



**China Properties Group Limited**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1838

2019 年報

實力 遠景

## 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理層履歷	13
企業管治報告	16
環境、社會及管治報告	30
董事會報告	47
獨立核數師報告	57
綜合損益及其他全面收益表	64
綜合財務狀況表	65
綜合權益變動表	67
綜合現金流量表	68
綜合財務報表附註	70
財務概要	166
主要物業詳情	167

**董事會  
執行董事**

Dr. Wang Shih Chang, George (主席)  
汪世忠先生(董事總經理)  
徐禮昌先生

**非執行董事**

關啟昌先生

**獨立非執行董事**

Warren Talbot Beckwith先生  
鄭燦焜先生(於二零一九年九月三十日辭任)  
陸觀豪先生  
Dr. Garry Alides Willinge

**委員會  
審核委員會**

Warren Talbot Beckwith先生(主席)  
鄭燦焜先生(於二零一九年九月三十日辭任)  
陸觀豪先生  
Dr. Garry Alides Willinge

**薪酬委員會**

Dr. Garry Alides Willinge(主席)  
Dr. Wang Shih Chang, George  
陸觀豪先生

**提名委員會**

Dr. Wang Shih Chang, George(主席)  
Warren Talbot Beckwith先生  
鄭燦焜先生(於二零一九年九月三十日辭任)

**授權代表**

Dr. Wang Shih Chang, George  
汪世忠先生

**公司秘書**

余玲玲女士

**股份代號**

1838

**註冊辦事處**

Cricket Square  
Hutchins Drive, P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

**香港總辦事處及主要營業地點**

香港中環  
畢打街20號  
會德豐大廈14樓

**主要股份過戶及登記處**

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

**股份過戶登記處香港分處**

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

**主要往來銀行**

中國農業銀行  
中國工商銀行  
上海浦東發展銀行

**核數師**

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

**公司網站**

[www.cpg-group.com](http://www.cpg-group.com)

---

## 主席報告

其實，人類在大自然面前係十分渺小；你睇，一粒新型冠狀病毒就將全球人打低係度。而且，係這粒新型冠狀病毒面前，自以為是的特朗普簡直就是個小丑，所以，驕、逸，這兩個字都係敗家之道；收斂點氣場，胸懷寬廣，謙和點做人，各自搞好自己的事，先至對各自同胞的最大貢獻。前一陣，政策風雲變幻，連逆杠桿負債都殺埋，結果，殺敵一千，自傷八百；好係本集團係這場暴風驟雨度，只係淋濕著頭，令股東們著實擔心了一陣間。依家之前留低點不應該有的債務糾紛正在收尾。不過，曾國藩話：「凡係願景，說一節做一節，如預先說好幾層，到後來往往不符」。所以，依眼前的時局本集團先守拙，蓄銳，賣多點嘢，過着疫情先。

### 業務回顧及展望

#### 集團策略

展望未來，本集團將繼續專注於中華人民共和國（「中國」）黃金地段發展大型優質住宅及商業物業發展項目。本集團的整體目標為按照所訂計劃發掘商機、達致銷售額增長及提升收入。

主要物業發展項目如下：

- **高端大型中產住宅項目**

本集團擁有高端住宅及位置優越的項目，以上海及重慶兩地日益龐大的中產階層為目標客戶。有關頂級住宅項目設計富麗堂皇，具備特色主題及概念，並連接大型運輸系統，交通方便快捷。

- **現代化高級主題商店街發展項目**

有關現代化建築項目設計完善，位於中國各大城市黃金零售地段，網羅零售、住宅、娛樂、文化及康樂各個範疇的使用者，地理位置四通八達，為對住宅、投資及商業營運均極具吸引力的熱點。

#### 業務環境

##### 內地物業市場概況

二零一九年中國國內生產總值達人民幣990,865億元，按年增長6.1%。

根據國家統計局的資料，二零一九年中國住宅物業市場持續向好，住宅物業的銷量及投資額分別按年增長10.3%及13.9%。李克強總理在二零一九年三月的政府工作報告中強調改革住宅物業市場同時促進住房穩定的重要性。為保持與國家指引一致，地方市級政府因應當地市況可更加自主實施不同的住房政策。租賃市場作為住宅物業市場可持續及穩定增長的長期策略，隨著更多新國際營運商進入市場，租賃市場繼續呈上升趨勢。

中國零售物業市場於二零一九年保持暢旺，零售總額按年微升8.0%至人民幣411,649億元。電子商務市場保持強勁增長勢頭。二零一九年，全國網上零售額達人民幣106,324億元，同比增長16.5%。網上商品零售額增加19.5%至人民幣85,239億元，佔消費品零售總額逾五分之一。實體商品網上零售額方面，食品、服裝及日用品分別增長30.9%、15.4%及19.8%。餐飲及娛樂零售商繼續快速增長，而運動服及化妝品市場亦錄得顯著銷售增長。

---

## 管理層討論及分析

儘管面對宏觀經濟逆境，中國寫字樓物業市場於二零一九年仍然活躍。科技、媒體及電訊（「TMT」）及金融行業繼續佔據大部分市場份額，乃由於政府渴望進一步開放金融市場，而靈活辦公空間運營商及電子商務零售商成為推動辦公室需求不斷上升的動力。受該等行業的強勁租賃需求所帶動，空置率保持穩定，租金增長穩健。

### 上海物業市場概況

上海依然保持經濟穩定增長。二零一九年，上海國內生產總值按年增長6.0%至人民幣38,160億元。

上海住宅物業市場於二零一九年普遍向好，投資額及銷量分別按年增長4.1%及1.5%。由於政府自二零一六年以來一直進行嚴格干預，二零一九年的整體定價並無重大波動。隨著新地鐵線路將於未來兩年通車，非核心地區的新項目大受歡迎。

二零一九年零售額錄得人民幣13,497億元，按年增長6.5%。零售業表現穩健，顯示零售物業市場發展向好。於二零一九年推出12個新項目，為市場新增供應約900,000平方米。在強勁需求的支持下，空置率及淨吸納量維持穩健，儘管現有項目有新供應及租戶組合重組，平均租金仍維持穩定。為刺激消費，業主積極引入新零售概念及品牌。PET服務品牌及電子商務線下門店為該市未來趨勢的一部分。

根據上海統計局的資料，二零一九年，第三產業佔國內生產總值約72.7%，按年增長8.2%至人民幣27,752億元。二零一九年下半年推出四個寫字樓項目，帶動甲級寫字樓存量按年增長5%至二零一九年的13,300,000平方米。由於業主在供應充足的情況下向租戶提供具競爭力的租賃條款，故空置率處於穩健水平。TMT、專業服務及金融行業為主要需求驅動因素，而醫療行業於過去數月則表現活躍。

### 重慶物業市場概況

重慶經濟繼續保持正面增長。二零一九年，重慶國內生產總值按年增長6.3%至人民幣23,606億元。

於二零一九年，住宅物業的新增供應按年飆升22.1%，合共達34,000,000平方米。在強勁的新增供應下，銷量按年增長0.3%。雖然持續推出穩定市場政策，平均價格按年增長5.0%至每平方米約人民幣12,500元。

由於二零一九年的零售額按年增長8.7%至人民幣8,667億元，消費支出仍然強勁。儘管於二零一九年完成四個新項目（包括朝天門的標誌性項目），但零售物業的空置率於二零一九年下降至9.0%。不少知名品牌及海外餐飲零售商進駐重慶，當地部門亦決定實施行動計劃，致力將重慶發展成國際消費中心。業主熱衷於舉辦多姿多彩的節日及活動，以吸引消費者的眼球。

根據重慶市統計局的資料，二零一九年第三產業按年增長6.4%至人民幣12,558億元。於二零一九年，甲級寫字樓的供應相對穩定，而需求仍然強勁。現有存量被吸納，帶動整體空置率下降。在金融和專業服務領域仍是寫字樓需求主要驅動因素的同時，TMT行業亦自「重慶創新中國」推出以來不斷壯大。隨著城市層面實施不同政策，跨境貿易商將繼續帶動寫字樓需求增長。

### 內地物業市場展望

於二零一九年三月政府工作報告中重申改革住宅物業市場及促進住房穩定的重要性後，中央政府抑制住房市場投資情緒的決心預期於二零二零年（即十三五規劃的最後一年）維持不變。

在需求放緩的憂慮下，不大可能實施更嚴格的政策。住宅物業市場的前景仍然樂觀，尤其是經濟多元化且具彈性的一線城市及地區資本城市。與此同時，在當前旨在穩定購買市場的政策下，租賃市場將會因而向好。中國不同經濟領域的開放將創造新的外源並產生租賃需求。

預計零售租賃的勢頭將保持穩定，而體驗式零售商、網紅餐飲店及兒童類品牌將成為主要需求動力。儘管業主將繼續定期調整租戶組合以應對最新趨勢，但彼等應注意過度依賴單一零售類別的潛在風險。整體而言，預料中國零售物業市場將繼續穩步發展。

在可持續的經濟增長下，預期辦公室租賃氣氛整體仍然樂觀。儘管TMT及金融行業的強勁需求仍為寫字樓需求的主要驅動因素，靈活辦公空間運營商預期將進一步貢獻市場份額，尤其是一線城市。該等運營商將投放更多創意於改進工作體驗及優化空間以保持競爭力。

### 財務回顧

本集團於年內的權益持有人應佔虧損達人民幣283,000,000元（二零一八年：利潤人民幣360,000,000元），較二零一八年減少178.6%。每股基本虧損為人民幣0.16元（二零一八年：每股基本盈利人民幣0.20元）。

