



SHANGHAI ZENDAI
上海証大房地產有限公司

上海証大房地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00755



2020
年度報告



目錄

2	董事會及委員會
3	公司資料
4	主席報告書
14	管理層討論與分析
20	董事及高級管理層簡介
29	董事會報告
38	企業管治報告
49	環境、社會及管治報告
100	獨立核數師報告
104	綜合收益表
105	綜合全面收益表
106	綜合資產負債表
108	綜合權益變動表
110	綜合現金流量表
112	綜合財務報表附註
216	財務摘要

董事會及委員會

董事會

執行董事

王樂天先生 (主席)
黃裕輝先生
何海洋先生
李珍女士

非執行董事

王崢女士
馬贇先生
吳君傲先生

獨立非執行董事

關浣非博士
朱紀文先生
陳爽先生, 太平紳士
曹海良先生
林芯竹博士

委員會

審核委員會

朱紀文先生 (主席)
關浣非博士
陳爽先生, 太平紳士
曹海良先生
林芯竹博士

薪酬委員會

陳爽先生, 太平紳士 (主席)
王樂天先生
李珍女士
朱紀文先生
曹海良先生

提名委員會

王樂天先生 (主席)
李珍女士
關浣非博士
陳爽先生, 太平紳士
曹海良先生

公司資料

主要往來銀行

中國銀行
中信銀行(國際)有限公司
交通銀行
中國渤海銀行
中國農業銀行
北京銀行
中國民生銀行
大連銀行
中國工商銀行

律師

香港

司力達律師樓
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈47樓

史蒂文生黃律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

百慕達

顏施甘百慕達律師行
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor,
31 Victoria Street, Hamilton HM 10,
Bermuda

香港總辦事處及香港主要營業點

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場65樓6508室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

公司秘書

黃雁雄先生(於二零二一年五月一日停任)
劉硯楓先生(於二零二一年五月一日獲委任)

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心54樓

財務業績

上海証大房地產有限公司（「本公司」或「上海証大」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度（「年內」或「回顧年內」）之年度業績。

回顧年內，本集團錄得營業額約4,598,703,000港元，較二零一九年約1,348,592,000港元大幅增加3,250,111,000港元。年內雖受到新型冠狀病毒的爆發對業務造成一定影響，但由於集團的重點項目南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓及南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館下半年陸續開始交付予買家，營業額仍能錄得顯著增加。年內本集團的營業額主要來自：

- 南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓收入確認
- 南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館收入確認
- 酒店，出租及物業管理費收入

本公司股東（「股東」）應佔虧損約1,150,773,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得虧損約1,058,026,000港元。本公司股份（「股份」）每股基本虧損為7.73港仙（二零一九年每股基本虧損：7.11港仙）。年內，本集團除稅後虧損較去年同期增加，主要是年度內所得稅及土地增值稅的計提因物業交付的增加而相應大幅增加所致。

業務回顧

回顧年內，上海証大以兼具住宅、寫字樓、藝術酒店、綜合體等多種業態的開發與運營，崛起為城市綜合發展商。上海証大擁有完備的建設、營運和管理能力，擁有獨立的策劃開發、招商營運、物業管理團隊，形成以上海及南京為中心，輻射中國國內各大城市的業務佈局。

年內，在南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓、南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館物業開始交付的帶動下，集團營業額有明顯增長。

本集團在積極尋求優化項目佈局，提升集團資產運營效率，追求新的發展機遇的同時，重點挖掘長三角核心城市發展潛力，持續部署及規劃優秀且具有行業風向標的住宅及商用項目，詳請載列如下。

主席報告書

國內商用物業項目

上海

上海「証大大拇指廣場」

上海「証大大拇指廣場」（「該廣場」）毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，地理位置優越，是一所綜合商業建築。截至二零二零年十二月三十一日止，本集團仍在該廣場擁有商舖面積40,333平方米，以及位於地庫之430個車位。截至二零二零年十二月三十一日止，該廣場的商舖出租率在92%以上，年內租金收入約人民幣57,987,000元（相等於約62,608,000港元）。

上海証大美爵酒店

位於該廣場內的五星級酒店上海証大美爵酒店由華住酒店集團以「美爵」品牌進行管理，建築面積31,530平方米，共18層高，包括361間酒店客房、一幢四層高附屬樓宇及一層地下室。回顧年內，酒店平均入住率為49%，總收入約人民幣33,907,000元（相等於約38,128,000港元）。

上海喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的上海喜瑪拉雅中心坐落於上海浦東核心位置，由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，是浦東新區地標性建築。上海喜瑪拉雅中心由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、大型購物商場及其他配套設施（大觀舞台、喜瑪拉雅美術館）共同組成。項目佔地面積為28,893平方米，總建築面積則約為162,207平方米（含地下車庫26,287平方米）。

上海卓美亞喜瑪拉雅酒店是由迪拜酒店集團——卓美亞酒店集團所管理的豪華五星級酒店，是卓美亞酒店集團在亞太區的首間酒店。酒店建築面積為60,452平方米，可提供393間客房。酒店位置優越，毗鄰上海新國際博覽中心，7號線地鐵直達，步行即可到達磁懸浮站。回顧年內，酒店平均入住率為41%，總收入約人民幣94,321,000元（相等於約106,062,000港元）。上海卓美亞喜瑪拉雅酒店之優質環境與服務贏得業界的一致讚許，近年來陸續摘得美團酒店2019年最佳商務酒店，Expedia group – Best Customer Engagement，Tripadvisor – Certificate of Excellence 2019，Ctrip：迷•上海餐廳 – 2019攜程美食林甄選，Michelin Guide Shanghai – 迷•上海餐廳一星餐廳等。回顧年內，上海喜瑪拉雅中心內可出租面積為28,499平方米的購物中心的平均出租率約為47%，租金收入約人民幣38,889,000元（相等於約43,730,000港元）。

南京

南京「喜瑪拉雅中心」

本集團正在發展南京高鐵南站周邊核心地區的G15地塊成「南京喜瑪拉雅中心」，佔地面積約為93,526平方米，預計總建築面積約619,462平方米。該項目分三期開發。

項目第一期建築面積約佔182,658平方米，總可售面積為132,380平方米，其中服務式公寓20,164平方米、商舖3,437平方米、辦公樓70,283平方米、車位13,964平方米及酒店24,532平方米。截至二零二零年十二月三十一日止，第一期項目大部分已經銷售完畢。服務式公寓、商舖、辦公樓、車位及酒店累計出售面積分別為20,164平方米、3,317平方米、68,000平方米、3,733平方米及24,532平方米，合同總金額則分別為人民幣340,574,000元（相等於約382,969,000港元），人民幣129,031,000元（相等於約145,093,000港元）、人民幣1,209,258,000元（相等於約1,359,786,000港元）、人民幣27,808,000元（相等於約31,270,000港元）及人民幣364,640,000元（相等於約410,030,000元）。於年內，共人民幣18,794,000元（相當於約21,133,000港元）已確認為營業額。

項目第二期建築面積約佔208,488平方米，總可售面積為144,846平方米，其中服務式公寓52,677平方米、商舖16,648平方米、辦公樓50,199平方米及地下停車場25,323平方米。回顧年內，地下停車場的合同銷售總面積為1,004平方米，合同總金額則為人民幣8,394,000元（相等於約9,439,000港元）。年內交付服務式公寓、商舖及車位面積分別為161平方米、173平方米及3,656平方米，合同總金額分別為人民幣2,926,000元（相等於約3,290,000港元）、人民幣4,301,000元（相等於約4,836,000港元）及人民幣31,597,000元（相等於約35,530,000港元）。於年內共人民幣53,744,000元（相當於約60,434,000港元）已確認為營業額。截至二零二零年十二月三十一日止，第二期項目大部分已經銷售完畢，服務式公寓、商舖、辦公樓及地下停車場累計出售面積分別為52,583平方米、16,557平方米、50,199平方米及3,656平方米，合同總金額則分別為人民幣1,004,258,000元（相等於約1,129,268,000港元），人民幣615,754,000元（相等於約692,403,000港元）、人民幣885,366,000元（相等於約995,576,000港元）及人民幣31,597,000元（相等於約35,530,000港元）。

主席報告書

項目第三期建築面積約佔228,316平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、辦公樓，其中服務式公寓15,843平方米，商業82,886平方米，辦公樓57,962平方米，地下車庫71,625平方米。第三期項目已於二零一八年上半年開始預售。總可售面積為69,441平方米，其中服務式公寓14,922平方米、辦公樓54,519平方米。回顧年內，辦公樓的合同銷售總面積為15,974平方米，合同總金額則為人民幣294,032,000元（相等於約330,633,000港元）。年內交付辦公樓及公寓面積分別為38,958平方米及12,839平方米，合同金額為人民幣853,793,000元（相等於約960,073,000港元）及人民幣343,143,000元（相等於約385,857,000港元）。於年內共人民幣1,020,923,000元（相當於約1,148,007,000港元）已確認為營業額。截至二零二零年十二月三十一日止，服務式公寓、辦公樓累計出售面積分別為14,081平方米、51,707平方米，合同總金額則分別為人民幣347,101,000元（相等於約390,308,000港元），人民幣982,061,000元（相等於約1,104,308,000港元）。

南京「濱江大拇指廣場」第一期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北擁有一塊土地，佔地面積約為13,220平方米，總可售面積85,487平方米，其中公寓77,374平方米，商舖3,786平方米及地下停車場4,327平方米。截至二零二零年十二月三十一日止，項目大部分已經銷售完畢。公寓、商舖及地下停車場累計出售面積分別為77,374平方米、3,507平方米及3,231平方米，合同總金額則分別為人民幣1,926,989,000元（相等於約2,166,860,000港元）、人民幣144,893,000元（相等於約162,929,000港元）、人民幣51,046,000元（相等於約57,400,000港元）。於年內共人民幣12,624,000元（相等於約14,195,000港元），已確認為營業額。

南京「濱江大拇指廣場」第二期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為26,318平方米，總可售面積為166,395平方米，其中公寓132,969平方米，商舖6,745平方米，辦公樓20,597平方米，地下停車場6,084平方米。回顧年內，公寓、商舖、辦公樓及地下停車場合同銷售總面積分別為80平方米、1,916平方米、1,949平方米及965平方米，合同總金額則分別為人民幣1,280,000元（相等於約1,440,000港元）、人民幣39,237,000元（相等於約44,121,000港元）、人民幣31,505,000元（相等於約35,427,000港元）及人民幣18,560,000元（相等於約20,870,000港元）。截至二零二零年十二月三十一日止，公寓、商舖、辦公樓及地下停車場累計出售面積分別為132,969平方米、5,792平方米、20,136平方米及4,691平方米，合同總金額則分別為人民幣4,211,186,000元（相等於約4,735,394,000港元）、人民幣254,343,000元（相等於約286,004,000港元）、人民幣373,941,000元（相等於約420,489,000港元）及人民幣84,854,000元（相等於約95,417,000港元）。年內交付公寓、商舖、辦公樓及地下停車場面積分別為37,396平方米、1,494平方米、16,276平方米、2,361平方米，合同總金額分別為人民幣2,229,355,000元（相等於約2,506,865,000港元）、人民幣90,298,000元（相等於約101,538,000港元）、人民幣346,020,000元（相等於約389,093,000港元）及人民幣50,136,000元（相等於約56,377,000港元）。於年內共人民幣2,496,649,000元（相等於約2,807,432,000港元）已確認為營業額。

南京「濱江大拇指廣場」第三期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區江邊路以東、建寧路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為15,566平方米，計劃發展為地上建築面積約126,995平方米的辦公樓、商舖及公寓，其中辦公樓77,390平方米，商舖6,419平方米及公寓43,186平方米。項目已於二零一八年六月動工，並於二零一九年十月開始預售。回顧年內，公寓及商舖合同銷售總面積分別為8,508平方米及552平方米，合同總金額則分別為人民幣312,822,000元（相等於約351,762,000港元）及人民幣27,035,000元（相等於約30,400,000港元）。截至二零二零年十二月三十一日止，公寓及商舖累計出售面積分別為42,973平方米、522平方米，合同總金額則分別為人民幣1,606,676,000元（相等於約1,806,675,000港元）及人民幣27,035,000元（相等於約30,400,000港元）。項目預計在二零二二年第一季開始交付。

主席報告書

南京「濱江大拇指廣場」第四期

—本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為15,234平方米，計劃發展為地上建築面積約102,549平方米的辦公樓及商舖，其中辦公樓79,455平方米，商舖23,094平方米。項目已於二零一九年一月動工，並預計在二零二一年第四季開始預售。

其他城市

青島「証大大拇指廣場」

青島「証大大拇指廣場」位於中國山東省青島市海爾路商務區中心位置，項目佔地面積約38,092平方米，總建築面積約213,059平方米，包括零售商舖（68,129平方米）、酒店（29,593平方米）、服務式公寓（70,066平方米）及配套車庫（45,271平方米）。

截至二零二零年十二月三十一日止，累計出售面積63,203平方米，合同金額為人民幣926,948,000元（相等於約1,042,335,000港元）。

截至二零二零年十二月三十一日止，商舖（可出租面積為46,465平方米）出租率約為89%，年內租金收入為人民幣29,471,000元（相等於約33,140,000港元）。

青島喜瑪拉雅酒店位於青島証大大拇指廣場，由集團自有酒店管理公司以本集團之「喜瑪拉雅」品牌管理。年內酒店平均入住率為53%，總收入為人民幣28,121,000元（相等於約31,622,000港元）。

証大南通壹城大拇指廣場

証大南通壹城大拇指廣場佔地總面積281,912平方米，項目地理位置十分優越，已列入「南通市重點文化產業項目」及「崇川區雙百雙十重點項目」。項目總建築面積約為279,076平方米（含車庫及配套設施77,143平方米）。項目工程分三期興建。

第一期為老城一期，商業面積約38,737平方米，截至二零二零年十二月三十一日，出租率為91%，年內租金收入為人民幣6,310,000元（相等於約7,095,000港元）。

第二期是總建築面積約74,528平方米的配套住宅及商舖，已大部分銷售完畢。截至二零二零年十二月三十一日，累計合同銷售總面積71,585平方米（包括41,065平方米的多層公寓、27,909平方米的聯排別墅、2,237平方米的獨棟別墅、374平方米的商舖），累計合同總金額為人民幣848,855,000元（相等於約954,520,000港元）。回顧年內，交付面積940平方米（包括235平方米的多層公寓、451平方米獨棟別墅及254平方米獨棟別墅），合同總金額為人民幣17,960,000元（相等於約20,196,000港元）。於年內共人民幣17,960,000元（相等於約20,196,000港元）已確認為營業額。

第三期的總面積約147,688平方米（含53,150平方米地下面積），其中老城二期商業面積60,979平方米（含21,000平方米地下面積），新港老鎮商舖面積約14,967平方米，新港老鎮住宅面積約71,742平方米（含32,150平方米地下面積）。新港老鎮於二零一四年五月動工，於二零一六年九月開始銷售，總可售面積為41,000平方米。回顧年內，銷售商舖面積為456平方米，合同總金額則為人民幣8,230,000元（相等於約9,254,000港元）。截至二零二零年十二月三十一日止，累計出售住宅及商舖面積分別為33,563平方米及7,152平方米，合同總金額分別為人民幣573,807,000元（相等於約645,234,000港元）及人民幣109,546,000元（相等於約123,182,000港元）。

揚州商業項目

本集團現時於揚州市中心擁有一個集商業、文化、休閒及娛樂於一身的綜合項目，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米。截至二零二零年十二月三十一日止，尚餘面積15,974平方米用作出租用途。

海南省澄邁縣項目

本集團於海南省澄邁縣擁有一地塊之60%權益，該地塊面積1,309,563平方米。

主席報告書

國內住宅項目

上海

証大西鎮大拇指廣場

本集團已將上海市青浦區旅遊點朱家角鎮面積約140,099平方米之土地，開發成包括中高檔住宅、零售商舖、度假別墅及度假酒店的証大西鎮大拇指廣場，總建築面積約169,004平方米。該項目分兩期開發。

項目第一期建築面積約98,479平方米，包含住宅(40,945平方米)及商舖(57,534平方米)。在商業方面，本集團已引入國際影城、中高端餐飲及超市等客戶。截至二零二零年十二月三十一日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為23,084平方米及22,527平方米，合同總金額則為人民幣442,587,000元(相等於約497,680,000港元)及人民幣469,705,000元(相等於約528,174,000港元)。年內交付商舖105平方米，合同總金額人民幣3,104,000元(相等於約3,491,000港元)。於年內共人民幣3,104,000元(相等於約3,491,000港元)已確認為營業額。

項目第二期建築面積約70,525平方米，包括度假別墅(佔46,155平方米)及度假酒店(佔24,370平方米)。度假酒店部份已於二零一八年出售及交付。度假別墅於二零一四年十一月開始預售，並於二零一六年四月落成。截至二零二零年十二月三十一日止，累計出售度假別墅面積為35,100平方米，合同總金額則為人民幣573,677,000元(相等於約645,088,000港元)。於年內共人民幣101,897,000元(相等於約114,581,000港元)已確認為營業額。截至二零二零年十二月三十一日止，度假別墅已全部竣工並完成交付。

其他城市

海門「濱江新城•証大花園」

位於江蘇省海門市的「濱江新城•証大花園」由兩塊地塊組成，佔地合共1,389,021平方米。

地塊一分為兩部份發展。

地塊一的第一部份「東州府」分兩期開發，第一期合共提供52幢獨立別墅，已全部銷售完畢。「東州府」第二期計劃建成94幢(總建築面積約82,202平方米)獨立別墅，已於二零一四年二月開工。目前因市場情況變化，項目已停工。

地塊一的第二部份「滿庭芳」則為低密度聯排屋的綜合住宅區，共分三期發展，第一及二期合共提供212個單位，可銷售面積約57,232平方米，已全部銷售完畢。第三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零二零年十二月三十一日，累計銷售總面積78,375平方米，累計合同總金額為人民幣464,499,000元（相等於約522,320,000港元）。年內交付面積1,245平方米，有關合同總金額人民幣7,812,000元（相等於約8,784,000港元）。於期內共人民幣7,812,000元（相等於約8,784,000港元）已確認為營業額。

地塊二作為住宅及配套商業用途，亦分多期發展。

第一期名為清華園生態花園洋房，佔地面積約42,070平方米，可銷售面積約56,169平方米，截至二零二零年十二月三十一日，累計銷售面積合共51,270平方米，累計合同總金額為人民幣230,452,000元（相等於約259,139,000港元）。

第二期名為水清木華園，佔地157,717平方米，將興建小高層住宅及配套商業，可銷售面積約194,088平方米。分兩個階段開發，其中第一階段可提供可銷售面積81,360平方米。截至二零二零年十二月三十一日，累計銷售面積79,781平方米，合同總金額人民幣359,498,000元（相等於約404,248,000港元）。年內交付面積345平方米，有關合同金額為人民幣1,497,000元（相等於約1,683,000港元）。於年內共人民幣1,497,000元（相等於約1,683,000港元），已確認為營業額。

第三期名為西班牙風情街，佔地760平方米，已建成可銷售面積為1,164平方米的商業廣場。

第四期名為「大拇指廣場」，佔地18,919平方米，已興建成總建築面積為45,514平方米的商業廣場。

此外，尚有待開發住宅用地佔地370,664平米，建築面積638,460平米，以及7,998平米教育用地、31,266平米醫療用地、18,067平米商業用地、6,933平米酒店用地。未來將陸續開發，打造涵蓋高層、洋房、疊加、聯排等產品的全產品線高端改善型住宅產品，依託各項商業、醫療、教育等生活配套，形成區域內優質居住社區。地塊二部分項目預計於二零二一年下半年開始預售。

主席報告書

煙台開發區的一幅地塊

本集團與煙台開發區宏遠物業有限公司合作開發位於山東省煙台市煙台開發區E-9小區的煙台大拇指項目，其中上海証大佔煙台大拇指項目70%之股權。該項目佔地面積26,476平方米，目前仍在規劃階段。

展望及有關重大投資的未來計劃

二零二零年，儘管房地產行業受到二零一九年新型冠狀病毒（「**新冠**」）疫情的衝擊一度「冰封」，但隨著經濟的快速復甦，房地產亦於二季度起快速回暖並重回正軌。在「房住不炒、因城施策」的主基調指引下，國內的房地產市場保持平穩健康發展。在各地繼續強化中心城市的發展模式和「搶人大戰」下，一二線核心城市及城市圈的房地產市場穩中向好，房企亦傾向於加強對一二線城市的佈局。

展望未來，本集團將堅持「圍繞核心城市，深挖五大戰略區域」的發展戰略，緊跟市場動向，深挖消費者需求，優化並戰略性部署集團資產，努力打造優質的品牌形象。集團將繼續深耕長三角、山東兩大核心板塊，積極拓展珠三角戰略區域，持續開發東北、西南兩大機會市場，充分挖掘當地市場需求，規劃部署具有行業風向標意義的地產項目。另外，本集團將持續加強商業管理，穩步提升商用物業管理水平及運營效能，通過租戶優化、品牌強化，提高商用物業收益水平。

集團在發展中將始終堅持以「建築」與「運營」作為兩大品牌戰略支柱，致力為城市提供美好生活空間與優質商業運營服務。同時，本集團將優化管理團隊，打造精簡高效的管理體系，以提高集團的運營效率。未來，上海証大亦將不斷調整自身產業結構，適應新的城市發展節奏，在充分挖掘現有項目的品牌價值之餘，尋求更多的合作項目，聚焦核心城市和城市群，把握區域分化帶來的結構性機遇，並結合自身優勢開闢具有可持續發展潛力的市場空間，回報股東及社會。

業務回顧

隨著二零二零年初爆發新冠，中國全國持續實施一系列防控措施。截至二零二零年十二月三十一日止年度，新冠疫情對本集團的物業建設活動進度及物業銷售造成暫時性不利影響。此外，本集團的投資物業及酒店的入住率亦受到不利影響，故該等物業的營運所產生的收入同樣由於新冠疫情而暫時減少。本集團根據相關中國地方法規向租戶授出若干租金優惠減免，而該等租金優惠減免已入賬列為租賃修訂。

年內，南京「喜瑪拉雅中心」項目及南京「濱江大拇指廣場」項目已開始交付，營業額錄得增長，結合行政支出、銷售市場推廣支出等成本調控下，使得本集團的稅前經營情況得到改善，但受制於年內稅項計提的拖累，本集團仍然錄得虧損。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為305,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：約1,671,000,000港元）。流動負債淨額約為3,331,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：流動資產淨值約376,000,000港元），流動比率由二零一九年十二月三十一日之1.03倍下降至二零二零年十二月三十一日約0.68倍。本集團之資本結構包括借貸（包括綜合資產負債表所列示之即期及非即期借貸），扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益。於二零二零年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為7,036,000,000港元，其中4,289,000,000港元須於一年內償還，而2,747,000,000港元須於一年後償還。於二零二零年十二月三十一日，為5,785,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：6,391,000,000港元）的借貸按每年介乎4.75%至18.15%（二零一九年十二月三十一日：每年介乎4.77%至18.15%）之固定利率計息。於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為708,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：1,955,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零一九年十二月三十一日之3.84倍上升至二零二零年十二月三十一日之92倍（計算基準：淨債務（定義為借貸、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債之總額減現金及現金等值項目以及已抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益）。

管理層討論與分析

與持續經營相關的緩解措施及不確定性

為於未來十二月內財務義務到期時履行義務及改善本集團的流動比率，本公司董事一直採取多項措施提升本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干向金融機構的延遲還款，其中包括：

- i. 本集團將持續竭力說服違約借貸、交叉違約借貸及期後違約借貸的貸款人不對本集團採取任何行動，以要求本集團立即償還有關借貸的本金及利息。根據與該等貸款人的最新溝通，彼等目前無意對本集團採取任何行動，以要求本集團立即還款；
- ii. 本集團一直與若干金融機構積極磋商及物色不同選擇，藉以重組本集團的現有借貸（包括償還違約借貸），以及為持續的物業建設提供資金；
- iii. 本集團將尋求加快建設以及預售及銷售其發展中物業。具體而言，於二零二一年下半年，本集團計劃推出兩個發展項目的物業預售，於二零二零年十二月三十一日錄得該等項目賬面值合共人民幣1,749百萬元（相當於約2,078百萬港元）；及
- iv. 本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支；及尋求其他替代融資方法，為結算其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- a. 儘管存在上述預計經營業績及本公司擁有人應佔可能負權益，與違約借貸、交叉違約借貸及期後違約借貸的貸款人進行成功磋商，以至於彼等不會對本集團採取任何行動，以於本集團能夠獲得額外新資金來源及重組其現有借貸（包括償還違約借款）前行使要求本集團立即償還有關借貸的本金及利息的權利；
- b. 成功且及時地從本集團正與之積極磋商的金融機構獲取新融資，以為上述現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境，以及是否加強適用於本集團及／或該等金融機構的監管，如就房企的「三條紅線」金融監管規則或其他限制；(2)現有借貸的貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)本集團持續遵守該等條款及條件的能力；

管理層討論與分析

- c. 成功加快建設以及預售及銷售其發展中物業，尤其是本集團計劃於二零二一年下半年推出預售並及時收回相關銷售所得款項（包括滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測中預測的時間表進行該等預售）；及
- d. 本集團能產生經營現金流量及獲得其他融資來源（上述來源除外）以滿足本集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

* 本節所用詞彙與財務報表附註2.1所界定者具有相同涵義。

分部資料

物業銷售

本分部於年內之營業額約為4,207,815,000港元（二零一九年：846,060,000港元）。是項增加主要是可交付予買家的項目面積大幅增加所致。

物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之營業額約為318,740,000港元（二零一九年：368,550,000港元）。有關減少乃由於在疫情下來自於商場舉辦的活動收入大幅減少，同時公司對部分租戶提供了租金優惠所致。

酒店營運

本分部於年內之營業額為72,148,000港元（二零一九年：133,982,000港元）。有關減少乃由於受到新冠爆發的影響導致酒店入住率下跌所致。

管理層討論與分析

外匯風險及利率風險以及對沖

本集團接受若干以外幣為單位元交易，因此面對兌換率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團於二零二零年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。本集團於二零二零年十二月三十一日之銀行借貸均以人民幣計值。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

本集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和受限制銀行存款有關。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約926名僱員（二零一九年：955名僱員）。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及獎金。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除本報告下文或其他處所披露者外，本公司於回顧年內並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售：

- (a) 於二零一五年八月十二日及八月二十四日，本集團分別訂立股權轉讓協議及補充協議（合稱「該等協議」），以收購持有南京鼓樓區各幅地塊（「各幅地塊」）之6家公司的股權（「收購事項」）。該等地塊之總地盤面積約為110,489平方米，而收購事項之總代價為人民幣4,513,609,000元（相等於約5,389,384,000港元）。收購事項詳情在本公司日期為二零一五年八月二十五日之公告中披露。

由於自二零一五年年底起各幅地塊所處地區的土地規劃作出調整，導致各幅地塊之規劃也要作出調整。截至本報告日期，本公司已取得及獲交付十三份各幅地塊國有土地使用權證中之四份。該等協議之訂約方一直致力於盡早完成收購事項。

管理層討論與分析

- (b) 本集團擬透過上海聯合產權交易所公開掛牌方式出售海門証大濱江置業有限公司及其若干附屬公司的全部股權（「**出售海門事項**」）。建議出售海門事項將構成本集團非常重大出售事項。出售海門事項之最低投標價為人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元）。出售海門事項之最終代價將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於上述最低投標價。有關上述交易的普通決議案於二零二零年五月二十九日舉行之本公司股東特別大會上未獲股東通過，交易終止。更多交易詳情載於本公司日期為二零二零年二月二日、二零二零年二月十三日、二零二零年三月十六日、二零二零年四月六日、二零二零年四月十四日、二零二零年四月二十八日、二零二零年四月二十九日、二零二零年五月十四日、二零二零年五月二十九日之公告及日期為二零二零年四月十四日之通函。
- (c) 本集團透過阿里資產拍賣平台以公開掛牌方式擬出售煙台証大大拇指置業有限公司的70%股權（「**出售煙台事項**」）。出售煙台事項之最低投標價為人民幣33,000,000元（相當於約36,130,000港元）。代價將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於最低投標價。於二零二零年八月十九日獲阿里資產拍賣平台告知，拍賣出售煙台事項之中標方為煙台市正通置業有限公司（「**正通置業**」），以代價人民幣33,000,000元（相等於約36,130,000港元）（「**代價**」）競得。於二零二零年九月四日，本集團獲阿里資產拍賣平台的第三方拍賣委託代理告知，正通置業未按要求支付代價的全部尾款，拍賣終止。更多交易詳情載於本公司日期為二零二零年八月十一日、二零二零年八月十九日、二零二零年八月二十四日及二零二零年九月七日之公告。

管理層討論與分析

資產抵押

於報告期末，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為若干借貸及貸款之擔保：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備	966,769	951,732
投資物業	4,887,416	2,178,353
發展中物業及已完成待售物業	2,258,415	2,476,444
已抵押銀行存款	474,189	1,444,812
	8,586,789	7,051,341

於二零二零年十二月三十一日，本集團附屬公司之若干權益股份已抵押，以作為授予本集團的若干借貸之抵押。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約1,219,919,000港元（二零一九年：596,772,000港元）之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為，於初始確認時，該等擔保合約之公允價值並不重大。

董事及高級管理層簡介

A. 執行董事

王樂天先生（「王先生」），48歲，於二零一九年十一月九日獲委任為本公司執行董事、董事會主席、董事會提名委員會主席兼成員、董事會薪酬委員會成員及就上市規則而言的本公司授權代表。王先生獲北京科技大學工商管理碩士學位，並於一九九四年畢業於中國金融學院（對外經濟貿易大學金融學院前身），獲經濟學學士學位。

王先生於二零一八年六月加入中國東方資產管理（國際）控股有限公司，現擔任聯席總裁、經營管理委員會委員、投資決策委員會委員；二零一六年十一月至二零一八年六月，擔任中國東方資產管理股份有限公司重慶分公司黨委委員、紀委書記、副總經理；二零一六年九月至二零一六年十一月，任中國東方資產管理股份有限公司業務管理一部副總經理；二零零四年九月至二零一六年九月，任中國東方資產管理公司資產經營部高級主任、副經理、經理、高級經理、高級經濟師；二零零三年十月至二零零四年九月，任中國東方資產管理公司債權及市場開發部系統管理處高級主任；二零零零年五月至二零零三年十月，任中國東方資產管理公司太原辦事處資產經營部主任、高級主任；一九九四年七月至二零零零年五月，中國銀行山西省分行工作。

董事及高級管理層簡介

黃裕輝先生（「黃先生」），49歲，自二零二一年一月十一日獲委任為執行董事。黃先生於二零一一年畢業於清華大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。黃先生獲清華大學五道口金融學院首期金融博士學位，為正高級工程師、高級經濟師、國家一級註冊建造師。

黃先生自二零一八年二月至今任南通三建控股有限公司（「南通三建」）黨委書記、董事長；江蘇南通三建集團股份有限公司董事長。黃先生仍為南通三建之股東，南通三建控股有限公司全資擁有南通三建控股（香港）有限公司，於二零二零年十二月三十一日南通三建控股（香港）有限公司擁有本公司4,462,317,519股股份之權益，佔二零二零年十二月三十一日本公司已發行股本約29.99%。黃先生還擔任深圳交易所上市的廣東精藝金屬股份有限公司（股份代號：002295.SZ）董事長。黃先生曾於一九九九年一月至二零零三年六月，任南通三建直屬分公司（海門市建築安裝工程公司）董事、副總經理兼南通三建北京直屬分公司經理；於二零零三年七月至二零零五年二月，任龍信建設集團有限公司董事、副總經理兼南通三建北京直屬分公司經理；於二零零五年三月至二零一二年九月，任龍信建設集團有限公司董事、副總經理兼九分公司董事長（期間，二零一零年五月至二零一二年十月任龍信投資有限公司總經理），二零零七年九月至二零一二年十月，任南通市裕成建設有限公司董事長。黃先生於二零一二年十月至二零一五年四月，任江蘇南通三建集團有限公司常務副董事長、法人代表、總裁；於二零一五年四月至二零一六年四月，任江蘇南通三建集團有限公司董事長；於二零一六年四月至二零一八年二月，任南通三建、江蘇南通三建集團股份有限公司董事長。

董事及高級管理層簡介

何海洋先生（「何先生」），49歲，自二零二零年四月八日起獲委任為本公司執行董事及於二零二零年四月八日至二零二一年一月十五日期間擔任公司行政總裁。何先生於一九九六年畢業於上海同濟大學，獲工學學士學位。

何先生於二零一四年三月加入東方藏山資產管理有限公司（由中國東方資產管理（國際）控股有限公司直接持股40%），現擔任該公司董事。何先生於二零一三年七月至二零一四年二月，擔任藏山資本管理有限公司副總裁，負責中國境內投資業務。何先生於二零一零年七月至二零一三年六月，擔任穩盛（天津）投資管理有限公司副總經理，負責上海區域投資業務。何先生於二零零七年十一月至二零一零年六月，擔任金地集團華北區域營銷總監，負責華北區域營銷工作，於二零零三年四月至二零零七年十月，擔任金地集團天津分公司常務副總經理，負責金地集團天津分公司營銷與土地拓展工作，並於一九九六年七月至二零零三年三月，擔任金地集團信息中心主任，負責集團信息化建設工作。

李珍女士（「李女士」），36歲，自二零二一年一月十一日獲委任為執行董事，以及提名委員會及薪酬委員會成員。李女士於二零一零年畢業於清華大學法律專業，獲碩士研究生學歷。

李女士於二零一八年底加入南通三建，現任南通三建集團副總裁。李女士於二零一零年七月至二零一二年一月，任平安證券有限責任公司投資銀行部業務經理；於二零一二年一月至二零一四年五月，任華林證券有限責任公司投資銀行部高級業務總監；並於二零一四年六月至二零一八年十二月，先後任中信建投證券股份有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：6066.HK）投資銀行部副總裁、高級副總裁。

董事及高級管理層簡介

B. 非執行董事

王崢女士（「王女士」），49歲，自二零一七年十月十三日起獲委任為本公司非執行董事。王女士於一九九三年畢業於北京服裝學院，獲工學學士學位。

王女士於二零一五年六月加入冉盛置業發展有限公司，現擔任執行董事。王女士在房地產行業有著21年的行業經驗。在此之前，王女士先後於中能源電力燃料有限公司擔任副總經理兼房地產事業部總經理、三九泛華建設開發有限公司副總經理、投資總監等職務。

