支出	(99,628)	(113,186)	(69,187)	(111,504)	(9,270)	(8,463)	(178,085)	(233,153)
本年折舊及攤銷	(352,603)	(334,385)	-	-	-	-	(352,603)	(334,385)
應佔聯營公司之收益減虧損	46,601	(1,405)	(183,503)	307,468	-	-	(136,902)	306,063
應佔合營企業之(虧損)/收益	3,474	(8,157)	(4,413)	7	-	-	(939)	(8,150)
須報告分部資產	16,059,025	18,740,098	5,882,709	5,258,091	375,054	486,381	22,316,788	24,484,570
本年分部非流動資產增加	230,369	2,839,053	-	-	-	-	230,369	2,839,053
須報告分部負債	7,504,714	9,702,587	3,397,869	2,386,942	49,291	75,764	10,951,874	12,165,293
於聯營公司之投資	838,214	1,930,794	3,530,694	3,479,902	-	-	4,368,908	5,410,696
於合營企業之投資	-	279,174	1,197,304	23,386	-	-	1,197,304	302,560

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部利潤	933	243,555
未分配總部(費用)/收益	(25,366)	6,051
年度(虧損)/利潤總額	<u>(24,433)</u>	<u>249,606</u>

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	22,316,788	24,484,570
分部間應收款項抵銷	(26,815)	(25,311)
	<u>22,289,973</u>	<u>24,459,259</u>
未分配總部及企業資產	3,131,984	1,996,143
合併總資產	<u>25,421,957</u>	<u>26,455,402</u>
負債		
須報告分部負債	10,951,874	12,165,293
分部間應付款項抵銷	(26,815)	(25,311)
	<u>10,925,059</u>	<u>12,139,982</u>
未分配總部及企業負債	1,271,712	1,395,972
合併總負債	<u>12,196,771</u>	<u>13,535,954</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iv) 地區資料

下表載列有關(i)來自外部客戶的本集團的收入及(ii)本集團之投資性房地產、其他物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益、無形資產、商譽、於聯營公司、合營企業之投資及其他金融資產(「特殊非流動資產」)的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或交付貨物及物業的位置釐定。特殊非流動資產的地區資料乃基於資產的實際所在地(對於物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益及投資性房地產而言)，獲分配的業務所在地(對於無形資產、商譽、其他金融資產而言)，以及業務經營所在地(對於聯營公司、合營企業之投資而言)釐定。

	對外交易收入		特殊非流動資產	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國大陸	1,301,771	2,070,316	10,874,022	16,033,336
香港	4,779	1,587	574,152	251,853
	1,306,550	2,071,903	11,448,174	16,285,189

4 其他收入及其他淨收益

(a) 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融資產利息收入：		
— 銀行存款	34,476	68,300
— 應收聯營公司	19,370	22,217
利息收入總額	53,846	90,517
政府補貼	10,972	1,908
預收款中預售房款之沒收定金收入	828	315
非上市權益證券之股息收入	—	1,096
	65,646	93,836

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

4 其他收入及其他淨收益(續)

(b) 其他淨收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售附屬公司之收益(附註23(e))	340,972	-
非上市權益證券之實現及未實現之(虧損)/利潤	(9,704)	12,190
匯兌淨收益	132,236	88,578
出售物業、廠房及設備之(損失)/收益淨額	(597)	40
處置一間聯營公司部分股權的收益	-	72,374
失去重大影響力時而重估保留於前一間聯營公司權益之收益	-	54,090
其他	2,607	(5,293)
	465,514	221,979

5 稅前利潤

稅前利潤計入/(已扣除):

(a) 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	264,359	261,652
租賃負債利息	3,839	5,105
關聯方貸款利息	90,402	111,773
合同負債重大融資成分的應計利息	-	10,812
總利息支出	358,600	389,342
減：資本化金額*	(175,501)	(120,610)
	183,099	268,732

* 該貸款成本之加權平均資本化率為每年4.22%(二零一九年：4.38%)。

(b) 員工成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	298,133	361,875
界定供款退休計劃供款(附註28)	7,420	23,650
	305,553	385,525

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

5 稅前利潤(續)

(c) 其他項目

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
無形資產攤銷(附註12)	9,311	9,392
折舊		
— 自有物業、廠房和設備	239,251	203,798
— 使用權資產(附註11(b))	129,293	139,226
	368,544	343,024
減值損失/(減值損失撥回)		
— 應收賬款及其他應收款	1,312	1,085
— 融資租賃應收款	(2,088)	2,929
— 於聯營公司之投資	70,000	—
	69,224	4,014
核數師酬金		
— 審核服務	2,848	2,900
— 其他服務	3,269	2,492
	6,117	5,392
投資性房地產租金收入扣除直接開支人民幣10,222,000元 (二零一九年：人民幣23,457,000元)	172,966	181,793
存貨成本*(附註20(b))	622,479	1,089,777

* 存貨成本內有人民幣77,246,000元(二零一九年：人民幣256,673,000元)與員工成本有關，該金額亦已包含於上述各類項目分別披露之總額或附註5(b)內。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
本年度企業所得稅撥備(i)	31,341	67,324
以前年度(多)/少撥備	(37,961)	17,527
預扣稅(iii)	47,411	-
	<u>40,791</u>	<u>84,851</u>
中國土地增值稅(ii)	58,832	306,245
	<u>99,623</u>	<u>391,096</u>
遞延稅項		
確認或撥回暫時性差額	1,470	(36,582)
	<u>101,093</u>	<u>354,514</u>

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，於本年度，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅(二零一九年：無)。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，由於本集團並無任何需要繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此本年並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%(二零一九年：25%)。

(ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，包含在合併損益表的所得稅中。本集團根據相關中國稅務法規估計中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業發展項目完成後決定及稅務部門可能不同意按基準計算的中國土地增值稅。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅(續)

(a) 綜合損益表之稅項為：(續)

(iii) 預扣稅

預扣稅是對自二零零八年一月一日後本集團中國大陸子公司的利潤所產生的股利分配以及香港子公司以適用稅率處置內地子公司而獲得的出售收益徵收的。年內，由於出售附屬公司(附註23(e))，已於損益中確認預扣所得稅撥備。

於本年內，預扣稅包括對中國大陸公司派發的股息的稅收影響人民幣18,940,000元(二零一九年：無)以及對香港子公司在處置中國大陸公司時獲得的處置收益的稅收影響人民幣28,471,000元(二零一九年：無)。

(b) 所得稅開支和會計利潤按適用稅率計算之對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
稅前利潤	76,660	604,120
稅前利潤名義稅項，按有關司法權區適用的稅率計算	(32,922)	151,030
所得稅稅率差異之稅務影響	(2)	(2)
不可扣減支出之稅務影響	99,349	86,518
無需課稅收入之稅務影響	(59,499)	(140,935)
未確認暫時性差異之稅務影響	91,154	24,775
以前年度之未確認暫時性差異之稅務影響	(3,150)	(14,083)
以前年度(多)/少撥備	(37,961)	17,527
	56,969	124,830
中國土地增值稅	58,832	306,245
中國土地增值稅之稅務影響	(14,708)	(76,561)
	44,124	229,684
所得稅開支	101,093	354,514

根據名義稅項按照10%計算香港附屬公司出售中國大陸附屬公司出售收益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

7 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，每位董事之酬金披露如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	二零二零年 總計 人民幣千元
主席					
張大帆 (于二零二零年八月十二日委任)	-	-	-	-	-
何海濱 (于二零二零年八月十二日離任)	-	-	-	-	-
執行董事					
謝梅(行政總裁)	-	1,999	595	58	2,652
林開樺	-	1,489	457	58	2,004
非執行董事					
汪文進 (于二零二零年六月十九日委任)					
	-	-	-	-	-
張靖 (于二零二零年六月十九日離任)					
	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
黃慧玲	213	-	-	-	213
林誠光	213	-	-	-	213
朱永耀	213	-	-	-	213
	639	3,488	1,052	116	5,295

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

7 董事酬金 (續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	二零一九年 總計 人民幣千元
主席					
何海濱	-	-	-	-	-
執行董事					
謝梅(行政總裁)	-	1,996	721	152	2,869
林開樺	-	1,489	554	152	2,195
非執行董事					
張靖	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
黃慧玲	211	-	-	-	211
林誠光	211	-	-	-	211
朱永耀	113	-	-	-	113
魯恭 (于二零一九年六月十九日離任)	106	-	-	-	106
	<u>641</u>	<u>3,485</u>	<u>1,275</u>	<u>304</u>	<u>5,705</u>

本年內概無任何主席或董事放棄任何酬金(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

8 最高薪酬人士

於本年度本集團沒有董事位列五位最高薪酬人士(二零一九年：一位)，其董事之酬金反映於上述綜合財務報表附註7的分析中。本集團五位最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他酬金	3,882	5,296
酌情花紅	13,198	14,088
退休計劃供款	295	539
	17,375	19,923

五位最高薪酬人士(二零一九年：五位)之酬金介乎下列範圍內：

	二零二零年 人數	二零一九年 人數
港幣3,000,001 – 港幣3,500,000(人民幣2,666,220 – 人民幣3,110,590)	3	3
港幣3,500,001 – 港幣4,000,000(人民幣3,110,590 – 人民幣3,554,960)	1	–
港幣4,500,001 – 港幣5,000,000(人民幣3,554,960 – 人民幣4,000,000)	–	1
港幣5,000,001 – 港幣5,500,000(人民幣4,000,000 – 人民幣4,444,444)	–	–
港幣5,500,001 – 港幣6,000,000(人民幣4,444,444 – 人民幣4,888,888)	1	–
港幣6,000,001 – 港幣6,500,000(人民幣4,888,888 – 人民幣5,333,333)	–	1
港幣6,500,001 – 港幣7,000,000(人民幣5,333,333 – 人民幣5,777,777)	–	1

於本年內，本集團概無向任何人士支付酬金以鼓勵其加入或在其加入本集團時的誘因或作為離職補償(二零一九年：無)。於年內概無人士放棄或同意放棄任何酬金(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

9 其他綜合收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
匯兌差額－換算本公司及境外附屬公司之財務報表時所產生	(87,654)	(164,501)
應佔聯營公司的其他綜合收益	185,243	11,246
處置子公司／聯營公司時，累計匯兌差額重新分類至損益	6,270	(1,440)
以公允價值計量且其變動計入綜合收益的權益投資公允價值儲備變動淨額 (不可撥回)	90,240	166,598
其他綜合收益	194,099	11,903

其他綜合收益各組成部分均無稅務影響。

10 基本每股(虧損)／盈利

(a) 本公司普通股股東應佔(虧損)／盈利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔盈利	63,757	266,961
減：歸屬於永續資本證券持有人(附註30(d))	(283,209)	(238,615)
歸屬於本公司普通股股東應佔(虧損)／盈利	(219,452)	28,346