於二零一九年十二月三十一日，總資產由去年的人民幣60,572,000,000元增加至人民幣61,605,000,000元。資產淨值（相當於股東資金）減少至人民幣37,267,000,000元（二零一八年：人民幣37,550,000,000元）。至於每股價值方面，每股淨資產值於報告期末為人民幣20.60元，而於二零一八年十二月三十一日為人民幣20.76元。由於本集團維持其於中國優質物業發展項目的投資，隨著公平值升值，故當前組合錄得公平值收益人民幣257,000,000元。此外，人民幣兌港元和美元貶值約4.0%，導致於本財政年度確認人民幣42,000,000元之匯兌換算虧損。

本集團錄得收入人民幣589,000,000元（二零一八年：人民幣96,000,000元），較去年增加513.5%，主要原因是物業項目銷售收入增加。

## 管理層討論及分析

物業項目銷售收入為人民幣577,000,000元(二零一八年：人民幣85,000,000元)，較二零一八年增加578.8%。於二零一九年，本集團出售物業的總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約850,000平方呎(二零一八年：140,000平方呎)，較去年增加507.1%。

物業項目銷售的毛利率為37.5%(二零一八年：49.8%)，較去年減少12.3個百分點。

物業租金收入增長162.5%至人民幣4,200,000元(二零一八年：人民幣1,600,000元)。物業管理收入為人民幣8,000,000元(二零一八年：人民幣9,000,000元)。

於年內，本集團自銷售上海協和城第一期住宅物業及重慶曼哈頓城第一期住宅物業、重慶曼哈頓城第二期住宅物業及重慶曼哈頓城第三期住宅物業分別產生收入人民幣138,000,000元、人民幣84,000,000元、人民幣13,000,000元及人民幣342,000,000元。

合約負債由二零一八年十二月三十一日的人民幣865,000,000元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣725,000,000元。這主要是由於確認於年內預售重慶曼哈頓城第三期住宅物業之收入所致。

其他淨收入、收益及虧損為虧損人民幣25,000,000元(二零一八年：收益人民幣5,000,000元)。有關減少主要由於出售上海康城停車場投資物業所得虧損人民幣25,000,000元。

於年內，銷售開支為人民幣9,000,000元(二零一八年：人民幣9,000,000元)，年內維持穩定。

年內的行政開支為人民幣724,000,000元(二零一八年：人民幣55,000,000元)，增加1,216.4%，主要是由於就若干貸款人訴訟發生的清償費用及其他相關成本作出撥備人民幣614,000,000元及年內法律及專業費用及罰款與補償以及其他稅項及相關開支增加所致。

財務成本主要是利息開支及與銀行及其他借貸相關的其他借貸成本、可換股票據的實際利息以及定息優先票據。由於財務成本約人民幣762,000,000元(二零一八年：人民幣861,000,000元)已於不同項目中資本化，與租賃負債之利息有關的財務成本人民幣1,000,000元於年內損益內扣除(二零一八年：無)。

投資物業公平值變動為人民幣257,000,000元(二零一八年：人民幣561,000,000元)，較二零一八年減少54.2%。由於需求基礎仍穩固，故年內物業價格維持穩定。另一方面，中央政府已訂立於二零二零年將上海發展為國際金融中心的藍圖，零售及辦公室物業市場等當地業務亦因而受惠。綜合上述因素，二零一九年的投資物業估值仍有上升。上海投資物業的公平值增加人民幣86,000,000元(二零一八年：人民幣267,000,000元)，此乃主要由於上海協和城二期之項目估值升值所致。重慶投資物業的公平值增加人民幣171,000,000元(二零一八年：人民幣294,000,000元)，此乃主要由於重慶國際商業中心及重慶協和城之項目估值升值所致。

所得稅抵免為人民幣44,000,000元(二零一八年：所得稅開支人民幣141,000,000元)，減少131.2%。本集團的實際所得稅率為零(二零一八年：28.2%)。所得稅開支減少乃由於與去年相比二零一九年行政開支增加及投資物業公平值變動額減少所致。

### 流動資金及財務資源

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並在適當時為本集團借貸安排再融資。年內，本集團籌集新外部借貸合共約人民幣234,000,000元(二零一八年：人民幣1,572,000,000元)。另外，本集團年內亦向一名股東收取墊款人民幣399,000,000元(二零一八年：人民幣1,415,000,000元)。

於報告期末，本集團的優先票據、銀行及其他借貸及應付一名股東款項分別為人民幣1,606,000,000元(二零一八年：人民幣1,576,000,000元)、人民幣5,307,000,000元(二零一八年：人民幣4,906,000,000元)、人民幣3,898,000,000元(二零一八年：人民幣3,498,000,000元)。本集團總借貸為人民幣10,811,000,000元(二零一八年：人民幣9,980,000,000元)，較二零一八年十二月三十一日增長人民幣831,000,000元。人民幣10,811,000,000元(二零一八年：人民幣8,453,000,000元)於一年內償還，而餘額則於第二至第五年(包括首尾兩年)償還。

本集團於二零一九年十二月三十一日的資產負債率為28.9%(二零一八年：26.4%)，按本集團借貸淨額(已扣除銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款)佔股東資金的比例釐定。

董事認為本集團擁有銀行結餘及手頭現金、可用銀行信貸及該等融資計劃，將有足夠財務資源以滿足其承擔及營運資本需求。

年內概無重大收購及出售集團成員公司。

### 理財政策

於報告期末，本集團約85%(二零一八年：84%)的借貸為人民幣。本集團的收入以人民幣為主。銀行結餘主要以人民幣及港元持有。

銀行借貸主要以浮息為基礎，而其他借貸及優先票據以定息為基礎。

本集團尚未使用任何利率或外幣衍生工具對沖利率風險及外匯風險。然而，管理層會密切監察該等風險，並在有需要時考慮對沖該等風險。

---

# 管理層討論及分析

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團以總賬面值人民幣54,575,000,000元(二零一八年：人民幣48,388,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣421,000,000元(二零一八年：人民幣473,000,000元)的按揭貸款作出擔保。年內，本集團並無錄得拖欠款項個案。

## 法律糾紛

於二零一九年十二月三十一日，本集團涉及若干法律申索，內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於二零一九年十二月三十一日總值約人民幣13,000,000元(二零一八年：人民幣41,000,000元)的若干投資物業、待售發展中物業及持作出售物業以及提取約人民幣1,000,000元(二零一八年：人民幣5,000,000元)的銀行存款施加限制。本公司董事認為，承建商提出的申索主要與不符合建築合約條款所規定標準的建築工程有關，本集團有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。管理層已向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於二零一九年十二月三十一日，本集團已就上述建築合約糾紛計提建築成本負債撥備人民幣52,000,000元(二零一八年：人民幣49,000,000元)。

處於法律程序及／或上訴程序下之未了結法律申索總額約人民幣94,000,000元(二零一八年：人民幣74,000,000元)。本集團並無就該等申索於綜合財務報表中作出任何進一步撥備。本公司董事認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響。

除別處所披露的事項外，本集團與其若干貸款人有以下訴訟：

- 1) 於二零一五年八月二十八日，本公司之全資附屬公司上海靜安協和房地產有限公司(「上海靜安」)及上海閔行協和房地產經營有限公司(「上海閔行」)作為借款方與平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)訂立委託貸款合同，並獲委託貸款合共人民幣13億元(「平安大華委託貸款」)，原訂須於二零一八年八月三十一日或之前償還，已口頭延期至二零一八年十月十五日。自此，以上訂約方商討新的償還方案。

於二零一七年十一月十七日，本公司的全資附屬公司重慶江灣房地產有限公司(「重慶江灣」，作為借款人)與深圳市平安德成投資有限公司(「平安德成」，平安大華的同系附屬公司)訂立委託貸款協議。據此總額為人民幣500,000,000元的委託貸款(「平安德成委託貸款」)授予重慶江灣，須於二零二零年二月二日前償還。平安德成委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商償還安排。平安德成在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十五日就平安德成委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商償還安排。

於二零一六年一月二十六日，重慶江灣(作為借款人)與深圳市思道科投資有限公司(「思道科」，平安大華的同系附屬公司)訂立委託貸款協議(「思道科委託貸款」)，據此，總額為人民幣500,000,000元的委託貸款授予重慶江灣，須於二零二零年一月二十七日償還。思道科委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商償還安排。思道科在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十六日就思道科委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商新償還安排。

本公司現正獲得一家獨立金融機構的新貸款以償還平安大華委託貸款、平安德成委託貸款及思道科委託貸款，並認為，上述情況不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

## 管理層討論及分析

- 2) 於二零一六年十一月九日，上海靜安作為借款方與陸家嘴國際信託有限公司(「陸家嘴信託」)訂立信託貸款合同(「陸家嘴信託貸款合同」)，據此批出之信託貸款總額為人民幣13億元。三筆貸款分別已於二零一九年五月二十三日、二零一九年六月六日及二零一九年六月十五日到期。根據陸家嘴信託貸款合同，上海靜安須於二零一八年十二月十五日或之前向陸家嘴信託支付按金人民幣1.24億元，若不能按時支付，陸家嘴信託可要求上海靜安即時償還全部貸款，並繳付違約金及利息。上海靜安於到期日未有悉數償還人民幣1.24億元，而自二零一八年十二月四日以來，上海靜安及陸家嘴信託就使用銷售若干住宅物業(已抵押予陸家嘴信託作為貸款之抵押品)之所得款項作出貸款本金部分預付款項而進行商討。陸家嘴信託在未有向上海靜安作出通知的情況下，於二零一八年十二月二十日於上海市高級人民法院提出民事索償，向上海靜安索償人民幣12.4億元(「索償」)。上海靜安於二零一九年八月七日就上海高級人民法院的決定向最高人民法院提請上訴。上訴於二零一九年十二月二十七日被最高人民法院駁回，而上海靜安被責令向陸家嘴償付人民幣12.4億元連同產生的利息及法律成本(「陸家嘴委託貸款」)。自此，上述訂約各方一直在磋商償還安排。本公司正在獲得一家獨立金融機構之新貸款以償還陸家嘴委託貸款。