馬贊先生（「馬先生」），39歲，自二零二零年四月二十三日起獲委任為本公司非執行董事。馬先生於二零零六年畢業於清華大學，獲生物醫學工程碩士學位。

馬先生於二零一八年四月加入復星集團，現任復星集團投資管理部聯席總經理、蜂巢高級副總裁，負責大中華區投資管理工作。加入復星集團前，二零一六年九月至二零一八年三月，擔任華潤置地華東大區副總經理，負責華東大區戰略投資、創新業務、戰略重點項目等工作。二零一二年五月至二零一六年九月，擔任華潤置地上海公司副總經理，負責上海、浙江區域的戰略投資、運營管理、以及營銷管理工作。二零一一年十月至二零一二年四月，擔任萬達集團拓展部中西區副總經理，負責區域投資拓展。二零一零年一月至二零一一年九月，擔任華潤置地（山東）有限公司市場總監、投資總監，負責商業前期、營銷、以及投資管理等工作。二零零六年七月至二零零九年十二月，擔任華潤置地（北京）股份有限公司策劃主管、營銷副經理等職務，負責項目營銷管理。

董事及高級管理層簡介

吳君傲先生（「吳先生」），45歲，自二零二零年四月二十三日起獲委任為本公司非執行董事。吳先生於一九九九年畢業於上海大學，獲工業外貿（科技外事）、工業自動化雙本科學士學位。中歐工商管理學院EMBA在讀。

吳先生深耕住宅／商業地產開發、運營、資產管理二十餘年。於二零一八年十一月加入復地（集團）股份有限公司，現擔任復星蜂巢副總裁兼大中華區資產管理部總經理、大中華區域聯席秘書長，負責復星集團涉房業務的資產管理工作。一九九九年八月至二零一八年十一月，任職於瑞安房地產有限公司及其子公司，其中二零一四年四月至二零一八年十一月，擔任瑞安房地產全資上海豐誠物業管理有限公司總經理，負責瑞安房地產下屬全資子公司的業務及發展管理工作；二零一零年十一月至二零一四年三月，擔任重慶天地項目發展總經理，負責重慶天地片區綜合類業態開發總經理職責兼任成本部、設計部、基礎設施部負責人；二零零六年十一月至二零一零年十月，先後擔任武漢天地項目經理、助理總經理，負責武漢天地高檔住宅區開發負責人職責。

董事及高級管理層簡介

C. 獨立非執行董事

關浣非博士（「關博士」），63歲，自二零二一年一月十一日獲委任為獨立非執行董事，以及提名委員會及審核委員會成員。關博士於二零零二年獲武漢大學經濟博士學位，自二零零零年至二零零二年為復旦大學理論經濟學博士後研究員。關博士自二零零四年至今，擔任復旦大學保險研究中心兼職研究員，自二零一三年起獲聘復旦大學專業學位兼職導師，二零一八年八月起獲聘為吉林財經大學客座教授，二零二零年十一月任深圳市公司治理研究會名譽會長，關博士亦任吉林省人民政府經濟技術顧問多年。

關博士於香港及中國金融及保險業擁有豐富經驗。彼曾於中國人民保險公司吉林省分公司、中國保險港澳管理處、中國太平保險（香港）有限公司及中國太平洋保險（香港）有限公司出任不同的高級管理層職位。彼亦曾於交通銀行任職，包括擔任風險資產管理委員會副主任委員、信貸資產管理委員會副主任委員、貸款審查委員會主任委員、交通銀行香港分行副總經理、交通銀行信託有限公司董事、中國交銀保險有限公司董事長兼行政總裁及交銀康聯人壽保險有限公司的執行董事及總經理。

關博士現擔任企展控股有限公司（股份代號：1808.HK）執行董事及董事會主席、中國有色礦業有限公司（股份代號：1258.HK）、中國山東高速金融集團有限公司（股份代號：412.HK）、華融國際金融控股有限公司（股份代號：993.HK）、新華匯富金融控股有限公司（股份代號：188.HK）獨立非執行董事，該等公司均為於聯交所主板上市之公司。

關博士曾於二零一九年八月至二零二零年九月期間，任守益控股有限公司（股份代號：2227.HK）獨立非執行董事；於二零一七年十二月至二零一八年六月期間，任平安證券集團（控股）有限公司（股份代號：231.HK）非執行董事；於二零一三年七月至二零一六年三月，任文化傳信集團有限公司（股份代號：343.HK）榮譽主席及其附屬公司UCAN.COM Group Limited之董事會主席；於二零一五年五月至二零一七年九月，出任中建置地集團有限公司（現稱為GBA集團有限公司）（股份代號：261.HK）執行董事；於二零零八年三月至二零一一年一月任銀基集團控股有限公司（股份代號：886.HK）獨立非執行董事，隨後於二零一一年一月至二零一二年十二月任執行董事兼總裁；並於二零一八年六月至二零二零年五月期間彼亦任弘達金融控股有限公司（現稱為中木國際控股有限公司）（股份代碼：1822.HK）獨立非執行董事。該等公司均為於聯交所主板上市之公司。

董事及高級管理層簡介

朱紀文先生（「朱先生」），55歲，自二零二一年一月十一日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會成員兼主席及薪酬委員會成員。朱先生於一九九二年畢業於密西根州立大學，取得經濟學碩士學位。他亦於二零零五年十二月於香港中文大學及上海國家會計學院合辦的課程取得專業會計學碩士學位。

朱先生於財務管理方面具有逾25年經驗。於一九九七年四月加入中國旺旺控股有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：151.HK），現擔任該公司財務總監兼執行董事。朱先生於一九九二年至一九九五年出任台灣省政府財務分析師，於一九九五年至一九九六年任職台達電子工業股份有限公司財務部主管。朱先生於一九九六年至一九九七年曾任職大霸電子股份有限公司為助理財務經理。

陳爽先生（「陳先生」），太平紳士，53歲，自二零二一年一月十一日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會成員兼主席，以及提名委員會及審核委員會成員。陳先生於一九八九年畢業於華東政法學院，獲法律專業本科學位，一九九二年獲法學碩士研究生學位。陳先生持有香港大學專業進修學院之法律文憑，並具備中華人民共和國律師資格、高級經濟師資格。陳先生有逾27年的商業銀行及投資銀行豐富經驗。

陳先生現為紳灣資本管理有限公司（前身為中集資本國際有限公司）創始及執行合夥人，億都（國際控股）有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：259.HK）非執行董事及國泰基金管理公司獨立董事。陳先生曾於二零一九年十一月至二零二零年六月，任中集資本控股有限公司首席執行官兼總裁、中集資本國際有限公司董事長兼總裁；於二零一三年四月至二零一九年九月，任中國光大集團有限公司執行董事兼副總經理；於二零零七年五月，任中國光大控股有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：165.HK）執行董事兼首席執行官、管理決策委員會主席（直至彼於二零一九年五月退任）；中國飛機租賃集團控股有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：1848.HK）執行董事兼主席（直至彼於二零一九年五月退任）；及光控精技有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：3302.HK）主席兼非執行董事（直至彼於二零一九年十一月退任）。陳先生亦曾任光大嘉寶股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600622.SH）董事長（直至彼於二零一九年六月退任）。

陳先生現為「香港增長組合」管治委員會非官方委員、香港科技園公司董事會成員、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會轄下的金融基建及市場發展委員會委員、香港華菁會主席、香港貿易發展局內地商貿諮詢委員會委員、香港中國金融協會永遠名譽主席、香港飛機租賃和航空融資協會創會主席、華東政法大學客座教授、中國併購公會副會長、法中基金會戰略委員會成員及中華健康快車基金會理事。陳先生曾任團結香港基金參事、香港特別行政區金融發展局非官方委員及香港中資證券業協會副會長。

董事及高級管理層簡介

曹海良先生（「曹先生」），48歲，自二零二一年一月十一日獲委任為獨立非執行董事，以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會成員。曹先生畢業於中國江蘇大學，獲學士學位。

曹先生於一九九九年創辦北京遠博仕業企業管理顧問公司，並出任董事長及首席顧問至今。曹先生於二零零零年至今擔任北大滙豐商學院、北大經管學院客座教授；於二零零一年至今擔任清華大學繼續教育學院客座教授，並出任武漢大學客座教授、廈門大學客座教授、同濟大學客座教授、中山大學客座教授。曹先生亦曾於二零一八年至二零二零年出任中國機械工業經濟管理研究院產業園區（地產）研究中心執行主任。

林芯竹博士（「林博士」），41歲，自二零二一年一月十一日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。林博士於二零零二年畢業於北京化工大學，獲高分子材料與工程學士學位；於二零零四年畢業於英國倫敦城市大學卡斯商學院，獲投資管理學碩士學位；於二零零九年畢業於清華大學，獲管理學博士學位。

林博士於二零零三年十二月至二零零五年五月，擔任嘉實基金管理有限公司機構管理部經理；於二零零七年一月至二零零七年十二月，於世界銀行國際金融公司(IFC)全球製造業服務部門(GMS)任博士實習生；於二零零九年五月至二零一二年十一月，擔任紐銀梅隆資產管理公司業務拓展部產品主管；於二零一二年十一月至二零一四年五月，擔任泰達宏利基金產品發展部副總監；於二零一四年五月至二零一六年五月，擔任摩根士丹利華鑫基金管理有限公司規劃發展部副總監；於二零一六年六月至二零一七年十月，擔任民生基金管理有限公司籌備組產品總監。林博士亦曾於二零一八年四月至二零一九年十二月，擔任海通國際資產管理（香港）有限公司產品研發董事。

董事及高級管理層簡介

D. 行政總裁

張澤林先生（「張先生」），47歲，自二零二一年一月十五日獲委任為本公司行政總裁。張先生於一九九六年六月畢業於哈爾濱工業大學工業與民用建築專業，獲學士學位，並於二零一零年獲得南開大學工商管理碩士學位。

張先生曾擔任中國海外發展有限公司上海公司人力資源、營銷及投資部門經理、南京公司副總經理、深圳公司副總經理及呼和浩特公司總經理；張先生於二零一三年三月擔任龍湖地產有限公司上海公司總經理。彼於二零一七年五月擔任重慶協信遠創實業有限公司常務副總裁及聯席總裁。彼於二零二零年十月入職南通三建控股有限公司房產事業部，現擔任總裁。

E. 公司秘書

劉硯楓先生已獲委任為本公司的公司秘書，自二零二一年五月一日起生效。彼為香港執業律師，現於史蒂文生黃律師事務所（本公司有關香港法例的法律顧問）從事商業及企業融資領域的工作。劉先生畢業於倫敦國王學院(King's College London)，獲得法律學士學位。

董事會報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告連同經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務仍為投資控股。其各附屬公司之主要業務主要為從事物業發展業務、物業投資、管理及代理服務及經營酒店。

業務回顧

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業務回顧、使用主要財務表現指標對本集團年內的表現所作分析、有關集團未來業務發展之討論、有關本集團可能面對之主要風險及不明朗因素之說明，以及自財政年度完結後所發生對本集團構成影響之主要事件詳情，載於本年報「主席報告」及「管理層討論與分析」兩節（構成本報告的一部分）。

本公司之環保政策及表現、有關本公司遵守對本集團有重大影響的相關法律法規之討論，以及本公司與其僱員、客戶及供應商之關係，載於本年報「環境、社會及管治報告」一節（構成本報告的一部分）。

業績及分派

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第104至215頁之綜合財務報表。董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之任何股息。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要載於第216頁。

股本

本公司股本於二零二零年度之變動情況載於財務報表附註29(a)。

儲備

二零二零年內，本集團及本公司儲備之變動情況分別載於綜合權益變動表及財務報表附註35(a)。

慈善捐贈

本集團於回顧年度並無任何慈善捐贈。

本公司可供分派儲備

本公司於二零二零年十二月三十一日並無可供分派予股東之儲備。

物業、廠房及設備

二零二零年內，本集團及本公司之物業、廠房及設備之變動情況載於財務報表附註15。

發展中物業及已完成待售物業

本集團於二零二零年度之發展中及待出售物業之詳情載於本年報第5至13頁。

董事

於二零二零年內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

王樂天先生 (主席)

黃裕輝先生 (於二零二一年一月十一日獲委任)

何海洋先生 (於二零二零年四月八日獲委任)

李珍女士 (於二零二一年一月十一日獲委任)

秦仁忠先生 (於二零二一年一月十一日辭任)

湯健先生 (因董事會重組，於二零二一年一月十一日辭任)

張華綱先生 (於二零二零年四月八日辭任)

非執行董事

王崢女士

馬贇先生 (於二零二零年四月二十三日獲委任)

吳君傲先生 (於二零二零年四月二十三日獲委任)

龔平先生 (於二零二零年四月二十三日辭任)

江征雁女士 (於二零二零年四月二十三日辭任)

董事會報告

獨立非執行董事

關浣非博士 (於二零二一年一月十一日獲委任)
朱紀文先生 (於二零二一年一月十一日獲委任)
陳爽先生, 太平紳士 (於二零二一年一月十一日獲委任)
曹海良先生 (於二零二一年一月十一日獲委任)
林芯竹博士 (於二零二一年一月十一日獲委任)
周裕農先生 (於二零二零年十月五日辭世)
徐長生博士 (因董事會重組, 於二零二一年一月十一日辭任)
吳文拱先生 (因董事會重組, 於二零二一年一月十一日辭任)
侯思明先生 (因董事會重組, 於二零二一年一月十一日辭任)
狄瑞鵬博士 (因董事會重組, 於二零二一年一月十一日辭任)

董事於股份或債券之權益

於二零二零年十二月三十一日, 本公司董事於本公司及其相聯法團 (定義見香港法例第571章證券及期貨條例 (「證券及期貨條例」) 第XV部) 之股份、相關股份或債券中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊, 或須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下:

董事姓名	股份／		佔於二零二零年
	相關股份數目	身份及權益性質	十二月三十一日 已發行股本之 概約百分比
湯健先生	10,000,000(L)	實益擁有人	0.07%

除上文披露者外, 於二零二零年十二月三十一日, 本公司董事概無於本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉, 或擁有根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

有關董事之資料變動

自本公司二零二零年中期報告日期以來並無有關任何董事的任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段予以披露。

董事之服務合約及薪酬

於應屆股東週年大會上告退及合資格重選連任之董事概無與本公司簽訂本集團於一年內終止合約而須給予賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事薪酬經由雙方協議並根據市場慣例及董事對本集團之貢獻而釐定。

董事及高級管理層之薪酬

董事及高級管理層之薪酬情況載於財務報表附註36及10。本集團之一般薪酬政策旨在根據行業慣例及市場情況，保持公平而具競爭力之僱員薪酬。釐定執行董事薪酬時已考慮下列因素：

- 業務需要；
- 本集團之業績及表現；
- 個人對本集團業績貢獻之評估；
- 市場條件(如供求)之變動。

獲允許彌償保證及董事之責任保險

根據本公司之公司細則及在百慕達一九八一年公司法之規限下，本公司董事、公司秘書及其他高級職員及每名核數師均可(其中包括)從本公司的資產及溢利中獲得彌償，彼等就其各自職務執行其職責或擬定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支；惟本彌償保證不延伸至任何與所述人士故意疏忽、故意失責、欺詐或不忠誠有關的事宜。

本公司已就其董事及高級職員可能面對之法律訴訟，安排合適之保險保障。保險的保障範圍每年均作檢討。

管理合約

於二零二零年年內，除僱傭合約外，並無訂立或存在有關本公司整體或任何重大部分業務之管理或行政之合約。

董事會報告

購買股份或債券之安排

本公司、其控股公司或各附屬公司於二零二零年內任何時間概無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事、行政總裁、彼等任何配偶或18歲以下子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無行使該等權利。

董事及控股股東於重要合約之權益

除財務報表附註31所載之關連人士交易外，本公司、其控股公司或各附屬公司於二零二零年度結算日或二零二零年內任何時間，概無訂立董事或董事的關連實體直接或間接於其中擁有重大權益或本公司控股股東或其任何附屬公司為訂約一方之重要合約。

關連及關連人士交易

於二零二零年內，本集團曾訂立若干關連人士交易，該等交易亦可能構成聯交所證券上市規則（「上市規則」）項下的持續關連交易。該等交易詳情載於下文及財務報表附註31。

董事於競爭性業務之權益

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無董事曾從事或直接或間接擁有與本公司及／或本公司附屬公司的業務競爭或可能構成競爭而須根據上市規則披露之任何業務之權益。

持有5%或以上權益之人士

於二零二零年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，除本公司董事或主要行政人員於股份及相關股份之權益或淡倉外，於本公司持有權益或淡倉之人士如下：

姓名／名稱	權益性質	於二零二零年十二月三十一日擁有權益之股份數目	於二零二零年十二月三十一日佔已發行股本之概約百分比
南通三建控股(香港)有限公司 (附註1)	實益擁有人	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
南通三建控股有限公司 (附註1)	受控法團之權益	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
Smart Success Capital Ltd. (附註2)	實益擁有人	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
Cheer Link Global Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
COS Greater China Special Situations Fund, L.P. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital International Co. Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
中國東方資產管理(國際)控股有限公司 (「東方國際」) (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
Wise Leader Assets Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%

董事會報告

姓名／名稱	權益性質	於二零二零年 十二月三十一日 擁有權益之 股份數目	於二零二零年 十二月三十一日 佔已發行股本之 概約百分比
Dong Yin Development (Holdings) Limited (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
中國東方資產管理股份有限公司 (「東方資產」) (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Alliance Properties Limited (附註3)	實益擁有人	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復地(集團)股份有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
上海復星產業投資有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
上海復星高科技(集團)有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星國際有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星國際控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
郭廣昌 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%

(L) 表示好倉

附註：

1. 截至二零二零年十二月三十一日，南通三建控股（香港）有限公司由南通三建控股有限公司100%控制。
2. 截至二零二零年十二月三十一日，東方資產擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，而Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd.之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd.及Dong Yin Development (Holdings) Limited各擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之40%控制權，而China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權。China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.乃COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人。COS Greater China Special Situations Fund L.P.擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權，而Cheer Link Global Ltd.擁有Smart Success Capital Ltd.之全部控制權。
3. 截至二零二零年十二月三十一日，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之85.29%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之71.74%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技（集團）有限公司之全部控制權，上海復星高科技（集團）有限公司擁有上海復星產業投資有限公司全部控制權，上海復星產業投資有限公司擁有復地（集團）股份有限公司之約99.71%控制權，而復地（集團）股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。

除上文披露外，於二零二零年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，概無任何人士（除本公司董事或主要行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

優先購買權

百慕達法例並無有關優先購買權之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

主要客戶及供應商

二零二零年年內，本集團對五大客戶之銷售總額佔本集團年內總營業額1.56%，其中對最大客戶之銷售總額佔本集團年內總營業額0.43%。二零二零年年內，向本集團最大供應商及五大供應商採購之總額佔本集團年內總採購額分別約9%及33%。董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司5%以上股本之本公司任何股東概無擁有本集團任何五大客戶或供應商股本權益。

董事會報告

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提交之有關其獨立性之年度確認函，並認為獨立非執行董事均具備獨立性。

遵守法律及法規

本集團設有遵例程序，以確保遵守適用法律、規則及規例，尤其對本集團有重大影響之法律、規則及規例。本公司的審核委員會獲董事會授權，以檢討內部監控系統在(其中包括)本集團遵例監控職能方面的有效性。本集團已聘用外部合規及法律顧問，確保本集團之交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關員工及營運單位會不時獲敦促注意適用法律、規則及規例之更新。董事會相信，在沒有任何相反證據的情況下，本集團所設置並於年內及截至本報告日期一直運作之內部監控系統足以應付本集團現時業務所需。

足夠公眾持股量

根據本公司透過公開途徑可取得之資料及就董事所知，年內及直至本年報刊發日期，股份有足夠公眾持股量。

代表董事會

主席

王樂天先生

二零二一年四月三十日

企業管治常規

本公司致力維持高水平之企業管治常規及程序，以保障股東利益及提高本集團之表現。董事會（「董事會」）將不時審閱及改善企業管治常規，以確保本集團在董事會之有效領導下，為股東爭取最大回報。

本公司已應用上市規則附錄十四所載經不時修改及修訂之企業管治守則（「企業管治守則」）。於回顧年度內，除下文載列的偏離外，董事會認為本公司於年內已符合企業管治守則條文。

根據企業管治守則之守則條文A.4.2，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。本公司非執行董事馬贇先生及吳君傲先生於二零二零年四月二十三日獲委任填補臨時空缺及原本應在二零二零年五月二十九日舉行的延期股東特別大會上退任。根據本公司之公司細則第86(2)條，獲董事會委任以填補臨時空缺的任何董事，其任期直至本公司下屆股東週年大會舉行為止，並可膺選連任。因此，馬贇先生及吳君傲先生於二零二零年六月十八日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上退任並獲重選連任。

根據企業管治守則之守則條文E.1.2，董事會主席（「主席」）及提名董事委員會主席或彼等的代表應出席本公司的股東週年大會。鑒於新型冠狀病毒大流行並且根據香港政府所制訂的法規，主席及提名委員會主席或彼等的代表並無出席股東週年大會。根據本公司之公司細則第63條，本公司前獨立非執行董事侯思明先生（已於二零二一年一月十一日辭任）獲本公司董事推選主持股東週年大會。本公司核數師亦有出席股東週年大會。

董事證券交易

本公司已採納有關董事證券交易之行為守則，其條款不寬鬆於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）所載標準規定。經向全體董事作出特定查詢後，董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載標準規定。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至就本年報所載資料而言的最後可行日期（即二零二一年五月六日之董事會組成如下：

企業管治報告

執行董事

王樂天先生 (主席)
黃裕輝先生 (於二零二一年一月十一日獲委任)
何海洋先生 (於二零二零年四月八日獲委任)
李珍女士 (於二零二一年一月十一日獲委任)
秦仁忠先生 (於二零二一年一月十一日辭任)
湯健先生 (於二零二一年一月十一日辭任)
張華綱先生 (於二零二零年四月八日辭任)

非執行董事

王崢女士
馬贊先生 (於二零二零年四月二十三日獲委任)
吳君傲先生 (於二零二零年四月二十三日獲委任)
龔平先生 (於二零二零年四月二十三日辭任)
江征雁女士 (於二零二零年四月二十三日辭任)

獨立非執行董事

關浣非博士 (於二零二一年一月十一日獲委任)
朱紀文先生 (於二零二一年一月十一日獲委任)
陳爽先生，太平紳士 (於二零二一年一月十一日獲委任)
曹海良先生 (於二零二一年一月十一日獲委任)
林芯竹博士 (於二零二一年一月十一日獲委任)
周裕農先生 (於二零二零年十月五日辭任)
徐長生博士 (於二零二一年一月十一日辭任)
吳文拱先生 (於二零二一年一月十一日辭任)
侯思明先生 (於二零二一年一月十一日辭任)
狄瑞鵬博士 (於二零二一年一月十一日辭任)

非執行董事之委任期為兩年。

企業管治職能

於回顧年度內，董事會負責釐定本公司之企業管治政策，以執行以下企業管治職責：

- 編製及檢討本集團有關企業管治之政策及常規，並作出有關推薦建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團對於遵守所有法例及監管規定 (視適用情況而定) 之政策及常規；
- 編製、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之行為守則及合規手冊 (如有)；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則及企業管治報告所載披露規定之情況。

董事及委員會成員出席記錄

董事姓名	出席會議次數／會議總數					
	董事會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	審核委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
王樂天先生 (主席)	11/11	3/3	2/2	-	0/1	0/2
秦仁忠先生 (附註6)	4/11	-	-	-	0/1	0/2
何海洋先生 (附註1)	8/8	-	-	-	0/1	0/2
張華綱先生 (附註2)	3/3	-	-	-	-	-
湯健先生 (附註6)	11/11	-	-	-	0/1	0/2
王崢女士	8/11	-	-	-	0/1	0/2
馬贇先生 (附註3)	6/7	-	-	-	0/1	0/2
吳君傲先生 (附註3)	7/7	-	-	-	0/1	0/2
龔平先生 (附註4)	3/4	-	-	-	-	-
江征雁女士 (附註4)	1/4	-	-	-	-	-
周裕農先生 (附註5)	7/8	2/2	2/2	3/3	0/1	0/2
徐長生博士 (附註6)	11/11	0/1	-	-	0/1	0/2
吳文拱先生 (附註6)	10/11	3/3	2/2	3/3	0/1	1/2
侯思明先生 (附註6)	11/11	3/3	-	3/3	1/1	1/2
狄瑞鵬博士 (附註6)	7/11	2/3	1/2	2/3	0/1	0/2

附註1：於二零二零年四月八日獲委任

附註2：於二零二零年四月八日辭任

附註3：於二零二零年四月二十三日獲委任

附註4：於二零二零年四月二十三日辭任

附註5：於二零二零年十月五日辭世

附註6：於二零二一年一月十一日辭任

董事會負責作出整體性策略決定、財務事務及諸如收購之股權相關交易。管理層將負責處理及執行董事會作出之決策及監察在本公司行政總裁監督下之本集團日常管理。

企業管治報告

主席及行政總裁

本公司主席為王樂天先生，而行政總裁為張澤林先生（自二零二一年一月十五日起）（自二零一七年九月三十日至二零二零年四月八日為張華綱先生，及自二零二零年四月八日至二零二一年一月十五日為何海洋先生）。主席與行政總裁角色獨立分開，並非由同一人兼任。主席負責監督董事會管理，而行政總裁負責監督本集團業務之日常管理及董事會決策之執行。

董事培訓

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以建立並更新彼等的知識及技能。於年內，董事及高級管理人員都參加了不同的研討會及閱覽資料等培訓。根據董事所提供的記錄，各董事已於二零二零年接受相關培訓。

薪酬委員會

薪酬委員會成員如下：

獨立非執行董事：

陳爽先生 (主席) (附註1)
朱紀文先生 (附註1)
曹海良先生 (附註1)
周裕農先生 (主席) (附註3)
吳文拱先生 (附註2)
徐長生博士 (附註4)
侯思明先生 (附註2)
狄瑞鵬博士 (附註2)

執行董事：

王樂天先生
李珍女士 (附註1)

附註1：於二零二一年一月十一日獲委任

附註2：於二零二一年一月十一日辭任

附註3：於二零二零年十月五日辭世

附註4：於二零二零年十一月二十五日獲委任及於二零二一年一月十一日辭任

薪酬委員會負責就本公司對本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構提出建議，以供董事會審批，評估執行董事表現及批准執行董事的服務合約期限。於年內，薪酬委員會曾舉行三次會議，其中包括討論及檢討本公司董事及高級管理層之薪酬政策，並就董事及高級管理層之薪酬提出建議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。

提名委員會

提名委員會成員如下：

獨立非執行董事：

關浣非博士 (附註1)
陳爽先生 (附註1)
曹海良先生 (附註1)
徐長生博士 (附註4)
周裕農先生 (附註3)
吳文拱先生 (附註2)
狄瑞鵬博士 (附註2)

執行董事：

王樂天先生 (主席)
李珍女士 (附註1)

附註1：於二零二一年一月十一日獲委任

附註2：於二零二一年一月十一日辭任

附註3：於二零二零年十月五日辭世

附註4：於二零二零年十一月二十五日獲委任及於二零二一年一月十一日辭任

提名委員會已於二零一二年三月成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。提名委員會負責檢討董事會之架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出之變動提出建議。提名委員會根據候選人之資格、經驗、品格及對本公司之潛在貢獻，考慮出任董事之合適人選，並考慮到上市規則第3.13條所載之獨立性規定評核獨立非執行董事之獨立性。提名委員會亦負責定期檢討本公司之董事會多元化政策（「董事會多元化政策」），包括董事會為了執行董事會多元化政策而訂定的任何可計量目標以及達成該等目標之進度。董事會多元化政策列明清晰目標，並規定本公司應致力確保董事會成員具備合適平衡之所需技巧、經驗及多元化視野，以支持本公司業務策略之執行及使董事會能有效運作。於回顧年度內，提名委員會曾舉行二次會議，向本公司董事會提出建議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。

為實現董事會成員多元化的目的，提名委員會有以下的董事選擇標準：

- 以客觀標準擇優選擇董事候選人，同時考慮董事會成員性別、年齡、文化及教育背景，以及專業經驗等綜合因素；
- 根據本公司的業務特點和未來發展需求挑選董事候選人。

本報告期內，提名委員會成員研究了董事及本公司高級管理人員的提名標準和程序。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會成員如下：

獨立非執行董事：

朱紀文先生 (主席) (附註1)
關浣非博士 (附註1)
陳爽先生 (附註1)
曹海良先生 (附註1)
林芯竹博士 (附註1)
侯思明先生 (主席) (附註2)
徐長生博士 (附註4)
周裕農先生 (附註3)
吳文拱先生 (附註2)
狄瑞鵬博士 (附註2)

附註1：於二零二一年一月十一日獲委任

附註2：於二零二一年一月十一日辭任

附註3：於二零二零年十月五日辭世

附註4：於二零二零年十一月二十五日獲委任及於二零二一年一月十一日辭任

審核委員會之職責為 (其中包括) 審閱本公司有關內部監控及風險管理系統之政策及程序是否完善、檢討本公司與其核數師之關係，以及審閱本集團財務報表。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行三次會議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。於上述會議，審核委員會成員已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務報表以及本集團採納之會計原則及常規。審核委員會已檢討核數師之獨立性以及核數師審核過程之目標及有效性。審核委員會亦已對本公司風險管理及內部監控系統之充足性及有效性以及外部審核及內部審核職能進行年度檢討。本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績已由本公司審核委員會審閱。

風險管理及內部監控

董事會承認其對風險管理及內部監控系統以及檢討其有效性負責。風險管理及內部監控系統乃用於管理而非消除未能實現業務目標的風險，並僅可對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會負責評估及釐定其在實現戰略目標時的風險偏好及所願意承擔的風險程度；確保本集團建立及維持有效的風險管理及內部監控系統；及監督管理層對風險管理和內部監控系統的設計、實施及監察。

董事會將其職責委派給審核委員會。審核委員會每年會審閱風險管理和內部控制方面的管理情況，包括風險管理和內部控制系統的設計，實施和監督。審核委員亦會每年檢討風險管理及內部監控系統的有效性。

風險管理

風險管理系統的主要特徵

本集團風險管理系統包括下列元素：策略、風險管治架構、各管理層級的角色及職責、政策和程序及風險管理流程。

風險管治架構各管理層級的角色及職責

董事會：

- 確保本集團設立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統並至少每年一次檢討其有效性；監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

風險管理團隊：

- 風險管理團隊協助及支持各業務單位執行風險管理工作；
- 定期向董事會報告風險管理及風險評估結果；
- 提供建議以加強監控措施減低主要風險；
- 倡導風險管理文化。

業務單位／職能部門管理層：

- 識別、評估及管理可能對經營中的主要流程構成潛在影響的風險；
- 監控風險並採取措施減低風險。

企業管治報告

識別、評估及管理重大風險所採用程序

為識別、評估及管理重大風險，本集團已於2016年度開始建立強而有力的風險管理體系。本年度本集團在過往年度的工作基礎上，結合內外部環境變動、業務性質及經營特點等，更新適用於本集團的風險評估工作，並通過以下風險管理工作流程對風險進行持續的監控及管理：

第一步： 風險識別—識別公司層面及其附屬公司層面所面臨的風險。

第二步： 風險分析—從影響程度及發生的可能性兩個維度分析所識別的風險；優先考慮關鍵風險及確認最高風險。對於識別的風險選擇合適的風險策略及制定相關風險措施及行動計劃來管理及降低重大風險。

第三步： 風險報告—總結風險管理情況及風險評估結果；並向風險管理團隊及審核委員會報告。

內部監控

內部監控系統的主要特徵

本集團已參照the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) 內部監控框架編製內部監控系統。我們的內部監控系統由17項原則及五大要素（即監控環境、風險評估、控制活動、信息與溝通以及內部監控）構成。

內部審核部

本集團已建立內部審核部門。內部審核部門根據以風險為基準的年度審核計劃進行審核工作。內部審核部門定期向審核委員會及董事會呈報其編製的內部審核報告及匯報關鍵審核結果。管理層負責及時處理內部監控缺陷及內部審核部門提出的相關建議，以提升本集團內部監控系統。

內幕消息

本集團已制定內部程序以根據上市規則處理內幕消息，其主要程序如下：

- (1) 本集團指派專職人員及員工負責監察本集團業務發展及事項，確保能及時識別任何潛在內幕消息，並按機制向上彙報。
- (2) 針對已識別潛在的內幕消息，會向本公司之公司秘書報告，專職人員將（在必要或適當的情況下，諮詢外部財務或法律顧問）分析有關資料應否被視作內幕消息及須否刊發公告，並在必要情況下轉交董事會決定。
- (3) 有關評估潛在內幕消息是否構成內幕消息的任何會議及討論的相關記錄將予以保存。
- (4) 要求與有關的專職人員及員工在公開披露內幕消息之前需要保密；並在本集團進行重大磋商之前簽訂適當不披露協議。
- (5) 當確定有關資料為內幕消息，本集團在透過其他渠道發放相關內幕消息前須首先於聯交所網站刊發公告予以披露。

檢討風險管理及內部監控系統

董事會透過審核委員會執行一系列審閱，每年檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，該等審閱包括聘請第三方顧問進行的年度風險評估、管理層對內部監控系統的評估及內部審核部門進行的內部審核。因此，董事會認為於二零二零年十二月三十一日，本集團的風險管理及內部監控系統雖有提升的空間，但屬有效。

董事會亦已審閱資源的充足性，包括員工資質及經驗、培訓計劃及其會計、內部審核及財務報告職能的預算，並滿意審閱結果。

董事對財務報表之責任

董事承認彼等有責任編製本報告所載之本集團財務報表。本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所之申報責任載於本報告第100至103頁之核數師報告內。董事會與審核委員會在甄選、委任、辭任及解聘外部核數師方面並無分歧。

企業管治報告

持續經營及緩解措施

本集團持續經營及緩解措施之情況載於管理層討論與分析第15至16頁及財務報表附註2.1。

核數師酬金

就向本公司提供年度審核服務而言，向核數師支付之酬金2,680,000港元乃根據工作複雜性、所需時間及現行市場狀況而評定。截至二零二零年十二月三十一日止年度，核數師亦為本公司提供其他服務，主要包括非常重大出售附屬公司之通函及附屬公司公告服務。該等服務之費用為1,300,000港元。

股息政策

股息的任何宣派將視乎多項因素，包括我們的盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲本公司股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

公司秘書

所有董事均可享有公司秘書服務。公司秘書定期向董事會報告，使董事會知悉企業管治和監管之最新資料，協助主席編製議程，並及時和全面地編製及寄發會議文件，以確保董事會會議的效率及有效性。