(b) 普通股股份加權平均數

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
普通股股份	748,366	748,366

由於在該兩年內均無已發行具有攤薄潛力之普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益

(a) 賬面價值

	租入自用的		其他物業、				發展之中			持作自用的		總計
	自用建築物的	其他投資性	廠房及設備		汽車	在建工程	小計	投資性	投資性	租賃土地	權益	
	所有權權益	房地產	廠房及設備	汽車	廠房及設備	在建工程	小計	房地產	房地產	小計		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
成本：												
於二零一九年一月一日	1,980,103	28,880	699,036	21,280	253,338	5,076	2,987,713	3,285,314	79,124	3,364,438	1,633,787	7,985,938
匯兌調整	-	540	-	-	44	-	584	5,692	-	5,692	-	6,276
增置	-	3,335	350	204	39,361	42,740	85,990	3,302	232,778	236,080	164,172	486,242
處置	-	-	(12,909)	(5,035)	(9,561)	-	(27,505)	-	-	-	-	(27,505)
由在建工程轉入	-	-	808	-	11,860	(12,668)	-	7,655	(7,655)	-	-	-
由存貨轉入	-	-	-	-	-	-	-	2,124,043	161,555	2,285,598	-	2,285,598
成本調整	(17,722)	-	329	-	17,393	-	-	(36,711)	-	(36,711)	-	(36,711)
於二零一九年十二月三十一日												
和二零二零年一月一日	1,962,381	32,755	687,614	16,449	312,435	35,148	3,046,782	5,389,295	465,802	5,855,097	1,797,959	10,699,838
匯兌調整	-	(1,494)	-	-	(147)	-	(1,641)	(15,817)	-	(15,817)	-	(17,458)
增置	1,706	22,447	1,361	3,038	16,193	18,590	63,335	-	83,317	83,317	95,379	242,031
處置	-	-	(9,226)	(2,985)	(3,920)	-	(16,131)	-	-	-	-	(16,131)
處置附屬公司	(1,059,045)	-	(635,682)	(10,888)	(206,650)	(40,377)	(1,952,642)	(2,826,371)	(432,094)	(3,258,465)	(604,714)	(5,815,821)
由在建投資性房地產轉入	-	-	-	-	-	-	-	103,485	(103,485)	-	-	-
轉出至持作待售資產	-	-	(167)	(502)	(57)	-	(726)	(17,990)	-	(17,990)	-	(18,716)
轉出至存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,540)	(13,540)	-	(13,540)
二零二零年十二月三十一日	905,042	53,708	43,900	5,112	117,854	13,361	1,138,977	2,632,602	-	2,632,602	1,288,624	5,060,203

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益(續)

(a) 賬面價值(續)

	租入自用的						發展之中			持作自用的		
	自用建築物的	其他投資性		其他物業、			投資性	投資性	小計	租賃土地	總計	
	所有權權益	房地產	廠房及設備	汽車	廠房及設備	在建工程	房地產	房地產		權益		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
累計折舊：												
於二零一九年一月一日	304,206	-	437,411	16,580	125,738	-	883,935	438,639	5,392	444,031	149,876	1,477,842
匯兌調整	-	171	-	-	5	-	176	496	-	496	-	672
本年計提	68,729	14,541	35,815	1,504	49,226	-	169,815	124,831	-	124,831	51,104	345,750
處置撥回	-	-	(12,278)	(4,602)	(7,695)	-	(24,575)	-	-	-	-	(24,575)
成本調整	(6,701)	-	125	-	6,576	-	-	-	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日												
及二零二零年一月一日	366,234	14,712	461,073	13,482	173,850	-	1,029,351	563,966	5,392	569,358	200,980	1,799,689
匯兌調整	-	(1,081)	-	-	(90)	-	(1,171)	(1,701)	-	(1,701)	-	(2,872)
本年計提	70,243	16,403	31,487	1,140	41,153	-	160,426	162,627	-	162,627	49,580	372,633
處置撥回	-	-	(8,013)	(2,835)	(3,442)	-	(14,290)	-	-	-	-	(14,290)
轉出至持作待售資產	-	-	(26)	(502)	(57)	-	(585)	(12,955)	-	(12,955)	-	(13,540)
處置附屬公司	(401,655)	-	(443,850)	(7,967)	(163,003)	-	(1,016,475)	(567,303)	(5,392)	(572,695)	(189,977)	(1,779,147)
於二零二零年十二月三十一日	34,822	30,034	40,671	3,318	48,411	-	157,256	144,634	-	144,634	60,583	362,473
賬面價值：												
二零二零年十二月三十一日	870,220	23,674	3,229	1,794	69,443	13,361	981,721	2,487,968	-	2,487,968	1,228,041	4,697,730
二零一九年十二月三十一日	1,596,147	18,043	226,541	2,967	138,585	35,148	2,017,431	4,825,329	460,410	5,285,739	1,596,979	8,900,149

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益(續)

(b) 使用權資產

根據相關資產分類的使用權資產之賬面淨值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於中國以折舊成本列示，持作自用的租賃土地及樓宇所有權權益，剩餘租賃期限為：		
– 10年至50年	<u>1,241,821</u>	1,608,430
以折舊成本列示的其他持做自用的物業	<u>23,674</u>	18,043
於中國以折舊成本計價的投資物業，剩餘租賃期為：		
– 10年至50年	<u>1,315,171</u>	3,086,619
包含於「存貨及其他合同成本」之中：		
持作開發及正開發的待售物業	<u>4,192,225</u>	1,828,738
已完工之待售物業	<u>921,796</u>	944,896
	<u>5,114,021</u>	2,773,634
	<u>7,694,687</u>	7,486,726

於損益中確認與租賃有關之費用分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按標的資產類別劃分的使用權資產之折舊費用：		
租賃土地及建築物的所有權權益	<u>45,491</u>	51,684
其他自用租賃物業	<u>16,403</u>	14,541
投資性房地產	<u>67,399</u>	73,001
	<u>129,293</u>	139,226
租賃負債利息(附註5(a))	<u>3,839</u>	5,105
與短期租賃和低價值租賃有關的費用	<u>70</u>	155

附註：本年度使用權資產增加金額為人民幣2,755,122,000元(二零一九年：人民幣1,173,883,000元)。該金額包含購買的持做自用的租賃土地權益人民幣2,732,676,000元(二零一九年：人民幣1,168,555,000元)，其餘主要與新租賃協定下的資本化之應付租賃款有關。

租賃現金流出總額的詳細資訊和租賃負債的到期日分析分別載於附註23(d)和27。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益(續)

(c) 租賃土地和自用建築物的所有權權益：

- (i) 本集團擁有若干用於酒店業務和辦公大樓的物業。本集團為該等物業權益(包括相關土地全部或部分未分割股份)的註冊擁有人。本集團通過一次性付款從其先前的註冊所有者處獲得此該等財產權益，無其他土地租賃條款下的後續付款，惟根據相關政府機構規定的應納稅金額除外。該等應納稅金額隨時間不同而不同，並將支付予相關政府機構。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團的前子公司成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」)持有的在中國境內持做自用的租賃土地權益，賬面價值為人民幣428,116,000元，不可轉讓。

(d) 其他持做自用租賃物業

本集團已通過租賃協議獲得使用其他物業作為辦公室的權利，租賃通常為期2至5年。

部分租賃的合同條款包括於合同期限結束更新租賃期限的權利。於可行情況之下，本集團力求包括本集團可行使的擴展選項，以提高運營靈活性。本集團於租賃開始日評估行使延期選擇權的合理性。如果本集團無法確定是否行使延期選擇權，則延期期間的未來租賃付款不納入租賃負債的計量。未來租賃付款的潛在風險總結如下：

	可確認租賃負債 (經折現)		延期選擇權項下的潛在未來 租賃付款未計入租賃負債 (未折現)	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
辦公樓	5,444	15,433	28,264	30,083

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益(續)

(e) 投資性房地產

- (i) 本集團出租投資性房地產。租約通常為期一到五年，可選擇於該日期之後續約，屆時可重新協商所有條款。

於報告日，本集團的投資性房地產於不可撤銷營運租約項下之未來最低租賃付款應收總額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	40,700	131,681
一年以上兩年以內	34,351	100,322
兩年以上三年以內	18,577	76,639
三年以上四年以內	18,237	48,217
四年以上五年以內	3,701	36,168
五年以上	-	79,417
	<u>115,566</u>	<u>472,444</u>

- (ii) 本集團於本年度參與一項房地產投資信託計畫將若干投資性房地產之租金及營業收入證券化，於二零二零年十二月三十一日，本集團若干投資性房地產之賬面價值共計人民幣2,055,969,000元（二零一九年：人民幣2,107,000,000元）（參閱附註26(a)(ii)）。根據房地產信託計劃條款，本集團仍保留對投資性房地產剩餘價值的控制權，因此未終止確認相關投資性房地產。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

12 無形資產

	軟件及版權 人民幣千元	商標 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：			
於二零一九年一月一日	8,813	-	8,813
增置	41	56,000	56,041
於二零一九年十二月三十一日和二零二零年一月一日	8,854	56,000	64,854
處置子公司	(2,724)	-	(2,724)
於二零二零年十二月三十一日	6,130	56,000	62,130
累計攤銷：			
於二零一九年一月一日	2,540	-	2,540
本年計提	1,392	8,000	9,392
於二零一九年十二月三十一日和二零二零年一月一日	3,932	8,000	11,932
本年計提	1,311	8,000	9,311
處置子公司	(1,815)	-	(1,815)
二零二零年十二月三十一日	3,428	16,000	19,428
賬面價值：			
於二零二零年十二月三十一日	2,702	40,000	42,702
於二零一九年十二月三十一日	4,922	48,000	52,922

13 商譽

	人民幣千元
成本：	
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	266,183
處置一間附屬公司	(266,183)
於二零二零年十二月三十一日	-
累計減值損失：	
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	265,613
處置一間附屬公司	(265,613)
二零二零年十二月三十一日	-
賬面價值：	
於二零二零年十二月三十一日	-
於二零一九年十二月三十一日	570

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本	繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
				本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
深圳華僑城港亞控股發展 有限公司(附註(i))	中華人民共和 國(「中國」)	港幣180,000,000元	港幣180,000,000元	100%	-	100%	企業諮詢和管理
安徽華力包裝有限公司(附註(i))	中國	港幣40,000,000元	港幣40,000,000元	100%	-	100%	開發自有土地產業 園區和物業管理
深圳市華友投資有限公司(附註(iii))	中國	人民幣3,000,000元	人民幣3,000,000元	100%	-	100%	投資管理
惠州華力包裝有限公司(附註(i))	中國	港幣168,000,000元	港幣168,000,000元	100%	-	100%	開發自有土地產業 園區和物業管理
華昌國際有限公司	中國香港	一股	一股	100%	-	100%	投資控股
華僑城上海置地(附註(iii))	中國	人民幣3,030,000,000元	人民幣3,030,000,000元	50.5%	-	50.5%	房地產開發
深圳市華京投資有限公司(附註(ii))	中國	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	100%	-	100%	投資控股和 房地產開發

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資(續)