本公司認為，上述事件不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

- 3) 於二零一七年九月二十七日，上海靜安作為借款方與中建投信託股份有限公司(「中建投信託」)訂立信託貸款合同(「中建投信託貸款合同」)，據此批准總額為人民幣12億元之信託貸款(「中建投信託委託貸款」)，分十二筆發放。每筆貸款之年期為二十四個月，將於二零一九年十月十三日至二零一九年十二月二十九日到期(「貸款期限」)。根據中建投信託貸款合同，若貸款人對借款人償還貸款的財務能力有懷疑，貸款人有權要求借款人即時償還貸款。二零一九年二月十四日，上海靜安收到中建投信託發送的通知函，表示中建投信託貸款合同將於二零一九年二月十八日終止，而貸款將於同日到期。由於貸款期限尚未到期，上海靜安並未按要求償還貸款。二零一九年二月二十二日，中建投信託向上海靜安及本公司提出民事索償，宣佈終止中建投信託貸款合同及貸款到期。索償金額為人民幣14.5235億元。自此，上述訂約各方已達成和解，據此，上海靜安根據中建設委託貸款償付本金額人民幣12億元連同產生的利息及法律成本。

本公司正在獲得一家獨立金融機構之新貸款以償還中建投信託委託貸款，並認為上述情況不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

就上述各項訴訟而言，訂約各方已原則上就支付若干費用或利息達成一致，且本集團已於截至二零一九年十二月三十一日止年度於行政開支項下就清償費用及其他相關成本作出撥備合共人民幣614,120,000元。本公司主要股東汪世忠先生將在必要情況下就上述訴訟向本公司提供支持。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員382名(二零一八年：375名)。年內有關僱員開支約為人民幣35,000,000元(二零一八年：人民幣31,000,000元)。本集團確保僱員薪酬維持競爭力，僱員的獎賞按個人表現、本集團盈利狀況、同業薪酬水平及現行市況釐定。此外，本集團可根據經批准的購股權計劃條款不時授予購股權，向僱員提供鼓勵及獎賞。

---

## 董事及高級管理層履歷

### 董事會及高級管理層

#### 執行董事

##### **Dr. Wang Shih Chang, George**，八十六歲

Dr. Wang為董事會主席，自一九九二年起於本集團任職。彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。Dr. Wang負責與董事總經理共同制定本集團整體企業方針及業務策略。Dr. Wang於中國物業發展及管理方面擁有豐富經驗。在加入本集團前，Dr. Wang曾於一九六二年至一九八四年期間出任Bechtel Group, Inc.多間附屬公司及聯營公司的副總裁，並於一九八四年至一九八六年期間出任Fluor Corporation的副總裁。該兩間公司是美國的建築及項目管理公司。Dr. Wang擁有多年營運及管理跨國企業的經驗。彼取得由密歇根大學頒發的土木工程及原子工程碩士學位及加州大學洛杉磯分校頒發的工程博士學位。他是本公司董事總經理汪世忠先生的兄長。Dr. Wang現亦為U.S. Concord (Holding) Limited及太平協和集團有限公司(「太平協和」)(已撤銷上市地位)的董事。

##### **汪世忠**，七十歲

汪先生為本公司董事總經理，自一九九二年起於本集團任職。汪先生負責與主席共同制定本集團整體企業方針及業務策略，並負責本集團的政策及管理。汪先生於中國物業發展及管理方面擁有逾二十年經驗，並於物色及收購珍貴大型土地，以及於中國頂級城市將土地發展為高市場價值物業方面均具有豐富經驗。汪先生多年來於中國房產業已建立強大而穩固的人脈關係及聯繫網絡。汪先生於一九八二年三月創立太平協和集團，自此一直出任該集團主席。他是董事會主席Dr. Wang Shih Chang, George之親弟。汪先生亦出任U.S. Concord (Holding) Limited及太平協和(已撤銷上市地位)的董事。彼於一九九六年獲委任為協和建設有限公司(已撤銷上市地位)的執行董事。

##### **徐禮昌**，八十歲

徐先生為本公司執行董事。徐先生自一九九八年九月加入本集團起負責項目管理。他曾就讀重慶大學(前重慶建築工程學院)，並為中國的合資格高級工程師。徐先生於一九八七年獲委任為中國內江市政府對外經濟及技術協作辦公室主任。徐先生在一九九七年亦曾出任一家著名物業發展公司的副總經理，負責該公司建築項目的整體管理。

### 非執行董事

#### 關啟昌，七十歲

關先生為本公司非執行董事，彼加入本集團已逾十年。關先生亦為香港電燈的董事。關先生為Morrison & Company Limited(一家業務顧問公司)的總裁。關先生亦為優托邦有限公司之董事會主席，該公司為一家中國商業地產營運公司。關先生於一九八二年至一九九三年期間於Merrill Lynch & Co., Inc.任職逾十年，離職前擔任亞太區總裁。關先生曾擔任太平協和集團有限公司的聯席董事總經理。關先生為綠地香港控股有限公司、恒基陽光資產管理有限公司(陽光房地產投資信託基金之管理人)、聯合光伏集團有限公司、永嘉集團控股有限公司及長江生命科技之獨立非執行董事(除陽光房地產投資信託基金為上市房地產投資信託基金外，全部均為上市公司)。關先生曾擔任上市公司銀河資源有限公司之獨立非執行董事。關先生持有會計學學士(榮譽)學位，並為香港會計師公會、澳洲特許會計師公會及香港董事學會有限公司之資深會員。關先生於一九九二年修畢史丹福行政人員課程。

### 獨立非執行董事

#### Warren Talbot Beckwith，八十歲

Beckwith先生於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。Beckwith先生擁有於澳洲、倫敦及香港的採礦、石油、物業及科研等多個行業的工商管理經驗。Beckwith先生現為澳洲特許會計師公會、香港會計師公會、澳洲公司董事協會及澳洲稅務協會資深會員。Beckwith先生過去曾於多間澳洲及香港證券交易所上市之公司任職董事及行政職位。Beckwith先生曾出任當時仍然上市的太平協和集團有限公司及協和建設有限公司(均為物業發展公司)董事會的獨立非執行董事。Beckwith先生亦曾任Avon Real Estate Pty Ltd.(一家物業發展公司)的董事兼股東及Sentinel Investments Pty Ltd(一家澳洲物業發展公司)的董事。彼曾為Brockman Mining Limited(一家於香港及澳洲上市的採礦公司)的非執行董事及現時為Westralian Group Pty Ltd.(一家西澳洲的投資公司及企業財務顧問)的主席及Gondwana Resources Limited(一家在澳洲上市的採礦公司)的執行主席。

---

## 董事及高級管理層履歷

### 陸觀豪，六十八歲

陸先生於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。陸先生為退休銀行家，由一九七五年起加入恒生銀行有限公司任職見習主任，至一九九四年成為其董事及副行政總裁。彼於一九九六年調任為董事總經理，至二零零五年五月離開恒生銀行有限公司退休。陸先生目前為另外三間股份於聯交所主板上市之公司(即金寶通集團有限公司、鴻興印刷集團有限公司及有線寬頻通訊有限公司)的獨立非執行董事。彼現時亦為會德豐地產有限公司及八達通控股有限公司的獨立非執行董事，以及九倉電訊有限公司及安盛保險有限公司的非執行董事。在公務上，陸先生現時為香港中文大學的校董會成員及司庫、城市規劃委員會成員、廉政公署保護證人覆核委員會小組成員及審查貪污舉報諮詢委員會非官方成員。陸先生於香港出生及接受教育。彼擁有香港大學頒授的社會科學學士學位(主修統計學)及香港中文大學頒授的工商管理碩士學位。彼現時是香港銀行學會及香港董事學會資深會員。陸先生現為非官守太平紳士。

### Garry Alides Willinge，七十歲

Dr. Willinge於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會成員及薪酬委員會主席。

彼現為澳洲公司董事學會(澳洲公司董事學會)及香港董事學會資深會員。彼為香港澳洲公司董事學會執行委員會主席。彼於澳洲、倫敦及香港的公眾上市、非上市及非牟利公司擁有超過十三年擔任公司董事的豐富經驗。彼畢業於墨爾本大學並獲頒理學士學位，及後於一九九五年獲得澳洲證券教育學院(現稱「澳洲證券學院」)頒授的應用財務及投資深造文憑，及於一九九二年獲得新英格蘭大學頒授的公司董事深造文憑。彼亦於二零零四年參加歐洲工商管理學院的亞洲國際行政人員課程。

Willinge先生在國際商業機器中國香港有限公司任職環球服務總監至二零零五年一月。此前，彼曾任國際商業機器亞太區及歐洲多個業務部門的多個管理職位，包括亞太新興業務部董事，負責於亞洲區締結聯盟及合營公司，以擴大國際商業機器服務業務組合。彼曾任二零零零年悉尼奧運會的資訊科技總監。彼於一九九零年獲指派至West Australian Premier，帶領其公共部門管理辦公室，集中領導公共部門改革及發展該部門的行政總裁領導制度。

彼現亦為澳洲Curtin University商業研究兼任教授。彼於二零一四年二月獲Curtin University頒授榮譽科技博士學位。

本公司之執行董事亦為本集團之高級管理層。

本公司董事會(「董事會」)及管理層致力達到高水平的企業管治。本公司認為，該承諾對有效的管理、健康的企業文化、成功的業務增長、制衡業務風險及提升股東價值實為重要。

### 企業管治常規

於二零一九年及至本報告日，本公司完全遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企管守則」)的全部守則條文。