公司秘書亦負責編製及保存董事會及董事會轄下委員會會議的書面決議案及／或會議記錄連同相關文件。會議記錄將對所有審議事項(包括董事的任何查詢及反對意見)做詳細記載。會議記錄的草稿將於會議結束後一段合理時間內寄發予全體董事，供彼等提出意見，而最終的書面決議案及會議記錄將寄發予董事留存。

根據上市規則第3.29條，公司秘書於年內已參加不少於15小時的相關專業培訓。

自二零二一年五月一日起，史蒂文生黃律師事務所(外部服務供應商)的劉硯楓先生已獲本公司委任為公司秘書。彼於本公司的主要聯絡人為李珍女士(本公司執行董事)。

股東權利及投資者關係

本公司須就正式知會股東有關彼等之權利而不時於本公司網站及聯交所網站以綜合形式刊登本公司之經更新公司細則。

本集團透過刊登公佈、通告、通函、中期及年度報告，以及透過本公司網站與股東保持聯繫。

根據本公司之公司細則，凡於提出有關要求當日持有本公司實繳資本（附有權利可於本公司股東大會上表決）不少於十分一之股東，可以書面向董事會或公司秘書要求召開股東特別大會，以便處理有關要求列明之任何事項。任何就考慮通過特別決議案而召開之股東大會必須先行發出不少於足二十一日之通知，方可召開，而其他股東大會則可發出不少於足十四日之通知。任何股東大會之主席須確保股東均已獲悉要求進行按股數投票表決之程序，通知方式包括於股東大會上解釋。股東大會主席亦須確保遵守上市規則及本公司之公司細則所載有關按股數投票表決之規定。

通過根據上述程序召開股東特別大會，股東可提出擬由本公司股東大會審議的議案。

為持續與股東保持溝通，本公司鼓勵股東出席本公司之股東週年大會，董事會及董事會轄下各委員會之成員將於會上解答有關本集團業務之提問。股東、投資者及傳媒亦可透過發送電子郵件至本公司的電子郵件地址 (INFO@zendaiproperty.com) 與本公司聯絡。

環境、社會及管治報告

目錄

	頁次
I. 引言	50
II. 關於本報告	52
III. 可持續性管理戰略	55
IV. 董事會聲明	57
V. 利益相關者的參與	59
VI. 環境可持續發展	64
VII. 社會可持續發展	78
VIII. 報告披露索引	96

I. 引言

近年來，隨著經濟總量飛速增長、產業結構不斷優化、消費市場日益興旺、科技創新持續進步，我國城市化水準得到快速發展，經濟發展步入新常態，而城市發展亦進入新的階段。「創新、協調、綠色、開放、共享」的新發展理念逐漸深入人心，城市生態文明建設和綠色發展有序規範推進，海綿城市、綠色建築、智慧生活和人文發展等新型城市建設理念層出不窮。在以「發展更科學、環境更優美、社會更和諧、人民更幸福」的城市建設發展目標的推動下，房地產行業正進入存量化和高質量發展階段，從開發、營銷、服務到產品，科技和可持續發展的理念正在重塑房地產行業的各個環節。2020年是我國決勝全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，是脫貧攻堅決戰決勝之年。隨著生活水準和品質的不斷提高，人們對建築的舒適、安全、便捷和環境要求也越來越高，尤其對綠色建築的需求更是不斷上升。為推動綠色建築的發展，眾多國家和地方政策紛紛出臺，包括《2020年新型城鎮化建設和城鄉融合發展重點任務》、《綠色產業指導目錄》、《上海市綠色建築管理辦法(草案)》等，將綠色建築、節能減排及綠色採購等元素納入考量範圍和發展重心。2020年也是我國「十四五」發展打好基礎的關鍵之年。《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》明確發展路線，著力加快推動綠色低碳發展、持續改善環境品質、提升生態系統品質和穩定性及全面提高資源利用效率。在高品質發展要求的框架下，房地產行業以綠色建築、創新賦能為核心的可持續理念將迎來新的發展機遇。

上海証大房地產有限公司(簡稱「公司」)作為中華人民共和國房地產行業的知名企業，秉承工匠精神，不斷學習貫徹企業經營模式的可持續性轉型和發展方針，傳承堅守品質，以全面創新驅動企業快速、健康、可持續的發展。本公司及其子公司(統稱「本集團」)主要以兼具住宅、寫字樓、藝術酒店、綜合體等多種業態的開發與運營，崛起為城市綜合發展商。憑藉著完備的建設、營運和管理能力，以及獨立的策劃開發、招商營運、物業管理團隊，本集團逐漸形成以上海及南京為中心，輻射中國國內各大城市的業務佈局。本集團以商業地產為核心的城市綜合發展商，締造了上海喜馬拉雅中心、上海九間堂、南京喜馬拉雅中心、南京大拇指廣場、南京九間堂等40餘個行業經典作品，多次榮獲中國房地產開發企業100強、中國商業地產10強、中國物業管理企業品牌價值50強等榮譽。始終恪守以「建築」與「運營」作為兩大品牌戰略支柱，本集團致力於為城市創造良好的物質生活空間，努力營造能適應消費者精神、文化和審美要求的卓越產品。

環境、社會及管治報告

在發展業務時兼顧社會及環境效益是本集團自成立以來所堅持的發展理念。通過ESG管理模式與集團戰略發展和營運結合，力求推動集團、價值鏈夥伴和行業的可持續發展是本集團經營理念和企業文化的核心。本集團堅守其在環境保護和社會貢獻方面的承諾並積極履行責任。2020年註定是人類發展歷史上不平凡的一年。新冠疫情的大流行給全球經濟發展帶來了巨大的衝擊，對人民的生命健康造成了嚴重威脅。在政府的領導和社會各界的齊心協力下，中國的疫情局勢得到了有效控制，復工復產和經濟的綠色復甦正在有序開展。同時，繼「巴黎協定」的實施和2030年聯合國可持續發展議程對氣候行動的大力推行，中國承諾力爭於2030年前達到峰值，努力爭取2060年前實現碳中和，彰顯了中國積極應對氣候變化、走綠色低碳發展道路的堅定決心，體現了中國主動承擔應對氣候變化、推動構建人類命運共同體的責任擔當。面對後疫情時代中國國際社會秩序、宏觀經濟形勢、行業市場結構發生深度劇變的挑戰與機遇，本集團必將繼續堅持以推動中國城市可持續發展為己任，以響應國家「30.60」目標打造低碳生態圈為核心，不遺餘力地踐行守護綠色、和諧中國的責任，為實現全球可持續發展的承諾做出積極貢獻。

「心懷自然」，本集團作為中國藝術地產的踐行者和先行人，將不斷監測、回顧和提升其在環境、社會及管治（「ESG」）方面的管理和政策實施，降低其環境影響，履行其社會責任，優化其管治體系。秉承「對生活的探索，源於對美的把控」的藝術品味與匠心精神，本集團以行業先鋒姿態在國內引領可持續發展大潮，通過交流共用模式，在國際上學習領先發展技術和可持續性實踐，在未來將大力發展ESG管理理念的傳播和應用，深耕房地產行業可持續發展之道，為產品、服務和城市更新賦能。

II. 關於本報告

本集團嚴格遵守聯交所證券上市規則附錄27 –環境、社會及管治報告指引的規定，欣然呈列其二零二零財政年度ESG報告（「ESG報告」），用以展示本集團截至二零二零年十二月三十一日止之十二個月（「二零二零財年」）在ESG管理和企業可持續發展方面的方針及表現。本ESG報告中披露的資料通過多種渠道收集和整理，包括本集團的內部政策文件和數據、本集團實施ESG慣例的反饋、利益相關者調查以及從在線調查問卷中收集到有關本集團可持續發展實踐的相關信息。本ESG報告未提供完整的內容索引，以方便讀者檢查其完整性。本報告以中英雙文編製，並與年報一同發佈於本集團網頁 www.zendaiproperty.com。

邊界設定

基於重要性原則設定合理有效的報告界限，有助於利益相關者進一步了解相關ESG政策實施的有效性，並協助本集團識別於回顧年度內所從事的重大業務活動及其營運風險和機遇。本ESG報告採用營運控制方法對披露信息涵蓋範疇作出定義。披露內容涵蓋本集團的物業開發業務、物業經營業務、酒店業務及位於香港辦公室的日常營運。

匯報原則

2020年，聯交所更新的ESG指引進一步明確應用報告原則進行信息披露的重要性。遵循匯報原則是ESG報告編製過程的基礎，因此本ESG報告根據「重要性」、「量化」、「平衡」和「一致性」的原則對披露內容和方式進行確定、準備和呈現。

環境、社會及管治報告

重要性

本集團深知重要性原則對於ESG管理和信息披露的有效性而言十分關鍵，確保本集團能夠將有限資源進行合理分配並提高問題解決效率。本集團自成立以來，恪守差異化品牌戰略，而這亦正是其業務和發展與眾不同的特徵之一。因此，本集團十分重視對披露內容和ESG管理過程中的重要性分析，尋求以有效的方式把握ESG為企業帶來的機遇。於本ESG報告中，本集團參考GRI標準，通過對其業務的經濟、社會和環境影響的識別與分析，並結合對利益相關者的調查結果，開展ESG重要性評估，其結果將列為對本集團而言至關重要的可持續發展議題，在未來進行更有針對性的部署和管理。

本集團重要性原則的應用亦充分體現在其報告邊界的確定和數據收集過程。為了清晰且有重點地反映本集團ESG表現，本集團年度內根據業務板塊、子公司類型並結合往年數據收集過程所遇到的問題，進一步完善其數據收集管理模式，實現一站式數據提交平台的構建，進一步確保相關數據收集人能夠有效結合重要性原則，對收集的信息進行系統地歸類和處理。對於社會範疇內的指標披露，本ESG報告有挑選性地對本集團認為重要的ESG關鍵信息予以整理和披露。

量化

本ESG報告中多處體現「量化」原則的應用，包括環境和社會範疇下對關鍵績效指標的計算和披露。例如，本ESG報告中「排放物」與「資源使用」章節以定量分析為依據，計算和匯總本集團二零二零財年溫室氣體（「溫室氣體」）排放量和對各種資源的消耗情況。本集團亦在敘述中對近年來本集團於環境範疇的表現進行量化討論，並指出集團在未來的改進方向和提升目標。就社會範疇的信息披露而言，本集團結合聯交所最新ESG報告指引的要求，將僱傭、培訓、反貪污等部分的關鍵績效表現進行量化並合理披露。

本集團認為高質量的量化數據有助於本集團及時了解其ESG發展進程，並有利於其利益相關者橫向比較本集團的ESG管理表現，作出知情決策。本集團未來會不斷優化其數據統計的過程和質量，參考國際領先做法，實現對其所產生的環境和社會影響做更多量化分析與披露。

環境、社會及管治報告

平衡

本集團在ESG表現披露上遵循平衡的原則，確保向其利益相關者傳遞真實有效的ESG信息。秉承該原則，本集團對其面臨的ESG相關風險和機遇進行識別、分析和有效披露，旨在為其利益相關者提供完整的集團ESG表現信息。同時，本集團對其目標完成進度和ESG各方面政策實施的有效性進行客觀評價和分析，以向讀者真實反映本集團二零二零財年的可持續發展表現，對企業自身提高和發展亦具有前瞻性的借鑒意義。

由於「氣候風險的衡量」對現代企業的可持續性經營已產生關鍵影響，本集團作為「氣候相關財務揭露小組」建議的支持者，結合其推薦的框架和指引，對本集團所面臨的氣候相關風險和機遇進行有效評估與披露。本集團藉此亦希望推動房地產行業對氣候行動的重視，攜手打造房地產行業價值鏈的整體氣候韌性。

一致性

為促進本ESG報告數據的實用性及可比性，為其利益相關者提供參考價值，本集團ESG專家組與外部顧問在對本年度業務發展進行分析的基礎上，採用與以往披露一致的範圍設定原則、資料收集流程、數據計算方法和匯報框架，準備本ESG報告。例如，本集團對其溫室氣體排放的核算和披露長期以來參考國際認可的標準與方法，包括世界資源研究所發布的企業溫室氣體核算工具指南、2006年IPCC國家溫室氣體清單指南等。針對有重大變化的政策實施和披露重點，本集團亦作出充分描述與解釋，力求為其利益相關者提供有價值的ESG資訊。

環境、社會及管治報告

III. 可持續性管理戰略

本集團以「圍繞核心城市，深挖五大戰略區域」為發展戰略，致力於持續為股東創造財務回報的同時，恪守其對社會和環境的承諾，挖掘當地市場需求，打造具有行業風向標意義的高質量地產項目。在其可持續發展管理方法和戰略中，本集團以消費者需求為導向，優化資產運營效率，努力打造優質的品牌形象。本集團將不斷優化管治架構、精簡流程、責任到人、打造多元化和高效率的管理團隊，矢志不渝地向提升其綜合競爭力。

作為注重人文關懷、氣候變化、綠色發展的先鋒企業，本集團深知要實現可持續發展，加強治理能力和提高管理框架韌性是重中之重。本集團遵守香港、中國內地的法律法規，以及聯交所證券上市規則的要求，不斷完善合規治理結構，持續提高其企業管治水平，並著重明確本集團董事會（「董事會」）在企業發展方針擬定、政策落實和ESG管理等方面的職責和義務。董事會對ESG風險與機遇的敏銳觸覺以及長期以來對集團可持續發展的堅定支持和高度關注被認為是本集團取得成功的基礎。董事會肩負領導及監控本集團戰略發展的責任，負責監管本集團的整體治理和ESG相關事宜。本集團在其可持續發展管治中主要採用「自上而下」的管理策略，由董事會負責制定集團可持續發展戰略和路線圖，承擔全面的ESG策略和報告指責。董事會亦有義務識別和評估本集團和產業鏈所面臨的ESG相關風險和機遇，並提出應對方案。董事會須確保集團上下與董事會和管理層的無障礙溝通，通過審查所有業務的環境與社會影響，以及確保對ESG政策貫徹落實的有效性，正確把握集團未來發展方向。

董事會

- 審查並了解本集團對環境和社會所產生的實際和潛在影響；
- 監督本集團的ESG管理策略和政策實施，並根據ESG和氣候相關因素，就業務發展做出知情決策；
- 從上到下促進集團文化的傳播，確保ESG管理模式和理念成為業務發展和決策過程的一個重要環節。

環境、社會及管治報告

管理層

- 在營運層面監督本集團物業、商管和酒店三大板塊資產運營過程中ESG政策的實施；
- 跟蹤並通過集團內部會議的形式向董事會報告ESG目標實現進度和風險管理進程；
- 向一線員工和營運團隊提供支持，確保政策執行的有效性。

普通僱員

- 學習並落實管理層提出的ESG計劃；
- 通過創新實踐，實現改變和突破；
- 評估和報告日常運營中面臨的ESG相關風險；
- 努力踐行企業責任，為社會公益事業的建設做出貢獻。

為全面貫徹落實集團可持續發展策略，本集團安排專人負責管理集團日常ESG事宜，並委派獨立第三方ESG專家監督與協調集團可持續發展實踐工作以及追蹤、收集並披露公司ESG相關表現信息等。本集團董事會通過年度股東大會、郵件、電話以及報告，了解與集團發展密切相關的ESG事宜。近年來，隨著國家對節能減排和氣候行動的重視和要求，本集團結合國內和國際市場發展趨勢，參考行業標準，圍繞對關鍵環境和社會內指標年度表現的追蹤和評估，致力於有效識別風險、優化各業務板塊的風險管理架構、提出有效的應對措施並對目標完成進行監督等，向高適應性的企業發展模式不斷進步。

環境、社會及管治報告

通過前瞻性的策略部署和嚴謹的行動計劃，本集團的董事會、管理層和專業負責團隊對集團可持續發展方針和政策進行不斷審查、討論、修訂和調整，以應對不斷變化的市場環境和滿足利益相關者的期望。同時，本集團計劃不斷完善其責任制體系，力求從根本上規範企業內部業務流程和員工行為，保持其長期行業競爭力和穩定性。

IV. 董事會聲明

2020年是不尋常的一年。新冠疫情在全球肆虐，給全球經濟造成了前所未有的打擊。面對這前所未有、突如其來的疫情災難，中國果斷打響疫情防控阻擊戰。在政府的領導下，全國人民以堅定果敢的勇氣和決心，團結協作，構築起同心戰疫的堅固防線，有效遏制了病毒的傳播。響應國家的號召和指示，上海証大對疫情的防控高度重視，動員全體員工，聯合旗下物業開發、商管、酒店等各業務板塊全面迎戰，助力打贏抗擊疫情的攻堅戰。本集團第一時間建立疫情防控小組，制定「疫情防控方案和應急預案」，對區域消毒、物資儲備和分發、人員進出管控等各方面進行嚴格要求和政策落實，確保集團上下員工的健康安全。各項目應用創新科技，啟動線上通道開展無接觸置業服務，進一步推動証大地產智慧化行銷的進程。在防疫行動中，商超是民生保障的重要力量，証大商管針對旗下的各類商超進行專項服務，協助政府有關部門積極落實各項政策，共同保障商家正常運營，為打贏疫情防控阻擊戰提供穩定的後方物質保障。

環境、社會及管治報告

在苦難中孕育希望，同樣也是2020年的主旋律。2020年是中國「十三五」的收官之年，也是「十四五」的謀劃之年。在「因城施策、房住不炒」的主基調指引下，本集團朝著促進住房消費健康發展，推進以人為核心的新型城鎮化的目標不斷前行。2020年，本集團在「2020中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十三屆中國物業服務百強企業家峰會」中，榮獲「2020中國物業服務百強企業」及「2020中國辦公物業管理優秀企業」稱號。本集團不斷擁抱藝術與創新，用高山流水的理念讓現代建築回歸自然，致力於讓人們找回心中對山水的崇拜。以引領現代城市的文藝復興為目標和發展理念，本集團向世界奉獻了以喜馬拉雅中心、大拇指廣場、九間堂為核心品牌的40多個行業經典之作。

“洗盡鉛華文化新生”

2020年，中國向全世界做出承諾，力求2060年實現碳中和。多年來，打造智慧城市和堅持綠色發展理念一直是本集團的核心發展原則和目標之一。在實現「加快推動綠色低碳發展，持續改善環境品質」的進程中，本集團已付出實際行動。例如，上海卓美亞喜瑪拉雅酒店通過提供綜合的環境能效整體解決方案及合同能源管理服務模式，實施包括LED照明改造、電梯能量回饋、循環水泵變頻改造、冷站群控優化節能、客房控制系統升級、增加水源熱泵機組等十大節能措施，成功實施了節能改造，大幅降低營運過程中的碳足跡。

本集團作為一家以兼具住宅、寫字樓、藝術酒店、綜合體等多種業態開發與運營的城市綜合發展商，將在「房住不炒、因城施策」的主基調指引下，始終如一地為城市提供美好生活空間與優質商業運營服務。砥礪「十三五」，本集團將堅持其「圍繞核心城市，深挖五大戰略區域」的發展戰略，不斷優化管理團隊和管理體系，尋求更多的合作項目，為中國的房地產行業共譜出砥礪前行的華彩篇章。

環境、社會及管治報告

V. 利益相關者的參與

本集團認為與其利益相關者保持穩定和持續的溝通與交流是其可持續發展戰略中的重要一環。本集團視其員工、投資者、股東、客戶、承包商、供應商、政府、租戶、非政府組織夥伴等群體為重要利益相關者。鑒於不同群體受本集團商業活動、營運決策的影響各異，對本集團發展戰略的影響方式各有不同，本集團已採用了多種方式與其利益相關者進行持續溝通。本集團致力於攜手其利益相關者共同推動人、環境和社會的可持續發展，在以「建築」與「運營」為兩大品牌戰略支柱為價值導向的可持續發展探索道路上，共創價值。與利益相關者保持有效溝通對於本集團適應不斷變化的市場環境及改善業務營運而言至關重要。同時，對利益相關者所關注ESG議題的深入了解亦有助於本集團將其對環境、社會和經濟的可持續發展承諾轉化為長期的價值創造。本集團在與其主要利益相關者的溝通過程中，主要將以下因素納入考量範圍，以有效識別和評估對其有重大影響的ESG相關風險和機遇：

- 集團的主要利益相關者是誰？
- 集團主要利益相關者與集團業務活動的關係是什麼？
- 集團主要利益相關者可為集團帶來何種機遇和挑戰？
- 集團主要利益相關者關注的可持續發展問題是什麼？以及
- 本集團是否已經或應該在未來採取何種行動，有效地解決利益相關者關注的挑戰和機遇？

本集團主要通過以下各種渠道，與其利益相關者保持長期穩定的溝通。本集團亦經常性檢討與調整其ESG管理政策，尤其是與利益相關者的溝通政策，以盡可能地回應和滿足利益相關者的需求。

環境、社會及管治報告

利益相關者類別	期望與關切	溝通渠道
政府和監管機構	<ul style="list-style-type: none"> — 企業合法經營 — 反腐敗政策 — 發揮行業標桿作用，帶領行業良性發展 	<ul style="list-style-type: none"> — 遵守當地法律法規的監管 — 常規報告和支付稅項 — 對政府發佈政策文件的響應
股東	<ul style="list-style-type: none"> — 投資回報 — 企業管治 — 業務合規 	<ul style="list-style-type: none"> — 定期企業報告和公告 — 股東大會 — 集團官方網站
僱員	<ul style="list-style-type: none"> — 僱員的薪酬和福利 — 發展前景和培訓計劃 — 健康和安全的工作環境及加強安全教育培訓 — 加速推進無紙化、環境友好型辦公環境的打造 — 利用最新建築相關技術減少對物料的浪費 — 崗位穩定 	<ul style="list-style-type: none"> — 僱員表現評估 — 定期會議及培訓 — 電郵、通告板、熱線及僱員與管理層的團建活動
顧客	<ul style="list-style-type: none"> — 產品安全和風險管控 — 強化節能減排措施的落實 — 誠信履約 — 隱私的保護 — 高質量和貼心服務 	<ul style="list-style-type: none"> — 顧客滿意度調查 — 面對面的會議和現場調研 — 客戶服務熱線和電郵

環境、社會及管治報告

利益相關者類別	期望與關切	溝通渠道
供應商	<ul style="list-style-type: none">— 平等互利共贏— 上游下游的雙贏合作— 供應鏈風險管理— 加強對員工的培訓	<ul style="list-style-type: none">— 公開投標— 供應商滿意度調查— 電話討論— 面對面會議及現場調研— 行業研討會
公眾	<ul style="list-style-type: none">— 參與社區活動— 社區共治— 業務合規— 遵守商業道德— 環境保護意識	<ul style="list-style-type: none">— 媒體見面會和問詢回應— 社會公益活動— 面對面訪談

為提高企業及其利益相關者對全球可持續發展目標和進程的認識，本集團於二零二零財年度繼續通過調查問卷的形式對集團內部員工和外部利益相關者就聯合國可持續發展目標（「可持續發展目標」）開展宣傳教育，並通過與利益相關者的溝通，構建符合聯合國可持續發展目標計劃的路線圖。根據調查結果，本集團本年度將目標3、目標4和目標11視為集團利益相關者最關注的可持續發展目標，並將其具體要求以及與本集團發展密切相關的要素列為今後集團可持續發展建設中的首要問題，作為實現集團企業願景的基石。

環境、社會及管治報告

- 目標1：無貧窮－「消除各地一切形式的貧窮」
- 目標3：良好健康與福祉－「確保健康的生活方式，促進各年齡段人群的福祉。」
- 目標4：優質教育－「獲得高質量的教育是改善人民生活和實現可持續發展的基礎。」
- 目標11：可持續城市 and 社區－「建設包容、安全、有抵禦災害能力和可持續的城市和人類住區」

來源：<http://www.undp.org/content/undp/en/home/sustainable-development-goals.html>

為了回應利益相關者對實現可持續發展目標的關注，使其商業戰略與國際標準和要求保持一致，本集團計劃在以下領域為全球可持續發展做出堅實貢獻：

目標1

本集團積極響應國家脫貧攻堅的戰略指引，利用自身資源和優勢，近年來為各類慈善組織和個人做出捐贈，幫助困難群眾過上幸福美好的生活。本集團為其僱員提供具有競爭力的工資待遇和社會保障福利，關心員工及其家人的生活品質。同時，本集團關注中小型供應商企業的發展，並積極與小微企業開展合作，通過支付公平合理的價格，支持和推廣其產品和服務。

目標3

員工的健康福祉長期以來是本集團實現可持續發展的首要工作之一。秉承「以人為本」的核心價值觀，本集團通過不斷完善管理政策，優化辦公環境等措施，確保員工能夠融洽共處，享受工作。2020年疫情期間，本集團更加重視對其員工的保護，及時成立應對工作組並出臺各項政策，努力保證其員工的健康安全。

環境、社會及管治報告

目標4

本集團對優質教育的追求體現在其「鼓勵員工參加與工作內容相關的公司內外培訓以及自我培訓與傳授培訓相結合、崗位培訓與專業培訓相結合」的培訓宗旨和完整的培訓體系。本集團致力於通過不斷提升員工的專業水平，實現員工的職業抱負，為集團不斷創造價值。

目標11

作為中國城市綜合發展商之一，本集團不斷為城市發展提供可持續性的解決方案，結合藝術品位與當地文化，提高其產品和服務的可持續性價值。本集團亦重視其業務發展和營運過程對本地文化、自然遺產和生態環境的影響，不斷回顧和改善工作模式和實踐，力求成為國內房地產可持續發展的先行者。

重要性評估

作為中國城市綜合發展商之一，本集團個性化和充滿人文精神的發展理念、產品設計和服務文化，離不開本集團對市場敏銳的把握、對行業的前瞻性分析以及對營運過程中潛在風險和機遇的有效評估和決策。作為履行社會責任的重要部分，本集團堅持將重要性理念放於ESG管理戰略的最高位置。企業ESG管理中蘊含的風險和機遇因行業而異，並取決於公司的具體業務模式和發展方向。本集團每年均會開展利益相關者年度審核，以確定其利益相關者對本集團ESG事宜的主要關注點及重大利益。於二零二零財政年度，本集團委託獨立第三方機構向其重要利益相關者發出邀請，獲邀者即可參與集團利益相關者重要性評估調查。本集團依據其利益相關者對本集團的影響力及對本集團的依賴程度，對其內部及外部利益相關者進行甄選。獲邀的利益相關者通過集團設計的ESG調查問卷，對一系列有關企業ESG管理和相關議題發表看法。調查問卷中的問題涵蓋環境影響、僱傭狀況、供應鏈風險管理、反貪污政策執行、社區關懷、集團可持續發展管治體系等多方面。本集團通過對其利益相關者所關注事項的及時了解，有效識別、評估對其而言至關重要的ESG影響，進而實現有效的業務管理。

通過此次重要性分析，本集團確定將「遵守和保護知識產權」、「反貪污政策及舉報流程」以及「應急風險應對能力」列為對其極為重要的ESG問題。此項調查亦有助於本集團優先考慮並投入更多資源於相關可持續發展議題的研究，同時在本ESG報告中對集團在該領域的表現作具體披露。

利益相關者的回饋

本集團追求卓越，積極歡迎其利益相關者對於企業ESG方法和表現提高的回饋與意見，尤其是在本集團重要性評估中列為最重要的ESG問題的相關回饋。本集團亦歡迎讀者透過集團郵箱<http://www.zendaiproperty.com>與本集團分享其有關ESG事宜的看法。

VI. 環境可持續發展

在綠色經濟愈加受到重視的今天，作為溫室氣體主要來源之一的建築業，綠色化所帶來的挑戰是巨大的，但同時也孕育著巨大的發展機遇。綠色發展是當今世界的發展潮流，亦是我國今後發展的重要理念。本集團致力於通過資訊化、清潔化、智慧化、無害化的營運方針，實現向低污染、零碳和全封閉的可持續發展模式轉變。我國倡導的尊重自然、愛護自然的綠色價值觀念，讓天藍地綠水清深入人心，形成深刻的人文情懷，正與本集團所追求的山水精神以及引領現代城市文藝復興的偉大目標不謀而合。

為了追求本集團其經營所處之環境及社區的長期可持續發展，本集團致力於嚴格控制其排放物和管理資源消耗，並於其日常營運過程中遵守中國環境相關的法律法規，包括但不限於：

- 《中華人民共和國環境保護法》；
- 《中華人民共和國環境影響評價法》；
- 《中華人民共和國水污染防治法》；
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》；
- 《危險廢物轉移聯單管理辦法》以及
- 《中華人民共和國節約能源法》。

本節主要披露本集團於二零二零財年有關排放物、資源使用、環境及天然資源的政策、常規及量化數據。

環境、社會及管治報告

A.1. 排放物

於二零二零財年，本集團在日常營運期間基本遵守有關排放物的相關國家及地方環境法律。本集團未違反任何對本集團有重大影響的法律法規，包括廢氣及溫室氣體排放，向水及土地排污，有害和無害廢棄物的排放、以及噪音等。本集團堅持「創新、協調、綠色、開放，共享」高質量發展的營運理念，積極控制其能源消耗，減少對環境的負面影響。

鑒於集團的商業模式與特點，本集團的廢氣排放主要來自商務車輛使用過程中燃料的使用及酒店和物業營運過程中鍋爐的使用。於二零二零財年，本集團分別產生7.10千克硫氧化物「SOX」、366.87千克氮氧化物「NOX」及78.06千克顆粒物「PM」。本集團踐行綠色發展的理念，積極響應我國「30.60」碳達峰和碳中和的偉大目標，致力於有效控制其溫室氣體排放。於二零二零財年，本集團的溫室氣體排放主要來自於商務用車燃料的燃燒以及營運過程中電力的使用。於回顧年度內，本集團的溫室氣體排放總量為40,522.9噸二氧化碳當量，強度為43.8噸二氧化碳當量／人。此外，本集團亦在其營運過程中產生一定量的固體廢棄物和廢水，主要包括商業垃圾、建築垃圾、廢紙和商業廢水。於本年度營運期間，本集團產生共計18,918噸無害固體廢棄物（強度為20.4噸／人）以及498,851立方米無害商業廢水（強度為538.7立方米／人）。於回顧年度內，本集團未產生有害廢棄物。表一匯總了本集團二零二零財政年度的排放數據。

表一. 本集團二零二零財年排放信息總覽⁸

排放物類別	關鍵績效指標	單位	二零二零 財政年度 總量	二零二零	二零一九	二零一九
				年強度 (單位／人) ¹	財政年度總量	年強度 (單位／人) ²
廢氣排放 ³	SO _x 硫氧化物	千克	7.10	7.67 X 10 ⁻³	1.42	1.2 X 10 ⁻³
	NO _x 氮氧化物	千克	366.87	0.40	62.01	0.05
	PM顆粒物	千克	78.06	0.08	4.57	3.8 X 10 ⁻³
溫室氣體排放	範圍一(直接排放) ⁴	噸二氧化碳當量	1,533.4	1.7	2,436.4	2.0
	範圍二(能源間接排放) ⁵	噸二氧化碳當量	38,395.4	41.5	31,653.1	26.6
	範圍三(其他間接排放) ⁶	噸二氧化碳當量	594.1	0.6	636.6	0.5
	總排放(範圍一、二及三)	噸二氧化碳當量	40,522.9	43.8	34,726.1	29.2
無害廢棄物	固體廢棄物	噸	18,918	20.4	18,227	15.3
	廢水 ⁷	立方米	498,851	538.7	559,288	469.6

環境、社會及管治報告

1. 二零二零財年的排放強度是按本集團二零二零財年所產生廢氣、溫室氣體或其他排放量分別除以本集團二零二零財年於二零二零年十二月三十一日的員工總數926人得出；
2. 二零一九財年的排放強度是按本集團二零一九財年所產生廢氣、溫室氣體或其他排放量分別除以本集團二零一九財年於二零一九年十二月三十一日的員工總數1,191人得出；
3. 二零二零財年廢氣排放包括本集團商務用車過程中及酒店和物業營運鍋爐使用所產生的空氣污染物，而二零一九財年廢氣排放僅包括本集團商務用車過程中所產生的空氣污染物；
4. 本集團的範圍一（直接排放）僅包括用於車輛運行及酒店和物業營運鍋爐使用的能源消耗；
5. 本集團的範圍二（能源間接排放）僅包括電力消耗及供暖燃煤所產生的排放物；
6. 本集團溫室氣體排放範圍三（其他間接排放）僅包括於堆填區處置之廢紙，以及政府部門使用電力處理食水及廢水所引致的溫室氣體排放。本集團不斷優化其數據統計流程和數據呈現的準確性和可比性，為確保核算方法統一化，二零一九財年的溫室氣體排放範圍三（其他間接排放）數據已作修訂；
7. 本集團產生的廢水量基於附屬子公司嚴格的廢水數據統計。對部分廢水由物業大廈統一管理的本集團營運地點，其廢水量按用水量進行統計；以及
8. 上述溫室氣體排放報告採用的方法基於由香港交易及結算有限公司發行的‘如何準備環境、社會及管治報告’附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引’及政府間氣候變化專門委員會（IPCC）排放因子數據庫。

物業開發業務

本業務產生的排放物主要包括污水、建築垃圾、固體粉塵及噪音。本集團物業開發業務並無其他有害排放產生。

廢氣

本集團該業務板塊排放的廢氣主要來自於日常營運中商業用車使用過程中產生的空氣污染物。本集團使用汽油作為汽車的動力來源，產生的空氣污染物主要包括硫氧化物、氮氧化物及顆粒物等。本集團該業務板塊在控制其廢氣排放方面響應國家節能減排的號召，實施和採取有針對性的政策和措施，進一步鼓勵使用液化天然氣等清潔能源作為汽車燃料，從而盡可能達到降低廢氣排放的目的。同時，本集團定期對設備進行維護和更新，提高其運行效率。

環境、社會及管治報告

溫室氣體

隨著中國對碳中和作出承諾，建設全國碳市場並推動各行業綠色低碳發展已成為「十四五」時期的重要抓手。於二零二零財政年度，本集團溫室氣體的排放主要來自於電力購買及汽車使用。本集團積極響應國家政策要求，十分重視對溫室氣體排放的控制，將會在未來對電力使用進行更為有效的控制，短期內實現非特殊情況下年度電力消耗波動不超過10%。為了最大限度地從源頭減少相關溫室氣體的排放，本集團進一步控制汽油的使用，減少對化石燃料的依賴。本集團已製定並實施其內部政策，具體將在下一小節「**用電**」和「**其他能源資源**」中進一步說明。

廢水

本集團該業務板塊產生的廢水主要來自僱員於日常營運中產生的污水以及物業開發過程中排放的廢水。員工產生的生活廢水通常直接通過市政排水管道排入當地污水處理廠，而其他含油廢水需提前經過過濾器去除油脂及殘渣，再一併排入市政污水管道。施工過程中的污水須經過三級沉澱、處理後方可排除。為防止泥水向工地外排放，本集團在排水系統中建立了泥水處理裝置，降低泥水排放量。由於廢水量很大程度上取決於用水量，本集團已採取具體措施以減少營運過程中的用水量。具體措施將在以下小節「**水**」中進一步說明。