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本	繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
				本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
深圳市華僑城華鑫股權投資 管理有限公司(附註(i))	中國	人民幣30,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	-	100%	投資管理
華僑城(常熟)實業發展有限公司 (附註(i))	中國	27,800,000美元	27,800,000美元	100%	-	100%	開發自有土地產業 園區和物業管理
華僑城融資租賃有限公司(附註(i))	中國	200,000,000美元	37,741,382.95美元	100%	100%	-	融資租賃
華僑城(常熟)投資發展有限公司 (附註(i))	中國	人民幣1,000,000,000元	人民幣133,000,000元	100%	-	100%	旅遊及房地產開發
共青城華僑城華鑫一號投資 合夥企業(有限合夥)	中國	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	100.0%	-	100.0%	項目投資及行業投 資
上海首馳企業管理有限公司 (附註(i))	中國	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	50.5%	-	50.5%	企業管理
中聯前海開源—華僑城租賃住房— 中國 號第一期私募股權投資基金	中國	人民幣2,150,000,000元	人民幣2,150,000,000元	5.05%	-	5.05%	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資(續)

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本	繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
				本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
中聯前海開源－華僑城租賃住房 一號第一期資產支持專項計劃	中國	人民幣2,150,000,000元	人民幣2,150,000,000元	5.05%	-	5.05%	物業投資
合肥華僑城環巢文旅置業發展 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣400,000,000元	人民幣400,000,000元	51%	-	51%	旅遊及房地產開發
深圳華僑城港華投資控股 有限公司(附註(i))	中國	港幣4,000,000,000元	港幣2,050,000,000元	100%	-	100%	企業諮詢和管理
合肥華僑城實業發展 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000,000元	人民幣3,000,000,000元	51%	-	51%	旅遊及房地產開發

附註：

- (i) 該等公司為在中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 該等公司為中國成立之有限責任公司。
- (iii) 該公司為中國成立之中外合資有限責任企業。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資(續)

下表顯示了本集團附屬公司有具有重大非控股股東權益(「NCI」)之子公司之資訊。以下匯總的財務資料概要是指抵銷公司間交易前之金額。

	華僑城上海置地		合肥華僑城
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
主要營業地點	中國		中國
NCI比例	49.5%	49.5%	49.0%
流動資產	4,868,375	4,895,994	4,497,929
非流動資產	4,016,689	4,144,866	99,007
流動負債	(1,129,524)	(1,422,990)	(1,593,138)
非流動負債	(3,444,039)	(3,058,359)	-
分配給本公司權益持有人資產淨值	4,311,501	4,559,511	3,003,798
累計NCI	2,134,193	2,256,958	1,471,861
收入	677,441	553,786	98,886
年度(虧損)/利潤歸屬於本公司權益持有人	(87,959)	(8,890)	3,798
綜合收益總額	(87,959)	(8,890)	3,798
分配給NCI之(虧損)/利潤	(43,540)	(4,401)	1,861
分配給NCI之股息	79,225	-	-
NCI之出資額	-	-	1,470,000
營運活動所得現金流量	(12,307)	(16,544)	(1,386,261)
投資活動所得現金流量	98,620	(203,302)	(99,616)
融資活動所得現金流量	(89,760)	352,103	3,000,000

附註：於二零二零年十二月三十一日，成都華僑城已被出售，並不再為本集團的附屬公司(附註23(e))。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
上市投資(註1):		
— 應佔淨資產	2,871,192	2,775,095
— 商譽	463,438	642,420
	<u>3,334,630</u>	<u>3,417,515</u>
非上市投資:		
— 應佔淨資產	901,752	1,749,319
— 商譽	—	10,380
	<u>901,752</u>	<u>1,759,699</u>
應收一間聯營公司款項(註3)	<u>132,526</u>	<u>233,482</u>
	<u>4,368,908</u>	<u>5,410,696</u>

註1：於二零二零年十二月三十一日，所持聯營公司投資上市股票公允價值為人民幣2,089,076,000元(二零一九年：人民幣2,909,404,000元)。

註2：於二零二零年十二月三十一日，本集團所持有其中一家上市聯營公司的股票公允價值相較本集團對於該聯營公司的股權投資賬面價值持續顯著下跌，存在減值跡象。為了進行減值測試，董事參考其使用價值重新評估該聯營公司的可收回金額，該使用價值是通過估計本集團在預期產生的估計未來現金流量的現值中所佔份額而得出的。使用價值計算的主要假設主要包括折現率和預期長期增長率。本集團董事使用稅前利率估計折現率，該稅率反映了貨幣時間價值和與聯營企業有關的特定風險的當前市場評估。使用價值計算中採用的折現率和長期增長率分別為14.1%和2.3%。由於聯營公司的使用價值低於其賬面價值，本集團於二零二零年十二月三十一日確認了人民幣70,000,000元的減值損失。

註3：應收聯營公司款項為無抵押，年利率為8%，應於二零二二年償還。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資(續)

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的個別重要聯營公司的詳細信息如下：

聯營公司名稱	成立及業務地點	已發行股本	持股比例						主營業務
			二零二零年			二零一九年			
			本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
資匯控股有限公司 (「資匯」)	英屬處女群島	100股每股 面值0.00001美元	49%	49%	-	49%	49%	-	投資控股
民生教育集團有限公司 (「民生教育」)	開曼群島	4,017,720,000股 每股面值0.00001美元	7.8716%	-	7.8716%	8.2634%	-	8.2634%	教育
禹洲集團控股有限公司 (「禹洲集團」)	開曼群島	5,693,702,258股 每股面值0.00001美元	9.9440%	-	9.9440%	9.9318%	-	9.9318%	物業開發
易居(中國)企業控股有限公司 (「易居」)	開曼群島	1,749,059,530股 每股面值0.00001美元 之股份	4.1949%	-	4.1949%	5.2787%	-	5.2787%	房地產代理服務、大數據及諮詢服務、經紀平台服務

註： 本集團于上述聯營公司中派駐了董事，能夠對聯營公司產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資(續)

以下披露了重要聯營公司的匯總財務資訊，這些財務資訊已根據會計政策的差異進行了調整，並已與合併財務報表中的賬面值進行了對賬：

名稱	資匯		民生教育		禹洲集團		易居	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團持有之所有者權益	49%	49%	7.8716%	8.2634%	9.9440%	9.9318%	4.1949%	5.2787%
於十二月三十一日：								
流動資產	3,804,197	4,161,715	2,726,446	1,494,790	148,070,157	120,766,150	15,729,789	15,075,835
非流動資產	28,929	28,858	6,390,793	5,582,812	27,862,781	25,453,339	4,838,954	2,089,681
流動負債	(1,602,966)	(2,199,356)	(2,027,855)	(1,482,443)	(94,143,668)	(74,851,322)	(1,641,114)	(5,653,219)
非流動負債	(1,181,644)	(1,165,403)	(2,928,807)	(1,719,366)	(48,859,713)	(42,856,179)	(4,615,909)	(3,448,049)
永續債券	-	-	-	-	(1,911,986)	(1,911,986)	-	-
少數股東權益	-	-	(124,935)	(113,361)	(9,673,456)	(5,824,482)	(4,036,003)	(188,850)
歸屬於股東淨資產	1,048,516	825,814	4,035,642	3,762,432	21,344,115	20,775,520	10,275,717	7,875,398
本集團應佔聯營公司資產淨值	513,773	404,649	317,670	310,904	2,122,466	2,063,391	431,056	400,800
商譽	-	-	132,137	135,688	-	-	331,301	506,732
綜合財務報表之賬面價值	513,773	404,649	449,807	446,592	2,122,466	2,063,391	762,357	907,532

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資(續)

名稱	資匯		民生教育		禹洲集團		易居	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收/收到聯營公司股利	-	-	8,500	-	173,020*	152,133*	11,358	14,634
收入	1,525,970	55,881	1,107,206	1,005,436	10,411,604	23,243,508	8,051,509	9,094,682
本年利潤/(虧損)	193,867	1,224	131,467	346,607	(819,305)	2,279,006	304,723	860,872
其他綜合收益	28,835	(36,395)	62,448	7,417	1,665,007	271,720	20,145	-
綜合收益總額	222,702	(35,171)	193,915	354,024	845,702	2,550,726	324,868	860,872
本集團利潤/(虧損)								
—本集團應佔利潤/(損失)	94,995	600	10,349	28,641	(81,472)	226,347	12,783	45,443
—應佔聯營公司(虧損)/利益變化	-	-	(3,550)	-	21,605	(2,971)	(75,108)	-
—減值損失	-	-	-	-	-	-	(70,000)	-
	94,995	600	6,799	28,641	(59,867)	223,376	(132,325)	45,443
本集團其他綜合收益	14,129	(17,834)	4,916	613	165,568	26,987	845	-
本集團應佔綜合收益總額	109,124	(17,234)	11,715	29,254	105,701	250,363	(131,480)	45,443

* 股利根據以股代息計劃轉換為禹州集團的股份的為人民幣138,580,000元(2019：人民幣118,086,000元)。

非重要聯營公司匯總資訊：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於綜合財務報表非重要聯營公司之賬面淨值總額	387,979	548,848
應收一間聯營公司款項	132,526	233,482
本集團分佔該等聯營公司之本年(虧損)/利潤	(44,413)	7,755
其他綜合收益	(215)	1,480
處置一間聯營公司時，累計匯兌差額重新分類至損益	-	(1,440)
綜合收益總額	(44,628)	7,795

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

16 於合營企業之投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市投資：		
— 應佔淨資產	1,197,304	302,560

於二零二零年十二月三十一日本集團合營企業之詳情如下：

合營企業名稱	成立及業務地點	已發行股本/ 繳足資本之資料	持股比例						主要業務
			二零二零年			二零一九年			
			本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
廈門華僑城潤禹投資合夥企業 (「廈門潤禹」)	中國	繳足資本人民幣 1,188,980,506.35	72.16%	-	72.16%	77.93%	-	77.93%	投資公司
HNW Investment Fund Series SPC - Serica SP(註)	開曼群島	繳足資本港幣 850,000,000.00	49.00%	49.00%	-	-	-	-	投資公司

註： HNW Investment Fund Series SPC - Serica SP(「開曼基金」)系由HNW Investment Fund Series SPC于本年內新成立，本公司以港幣416,500,000元(等價於人民幣350,543,000元)認購了開曼基金49%的權益(見附註23(e)(ii))。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

16 於合營企業之投資(續)

對該重大合營企業匯總之財務資訊進行調整，並根據會計政策的差異進行調整，並與合併財務報表之賬面值進行對賬，其披露情況如下：

名稱	廈門潤禹 二零二零年 人民幣千元	開曼基金 二零二零年 人民幣千元
本集團持有之所有者權益	72.16%	49%
流動資產	3,300,970	296,507
非流動資產	143,335	1,494,296
流動負債	(1,769,267)	(65,441)
非流動負債	(450,000)	(1,009,968)
少數股東權益	(51,605)	-
資產淨值	1,173,433	715,394
本集團應佔合營公司資產淨值	846,761	350,543
綜合財務報表之賬面價值	846,761	350,543
收入	-	-
本年虧損	(6,115)	-
綜合收益總額	(6,115)	-
本集團應佔虧損和綜合收益總額	(4,413)	-