### 董事會

#### 職責

董事會負有領導及監控本公司的責任，及集體負責統管並監督本公司事務。管理層獲董事會轉授日常管理及經營本公司之權力及職責。董事會定期檢討轉授的職能及工作任務。

#### 組成

董事會之組成反映為有效領導本公司及保持決策獨立性而須具備適當所需之技巧及經驗。

目前，董事會由八名成員(三名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))組成。董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(其中一名獨立非執行董事須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長)之規定。

### 執行董事

Dr. Wang Shih Chang, George(主席)

汪世忠先生(董事總經理)

徐禮昌先生

### 非執行董事

關啟昌先生

---

# 企業管治報告

## 獨立非執行董事

Warren Talbot Beckwith先生  
鄭燦焜先生(於二零一九年九月三十日辭任)  
陸觀豪先生  
Dr. Garry Alides Willinge

董事會成員之間的關係及董事履歷於二零一九年年報「董事及高級管理層履歷」一節內披露。

本公司已委任董事總經理，其職能等同於行政總裁。為保持職責有效分開、獨立意見及均衡判斷，主席與董事總經理現由兩名不同人士擔任。主席提供領導及負責董事會按照良好企業管治常規有效運作。在高級管理層之協助下，主席亦需確保董事能及時收到充分、完整及可靠的資料，及負責於董事會會議上就所有事項作出適當簡報，且董事會及時商議所有主要及合適的議程。

董事總經理致力實行由董事會批准及轉授的目標、政策及策略。彼對本公司日常管理及經營負有行政職責。彼亦負責制訂策略性計劃及制訂組織架構、監控系統及內部程序與流程供董事會批准。

獨立非執行董事均為在會計、金融及商業領域中具備廣泛專業知識及經驗的技巧嫻熟專業人士。彼等之技能、專業知識及於董事會的人數確保為董事會審議帶來有力之獨立觀點及判斷，且有關觀點及判斷在董事會的決策過程中具有影響力。彼等的出席及參與亦使董事會能維持嚴格遵守財務及其他強制報告規定，並提供足夠權力制衡，保障本公司股東及本公司的利益。

本公司每年於各獨立非執行董事的任期內對其獨立性作出評估。本公司已根據上市規則第3.13條從各獨立非執行董事接獲有關其獨立性之書面確認。本公司認為，全體獨立非執行董事於本年度及截至本報告日期均為獨立人士。

## 委任及重選董事

本公司所有董事(包括非執行董事)目前按指定任期獲委任，由二零一九年二月二十三日起為期兩年，亦須根據本公司組織章程細則(「細則」)規定退任。根據細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三之倍數，則最接近但不多於三分之一之董事)須輪席退任。

董事會整體負責檢討董事會之組成、訂定及制訂提名及委任董事之相關程序、監察委任董事事宜及評審獨立非執行董事之獨立性。

董事會不時定期檢討本身架構、規模及組成，以確保其根據本公司業務要求具備適當所需之專長、技能及經驗。

倘董事會有空缺時，董事會將參照提名候選人的技能、經驗、專業知識、個人操守及所付出的時間、本公司的需要及其他有關法規及規例進行甄選程序。

根據細則，徐禮昌先生、Dr. Garry Alides Willinge及陸觀豪先生將輪值退任且符合資格，願意於本公司應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司之通函載有重選連任董事之詳細資料。

### 董事會成員多元化政策

董事會成員已採納董事會成員多元化政策，當中載列實現董事會成員多元化之方針。本公司認同及秉持董事會成員應具備增強其履行職責質素的技能、經驗及多元化觀點。所有董事會委任均將根據甄選標準進行。

本公司透過考慮董事會成員甄選過程中的多元化角度，尋求實現董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(專業性或其他)、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀標準考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會將檢討董事會成員多元化政策並監控其實施以確保董事會成員多元化政策的效益，並商討可能需要之任何修訂及向董事會推薦任何有關修訂以供考慮及批准。

### 董事之培訓及持續發展

主席已評估董事會整體之發展需要，務求構建團隊之有效性及協助發展個人技能、知識及專長。

本公司已作出安排，在每名新任董事首次接受委任時向其提供全面、正式兼為其而設的就任須知及所需的持續介紹及專業發展。

---

# 企業管治報告

## 董事會會議

董事會致力親身或透過電子通訊方式出席每年召開不少於四次及在必要情況下特別召開的董事會會議。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，每名董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之個人出席情況載於下文。

## 會議常規及守則

週年會議日程表及每次會議議程初稿一般須事先提供予各董事。常規會議通告須於該等會議前不少於十四天送達所有董事。就其他董事會及委員會會議而言，一般須發出適時通知。

董事會會議文件，連同所有適當、完整及可靠的資料須於每次董事會會議或委員會會議前不少於三天向全體董事送出，使彼等瞭解本公司的最新發展及財務狀況，並使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。董事會及每名董事亦可在需要時自行獨立地接觸管理層。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議的會議紀錄。每次會議結束後，公司秘書一般會於合理時段內將會議記錄初稿發送予董事及委員會成員以供彼等提出意見，最後定稿亦可公開供董事查閱。

根據現行董事會常規，涉及主要股東或董事有利益衝突的任何重大交易將由董事會於正式召開的董事會會議上審議及處理。

在合理要求下，本公司須在適當的情況下向董事提供獨立專業意見，以協助董事履行其職責。

## 董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會三個委員會，以監督本公司特定方面的事務。本公司成立之董事會委員會已編訂書面職權範圍。董事會委員會成員大多數為獨立非執行董事，各董事會委員會主席及成員的名單載於二零一九年年報之「公司資料」內。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之會議出席情況如下：

董事姓名	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
Dr. Wang Shih Chang, George	4/4	不適用	2/2	2/2
汪世忠先生	4/4	不適用	不適用	不適用
徐禮昌先生	2/4	不適用	不適用	不適用
關啟昌先生	4/4	2/2	不適用	不適用
Warren Talbot Beckwith先生	4/4	2/2	不適用	2/2
鄭燦焜先生(於二零一九年九月三十日辭任)	4/4	2/2	不適用	2/2
陸觀豪先生	4/4	2/2	2/2	不適用
Dr. Garry Alides Willinge	4/4	2/2	2/2	不適用

根據企業管治守則守則條文第A.2.7條，主席應每年至少在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行一次會議。本公司遵循企業管治守則於二零一九年三月二十九日及二零一九年八月二十九日舉行兩次會議。

## 審核委員會

### 審核委員會之組成

Warren Talbot Beckwith先生(主席)

鄭燦焜先生(於二零一九年九月三十日辭任)

陸觀豪先生

Dr. Garry Alides Willinge

本公司之審核委員會由四名獨立非執行董事組成，並遵照上市規則附錄14所載列之規定編訂書面職權範圍。Warren Talbot Beckwith先生為審核委員會之主席，彼具備專業會計資格及相關會計經驗。概無審核委員會成員為本公司現時外聘核數師之前任合夥人。

# 企業管治報告

審核委員會之主要職責包括：

- (a) 審閱本公司財務報表及報告，以及考慮公司會計部或外聘核數師提交董事會前所提出之任何重大或不尋常事項。
- (b) 參照核數師之工作、彼等袍金及委聘條款，檢討與外聘核數師之關係，及就外聘核數師之委聘、續聘及罷免向董事會提供推薦意見。
- (c) 檢討本公司財務報告系統、內部監控系統(包括反欺詐)及風險管理系統及相關程序之充分性及有效性。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開兩次會議，以審閱財務業績及報告(包括持續關連交易)、財務報告(包括現金流量預測)及合規程序、根據本公司內部監控及風險管理檢討及流程報告檢討成效和續聘外聘核數師。審核委員會已獲提供充分資源，可令其履行其職責。

審核委員會就外聘核數師之甄選及續聘與董事會並無不同意見。

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績及持續關連交易已由審核委員會審閱。

## 薪酬委員會

薪酬委員會之組成

Dr. Garry Alides Willinge(主席)

Dr. Wang Shih Chang, George

陸觀豪先生

本公司之薪酬委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，並遵照上市規則附錄14所載列之規定編訂書面職權範圍。Dr. Garry Willinge為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會之主要職責包括下列各項：

- (a) 就所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，及就建立有關該薪酬政策之正式且具透明度的程序向董事會提供推薦意見。
- (b) 在考慮可資比較公司所支付之薪資、董事付出的時間及職責、其他地方的僱傭條件及薪酬與表現掛鈎的可行性等因素後，釐定、檢討及批准所有執行董事之特定薪酬福利及向董事會提供有關非執行董事薪酬之推薦意見。

(c) 參照董事會不時議決的公司方針及目標檢討及批准與表現掛鈎的薪酬。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及至本報告日，薪酬委員會於二零二零年三月三十日及二零一九年八月二十九日召開會議，以檢討薪酬委員會之現行職權範圍及有關因不當行為解僱或罷免董事之補償安排。

董事截至二零一九年十二月三十一日止年度之薪酬載於綜合財務報表附註10。

### 提名委員會

*提名委員會之組成*

Dr. Wang Shih Chang, George (主席)

Warren Talbot Beckwith先生

鄭燦焜先生(於二零一九年九月三十日辭任)

本公司所成立之提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，並遵照上市規則附錄14所載列之規定編訂書面職權範圍。Dr. Wang Shih Chang, George為提名委員會之主席。