固體廢物

本集團該業務板塊產生的固體廢物為營運過程中產生的無害固體廢棄物（包括建築廢棄物）和僱員日常生活中產生的生活與商業垃圾。固體廢棄物的處理方法為將僱員產生的辦公和生活垃圾統一放置在當地政府設置的垃圾箱內，並由政府環衛部門統一收集處理。鑒於本集團對可持續性廢棄物管理的承諾，本集團所有業務板塊均採取了有效行動，減少、再利用及回收固體廢棄材料，具體措施如下：

- 通過固體廢棄物進行分類，盡可能地對其進行回收；
- 教育所有員工減少塑膠餐具等一次性消耗品的使用；以及
- 倡導辦公室用品和其他材料的回收再利用等。

環境、社會及管治報告

粉塵與噪音

本業務在施工過程中不可避免地產生粉塵與噪音，由於產生粉塵的量難以測量，因此本ESG報告中未提供具體數值。為了減少施工過程中粉塵對周圍環境的影響，本業務採取了一系列措施，如在建築工地門口設立洗車箱，以防止車輛將粉塵及泥汙帶離工地；沿建築工地的主要道路安裝加壓噴霧除塵裝置；於施工期間在工地周圍設立高度不低於1.8米的圍護設施；使用密封設備運送灰塵；每天沖洗地面或灑水等，以清潔灰塵及避免泥汙堆積。為降低施工過程中產生的噪音，本業務使用低噪音機械設備或隔音、消音設備代替傳統設備，並避免在中午及晚上進行高噪音設備的運作。

酒店業務

本業務產生的排放物主要來自於日常營運中產生的生活廢水、固體廢棄物和溫室氣體排放。本集團酒店已建立減排目標，並由工程部統一管理、監測排放目標的達成情況，並指導團隊利用合理科學的方法進行提高用能效率。

廢棄及溫室氣體

本酒店的鍋爐根據當地市政府的節能環保新標，如《鍋爐大氣污染物排放標準》(DB31/387-2018)，對能耗、廢氣控制進行升級改造，並由政府職能部門驗收合格。本集團酒店採用真空鍋爐，提升熱交換效率，大大縮短了預熱期和減小能源浪費。本集團委派專人每日巡檢鍋爐的運行，定期安排有資質的廠商對鍋爐和燃氣用具進行維護保養和檢修，並委派員工對其進行有效監管。為了進一步減少對天然氣和電力的使用，本集團通過培訓和教育課程，培養員工節能意識。同時，本集團酒店業務營運過程中控制熱水鍋爐和採暖鍋爐的出水溫度，減少不必要的能源浪費。為提高用能效率，本集團酒店對電力、燃氣和水資源消耗均有嚴格的指標管控，並安排專人每日巡檢電源關閉情況。二零二零財年，本集團青島証大喜瑪拉雅酒店更換500個LED節能燈具。本集團及時對其車輛進行維護，降低低效運行的風險。

環境、社會及管治報告

廢水和廢棄油脂

本業務產生的生活廢水直接通過市政排水管排入當地的污水處理廠。對於廚房產生的廢油，本集團採取了分類存放、專點專桶存放的政策，並委託專門處理油脂廢棄物的外包公司定期統一收集處理。本集團大力發揚水資源循環利用的理念，並制定相關政策和執行標準，鼓勵僱員和客人減少對水資源的浪費。

固體廢物

廚餘垃圾和顧客產生的生活垃圾是本業務產生的主要固體廢棄物。本業務設有垃圾房，實行垃圾分類收集，由專門的垃圾處理公司負責收集處理酒店日常營運垃圾。同時，本業務亦建立了垃圾管理系統以減少垃圾的產生量，並督促員工充分利用資源，杜絕浪費。為了最大限度地減少固體垃圾的產生，本業務積極回收、利用可循環使用的香皂、紙巾和包裝材料等消耗品，並減少為顧客提供一次性拖鞋、一次性洗浴用品等。對於廢棄電池的回收和處理，本集團酒店採取專項收集辦法，安排專人定期集中進行回收和處理。

物業管理及辦公室

廢氣及溫室氣體

本集團物業管理板塊已建立和有效實施「品質、環境、職業健康安全管理體系」，由各物業運營部對各物業服務中心的節能降耗減排措施管理，開展節能監測，並定期進行檢查和考核。本集團同時加強對商務用車的管理，鼓勵員工減少不必要的出行以及提倡電子辦公，通過網絡進行會議和研討。由於溫室氣體的排放與電力使用密切相關，本集團設立了節電措施以減少日常營運過程中電力的使用，並在「**用電**」和「**其他能源資源**」中進一步闡述。

廢水

本業務僱員產生的生活廢水通過市政排水管道進入污水處理廠。為了節約用水，本集團採取了節水措施以減少廢水的排放，詳細介紹將在「水」部分作進一步闡述。

固體廢物

本業務產生的固體廢物主要包括業主日常生活過程中所產生的生活垃圾、業主房屋裝修過程中所產生的裝修垃圾及其他固體垃圾如廢棄燈管、農藥瓶、廢棄電池電板、廢油漆罐等。為了更加有效地管理該業務板塊的固體廢棄物，本集團建立並完善管理政策，例如「環境作業標準」、「垃圾清運工作管理規定」、「合規義務及合規性評價管理過程」等，對物業管理中所發現的固體廢棄物進行分類和研究，盡可能地找到廢棄物產生的源頭和原因。例如，廢棄燈管主要在公區照明維護後產生，農藥瓶為綠化養護後的廢棄物，廢棄電池電板主要從對講機替換所產生等。本集團堅持響應國家垃圾分類政策的實施，致力於提高垃圾減量化、資源化、無害化水準。具體而言，生活垃圾與建築垃圾一般由專業環衛公司定期清運，有害廢棄物則委託專業廢棄物處理公司進行統一處理。對於本集團辦公室僱員所產生的一般固體廢棄物，該業務板塊的處理方法是將不可回收的辦公及生活垃圾統一放置在當地政府設置的垃圾箱內，並由政府環衛部門收集處理。本集團大力提倡對可回收廢棄物的收集和重複利用。

績效表現分析

綜上所述，本集團的廢氣及溫室氣體排放主要來自於鍋爐運行、廚房中天然氣的使用、用於酒店營運的電力消耗以及車輛的使用。與二零一九財年相比，本集團二零二零財年硫氧化物、氮氧化物及顆粒物的排放量分別上升了5.68千克、304.86千克和73.49千克，主要由於本年度內對核算範圍的擴大，即將用於酒店鍋爐及其他營運所使用天然氣的排放納入計算和披露範圍。雖然整體排放略有增加，若只將汽車用燃料的排放納入核算範圍，本集團2020財年的各類排放物與上一財年相比均下降了約12.2%。

環境、社會及管治報告

本業務廢氣和溫室氣體排放主要來自於日常營運中商務車輛使用所產生的尾氣以及電力消耗。本集團二零二零財年的溫室氣體排放模式與去年相同，其中以範圍二(能源間接排放)佔主要地位(約90%)。整體而言，二零二零財年的總排放量比二零一九財年稍微上升約16.7%，其中範圍二的排放增加了約21.3%。儘管二零二零財年錄得輕微上漲，但範圍一(直接排放)及範圍三(其他間接排放)分別錄得37.1%及6.7%的下調。範圍二的升幅主要歸因於今年碳計算範圍的擴大，其中納入了本集團青島營運地點由供暖所帶來的間接排放。

本集團重視對固體廢棄物的分類和處理，於二零二零財政年度，本集團產生的生活垃圾和建築垃圾分別為15,094噸和3,824噸，總量比去年略增加了3.8%，主要由於本集團物業業務中廢棄物量的有所上升，而導致生活垃圾及建築垃圾皆分別增加了4.4%及1.4%。本集團將繼續通過集團上下的不懈努力，對生活及建築垃圾進行有效管理，在未來進一步控制固體廢棄物的排放。

於回顧年度內，本集團積極提倡物業管理區域內居民的節約用水。仰賴各方努力，與二零一九財年的廢水排放總量相比，本年度二零二零財年廢水量大幅減少了60,436.84立方米(約10.8%)。

A.2. 資源使用

於二零二零財年，本集團所消耗的主要資源為電力、汽油、天然氣、水、紙張，以及酒店營運和物業開發過程中使用的原材料，包括酒店日用品、建築材料、包裝材料等。本集團使用少量柴油作為大廈應急發電機使用。由於柴油量較少，本集團遵循重要性原則未錄得其具體用量。於財政年度內，本集團各業務板塊十分重視對原材料和能源資源的有效利用，通過建立相關政策和完善管理體系，包括但不限於「能源管理制度」、「節能降耗管理規定」、「柴油發電機維護保養規程」等，進一步提高能源的使用效率，減少對化石能源的依賴。本集團於二零二零財年不同資源的使用量如下表二。

環境、社會及管治報告

表二. 本集團二零二零財年資源使用信息總覽

資源使用	關鍵績效指標	單位	二零二零 財政年度總量	二零二零 財政年度 年強度 (單位/人) ¹	二零一九 財政年度總量	二零一九 財政年度 年強度 (單位/人) ²
能源	電力	千瓦時	50,034,856	54,033	43,998,535	36,943
	汽油	升	84,595	91.4	96,298	80.9
	天然氣	立方米	608,977	657.6	1,168,290	980.9
水	水	立方米	528,690	570.9	592,214	497.2
原材料	毛巾	噸	2.8	3.0 X 10 ⁻³	7.2	6.0 X 10 ⁻³
	一次性洗滌用品	噸	15.6	0.02	32.1	0.03
	紙張	噸	80.7	0.09	91.7	0.08
	石材	噸	-	-	4	3.4 X 10 ⁻³
	鋼材	噸	2	2.2 X 10 ⁻³	5	4.2 X 10 ⁻³
	塑膠	噸	1	1.1 X 10 ⁻³	-	-
	水泥	噸	0.5	5.4 X 10 ⁻⁴	-	-
包裝材料 ³	塑膠製品	噸	37.7	0.04	131,209個	-
	紙製品	噸	10.8	0.01	17,393個	-

¹ 二零二零財年的強度是按本集團二零二零財年所消耗的資源數量除以本集團二零二零財年於二零二零年十二月三十一日的員工人數926得出；

² 二零一九財年的強度按本集團二零一九財年所消耗的資源數量除以本集團二零一九財年於二零一九年十二月三十一日的員工人數1,191得出；以及

³ 基於二零一九財年對包裝材料數據統計和核算方法進一步提升的承諾，本集團二零二零財年對其使用包裝材料的重量進行嚴格測量。

用電

本集團的電力消耗主要來自辦公室及各業務板塊的日常營運。本集團所有業務板塊均已遵守相關法規及集團節電政策。為進一步減少電力消耗從而降低溫室氣體的排放，本集團十分重視對ISO 14001環境管理體系及ISO 50001能源管理體系的學習和運用，以系統化的方式持續提升其環境表現。本集團物業板塊具有國家一級物業管理資質，已建立起一整套完整的管理制度和服務標準體系，獲得由中國品質認證中心頒佈的ISO 9001品質管制體系、ISO 14001環境管理體系和OHSAS 18001職業健康安全管理体系認證證書。本集團不斷加強對員工的節能教育，已將「節約用電」的口號納入其業務發展策略，並特別實施以下措施：

- 在一天結束時關閉所有燈、電子設備和其他耗電設備；
- 關閉所有閒置的燈和空調（例如，大部分電氣設備將在午餐時間關閉）；

環境、社會及管治報告

- 張貼「節約用電，離開時請關燈」等節能海報，鼓勵員工和顧客節約能源；
- 定期清潔維護辦公室電器設備（如空調和碎紙機），以保持其高效率；
- 根據天氣調節辦公室空調的設定溫度；
- 於樓梯間安裝聲控電燈；
- 將能源效率納入集中式空調系統採購決策；
- 在通風口周圍安裝溫度計以更準確地探測及調節室內溫度；
- 購買及使用帶有節能標誌的電器；
- 餐廳營業結束後關閉電源；
- 大堂照明按不同時間段調整照明強度和模式；
- 按使用率選擇關閉部分樓層水電；
- 完善並更新樓宇自控設備，降低製冷能耗；
- 社區公共區域照明採用時控，避免由於人為失誤造成能源浪費；
- 對新接盤項目的車庫及樓道照明設備進行節能改造；
- 按月通過電錶監測各項目用電量，並針對每月之間用量增減比例、往年同期的用量進行比對。對增幅較明顯的項目和營運地點進行重點跟進，明確具體原因並及時整改，達到減排目標；

環境、社會及管治報告

- 辦公室改用節能電燈代替耗電量較高的傳統燈泡；以及
- 鼓勵所有員工在可能的情況下打開窗簾，充分利用自然陽光。

於二零二零財年，本集團總用電量比上個財政年度上升約13.7%。雖然各地區業務的子公司用電量共下降了約2.6%，但由於本集團於本年度進一步將青島大拇指旗下的「証大大拇指廣場」用能納入統計，從而提高ESG監測範圍以提高本集團旗下項目的可持續表現，導致青島方面用電大幅上漲。

其他能源資源

本集團日常營運包括車輛運輸、商務用車及酒店營運等過程中主要消耗的能源資源有汽油和天然氣。本集團長期致力於減少對傳統燃料的使用，大力發展以清潔能源代替傳統能源，並積極響應國家號召，對內部營運模式和設備進行有效改良，實現可持續發展。例如，本集團積極響應政府要求，不斷提高鍋爐的燃燒率，並安排專人對其定期保養。同時，本集團進一步規範對商務用車的使用，如要求員工在公共交通便利的市區辦理一般性事務時，原則上乘坐公共交通工具辦理，向員工宣傳和提倡綠色出行方式，降低個人碳足跡。於二零二零財政年度，本集團鼓勵各個業務板塊的員工充分利用電子設備和科技手段進行在線會議，減少差旅的頻率。隨著對汽油使用的有效控制，兼受疫情影響而減少出行，本集團二零二零財年的汽油用量比去年下降了11,702.9升（約12.2%）。

水

節約水資源，提升用水效率是本集團旗下各子公司所關注的重要環境議題。本集團於回顧年度內並未發現求取適用水源的任何問題。本集團鼓勵員工節約水資源，並希望辦公室的員工以合理的方式減少水資源消耗並提高其重用率。本集團各板塊建立嚴格用水計劃，並安排專人，如酒店工程部，負責對用水效益進行監管。為進一步提高水資源的利用效率，本集團將於未來嚴格要求員工貫徹落實以下政策：

- 立即修復滴水的龍頭，避免供水系統的洩漏；
- 在當眼位置地方張貼「節約用水」標識，鼓勵員工和顧客珍惜水資源；

環境、社會及管治報告

- 對水龍頭、連接頭和供水系統中的故障進行及時維修；
- 通過內部培訓和研討會向員工宣傳節約用水的重要性；
- 鼓勵員工合理減少沖廁所的水量；
- 員工淋浴採用打卡限時管理；
- 設立月度、季度和年度用水目標，並嚴格監控具體節水措施的落實情況；
- 客房放置節約用水提示卡片，提倡客人節約用水；
- 盡可能收集廢水作清潔地板或清洗場地等用途；
- 對於綠化和保潔用水的作業規則進行規範，要求相關員工標準化執行相關規定，以達到節水目的；
- 於公用衛生間安裝自動感應沖水系統；以及
- 為酒店客房配備雙沖洗廁所，鼓勵客人合理利用水資源。

於二零二零財年，基於全體員工的努力，本集團總用水量比二零一九財年下降了63,524立方米（約10.7%）。

原材料與包裝材料

為了減少營運過程中產生的固體廢棄物，本集團嚴格控制其原材料和包裝材料的消耗，積極推進環保服務的實踐，向僱員和顧客推廣「可持續發展」理念。具體而言，本集團採取有效措施，探索物業開發過程中減少物料消耗的先進方法。本集團旗下的酒店和物業管理營運過程亦採取措施，盡可能地購買環保產品並倡導對材料的有效利用。

環境、社會及管治報告

於二零二零財年，本集團在控制原材料的消耗上取得很大進展，其中毛巾和一次性洗滌用品分別少用了4.4噸和16.5噸（61.4%和51.4%）。除了環境政策奏效外，受疫情影響，酒店的短暫暫停營運和旅客入住的降低亦導致了原材料用量的下降。本集團注重對紙張採購和使用的有效管理，大力提倡無紙化辦公、辦公自動化和踐行可持續管理方法的概念，並在辦公室日常營運中採取以下措施：

- 將雙面打印設置為大多數網絡打印機的默認模式；
- 鼓勵員工報銷的憑證黏貼採用回收紙張；
- 注重辦公室用品的3R「減少、重用、回收」原則應用，如墨水筆購置筆芯置換；
- 減少一次性紙杯的使用，採用陶瓷杯招待客人；
- 安排行政人事部每年對集團全員開展環保教育；
- 酒店客房在設計時以環保竹製品為主要原材料；
- 酒店前臺利用客人數字簽名的方式，降低對紙張的消耗；
- 酒店沐浴用品採用大瓶灌裝，代替非一次性產品；
- 在辦公室使用海報及貼紙宣傳「列印前三思」的理念，提醒員工避免不必要的印刷；
- 使用盒子及托盤放在影印機旁邊，以收集單面紙進行再利用或回收；以及
- 將單面文檔背面再次用於打印或草稿紙。

於二零二零財年，本集團共少用了約11噸的用紙量。單就物業租賃方面而言，其用紙量下降了1.9噸，顯示出本集團在節約資源方面的不懈努力。

環境、社會及管治報告

A.3. 環境及天然資源

全球工業化進程為經濟及社會發展帶來了複雜影響。隨著城市化進程的飛速發展，氣候及環境問題正日益引起關注。2015年，聯合國通過建立全球可持續發展目標，呼籲所有國家行動起來，在促進經濟繁榮的同時保護地球。為實現目標，全球需要為「淨零」排放而努力，這要求建築、農業、城市、製造、能源等眾多領域進行大刀闊斧的可持續性變革。建築作為承載人類工作和生活的基礎，在實現可持續發展中發揮著舉足輕重的作用。本著對聯合國可持續發展目標的追求和承諾，本集團致力於不斷完善內部管理政策，提高員工對環境保護的意識，通過「重要環境因素清單」、「環境、職業健康與安全監視和測量控制程序」、「環境因素識別與評價控制程序」等政策，識別與減少對環境造成的不利影響，並緩減及應對氣候變化所帶來的影響。

二零二零財年，本集團對自然環境的影響主要集中在對一次性塑膠產品的消耗、用於室內冷氣的電力消耗、以及營運過程中所不可避免的產生固體廢棄物和廢水。對此本集團已採取一系列有效措施，提高在營運中電力和其他能源資源的使用效率。具體而言，本集團不斷加強對日常營運的能耗監控和管理，並通過訂立目標，委派專人指導監督，致力於從政策和員工行為上做出規範。本集團重視細節管理，通過完善內部管理政策，例如在員工淋浴管理中採用打卡限時機制，全面降低本集團對環境的負面影響。本集團對於固體廢棄物的管理，尤其是有害廢棄物的收集和回收十分重視，聘請專業處理公司統一運送和處理。對於生活、餐廚及建築垃圾，本集團交由相關環保部門跟進清運處理，並安排內部團隊進行對接。在控制資源消耗方面，本集團重點放在對員工和顧客環保意識的培養方面，鼓勵其實踐綠色生活理念。例如，本集團辦公室營運中使用環保再生硒鼓，同時摒棄原有的「使用-丟棄」模式，利用「使用-回收」模式處理用過的紙張，將「循環經濟」理念應用於日常工作中。本集團酒店餐廳倡導客人參與光盤行動，杜絕餐飲浪費現象。本集團鼓勵員工參與植樹節活動，其物業管理的小區通過加強綠化種植、清淤景觀河道、種植水生植物等措施，在為人民創造美麗家園的同時，為碳儲存及緩解氣候危機做出貢獻。本集團各個業務板塊亦充分學習行業環保政策和最佳實踐，制定內部政策用於節能減排的管理工作，如「品質、環境、職業健康安全管理体系」、「辦公管理制度」、「中央空調運行管理規程」、「能源管理制度」和「節能降耗管理規定」等。本集團酒店業務在日常營運中深化對聯合國可持續發展目標的理解，避免對魚翅和瀕危物種的消費，積極保護物種多樣性。在酒店的景觀佈置和物業開發中，本集團重視提高綠化比例，減少硬質鋪裝及石材等資源的使用，並在大拇指廣場安裝節能減排的監控管理設備。在物業管理中，本集團使用電動車作為維護秩序的巡邏車，減少對傳統能源的使用，同時增設環保隔油池，定期維護確保其正常運行。

環境、社會及管治報告

氣候變化近年在全球範圍內造成了規模空前的影響，識別氣候相關風險並提高營運韌性對於企業而言十分關鍵。本集團對潛在氣候風險進行評估，並積極做出改變。例如，本集團物業業務的社區水箱和水管在冬季易上凍，對穩定供水造成影響。同時，水管若破裂，各類不可預測的次生災害亦會帶來安全隱患，包括高層掛水形成冰刺，對行人造成出行危害。而在夏季，高溫造成地面水份大量蒸發，如管理不當，不耐高溫的樹木及植被易嚴重脫水，造成大額損失。針對潛在氣候風險，本集團購置保暖管，冬季對各類管道進行保暖維護，並安排專員值班，以防寒潮發生的各類緊急事項應急處理。本集團夏季會根據其「綠化養護工作管理規定」，對樹木及植被加大澆灌量和頻率，確保綠化不受乾旱缺水。

本集團近年來積極參加環保項目和相關活動，如地球一小時全球節能倡議活動以及環境可持續發展計劃，為環保事業貢獻自己的一份力。綠色發展既是本集團的前進方向，也是本集團深入踐行可持續發展方針的根本。新冠肺炎疫情的出現，讓本集團進一步意識到自然價值的重要性。本集團會不斷優化其營運模式，貫徹綠色發展，深入創新研究，在努力實現業務增長的同時，加強生態環境的保護。

VII. 社會可持續發展

僱傭及勞工常規

B.1. 僱傭

本集團著力倡導專業性、執行力、溫暖感的工作原則和工作氛圍，重視員工的才能，並將其視為推動本集團成功及維持本集團可持續發展的關鍵。本集團按照員工手冊的規定，致力為員工提供合適穩定的工作平台，以讓其提升專業技能和素質的同時，實現自身價值。截止於二零二零年十二月三十一日，本集團共有員工926人。

遵守法律

自成立以來，本集團的就業政策為迎合社會變化和遵守相關法律法規已經進行不斷更新與修訂。於二零二零財政年度，本集團在僱傭管理上遵守相關法律及法規，包括以下各項：

環境、社會及管治報告

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；
- 《僱員補償條例》(香港法例第282章)；
- 《最低工資條例》(香港法例第608章)；
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)；
- 《殘疾歧視條例》(香港法例第487章)；
- 《種族歧視條例》(香港法例第602章)；
- 《性別歧視條例》(香港法例第480章)；
- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《中華人民共和國就業促進法》；
- 《中華人民共和國勞動合同法》；
- 《中華人民共和國社會保險法》；以及
- 《最低工資規定》。

根據最新的法律法規，本集團人力資源部負責定期審查和更新公司內部的相關政策。本集團為中國大陸僱員提供五項國家法定社會保險(包括基本養老保險，基本醫療保險，工傷保險，生育保險和失業保險)和住房公積金，以及為香港僱員提供強積金。

環境、社會及管治報告

招聘和晉升

本集團通過互聯網、機構招聘研討會和中介等各種渠道，以具競爭力及公平的薪酬及福利招攬優秀人才。本集團制定《招聘管理制度》及《勞動合同管理制度》，並根據應徵者個人過往表現、個人素質、工作經驗及職業期望等，商定僱員薪酬福利。為激勵和獎勵現有僱員，本集團按照集團的盈利能力、員工績效和市場趨勢定期進行薪酬檢討。本集團的晉升政策堅持公平透明的原則，按照職位要求提拔人才。對於表現出色且態度積極的員工，本集團根據個人意願和綜合考量向其提供晉升機會。

薪酬及解僱

本集團不斷審查其薪酬體系，對員工的工作表現和潛力定期進行評估。本集團每年度向薪酬委員會匯報年度薪酬狀況，並依照行業薪酬標準，對企業的薪酬方案進行合理調整。本集團入職定薪、薪酬發放及薪酬調整均依照內部政策嚴格實施。本集團任何聘用、晉升或終止勞動合同均須有合理依據並依照內部政策嚴格執行。本集團嚴格禁止任何不公平或不合理的解僱，因此制定了嚴格的僱員管理政策規定解僱程序，如《員工手冊》。離職員工需提前申請並填寫《離職申請單》，詳細註明離職原因。經管理層審批後，僱員須及時報送人力資源部，並由人力資源部核准後方可辦理離職手續。對於違反本集團就業政策的僱員，本集團會在發出警告信前對其口頭警告。對於不聽勸告而屢次出現相同錯誤的僱員，本集團將根據國家相關法律法規終止其僱傭合約。

工作時數和假期

本集團根據當地的就業法，包括《國務院關於職工工作時間的規定》，在其員工手冊中制定了相應政策，嚴格控制員工的出勤時間，並設立相關獎懲制度。除國家規定和地方政府就業法規定的基本帶薪年假和法定假期外，僱員亦享有婚假、產假和喪假等額外假期待遇。僱員提請休假前須填寫《僱員請假申請單》，注明休假原因和時間，並於上級簽字批准後方可生效。

環境、社會及管治報告

平等機會和反歧視

作為平等機會僱主，本集團認為在所有人力資源和就業決策中通過促進反歧視和平等機會及營造一個公平競爭、相互尊重及多元化的工作環境十分重要。因此，本集團不斷規範其日常的企業實踐，避免任何可能違反平等機會和反歧視原則的活動。本集團所有業務部門的培訓及晉升機會、解僱及退休政策並非以僱員的年齡、性別、婚姻狀況、懷孕狀況、家庭狀況、殘疾、種族、膚色、血統、民族或族裔、國籍、宗教或其他任何非工作相關因素為依據。本集團鼓勵僱員向人力資源部門報告任何涉嫌歧視的事件。人力資源部門將對相關屬實事件進行評估、記錄及對相關責任人採取任何必要的紀律處分。

其他待遇和福利

本集團認為提高員工待遇和福祉是優化企業人力資源管理，實施人才戰略的重要方式。本集團根據國家有關法律法規，為員工提供工傷保險，開展團隊建設活動並提供公司福利，包括但不限於高溫費、賀儀、健康體檢、旅遊拓展活動等。於二零二零財年，本集團為僱員提供包括節日禮金、生日禮品等多種福利。本集團管理層通過社交媒體、電子信箱、電話、協同管理軟件系統等方式與員工保持良好的溝通。

於二零二零財年，本集團嚴格遵守有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、其他待遇及福利和其他對本集團具有重大影響的相關法律法規。

B.2. 健康與安全

本集團始終認為向所有員工提供和維護安全、整潔且友好的工作環境至關重要。於二零二零財年，本集團實施了嚴格的安全與健康政策，並嚴格遵守中國相關法律及法規，包括《職業安全及健康條例》（香港法例第509章）、《中華人民共和國職業病防治法》、《工傷保險條例》、《中華人民共和國安全生產法》等。

環境、社會及管治報告

為貫徹執行中華人民共和國有關職業病防治的相關法律法規及政策標準，加強對職業病防治工作的管理，本集團不斷建立和完善健康和安全管理政策，包括但不限於「環境和職業健康與安全管理方案的控制程序」、「消防安全管理制度」、「動火作業管理規定」、「安全操作規程」、「高空作業安全管理規定」等。本集團積極督促管理層和僱員做好日常工作及生產環節的安全管理工作，及時消除安全隱患。在施工現場工作的所有員工需要接受施工方的應急管理和職業健康與安全培訓，以提高員工安全意識及避免職業傷害。同時，本集團致力於為員工提供清潔、無煙、健康、安全的工作環境。如遇職業病危害事故，本集團應及時向所在地安全生產監督管理部門報告，並組織各部門迅速採取有效措施，著力減少或消除職業病的危害因素，防止事故擴大。

本集團為僱員提供符合職業病防治要求的職業病防護設施和個人防護裝備，並採用輪崗工作制度，以保障員工安全。對違反職業病防治法律法規以及危及生命健康的行為，本集團對責任人進行嚴肅處理。特殊工種的員工必須經過特殊培訓，獲得特殊工種許可證方可上崗。對於特殊類型的職位，本集團定期組織人員考核和培訓，保證向其提供健康和安全的工作環境。

於工作期間，本集團的工作場所所有緊急出口均保持暢通，並保證所有急救設施的有效性。此外，本集團亦制定了應急預案和「突發事件應急預案處理管理制度」，每年安排至少一次辦公場所的消防安全培訓演習。本集團行政人事部每年組織健康體檢、職業病診療等服務，並針對性地對相關崗位員工進行應急管理培訓及職業健康培訓。

於二零二零財年，本集團在提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害方面，遵守對本集團有重大影響的有關提供安全的工作環境及保護僱員免受職業危害的相關法律及法規。

環境、社會及管治報告

抗擊疫情

二零二零年新冠肺炎疫情爆發以來，本集團積極響應國家和當地政府的指示，本著「疫情當前、使命在肩」的企業擔當，全力為遏制疫情做出努力。春節後，本集團對旗下各項目工地實施全面停工，嚴格禁止人員出入工地。與此同時，本集團建立各合作單位人員春節期間行程檔案，做好專案相關人員的現狀排查和登記。本集團各業務板塊建立詳盡的防疫信息排查表，對過年期間員工的出行史進行詳細了解、記錄和跟蹤。在當地政府主管部門的領導下，本集團積極組織安排復工前的各項準備工作，確保復工復產有序進行。具體包括

- 員工假期出行情況摸查、防禦疫情的物資及措施準備；
- 員工復工後的交通出行安全、工作環境的消殺及健康檢測工作；
- 避免各種形式的聚餐與集中就餐，實施餐廳統一分餐、分散用餐、員工帶餐或指定餐廳訂餐等政策。

為保障員工的健康和安全，確保工作能夠有序開展，本集團迅速成立了疫情防控小組，發佈了《關於落實疫情防控期間相關具體工作的通知》、《疫情防控方案和應急預案》、《關於做好疫情防控期間相關工作的通知》等文件，為加強工作期間各單位部門的疫情防控工作，減少因工作原因頻繁接觸或聚集，盡可能阻斷疫情傳播作出指示。本集團疫情防控政策文件對人員分工、場所管控、工作環境管理、物資儲備、宣傳保障等方面做出嚴格要求。疫情期間，本集團要求對各區域的消毒進行嚴格視頻和文字記錄，包括會議室、衛生間、茶水間、隔離間等區域。

交通出行—要求若乘坐公共交通，需正確佩戴一次性醫用口罩或N96口罩，同時佩戴手套；等

工作秩序—要求會議盡量選擇電話會議或其他線上會議形式，避免集中面對面會議。對於無法避免的面對面會議，參會人員需佩戴口罩；等

環境、社會及管治報告

辦公環境—要求辦公區域須保持清潔，每日消毒一次。衛生間、茶水間，每日消毒三次，並做好消毒記錄；等

就餐安排—要求餐廳做好各類消毒工作，使用標準含氯消毒水進行餐廳員工手部操作、餐具及用具等非食類物件進行消毒。每餐次前後對廚房和就餐區域進行徹底清潔消毒。加強對收貨區域、垃圾房和垃圾桶的清洗消毒；等

其他事項—疫情期間，要求有疑似感染症狀的員工本人或其家人，或接觸有疑似感染症狀者的相關人士，及時就醫並向行政人事部告知實情；等

B.3. 發展及培訓

本集團認為培訓是企業可持續發展的重要一環，亦是企業保持長期競爭力的關鍵所在。本集團以「鼓勵員工參加與工作內容相關的公司內外培訓以及自我培訓與傳授培訓相結合、崗位培訓與專業培訓相結合」為培訓宗旨，按照「員工培訓制度」的規定，為其僱員提供全面的培訓及發展計劃，以加強僱員的工作技能和提高其知識水準。本集團定期為不同職位的員工進行培訓。

本集團內部培訓分為員工職前培訓、崗位技能培訓和部門內部培訓，以確保員工在專業知識層面、日常工作層面等有足夠的能力。本集團培訓以專業導向為主，目的是定期對不同業務相關員工進行崗位職業技能培訓。本集團會制訂年度培訓計劃，分不同形式、層次、方式，按年、季、月計劃進行。

同時，本集團亦鼓勵員工參加外部培訓，包括各類培訓班、管理人員及專業人員外出考察等。本集團亦鼓勵員工參加工作相關的職業牌照或資格考試，提高自身能力、業務知識和專業水準。僱員經過上司同意後可申請報銷培訓及考試費用。員工如因考試需佔用工作時間，可持准考證按公司請假制度辦理請假手續，所請假期按正常出勤計算。本集團希望藉此增強員工自主學習的動力從而有效提高集團的整體競爭力。

於二零二零財年，本集團為其員工提供豐富的培訓課程，包括但不限於職業健康與安全、應急管理、消防安全、綜合管理與專業知識等方面的培訓。

環境、社會及管治報告

B.4. 勞工準則

於二零二零財年，本集團遵守《僱傭條例》(香港法例第57章)、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國禁止使用童工規定》及中國其他相關勞工法律及法規，禁止任何僱用童工或強制勞工的行為。為打擊童工、未成年工人和強迫勞動有關的非法就業，本集團的人力資源部門按照「員工手冊」，要求所有應徵者提供有效的身份證明信息及其他相關文件，以確保應徵者在確認任何工作之前可以合法受僱。本集團的人力資源部門亦於員工入職前，有責任監督和確保企業政策和實踐遵守禁止童工及強制勞工相關的法律法規。本集團一旦發現任何違反勞工標準的事件，相關就業合同將立即終止，同時公司對責任人或部門作出處罰，嚴重者將予以除名和進行訴訟處理。

於二零二零財年，本集團在防止童工或強制勞工方面，並無違反任何對本集團有重大影響的相關法律及規例。

營運慣例

B.5. 供應鏈管理

本集團認為基於完善的制度和標準進行合作是本集團發展不可或缺的驅動力。作為一家對環境和社會負責任的企業，本集團十分重視減輕其供應鏈的環境與社會風險，並深知其在加強對供應商的管理及控制方面所背負的責任與義務。本集團要求其供應商遵守相關法律法規，各附屬子公司嚴格持續地監察其供應商資質和供應鏈慣例。本集團同時致力於幫助其供應商建立環境、職業健康安全管理体系，並深刻認識到只有不斷完善供應鏈和自身的環境與社會風險管理体系，才能夠持續地為客戶提供高品質的服務並創造價值。