非重要合營企業匯總資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於綜合財務報表非重要合營企業之賬面淨值總額	-	68,203
本集團分佔該等合營企業之		
本年利潤	-	33
其他綜合收益	-	-
綜合收益總額	-	33

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

17 其他金融資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之權益證券(不可撥回)		
— 香港上市權益證券(附註31(e))	866,712	1,328,434
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		
— 非上市權益證券	274,818	289,858
	1,141,530	1,618,292

註： 本年末收到該項投資股息(二零一九年：無)。

於二零二零年，本集團通過一系列交易在市場上出售了合計37,426,800股同程藝龍控股有限公司(以下簡稱「同程藝龍」)之股票，並收到了處置現金對價人民幣475,004,000元。在出售投資的其他全面收益中確認的累計公允價值變動被重新分類至保留利潤。

18 交易性金融資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的上市權益證券(附註31(e))		
— 於香港	-	118,480

以公允價值計量且其變動計入損益的上市權益證券已於二零二零年1月上旬完全處置，並於二零二零年確認了處置虧損人民幣651,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

19 融資租賃應收款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資租賃應收款	360,623	499,459
扣減：一年內到期	(108,679)	(117,206)
	<u>251,944</u>	<u>382,253</u>

於十二月三十一日，未來最低融資租賃應收款總額如下：

	二零二零年				二零一九年			
	未實現				未實現			
	應收租賃款 人民幣千元	融資收益 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元	應收租賃款 人民幣千元	融資收益 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
一年內	127,644	(17,644)	(1,321)	108,679	141,508	(22,784)	(1,518)	117,206
一至五年	273,889	(18,884)	(3,061)	251,944	426,134	(38,929)	(4,952)	382,253
	<u>401,533</u>	<u>(36,528)</u>	<u>(4,382)</u>	<u>360,623</u>	<u>567,642</u>	<u>(61,713)</u>	<u>(6,470)</u>	<u>499,459</u>

於二零二零年十二月三十一日，應收同系附屬公司款項為人民幣197,599,000元(二零一九年：人民幣246,803,000元)。

20 存貨及其他合約成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
綜合開發業務		
持作未來開發及在建待售物業	6,440,379	3,728,645
持作出售之已竣工物業	1,858,122	2,027,614
其他存貨	3,143	7,247
	<u>8,301,644</u>	<u>5,763,506</u>
其他合約成本	1,265	3,584
	<u>8,302,909</u>	<u>5,767,090</u>

(a) 綜合開發業務租賃存貨面值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於中國		
— 中期租約(10 - 50年)	4,607,716	4,809,945
— 長期租賃(50年以上)	3,690,785	946,314
	<u>8,298,501</u>	<u>5,756,259</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

20 存貨及其他合約成本(續)

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	622,479	1,089,827
存貨撥備撇銷	-	(50)
	<u>622,479</u>	<u>1,089,777</u>

預期於超過一年後收回的持做未來開發土地及在建待售物業金額為人民幣5,717,522,000元(二零一九年：人民幣5,256,391,000元)。所有其他存貨預期於一年內收回。

(c) 合約成本

於二零二零年十二月三十一日和二零一九年十二月三十一日資本化的合同成本與向房地產經紀人支付的增量銷售佣金有關，這些經紀人的銷售活動導致客戶簽署了本集團在報告日仍在建設中的房地產的買賣協議。在確認相關物業銷售收入的期間，合同成本在損益表中確認為「銷售費用」的一部分。

本集團採用香港財務報告準則第15號第94段中可行權宜方法，倘本集團應確認的資產攤銷日與簽訂合約日期於相同的報告期間內，有關已完工物業和服務的合約獲取增量成本予以費用化。

所有合約成本預計一年內收回。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

21 合約負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
綜合開發業務	<u>1,459,276</u>	<u>512,781</u>

綜合開發業務付款條件影響合約負債確認如下：

本集團於簽訂買賣協議後向客戶收取按金與銷售收入。於該物業完工並移交控制權至客戶之前，預收款項將被確認為合約負債。

合約負債之變動

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	<u>512,781</u>	143,949
期初合約負債中本年確認收入導致合約負債減少	(176,336)	(42,829)
收到截至十二月三十一日仍在建物業的按金與銷售收入		
扣減本年返還客戶款項導致合約負債淨增加	1,615,625	400,849
因確認預收款項之應付利息導致合約負債增加	-	10,812
出售附屬公司	<u>(492,794)</u>	-
於十二月三十一日	<u>1,459,276</u>	<u>512,781</u>

本年概無任何預計將於一年后確認為收入之預收款項(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

22 應收賬款及其他應收款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款		
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	—	16,345
— 應收第三方款項	13,042	13,630
	13,042	29,975
減：呆壞帳減值撥備(附註31(a))	(228)	(1,095)
	12,814	28,880
其他應收款項：		
— 應收聯營公司款項(註(i))	113,634	95,360
— 應收中間控股公司款項	1,094	—
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(註(ii))	708,727	17,007
— 應收第三方款項	66,865	64,384
	890,320	176,751
減：呆壞帳減值撥備	(325)	(12,717)
	889,995	164,034
以攤銷成本計量之金融資產	902,809	192,914
押金保證金及預付款(註(iii))	43,794	688,769
	946,603	881,683

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

22 應收賬款及其他應收款(續)

呈現為：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產(註(iv))	-	1,623
流動資產	946,603	880,060
	946,603	881,683

註：

- (i) 除按每年2.5%計息(二零一九年：2.5%)的款項人民幣72,401,000元(二零一九年：人民幣16,891,000元)外，應收聯營公司、中間控股公司、同屬最終控股公司控制的附屬公司及其他關聯公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項包括出售成都華僑城的價款人民幣706,416,000元(見附註23(e))。
- (iii) 二零一九年，本集團訂立一份土地授予合同以在中國大陸取得土地，並已預付代價人民幣510,000,000元，並確認為購買土地的按金。截至二零二零年十二月三十一日，土地的收購已完成，預付款已轉至存貨。
- (iv) 於二零二零年十二月三十一日，預期所有應收及其他應收款項將於一年內收回。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

22 應收賬款及其他應收款(續)

賬齡分析

於報告期間結束時，應收賬款及其他應收款中之應收賬款及應收票據(扣除呆壞賬減值撥備)，以發票日期算其賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	4,344	28,734
一至二年	8,470	146
	12,814	28,880

本集團之信貸政策載於附註31(a)。

23 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中銀行存款及庫存現金	4,274,938	2,681,489
減：為銀行貸款之受限銀行存款(附註26(c))	-	(753,425)
為若干抵押貸款之受限銀行存款	-	(5,174)
為房地產投資信託計劃之受限現金(附註26(a)(ii))	(5,418)	(4,826)
三個月以上到期之銀行存款	-	(119,990)
	(5,418)	(883,415)
於綜合現金流量表中現金及現金等價物	4,269,520	1,798,074

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

23 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊(續)

(b) 稅前利潤調整至用於營運活動所得之現金：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
稅前利潤：		76,660	604,120
調整項目：			
折舊與攤銷	5(c)	377,855	352,416
利息收入	4(a)	(53,846)	(90,517)
融資成本	5(a)	183,099	268,732
處置物業、廠房及設備淨虧損／(收益)	4(b)	597	(40)
非上市權益證券投資實現及未實現淨虧損／(收益)	4(b)	9,704	(12,190)
非上市權益證券之股息收入		-	(1,096)
應佔聯營公司之收益減虧損		136,902	(306,063)
應佔合營企業之虧損		939	8,150
處置附屬公司之收益	4(b)	(340,972)	-
部分處置聯營公司之收益	4(b)	-	(72,374)
失去重大影響力時獲得先前於聯營公司中持有的 權益處置聯營公司之收益	4(b)	-	(54,090)
應收賬款及其他應收款減值損失	5(c)	1,312	1,085
融資租賃應收款減值(撥回)／損失	5(c)	(2,088)	2,929
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本增加		(3,046,303)	(887,167)
應收賬款及其他應收款減少／(增加)		239,579	(293,187)
融資租賃應收款項增加／(增加)		117,240	(180,356)
應付賬款及其他應付款(減少)／增加		(364,850)	176,508
合約負債增加		1,439,289	368,832
用於營運活動所得之現金		(1,224,883)	(114,308)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

23 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊(續)

(c) 由於融資活動中負債之變動影響

	銀行和 其他貸款 人民幣千元	關連方貸款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	6,390,657	2,037,700	97,269	8,525,626
於融資活動現金變動：				
來自新增貸款	5,386,395	731,350	-	6,117,745
償還貸款	(3,774,271)	(1,796,300)	-	(5,570,571)
租賃支出之資本要素	-	-	(24,140)	(24,140)
融資活動現金總變動	1,612,124	(1,064,950)	(24,140)	523,034
匯率調整	112,896	-	373	113,269
其他變動：				
因本年度簽訂新租賃合同而 新增之租賃負債	-	-	5,328	5,328
於二零一九年一月一日和 二零二零年一月一日	8,115,677	972,750	78,830	9,167,257
於融資活動現金變動：				
來自新增貸款	2,256,618	2,502,388	-	4,759,006
償還貸款	(2,525,484)	(904,594)	-	(3,430,078)
租賃支出之資本要素	-	-	(24,607)	(24,607)
融資活動現金總變動	(268,866)	1,597,794	(24,607)	1,304,321
匯率調整	(240,803)	(9,078)	(425)	(250,306)
其他變動：				
出售附屬公司	(1,000,000)	(339,406)	(51,650)	(1,391,056)
因本年度簽訂新租賃合同而 新增之租賃負債	-	-	22,447	22,447
其他總變動：	(1,000,000)	(339,406)	(29,203)	(1,368,609)
於二零二零年十二月三十一日	6,606,008	2,222,060	24,595	8,852,663

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

23 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊(續)

(d) 總租賃現金支出

現金流量表中租賃金額包含以下各項：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營性現金流	2,131,136	1,009,488
投資性現金流	95,379	164,172
融資性現金流	24,607	24,140
	<u>2,251,122</u>	<u>1,197,800</u>

上述金額與下列相關：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
支付租賃租金	28,446	29,245
購買租賃性土地	2,222,676	1,168,555
	<u>2,251,122</u>	<u>1,197,800</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

23 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊(續)

(e) 出售附屬公司

(i) 成都華僑城

二零二零年九月四日，本集團與同系附屬公司華僑城成都投資公司就成都華僑城訂立股權轉讓協議，據此，本集團有條件同意出售所持有的成都華僑城的50.99%股權，股權對價為人民幣1,092,104,000元。作為股權轉讓協議的先決條件，訂約方還訂立了一項債務轉讓協議，據此，華僑城成都投資有條件地同意承銷成都華僑城欠本集團的債務人民幣160,364,000元。該交易代價總額為人民幣1,252,468,000元。交易完成後，本集團於成都華僑城並無持有任何權益，且成都華僑城不再為本集團的附屬公司。本次處置後，本集團在附註4(b)的其他淨收益中確認收益人民幣269,865,000元。