提名委員會之主要職責包括下列各項：

- (a) 遵守上市規則之規定制定提名董事之政策(包括但不限於以下各項)以供董事會考慮及執行董事會通過之提名政策：
  - (i) 全體董事均須按本公司組織章程細則(經不時修訂)所載定期獲重選；
  - (ii) 本公司必須遵守上市規則項下有關董事委任、辭任或罷免之披露規定；
  - (iii) 非執行董事須獲委任指定任期，惟須予重選，而根據上市規則，非執行董事之委任年期必須於企業管治報告內披露；
  - (iv) 所有獲委任填補臨時空缺之董事須於獲委任後在首屆股東大會上獲股東推選。各董事，包括獲委任指定任期之董事須至少每三年輪值退任。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及至本報告日，提名委員會於二零二零年三月三十日及二零一九年八月二十九日召開會議，以檢討董事會之架構、規模及組成以及獨立非執行董事。

---

# 企業管治報告

## 提名政策

本公司已為提名委員會採納提名政策，以考慮董事甄選及就股東大會上選舉董事向股東提出推薦建議或委任董事以填補臨時空缺。

## 甄選標準

提名委員會在評估建議候選人是否合適時會參考下列因素：

- (1) 誠信聲譽；
- (2) 在本集團所從事業務方面的成就及經驗；
- (3) 可投入時間及相關事務關注的承諾；
- (4) 各方面的多元化，包括但不限於種族、性別、年齡(18歲或以上)、教育背景、專業經驗、技能及服務年期；
- (5) 資質，包括與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (6) 現有董事人數及可能需要候選人垂注的其他承諾；
- (7) 上市規則關於董事會須擁有獨立非執行董事的規定，以及有關候選人是否符合上市規則第3.08、3.09及3.13條所載的獨立性指引；
- (8) 本公司的董事會成員多元化政策以及提名委員會為實現董事會成員多元化而採取的任何可計量目標；及
- (9) 對本公司業務而言屬適當的其他方面。

## 董事提名程序

在本公司組織章程細則及上市規則條文的規限下，若董事會認為需要新增董事或高級管理層成員，應遵循以下程序：

- (1) 提名委員會及／或董事會將根據甄選標準所載標準物色潛在候選人(可能請求外部代理機構及／或顧問協助進行)；
- (2) 提名委員會及／或本公司之公司秘書隨後將向董事會提供有關候選人的履歷詳情以及該候選人與本公司及／或董事之間的關係詳情、所任董事職位、技能及經驗、需投入大量時間的其他職位以及上市規則、開曼群島公司法及其他監管要求規定須就任何候選人獲選進入董事會而披露的任何其他詳情；
- (3) 提名委員會隨後將就建議候選人以及委任條款及條件向董事會作出推薦建議；
- (4) 提名委員會應確保，建議候選人將會提高董事會成員多元化，尤其要關注性別平衡；
- (5) 就委任獨立非執行董事而言，提名委員會及／或董事會應取得與建議董事有關的所有資料，以令董事會可依照上市規則第3.08、3.09及3.13條(以聯交所可能不時作出的任何修訂為準)所載因素充分評估該董事的獨立性；及
- (6) 董事會隨後將基於提名委員會的推薦建議進行商討並決定是否委任。

## 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。遵守上市規則之責任載於各執行董事之服務合約條款及非執行董事與每位獨立非執行董事之委任函件內。

在本公司作出特定查詢後，董事已確認，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度及至本報告日一直遵守標準守則內所規定之標準。

## 風險管理及內部監控

董事會負責監察本集團之風險管理及內部監控系統並檢討其有效性，而管理層則負責實施及維護內部監控系統（涵蓋管治、合規、風險管理、財務及營運監控），藉以保障本集團之資產及利益相關者之利益。該系統旨在減輕而非消除未能達致業務目標之風險，且僅可就重大失實陳述或損失提供合理而非絕對之保證。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已藉助下列程序識別、評估及管理風險：

- 檢討組織及戰略目標；
- 評估風險管理理念以確定本集團的風險承受水平；及
- 在實體層面開展風險評估。

本集團已採納上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）內所載準則，並已獲全體董事確認彼等均已於整個回顧期內遵守標準守則。

## 風險管理及內部監控系統檢討

本公司管理團隊定期集會以檢討本集團風險管理及內部監控系統於截至二零一九年十二月三十一日止年度的有效性並解決本集團的重大內部監控缺陷（如有）。該檢討旨在透過全面及綜合的框架加強本集團之風險管理，以令本集團所面臨之所有重大風險均得到識別及妥善管理。該風險管理系統：

- 促進執行一致的風險識別、計量、報告及緩減；
- 建立共通的風險語言，避免匯報風險時用語上出現衝突或混淆；
- 由符合業務戰略的風險管理及內部監控政策組成；及
- 加強申報以確保本集團範圍內風險透明。

檢討過程中，本公司曾開展以下程序：

- 約談部門主管及管理層，以識別本公司業務部門所面臨之風險；
- 通過財務數據及市場研究量化風險；及
- 將所識別風險按重要性順序劃分為高、中、低風險。

本公司將會進行持續評估以更新實體層面的風險因素，並定期向董事會報告。

## 內部審核職能

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已委任內部監控顧問（「內部監控顧問」）為本集團履行內部審核職能。內部監控顧問向審核委員會報告並與本公司管理層溝通。基於經協定內部審核計劃，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，內部監控顧問已開展內部審核檢討工作。內部監控顧問已將內部審核結果及推薦建議呈報予審核委員會並與本集團管理層溝通。本集團管理層贊同內部審核結果並計劃採納內部監控顧問之推薦建議。

就內部監控及處理及發佈內幕消息之程序而言，本集團遵循證券及期貨條例第XIVA部及相關部分以及上市規則。

## 管理層關於風險管理之報告

基於上述各段所述之風險管理機制及內部審核檢討工作，本集團管理層已向董事會報告，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度已維持有效的風險管理機制及內部監控系統。

## 管理職能

本公司管理團隊與執行董事定期舉行會議以審閱及商討日常營運事宜、財務及經營表現，以及監督和確保管理層妥善地進行董事會所作出的指示和策略。

## 就財務報表之責任

董事會負責就年報及中期報告、價格敏感公佈及其他根據上市規則及其他監管規定所要求之披露事宜呈報持平、清晰及易明之評估。

董事確認彼等編製本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表之職責。

本公司外聘核數師就彼等對綜合財務報表之報告職責之聲明載於第57至63頁「獨立核數師報告」內。

綜合財務報表附註1所披露事件或情況之後果顯示存在重大不確定因素，或會導致對本公司持續經營之能力存疑。

# 企業管治報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就審核服務及非審核服務已付及應付外聘核數師之酬金如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
所提供之服務	
— 審核服務	2,654
— 非審核服務	—
	2,654

## 股東權利及投資者關係

股東權利載於本公司細則內。投票表決程序詳情將於任何股東大會議事程序內向股東說明(如需要)。

根據上市規則，投票表決之結果於大會後之任何營業日指定時間前在聯交所及本公司網站刊載。

本公司股東大會提供了股東與董事會溝通的平台。董事會主席(當時亦為提名委員會主席)以及審核委員會及薪酬委員會之主席，或在彼等缺席下，各委員會的其他成員，及獨立董事會委員會(如適用)將於股東大會上答覆股東的提問。

股東要求董事會注意之任何查詢，可以書面形式送交本公司之香港主要營業地點予公司秘書。

## 其他

### 汪世忠先生之年度確認書

董事會接獲汪世忠先生(「汪先生」)之確認書，表示截至二零一九年十二月三十一日止年度及至本報告日，汪先生已遵守售股章程所載之不競爭承諾。

## 新商機

截至二零一九年十二月三十一日止年度及至本報告日，概無根據汪先生與本公司於二零零七年二月八日訂立之承諾契據而需轉呈獨立非執行董事審閱之新商機。

## 北京協和選擇權及一般選擇權(統稱為「選擇權」)項下的物業

截至二零一九年十二月三十一日止年度及至本報告日，概無行使收購北京協和選擇權及一般選擇權項下物業的選擇權。獨立非執行董事已考慮北京協和選擇權及一般選擇權的有關情況，認為目前並非本公司行使該等選擇權的合適時機。有關選擇權的詳情載於本公司於二零零七年二月九日刊發的售股章程。

由於汪先生不再於北京康城地盤中擁有權益，汪先生先前授出的北京康城選擇權已按照選擇權協議的條款自動失效。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一三年二月七日的公佈。

由於汪先生不再於珠海物業中擁有權益，汪先生先前授出有關珠海物業的一般選擇權已按照選擇權協議的條款自動失效。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一一年九月二十一日的公佈。

## 選擇權項下物業之第一優先購買權

截至二零一九年十二月三十一日止年度及至本報告日，本公司享有選擇權項下物業之第一優先購買權。

## 股息政策

本公司已採納一項股息政策，旨在為董事會確定是否向股東派付股息以及將予支付的股息水平提供指引。根據股息政策，在決定是否建議派付股息及確定股息金額時，董事會應考慮(其中包括)以下各項：

- (1) 本集團的實際及預期財務表現；
- (2) 本集團的預期營運資金需求、資本支出需求及未來擴充計劃；
- (3) 本公司以及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (4) 本集團的流動資金狀況；
- (5) 股東利益；
- (6) 稅收考量；
- (7) 對信譽的潛在影響；
- (8) 整體經濟狀況以及可能影響本集團業務或財務表現及狀況的其他內部或外部因素；及
- (9) 董事會認為適當的任何其他因素。

---

## 企業管治報告

本公司是否派付股息應由董事會全權酌情釐定，亦須遵守開曼群島公司法、上市規則、香港法例及本公司組織章程大綱及細則以及任何其他適用法律及法規的任何限制。本公司並無任何預定股息分派比率。本公司過往的股息分派記錄不應被用作確定本公司日後可能宣派或支付的股息水平的參考或依據。

本公司將持續檢討股息政策並保留按唯一及絕對酌情權隨時更新、修訂及／或修改股息政策的權利，而股息政策無論如何均不構成本公司作出的關於將會以任何特定金額支付股息的具有法律約束力的承諾，且／或無論如何不為本公司施加於任何時間或不時宣派股息的義務。