環境、社會及管治報告

物業開發及管理業務

本集團物業開發及管理業務採購的主要原材料包括辦公用品類、維修用五金耗材及塗料油漆、勞防用品等。本集團物業管理與其供應商保持良好的溝通，通過專業運營團隊現場管理、電話溝通、網上交流和書面形式與其進行有效和持續的溝通。供應商具體包括安保服務公司（負責全年365天提供24小時秩序維護服務）、保潔服務公司（負責含垃圾分類的現場管理跟進等工作）、綠化維保公司（負責提供日常維保材料及綠化維保操作）、電梯維保公司、弱電維保公司、高壓配電維保公司、消防設備維保公司、商業及商辦項目空調維保公司、垃圾清運公司、管網疏通維護公司等。本業務主要通過招標競爭的方式選定供應商。在招標過程中，本集團嚴格按照《供方選擇管理制度》，明確要求各供應商達到集團內部的產品／服務標準，並遵守相關國家及地方的相關市場規定。供應商需要提供營業執照、資質證書、安全生產許可證、誠信手冊、三年財務報表、質量管理體系及相關人員證書（如建造師證、安全證等）。本集團在審查各供應商的基本資料後，會進行實地考察，考察包括評估合資格投標人的背景、品質管理體系、營業執照、設備及設施、財務狀況、聲譽、售後服務質量、履行社會及環境責任的情況以及其技術及建設能力是否符合本集團各發展項目所需的標準與規範。在選定供應商時，本集團根據考察結果，由招標工作小組、決策小組評審後確定中標供應商，並將其納入合格供應商庫。本集團於招標過程中選擇至少三傢供應商作為候選。

本集團將供應商分類為不同組別，以對供應商實施不同的管理策略。在制定發展計劃時，本集團與選定的承包商及分包商緊密合作，並密切監控各施工階段，以監督各項目的品質及進度。同時，本集團進行年度及最終驗收後檢討，根據技術標準、品質、交付、管理及服務水準評估其供應商的表現，以確保供應鏈的穩定性。對於不合格的產品或服務，本集團根據相關法律規定和合約進行退貨或要求重新提供服務等處理方式，並將該供應商列入黑名單，以維護集團利益。為及時發現並解決任何潛在問題，本集團積極與選定供應商維持良好及長期的關係，並定期進行合作情況檢查。本集團實施供應商管理末尾淘汰制，每年對供應商進行年度評估，並將不符合要求的供應商剔除出合規供應商名錄。

環境、社會及管治報告

鑒於本集團與供應商的穩固關係，過往年度本集團供應商供貨未曾發生任何重大延誤。本集團在與其供應商合作過程中，嚴格遵守《反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等國家相關法律法規。

本集團重視供應鏈管理過程中環境風險的控制，在甄選供應商過程及選擇供應產品時將環保理念納入決策中。本集團遵循綠色採購的要求，於採購過程中盡量減少對環境的影響，並優選本地供應商進行合作。

酒店業務

本集團酒店業務採購的主要物資為酒店相關物品，包括日常食材、調味品、飲料、洗滌用品、工程維修及配件、燈具、客房布草、辦公用品、電腦耗材等。供應商種類主要集中於飲用水公司、食品公司、酒店用品公司、清潔科技公司等。

本集團堅持高標準，在尋求供應商時致力於選擇負責任的供應商並保持長期合作關係。本集團酒店業務已建立一套標準化的採購管理流程。運營部門將採購需求通過系統下單到採購部。採購部根據要求對比行業標準，選擇同行推薦或本集團已有的供應商，並由相關部門確認服務內容以及產品標準。在選擇供應商時，本集團要求供應商提供營業執照、稅務登記證、組織機構代碼、產品生產許可證等商業證書，供內部評估。特殊行業的供應商亦須提供行業相關經營許可證，如產品檢測報告、化學藥品生產許可證、衛生許可證、食品安全檢疫證、酒類批發許可證等。本集團要求供應產品及供應商的經營場所應符合國家相應之規定，如化學藥品供應商須符合環保要求的生產條件，食品供應商經營場所須符合政府部門相關食品安全要求。疫情期間，本集團亦要求供應商出具各項檢疫證明。本集團會對主要供應商進行現場考察，並以考察結果作為選定供應商的依據之一。本集團在選擇供應商時會考慮供應商的產品品質、生產能力、聲譽、資質及其環境責任的履行情況等。本集團對供應商的管理堅持「定期比價、合理監管、良好溝通」的原則，應用供應商評估表每年對其供應商進行評估，並通過現場考察和溝通對其進行日常監督。疫情期間，本集團要求供應商採取符合國家標準的防疫措施，確保商品和配貨人員的健康安全。

本集團酒店業務在供應商的選擇和管理中，重視對環境風險的管控。本集團對取得環保資質的本地供應商優先考慮，並通過集中採購的方式，降低運輸頻率。

B.6. 產品責任

務實、誠信、創新、發展

就本集團的產品及服務的健康與安全，廣告，標籤及私隱事宜而言，本集團於二零二零財年遵守中國相關法律、法規及標準，包括：

- 《中華人民共和國產品質量法》；
- 《中華人民共和國消防法》；
- 《中華人民共和國建築法》；
- 《中華人民共和國安全生產法》；
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》；
- 《中華人民共和國知識產權法》；
- 《中華人民共和國廣告法》；
- 《建設工程安全生產管理條例》；以及
- 《物業管理條例》。

環境、社會及管治報告

物業開發及管理業務

作為中國知名物業發展商，本集團秉承「客戶至上」的原則，與時俱進，不斷提升服務水準和產品質量，於各物業發展專案的規劃階段設立品質目標，並制定相應的技術標準及建築計劃。本集團各營運附屬公司的工程管理中心及專案工程監理部負責監督建築專案及監控項目進展，以確保各工程從設計與施工到最後交付階段的每一環節符合專案規劃及建築合約。為確保建築所使用的材料符合安全標準，本集團透過品質監控及工序驗收程式密切監控材料進場驗收。本集團應用週期管理的方法，對項目每個階段均進行有效管理，包括項目規劃及管理、原材料評估和採購、施工工程進度至物業銷售與管理。本集團所開發物業的安全及品質於建築的各階段由合資格人士進行監控，以確保其符合本集團制定的標準及規定。各個項目的總監理工程師作為項目監理人，須根據專案規模及複雜程度、工程環境及其它因素，取得相關工作經驗及證書（如全國註冊監理工程師所持有的證書等）。

本集團物業管理的發展理念是「與時偕行、服務至精、專注品質、創造感動」。本集團自成立以來，堅持將高標準服務與當地社會發展相結合，打造出一套具有証大特色和標準化的管理模式和機制，而這也是本集團物業的發展根基。

- 服務標準化：SOP服務標準系統
- 服務高效化：ETS系統
- 執行迅速化：責任管理體制
- 培訓專業化：証大專業培訓學校

環境、社會及管治報告

本集團重視管理物業大廈和營運過程中的安全，尤其是防火、防災用具的有效性。本集團制定《消防中控室管理制度》、《消防安全管理制度》、《安全、消防巡視管理規定》、《動火作業管理規定》、《秩序維護員巡視管理規定》、《突發事件應急預案處理管理制度》、《節假日前安全檢查管理制度》、《防汛管理規定》、《物品放行管理規定》等內部政策，並嚴格落實各項工作要求，確保管理物業的安全。本集團物業團隊按照「秩序維護員巡視管理規定」，進行24小時制全天候巡邏，檢查消防通道是否暢通、消防設施（消防栓、廣播、報警按鈕、消防封條等）是否齊全、各類標誌是否完好、是否有未熄滅的煙頭及其他火種、電梯和機房等是否有異常情況等，堅決杜絕安全隱患。本集團建立並落實消防管理責任制度，定期進行公共區域的消防安全檢查，消除火災隱患。本集團不定期組織消防演習和有關培訓，以加強員工對突發事件應急處理的能力。本集團根據規定如《事故上報機制》等定期進行自查工作。集團總部每季度進行安全檢查，並實施專案安全考核評分，評分內容包括：應急處理管理、消防設施管理、消防通道管理、安全用電巡檢及監管記錄、裝修材料管控、施工現場巡查與監管、消防培訓、實戰演練及應急預案記錄等。

本集團物業管理板塊嚴格依照《証大物業管理手冊》和相關程式，建立了質量、環境、職業健康安全管理體系，對提供的服務和產品在環境、質量、職業健康安全三方面提出了具體目標，涵蓋了包括顧客滿意度、維修及時性、危險廢棄物回收率、突發事故率等多方面的具體量化指標，確保物業管理的專業性，以進一步提升客戶滿意度。具體而言，本集團物業管理板塊對管理過程各方面均予以重視，並建立政策加以管理，具體有《環境作業標準》、《消殺鼠控工作管理規定》、《日常保潔工作管理規定》、《外牆清洗工作管理規定》、《綠化養護工作管理規定》、《石材養護工作管理規定》、《垃圾清運工作管理規定》、《公共區域維修管理規定》、《有限空間安全作業管理規定》、《供水管理規定》、《空調機房管理規定》、《裝修巡查管理規定》、《通風系統管理規定》、《生活水泵房、消防水泵房管理規定》、《雨、污水管管理規定》、《變、配電站管理規定》、《臨時用電管理規定》、《電梯管理制度》、《安全操作規程》、《二次裝修管理規定》、《入戶維修管理規定》、《企業文宣製作管理制度》等。品質保障部門根據《品質檢查評估管理辦法》對以上各方面的表現進行監督，針對需整改項發出整改書，並落實相關整改進度。

環境、社會及管治報告

以人為本、控制風險、持續改進、預防污染、節能降耗、遵章守法

本集團重視客戶的積極評價和建設性意見，已建立完整的投訴管理系統，用以處理各管理物業和施工過程中的相關投訴。一旦收到任何投訴，本集團將立即啟動跟進機制，並確保已核實的投訴能夠得到有效解決。針對業主投訴，品質保障部會專項跟進，確認現場事項，及時處理糾正，並第一時間向顧客反饋解決方案。與此同時，本集團嚴格杜絕任何虛假或誇張宣傳。本集團通過建立相關廣告管理政策以及內部法務部門的有效介入，對集團宣傳方面的管理十分嚴格，以確保廣告的真實性和可靠性。本集團重視對客戶私隱的保護，設置信息使用者權限。本集團對客戶信息實行一戶一檔的管理模式。本集團管理團隊每季度聯合對各項目的各類制度執行情況進行檢查。

酒店業務

本集團致力於為顧客提供優質的入住和用餐體驗，通過貫徹落實部門責任制，打造細緻的服務和系統化管理模式讓顧客滿意。本集團在酒店營運業務方面的方針是將以人為本的服務理念貫穿始終，並通過取得ISO 9001-品質管理體系認證，ISO 14001-環境管理體系認證，OHSAS 18001-職業健康安全管理體系以及ISO 50001-能源管理體系認證，強化內部管理。

為保障服務品質及酒店的安全，本集團設置質量管理部門負責對各項服務工作進行監測和檢查。檢查標準根據本集團內部各項作業指導書執行，包括但不限於《火災隱患整改制度》，《消火栓系統的管理和保養制度》，《安全疏散設施管理制度》，《可疑爆炸物品處理常式／恐嚇電話》等政策。本集團定期對酒店所有安全設備進行第三方檢測，以保證客人安全。同時，酒店定期對中央空調系統進行維護和清洗，以確保室內的空氣品質。本集團注重向顧客提供食物的安全性，在疫情期間嚴格檢查供應商資質，並要求原材料廠商提供防疫資格證書及檢疫合格證明。本集團注重客戶體驗，定期檢查無線網絡、空調溫差等配套設備和細節，確保住客享受本集團的服務。

環境、社會及管治報告

本集團旗下酒店通過主動與客人溝通，聽取其對服務的要求和意見。接到客人的投訴時，大堂經理將會立即處理該投訴，若投訴超過大堂經理授權範圍，將逐級上報直至總經理。客戶的意見會交由相關部門的團隊適時跟進，相關負責人須及時向客人回饋投訴處理進度。本集團各酒店根據客戶調查匯總資料計算客戶滿意度，及時調整和持續改進本集團營運與管理模式，加強對酒店員工的相關培訓，進一步提高服務質量。

本集團酒店營運過程中十分重視對客戶隱私的保護，通過建立嚴格的內部管理政策和安裝配套設施軟件，確保本集團遵守司法管轄區內有關個人資料隱私的所有法律法規，竭盡全力保證客戶資訊絕不洩露。本集團已建立了不同級別的存取權限，只有獲得授權的員工才能訪問客戶的個人資料。為會員資格維護而收集的所有個人資料只能在客戶同意的情況下用於會員計劃管理。所有客戶入住資料均須保存在電腦系統，如無政府部門出具合法證明，一律進行保密管理。本集團要求相關員工簽署「保密協議」以落實日常保密工作。本集團的內部政策對計算機和檔案管理作出明確規定，全體僱員均須嚴格遵守，並嚴禁在未經客戶授權的情況下將任何機密資料(如：姓名、公司、帳目、付款資訊等)透露給外部人士。本集團酒店嚴格落實來訪者須獲客人同意方可引薦的政策。於回顧年度內，本集團並無接獲任何有關客戶資料外洩的投訴。

於二零二零財年，本集團並未違反任何對本集團有重大影響的有關其產品的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜方面的相關法律及規例。

環境、社會及管治報告

B.7. 反貪污

本集團秉持高道德標準，對業務營運或供應鏈中出現任何形式的貪污腐敗行為零容忍。為維持一個公平、具有誠信及高效率的工作環境，本集團遵守本集團經營所在地區當地的有關反貪污及賄賂的法律及法規，包括《中華人民共和國反腐敗法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(香港法例第615章)和《防止賄賂條例》(香港法例第201章)。

本集團制定並嚴格執行其反腐政策，包括「員工手冊」中的職業操守規定，要求員工明確經營活動、資源使用和保密義務中的職務權責，遵循內外交往準則，遵守個人利益與公司利益的要求，認識上司教導和管理下屬的責任，以杜絕任何欺詐行為。本集團禁止一切形式的賄賂和腐敗，並要求所有員工嚴格遵守職業道德規範。本集團已設立內部合規部門專門負責監督並舉報發現的任何違反職業道德守則的行為，所有員工在經營管理活動中發現集團的利益可能或正在受到損害時，可以口頭、書面或通過公司內部ERP平台、總經理信箱等渠道向本集團監管部門報告任何可疑的不當行為，並提供詳情及證據。本集團建立有效的申訴機制，以避免舉報者遭遇不公平的解僱或傷害。若發現涉嫌犯罪行為，本集團將在管理層認為必要時立即向相關監管或執法機關報告。本集團要求在招標過程中，採取密封報價的形式，嚴格管理和監控報價流程，杜絕任何貪污腐敗行為。本集團亦要求員工承諾並簽署相關反貪污受賄聲明書。於二零二零財年，本集團向全體員工開展時長120分鐘的《底線管理制度宣貫及典型案例分析》培訓，提高員工遵紀守法的意識。

於二零二零財年，本集團未發生任何就本集團或其僱員有關貪污行為的法律案件。本集團亦未違反任何對本集團有重大影響的防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面的相關法律及規例。

社區

B.8. 社區活動投資

本集團作為負責任的企業公民，深知業務的長遠發展離不開社區的穩定。對本集團而言，堅守企業社會責任不僅可以提高本集團的社會影響力，更是本集團可持續發展戰略中執行中為改善環境和社區的福祉所必須履行的義務。本集團堅持當地政府和非政府組織緊密合作，關注社會所需，向社會弱勢群體獻出愛心，努力實現讓其經營所在地區的社區生活水準得到提高。為實現該目標，本集團有系統地推動各部門、各版塊的同事積極參與社會關懷活動。於二零二零財年，本集團在「疫情防控」、「社會關懷」、「助力教育」、「社區服務」四大範疇上，積極實踐社會責任。

疫情防控

2020年，新冠疫情席捲全國。本集團心繫社區，積極展開行動，展現企業擔當，不惜一切代價控制疫情蔓延，幫助社區人民共渡難關。在防疫行動中。本集團針對旗下的各類商超進行專項服務，協助政府有關部門共同保障商家正常運營，讓市民照常買到生活所需和衛生保障用品。疫情期間，在當地主管部門的統籌安排下，本集團酒店開放部分客房，為所在城市滯留在外無法返家的客人提供服務。青島証大喜瑪拉雅酒店在疫情期間對所有房間進行嚴格的消毒和通風，關心和幫助客人解決各種生活上的問題。

面對疫情導致的血液供應緊張問題，2020年5月15日下午，本集團共有60餘名志願者參與在南京証大喜瑪拉雅中心舉行的無償獻血活動。本集團員工用自己的行動詮釋著愛與責任，為全國疫情防控貢獻力量，彰顯出証大地產人無私奉獻的精神。

環境、社會及管治報告

社會關懷

本集團關心環衛工人的生活，深知城市中「橙玫瑰」的不易。為了向辛勤的環衛工人表達敬意，本集團攜手愛德基金會發起了「情暖環衛工，愛心早餐大派送」公益活動，為其準備了幾百份清水麵包和盒裝牛奶等健康早餐，送給南京市雨花區的環衛工人們，並呼籲市民愛護環境衛生。

助力教育

「為愛西行，播撒書香」，本集團參與「書香飄滿長征路」助學公益活動，並獲得愛心單位稱號。為幫助實現雲南、貴州遵義、新疆喀什、西藏日喀則、青海果洛等地的兒童完成學習的心願，本集團積極回應上海市物業管理行業協會的號召，參與「青春聚力量，圓夢在行動」扶貧公益活動。本集團物業管理公司主動認領兒童的微心願，通過發動身邊力量，動員社區組織、社會各界愛心人士積極參與到助學工作中來，通過實現微心願，助力脫貧攻堅。

社區服務

2020年，江南各地防汛工作受到前所未有的挑戰，為打贏防洪防汛攻堅戰，本集團物業團隊在各地積極展開防汛工作，安排工程人員排堵檢修，為受大雨影響的專案立起防汛的堅實屏障。暴雨天氣期間，本集團物業公司制定相關應急預案和要求，成立防汛小組，提前配備潛水泵、水龍帶、電源設備等防汛物資，本著安全預防、常備不懈的工作原則和防汛方針，積極採取行動確保所有社區業主的居住安全和生活秩序。

VIII. 報告披露索引

層面	關鍵績效指標	說明	頁碼
A.1. 排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (A) 政策；及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	65
	關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	
	關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度。	
	關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	
	關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	
	關鍵績效指標A1.5 關鍵績效指標A1.6	描述減低排放量的措施及所得成果。 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成果。	
A.2. 資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	71
	關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	
	關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	
	關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	
	關鍵績效指標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。	
	關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量。	

環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效指標	說明	頁碼
A.3.環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	77
	關鍵績效指標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。	
B.1.僱傭	一般披露	有關薪酬及解雇、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (A) 政策；及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	78
	關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	
	關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	
B.2.健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (A) 政策；及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	81
	關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	
	關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	
	關鍵績效指標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。	

環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效指標	說明	頁碼
B.3.發展及培訓	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	84
	關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	
	關鍵績效指標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。	
B.4.勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的: (A) 政策;及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	85
	關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	
	關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	
B.5.供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	85
	關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	
	關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例,向其執行有關慣例的供應商數目、以及相關執行及監察方法。	
B.6.產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的: (A) 政策;及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	88

環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效指標	說明	頁碼
	關鍵績效指標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。	
	關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及對應方法。	
	關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	
	關鍵績效指標B6.4	描述質量鑒定過程及產品回收程序。	
	關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及隱私政策，以及相關執行及監察方法。	
B.7.反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (A) 政策；及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	93
	關鍵績效指標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。	
	關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	
B.8.社區活動投資	一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	94
	關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	
	關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	

致上海証大房地產有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

無法表示意見

我們受聘審計上海証大房地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第104至215頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零年十二月三十一日的綜合資產負債表、
- 截至該日止年度的綜合收益表、
- 截至該日止年度的綜合全面收益表、
- 截至該日止年度的綜合權益變動表、
- 截至該日止年度的綜合現金流量表及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們沒有就貴集團的綜合財務報表發表意見。基於在本報告中「無法表示意見的基礎」部分所述事項的重要性，我們無法獲取充足和適當的審計憑證，以為該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

獨立核數師報告

無法表示意見的基礎

與持續經營相關的多項不確定事項

如綜合財務報表附註2.1所述，截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團報告的淨虧損為港幣1,157百萬元。於二零二零年十二月三十一日，貴集團歸屬母公司權益為港幣71百萬元，貴集團的流動淨負債為港幣3,331百萬元。於二零二零年十二月三十一日，貴集團的借款總額為港幣7,036百萬元（包括流動部分港幣4,289百萬元），而貴集團非受限的現金及現金等值項目金額僅為港幣231百萬元。此外，於二零二零年十二月三十一日，貴集團因逾期支付總額為港幣1,077百萬元的借款（「違約借款」）的本金和利息而就該等借款出現違約，並亦觸發貴集團本金總額為港幣1,869百萬元的其它若干借款（「交叉違約借款」）出現交叉違約，於二零二零年十二月三十一日，交叉違約借款相應付利息約為港幣4.2百萬元。另外，貴集團一間附屬公司於二零二零年十二月三十一日後向上述違約借款的借款人提供額外財務擔保進而違反該附屬公司有關借款的條款及條件，因而本金總額為港幣245百萬元的其它借款（「期後違約借款」）於二零二零年十二月三十一日後出現違約和交叉違約。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對貴集團能否持續經營構成重大疑問。

貴公司管理層已採取多項計劃和措施，以改善貴集團的流動性及財務狀況，並對現有借款進行重組安排，有關資料記載於綜合財務報表附註2.1中。綜合財務報表以持續經營為基準編製，其有效性取決於上述計劃和措施的結果，其受制於多項不確定事項，包括(a)與違約借款、交叉違約借款及期後違約借款的貸款人協商並達成一致，儘管依據上文提及的二零二一年的經營成果存在不確定性和可能出現歸屬母公司權益為負值的情況，於貴集團能夠獲取額外資金來源並重組現有借款（包括償還違約借款）前，將不會對貴集團採取任何行動，行使其權利要求即時支付借款的本金及利息；(b)能夠成功且及時地從貴集團與之積極磋商的金融機構獲得新融資，以此為上述重組其現有借款以及物業的持續建設提供資金，獲取新融資視乎(1)當前監管環境，及有關房地產的新增法規或其他限制，如「三條紅線」融資監管政策是否適用於貴集團及／或上述金融機構；(2)現有借款的貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及

條件；及(3)貴集團持續遵守該等條款及條件的能力；(c)成功加快貴集團發展中物業的建設以及預售及銷售並及時收回相關銷售收入，包括達成推出預售的所有必要條件，並按預期售價和根據管理層於現金流量預測內所預測的時間表進行預售；及(d)貴集團將能夠產生經營現金流量並獲得額外資金來源(上文所述者除外)以滿足貴集團的持續資金需求，同時能夠良好地控制行政成本和資本開支。

由於存在多重不確定性及該等不確定性的潛在相互作用以及可能的累積效應，我們無法就持續經營的編製基礎是否恰當形成意見。

倘若貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能不能繼續按持續經營基準經營，將需作出調整，調減對貴集團的資產的賬面價值至可收回金額，並可能進一步計提減值撥備，且並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任，是根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計，並出具核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）按照百慕達一九八一年《公司法》第90條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，基於本報告「無法表示意見的基礎」部分所述的事項，我們無法獲取充足和適當的審計憑證，以為該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年四月三十日

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	7	4,598,703	1,348,592
銷售成本	9	(4,051,920)	(1,030,595)
毛利		546,783	317,997
其他收入及收益－淨額	8	10,021	18,213
金融資產減值虧損淨額	5.1(b)	(185,195)	(102,669)
銷售及市場推廣支出	9	(92,427)	(137,763)
行政支出	9	(245,885)	(375,339)
投資物業之公允價值變動	16	(42,954)	(12,560)
應佔一間聯營公司業績	18	–	(18,916)
融資成本－淨額	11	(799,904)	(771,034)
除所得稅前虧損		(809,561)	(1,082,071)
所得稅(支出)／抵免	12	(346,945)	20,673
年度虧損		(1,156,506)	(1,061,398)
以下各方應佔年度虧損：			
－本公司擁有人		(1,150,773)	(1,058,026)
－非控制性權益		(5,733)	(3,372)
		(1,156,506)	(1,061,398)
每股虧損			
－基本	14	(7.73)港仙	(7.11)港仙
－攤薄	14	(7.73)港仙	(7.11)港仙

以上綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度虧損	(1,156,506)	(1,061,398)
其他全面收益／(虧損)： 或須重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	46,587	(56,289)
將不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之公允價值變動(經扣除稅項)	(18,207)	—
年度其他全面收益／(虧損)(經扣除稅項)	28,380	(56,289)
年度全面虧損總額	(1,128,126)	(1,117,687)
以下各方應佔全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(1,131,595)	(1,104,444)
— 非控制性權益	3,469	(13,243)
年度全面虧損總額	(1,128,126)	(1,117,687)

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,044,046	1,004,676
投資物業	16	5,493,108	3,250,502
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	23	20,388	37,304
應收一間聯營公司款項	18	108,295	244,797
在建物業	19	795,016	–
遞延所得稅資產	28	18,079	3,302
已抵押銀行存款	21	248,624	549,957
非流動資產總額		7,727,556	5,090,538
流動資產			
發展中物業及已完成待售物業	19	5,896,666	10,982,091
存貨		2,309	2,749
合約資產		7,356	18,242
貿易及其他應收款項及預付款	20	332,157	344,136
發展中物業之按金		5,190	1,836
應收一間聯營公司款項	18	–	10,386
按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	23	23,613	24,049
預繳稅項	27	257,494	274,003
已抵押銀行存款	21	228,700	895,094
現金及現金等值項目	22	230,800	510,151
流動資產總額		6,984,285	13,062,737
資產總額		14,711,841	18,153,275
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	297,587	297,587
儲備		2,335,341	2,722,719
累計虧損		(2,561,666)	(1,410,893)
		71,262	1,609,413
非控制性權益		233,525	61,143
權益總額		304,787	1,670,556

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸	25	2,746,429	3,005,212
租賃負債	30	76,054	76,244
遞延所得稅負債	28	664,509	708,867
其他應付款項	24	604,716	5,855
非流動負債總額		4,091,708	3,796,178
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	3,096,741	2,670,050
合約負債	6(d)	2,041,191	4,665,769
應付附屬公司之少數股東款項		120,417	112,857
借貸	25	4,289,486	4,909,250
租賃負債	30	31,774	36,066
應付稅項	27	735,737	292,549
流動負債總額		10,315,346	12,686,541
負債總額		14,407,054	16,482,719
權益與負債總額		14,711,841	18,153,275

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於二零二一年四月三十日批准該等綜合財務報表，並代表董事會簽署。

黃裕輝先生
董事

李珍女士
董事

綜合權益變動表

	股本 (附註29) 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司擁有人 應佔權益 千港元	非控制性 權益 千港元	合計 千港元
於二零二零年一月一日結餘	297,587	2,722,719	(1,410,893)	1,609,413	61,143	1,670,556
全面虧損						
年度虧損	-	-	(1,150,773)	(1,150,773)	(5,733)	(1,156,506)
其他全面虧損						
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之公允價值變動(經扣除稅項)	-	(18,207)	-	(18,207)	-	(18,207)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	37,385	-	37,385	9,202	46,587
其他全面虧損總額(經扣除稅項)	-	19,178	-	19,178	9,202	28,380
全面虧損總額	-	19,178	(1,150,773)	(1,131,595)	3,469	(1,128,126)
以擁有人身份與擁有人進行交易 與非控制性權益進行交易(附註17(b))	-	(406,556)	-	(406,556)	168,913	(237,643)
於二零二零年十二月三十一日結餘	297,587	2,335,341	(2,561,666)	71,262	233,525	304,787

綜合權益變動表

	股本	其他儲備	累計虧損	本公司擁有人		合計
	(附註29)			應佔權益	非控制性權益	
	千港元			千港元	千港元	
於二零一九年一月一日結餘	297,587	2,769,137	(352,867)	2,713,857	74,386	2,788,243
全面虧損						
年度虧損	-	-	(1,058,026)	(1,058,026)	(3,372)	(1,061,398)
其他全面虧損						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(46,418)	-	(46,418)	(9,871)	(56,289)
其他全面虧損總額(經扣除稅項)	-	(46,418)	-	(46,418)	(9,871)	(56,289)
全面虧損總額	-	(46,418)	(1,058,026)	(1,104,444)	(13,243)	(1,117,687)
於二零一九年十二月三十一日結餘	297,587	2,722,719	(1,410,893)	1,609,413	61,143	1,670,556

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營業務所得現金流量			
除所得稅前虧損		(809,561)	(1,082,071)
調整：			
利息收入		(2,008)	(4,938)
融資成本	11	799,904	771,034
金融資產減值虧損淨額		185,195	102,669
物業、廠房及設備之折舊		58,937	54,833
投資物業之公允價值變動	16	42,954	12,560
應佔一間聯營公司業績		-	18,916
發展中及已完成待售物業之減值		37,196	-
提前終止租賃協議之收益		1,094	-
出售物業、廠房及設備之虧損		39	188
匯兌收益		(1,082)	(2,122)
經營資產及負債變動			
發展中及已完成待售物業減少／(增加)		2,925,073	(25,740)
存貨減少		576	417
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(14,330)	224,285
已抵押銀行存款(增加)／減少		(2,782)	21,992
合約資產減少／(增加)		11,376	(7,090)
發展中物業之按金(增加)／減少		(3,066)	8,993
貿易及其他應付款項及應付附屬公司 少數股東款項增加／(減少)		391,221	(524,191)
合約負債(減少)／增加		(2,758,722)	1,465,348
經營所得現金			
已收利息		2,008	4,938
已付利息		(397,038)	(765,928)
已付所得稅		(145,600)	(207,251)
經營業務所得現金流入淨額			
		321,384	66,842

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(39,466)	(3,713)
增添投資物業	(540)	(7,867)
購買按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	-	(16,193)
出售物業、廠房及設備所得款項	503	4,872
收取自按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產之股息	-	3,403
出售按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產所得款項淨額	1,830	5,117
投資活動所得現金流出淨額	(37,673)	(14,381)
融資活動		
應付附屬公司之少數股東款項增加	-	2,269
借貸所得款項	427,077	3,083,096
償還借貸	(1,976,903)	(3,056,860)
已抵押銀行存款減少／(增加)	1,003,749	(357,363)
租賃付款本金部分	(38,644)	(40,712)
融資活動所得現金流出淨額	(584,721)	(369,570)
現金及現金等值項目減少淨額	(301,010)	(317,109)
年初之現金及現金等值項目	510,151	843,049
匯率變動之影響	21,659	(15,789)
年終之現金及現金等值項目	230,800	510,151

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1. 一般資料

上海証大房地產有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其註冊辦事處為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理及酒店經營。本公司及其所有附屬公司統稱本集團。本集團主要在中華人民共和國（「中國」）營運業務。

隨著二零二零年初爆發二零一九年新型冠狀病毒（「新冠」），中國全國持續實施一系列防控措施。截至二零二零年十二月三十一日止年度，新冠疫情對本集團的物業建設活動進度及物業銷售造成暫時性不利影響。此外，本集團的投資物業及酒店的入住率亦受到不利影響，故該等物業的營運所產生的收入同樣由於新冠疫情而暫時減少。本集團根據相關中國地方法規向租戶授出若干租金優惠減免，而該等租金優惠減免已入賬列為租賃修訂。

除另有列明外，綜合財務報表以港元（「港元」）呈列。

該等綜合財務報表已於二零二一年四月三十日獲本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

綜合財務報表附註

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章之披露規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益／損益的若干金融資產（按公允價值列賬）除外。

2.1 持續經營基準

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額1,157,000,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有人應佔本集團權益為71,000,000港元而其流動負債較其流動資產超出3,331,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為7,036,000,000港元（包括流動部分4,289,000,000港元）。除來自本公司股東及與股東相關的其他公司（「股東及相關方」）的借貸3,073,000,000港元（誠如綜合財務報表附註25所述）（無抵押）外，本集團餘下借貸均以本集團發展中物業及已完成待售物業、酒店物業及投資物業的總賬面值8,113,000,000港元連同定期存款474,000,000港元作抵押。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有非受限制現金及現金等值項目總額231,000,000港元。

自二零二零年八月至二零二零年十二月三十一日，本集團無法償還一家金融機構（「違約借貸貸款人」）本金額總計人民幣535,000,000元（相當於約636,000,000港元）的借貸（「違約借貸」）及相關利息人民幣62,000,000元（相當於約74,000,000港元）（該等未償還款項指「違約事件」）。因此，該等借貸的全部未償還本金及利息金額人民幣906,000,000元（相當於約1,077,000,000港元）將於該金融機構要求時立即償還。該等借貸的原本合約還款日期均為二零二一年十二月三十一日之前，已於二零二零年十二月三十一日被分類為流動負債。

違約事件觸發本集團於二零二零年十二月三十一日的本金額總額人民幣1,573,000,000元（相當於約1,869,000,000港元）及相關利息人民幣3,500,000元（相當於約4,200,000港元）的其他借貸（「交叉違約借貸」）的交叉違約。該等款項（包括原本合約償還日期為二零二一年十二月三十一日之後的借貸人民幣1,200,000,000元（相當於約1,426,000,000港元））已於二零二零年十二月三十一日被分類為流動負債，因為倘相關貸款人要求，彼等將應要求而到期應付。

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

誠如附註25所披露，本公司一間附屬公司於二零二一年一月向違約借貸貸款人提供額外財務擔保。提供該額外財務擔保已導致違反若干條款及條件以及觸發該附屬公司所有現有借貸人民幣206,000,000元（相當於約245,000,000港元）（「期後違約借貸」）的交叉違約，其中人民幣118,000,000元（相當於約140,000,000港元）的原本合約到期日為二零二一年十二月三十一日之後。

於二零二一年一月，本集團根據原有貸款協議條款自違約借貸貸款人提取於二零二一年三月三十一日逾期的額外短期借貸人民幣46,000,000元（相當於約55,000,000港元），且本集團於逾期時未償還。