出售成都華僑城總影響如下：

	人民幣千元
非流動資產	4,095,718
流動資產	1,292,919
流動負債	(2,737,389)
非流動負債	(1,039,247)
非控股權益	(789,762)
歸屬於本集團的淨資產	822,239
出售成都華僑城收益	269,865
權益代價	1,092,104
應收處置附屬公司款項的代價	160,364
總代價	1,252,468
在本年度之後收到的代價	(706,416)
收到的總代價，以現金支付	546,052
處置的現金及現金等價物	(295,306)
處置產生的現金流量淨額	250,746

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

23 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊(續)

(e) 出售附屬公司(續)

(ii) 西安華僑城

HNW Investment Fund於二零二零年內設立了開曼基金(見附註16)。於二零二零年十二月三十日，本公司認購了本集團的合資企業開曼基金49%的權益。

於二零二零年十二月三十日，本集團與代表開曼基金的HNW Investment Fund訂立買賣協議，據此，本集團出售港名有限公司及其附屬公司西安華僑城置地有限公司(統稱「西安華僑城」)的全部股權份額至開曼基金，總代價為港幣2,037,035,000元(折合人民幣1,714,450,000元)。完成後，本集團喪失對港名有限公司及西安華僑城的控制權。本集團在附註4(b)的其他淨收益中確認收益人民幣77,377,000元。

出售西安華僑城總影響如下：

	人民幣千元
非流動資產	1,416,868
流動資產	285,596
流動負債	<u>(1,110,378)</u>
歸屬於本集團的淨資產	592,086
出售西安華僑城收益	<u>77,377</u>
權益代價	669,463
應收出售附屬公司款項的代價	<u>1,044,987</u>
收到的總代價，以現金支付	1,714,450
處置的現金及現金等價物	<u>(252,187)</u>
處置產生的現金流量淨額	<u>1,462,263</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 分類為持作待售的待售組別內之資產和負債

於二零二零年十二月十七日，本集團訂立協議出售其附屬公司安徽華力包裝有限公司（「安徽華力」）的部分資產，代價為人民幣47,380,000元。本集團還決定在處置資產後註銷該子公司。因此，安徽華力的所有可識別資產和負債於二零二零年十二月三十一日被重新分類為持有待售的處置組的資產和負債。資產處置已於二零二一年一月十四日完成，安徽華力的註銷工作正在進行中。

(a) 分類為持作待售的待售組別內之資產

	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備	5,176
遞延稅項資產	2,238
應收賬款及其他應收款	28
現金及現金等價物	4,637
	<u>12,079</u>

待售組別內之資產不包括應收本集團之人民幣27,555,000元，因其已於合併中抵銷。

(b) 分類為持作待售的待售組別內之資產直接相關之負債

	二零二零年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款	<u>1,849</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

25 應付賬款及其他應付款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款及應付票據：		
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	7,957	24,058
— 應付第三方款項	464,199	1,162,468
	<u>472,156</u>	<u>1,186,526</u>
其他應付款項：		
— 應付聯營公司款項	80,520	132,431
— 應付合營企業款項	—	210,932
— 應付中間控股公司款項	—	45,514
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	343,740	331,014
— 應付其他關聯公司款項	—	249,900
— 應付第三方款項	413,524	535,187
	<u>837,784</u>	<u>1,504,978</u>
應付利息：		
— 應付一間聯營公司款項	54,798	36,417
— 應付一間合營公司款項	—	7,686
— 應付中間控股公司款項	36,350	21,369
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	71	71
— 應付其他關聯公司款項	49,605	13,737
— 應付第三方款項	29,168	29,915
	<u>169,992</u>	<u>109,195</u>
以攤銷成本計量之金融負債	1,479,932	2,800,699
押金保證金(註)	74,158	74,437
	<u>1,554,090</u>	<u>2,875,136</u>

註： 於二零二零年十二月三十一日，除保證金人民幣48,361,000元(二零一九年：人民幣73,558,000元)預計將於一年後支付外，其他應付賬款、預提開支及押金保證金預計將於一年內支付。

截止至二零二零年十二月三十一日，保證金中包含應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項人民幣15,919,000元(二零一九年：人民幣1,564,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

25 應付賬款及其他應付款(續)

賬齡分析：

截至二零二零年十二月三十一日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	458,241	1,118,073
一至兩年	10,395	33,552
兩至三年	3,339	2,640
大於三年	181	32,261
	472,156	1,186,526

26 貸款

(a) 於二零二零年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(i) 銀行及其他貸款		
一年以內或須於要求時償還(註i)	573,899	2,099,413
一年以上兩年以內	2,335,130	–
兩年以上五年以內	786,979	3,096,264
五年以後	975,000	985,000
	4,097,109	4,081,264
	4,671,008	6,180,677
(ii) 關聯方貸款		
一年以內或須於要求時償還	421,400	521,400
一年以上兩年以內	59,350	–
兩年以上五年以內	1,300,310	59,350
	1,781,060	580,750
(iii) 非控股股東貸款		
一年以內或須於要求時償還	441,000	392,000
(iv) 房地產投資信託計劃貸款		
一年以上兩年以內(註ii)	1,935,000	–
兩年以上五年以內(註ii)	–	1,935,000
	1,935,000	1,935,000
	8,828,068	9,088,427

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

26 貸款(續)

(a) 於二零二零年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：(續)

註：

(i) 儘管貸款合同規定允許在超過一年時限償還貸款的具體還款計劃，同時包括一項條款其授予銀行一項無條件要求銀行貸款到期的權利(「即時償還條款」)。於二零二零年十二月三十一日，無銀行貸款觸發即時償還條款(二零一九年十二月三十一日：人民幣716,624,000元)，於綜合財務狀況表中以流動負債列示。

(ii) 於二零一九年十一月三十日，本集團附屬公司華僑城上海置地公司參與了深圳證券交易所的一個房地產投資信託計劃。該房地產投資信託計劃募集總資金為人民幣2,150,000,000元，含優先級資產抵押證券人民幣1,935,000,000元，認購者為除本集團以外的其他合格投資者，投資者可由此獲得年化利率為4.24%的固定收益。另有次級資產抵押證券人民幣215,000,000元，認購者為本集團，因此本集團可獲得該房地產信託計劃之剩餘收益。該房地產投資信託計劃之收入來源為華僑城上海置地公司賬面價值為人民幣2,055,969,000元之投資性房地產之租金收入及營業收入。如果租金和營業收入不足以支付應付給優先級資產抵押證券，華僑城上海置地公司有義務彌補差額，以保證優先級資產抵押證券持有者仍將享有4.24%的固定年化收益率。該房地產投資信託計劃期限為三年。房地產信託計劃管理者有權再延長三年。期限屆滿時，本金人民幣1,935,000,000元及截止至當日的未償還固定收益應退還給優先級資產抵押證券持有者，剩餘金額由華僑城上海置地保留。

由於該標的投資性房地產未符合終止確認之標準，本集團未終止確認該投資性房地產，故從優先級資產抵押證券募集而來的款項淨額人民幣1,935,000,000元被確認為集團的金融性負債。本集團投資的次級資產抵押證券於合併時予以抵消。

根據房地產投資信託計劃之條款，倘華僑城上海置地無法償還應付餘額，華僑城集團作為本集團之最終控股公司，可能被要求償還優先級資產抵押證券持有者相應本金或收益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

26 貸款(續)

(a) 於二零二零年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：(續)

於十二月三十一日之平均利率如下：

	二零二零年	二零一九年
	1個月香港銀行 同業拆息+1.15% 至4.75%	1個月香港銀行 同業拆息+ 0.7% 至4.99%
銀行貸款		
關聯方貸款	零至4.56%	4.35%至4.56%
非控股股東貸款	9.00%	9.00%
房地產投資信託計劃貸款	4.24%	4.24%

(b) 貸款詳細資訊如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動		
抵押或質押貸款		
— 銀行及其他貸款	10,000	726,624
保證貸款		
— 銀行及其他貸款	—	70,318
信用貸款		
— 銀行及其他貸款	563,899	1,302,471
— 關聯方貸款	421,400	521,400
— 非控制股東貸款	441,000	392,000
	1,426,299	2,215,871
	1,436,299	3,012,813
非流動		
抵押或質押貸款		
— 銀行及其他貸款	975,000	985,000
保證貸款		
— 銀行及其他貸款	2,701,289	2,648,374
信用貸款		
— 銀行及其他貸款	420,820	447,890
— 關聯方貸款	1,359,660	59,350
	1,780,480	507,240
房地產投資信託計劃貸款	1,935,000	1,935,000
	7,391,769	6,075,614
	8,828,068	9,088,427

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

26 貸款(續)

(b) 貸款詳細資訊如下：(續)

於十二月三十一日，銀行保證貸款由以下關聯方提供保證：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
深圳華僑城股份有限公司	130,500	-
香港華僑城有限公司	2,570,789	2,718,692
	<u>2,701,289</u>	<u>2,718,692</u>

(c) 抵押或質押貸款由以下資產抵押或質押：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
質押存款(附註23(a))	-	753,425
持做自用物業	850,681	879,518
持做自用租賃土地權益	938,729	970,640
	<u>1,789,410</u>	<u>2,603,583</u>

(d) 關聯方貸款明細如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動		
— 一家聯營公司之貸款	421,400	421,400
— 中間控股公司之貸款	-	100,000
— 非控股股東之貸款	441,000	392,000
	<u>862,400</u>	<u>913,400</u>
非流動		
— 中間控股公司之貸款*	1,359,660	59,350
	<u>2,222,060</u>	<u>972,750</u>

* 一間中間控股公司之貸款金額人民幣200,310,000元是信用貸款，借款利率為零，於2023年到期。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

27 租賃負債

下表列示本集團在當前和先前報告期末的租賃負債的剩餘合同到期資訊：

	二零二零年		二零一九年	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年以內	13,330	13,543	26,489	27,102
一年以後兩年以內	5,818	6,199	18,407	19,924
兩年以後五年以內	5,447	6,191	33,934	42,223
	11,265	12,390	52,341	62,147
	24,595	25,933	78,830	89,249
減：總未來利息費用		(1,338)		(10,419)
租賃負債現值		24,595		78,830

28 員工退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、惠州、上海、常熟、安徽、西安、蘇州及成都相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃（「計劃」），透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之13%至20%（二零一九年：13%至20%）比率作出供款。地方政府機關就應付退休僱員全部退休金之責任負責。

地方政府應負責支付給退休僱員的全部養老金義務。由於新型冠狀病毒（「COVID-19」）爆發的影響，自二零二零年二月起，政府頒佈了包括社會保險減免在內的多項政策，以加快恢復經濟活動，這有助於在截至二零二零年十二月三十一日的年度內減免固定繳費計畫的某些費用。從二零二零年二月至二零二零年十二月，本集團適用企業基本養老保險繳費比例降至0%的政策。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為在香港僱用條例管轄範圍內僱用的、未參加上述界定供款退休福利計劃的僱員設有強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是一項由獨立受託人管理的界定供款退休福利計劃。透過該等計劃，本集團和其僱員各自向強積金計劃作出之供款按僱員相關收入之5%計算，惟每名僱員之每月最高金額為港幣1,500元。向強積金計劃供款後，供款即歸僱員所有。