## 關於本報告

作為一家業務專注於中國主要城市高質素、大型商住項目的房地產發展商，China Properties Group Limited（「本公司」）認識到，將可持續發展原則融入業務營運中，並為環境、社區及與本集團相關的利益相關者創造共同利益及價值，乃至關重要。我們欣然提呈第三份環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告，並向持份者傳達我們於環境、社會及管治的管理規範及表現。

## 報告範圍

本報告涵蓋本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度（「報告期間」或「二零一九年」）的核心業務活動 — 於中國上海及重慶的物業發展及物業管理，包括以下主要附屬公司（統稱「本集團」）：

- 上海閔行協和房地產經營有限公司
- 上海靜安協和房地產有限公司
- 上海盈多利物業管理有限公司
- 重慶茵威房地產有限公司
- 重慶兩江房地產有限公司
- 重慶半山一號房地產有限公司
- 重慶山頂一號房地產有限公司
- 重慶江灣房地產有限公司
- 重慶正天投資有限公司
- 重慶盈多利物業管理有限公司

## 報告準則

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄27所載的環境、社會及管治報告指引編製。董事會已確認其負責監督本公司的可持續發展及審閱報告的真實、準確及完整性。

## 聯絡及反饋

我們歡迎閣下就我們的環境、社會及管治報告提出寶貴的意見。任何有關環境、社會及管治報告的反饋意見，請發電郵至 [esg@cpg-group.com](mailto:esg@cpg-group.com)。

# 環境、社會及管治報告

## 持份者參與

本集團一直與持份者保持緊密聯繫，因為我們相信持份者在我們的可持續發展之路上扮演著重要角色。我們已識別我們業務的主要持份者及重大環境、社會及管治議題。下表概述我們與不同持份者的多種溝通渠道：



不同持份者	參與方式
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 公司網站</li><li>• 年度及中期報告</li><li>• 定期會面</li></ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"><li>• 公司網站</li><li>• 年度及中期報告</li><li>• 客戶服務及投訴渠道</li></ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 培訓及定位</li><li>• 表現評價</li><li>• 公司活動</li></ul>
供應商及承建商	<ul style="list-style-type: none"><li>• 選擇評估</li><li>• 招標</li></ul>

## 我們的工地

本集團視僱員為推動業務表現的最重要資產。為建立及維持敬業而創新的工作團隊，我們重視為僱員創造愉快、安全及積極的工地，並支持彼等的持續增長及發展。



## 僱傭

根據我們的人力資源政策及管理程序，我們為僱員提供具吸引力的薪酬及福利待遇，包括基本薪金、固定工作時數、假期及年假、休息日及社會保險，並遵守適用的勞動法律及法規（如《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國社會保險法》等）。我們的員工亦有權享有額外有薪假期，例如婚假及產假，以及津貼及佣金等福利。

我們秉持公開、多元化、平等機會及反歧視的原則。誠如我們的人力資源政策及管理程序所規定，所有僱員及求職者均獲平等對待，而不論種族、性別、婚姻狀況、懷孕、殘疾狀況或與工作要求無關的其他形式的差異。所有有關招聘、晉升、表現評估及薪金調整的決定僅基於資歷、經驗及能力作出。為維持管理層、下屬及同事之間的相互尊重，我們已在僱員手冊中概述所規定的舉止及行為，以供僱員遵循，嚴禁在工地及項目工地發生任何形式的騷擾及傷害。

我們旨在促進員工及其主管之間的開放式溝通。此舉可讓我們的僱員就其工作的現況表達彼等的關注或建議。倘收到有關傳達，我們將即時跟進，及採取必要行動(如適用)，以維持一個有凝聚力及包容性的工作環境。

我們嚴格禁止在營運中僱用童工及強制勞工。所有僱傭條件均於勞動合約中清楚列明，以確保我們所有員工均自願工作。我們已採取措施，例如對求職者進行身份核查及工作資格審查，以確保不使用童工及強制勞工。

於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、其他待遇及福利以及防止童工及強制勞工的法律及法規的情況。

### 培訓及發展

我們明白投資於僱員發展是維持我們在物業發展行業的競爭優勢、維持業務持續增長以及提高員工工作滿意度的重要因素之一，因此我們設有以表現為基礎的獎勵制度。為激勵員工工作，我們定期客觀檢討各僱員的表現。

根據我們的培訓管理政策及程序，我們每年制定年度培訓，以根據僱員的工作職責確定其培訓需求，並設計符合其培訓需求的合適培訓。我們的培訓分為三個主要類別：新員工入職培訓、內部培訓及外部培訓。於報告期間，我們已安排一系列培訓活動，涵蓋主題如下：



培訓結束後，我們會定期進行檢討，以評估成效及持續改進和未來規劃。

# 環境、社會及管治報告

## 職業健康與安全

我們高度重視維持工地免受職業危害。根據我們的職業健康管理程序及辦公環境管理標準，我們嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》及《中華人民共和國職業病防治法》等所有適用法律及法規。我們亦已採取多項措施，盡量減少潛在安全風險及防止工傷，包括採納辦公室保安系統、電力安全及維護、良好家政及向所有工人提供個人防護設備。為進一步培養具安全意識的工地，我們定期進行安全培訓及演習，以提高工人的安全意識及處理緊急情況的能力。

此外，我們的總承建商亦在維持我們工地的安全方面發揮重要作用；因此，我們已制定一套施工安全管理指引，清晰概述承建商的角色及責任以及施工安全管理的相應法規。例如，我們的所有總承建商須進行相關安全風險評估及實施安全控制措施，以避免、減少及減輕工人面臨的安全風險，尤其是機械操作、高空工作、電力工作及焊接等專門工程。此外，我們的承建商必須在工作前向所有工人提供安全入職培訓，並定期組織安全進修培訓，以提高彼等於工地的安全意識。只有符合資格的工人方可在施工工地從事特別技能的工作。

此外，我們要求主要承建商保持工地的良好內務，及每日執行工地視察，以持續評估對工人構成的潛在安全風險，以及審查是否已妥善設置安全控制措施。我們亦定期進行現場審核，以確保承建商遵守所有安全法律及法規以及合約規定。倘發生事故，工地的總承建商須遵守緊急應變程序，並向我們的安全工作團隊匯報。其後將進行事故調查，從而查明事故的根本原因，並採取補救措施(如適用)。

於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反有關提供安全工作環境及保護僱員免受職業危害的法律及法規的情況。

## 產品責任

我們致力提供安全的物業及優質的物業管理服務，為客戶交付最佳的產品及體驗。為實現該等目標，我們已實施多項措施以管理我們的供應鏈、保障質量及以合乎道德的方式開展業務。

於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反有關產品及服務的健康與安全、廣告及標籤事宜的法律及法規的情況。



## 管理供應鏈

在物業發展及物業管理活動中，我們與各種不同行業的供應商、承建商及服務供應商保持緊密合作，以便運作及支持我們的日常營運。為確保我們的價值一致，我們審慎挑選誠實可靠的供應商。於業務營運中實施可持續社會及環境政策的供應商將獲優先考慮。

我們設有嚴格的供應商甄選及管理程序。潛在新供應商須進行資格評估，包括文件審閱及實地視察。就潛在材料而言，彼等須提交資格預審評估表格，以確保所有供應材料均符合國家資格並符合所需行業標準。其後，我們的採購團隊將進行業務參考檢查及核實，以核實及評估供應商交付優質產品及／或服務的資格、能力及誠信。於成功滿足所有指定要求後，供應商方可合資格成為我們的核准供應商。

同時，現有供應商須遵守我們的供應商行為守則，當中載列我們在法律合規、環境保護、童工、強制勞工、薪酬及工時、僱傭、健康與安全、反歧視、分包商管理、反貪污以及審核及監察方面的期望。



同樣地，我們設有標準化的招標管理機制，為我們的工程挑選合適的投標者。我們的投標團隊在潛在承建商註冊為我們的名單上認可承建商前會先進行資格評估。只有名列於名冊的合資格承建商方會獲邀投標，以確保投標者的質素。此外，為在項目投標中維持公平及公開的競爭，我們於招標文件中明確載入全部要求、條款及條件、規範及所要求的文件清單，以及向所有獲邀請的投標人分發整套文件，確保彼等於遞交相關文件前全面了解項目的性質及範圍、合約要求及其他工程要求。

為作出公平公正的投標決定，在招標及合約管理程序的指引下，我們的專責技術團隊對所收到的投標文件進行技術審查。除考慮成本計劃及技術能力所載的優點外，我們亦注重工地的健康、安全及環境（「健康、安全及環境」）管理，旨在盡量減少工程對環境及社會造成的影響。根據技術評估的結果，我們選擇能夠提供理想項目價格並同時滿足我們開發項目的技術及健康、安全及環境要求的最佳候選人。

---

# 環境、社會及管治報告

## 提供卓越服務

### 物業發展

根據我們的項目管理程序，我們的專責項目管理團隊管理我們開發項目週期的整體表現，從施工前、施工階段到施工後階段，以維持我們每個項目的質量及安全：

#### 施工前

我們的承建商須於工程施工前向我們的項目管理團隊提交有關預算控制、施工時間表、施工方法報表及圖紙的詳細工程管理計劃以供批准。此乃確保擬建工程符合中華人民共和國建築法等相關法律及法規、其他行業標準及合約要求。

就材料使用及其選擇而言，承建商須提交選定供應商名單、相關材料規格、樣品、合規證書及評估報告以供審閱及批准。我們項目管理小組項下的工程及質量保證小組將對選定供應商進行現場視察，並在大宗採購前評估產品的質量。當材料於工地供應及交付時，我們的工程及質量保證團隊，連同承建商將進行物料抽樣檢驗及驗收檢查，以核實物料質量是否符合相關質量及安全規定及行業標準。