本集團其後根據與違約借貸貸款人的磋商償還違約借貸之部分本金及利息，分別為人民幣97,000,000元（相當於約115,000,000港元）及人民幣42,000,000元（相當於約50,000,000港元）。此外，本集團根據本集團於二零二一年一月一日及該等綜合財務報表批准日期之間的其他借貸還款安排，分別償還總共人民幣46,000,000元（相當於約55,000,000港元）及人民幣42,000,000元（相當於約50,000,000港元）的本金及利息。儘管處於持續違約狀態，本集團亦於到期日後根據原有協議的相同條款成功延長原本到期日為二零二一年四月二十六日本金為人民幣71,000,000元（相當於約84,000,000港元）的交叉違約借貸。

於該等綜合財務報表批准日期，本集團的違約及交叉違約借貸及有關利息共為人民幣2,678,000,000元（相當於約3,182,000,000港元）。管理層考慮到高額利息及將產生的再融資成本，預期本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經營業績將不容樂觀，而這可能令本集團於本期間產生本公司擁有人應佔負權益。

綜合財務報表附註

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。鑒於上述情況，本公司管理層在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。管理層已經或將採取若干計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，當中包括但不限於以下各項：

- i. 本集團將持續竭力說服違約借貸、交叉違約借貸及期後違約借貸的貸款人不對本集團採取任何行動，以要求本集團立即償還有關借貸的本金及利息。根據與該等貸款人的最新溝通，彼等目前無意對本集團採取任何行動，以要求本集團立即還款；
- ii. 本集團一直與若干金融機構積極磋商及物色不同選擇，藉以重組本集團的現有借貸（包括償還違約借貸），以及為持續的物業建設提供資金；
- iii. 本集團將尋求加快建設以及預售及銷售其發展中物業。具體而言，於二零二一年下半年，本集團計劃推出兩個發展項目的物業預售，於二零二零年十二月三十一日錄得該等項目賬面值合共人民幣1,749,000,000元（相當於約2,078,000,000港元）；及
- iv. 本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支；及尋求其他替代融資方法，為結算其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

本公司董事（「董事」）已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測（「現金流量預測」），該預測涵蓋期間為由二零二零年十二月三十一日起不少於十二個月。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二零年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事相信以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

儘管存在上述情況，管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- a. 儘管存在上述預計經營業績及本公司擁有人應佔可能負權益，與違約借貸、交叉違約借貸及期後違約借貸的貸款人進行成功磋商，以至於彼等不會對本集團採取任何行動，以於本集團能夠獲得額外新資金來源及重組其現有借貸（包括償還違約借款）前行使要求本集團立即償還有關借貸的本金及利息的權利；
- b. 成功且及時地從本集團正與之積極磋商的金融機構獲取新融資，以為上述現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境，以及是否加強適用於本集團及／或該等金融機構的監管，如就房企的「三條紅線」金融監管規則或其他限制（如附註25所述）；(2)現有借貸的貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)本集團持續遵守該等條款及條件的能力；
- c. 成功加快建設以及預售及銷售其發展中物業，尤其是本集團計劃於二零二一年下半年推出預售並及時收回相關銷售所得款項（包括滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測中預測的時間表進行該等預售）；及
- d. 本集團能產生經營現金流量及獲得其他融資來源（上述來源除外）以滿足本集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要

編製此等綜合財務報表時應用之主要會計政策載列如下。除另有列明外，此等政策貫徹應用於所有呈列的年度。

3.1 會計政策及披露之變動

(a) 本集團採納之經修訂準則及經修訂概念框架

本集團已於二零二零年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下經修訂準則及經修訂概念框架（與本集團相關）：

- 重大的定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂
- 業務的定義－香港財務報告準則第3號之修訂
- 利率基準改革－香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂
- 經修訂財務報告概念框架

上述經修訂準則及經修訂概念框架對本集團的會計政策並無重大影響，且不需要作出追溯調整，以及預期不會對當前及未來期間造成重大影響。

(b) 尚未採納之新訂及經修訂準則以及經修訂概念框架

若干新訂及經修訂準則、詮釋及年度改進已頒佈但於二零二零年十二月三十一日之報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納。該等準則、詮釋及年度改進預期不會對當前或未來報告期間的本集團或對可見未來的交易造成重大影響。

3.2 綜合原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司乃本集團對其有控制權的所有實體（包括結構性實體）。若本集團具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報的風險或權利，並能透過其指導該實體活動的權力影響該等回報，即是本集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至本集團之日起全面綜合計算，控制權終止之日停止綜合計算。

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬（參閱附註3.3）。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(a) 附屬公司 (續)

本集團公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。本集團已在必要情況下對附屬公司之會計政策作出修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

於附屬公司之業績及權益之非控制性權益分別單獨呈列於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表。

(b) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響但不擁有控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，本集團擁有介乎20%至50%的投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資採用權益會計法(見下文(d))入賬。

(c) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整，於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收益確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括視為於聯營公司之投資部分的其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面金額根據附註3.10所述政策進行減值測試。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(d) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控制性權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控制與非控制性權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司權益擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間聯營公司的擁有權權益減少但保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益 (如適用)。

3.3 業務合併

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值，
- 被收購業務之前擁有人所產生負債，
- 本集團已發行股本權益，
- 或有代價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.3 業務合併 (續)

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於購買日期的公允價值計量 (少數例外情況除外)。本集團以逐項購買基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

購買相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價，
- 被收購實體的任何非控制性權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值。

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益中確認為廉價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付款項一律貼現至彼等於匯兌日期的現值，所用貼現率為有關實體的新增借貸利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借貸的有關利率。

或有代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公允價值計量。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

3.4 獨立財務報表

於附屬公司之投資以成本扣除減值入賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值 (包括商譽) 之賬面值，則須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.5 分部報告

經營分部乃以與向主要經營決策者提交內部報告一致的方式呈報。

作出策略性決策的董事，被視為負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者。

3.6 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

本集團各實體的財務報表所載列的項目乃使用實體營運所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以港元呈列，而港元為本公司的功能及列報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易當日之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益一般於損益內確認。倘彼等有關符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖或歸屬於境外業務投資淨額的一部分，則於權益遞延。

與借貸有關之匯兌損益於綜合收益表內「融資成本」呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於綜合收益表內「其他收入及收益－淨額」呈列。

以公允價值計量並以外幣為單位之非貨幣性項目採用公允價值確定日期的匯率換算。按公允價值列賬之資產及負債之換算差額呈報為公允價值損益之一部分。例如，按公允價值計量且其變動計入損益之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公允價值損益之一部分，而分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益等非貨幣性資產之換算差額於其他全面收益內確認。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.6 外幣折算 (續)

(c) 本集團公司

若所有集團實體(均並無採用嚴重通脹經濟體系的貨幣)的功能貨幣有別於本集團列報貨幣,則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為列報貨幣:

- (i) 所呈列每份資產負債表內的資產與負債按該資產負債表日期的收市匯率換算;
- (ii) 每份收益表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算(除非該平均數並非各交易日現行匯率的累計影響之合理近似值,則收入及開支按交易日之匯率換算);及
- (iii) 一切因此而產生之匯兌差額均於其他全面收益內確認。

於編製綜合賬目時,換算境外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目之借貸及其他金融工具產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。於出售境外業務或償還組成投資淨額一部分之任何借貸時,相關匯兌差額重新分類至損益,作為出售損益之一部分。

收購海外營運所產生的商譽及公允價值調整均視為海外營運的資產及負債,並按收市匯率換算。

(d) 出售海外業務及部份出售

出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益,或出售涉及喪失對包括海外業務的附屬公司之控制權或出售涉及喪失對包括海外業務的聯營公司之重大影響力)後,就本公司擁有人應佔該業務的於權益內累積之所有貨幣換算差額重新分類至損益。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.6 外幣折算 (續)

(d) 出售海外業務及部份出售 (續)

如屬並不引致本集團喪失對包括海外業務的附屬公司之控制權之部份出售，累積貨幣換算差額之應佔比例重新歸屬予非控制性權益且不會於損益內確認。就所有其他部份出售（即本集團於聯營公司的所有權權益減少，並不引致本集團喪失重大影響力）而言，累積匯兌差額之應佔比例重新分類至損益。

3.7 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇。本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本集團佔用的物業列作投資物業，亦包括正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業以及就租賃合約確認的符合投資物業定義的使用權資產。投資物業首先按成本（包括相關交易成本及借貸成本（如適用））計量。

首次確認後，投資物業按公允價值入賬，由專業獨立評估師每年進行評估。公允價值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點或狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。重新發展以持續用作投資物業的投資物業或其市場變得較不活躍之物業則繼續以公允價值計量。

正在建設或開發為投資物業的物業按公允價值入賬。倘無法可靠釐定公允價值，有關在建投資物業將按成本計量，直至能夠可靠釐定其公允價值或建築完成為止（以較早者為準）。

投資物業的公允價值反映（其中包括）現時租賃的租金收入及根據目前市況所假設的未來租賃租金收入。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.7 投資物業 (續)

當有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支才會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於綜合收益表支銷。

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的公允價值將成為入賬的成本。

倘物業、廠房及設備因用途改變而成為投資物業，則轉撥當日賬面值與公允價值的差額將在其他全面收益內確認，而提升權益內的重估盈餘。所導致的物業賬面值之任何增加在損益內確認，惟以之前減值虧損的撥回為限，而任何餘下增加在其他全面收益內確認，有關變動直接計入權益內的重估儲備。任何所產生的物業賬面值減少從損益中扣除。

就重新發展以供銷售的投資物業而言，其重新分類為存貨，而其於重新分類日期的公允價值成為其成本以作會計處理。

倘某項存貨成為將按公允價值列賬的投資物業，則與存貨銷售處理方式一致。物業於當日的公允價值與其過往賬面值之間的任何差額應於損益中確認。

3.8 土地使用權

中國大陸的土地都是國有的，沒有單獨的土地所有權存在。本集團獲得使用特定土地之權利，對獲取該等權利而支付之代價記錄為土地使用權，土地使用權根據於該土地上座落的相關物業之擬作用途而分類及入賬。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.8 土地使用權 (續)

持作自用物業之相關土地使用權於資產負債表入賬為部份物業、廠房及設備，並以成本計量，並於40至70年之使用期限內使用直線法攤銷。

持作開發出售目的之物業之相關土地使用權入賬為部份開發成本，並根據附註3.14入賬。

3.9 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益而該項目之成本能可靠計量時，才能計入資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。被取代部分之賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養費用在其產生的財務期間自綜合收益表支銷。

折舊按照下列估計可使用年期採用直線法計算，分配扣除剩餘價值之成本：

— 酒店樓宇	相關土地租賃期或50年(以較短者為準)
— 汽車	5年
— 租賃物業裝修	5年
— 傢俬及設備	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個資產負債表日期進行檢討，並在適當情況下作出調整。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售產生之收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表「其他收入及收益—淨額」中確認。

當出售重估資產時，本集團的政策為將於其他儲備中列賬有關該等資產的任何金額轉撥至保留盈利。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.10 非金融資產減值

物業、廠房及設備和土地使用權須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之金額確認。可收回金額指資產公允價值減出售成本及使用價值之較高者。就評估減值而言，資產按很大程度上獨立於來自其他資產或資產組別之現金流入的獨立可識別現金流入（現金產生單位）的最低水平歸類。已減值之物業、廠房及設備和土地使用權於各報告期間末檢討是否可能撥回減值。

3.11 持作銷售的非流動資產（或出售組別）

非流動資產（或出售組別）的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回且有關銷售被認為極有可能發生（例如致力於出售資產（或出售組別）計劃，並須發起行動積極尋找買家以完成計劃，及（如適用）確定可取得有關出售所需股東批准），則分類為持作出售。其按賬面值與公允價值扣除銷售成本兩者的較低者計量，本規定明確豁免的遞延所得稅資產、僱員福利產生的資產、金融資產、以公允價值列賬的投資物業等資產除外。

減值虧損乃按出售組別初始或其後撇減至公允價值扣除銷售成本確認。收益乃按公允價值扣除出售組別的銷售成本的其後增加確認，惟不超過先前確認的累計減值虧損。先前並未確認的收益或虧損乃按出售組別的銷售日期於終止確認日期確認。

非流動資產（包括屬出售組別部分者）在分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別負債應佔的利息及其他開支將繼續予以確認。

分類為持作出售的出售組別資產於綜合資產負債表內與其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組別負債於綜合資產負債表內與其他負債分開呈列。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.12 投資及其他金融資產

3.12.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量且其變動計入(其他全面收益或損益)計量；及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。本集團持有的不以買賣為目的的股本工具投資將視乎本集團是否有在初始確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益股本投資列賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

3.12.2 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或經已轉讓，而本集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉讓時，則會終止確認金融資產。

3.12.3 計量

本集團於初步確認時按公允價值計量金融資產，若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益，則需加上收購該金融資產直接產生的交易成本。按公允價值計量且其變動計入損益列賬的金融資產交易成本於損益中支銷。

確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅為支付本金和利息時，應整體考慮金融資產。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.3 計量 (續)

債務工具

債務工具之後續計量視乎本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。本集團將債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利息法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／(虧損) 中與匯兌收益及虧損一併列示。減值虧損於綜合收益表中作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收回合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損) 內確認。該等金融資產的利息收入按實際利息法計入財務收入。計入其他收益／(虧損) 的匯兌收益及虧損與減值費用於綜合收益表中作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：未達攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產按公允價值計入損益。後續按公允價值計量且其變動計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認並於產生期間在其他收益／(虧損) 內呈列淨額。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.3 計量 (續)

股本工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收益。

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值變動於綜合收益表(如適用)的其他收益／(虧損)中確認。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

3.12.4 減值

本集團基於前瞻性考量，對按攤銷成本列賬及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信用虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求整個存續期預計損失須自首次確認應收款項時確認。

3.12.5 股息收入

收取的股息來自按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，當收取付款的權利確立時，股息於損益確認為其他收益。即使其乃使用收購前溢利支付，本條仍然適用(除非能清晰顯示收回部分投資成本)。在此情況下，倘股息與按公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量的投資有關，其於其他全面收益確認。然而，該投資可能因此需要進行減值測試。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.13 抵銷金融工具

當有法定可強制執行的權利抵銷已確認的金額，且有意按淨額基準清償或同時變現資產和清償負債時，金融資產及負債予以抵銷，而淨額在綜合資產負債表內列報。法定可強制執行的權利不可因未來事件偶發產生，而必須在日常業務過程中及在出現本公司或對手方的違約事件、無力償債或破產時強制執行。

3.14 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業會按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計所得款項減完成開發成本及估計銷售開支計算。

物業的開發成本包括於開發期間產生的土地使用權、建築成本、就合資格資產資本化的借貸成本及專業費用。所有物業開發成本於落成時會轉撥為已完成待售物業。

除非預期有關物業發展項目的建築期長於一般營運週期，否則發展中物業於有關物業的建築期間開始時分類為流動資產。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本及土地使用權成本，將用於履行未來的履約義務。如履行合約的成本預計可收回，則入賬列為發展中物業。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收入確認模式一致。

(b) 已完成待售物業

已完成待售物業乃於資產負債表日期尚未出售之已完工物業，按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未售出物業應佔發展成本。可變現淨值乃經參考於日常業務中出售物業的銷售所得款項減相關變動銷售開支，或管理層基於現時市場狀況的估計而釐定。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.14 存貨 (續)

(c) 其他存貨

其他存貨主要包括裝修材料、食材及酒店消耗品。商品按成本與可變現淨值的較低者估值。成本乃按加權平均基準計算，包括發票價格、交付及其他有關採購的直接成本。可變現淨值乃基於預期銷售所得款項減估計銷售成本而釐定。

3.15 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項預期可於一年或之內收款（或在業務正常經營週期內的更長時間），則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件的代價金額確認，惟彼等包含重大融資部分時則按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項，旨在收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3.16 現金及現金等值項目

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、金融機構活期存款、原到期日為三個月或以下且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

3.17 股本

普通股分類為權益。與發行新股份直接有關的增量成本已於權益中列為所得款項扣減（扣除稅項）。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.18 貿易及其他應付款項

該等金額指於財政年度結束前提供予本集團之貨品及服務之尚未支付負債。該等金額為無抵押且除非款項並非於報告期後12個月內(或在業務正常經營週期內的更長時間)到期,否則應付賬款及其他應付款乃呈列為流動負債。其初步按公允價值確認及隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

3.19 借貸及借貸成本

借貸初步按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認,其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額的任何差額於借貸期間採用實際利息法於綜合收益表確認。在融資很有可能部分或全部提取的情況下,就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下,該費用會遞延至提取貸款發生時。在並無證據顯示該融資很有可能部分或全部提取的情況下,該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於其相關融資期間內攤銷。

除非本集團可無條件遞延至結算日後最少12個月清償負債,否則借貸分類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的一般及特定借貸成本,在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所必要的期間內予以資本化。合資格資產指必須經一段長時間準備以作其預定用途或銷售的資產。

特定借貸用作未完成資產支出前暫作投資所賺取的投資收入自可撥充資本的借貸成本扣除。其他借貸成本在產生期間支出。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.20 即期及遞延所得稅

本期間之所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區之適用所得稅稅率支付之稅項(就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔之遞延所得稅資產及負債變動作出調整)。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的情況，並考慮稅務機關是否可能會接受不確定的稅務處理。本集團基於最為可能的數額或預期值計量其稅項結餘，視乎何種方法可更好地預測不確定性的解決而定。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與資產及負債在綜合財務報表的賬面值所產生的暫時差額全數撥備。然而，倘遞延所得稅負債來自商譽的初始確認，則不予確認。倘遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而該交易在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則遞延所得稅亦不予列賬。

有關按公允價值計量之投資物業之遞延所得稅負債乃假設該物業將透過出售全數收回而進行釐定。

遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或已實質頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期適用的稅率(及法例)釐定。

遞延所得稅資產僅就可能未來應課稅項而就此可使用暫時性差異及虧損而確認。

倘本公司能夠控制撥回暫時性差額之時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會於海外業務之投資賬面值與稅基之間之暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.20 即期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅 (續)

倘有法定可強制執行權利抵銷即期所得稅資產及負債，以及遞延所得稅結餘與同一稅務機關相關，則抵銷遞延所得稅資產及負債。倘實體擁有法定可強制執行權利抵銷及擬按淨額基準償付或變現資產及同時償付負債，則抵銷即期所得稅資產及稅項負債。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延所得稅於綜合收益表確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

3.21 僱員福利

(a) 短期責任

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債 (包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假) 並按結算有關負債之預期金額計量。負債於綜合資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

(b) 退休金責任

本集團只有界定退休金供款計劃。

就界定供款計劃而言，本集團按強制、合約或自願基準向公開或私人管理的退休金保險計劃作出供款。一旦支付供款後，本集團即無進一步供款責任。當供款到期時，供款確認為僱員福利開支。預付供款以退回現金或日後付款減少為限確認為資產。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.21 僱員福利 (續)

(c) 離職福利

離職福利於本集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a)本集團無法撤回該等福利時；及(b)實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約之僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

(d) 花紅計劃

本集團就花紅確認負債及開支。當有合約上的義務或按過往慣例產生推定責任時，本集團即確認有關撥備。

3.22 以股份為基礎的支付

(a) 以權益結算的以股份為基礎的支付交易

本集團設有以權益結算、以股份為基礎的報酬計劃，據此實體接收僱員的服務作為本集團的股本工具（購股權）之代價。為換取獲授購股權而所接受僱員服務的公允價值確認為開支。支銷的總金額乃參考已授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現情況（如實體的股價）；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響（如盈利能力、銷售增長目標及僱員於指定期間留任實體）；及
- 包括任何非歸屬條件的影響（如要求僱員於一段特定期間內保存或持有股份）。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.22 以股份為基礎的支付 (續)

(a) 以權益結算的以股份為基礎的支付交易 (續)

開支總額於歸屬期間 (達成所有規定歸屬條件之期間) 確認。

於各報告期末時，本集團會根據非市場表現及服務條例修訂預期歸屬的購股權數目的估計數字，並於綜合收益表內確認修訂對原來估計產生的影響 (如有) 及對權益作出相應調整。

此外，在若干情況下，僱員或會在授出日期前預先提供服務，因此估計授出日期的公允價值，以確認於服務開始時直至授出日期期間之開支。

當購股權行使時，本公司即發行新股份。所得款項經扣除任何直接應佔交易成本後之金額計入股本 (及股份溢價) 內。

(b) 集團實體間以股份為基礎的支付交易

本公司向本集團內附屬公司的僱員授出其股本工具選擇權應被視為注資處理。接受僱員服務的公允價值 (參考授出日期的公允價值計算) 於歸屬期間確認為本公司增加對附屬公司的投資，並相應計入母公司實體賬目權益。

在附屬公司的財務報表內，獎勵被視作以權益結算的以股份為基礎的付款，因為附屬公司並無責任結算獎勵。獎勵的授出日期公允價值之開支於歸屬期間內確認，而進賬在權益內確認。由於母公司無償向附屬公司僱員支付酬金，因此權益的進賬被當作為注資。

3.23 撥備

本集團若因過往事件而產生的現有法定或推定債項，並可能須撥用資源以履行有關債項，而且能可靠估計有關金額，則會確認撥備。概不會就日後經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似債項，將導致資源流出以清償債項的可能性將於考慮債項整體類別後確定。即使同類別債項中任何一項可能流出資源的機會不大，仍會確認撥備。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.23 撥備 (續)

撥備乃於報告期末按管理層對清償當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。釐定現值使用之貼現率為反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任特定風險的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

3.24 收入確認

收入按已收或應收代價之公允價值計量。披露為收入之金額已扣除退貨、貿易撥備、回扣及代第三方收取之金額。

當收入金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入有關實體，且符合下述各項本集團業務特定準則時，本集團方會將收益金額確認為收入。

本集團基於其以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

(a) 銷售物業

收益在或隨著物業控制權轉移至客戶時確認。資產控制權或會隨時間或於特定時間轉移，視乎合約條款及合約所適用的法例而定。倘本集團之履約並無創建一項對本集團具有替代用途之資產且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，資產控制權則隨時間轉移。

倘資產控制權隨時間轉移，則參照完成履約責任之進度於合約期限內確認收益。否則，於客戶獲得資產控制權的時間點確認收益。

完成履約責任之進度乃基於本集團完成履約責任的付出或投入計量，並參考截至報告期末產生的合約成本佔各合約的總估計成本的百分比。

對於物業發展以及物業控制權於特定時間轉移的銷售合約而言，收益於客戶實際擁有已完工物業或取得該等物業合法業權時確認，且本集團擁有現時的付款權，亦可能收回代價。

於釐定交易價格時，本集團會就性質重大的融資成份影響調整已承諾之代價金額。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.24 收入確認 (續)

(b) 租金收入

投資物業租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 物業管理

來自提供服務的收入於提供服務的會計期間內確認。

(d) 物業管理費及代理費收入

物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間內確認。

3.25 利息收入

源自按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之利息收入計入有關資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

源自以攤銷成本列賬之金融資產且以實際利率法計量之利息收入，作為其他收益一部分於損益確認。

利息收入若來自持有作現金管理用途之金融資產，則呈列為融資收入。任何其他利息收入則列賬為其他收益。

利息收入乃以實際利率乘以金融資產總賬面值計算，惟其後經歷信貸減值之金融資產除外。對於信貸減值之金融資產，則以實際利率乘以金融資產之賬面淨值(扣除虧損撥備後)。

3.26 租賃

租賃於租賃資產可由本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃成分。本集團根據租賃及非租賃成分的相關獨立價格向該兩項成分分配合約代價。然而，有關本集團身為承租人的不動產租賃，其選擇不對租賃及非租賃成分進行單獨處理，而是將彼等視為單一租賃成分入賬。

租賃條款乃按個別基準商議，包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議並無規定任何契諾。租賃資產不得用作借貸擔保。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.26 租賃 (續)

租賃產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款 (包括實質性固定付款)，減任何租賃優惠應收款項；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，初始按開始日期的指數或利率計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 一項購買選擇權的行使價 (倘本集團合理確定將行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款 (倘租賃期反映本集團行使該選擇權)。

根據合理確定的延期選擇權將作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率 (本集團的租賃通常為此類)，則使用承租人的增量借貸利率，即個別承租人以類似條款、抵押和條件，在類似經濟環境下借入獲得與使用權資產價值相若的資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險 (最近並無第三方融資) 調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

若個別承租人可獲得可隨時觀察到的攤銷貸款利率 (透過最近的融資或市場數據)，且其付款情況與租賃相似，則本集團實體以該利率作為釐定增量借貸利率的起點。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.26 租賃 (續)

使用權資產初始按成本計量，包括以下各項 (如適用)：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復費用。

若干使用權資產符合投資物業定義，後續按公允價值計量。餘下使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期 (以較短者為準) 按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與短期租賃樓宇及汽車以及所有低值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下且並無購買選擇權的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。各租賃資產按其性質計入綜合資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

3.27 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔溢利，不包括除普通股外的服務股權的任何成本
- 除以於財政年度發行在外的普通股加權平均數計算，並就年內已發行的普通股的花紅成分作出調整且不包括庫存股。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整了釐定每股基本盈利時所用數字，以考慮：

- 與攤薄潛在普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 假設所有攤薄潛在普通股獲轉換而將發行在外的額外普通股的加權平均數。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.28 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額 (已經適當授權及不再由實體酌情決定) 作出撥備。

3.29 政府補助

當能夠合理保證政府補助可收取時，且本集團將符合所有附帶條件時，政府提供的補助將按其公允價值確認入賬。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於需要匹配擬補償的相關成本期間在損益中確認。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助入賬非流動負債作遞延收入，並在相關資產的預期年限內以直線法計入損益。

3.30 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公允價值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具之預期信貸虧損模型釐定的金額；及
- 初始確認金額減 (如適用) 根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」所確認之累計收入金額。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具所須合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

4. 重大會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦需對本集團應用會計政策作出判斷。

估計及判斷獲持續評估。其乃基於歷史經驗及其他因素，包括可能對該實體造成財務影響及於有關情況下認為屬合理之對未來事件之預期。

4. 重大會計估計及判斷 (續)

4.1 重大會計估計及假設

很大機會導致資產和負債賬面值重大調整的重大風險的估計和假設論述如下。

(a) 持續經營考慮因素

在應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計的政策外，管理層編製綜合財務報表時已假設本集團將能在來年以持續經營的方式營運，這是一項對綜合財務報表所確認的金額影響最大的關鍵判斷。對持續經營假設的評估涉及董事於某一特定時間點對固有不確定事件或情況的未來結果作出判斷。董事認為本集團有能力繼續持續經營業務，而可能引致業務風險（該等風險個別或共同而言，可能會對持續經營假設構成重大疑問）的主要事件或情況已載於綜合財務報表附註2.1。

(b) 投資物業公允價值估計

投資物業之公允價值乃採用估值技術釐定。有關判斷與假設之詳情於附註16披露。

(c) 所得稅及土地增值稅（「土地增值稅」）

因主要在中國境內從事物業發展，本集團主要繳納中國稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本公司以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計稅務負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

中國各個城市的稅務機構對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出，可抵扣的成本包括土地使用權、借貸成本、營業稅、物業開發和其他相關開支。當物業所有權轉讓時，產生該等有關稅項。

綜合財務報表附註

4. 重大會計估計及判斷 (續)

4.1 重大會計估計及假設 (續)

(c) 所得稅及土地增值稅 (「土地增值稅」) (續)

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等與當地稅務機構清算期間的綜合收益表。

(d) 發展中物業及已完成待售物業之撥備

本集團根據預測可變現淨值評估發展中物業及已完成待售物業的可收回金額，並基於預算及過往經驗計及直至完成為止的成本，以及基於現行及預期市場狀況計及銷售淨值。當出現某些事件或情況出現變化，顯示賬面值未必可變現時，即會作出撥備。評估時需要使用估計。

4.2 關鍵會計判斷

(a) 收入確認

本集團於中國發展及銷售住宅及商業物業。當本集團之履約並無創建一項對本集團具有替代用途之資產且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，則隨時間確認收益，否則將在買方取得已完成物業之控制權的特定時間確認收益。受合約限制所致，物業對於本集團而言通常並無替代用途。然而，是否具有可執行之支付權利，繼而相關合約收益將隨時間確認，視乎各合約條款及合約所適用之相關法例而定。為評估支付權利的可執行性，本集團已檢討其合約條款、有關地方法規並在必要時取得法律意見。

本集團於報告日期參照完成該履約責任之進度隨著時間確認物業發展收益。此乃基於本集團為完成履約責任的付出或預算投入計量。於釐定物業單位的預算完成度及準確性、已產生的成本程度及分配至該單位的成本時，需作出判斷及估計。未來期間成本估算變動或會對本集團已確認的收益產生影響。於作出上述估算時，本集團依賴過往經驗以及承包商與調研商之工作。

4. 重大會計估計及判斷 (續)

4.2 關鍵會計判斷 (續)

(b) 金融資產減值

金融資產虧損撥備的計量乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設。本集團在作出此等假設及選擇減值計算輸入值時運用判斷，並基於本集團截至各報告期末的過往歷史、現行市況以及前瞻性估計。所使用的主要假設及輸入值詳情披露於附註5.1 (b)表格內。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流利率風險及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險控制體系著力於控制金融市場的不確定性，並盡量減少其對本集團財務表現的潛在不利影響。管理該等風險之政策由董事制定並概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

當個別公司訂立以其功能貨幣以外的貨幣計值之交易時，即產生外匯風險。

本公司及其若干附屬公司進行以美元(「美元」)計值的若干交易。該等公司的功能貨幣為港元。根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎，因此管理層認為並無有關美元之重大外匯風險。

(ii) 現金流及公允價值利率風險

本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團的現金流利率風險來自以現行浮動市場利率計息的借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。

本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和已抵押銀行存款有關。本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 現金流及公允價值利率風險 (續)

於二零二零年十二月三十一日，倘若浮息借貸的利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，則本集團的利息開支應增加／減少約6,263,000港元（二零一九年：7,613,000港元）。

(b) 信貸風險

信貸風險乃源自現金及現金等值項目、按攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入損益債務工具的合約現金流量、銀行及金融機構存款以及客戶的信貸風險，包括未償還的應收款項。

信貸風險指金融工具對手方將未能根據金融工具條款履行責任並導致本集團產生金融虧損之風險。本集團於初始確認資產時考慮違約概率及於各報告期間信貸風險有否持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團比較資產於報告日期發生違約的風險與於初始確認日期違約的風險。本集團會考慮可獲取的合理及有據前瞻資料。

尤其納入下列指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現及行為的重大變動，包括借款人於本集團付款狀況的變動及借款人經營業績的變動。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(i) 風險管理

為管理有關風險，本集團訂有適當政策，確保貨品銷售予具有合適財務實力及信貸記錄的客戶，同時收取適當比例的按金，而按金均存置於具有合適信貸評級的銀行。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團定期審閱及評估各項貿易應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠減值虧損。

評估其他應收款項的可收回性會將對手方財務狀況、過往經驗及其他因素考慮在內。

就銀行及金融機構而言，所有對手方均具有適當的信貸評級。

本集團就若干客戶為購買物業單位之利益向銀行提供還款擔保(附註32)。倘若客戶於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還有關貸款的未償還款項連同任何應計利息。在此等情況下，本集團可將物業出售以償還本集團支付銀行的任何款項。本公司董事認為本集團就此等信貸風險所承擔的風險極低。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值

本集團有三類適用於預期信貸虧損模型的金融資產：

- 銷售物業、物業租賃及提供物業管理服務的貿易應收款項
- 與物業銷售有關的合約資產
- 按攤銷成本列賬之其他應收款項

雖然現金及現金等值項目亦適用於香港財務報告準則第9號的減值規定，已識別的減值虧損並不重大。

貿易應收款項及合約資產

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，為所有貿易應收款項及合約資產使用年期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，本集團根據共同的信貸風險特徵及逾期天數對貿易應收款項及合約資產進行分組。合約資產與未結算之在建工程有關，與同類合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為貿易應收款項的預期虧損率與合約資產的虧損率合理相若。

合約資產的預期虧損率評估值低，期內並未就合約資產作出虧損撥備。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

基於該基準，貿易應收款項及合約資產截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日之虧損撥備釐定如下：

二零二零年十二月三十一日	即期	少於三個月	三至十二個月	一年以上	總計 千港元
預期虧損率	-	5%	10%	20%	-
總賬面值－貿易應收款項	54,790	2,362	2,098	5,557	64,807
總賬面值－合約資產	7,356	-	-	-	7,356
虧損撥備	-	118	210	1,093	1,421

二零一九年十二月三十一日	即期	少於三個月	三至十二個月	一年以上	總計 千港元
預期虧損率	-	1%	5%	15%	-
總賬面值－貿易應收款項	39,593	1,633	822	5,405	47,453
總賬面值－合約資產	18,242	-	-	-	18,242
虧損撥備	-	16	41	794	851

若經合理預期貿易應收款項及合約資產無法收回，則撇銷貿易應收款項及合約資產。經合理預期無法收回的跡象包括債務人無法與本集團達成還款計劃等。

貿易應收款項及合約資產減值虧損於經營溢利內呈列為金融資產淨減值虧損。其後收回先前撇銷的金額計入同一項下。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項

本集團就其他應收款項 (包括應收一間聯營公司款項) 使用三個類別方法，該等方法可反映其信貸風險以及如何就各類別釐定虧損撥備。此等內部信貸風險評級與外部信貸風險評級一致。

與本集團預期信貸虧損模型有關的假設概述如下：

類別	公司對類別之界定	預期信貸虧損撥備之確認基準
第一階段	客戶違約風險低，具有強勁能力履行合約現金流責任	十二個月預期虧損。若資產的預期年期少於十二個月，則按其預期年期計量預期虧損。
第二階段	信貸風險自初始確認起顯著增加的應收款項	年期預期虧損
第三階段	自初始確認起便存在信貸虧損的應收款項	年期預期虧損

本公司按時間基準通過適當撥備預期虧損計量信貸風險。於計量預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的過往虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

有關於二零二零年十二月三十一日金額為190,125,000港元 (二零一九年：180,163,000港元) 之若干其他應收款項，乃按個別基準釐定減值，並於年內就此等應收款項作出撥備30,995,000港元 (二零一九年：86,008,000港元)，截至二零二零年十二月三十一日的累計撥備為168,336,000港元 (二零一九年：129,680,000港元)。就其他應收款項餘下金額確認的虧損撥備限定於十二個月預期信貸虧損，因為其信貸風險自初始確認後並未大幅增加。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項 (續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項及其他應收款項餘下金額的虧損撥備釐定如下：

二零二零年十二月三十一日	應收一間 聯營公司 款項(a) 千港元	應收 第三方 款項(b) 千港元	總計 千港元
其他應收款項賬面值	343,107	127,245	470,352
預期信貸虧損率	68%	1%	
虧損撥備	(234,812)	(1,259)	(236,071)
其他應收款項淨額	108,295	125,986	234,281