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金計劃。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 綜合財務狀況表內所得稅

(a) 綜合財務狀況表內即期稅項負債：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國企業所得稅	44,845	79,891
中國土地增值稅	124,725	711,957
	<u>169,570</u>	<u>791,848</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	會計折舊		撥備	應計費用	未實現利潤	稅項虧損	廣告費	合約成本		未分配利潤	業務合併	其他金融	合計
	減備抵折舊	信用損失撥備						產生的	資產公允				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅產生自：													
於二零一九年一月一日	29,573	3,948	12	142,437	15,042	-	-	-	-	(47,477)	(146,365)	(672)	(3,502)
(扣除)/計入損益	(4,158)	1,068	(12)	37,296	(3,194)	-	-	(896)	-	3,449	6,571	(3,542)	36,582
於二零一九年十二月三十一日和 二零二零年一月一日	<u>25,415</u>	<u>5,016</u>	<u>-</u>	<u>179,733</u>	<u>11,848</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(896)</u>	<u>-</u>	<u>(44,028)</u>	<u>(139,794)</u>	<u>(4,214)</u>	<u>33,080</u>
(扣除)/計入損益	(1,942)	(407)	-	(48,647)	(358)	25,198	753	(217)	(4,407)	20,531	5,763	2,263	(1,470)
轉移至分類為持作待售的待售組別內 之資產和負債	(150)	-	-	-	-	(2,086)	-	-	-	-	-	-	(2,236)
出售附屬公司	(23,323)	(3,377)	-	(75,145)	(11,490)	-	-	1,113	-	-	156	-	(112,066)
於二零二零年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>1,232</u>	<u>-</u>	<u>55,941</u>	<u>-</u>	<u>23,112</u>	<u>753</u>	<u>-</u>	<u>(4,407)</u>	<u>(23,497)</u>	<u>(133,875)</u>	<u>(1,951)</u>	<u>(82,692)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 綜合財務狀況表內所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 調節至綜合財務狀況表

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨值	76,631	222,012
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨值	(159,323)	(188,932)
	(82,692)	33,080

(c) 未確認遞延稅項負債

誠如附註6(a)所載，於中國附屬公司溢利產生的股利派付香港公司將收取預扣稅。由於本集團可控制本集團中國大陸附屬公司派發利潤的數額及時間，故本集團僅在該等利潤預期將於可預見未來派發的情況下計提的遞延稅項負債。

於二零二零年十二月三十一日，有關附屬公司未分派利潤總額暫時性差異人民幣558,908,000元(二零一九年：人民幣636,988,000元)。由於本集團控制其附屬公司股息政策且已釐定於未來可預見期間內可能不分派利潤，因此本集團未就於分派該等保留利潤應付的稅項確認遞延稅項負債人民幣27,945,000元(二零一九年：人民幣31,849,000元)。

(d) 未確認遞延稅項資產

根據綜合財務狀況表附註1(v)的會計政策，由於本集團認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利，本集團尚未確認遞延稅項資產有關之累計虧損共計人民幣209,697,000元(二零一九年：人民幣252,414,000元)。未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵消其後最多五年內的應課稅溢利。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

30 股本、儲備及股息

(a) 權益部分的變動

本集團綜合資產各部分開始及結束結餘之間的對賬載列於綜合權益變動表。本公司權益個別部分於年初及年末的變動載列如下：

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	永續資本證券 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日		67,337	36,884	248,970	32,449	5,294,665	-	-	2,458,987	8,139,292
二零一九年權益變動：										
年度綜合收益總額		-	-	-	-	238,615	-	-	(236,090)	2,525
分派至永續資本證券持有者	30(d)	-	-	-	-	(237,085)	-	-	-	(237,085)
上年度批准的股息	30(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(144,829)	(144,829)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	35	67,337	36,884	248,970	32,449	5,296,195	-	-	2,078,068	7,759,903
二零二零年權益變動：										
年度綜合收益總額		-	-	-	-	438,208	(764,252)	-	333,948	7,904
分派至永續資本證券持有者		-	-	-	-	(237,618)	-	-	-	(237,618)
發行永續資本證券	30(d)(ii)	-	-	-	-	5,510,845	-	-	-	5,510,845
贖回永續資本證券		-	-	-	-	(5,397,199)	-	(26,481)	-	(5,423,680)
上年度批准的股息	30(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(8,558)	(8,558)
於二零二零年十二月三十一日	35	67,337	36,884	248,970	32,449	5,610,431	(764,252)	(26,481)	2,403,458	7,608,796

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

30 股本、儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 歸屬於年內應付本公司權益股東之股息：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於報告期末後無建議分派末期股息(二零一九年： 每股1.25港仙(相當於每股人民幣1.12分))	—	8,380

報告期間結算日後建議派發的末期股息並無於報告期間結算日確認為負債。

(ii) 歸屬於上一財政年度且於年內獲批准並支付的應付本公司權益股東之股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內所批准並支付的有關上一財政年度之末期股息 每股普通股1.25港仙(相當於每股人民幣1.14分) (二零一九年：每股普通股22.00港仙 (相當於每股人民幣19.71分))	8,558	144,829

(c) 股本

法定及已發行股本

法定：

	二零二零年		二零一九年	
	每股面值港幣 0.1元之普通股 股份數目 千股	股本 港幣千元	每股面值港幣 0.1元之普通股 股份數目 千股	股本 港幣千元
於一月一日和十二月三十一日	2,000,000	200,000	2,000,000	200,000

已發行股本：

	二零二零年		二零一九年	
	每股面值港幣 0.1元之普通股 股份數目 千股	股本 港幣千元	每股面值港幣 0.1元之普通股 股份數目 千股	股本 港幣千元
於一月一日和十二月三十一日	748,366	67,337	748,366	67,337

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

30 股本、儲備及股息(續)

(d) 永續資本證券

(i) 贖回永續資本證券

於二零一七年九月二十八日，本公司發行本金為800,000,000美元的永續資本證券。

該證券(修訂後)賦予權利，可自二零一八年四月十日(包括該日)起按適用分派年率4.3%收取分派，並於每年四月十日及十月十日每半年進行分派。於二零二零年十月十日後，分派年率將重置為以下之和(a)2.708%，(b)國債利率，和(c)每年5%變動。本公司可選擇根據證券條款全權酌情選擇延遲分派。發行人可選擇贖回全部而非僅部分的證券。當任何分派尚未支付或延遲時，本公司不得宣佈或支付股息，或就任何較低或同等級別的證券進行分派或類似的定期支付，或回購、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券。

本年，本公司以按本金800,000,000美元(折合人民幣5,423,680,000元)贖回所有於二零一七年發行的永久資本證券。

(ii) 發行永續資本證券

於二零二零年七月十五日，本公司發行了本金為500,000,000美元的高級擔保永續資本證券。(折合人民幣3,468,150,000元)。

證券賦予自二零二零年七月十五日(含)起按每年4.5%的適用分配率收取分配的權利，應於每年的七月十五日和一月十五日每半年支付一次。二零二三年七月十五日之後，分配率將重置，每年的百分比等於(a) 4.312%，(b)國庫券利率和(c)每年4%的保證金之和。

於二零二零年八月二十五日，本公司發行了本金為300,000,000美元的高級擔保永續資本證券。(折合人民幣2,052,900,000元)。

證券賦予從二零二零年八月二十五日(含)起按每年4.5%的適用分派率收取分派的權利，應於每年二月十五日和八月十五日每半年支付一次。二零二三年八月二十五日之後，分配率將重置，每年的百分比等於(a) 4.343%，(b)國庫券利率和(c)每年4%的保證金之和。

這些證券由華僑城企業有限公司提供無條件且不可撤銷的擔保。

本公司可全權酌情決定選擇根據證券條款推遲分配，可以選擇贖回全部或部分證券。

管理層認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為權益工具。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

30 股本、儲備及股息(續)

(e) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價及繳入盈餘

根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司繳入盈餘及股份溢價賬之資金可分派予本公司權益持有人，惟緊接建議分派股息當日起，本公司必須有足夠能力清償其於一般業務過程之到期債務。

新發行股份所得款項扣除相關發行費用後超過面值的溢價部份計入了本公司的股份溢價。

(ii) 資本公積

資本公積包括：

- 註冊資本總額與附屬公司權益持有人出資額之間之差額；及
- 授予僱員、董事及顧問未行使的購股權之公允價值按綜合財務報表附註1(u)(ii)的以股份為基礎的支付的會計政策確認。

(iii) 法定儲備金

由保留溢利轉至法定儲備金乃根據有關中國規定及規例及本公司於中國註冊成立之附屬公司之公司章程規定而作出，並由有關董事會核准。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計準則及規例釐定之淨利潤之10%至法定儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷以往年度的虧損(如有)，並可通過按股東現有持股比例向其發行新股份或增加股東目前所持股份的面值轉換為股本，惟發行後結餘不得少於註冊資本的25%。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

30 股本、儲備及股息(續)

(e) 儲備性質及用途(續)

(iv) 外匯儲備

外匯儲備包括換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註1(y)所載的會計政策處理。

(v) 公允價值儲備(不可撥回)

公允價值儲備(不可撥回)包括在報告期末根據《香港財務報告準則》第9號下指定為公允價值計量且其變動計入綜合收益權益投資之公允價值累計淨變動(見附註1(g))。

(vi) 其他儲備

其他儲備包括企業發展基金和債券發行費用。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計規則及規例釐定之淨利潤之若干百分比至企業發展基金。此項分配之百分比由有關附屬公司之董事決定。

贖回價格與贖回的永久資本證券的本金之間的差額(主要歸因於證券發行費)從其他儲備中扣除。(見附註30(d)(i))。

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營業務的能力，從而為其物業發展項目提供資金，為股東提供回報以及為其他利益相關方提供利益，並維持最合適的資本架構以降低資本成本。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水準可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點及安全之間取得平衡，並因應經濟環境變動對資本架構作出調整。

本集團以資本負債比率監管其資本結構。本集團把資本負債比率界定為借貸總額(包括應付票據及貸款)除以總資產。

在二零二零年，本集團將持續二零一九年的策略，將資本負債比率維持在行業平均水準。為了維持或調整該比率，本集團可能會發行新股、向股東退回資本、增加新的債務融資或出售資產，以減輕債務。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

30 股本、儲備及股息(續)

(f) 資本管理(續)

十二月三十一日本集團的資本負債比率如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
借貸總額	<u>8,828,068</u>	<u>9,088,427</u>
資產總額	<u>25,421,957</u>	<u>26,455,402</u>
資本負債比率	<u>34.7%</u>	<u>34.4%</u>

31 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及匯率風險。

本集團所面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手方因違反其合約義務而給本集團造成財務損失之風險。本集團的信貸風險主要源於銀行存款以及應收賬款及其他應收款。

現金存放於信貸評級穩健的金融機構，而本集團就個別金融機構所承擔的風險有限。鑒於金融機構具高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會無法履行其責任。