#### 施工階段

我們的工程團隊與總承建商緊密合作，並透過定期工地會議及檢查監督整個施工進度，以確保結構工程乃根據經批准的圖紙及施工說明書進行施工，並於最早階段糾正任何潛在問題。

施工完成後，除承建商自行檢驗外，我們的工程團隊及質量保證團隊將根據合約所列的一系列協定標準對完工工程進行竣工驗收檢查。我們亦為我們位於中國不同類型物業提供缺陷保修期。在一般為兩年至五年的保修期內，我們致力於通過提供各方面均屬優良質素的物業來滿足客戶。我們旨在保護及履行我們的產品責任及確保最大客戶滿意度。

### 物業銷售

我們在設計廣告及銷售宣傳小冊子時，嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》及《商品房銷售管理辦法》等適用法律及法規的規定。為確保廣告及宣傳冊所提供的資料準確及無誤導成分，我們致力保障客戶的利益及合法權利。

### 物業管理

為提供優質物業管理服務，我們已就我們管理下樓宇的安全制定一套物業管理程序。我們已安裝保安系統及安排日常巡邏，以確保住戶及租戶的安全。我們就管理下物業配備消防設施，並定期對該等設施進行維護，以確保其狀況良好。我們已制定多項標準化指引供員工遵守，以應對停電、供水及供氣故障等危機情況。我們定期組織演習，以提高住戶及租戶對火災及水災等緊急情況的準備及應對意識。

為了解客戶的需求及期望並進一步提升彼等的滿意度，我們承諾遵循投訴處理程序，及時處理、回應及解決彼等的查詢及投訴。我們會妥善記錄及審閱投訴記錄，以便有效識別需要改進的地方，並推動我們持續提供卓越的物業管理服務。

### 商業操守

我們堅信誠信經營是企業的根本，嚴禁在我們業務的每個階段出現任何賄賂及貪污行為，並維持行業的公平競爭。我們已制定反貪污管理程序，以就我們於業務交易中的預期行為及操守提供指引，包括但不限於物業管理、合約及採購管理以及物業開發項目的質量保證管理，旨在確保我們的員工於日常營運中秉持最高標準的誠信、公平及專業，並遵守相關法律及法規，如《中華人民共和國刑法》。例如，我們禁止所有僱員從我們的業務夥伴及客戶收取任何利益，如禮品、佣金及娛樂，或為自身利益濫用權力。

我們亦為所有僱員提供相關培訓，以確保彼等全面了解彼等之職責及責任，並讓彼等能夠在業務營運過程中以專職及專業操守的方式履職。如有違規情況，僱員將受到紀律處分，包括終止僱傭。此外，我們亦鼓勵僱員及業務夥伴舉報任何可疑的不當及不法行為。同樣地，相同規定亦延伸至我們的供應鏈，要求我們的業務夥伴在我們的業務往來中秉持最高水平的商業道德及誠信，並嚴格禁止彼等向我們的員工提供任何利益（如禮品、佣金及娛樂）以取得任何自身優勢。

---

## 環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律及法規的情況。

### 客戶私隱及知識產權

為保障客戶私隱及知識產權(「知識產權」)，我們已成立保密委員會，負責資料保密管理監控及處理資料洩漏(如有)。我們要求所有僱員在日常業務過程中處理保密資料(例如商業機密、合約及價格敏感資料)時，嚴格遵守員工手冊載列的資料保密條文。嚴禁未經管理層或客戶事先批准向未經授權方擅自複製、轉讓及披露該等資料。同樣地，我們要求供應商及承建商根據服務合約的條款及條件對資訊保密採取適當的謹慎保護，以避免資訊洩露。

於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反有關產品及服務私隱事宜的法律及法規的情況。

### 與環境和諧共處

本集團致力減少建築物對環境的影響，並提升住戶的生活質素。我們致力將可持續發展的理念融入業務從項目工地的初步對環境的影響評估、產品設計階段、施工階段到營運階段的每一個階段：



#### 對環境的影響評估

我們嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國對環境的影響評估法》及《工程環境保護管理條例》等相關環境法律及法規，於房地產項目施工前委任專業環境顧問對我們的建議開發項目進行全面的環境影響評估。這使我們能夠審慎識別項目不同階段產生的潛在對環境的影響，並制定相應緩解措施以減輕負面影響。

### 項目設計

在項目設計階段，我們積極將綠色建築設計融入項目中。綠化或園林綠化是我們物業開發項目的重點工作之一。綠化不僅有助減少溫室氣體（「溫室氣體」），亦有助減輕熱島效應，提升住戶居住環境的舒適度及優雅感。我們繼續探索增加綠化面積的方法，例如屋頂綠化及垂直綠化，而非在我們物業的地面現有開放區域進行綠化，旨在最大限度地發揮綠化帶來的好處。此外，我們亦採納建築節能功能，例如在建築物結構中於外牆隔熱、設有照片感應器或動態感應器的建築物照明控制系統，以及建築物的建築設計，均能盡量採用自然採光及自然通風，以降低能源消耗。考慮到環境保護因素，我們旨在採購建築材料時購買能源效益較高、耐用性較高及毒性較低的材料。我們亦優先考慮具有國家綠色標籤或政府綠色產品清單的材料。我們已安裝節能設備，包括高效發電機、低噪音型號空調、節能變壓器、LED或T5熒光燈裝置及節水裝置。

### 建築

於施工階段，不可避免地產生廢氣、廢水及廢物，並利用可能造成環境滋擾及污染的自然資源。因此，除嚴格遵守所有環境法律及法規外，我們要求總承建商盡力防止對環境造成不利影響，並有效使用天然資源。例如，我們的總承建商應採取工程控制分析施工過程中所用材料的準確數量，以避免材料積壓及浪費，同時採取各種緩解措施管理我們的廢氣排放、廢水排放及廢物產生：

- 灑水及以防滲光片圍封塵埃物料以抑制塵埃
- 使用低噪音的動力機械設備
- 對建築機械進行定期保養，以確保其正常運作及不會產生噪音污染
- 廢水排放前妥善處理
- 重用廢水進行車輛車輪清洗
- 妥善分類、回收及處置建築廢物

# 環境、社會及管治報告

此外，我們委派的項目管理團隊定期進行實地視察，以確保緩解措施的有效性。

## 物業管理

在我們的物業管理運作中，產生的主要廢物類型主要為無害廢物，如生活垃圾、建築廢物及廢燈泡。該等廢物被分隔，並存放於指定儲存地點，由持牌廢物收集商進一步處理及處置。同時，我們的管理團隊定期對樓宇設施(如通風系統、排氣扇及泵送系統)進行維護，以確保不會對周邊社區造成過度噪音及震動。

於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反有關廢氣及溫室氣體排放、對水及土地造成排污、廢棄物產生及資源使用的法律及法規的情況。

## 善用資源

為減少我們對自然資源的消耗及最大限度地提高我們的效率，我們已於項目工地實施多項措施以管理我們的消耗行為：

### 能源

- 善用日光優化能源系統
- 在不使用時關閉所有電器
- 監察我們的消費模式
- 選擇節能機器

### 水

- 盡可能充分利用雨水資源
- 施工期間保護地下水資源
- 鼓勵節水意識

### 材料

- 優化營運流程，避免物料浪費
- 避免不必要的用紙

此外，我們透過於項目工地張貼提示及組織有關此事宜的培訓，積極向工人推廣節約資源的理念。我們將定期檢討我們的環境表現，並持續尋求改進。

## 我們的環境保護表現

由於我們的營運涉及委聘承建商進行項目工程，所披露的資料主要基於我們能夠追蹤的可用環境數據。我們日後將繼續與承建商合作以收集環境數據，從而進一步提高我們環境表現的透明度及可追溯性。

	單位	二零一七年	二零一八年(附註1)	二零一九年(附註1)
<b>資源使用類型(附註2)</b>				
汽油	公升	33,249.52	30,371.30	<b>32,495.98</b>
密度	公升/每名全職僱員	202.74	353.15	<b>90.77</b>
柴油(附註3)	公升	—	1,200.00	<b>2,000.00</b>
密度	公升/每名全職僱員	—	5.85	<b>8.89</b>
電力(附註4)	兆瓦時	4,883.11	3,916.32	<b>2,719.36</b>
密度	兆瓦時/每名全職僱員	30.33	13.69	<b>7.53</b>
水(附註5)	立方米	193,937.76	22,024.65	<b>77,559.77</b>
密度	立方米/每名全職僱員	2,731.52	84.06	<b>219.10</b>
<b>廢棄物類型(附註6)</b>				
<b>無害廢棄物</b>				
建築廢物	公噸	—	35,864.00	<b>2,928.00</b>
生活垃圾	公噸	—	12,480.00	<b>6,004.20</b>
廚餘	公噸	—	16.80	<b>—</b>
廢紙	公噸	—	—	<b>0.17</b>
總計	公噸	—	48,360.80	<b>8,932.37</b>
密度	公噸/每名全職僱員	—	228.12	<b>38.50</b>
<b>有害廢棄物(附註7)</b>				
燈泡	公噸	—	—	<b>0.01</b>
墨盒	公噸	—	—	<b>0.001</b>
電子廢物	公噸	—	—	<b>0.02</b>
其他	公噸	—	—	<b>0.60</b>
總計	公噸	—	—	<b>0.63</b>
密度	公噸/每名全職僱員	—	—	<b>0.003</b>
<b>廢水排放(附註8)</b>				
廢水排放	立方米	139,752.00	8,331.00	<b>10,885.00</b>
密度	立方米/每名全職僱員	2,368.68	133.14	<b>39.58</b>
<b>溫室氣體排放</b>				
直接排放(範圍1)(附註9)	公噸二氧化碳當量	76.87	75.76	<b>174.11</b>
間接排放(範圍2)(附註10)	公噸二氧化碳當量	4,122.64	3,687.99	<b>2,413.43</b>
其他間接排放(範圍3)(附註11)	公噸二氧化碳當量	4.79	15.50	<b>15.68</b>