(a) 聯營公司的主營業務為酒店經營。於二零二零年，收入及現金流入因新冠疫情而大幅減少。因此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，與本金總額為人民幣2,543,109,000元（相當於約3,021,750,000港元）借貸相關的本金人民幣4,000,000元（相當於約4,753,000港元）及應付利息人民幣153,920,000元（相當於約182,889,000港元）的若干借貸已逾期。鑒於聯營公司信貸風險已大幅增加的事實，已就截至二零二零年十二月三十一日止年度應收一間聯營公司的款項作出154,045,000港元的虧損撥備，而截至該日期的累計撥備為234,812,000港元。

(b) 金額為127,245,000港元的其他應收款項主要包括代承包商就日常經營活動支付的按金及水電費，相關的預期信貸虧損被認為較低。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項 (續)

二零一九年十二月三十一日	應收一間 聯營公司 款項 千港元	應收 第三方 款項 千港元	總計 千港元
其他應收款項賬面值	322,997	147,366	470,363
預期信貸虧損率	21%	1%	
虧損撥備	(67,814)	(1,674)	(69,488)
其他應收款項淨額	255,183	145,692	400,875

若經合理預期其他應收款項無法收回，則撇銷其他應收款項。經合理預期無法收回的跡象包括債務人無法與本集團達成還款計劃等。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無撇銷其他應收款項(二零一九年：無)。

年內，本集團於損益確認與減值金融資產相關的下列虧損：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
減值虧損		
— 貿易應收款項及合約資產虧損撥備變動	(570)	(428)
— 應收一間聯營公司款項減值虧損	(154,045)	(17,379)
— 個別釐定的其他應收款項減值虧損	(30,995)	(86,008)
— 撥回其他應收款項餘下金額的 先前減值虧損	415	1,146
按攤銷成本列賬之金融資產減值虧損	(185,195)	(102,669)

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(iii) 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

實體亦就按公允價值計量且其變動計入損益之債務投資面臨信貸風險。於報告期末的最大風險敞口乃有關投資的賬面值23,613,000港元(二零一九年：24,049,000港元)。

(iv) 財務擔保

本集團已制定政策來確保銷售乃向具有適當財務實力及支付適當比例按金的買家作出。本集團為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保確保該等買家履行還款責任。若買家於擔保期內拖欠按揭貸款付款，持有擔保的銀行可要求本集團償還未償還之貸款本金以及應計之任何利息。在此情況下，本集團能沒收客戶的按金，同時重售物業以收回本集團向銀行支付的任何金額。就此，董事認為本集團的信貸風險顯著降低。

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由本集團財務部合併計算。本集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要。本公司財務部已按照以下基準編製截至二零二一年十二月三十一日止年度的現金流預測：(1)依舊可以獲取銀行融資；(2)自二零二一年第三季度起，在取得兩個主要項目新期的預售許可證後，預售有關物業之所得款項；(3)將取得若干其他借貸；及(4)二零二一年將不再另行違反債務契諾。管理層將密切監察有關形勢，確保在上述任何條件未得到充分滿足的情況下適當採取替代行動，如加速銷售已完成物業。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

如果經濟環境發生重大不利變化，可能對本集團的預期現金流狀況產生意料之外的重大影響，本集團制定若干替代計劃以減輕對預期現金流的潛在影響。這些措施包括以更靈活的價格加快本集團的物業銷售速度、適當調整及進一步放緩建設進度、確保有來自外部融資或內部資金的可用資源用於開發用作銷售的物業及結清負債、實施成本控制措施、為本集團的物業開發項目引入戰略合作夥伴以及爭取股東的資金支持。本集團將評估相關的未來成本和收益，並尋求合適的方案。董事認為本集團將可維持充足的財務資源以應付其經營需要。

下表根據合約到期情況將本集團的非衍生金融負債分析為相關的到期組別，根據合約到期日進行分析。在下表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。

金融負債合約期限					合約現金	
	1年以下	1至2年	2至5年	5年以上	流量總額	負債賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項及應付工資)	2,825,613	-	604,716	-	3,430,329	3,430,329
借貸	4,990,545	913,204	2,510,789	248,384	8,662,922	7,035,915
應付附屬公司少數股東款項	120,417	-	-	-	120,417	120,417
租賃負債	32,428	23,859	51,543	16,317	124,147	107,828
	7,969,003	937,063	3,167,048	264,701	12,337,815	10,694,489

於二零二零年十二月三十一日，除上文披露的非衍生金融負債之外，本集團亦為其部分物業買家的按揭借款提供金融擔保，擔保金額為1,219,919,000港元（二零一九年：596,772,000港元），詳情載於附註32。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

金融負債合約期限	1年以下 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	合約現金	
					流量總額 千港元	負債賬面值 千港元
於二零一九年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項及應付工資)	2,397,190	6,320	812	204	2,404,526	2,403,045
借貸	5,739,477	1,516,319	1,803,130	628,434	9,687,360	7,914,462
應付附屬公司少數股東款項	112,857	-	-	-	112,857	112,857
租賃負債	43,880	27,123	48,805	15,116	134,924	112,310
	8,293,404	1,549,762	1,852,747	643,754	12,339,667	10,542,674

5.2 資本風險管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，為股東提供回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以維持藉較高借貸水平可能獲得的較高股東回報，與健全資金狀況所得的好處及安全性之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變對資本結構作出調整。

與行業慣例一致，本集團以負債比率作為監控資本的基準。負債比率按淨債務除以本公司擁有人應佔權益計算(如綜合資產負債表中所示)。就此而言，本集團將淨債務界定為總債項(包括借貸、應付附屬公司少數股東款項以及租賃負債)減去現金及現金等值項目和已抵押銀行存款。

為了維持或調整合適比率，本集團可調整付予股東的股息金額、發行新股、向股東退還資本、籌集新債務融資或出售資產以減債。本集團之整體策略與往年比較維持不變。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.2 資本風險管理 (續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的負債比率計算如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
借貸	7,035,915	7,914,462
應付附屬公司少數股東款項	120,417	112,857
租賃負債	107,828	112,310
總債務	7,264,160	8,139,629
減：		
現金及現金等值項目	(230,800)	(510,151)
受限制銀行存款	(477,324)	(1,445,051)
淨債務	6,556,036	6,184,427
本公司擁有人應佔權益	71,262	1,609,413
負債比率	9,200%	384%

負債比率於二零二零年大幅上升，主要是由於本年度淨虧損導致本集團淨債務增加及本公司擁有人應佔權益減少所致。

5.3 公允價值估計

下表分析於二零二零年及二零一九年十二月三十一日本集團以公允價值計值之金融工具及投資物業，乃按用作計量公允價值的估值技巧所輸入的層級資料作分析。有關輸入資料分類為以下公允價值層級內的三個等級：

- 相同資產或負債的活躍市場報價 (未經調整) (第一級)。
- 除包含於投資物業的報價外，資產或負債的可觀察直接 (即價格) 或間接 (即源自價格) 輸入資料 (第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料 (即不可觀察的輸入資料) (第三級)。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.3 公允價值估計 (續)

有關以公允價值計量的投資物業於附註16詳細披露。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
資產				
於二零二零年十二月三十一日 投資物業	–	97,433	5,395,675	5,493,108
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產	–	–	20,388	20,388
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	23,613	–	–	23,613
	23,613	97,433	5,416,063	5,537,109

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
資產				
於二零一九年十二月三十一日 投資物業	–	91,722	3,158,780	3,250,502
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產	–	–	37,304	37,304
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	24,049	–	–	24,049
	24,049	91,722	3,196,084	3,311,855

年內在第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

6. 分部報告

管理層乃基於由董事（即作出營運決策之主體）為了評估經營業績及資源分配而審閱之內部報告，釐定營運分部。

董事認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現主要分為三個營運分部，包括(i)銷售物業；(ii)酒店業務；及(iii)物業租賃、管理及代理服務。

董事根據經調整除所得稅前溢利或虧損之計量，評估營運分部之表現。由於若干收入及開支並不包括在董事為評估分部表現而使用的分部業績計量當中，因此該等收入及開支並無分配至營運分部。

分部資產總額主要排除已抵押銀行存款以及總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部負債總額主要排除未分配借貸以及未分配總部及公司負債，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部之間的交易按公平基準列賬。向董事呈報源自外界各方之收入按與綜合收益表所使用者一致之方式計量。

綜合財務報表附註

6. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料

	銷售物業		酒店業務		物業租賃、管理及 代理服務		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須報告分部收入	4,207,815	846,060	72,148	133,982	347,318	401,420	4,627,281	1,381,462
須報告源自內部銷售之分部收入	-	-	-	-	(28,578)	(32,870)	(28,578)	(32,870)
須報告源自外部銷售之分部收入(i)	4,207,815	846,060	72,148	133,982	318,740	368,550	4,598,703	1,348,592
須報告除所得稅前分部 (虧損) / 溢利	(32,698)	(340,285)	(30,796)	(15,136)	88,816	97,397	25,322	(258,024)
其他資料 (包括釐定須報告分部 (虧損) / 溢利的項目) :								
銀行利息收入	1,484	3,454	91	29	405	1,380	1,980	4,863
物業、廠房及設備折舊	10,239	9,648	47,853	44,196	845	989	58,937	54,833
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	(42,954)	(12,560)	(42,954)	(12,560)
應佔一間聯營公司業績	-	-	-	(18,916)	-	-	-	(18,916)
出售物業、廠房及設備之虧損	(15)	(3)	(24)	(185)	-	-	(39)	(188)
須報告分部資產	7,248,959	11,964,388	1,025,332	986,956	5,942,924	3,726,213	14,217,215	16,677,557
計入分部資產計量之金額：								
增添非流動資產(ii)	2,009	6,808	37,063	455	21,428	25,130	60,500	32,393
須報告分部負債	10,238,449	13,221,327	149,778	64,454	954,286	773,197	11,342,513	14,058,978

綜合財務報表附註

6. 分部報告 (續)

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料 (續)

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售收入3,802,549,000港元（二零一九年：648,328,000港元）於時間點確認及餘下405,266,000港元（二零一九年：197,732,000港元）於一段時間內確認。酒店業務、管理及代理服務收入237,901,000港元（二零一九年：329,661,000港元）於一段時間內確認。租金收入152,987,000港元（二零一九年：172,871,000港元）於各自租賃期限內按直線基準確認。
- (ii) 該金額包括增購投資物業以及物業、廠房及設備。

(b) 有關須報告除所得稅前分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須報告除所得稅前分部溢利／(虧損)	25,322	(258,024)
未分配銀行利息收入	28	75
融資成本	(799,904)	(771,034)
未分配之總部及公司開支	(35,007)	(53,088)
除所得稅前虧損	(809,561)	(1,082,071)

資產	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須報告分部資產	14,217,215	16,677,557
已抵押銀行存款	477,324	1,445,051
總部及公司資產	17,302	30,667
資產總額	14,711,841	18,153,275

6. 分部報告 (續)

(b) 有關須報告除所得稅前分部溢利或虧損、資產及負債之對賬 (續)

負債	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須報告分部負債	11,342,513	14,058,978
未分配之借貸	2,490,622	2,110,019
未分配之總部及公司負債	573,919	313,722
負債總額	14,407,054	16,482,719

(c) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的經營，本集團大部分除按公允價值計量且其變動計入其他全面收益／損益之金融資產及遞延所得稅資產以外的非流動資產亦位於中國。

本集團擁有大量客戶，且截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度概無重大收入源自特定外部客戶。

(d) 合約負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自發展中物業及已完成物業買家之預收款	2,041,191	4,665,769

有關於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的合約負債，其中3,371,728,000港元及223,828,000港元已分別於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度確認為本集團收入。

綜合財務報表附註

7. 收入

收入指銷售物業所得款項，以及就酒店業務、物業租賃、管理及代理收入之已收及應收款項之總額，有關概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售物業	4,207,815	846,060
酒店業務	72,148	133,982
物業租賃、管理及代理服務	318,740	368,550
	4,598,703	1,348,592

8. 其他收入及收益－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	2,008	4,938
提前終止租賃協議之收益	1,094	3,349
租金收入(a)	3,093	2,847
政府補助	2,677	1,920
出售物業、廠房及設備之虧損	(39)	(188)
其他(b)	1,188	5,347
總計	10,021	18,213

(a) 租金收入乃源自按臨時基準計入已完成待售物業之若干零售物業的租賃。

(b) 其他主要包括匯兌收益。

綜合財務報表附註

9. 按性質劃分之開支

按性質劃分之開支包括銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售物業成本	3,804,008	803,286
提供物業管理服務及其他之成本(a)	156,990	182,691
稅項及其他徵稅	53,726	44,618
發展中物業及已完成待售物業之減值	37,196	–
僱員福利開支 (附註10)	175,469	237,223
核數師薪酬：		
— 審計服務	2,680	2,880
— 非審計服務	1,300	300
顧問及服務開支	16,442	53,272
折舊支出 (附註15)	58,937	54,833
廣告費用	31,504	63,973
短期租賃開支	1,709	4,896
酒店業務維護及消耗開支	16,510	55,527
其他開支	33,761	40,198
總計	4,390,232	1,543,697

(a) 提供物業管理服務及其他之成本主要包括有關提供物業管理之維護、清潔及安保成本。

綜合財務報表附註

10. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、工資及獎金	197,945	236,669
退休金成本—界定供款計劃(a)	14,207	47,463
	212,152	284,132
減：發展中物業資本化金額	(36,683)	(46,909)
總計	175,469	237,223

(a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之退休金成本減少主要由於本集團僱員人數減少，以及根據人力資源和社會保障部及地方市政部門應對新冠疫情發佈的安全救濟政策而豁免本集團於二零二零年若干期間為其中國僱員作出之社會保險供款。

(b) 五名最高薪個別人士

年內，本集團內最高薪酬之五名個別人士包括2名(二零一九年：2名)董事，其薪酬於附註36內所示分析中反映。年內應付予餘下3名(二零一九年：3名)最高薪個別人士之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、工資及獎金	8,629	12,336
向退休福利計劃所作供款	233	285
總計	8,862	12,621

10. 僱員福利開支 (續)

(b) 五名最高薪個別人士 (續)

薪酬介乎以下範圍：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
薪酬範圍		
5,500,001港元–6,000,000港元	–	1
3,000,001港元–3,500,000港元	1	2
2,500,001港元–3,000,000港元	2	–

(c) 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員設立強制性公積金(「強積金」)計劃。強積金計劃之資產由受託人控制的基金持有，與本集團資產獨立處理。於損益中扣除之退休福利費用乃按強積金計劃規則指定之比例向本集團所設立之強積金計劃應付之供款。

本集團為所有中國合資格僱員向一項當地市政府管理之退休福利計劃供款。僱主及其僱員均要求按照規則指定之比例向該計劃供款。本集團所承擔有關退休福利計劃之唯一責任乃按照該計劃之要求向其供款。並無可用作減低日後供款之沒收供款額。於損益中扣除之向中國當地市政府退休福利計劃作出之退休福利計劃供款乃本集團已付或應付之供款，數額乃按該計劃規則指定之比例計算。

綜合財務報表附註

11. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息開支：		
— 銀行借貸	133,416	243,362
— 其他借貸 (附註)	753,182	643,802
已付／應付租賃負債的利息及融資開支	8,493	11,603
	895,091	898,767
減：按全年資本化率7.6% (二零一九年：8.0%) 撥充發展中物業資本之金額	(95,187)	(127,733)
融資成本—淨額	799,904	771,034

附註：

其他借貸的利息開支包括與延遲償還若干其他借貸 (如附註25(c)所述) 有關的滯納金計提撥備121,035,000港元 (二零一九年：85,013,000港元)。

12. 所得稅支出／(抵免)

綜合收益表內之所得稅金額為：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期所得稅：		
— 中國企業所得稅	172,135	8,399
— 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	273,406	(7,368)
遞延所得稅抵免 (附註28)	(98,596)	(21,704)
所得稅支出／(抵免)	346,945	(20,673)

香港利得稅

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度本集團於香港並無估計應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

該等中國附屬公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度須按25% (二零一九年：25%) 之法定稅率繳納中國企業所得稅。

12. 所得稅支出／(抵免) (續)

土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支，而若普通標準住房之物業銷售增值不超過可扣稅項目總數之20%，則可豁免土地增值稅。倘若符合地方稅務當局所批准的特定情況，而且有關公司經已取消註冊或該批准已超過三年(以較早者為準)，則若干物業發展項目須繳付的土地增值稅計算可根據核定徵收辦法按核定徵收稅率就其收入徵收。

本年度稅項支出／(抵免)可與綜合收益表之除所得稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前虧損	(809,561)	(1,082,071)
按有關國家適用之國內稅率計算之稅項	(160,615)	(229,982)
應佔一間聯營公司業績之稅務影響	-	4,729
中國土地增值稅的影響，經扣除企業 所得稅的撥備扣減	205,055	7,543
不可扣稅開支之稅務影響	175,621	57,929
未確認稅項虧損之稅務影響	129,623	164,378
動用先前未確認為遞延所得稅資產之稅務虧損	(24,174)	(6,934)
有關附屬公司未匯出盈利之預扣稅之 遞延所得稅負債變動	21,503	(13,523)
過往年度超額撥備	(68)	(4,813)
所得稅支出／(抵免)	346,945	(20,673)

13. 股息

不建議就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度派發任何股息。

綜合財務報表附註

14. 每股虧損

每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
虧損		
本公司擁有人應佔虧損 (千港元)	(1,150,773)	(1,058,026)
股份數目		
已發行普通股之加權平均數 (千股)	14,879,352	14,879,352
	港仙	港仙
每股基本虧損	(7.73)	(7.11)

每股攤薄虧損

由於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

15. 物業、廠房及設備

	酒店及樓宇 千港元	使用權資產 千港元	汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	合計 千港元
截至二零二零年十二月三十一日 止年度						
成本						
於二零二零年一月一日	766,329	664,607	16,510	13,631	78,794	1,539,871
添置	-	-	126	29,586	9,754	39,466
出售	-	-	(296)	-	(3,109)	(3,405)
匯兌差額	42,183	40,622	893	647	4,535	88,880
於二零二零年十二月三十一日	808,512	705,229	17,233	43,864	89,974	1,664,812
累計折舊						
於二零二零年一月一日	237,439	214,558	14,112	10,201	58,885	535,195
年內撥備	23,858	24,735	493	4,988	4,863	58,937
出售	-	-	(282)	-	(2,581)	(2,863)
匯兌差額	10,636	14,834	791	340	2,896	29,497
於二零二零年十二月三十一日	271,933	254,127	15,114	15,529	64,063	620,766
賬面淨值	536,579	451,102	2,119	28,335	25,911	1,044,046

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備 (續)

	酒店及樓宇 千港元	使用權資產 千港元	汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	合計 千港元
截至二零一九年十二月三十一日						
止年度						
成本						
於二零一九年一月一日	779,761	671,216	16,664	13,177	90,839	1,571,657
添置	-	-	867	632	2,214	3,713
確認使用權資產	-	5,280	-	-	-	5,280
出售	-	-	(887)	-	(12,428)	(13,315)
匯兌差額	(13,432)	(11,889)	(134)	(178)	(1,831)	(27,464)
於二零一九年十二月三十一日	766,329	664,607	16,510	13,631	78,794	1,539,871
累計折舊						
於二零一九年一月一日	220,756	193,511	14,630	8,558	60,788	498,243
年內撥備	20,924	24,793	414	1,782	6,920	54,833
出售	-	-	(822)	-	(7,433)	(8,255)
匯兌差額	(4,241)	(3,746)	(110)	(139)	(1,390)	(9,626)
於二零一九年十二月三十一日	237,439	214,558	14,112	10,201	58,885	535,195
賬面淨值	528,890	450,049	2,398	3,430	19,909	1,004,676

於二零二零年十二月三十一日，賬面淨值分別為448,353,000港元(二零一九年：442,229,000港元)及518,416,000港元(二零一九年：509,503,000港元)之土地使用權(包括在使用權資產中)及若干餘下物業、廠房及設備經已抵押，作為本集團借貸(附註25)之抵押品。

綜合財務報表附註

16. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按公允價值		
於一月一日之年初結餘	3,250,502	3,292,205
轉撥自己完成待售物業	1,975,359	-
添置(a)	21,034	23,400
匯兌差額	289,167	(52,543)
公允價值調整產生之淨變動	(42,954)	(12,560)
於十二月三十一日之年終結餘	5,493,108	3,250,502

(a) 本集團向個別人士租賃若干零售店舖及公寓，目的僅為分租獲取租金收入（「分租安排」）。此等租賃物業已根據香港財務報告準則第16號分類為使用權資產，並計入本集團之投資物業。截至二零二零年十二月三十一日止年度，添置投資物業包含了就此等租賃物業確認之使用權資產約20,494,000港元（二零一九年：15,533,000港元）。於二零二零年十二月三十一日，分租安排項下的物業賬面值為89,116,000港元（二零一九年：97,258,000港元）。

(b) 就投資物業於損益確認之金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租金收入	152,987	172,871
直接經營開支	(77,562)	(91,398)
	75,425	81,473

16. 投資物業 (續)

(b) 就投資物業於損益確認之金額 (續)

本集團之投資物業在一個業務模式內持有，其目標是透過使用物業來實現投資物業所體現的絕大部份經濟利益。本集團已使用與收回該等投資物業的預期方式相符之稅率及稅基，來計量有關該等投資物業的暫時差額之遞延所得稅。

(c) 估值基準

本集團的投資物業之獨立估值是由評估師戴德梁行(「戴德梁行」)進行，以釐定有關投資物業於二零二零年十二月三十一日之公允價值。重估收益或虧損計入綜合收益表內的「投資物業公允價值變動」。下表概述以公允價值層級分析的投資物業公允價值：

說明	於二零二零年十二月三十一日之公允價值計量				
	在活躍市場 就相似資產 之報價 (第一級)	重大的 其他可觀察 輸入數據 (第二級)	重大的 不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	(人民幣千元)
經常性公允價值計量					
投資物業：					
—商場—上海	-	-	1,235,742	1,235,742	1,040,000
—停車場—上海	-	97,433	-	97,433	82,000
—商場—南京 (轉撥自己完成待售物業)	-	-	2,139,971	2,139,971	1,801,000
—商場—揚州	-	-	306,559	306,559	258,000
—商場—青島	-	-	1,056,321	1,056,321	889,000
—商場—南通	-	-	567,966	567,966	478,000
—分類為使用權資產之租賃物業—上海	-	-	89,116	89,116	75,000
	-	97,433	5,395,675	5,493,108	4,623,000

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

說明	於二零一九年十二月三十一日之公允價值計量				
	在活躍市場 就相似資產 之報價	重大的 其他可觀察 輸入數據	重大的 不可觀察 輸入數據	總計	總計
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	千港元	(人民幣千元)
	千港元	千港元	千港元	千港元	
經常性公允價值計量					
投資物業：					
—商場—上海	-	-	1,216,443	1,216,443	1,087,500
—停車場—上海	-	91,722	-	91,722	82,000
—商場—揚州	-	-	293,624	293,624	262,500
—商場—青島	-	-	1,016,779	1,016,779	909,000
—商場—南通	-	-	534,676	534,676	478,000
—分類為使用權資產之租賃物業					
—上海、青島及南京	-	-	97,258	97,258	86,950
	-	91,722	3,158,780	3,250,502	2,905,950

本集團所有投資物業均位於中國，而該等投資物業的公允價值均以人民幣計值。儘管該等綜合財務報表以港元呈列，但各項以人民幣計值的投資物業的公允價值亦已於上文呈列，(通過剔除人民幣兌港元匯率變動的影響) 以更好地反映此等投資物業公允價值的變化。

本集團政策是於導致轉撥的事件或情況變動之日期確認公允價值層級的轉入及轉出。

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，在第一、二及三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

使用重大不可觀察輸入數據進行之公允價值計量 (第三級)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度						分類為 使用權資產 之租賃物業	總計
	商場							
	上海	南京	揚州	青島	南通			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零二零年一月一日之年初結餘	1,216,443	-	293,624	1,016,779	534,676	97,258	3,158,780	
轉撥自已完成待售物業	-	1,975,359	-	-	-	-	1,975,359	
添置	540	-	-	-	-	20,494	21,034	
公允價值調整產生之 淨(虧損)/收益	(32,403)	49,830	(5,060)	(22,490)	-	(32,831)	(42,954)	
匯兌差額	51,162	114,782	17,995	62,032	33,290	4,195	283,456	
於二零二零年十二月三十一日 之年終結餘	1,235,742	2,139,971	306,559	1,056,321	567,966	89,116	5,395,675	

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

使用重大不可觀察輸入數據進行之公允價值計量 (第三級) (續)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度					分類為 使用權資產 之租賃物業	總計
	商場						
	上海	揚州	青島	南通	千港元		
於二零一九年一月一日之							
年初結餘	1,224,943	296,811	1,026,196	538,724	112,137	3,198,811	
添置	612	-	7,255	-	15,533	23,400	
公允價值調整產生之							
淨收益/(虧損)	6,077	2,155	1,820	5,672	(28,405)	(12,681)	
匯兌差額	(15,189)	(5,342)	(18,492)	(9,720)	(2,007)	(50,750)	
於二零一九年十二月三十一日							
之年終結餘	1,216,443	293,624	1,016,779	534,676	97,258	3,158,780	

本集團之估值程序

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之投資物業估值由獨立專業合資格評估師進行，其持有獲認可相關專業資格，且近期於所估值的投資物業之地點及分類方面具有經驗。就所有投資物業而言，現時用途相當於最高效和最佳用途。

本集團之財務部包括一支審閱由獨立評估師為財務申報目的而進行之估值之團隊。該團隊直接向總會計師報告。總會計師、估值團隊與評估師之間最少每年討論估值程序及結果一次。於二零二零年十二月三十一日，投資物業之公允價值根據戴德梁行進行之估值釐定。

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

本集團之估值程序 (續)

於各財政年度結算日，財務部：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 於比較過往年度之估值報告時，評估物業／使用權資產估值變動；
- 與獨立評估師討論。

於每個報告日期，在總會計師與估值團隊進行的半年度估值討論中，對第二及第三級公允價值變動 (如有) 進行分析。

估值技巧

就上海的停車場而言，估值乃基於類似項目之市場可觀察交易，使用直接比較法釐定。

就若干於上海、青島、南通的商場及上海的租賃物業而言，估值乃使用收入法釐定。就揚州、南京的商場及餘下於上海及南通的商場而言，估值乃結合使用收入法及直接比較法 (各佔50%) 釐定。鄰近位置的可比較物業之租金價格乃就主要屬性 (例如物業面積) 的差別作調整。估值乃基於重大不可觀察輸入數據進行。該等輸入數據於下表概列。

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
1號物業 — 位於上海浦東 上海証大大拇指廣場 之商場	第三級	<p>收益法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化比率</p> <p>(2) 每月單位租金</p> <p>(3) 復歸收益率</p>	<p>1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率介乎4.0%至5.5% (二零一九年：4.0%至5.5%)。</p> <p>2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣130元至人民幣335元 (二零一九年：每平方米人民幣130元至人民幣349元)。</p> <p>3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率介乎4.5%至6% (二零一九年：4.5%至6%)。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值則越低。</p> <p>每月單位租金越高，公允價值越高。</p> <p>復歸收益率越高，公允價值越低。</p>
2號物業 — 上海証大大拇指廣場 之車位	第二級	<p>直接比較法</p> <p>主要輸入數據乃基於相似物業之市場可觀察交易</p>	不適用	不適用

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
3號物業 —位於上海青浦的 証大西鎮大拇指廣場 之商場	第三級	<p>收益法及直接比較法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化比率</p> <p>(2) 每月單位租金</p> <p>(3) 復歸收益率</p> <p>(4) 每平方米價格</p>	<p>1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率介乎3%至4% (二零一九年：3%至4%)。</p> <p>2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣44元至人民幣73元 (二零一九年：每平方米人民幣43元至人民幣72元)。</p> <p>3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率介乎4%至5% (二零一九年：4%至5%)。</p> <p>4) 使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層每平方米價格為每平方米人民幣10,705元 (二零一九年：每平方米人民幣10,456元)。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值越低。</p> <p>每月單位租金越高，公允價值越高。</p> <p>復歸收益率越高，公允價值越低。</p> <p>價格越高，公允價值越高。</p>

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
4號物業 —位於揚州市的 揚州商業項目	第三級	<p>收益法及直接比較法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化比率</p> <p>(2) 每月單位租金</p> <p>(3) 復歸收益率</p> <p>(4) 每平方米價格</p>	<p>1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率介乎4%至5% (二零一九年：4%至5%)。</p> <p>2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣125元 (二零一九年：每平方米人民幣131元)。</p> <p>3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率介乎4.5%至5.5% (二零一九年：4.5%至5.5%)。</p> <p>4) 使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層每平方米價格為每平方米人民幣21,100元 (二零一九年：每平方米人民幣21,100元)。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值越低。</p> <p>每月單位租金越高，公允價值越高。</p> <p>復歸收益率越高，公允價值越低。</p> <p>價格越高，公允價值越高。</p>

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
5號物業 —位於青島市的 青島証大大拇指廣場 之商場	第三級	<p>收益法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化比率</p> <p>(2) 每月單位租金</p> <p>(3) 復歸收益率</p>	<p>1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.5%至6.5% (二零一九年：5.5%至6.5%)。</p> <p>2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣70元至人民幣234元 (二零一九年：每平方米人民幣71元至人民幣237元)。</p> <p>3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率介乎6%至7% (二零一九年：6%至7%)。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值越低。</p> <p>每月單位租金越高，公允價值越高。</p> <p>復歸收益率越高，公允價值越低。</p>

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
6號物業 —位於南通市的 南通壹城大拇指 廣場的商業項目	第三級	<p>收益法或收益法及 直接比較法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化比率 (2) 每月單位租金 (3) 復歸收益率 (4) 每平方米價格</p>	<p>1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率介乎4.0%至5.5% (二零一九年：4.0%至5.5%)。</p> <p>2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣52元至人民幣104元 (二零一九年：每平方米人民幣61元至人民幣112元)。</p> <p>3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為6% (二零一九年：6%)。</p> <p>4) 使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層每平方米價格為每平方米人民幣16,300元 (二零一九年：每平方米人民幣16,900元)。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值越低。</p> <p>每月租金越高，公允價值越高。</p> <p>復歸收益率越高，公允價值越低。</p> <p>價格越高，公允價值越高。</p>

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
7號物業 —位於上海分類為 使用權資產之租賃物業	第三級	收益法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 每月單位租金	1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.5% (二零一九年：7.5%)。 2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣355元至人民幣592元 (二零一九年：每平方米人民幣374元至人民幣623元)。	資本化比率越高，公允價值越低。 每月租金越高，公允價值越高。
8號物業 —位於南京市的 南京喜瑪拉雅中心的 商場 (轉撥自己完成待 售物業)	第三級	收益法及直接比較法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 每月單位租金 (3) 復歸收益率 (4) 每平方米價格	1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率介乎4.0%至4.5%。 2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣340元。 3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率介乎4.5%至5.0%。 4) 使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層每平方米價格為每平方米人民幣40,200元。	資本化比率越高，公允價值越低。 每月租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。 價格越高，公允價值越高。

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(d) 已抵押作為擔保之非流動資產

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團公允價值分別為4,887,416,000港元及2,680,346,000港元之投資物業經已抵押，作為本集團借貸及貸款之抵押品(附註25)。

17. 於附屬公司之投資

下列為於二零二零年十二月三十一日之主要附屬公司：

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	擁有權益百分比	
			已發行股本詳情	直接持有 間接持有
上海証大置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發及租賃物業	人民幣 820,000,000元	- 100%
上海証大三角洲置業 有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 400,000,000元	- 100%
上海証大喜瑪拉雅酒店 管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	- 100%
青島深藍複式酒店管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	- 100%
上海証大西鎮置業發展 有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 290,000,000元	- 100%
上海証大西鎮大拇指商業 經營管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	- 100%
上海証大商業經營管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國租賃及管理物業及 提供代理服務	人民幣 20,000,000元	- 100%
上海証大物業管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 5,000,000元	- 100%

綜合財務報表附註

17. 於附屬公司之投資 (續)

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接持有	間接持有
青島証大商業旅遊投資 發展有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 250,000,000元	-	100%
上海証大商業旅遊投資 發展有限公司	中國，有限責任公司	在中國營運酒店及 租賃物業	人民幣 600,000,000元	-	100%
上海証大房地產經紀 有限公司	中國，有限責任公司	在中國提供物業代理服務	人民幣 2,000,000元	-	100%
青島証大大拇指商業 發展有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	12,000,000美元	-	100%
煙台証大大拇指置業 有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 150,000,000元	-	70%
Auto Win Investments Limited	英屬處女群島，有限 公司	在中國租賃物業	1美元	100%	-
上海証大南京物業 管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	-	100%
南京立方置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 1,800,000,000元	-	100%

綜合財務報表附註

17. 於附屬公司之投資 (續)

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接持有	間接持有
南京五道口置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 190,000,000元	-	100%
南京証大三角洲置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 770,000,000元	-	100%
南通証大置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發及投資物業	人民幣 100,000,000元	-	100%
南京水清木華置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 20,000,000元	-	100%
海門証大濱江置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	49,600,000美元	-	100%
海門市証大創意投資發展 有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 3,800,000元	-	100%
海門証大濱江物業管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 500,000元	-	100%
南京証大大拇指商業發展 有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 1,200,000,000元	-	100%
海南華意置業有限公司 (「海南華意」)	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 88,000,000元	-	60%

17. 於附屬公司之投資 (續)

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接持有	間接持有
揚州証大商旅發展有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 30,000,000元	-	80%
揚州大拇指商業經營管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國租賃物業	人民幣 500,000元	-	100%

- (a) 董事認為，上表所列的本公司附屬公司主要影響本集團年內的業績或組成本集團淨資產的主要部份。董事認為，如提供其他附屬公司之詳情，會令資料過於冗長。
- (b) 作為附註25(c)所述債務重組協議的一部分，本公司已分別向有關少數股東（亦為債務重組協議的訂約方）收購一間附屬公司的額外20%股權，並亦獲授予權利購買另一間附屬公司的餘下20%（「購買權」）股權。購買權可於本集團根據債務重組協議悉數償還相關貸款後隨時由本公司按並不重大的名義代價酌情行使。上述附屬公司之一處於淨虧絀狀況，收購代價與應佔少數股東所擁有相關權益的差額乃列為與非控股權益的交易。
- (c) 於二零二零年十二月三十一日，非控制性權益233,525,000港元主要包括海南華意的少數股東權益156,974,000港元。於二零二零年十二月三十一日，海南華意的總資產及總負債分別為449,003,000港元及56,568,000港元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，海南華意的全面虧損淨額及現金及現金等值項目增加淨額分別為6,666,000港元及16,552,000港元。
- (d) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團若干附屬公司之股權已抵押，以擔保本集團獲授之若干借貸。