由於本集團客戶眾多，因此並未面臨集中信貸風險。所承受的最大信貸風險指綜合財務狀況表所載的各項金融資產的賬面價值。除附註33所載由本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供任何其他可致使本集團承擔信貸風險的擔保。該等財務擔保保於報告期間結算日的最大信貸風險於附註33中披露。

應收賬款及其他應收款

本集團所面臨信貸風險主要受每個客戶個別特徵影響，而非客戶所在行業或國家之影響。倘本集團對個別客戶存在重大風險敞口時，信貸風險集中顯著出現。

就其他應收款而言，風險敞口涉及眾多對手方及客戶，本集團未面臨集中出現信貸風險。應收款項一般自出具賬單日起60 - 120天內到期。賬款逾期1個月以上的債務人會被要求先清償所有未償還餘額，才可以獲得進一步的信用額度。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款(續)

就租賃物業產生的租金收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付潛在的信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水準。估計無法收回的款項已計提足夠的減值虧損。

就其他應收款項而言，對長賬齡之其他應收款進行審查及後續行動，使管理層得以評估其可回收性及降低信貸風險敞口至最小化。該最小化信貸風險於綜合財務報告中各金融資產賬面淨值列示。已對特定其他應收賬款計提減值損失以反映相關預期信用減值損失。

就應收租賃款項而言，本集團僅與認可及信譽良好的協力廠商進行交易。根據本集團的政策，本集團檢查並驗證與本集團進行信用交易的所有客戶的信用風險。此外，本集團定期監察及控制應收租賃款項，以減低重大壞賬風險。

本集團對應收賬款及其他應收款損失準備金利用預期信用減值損失模型準備金矩陣進行計量。基於本集團歷史信用損失經驗未表明對不同客戶群體的損失模式存在顯著差異，因此未對過期狀態的損失準備金在本集團不同客戶群體中進一步區分。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款(續)

以下表格提供了本集團信貸風險敞口及對應收賬款的預期信用減值損失模型有關資訊：

	二零二零年		
	預期損失比例 %	賬面價值總額 人民幣千元	損失準備 人民幣千元
信用期內(未逾期)	0.05%	12,822	7
逾期三年以上	100%	220	221
		13,042	228
	二零一九年		
	預期損失比例 %	賬面價值總額 人民幣千元	損失準備 人民幣千元
信用期內(未逾期)	0.04%	28,601	11
逾期一年內	0.34%	291	1
逾期三年以上	100%	1,083	1,083
		29,975	1,095

預期損失比例是基於往年實際損失經驗。該比例之調整乃反映收集歷史數據區間之經濟狀況、當前狀況及本集團應收賬款預計週期內經濟狀況之間差異。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款(續)

本年應收賬款損失準備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	<u>1,095</u>	<u>1,545</u>
確認減值損失	227	315
撥回減值損失	(7)	(765)
無法收回呆壞賬之撇銷	(852)	-
處置附屬公司	<u>(235)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>228</u>	<u>1,095</u>

(b) 流動性風險

本集團之個別經營實體負責其本身之現金管理，包括募集貸款以應付預期現金需求，惟倘借款超出權利範圍若干預先釐定權益範圍之水準，則須取得母公司董事會批准。本集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需求，並遵照借款契諾，確保可維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之充足穩定之資金來源，以滿足短期及長期流動資金需求。

下表詳載報告期末本集團及衍生金融負債的剩餘合同到期日，乃基於合同未折現現金流量(包括按照合同利率計算的利息，若為浮動利率，則根據報告期末的現行利率計算)和本集團的最早償還日計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(b) 流動性風險(續)

對於約定即時償還條款之銀行貸款，由於銀行可以完全按照自身意願要求償還貸款，到期償還分析先依據於授信協議載明之還款計劃列示現金流出，再單獨列示貸款人行使無條件權利收回貸款對現金流出之影響。

	二零二零年					二零一九年						
	合同未折現現金流量					合同未折現現金流量						
	於十二月三十一日				合計	於十二月三十一日				合計	賬面價值	
一年以內或於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	一年以內或於要求時		一至二年	二至五年	超過五年				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款及其他應付款	1,479,932	-	-	-	1,479,932	1,479,932	2,875,136	-	-	-	2,875,136	2,875,136
銀行及其他貸款	761,684	4,407,082	853,983	1,308,376	7,331,125	6,606,008	2,153,952	543,527	5,531,026	859,379	9,087,884	8,115,677
關聯方貸款	932,254	75,715	1,397,616	-	2,405,585	2,258,314	940,556	2,706	60,666	-	1,003,928	972,750
租賃負債	13,543	6,199	6,191	-	25,933	24,595	27,102	19,924	42,223	-	89,249	78,830
	<u>3,187,413</u>	<u>4,488,996</u>	<u>2,257,790</u>	<u>1,308,376</u>	<u>11,242,575</u>	<u>10,368,849</u>	<u>5,996,746</u>	<u>566,157</u>	<u>5,633,915</u>	<u>859,379</u>	<u>13,056,197</u>	<u>12,042,393</u>
基於約定即時償還條款調整												
銀行貸款現金流量	-	-	-	-	-	-	249,350	(11,330)	(274,966)	-	(36,946)	
	<u>3,187,413</u>	<u>4,488,996</u>	<u>2,257,790</u>	<u>1,308,376</u>	<u>11,242,575</u>		<u>6,246,096</u>	<u>554,827</u>	<u>5,358,949</u>	<u>859,379</u>	<u>13,019,251</u>	

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(c) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物、浮動利率計息之銀行及其他貸款。本集團預期現金及現金等值項目之存款利率不會出現大幅變動，本集團承擔之利率風險乃因借款按浮動利率所致。於二零二零年十二月三十一日，本集團未償還之銀行及其他貸款共計人民幣4,527,929,000元（二零一九年：人民幣9,088,426,900元）均為浮動利率。

敏感度分析

假定其他變量不變，於二零二零年十二月三十一日，本集團現金與銀行貸款及金融機構借款的利率增加／減少25個基點估計會令本集團稅後利潤及保留溢利減少／增加約人民幣9,215,000元（二零一九年：人民幣18,108,000元）。

對於報告期末本集團所持浮動利率非衍生工具引致之現金流量利率風險，本集團稅後利潤及總權益受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析採用基準與二零一九年相同。

(d) 匯率風險

於過往年度，本公司之功能貨幣為人民幣。考慮到本公司大部分交易和業務活動在本年度發行新的永久資本證券以及出售成都華僑城和西安華僑城後以港幣（「港元」）結算，因此，本公司決定將功能貨幣從人民幣更改為港元。

該公司使用更改的匯率將所有項目轉換為港幣。由此產生的非貨幣項目的折算金額被視為其歷史成本。以前換算為其他綜合收益確認的國外業務轉換產生的匯兌差額，在處置該業務之前不會從權益重新分類為損益。

集團的貨幣風險主要來自於由銷售及採購而須承擔的應收、應付賬款及貨幣資金的外幣風險，例如以功能貨幣以外之貨幣為單位元進行交易。往年產生外幣風險之貨幣主要有美元及港幣。由於本公司使用的功能貨幣由人民幣更改為港元，港元與美元掛鉤，因此本集團將不會承擔美元和港元導致的貨幣風險。由於出售以港幣為功能貨幣的子公司持有的成都華僑城的人民幣應收款項，本集團承擔人民幣貨幣風險。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 匯率風險(續)

(i) 暴露於匯率風險

下表詳列於報告期終時本集團因以實體相關功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債而承受的匯率風險。就呈報而言，所承受風險金額以人民幣列示，並採用年結日的即期匯率換算。不包括由境外業務財務報表兌換成本集團呈列貨幣產生的差額。

	匯率風險(以人民幣列示)		
	二零二零年	二零一九年	
	人民幣 人民幣千元	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	161,335	206,702	1,568,212
集團內部公司間應收款項及應付款項	9,751	5,468,114	–
應收賬款及其他應收款	706,417	80,921	16,379
應付賬款及其他應付款	–	(36,109)	(1)
貸款	–	(6,443,793)	–
確認資產及負債產生的淨風險	877,503	(724,165)	1,584,590

(ii) 敏感性分析

上述分析是假設報告期末匯率發生變動，以變動後的匯率對報告期末本集團持有的、面臨匯率風險的金融工具，包括以功能貨幣以外之貨幣列示的對集團內部公司應付應收往來餘額，進行重新計量得出的。除應收應付款項為本集團對附屬公司之淨投資外，集團內部公司餘額於合併時抵銷且相關匯兌損益抵消。上述分析不包括外幣報表折算差異。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 匯率風險(續)

(ii) 敏感性分析(續)

假定港幣繼續與美元掛鉤，管理層估計美元／港幣兌人民幣的匯率下降5%，本集團的利潤增加人民幣43,875,000元。

上述敏感性分析結果指對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期末的匯率換算為人民幣以供呈列之用的除稅後溢利及權益的即時影響總額。

(e) 公允價值計量之金融工具

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債

a. 公允價值分級

下表列示本集團於報告期末金融工具所一貫採用計量之公允價值，依據《香港財務報告準則》第13號，「公允價值計量」，所定義三級公允價值層級分類。公允價值計量分類層次乃依據如下估值技術中輸入值的可觀察性及重要性：

- 層級1估值：僅使用層級1輸入值計量的公允價值，即在計量日相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價。
- 層級2估值：使用層級2輸入值計量的公允價值，即不符合層級1要求可觀察輸入值，未使用重要的不可觀察輸入值。不可觀察輸入值源於無法獲取市場數據。
- 層級3估值：使用重要不可觀察輸入值計量的公允價值。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值計量之金融工具(續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

a. 公允價值分級(續)

本集團聘任評估師對未上市證券投資進行估值。評估師於報告日編製一份評估報告分析公允價值計量之變化，並經管理層複核及批准。每年與管理層及審計委員會就估值過程及結果進行兩次討論，以與報告日期一致。

	二零二零年	二零二零年十二月三十一日		
	十二月三十一日	公允價值計量分類		
		公允價值 人民幣千元	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元
持續的公允價值計量				
其他金融資產：				
— 上市權益證券	866,712	866,712	-	-
— 非上市權益證券	274,818	-	-	274,818
	1,141,530	866,712	-	274,818
	二零一九年	二零一九年十二月三十一日		
	十二月三十一日	公允價值計量分類		
	公允價值 人民幣千元	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元
持續的公允價值計量				
交易性證券				
— 上市權益證券	118,480	118,480	-	-
其他金融資產：				
— 上市權益證券	1,328,434	1,328,434	-	-
— 非上市權益證券	289,858	-	-	289,858
	1,736,772	1,446,914	-	289,858

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值計量之金融工具(續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

a. 公允價值分級(續)

截至二零一九年和二零二零年十二月三十一日止年度無任何在層級1、層級2或層級3之間的轉換。本集團政策在轉移發生的報告期末確認公允價值層級的轉換。

b. 有關層級3公允價值計量信息

	估值技術	重要不可觀察 輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比公司法	缺乏市場流通性折扣	20-30%

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整。公允價值與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零二零年十二月三十一日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少／上升1%，使得本集團利潤上升／減少人民幣1,259,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,735,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值計量之金融工具(續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

b. 有關層級3公允價值計量信息(續)

會計期間內，層級3公允價值計量變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	289,858	275,689
處置	(5,987)	-
期間內公允價值變動確認損益	(9,053)	14,169
於十二月三十一日	274,818	289,858
於報告期末持有資產期間內計入損益總額	(9,053)	14,169

(ii) 非公允價值計量的金融資產及負債之公允價值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的價值無重大差異。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

32 承擔

截至十二月三十一日未支付且未於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	20,261
投資物業	1,336	303,394
存貨	1,825,776	2,924,249
於聯合營企業之投資	606,518	1,771,518
	2,433,630	5,019,422

33 或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二零年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣99,864,000元(二零一九年：人民幣322,022,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

34 重大關聯方交易

(a) 本集團與下列人士有關聯方關係：

關聯方名稱	與本集團關係
華僑城集團有限公司	最終控股公司
深圳華僑城股份有限公司	中間控股公司
香港華僑城有限公司	中間控股公司
康佳集團股份有限公司、其附屬公司及聯營公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城水電有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城物業服務有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城創意文化酒店有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城國際傳媒演藝有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
華僑城文化旅遊科技有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城哈克文化有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城都市娛樂投資有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城房地產有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
南京華僑城有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

34 重大關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易

除綜合財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，本集團年內已訂立下列重大關聯方交易：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售商品及提供服務	34,406	80,949
購買商品及服務	27,828	22,623
租賃收入	4,801	11,196
租賃支出	3,640	3,912
利息支出(註)	90,402	111,773
利息收入	19,370	22,217
償還貸款(註)	904,594	3,124,950
新增貸款(註)	2,502,388	2,060,000
新增提供給一間聯營公司借款	3,439	6,930
收回來自聯營公司借款	100,956	370,679
融資租賃應收款	50,000	250,000

註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其附屬公司向本集團提供財務資助，該財務資助構成本集團的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其附屬公司向本集團提供及使本集團受益的該筆財務資助乃按一般(或更優於給予上市發行人的)商業條款向本集團提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

34 重大關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬，包括向董事支付的款項(於綜合財務狀況表附註7披露)以及向若干最高薪酬人士支付的款項(於綜合財務狀況表附註8披露)載列如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期僱員福利	16,929	17,008
退休後福利	364	726
	<u>17,293</u>	<u>17,734</u>

總薪酬已包含於「人工成本」(附註5(b))。

(d) 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘載於綜合財務報表附註19、22、25和26中披露。

(e) 與關連交易相關的上市規則之適用性

除董事會報告中「關連交易」一節所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其他關聯方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

35 公司層面財務狀況表

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	22,217	42,099
於附屬公司的投資	679,899	679,899
於一間聯營公司的投資	379,412	379,412
於一間合營公司的投資	350,543	-
	<u>1,432,071</u>	<u>1,101,410</u>
流動資產		
其他應收款	10,046,559	10,382,485
銀行存款及庫存現金	362,775	879,931
	<u>10,409,334</u>	<u>11,262,416</u>
流動負債		
其他應付款	814,736	506,869
租賃負債	5,444	9,855
銀行貸款	420,820	985,358
	<u>1,241,000</u>	<u>1,502,082</u>
流動資產淨值	<u>9,168,334</u>	<u>9,760,334</u>
總資產減流動負債	<u>10,600,405</u>	<u>10,861,744</u>
非流動負債		
銀行貸款	2,991,609	3,096,263
租賃負債	-	5,578
	<u>2,991,609</u>	<u>3,101,841</u>
資產淨值	<u>7,608,796</u>	<u>7,759,903</u>
股本及儲備		
股本	67,337	67,337
永續資本證券	5,610,431	5,296,195
儲備	1,931,028	2,396,371
權益總額	<u>7,608,796</u>	<u>7,759,903</u>

董事會於二零二一年三月三十一日批准及授權刊發。

張大帆
董事

謝梅
董事

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

36 報告期間後之毋須調整事項

(a) 出售同程藝龍股份

本集團於二零二一年初通過一系列交易進一步在市場上出售了合計21,727,600股同程藝龍控股有限公司（「同程藝龍」）股票。出售後，本集團持有46,925,080股股份，約佔同程藝龍已發行股本的2.14%。董事會於二零二一年三月十一日宣佈，擬進一步出售最多46,925,080股同程藝龍股份，這將構成本集團的非常重大出售。

(b) 成立廈門喬潤投資合夥企業(有限合夥)

於二零二一年二月二十三日，本公司的間接全資附屬公司深圳華友投資有限公司及深圳華僑城港亞發展有限公司與潘興資本管理，上海煦翔及廈門中茂以投資為目的而設立合夥企業訂立有限合夥協議。所有合夥人將向合夥企業認繳出資總額人民幣800,020,000元，本集團將認繳的出資額為人民幣600,010,000元。

37 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

38 已頒佈但於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，但於截至二零二零年十二月三十一日止年度，新《香港財務報告準則》第17號，保險合約，暫未生效，因此本財務報告未採用該準則。該等修訂、新準則及詮釋包括可能與本集團有關的以下各項。

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第3號修正案，概念框架	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號修正案，預期使用前的物業、廠房及設備收益	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號修正案，繁重的合同－履行合同的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則2018-2020週期的年度改進	二零二二年一月一日

本集團正在評估首次採納上述修訂案將對於本集團產生的影響。截至目前為止，本集團預計這些修訂案的採納將不會對本集團的合併財務狀況表產生重大影響。

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合損益表

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持續經營業務					
收入	1,306,550	2,071,903	1,584,694	4,109,462	5,358,174
銷售成本	(990,072)	(1,306,174)	(1,026,106)	(2,561,837)	(3,712,045)
毛利	316,478	765,729	558,588	1,547,625	1,646,129
其他收入	65,646	93,836	124,257	26,431	44,033
其他淨收益	465,514	#REF!	368,930	1,058,258	10,373
銷售費用	(97,768)	(103,200)	(124,736)	(215,451)	(285,833)
管理費用	(352,270)	(403,405)	(334,304)	(265,228)	(248,930)
其他經營開支	-	-	(459)	(954)	(103,855)
經營利潤	397,600	574,939	592,276	2,150,681	1,061,917
融資成本	(183,099)	(268,732)	(175,061)	(187,942)	(254,777)
應佔聯營公司之收益減虧損	(136,902)	306,063	418,994	104,060	480,926
應佔合營企業之(虧損)/收益	(939)	(8,150)	229,244	(8,322)	(5,456)
稅前利潤	76,660	604,120	1,065,453	2,058,477	1,282,610
所得稅開支	(101,093)	(354,514)	(206,898)	(642,388)	(665,952)
年度持續經營業務(虧損)/利潤	(24,433)	249,606	858,555	1,416,089	616,658
終止經營業務					
年度終止經營業務利潤	-	-	68,272	9,662	-
年度(虧損)/利潤	(24,433)	249,606	926,827	1,425,751	616,658
歸屬於：					
本公司權益持有人	63,757	266,961	798,702	1,106,804	385,511
非控股股東	(88,190)	(17,355)	128,125	318,947	231,147
年度利潤	(24,433)	249,606	926,827	1,425,751	616,658
每股(虧損)/盈利(人民幣元)					
基本	(0.29)	0.04	0.77	1.59	0.57
攤薄	(0.29)	0.04	0.76	1.41	0.52

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合財務狀況表

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產					
固定資產	4,697,730	8,900,149	6,436,647	4,556,985	4,221,933
無形資產	42,702	52,922	6,273	1,597	2,092
商譽	–	570	570	570	570
於聯營公司之投資	4,368,908	5,410,696	4,919,831	2,638,854	1,634,164
於合營企業之投資	1,197,304	302,560	287,330	11,222	19,544
其他金融資產	1,141,530	1,618,292	1,437,525	599,711	247,320
融資租賃應收款	251,944	382,253	230,870	164,096	154,251
應收賬款及其他應收款	–	1,623	2,476	–	–
遞延稅項資產	76,631	222,012	191,012	–	–
	11,776,749	16,891,077	13,512,534	7,973,035	6,279,874
流動資產					
交易性金融資產	–	118,480	–	–	–
存貨及其他合約成本	8,302,909	5,767,090	7,055,723	8,237,853	10,490,803
融資租賃應收款	108,679	117,206	65,342	–	–
應收賬款及其他應收款	946,603	880,060	1,222,255	365,154	530,196
其他金融資產	–	–	–	–	1,159,700
銀行存款及庫存現金	4,274,938	2,681,489	3,222,953	6,927,464	2,077,758
	13,633,129	9,564,325	11,566,273	15,530,471	14,258,457
分類為持作待售組別之資產	12,079	–	–	242,010	–
	13,645,208	9,564,325	11,566,273	15,772,481	14,258,457

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動負債					
應付賬款及其他應付款	1,554,090	2,875,136	2,657,446	3,074,121	2,845,650
合約負債	1,459,276	512,781	143,949	–	1,423,911
租賃負債	13,330	26,489	–	–	–
銀行及其他貸款	573,899	2,099,413	4,979,886	3,989,954	2,559,663
關聯方貸款	862,400	913,400	2,037,700	1,385,700	1,212,000
即期稅項負債	169,570	791,848	748,884	722,847	421,618
	<u>4,632,565</u>	<u>7,219,067</u>	<u>10,567,865</u>	<u>9,172,622</u>	<u>8,462,842</u>
與分類為持有待售組別之資產直接相關之負債	1,849	–	–	43,878	–
	<u>4,634,414</u>	<u>7,219,067</u>	<u>10,567,865</u>	<u>9,216,500</u>	<u>8,462,842</u>
流動資產淨值	<u>9,010,794</u>	<u>2,345,258</u>	<u>998,408</u>	<u>6,555,981</u>	<u>5,795,615</u>
總資產減流動負債	<u>20,787,543</u>	<u>19,236,335</u>	<u>14,510,942</u>	<u>14,529,016</u>	<u>12,075,489</u>
非流動負債					
銀行及其他貸款	6,032,109	6,016,264	1,410,771	1,019,751	1,716,975
關聯方貸款	1,359,660	59,350	–	–	3,380,348
租賃負債	11,265	52,341	–	–	–
遞延稅項負債	159,323	188,932	194,514	196,324	211,464
	<u>7,562,357</u>	<u>6,316,887</u>	<u>1,605,285</u>	<u>1,216,075</u>	<u>5,308,787</u>
資產淨值	<u>13,225,186</u>	<u>12,919,448</u>	<u>12,905,657</u>	<u>13,312,941</u>	<u>6,766,702</u>
歸屬於本公司權益持有人權益總額	9,430,396	9,346,075	9,466,242	9,672,327	3,026,948
非控股股東權益	3,794,790	3,573,373	3,439,415	3,640,614	3,739,754
權益總額	<u>13,225,186</u>	<u>12,919,448</u>	<u>12,905,657</u>	<u>13,312,941</u>	<u>6,766,702</u>