綜合財務報表附註

18. 於一間聯營公司之權益

(a) 於一間聯營公司之投資

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	-	18,994
應佔虧損	-	(18,916)
匯兌差額	-	(78)
於十二月三十一日	-	-

本集團僅於一間聯營公司持有權益，詳述如下：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	已繳資本詳情	擁有權權益	主要業務
上海証大喜瑪拉雅有限公司 (「証大喜瑪拉雅」)	中國	註冊資本人民幣 633,630,000元	45%	酒店業務

- (i) 概無有關本集團於聯營公司之投資的或然負債或資本承擔。本集團分佔聯營公司之虧損，僅以本集團於聯營公司之權益減至零為限，因為本集團並無產生任何法定或推定性義務來確認額外虧損。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，未確認之分佔聯營公司虧損約為217,000,000港元(二零一九年：57,159,000港元)，而截至二零二零年十二月三十一日之累計未確認金額約為312,171,000港元(二零一九年：95,171,000港元)。

該聯營公司產生的重大虧損主要由於新冠疫情對該聯營公司的酒店業務產生不利影響。

18. 於一間聯營公司之權益 (續)

(a) 於一間聯營公司之投資 (續)

(ii) 有關聯營公司之簡明財務資料

以下為証大喜瑪拉雅於二零二零年及二零一九年十二月三十一日以及截至該等日期止各年度之財務資料概要。下表資料反映在聯營公司財務報表內呈列之金額，已就本集團與聯營公司之間的會計政策差別作出調整，而非本集團所佔的金額。

資產負債表概要	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產	89,408	64,975
非流動資產	3,851,694	3,762,945
流動負債	(4,139,401)	(680,119)
非流動負債	(361,964)	(3,195,539)
負債淨額	(560,263)	(47,738)
以上金額包括的項目為：		
現金及現金等值項目	20,232	9,433
流動金融負債 (不包括貿易及其他應付款項)	(3,840,138)	(415,008)
非流動金融負債 (不包括其他應付款項及撥備)	-	(2,843,518)
全面收益表概要	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	150,923	327,995
經營所得虧損	(482,222)	(169,056)
其他全面(虧損)/收益	(30,303)	174
以上金額包括的項目為：		
折舊及攤銷	(106,675)	(107,936)
利息收入	67	229
利息開支	(371,750)	(178,567)

綜合財務報表附註

18. 於一間聯營公司之權益 (續)

(b) 應收一間聯營公司款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收一間聯營公司款項	343,107	322,997
減：虧損撥備	(234,812)	(67,814)
應收一間聯營公司款項—淨額	108,295	255,183
減：非流動部份	(108,295)	(244,797)
流動部份	-	10,386

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已取得向該聯營公司提起宣判訴訟的結果，以追回應收款項並按每年6%的固定利率申索任何未償還應收款項的利息，直至該聯營公司悉數償還有關款項為止。法院於二零二零年四月作出有利於本集團申索的判決（「法院判決」），並確認聯營公司結欠的款項，而本集團有權自二零一五年十一月起直至聯營公司悉數償還相關款項之有關時間前，就任何未償還款項享有利息。誠如附註18(a)所述，由於新冠疫情，該聯營公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度遭受重大虧損。此外，該聯營公司無法按照原本合約條款償還其銀行借貸及利息（詳情載於附註5.1(b)(ii)(a)），且該等違約加上不利的經營環境令該聯營公司的流動資金面臨重大壓力。考慮到該聯營公司面臨的流動資金問題，本集團已就該聯營公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度逾期的款項確認虧損撥備154,045,000港元，亦根據法院判決未確認本集團有權獲得的利息收入約209,930,000港元。

18. 於一間聯營公司之權益 (續)

(c) 所呈列簡明財務資料與其所持聯營公司的權益賬面值之對賬

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日之年初 (負債) / 資產淨值	(47,738)	121,144
年度虧損	(482,222)	(169,056)
匯兌差額	(30,303)	174
年終負債淨額	(560,263)	(47,738)
本集團應佔聯營公司負債淨額 (附註)	-	-

附註：

誠如附註18(a)(i)所述，當本集團於聯營公司之權益削減至零時，其並無任何法定或推定性義務來進一步分佔聯營公司虧損。

綜合財務報表附註

19. 發展中物業及已完成待售物業

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
發展中物業		
— 於正常營運週期內完成並列作流動資產	4,757,010	9,836,619
— 超過正常營運週期完成並列作非流動資產	795,016	—
已完成待售物業	1,139,656	1,145,472
	6,691,682	10,982,091

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，已於銷售成本確認減值撥備37,196,000港元（二零一九年：無），乃主要由於現時市場狀況令位於中國的若干已完成待售物業之估計可變現淨值變動。

於二零二零年十二月三十一日，累計減值撥備為43,336,000港元（二零一九年：6,194,000港元）。

於二零二零年十二月三十一日，賬面值為2,258,415,000港元（二零一九年：2,476,444,000港元）之若干發展中物業及已完成待售物業經已抵押予銀行，作為本集團獲授若干借貸之擔保（附註25）。

倘預期於報告期末後十二個月以上回籠之發展中物業及已完成待售物業可於本集團正常營運週期內變現，則彼等仍分類為流動資產。截至二零二零年十二月三十一日，795,016,000港元之發展中物業預期不會於本集團正常業務週期內開發，因此列為非流動資產。

截至二零二零年十二月三十一日，管理層預期可於報告期末後十二個月以上透過交付相關物業予客戶變現之發展中物業及已完成待售物業的金額約為6,217,585,000港元（二零一九年：8,235,879,000港元）。

20. 貿易及其他應收款項及預付款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	64,807	47,453
減：虧損撥備	(1,421)	(851)
貿易應收款項淨額(a)	63,386	46,602
其他應收款項	298,638	310,255
按金	18,732	17,274
	317,370	327,529
減：虧損撥備(b)	(169,595)	(131,354)
其他應收款項淨額	147,775	196,175
就流轉稅之預付款	120,996	101,359
	332,157	344,136

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應收款項及預付款均以人民幣計值。

於二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項及預付款之賬面值與其公允價值相若。

本集團一般不向銷售物業客戶授出任何信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。

綜合財務報表附註

20. 貿易及其他應收款項及預付款 (續)

- (a) 貿易應收款項 (未計虧損撥備) 於報告期末根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
三個月以內	57,152	41,226
超過三個月但少於十二個月	2,097	822
超過十二個月	5,558	5,405
	64,807	47,453

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	(851)	(424)
年內撥備	(570)	(428)
匯兌差額	-	1
於十二月三十一日	(1,421)	(851)

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，其他應收款項包括過往年度就若干房地產項目合作向第三方公司支付的若干合作意向按金，為人民幣120,013,000元 (相當於約142,601,000港元) (二零一九年：人民幣120,013,000元 (相當於約134,243,000港元))。

本集團已決定不繼續進行該等項目，並已與對手方磋商退回有關合作意向定金。基於對若干相關對手方之現時財務狀況及還款能力之評估，於截至二零二零年十二月三十一日止年度已確認虧損撥備人民幣27,564,000元 (相當於約30,995,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，此等應收款項結餘之累計預期信貸虧損達到約人民幣104,642,000元 (相當於約124,337,000港元) (二零一九年：人民幣77,078,000元 (相當於約87,430,000港元))。

綜合財務報表附註

20. 貿易及其他應收款項及預付款 (續)

其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	(131,354)	(50,881)
年內撥備淨額 (附註)	(30,580)	(84,862)
匯兌差額	(7,661)	4,389
於十二月三十一日	(169,595)	(131,354)

附註：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，年內撥備淨額已扣除撥備撥回約415,000港元(二零一九年：1,146,000港元)。

21. 已抵押銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動部分	228,700	895,094
非流動部分	248,624	549,957
	477,324	1,445,051

若干已抵押銀行存款474,189,000港元(二零一九年：1,444,812,000港元)已抵押予銀行以擔保本集團之若干借貸(附註25)。已抵押銀行存款按年利率介乎0.30%至2.28%(二零一九年：0.30%至2.00%)計息。

22. 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括以下項目：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
庫存現金	378	723
銀行現金	230,422	509,428
現金及現金等值項目	230,800	510,151

綜合財務報表附註

22. 現金及現金等值項目 (續)

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
人民幣	228,597	492,236
美元	283	1,609
蘭特	-	12,899
港元	1,920	3,407
現金及現金等值項目	230,800	510,151

23. 按公允價值計量之金融資產

按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產以及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產變動如下：

	按公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益	按公允價值 計量且其變動 計入損益
於二零一九年一月一日	37,984	13,366
收購	-	16,193
出售	-	(5,117)
匯兌差額	(680)	(393)
於二零一九年十二月三十一日	37,304	24,049
於二零二零年一月一日	37,304	24,049
公允價值變動	(18,207)	-
出售	-	(1,830)
匯兌差額	1,291	1,394
於二零二零年十二月三十一日	20,388	23,613

23. 按公允價值計量之金融資產 (續)

按公允價值計量之金融資產詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股本權益(a)	20,388	37,304
向金融機構購買的財富管理產品	23,613	24,049
	44,001	61,353
減：非流動部分(a)	(20,388)	(37,304)
流動部分	23,613	24,049

(a) 結餘指於在中國成立的一間非上市實體的股權投資，且分類為非流動資產。

24. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付款項(a)	2,096,234	1,672,034
其他應付款項及應計款項(b)	1,605,223	1,003,871
	3,701,457	2,675,905
減：非流動部分(c)	(604,716)	(5,855)
	3,096,741	2,670,050

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

於二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應付款項之賬面值與其公允價值相若。

綜合財務報表附註

24. 貿易及其他應付款項 (續)

- (a) 貿易應付款項於與承建商已核實應付建築成本日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
三個月以內	1,818,038	1,426,855
超過三個月但少於十二個月	15,721	11,299
十二個月以上	98,998	150,278
	1,932,757	1,588,432
保證金	163,477	83,602
	2,096,234	1,672,034

貿易應付款項主要指應付予承建商之應計建築成本，該等成本尚未與承建商核實並已計入以上賬齡中的三個月以內。該等款項將待承建商與本集團完成成本核實程序後支付。

- (b) 其他應付款項及應計款項主要包括應付流轉稅、應付利息（包括附註25(c)所述產生自逾期借貸的滯納金）及按金分別為261,868,000港元、712,941,000港元、294,194,000港元（二零一九年：247,965,000港元、357,564,000港元、240,391,000港元）。

於二零二零年十二月三十一日，應付利息73,695,000港元與並無根據合約償還日期償還的本金額總計635,753,000港元的逾期借貸有關。

- (c) 根據附註25(c)所述的債務重組協議的條款，與來自股東及關聯方的借款有關的應付利息及滯納金分別為333,326,000港元及271,390,000港元（合計金額604,716,000港元），將僅在有關借款的本金額已悉數償還後進行償還，因此將相關應付利息及滯納金分類為本集團非流動負債。

25. 借貸

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有抵押或有擔保		
銀行借貸	1,682,871	2,603,029
來自其他金融機構之借貸(c)	5,353,044	4,045,214
	7,035,915	6,648,243
無抵押		
來自其他金融機構之借貸(c)	-	1,266,219
	-	1,266,219
	7,035,915	7,914,462

於報告期末，借貸應於以下期間償還：

一年內	4,289,486	4,909,250
一年以上但不超過兩年	639,550	1,201,073
兩年以上但不超過五年	1,881,001	1,235,369
五年後	225,878	568,770
總借貸	7,035,915	7,914,462
減：計入流動負債之一年內應償還金額(d)	(4,289,486)	(4,909,250)
於一年後應償還金額	2,746,429	3,005,212

(a) 於二零二零年十二月三十一日，借貸人民幣3,335,069,000元（相當於約3,962,773,000港元）（二零一九年：人民幣4,764,609,000元（相當於約5,329,540,000港元））由若干酒店物業（附註15）、投資物業（附註16）、發展中物業及已完成待售物業（附註19）以及已抵押銀行存款（附註21）作擔保。

(b) 本集團借款的年利率為4.75%至18.15%（2019年：4.75%至18.15%）。

綜合財務報表附註

25. 借貸 (續)

- (c) 本集團無力償還於截至二零一九年十二月三十一日止年度到期本金總額人民幣1,536,357,000元(相當於約1,825,518,000港元)的來自中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「東方國際」)(本公司間接股東)及其附屬公司以及與東方國際相關的其他公司(「股東及相關方」)的無抵押借貸,以及於二零二零年十一月三十日前到期的額外款項人民幣1,050,000,000元(相當於約1,247,624,000港元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度,本集團附註2.1中所述其他借貸的違約事件亦觸發所有該等借貸的交叉違約。

本集團與股東及相關方於二零二零年十二月三十一日訂立重組總協議(「債務重組協議」),以修訂原借貸協議的若干主要條款及條件,包括但不限於延長本金及利息付款計劃,並包括根據一項物業開發項目將變現的所得款項釐定每年最低本金償還款項的機制。股東及相關方已解除上述違約及交叉違約。

根據上述債務重組協議,本公司最大股東及其最終控股公司以及若干相關個人(統稱「擔保人」)已就重組借貸向股東及相關方提供擔保,且倘該等借貸因本集團任何其他借貸違約而產生交叉違約,擔保人有權同意或拒絕股東及相關方要求重組借貸立即付款的權利。擔保人已確認,彼等將不會同意重組借貸的貸款人強制執行有關權利。本公司及本集團之若干附屬公司亦已就部分重組借貸向擔保人提供本金為人民幣832,000,000元(相當於約988,593,000港元)之反彌償保證。

所有重組借貸將繼續按每年介乎10.95%至12.10%的固定利率計息,且根據經修訂付款計劃延遲償還任何本金或利息,仍須繳納按原借貸協議所載相同條款計算的滯納金。根據上述機制釐定附註2.1所述債務重組協議及現金流量預測所載的本集團每年最低本金還款金額,管理層估計本集團自二零二零年十二月三十一日起十二個月將能償還重組借貸約人民幣716,824,000元(相當於約851,740,000港元),且於二零二零年十二月三十一日,此部分借貸已分類為流動負債(而餘下部分的重組借貸則分類為非流動負債)。

除上述重組借貸3,073,142,000港元外,於二零二零年十二月三十一日來自其他金融機構的其餘借貸包括逾期借貸、交叉違約借貸及來自若干金融機構尚未逾期的借貸分別為988,890,000港元、933,732,000港元及357,280,000港元。

25. 借貸 (續)

- (d) 於二零二零年十二月三十一日，即期借貸包括(i)逾期借貸及交叉違約借貸，分別為988,890,000港元及1,868,724,000港元；及(ii)其他借貸（尚未逾期或違約，但合約還款日期為二零二一年十二月三十一日之前）1,431,872,000港元。
- (e) 於二零二一年一月，本公司一間附屬公司向違約借貸貸款人提供額外財務擔保。提供有關額外財務擔保一事並未向該附屬公司現有貸款人妥善溝通，導致該附屬公司之該等貸款違約，且有關貸款之擔保已違約並觸發該附屬公司所有借貸的交叉違約本金總額為人民幣206,000,000元（相當於約244,772,000港元）須於各貸款人要求時立即償還。於二零二零年十二月三十一日，人民幣88,000,000元（相當於約104,563,000港元）及人民幣118,000,000元（相當於約140,209,000港元）的該等借貸分別分類為流動負債及非流動負債。
- (f) 中國人民銀行（「中國人民銀行」）及相關政府機關於二零二零年八月出台長期規則「三條紅線」，於超過若干門檻時對物業開發商施加額外融資限制，以對房地產企業建立更強化的融資監管。該規則旨在推動房地產市場更穩定的發展以及更強健的融資機制。本集團預期該規則將對行業發展有重大影響，並收緊可動用的融資。
- (g) 本集團借貸於年終時面對利率變動及合約重訂價格日期的風險之金額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
6個月或以內	953,462	4,723,461
6-12個月	2,866,418	1,642,143
1-5年	3,216,035	1,548,858
	7,035,915	7,914,462

- (h) 本集團借貸的賬面值均以人民幣計值。
- (i) 非流動借貸之公允價值與其賬面值相若，因為非流動借貸大多以浮動市場利率計息，因此貼現之影響並不重大。公允價值乃根據借貸利率將現金流折現而計算，屬於公允價值等級的第二級。

綜合財務報表附註

26. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動所得負債變動：

	融資活動所得負債				
	一年內 到期應付 附屬公司之 少數股東款項 ⁽ⁱ⁾ 千港元	一年內 應付借貸 千港元	一年後 應付借貸 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於二零一九年一月一日	(570,966)	(3,140,228)	(3,828,558)	(119,032)	(7,658,784)
現金流量	(2,269)	1,222,754	(1,248,990)	52,315	23,810
外匯調整	10,140	41,195	65,744	2,006	119,085
其他非現金變動	450,238	(3,032,971)	2,006,592	(47,599)	(623,740)
於二零一九年十二月三十一日	(112,857)	(4,909,250)	(3,005,212)	(112,310)	(8,139,629)
於二零二零年一月一日	(112,857)	(4,909,250)	(3,005,212)	(112,310)	(8,139,629)
現金流量	-	1,250,478	299,348	38,644	1,588,470
外匯調整	(8,065)	(256,024)	(156,789)	(8,763)	(429,641)
收購使用權資產	-	-	-	(19,395)	(19,395)
其他非現金變動	505	(374,690)	116,224	(6,004)	(263,965)
於二零二零年十二月三十一日	(120,417)	(4,289,486)	(2,746,429)	(107,828)	(7,264,160)

(i) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應付附屬公司之少數股東款項為免息並按要求償還。

(b) 主要非現金交易

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
擔保提供人償還到期借貸 (附註25)	1,009,981	730,720
收購附屬公司的額外權益，代價仍未支付 (附註17(b))	237,643	-

綜合財務報表附註

27. 預繳／應付稅項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<i>預繳稅項</i>		
預付中國企業所得稅	205,086	141,452
預付土地增值稅	52,408	132,551
	257,494	274,003

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<i>應付稅項</i>		
應付中國企業所得稅	276,207	118,832
土地增值稅撥備	459,530	173,717
	735,737	292,549

28. 遞延所得稅

於本年度及過往年度已確認遞延所得稅資產及負債之詳情及變動情況如下：

遞延所得稅資產	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	–	5,234	5,234
於收益表支銷	–	(1,864)	(1,864)
匯兌差額	–	(68)	(68)
於二零一九年十二月三十一日	–	3,302	3,302
於收益表計入	6,977	6,813	13,790
匯兌差額	395	592	987
於二零二零年十二月三十一日	7,372	10,707	18,079

綜合財務報表附註

28. 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債	重估物業、		重估銷售物業	附屬公司		合計
	廠房及設備	重估投資物業		未匯出盈利	於一段時間內	
	千港元	千港元	千港元	之預提稅	確認的收益	千港元
於二零一九年一月一日	140,050	186,977	379,926	36,530	6,281	749,764
於收益表(計入)/支銷	(4,188)	4,061	(15,325)	(13,523)	5,407	(23,568)
匯兌差額	(2,674)	(2,770)	(11,787)	(76)	(22)	(17,329)
於二零二零年一月一日	133,188	188,268	352,814	22,931	11,666	708,867
於收益表(計入)/支銷	(337)	(2,531)	(90,754)	21,503	(12,687)	(84,806)
匯兌差額	8,274	9,963	15,750	5,412	1,049	40,448
於二零二零年十二月三十一日	141,125	195,700	277,810	49,846	28	664,509

倘有可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益，則就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無就可結轉以抵銷日後應課稅收入之累計稅項虧損2,549,043,000港元(二零一九年：2,358,760,000港元) 確認遞延所得稅資產636,785,000港元(二零一九年：589,249,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，金額為5,600,000港元(二零一九年：5,190,000港元)的累計稅項虧損可無限期結轉，而稅項虧損2,543,443,000港元(二零一九年：2,353,570,000港元)將於五年內屆滿(其中稅項虧損458,426,000港元(二零一九年：276,586,000港元)將於一年內屆滿)。

29. 股本

(a) 法定及已發行股本

法定	於十二月三十一日			
	二零二零年 數目	二零二零年 千港元	二零一九年 數目	二零一九年 千港元
每股面值0.02港元 之普通股	20,000,000,000	400,000	20,000,000,000	400,000

已發行及繳足	於十二月三十一日			
	二零二零年 數目	二零二零年 千港元	二零一九年 數目	二零一九年 千港元
每股面值0.02港元 之普通股	14,879,351,515	297,587	14,879,351,515	297,587

(b) 購股權計劃

二零一二年購股權計劃

本公司於二零一二年六月二十六日採納了購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），首要目的是為合資格參與者作出獎勵。二零一二年購股權計劃之詳情如下：

於二零一二年六月二十六日，本公司採納了二零一二年購股權計劃，該計劃將於二零二二年七月終止。根據二零一二年購股權計劃之條款，本公司可按代價1港元向合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之董事、股東、合資格僱員、供應商及客戶）授出購股權，以認購本公司股份。行使價由董事釐定，惟該價格不得少於(i)本公司股份於授出當日在聯交所所報收市價，(ii)本公司股份在緊接授出當日前五個交易日在聯交所所報平均收市價，及(iii)本公司股份於授出日期的面值中之較高者。購股權可於董事決定之期間內任何時間行使，惟不得遲於授出購股權當日起十年。授出之購股權應於授出當日起計28天內按代價1港元獲接納。

29. 股本 (續)

(b) 購股權計劃 (續)

根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲悉數行使時可發行之本公司最高股份數目，不得超過1,243,725,152股股份，即採納相關購股權計劃當日本公司已發行股份之10%。此股份數目相等於本公司現有已發行股份的8.35%。

二零一二年購股權計劃可在任何時間經股東在股東大會批准之情況下更新，惟根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲悉數行使時可發行之本公司股份總數不得超過股東批准當日本公司已發行股份之10%。為免生疑，過往根據二零一二年購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權(包括該等根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)在計算經更新的10%限制時將不會計算在內。

本公司可在獲得股東於股東大會批准後，授出超過10%限制之購股權，惟超過10%限制之購股權僅可授予本公司於尋求股東批准前所指定之參與者。

除非如本文所述獲股東批准，否則任何十二個月期間因行使授予各參與者之購股權(包括已行使及未行使之購股權)而發行及將予發行之本公司股份總數不得超過本公司已發行股份之1%。倘進一步授出購股權予一名參與者，致使於十二個月期間內(直至及包括進一步授出該等購股權當日)授予及將授予該參與者之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時發行及將予發行之本公司股份總數超過本公司已發行股份之1%，則進一步授出購股權須獲股東於股東大會上另行批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

然而，根據本公司所有購股權計劃授出之所有購股權獲悉數行使而可予發行之本公司股份數目之整體限制，在任何時間不得超過已發行股份之30%。

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，根據二零一二年購股權計劃概無授出購股權。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，概無尚未行使之購股權，因為先前授出之所有購股權均已於二零一八年十二月三十一日前失效。

30. 租約

(a) 本集團作為出租人

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團根據自有投資物業之不可撤銷經營租約而於未來合共應收之最低租金如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	149,473	162,250
一年後但不超過五年	346,241	438,610
五年後	108,822	115,269
	604,536	716,129

(b) 本集團作為承租人

(i) 於綜合資產負債表確認之金額

資產負債表列示下列與租約相關之款項：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
使用權資產		
土地使用權(包括物業、廠房及設備)	451,502	450,049
計入投資物業之租賃物業(附註16(a))	89,116	97,258
	540,618	547,307
租賃負債		
流動	31,774	36,066
非流動	76,054	76,244
	107,828	112,310

截至二零二零年十二月三十一日止年度，使用權資產添置為20,494,000港元(二零一九年：20,813,000港元)。

綜合財務報表附註

30. 租約 (續)

(b) 本集團作為承租人 (續)

(ii) 於綜合收益表確認之金額

綜合收益表列示下列與租約相關之款項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計入物業、廠房及設備之 使用權資產折舊開支	24,735	24,793
分租安排項下分類為投資物業之 使用權資產之公允價值變動	32,831	28,405
利息開支 (計入融資成本—淨額) (附註11)	8,493	11,603

於二零二零年，有關租約之現金總流出為47,137,000港元 (二零一九年：52,315,000港元)。

(iii) 本集團之租賃活動及如何入賬

本集團租賃若干寫字樓、零售店舖及公寓。租賃合約通常固定在一至八年。

租約條款按個別基準協商釐定，包含廣泛的不同條款及條件。租賃協議不施加任何契諾。所租資產不可用作借貸之抵押品。

31. 關聯方交易／結餘

於二零二零年十二月三十一日，南通三建控股(香港)有限公司(「南通香港」，作為持有本公司最多股權之股東)及Smart Success Capital Ltd. (作為本公司主要股東)分別持有本公司已發行股份的29.99%及18.17%。

南通香港由南通三建間接持有。Smart Success Capital Ltd.由東方國際間接控制，該公司最終由中國東方資產管理股份有限公司持有。

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團與關聯方訂立以下重大交易及有以下結餘：

31. 關聯方交易／結餘 (續)

(a) 主要管理人員薪酬

年內主要管理人員之薪酬如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期福利	15,562	24,632
僱員結束服務後之福利	175	250
	15,737	24,882

主要管理人員酬金根據個人表現及市場趨勢釐定。

(b) 與關聯方之結餘

	關聯方所欠本集團之金額 於十二月三十一日		本集團所欠關聯方之金額 於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收一間聯營公司款項 (附註i及18(b))	108,295	255,183	-	-
應付東方國際及其 附屬公司之借款	-	-	1,247,624	-

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，已就應收一間聯營公司款項確認減值撥備154,045,000港元(二零一九年：17,379,000港元)。

綜合財務報表附註

32. 財務擔保

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團有以下財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就若干買家的按揭融資作出擔保	1,219,919	596,772

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團若干物業買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資(扣除已收及計入合約負債收款之按揭)作出擔保。根據擔保的條款，倘相關買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還拖欠買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而本集團有權收回相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授予相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關「房產證」其後將抵押給銀行。

本集團尚未確認與上述財務擔保合約有關的任何負債，因為本公司董事認為本集團在該等財務擔保合約上遭受任何重大損失的可能性較小。

33. 承擔

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有關發展中物業及投資物業之承擔 — 已訂約或授權但未撥備	2,883,815	4,380,299
有關收購附屬公司之承擔 — 已訂約但未撥備(a)	1,766,516	1,662,975

(a) 於二零一五年八月，本集團與一名第三方訂立六份股權轉讓協議，以收購六間項目公司的全部股本權益，而該六間項目公司擁有位於中國南京的13幅地塊。於二零二零年十二月三十一日，兩間擁有4幅地塊之項目公司的股權已轉讓予本集團。餘下四間項目公司的股權尚未轉至本集團，而相應代價人民幣1,486,700,000元(相當於約1,766,516,000港元)尚未支付。

34. 以類別劃分之金融工具

下表列示本集團以類別劃分之金融資產及負債：

	按攤銷成本 列賬之貸款 及應收款項 千港元	按公允價值 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
資產			
於二零二零年十二月三十一日			
按公允價值計量且其變動			
計入損益之金融資產	-	23,613	23,613
按公允價值計量且其變動			
計入其他全面收益之金融資產	-	20,388	20,388
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	211,161	-	211,161
已抵押銀行存款	477,324	-	477,324
現金及現金等值項目	230,800	-	230,800
應收一間聯營公司款項	108,295	-	108,295
	1,027,580	44,001	1,071,581

	按攤銷成本 列賬之貸款 及應收款項 千港元	按公允價值 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
資產			
於二零一九年十二月三十一日			
按公允價值計量且其變動			
計入損益之金融資產	-	24,049	24,049
按公允價值計量且其變動			
計入其他全面收益之金融資產	-	37,304	37,304
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	242,777	-	242,777
已抵押銀行存款	1,445,051	-	1,445,051
現金及現金等值項目	510,151	-	510,151
應收一間聯營公司款項	255,183	-	255,183
	2,453,162	61,353	2,514,515

綜合財務報表附註

34. 以類別劃分之金融工具 (續)

	按攤銷成本 列賬之 其他金融負債 千港元
負債	
於二零二零年十二月三十一日	
借貸	7,035,915
貿易及其他應付款項，不包括應付其他稅項及工資	3,430,329
應付附屬公司少數股東款項	120,417
租賃負債	107,828
	10,694,489
於二零一九年十二月三十一日	
借貸	7,914,462
貿易及其他應付款項，不包括應付其他稅項及工資	2,403,045
應付附屬公司少數股東款項	112,857
租賃負債	112,310
	10,542,674

35. 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資		1,121,746	898,546
物業、廠房及設備		1,305	4,371
非流動資產總額		1,123,051	902,917
流動資產			
應收附屬公司款項		3,433,149	3,314,907
其他應收款項		12,990	13,646
現金及現金等值項目		572	11,506
流動資產總額		3,446,711	3,340,059
資產總額		4,569,762	4,242,976
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
股份溢價		2,164,700	2,164,700
其他儲備	(a)	226,912	226,912
累計虧損	(a)	(196,423)	(137,912)
權益總額		2,492,776	2,551,287

綜合財務報表附註

35. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

本公司資產負債表 (續)

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
	附註	
負債		
非流動負債		
借貸	171,778	–
租賃負債	–	1,490
非流動負債總額	171,778	1,490
流動負債		
應付附屬公司款項	1,764,081	1,616,884
其他應付款項	73,763	70,493
借貸	65,864	–
租賃負債	1,500	2,822
流動負債總額	1,905,208	1,690,199
負債總額	2,076,986	1,691,689
權益與負債總額	4,569,762	4,242,976

本公司資產負債表於二零二一年四月三十日獲董事會批准及由以下董事代表簽署。

黃裕輝先生
董事

李珍女士
董事

35. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

本公司資產負債表 (續)

(a) 本公司之儲備變動

	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元
於二零一九年一月一日	226,912	(69,879)
年度虧損	-	(68,033)
於二零一九年十二月三十一日	226,912	(137,912)
於二零二零年一月一日	226,912	(137,912)
年度虧損	-	(58,511)
於二零二零年十二月三十一日	226,912	(196,423)

綜合財務報表附註

36. 董事之福利及利益

(a) 董事及行政總裁之酬金

每名董事及行政總裁之酬金載列如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度：

有關人士作為董事提供服務而獲支付或應收之酬金， 不論所服務的是本公司或其附屬公司：				
	袍金 千港元	薪金及獎金 千港元	僱主對 退休金計劃 或退休福利 計劃所作供款 千港元	總計 千港元
執行董事及行政總裁：				
何海洋先生 (行政總裁) (附註(i))	-	3,511	55	3,566
王樂天先生 (主席)	-	-	-	-
秦仁忠先生	-	-	-	-
張華綱先生 (附註(i))	-	2,838	6	2,844
湯健先生	-	1,487	18	1,505
非執行董事：				
王暉女士	600	-	-	600
龔平先生 (附註(i))	188	-	-	188
江征雁女士 (附註(i))	188	-	-	188
馬贛先生 (附註(i))	412	-	-	412
吳君傲先生 (附註(i))	412	-	-	412
獨立非執行董事：				
周裕農先生 (於二零二零年 十月五日辭世)	458	-	-	458
徐長生博士	600	-	-	600
吳文拱先生	600	-	-	600
侯思明先生	600	-	-	600
狄瑞鵬博士	600	-	-	600
總計	4,658	7,836	79	12,573

36. 董事之福利及利益 (續)

(a) 董事及行政總裁之酬金 (續)

每名董事及行政總裁之酬金載列如下：(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

有關人士作為董事提供服務而獲支付或應收之酬金， 不論所服務的是本公司或其附屬公司：				
	袍金 千港元	薪金及獎金 千港元	僱主對 退休金計劃 或退休福利 計劃所作供款 千港元	總計 千港元
執行董事及行政總裁：				
王樂天先生 (主席) (附註(ii))	-	-	-	-
邱海斌先生 (附註(ii))	-	929	18	947
秦仁忠先生	-	-	-	-
張華綱先生 (行政總裁)	-	7,118	18	7,136
湯健先生	-	2,771	18	2,789
非執行董事：				
王崢女士	600	-	-	600
龔平先生	600	-	-	600
江征雁女士	600	-	-	600
獨立非執行董事：				
周裕農先生	600	-	-	600
徐長生博士	600	-	-	600
吳文拱先生	600	-	-	600
侯思明先生	600	-	-	600
狄瑞鵬博士	600	-	-	600
總計	4,800	10,818	54	15,672

綜合財務報表附註

36. 董事之福利及利益 (續)

(a) 董事及行政總裁之酬金 (續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無就董事或行政總裁接納董事職務而提供房屋津貼、其他福利的估算金錢價值、支付或應收任何酬金，亦無就其有關管理本公司或其附屬公司事務的其他董事服務而支付或應收任何酬金。

附註：

- (i) 於二零二零年四月八日，張華綱先生辭任及何海洋先生已獲委任為本公司執行董事及行政總裁。

於二零二零年四月二十三日，龔平先生辭任及馬贊先生獲委任為本公司非執行董事。於二零二零年四月二十三日，江征雁女士辭任，同時吳君傲先生獲委任為本公司非執行董事。

- (ii) 於二零一九年十一月九日，邱海斌先生辭任及王樂天先生獲委任為本公司執行董事、董事會主席、提名委員會成員兼主席、薪酬委員會成員及本公司授權代表。

- (iii) 董事之退休福利及離職福利

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無董事收取退休福利或離職福利。

- (iv) 就獲提供董事服務而向第三方提供代價

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。

- (v) 有關有利於董事、由有關董事控制的法團及與有關董事有關連的實體之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無提供有利於董事之貸款、準貸款及其他交易。

- (vi) 董事於交易、安排或合約之重大利益

於年終時或年內任何時間，概無存在本公司為其中訂約方而本公司董事擁有其中重大利益（不論直接或間接）之與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

財務摘要

下表為本集團過往五年之業績、資產及負債摘要。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
業績					
收入	4,598,703	1,348,592	7,172,037	3,027,741	1,943,579
未計稅項開支前之(虧損)/溢利	(809,561)	(1,082,071)	(658,465)	185,691	(908,562)
稅項(開支)/抵免	(346,945)	20,673	(321,711)	(56,534)	(213,666)
年度(虧損)/溢利	(1,156,506)	(1,061,398)	(980,176)	129,157	(1,122,228)

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
總資產	14,711,841	18,153,275	18,468,047	24,360,875	21,235,753
總負債	(14,407,054)	(16,482,719)	(15,679,804)	(20,433,635)	(17,964,365)
非控制性權益	(233,525)	(61,143)	(74,386)	(140,452)	(27,289)
股東資金結餘	71,262	1,609,413	2,713,857	3,786,788	3,244,099