# 環境、社會及管治報告

	單位	二零一七年	二零一八年(附註1)	二零一九年(附註1)
總計	公噸二氧化碳當量	4,204.30	3,779.25	<b>2,603.22</b>
溫室氣體密度	公噸二氧化碳當量／全職僱員	24.59	12.64	<b>7.00</b>
<b>氣體排放(附註12)</b>				
氮氧化物	千克	—	—	<b>16.38</b>
硫氧化物	千克	—	—	<b>0.46</b>
顆粒物	千克	—	—	<b>1.21</b>

附註1：二零一八年及二零一九年的能源、水、廢物及溫室氣體排放涵蓋範圍包括附屬公司的辦公室、本集團管理的住宅物業及附屬公司範圍內的收費系統的物業開發項目，但不包括本集團的香港總部，因為與本集團的物業發展及物業管理相比，其營運對環境的影響被視為微不足道。我們的密度值乃根據附屬公司的可用環境數據得出。

附註2：由於本集團的業務性質，包裝材料的數量被視為不重大。

附註3：柴油消耗僅於本集團的附屬公司(即重慶盈多利物業管理有限公司)管理的物業內發電機運行。

附註4：總耗電量並不包括本集團的附屬公司，其耗電量被視為微不足道或並無單獨發出賬單。

附註5：總耗水量不包括本集團的附屬公司，該等附屬公司的耗水量被視為微不足道或並無單獨發出賬單。於報告期間，我們並無面臨任何水源問題。

附註6：二零一八年廢棄物產生量僅包括附屬公司上海盈多利物業管理有限公司及重慶盈多利物業管理有限公司，二零一九年僅包括附屬公司重慶江灣房地產有限公司、上海盈多利物業管理有限公司及重慶盈多利物業管理有限公司。

附註7：於二零一七年及二零一八年並無產生有害廢棄物的數量，因為並無重量資料。

附註8：廢水排放總量不包括本集團的附屬公司，該等附屬公司並無其他附屬公司的廢水排放記錄，亦無單獨發出賬單。

附註9：直接排放(範圍1)涵蓋固定燃燒、移動燃燒的排放量及於製冷劑產生的逸散性排放。

附註10：間接排放(範圍2)涵蓋自電力公司購買電力的排放。

附註11：其他間接排放(範圍3)僅涵蓋僱員進行商務旅行產生的排放量。

附註12：二零一七年及二零一八年並無使用公司車輛產生的廢氣排放資料。

### 我們的社區

我們認識到歷史建築物及文化遺產彌足珍貴，乃由於其經歷時代變遷及社會進步。就此而言，我們在設計物業時不遺餘力保留歷史建築物及文化遺產的獨一無二性。我們在物業設計中突出與傳統建築物及當地社會特色和諧共處的重要性，致力於將現代及傳統建築物的特色與裨益融入當地社區的同時，保留歷史遺跡。為了平等尊重個人需求，我們在物業中為身體殘障人士提供無障礙環境，鼓勵彼等與社區建立聯繫。因此，無障礙通道及設施是我們物業設計的另一主要元素。殘障人士設施(如無障礙入口、輪椅坡道、客用升降機)已融入我們的設計，並於我們的物業內興建，以方便出入。

作為負有社會責任感的企業，我們有責任回饋我們經營所在的社會，因此我們致力於服務我們所處及經營所在的社區。我們鼓勵僱員積極參與各種慈善及志願活動，以參與我們的社區。

# 環境、社會及管治報告

## 香港交易所環境、社會及管治報告指引索引

### 香港交易所環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標

### 解釋／參考章節

#### 層面A 環境

<b>A1 排放物</b>	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：  — 政策；及  — 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。  附註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。有害廢棄物指國家規例所界定者。	與環境和諧共處
<b>關鍵績效指標 A1.1</b>	排放物種類及相關的排放數據。	與環境和諧共處 — 我們的環境績效
<b>關鍵績效指標 A1.2</b>	溫室氣體總排放物量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	與環境和諧共處 — 我們的環境績效
<b>關鍵績效指標 A1.3</b>	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	與環境和諧共處 — 我們的環境績效
<b>關鍵績效指標 A1.4</b>	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	與環境和諧共處 — 我們的環境績效
<b>關鍵績效指標 A1.5</b>	描述減低排放量的措施及所得成果。	與環境和諧共處

## 香港交易所環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標

## 解釋／參考章節

### 層面A 環境

<b>關鍵績效指標 A1.6</b>	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	與環境和諧共處
<b>A2 資源使用</b>	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。  附註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	與環境和諧共處 — 有效使用資源
<b>關鍵績效指標 A2.1</b>	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	與環境和諧共處 — 我們的環境績效
<b>關鍵績效指標 A2.2</b>	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	與環境和諧共處 — 我們的環境績效
<b>關鍵績效指標 A2.3</b>	描述能源使用效益計劃及所得成果。	與環境和諧共處 — 有效使用資源
<b>關鍵績效指標 A2.4</b>	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。	與環境和諧共處 — 有效使用資源
<b>關鍵績效指標 A2.5</b>	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	不適用，因本集團業務性質，認為包裝材料的數量並不重大
<b>A3 環境及天然資源</b>	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	與環境和諧共處
<b>關鍵績效指標 A3.1</b>	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。	與環境和諧共處

# 環境、社會及管治報告

香港交易所環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標

解釋／參考章節

## 層面B 社會

<b>B1 僱傭</b>	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：  — 政策；及  — 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的工作環境 — 僱傭
<b>B2 健康與安全</b>	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：  — 政策；及  — 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的工作環境 — 健康與安全
<b>B3 發展及培訓</b>	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。  附註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	我們的工作環境 — 培訓及發展
<b>B4 勞工準則</b>	有關防止童工或強制勞工的：  — 政策；及  — 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的工作環境 — 僱傭
<b>B5 供應鏈管理</b>	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	產品責任 — 管理我們的供應鏈

香港交易所環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標

解釋／參考章節

## 層面B 社會

<b>B6 產品責任</b>	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： <ul style="list-style-type: none"><li>— 政策；及</li><li>— 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</li></ul>	產品責任 — 交付優質服務、客戶私隱及知識產權
<b>B7 反貪污</b>	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： <ul style="list-style-type: none"><li>— 政策；及</li><li>— 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</li></ul>	產品責任 — 商業操守
<b>B8 社區投資</b>	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	我們的社區

---

# 董事會報告

董事呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司。本公司主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註36。

本集團主要於中華人民共和國(「中國」或「國內」)從事物業發展及物業投資業務。

## 業務回顧

應香港公司條例附表5要求，對該等活動的進一步討論及分析包括對本集團面臨的主要風險及不確定性的描述及本集團業務日後發展的跡象，可參閱本年報第4至12頁所載列的管理層討論及分析。該討論構成董事會報告的一部分。

## 業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載於第64頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事並不建議派發股息及建議保留年內利潤。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本集團於年結日重估其所有投資物業。投資物業公平值增加淨額(已直接計入綜合損益表)為人民幣257,210,000元。

年內，本集團在建投資物業添置約人民幣528,458,000元。

年內，本集團物業、廠房及設備以及投資物業之該等及其他變動詳情分別載於綜合財務報表附註13及15。

## 集團財務概要

本集團截至二零一九年十二月三十一日止五個年度各年的業績以及資產及負債概要載於第166頁。

## 物業

本集團持有的主要物業詳情載於第167及168頁。

## 股份溢價及儲備

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團股份溢價及儲備變動詳情載於第67頁之綜合權益變動表內。

## 股本

年內本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註26。

## 本公司可分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備如下：

	人民幣千元
股份溢價	7,967,070
累計虧損	(2,682,374)
	<b>5,284,696</b>

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價可在遵守本公司組織章程大綱或細則條文前提下予以分派，惟緊隨擬派股息日期後，本公司須具備能力支付於一般業務過程中到期之債務。

## 環境政策及表現

作為一間負責任的房地產開發商，我們致力於減少建築物對環境的影響，並提高居民的生活質素。從項目工地的初始環境影響評估、產品設計階段、施工階段至運營階段，我們努力將可持續發展理念融入我們業務的每一個步驟。隨著實行各項環保措施及規範，我們致力防止物業發展及物業管理業務對環境產生的負面影響，並實現資源效益最大化。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團並不知悉任何對本集團有重大影響的嚴重未遵守適用環保法律法規的情況。

展望未來，我們將持續提升我們的環保績效。有關更多詳情，請參閱本報告「環境、社會及管治報告」章節。

## 本集團與其僱員、客戶及供應商之間的主要關係

本集團與其僱員、客戶、供應商及承建商均維持良好關係：

**僱員：** 我們認識到僱員的重要性並重視彼等的每一份貢獻。我們努力為僱員創造一個安全、積極、及充滿尊重的工作環境。我們根據僱員之資質、經驗及市場標準為僱員提供有吸引力的薪酬及福利待遇以獎勵彼等之努力及貢獻。為促進僱員的職業發展並使彼等發揮最大潛能，我們為僱員安排多種培訓課程，使彼等獲取專業知識及技能，以支持本集團業務增長。為與僱員建立互信，我們保持開放溝通，瞭解彼等對工作的需求及關注。

**客戶：** 我們旨在向客戶提供安全的物業及優質的物業管理服務以獲得客戶的信任。我們通過密切監控及現場視察我們所聘用的建築承建商的進度及表現，以保障物業的質量及安全性。為保護客戶的利益，我們確保在廣告及銷售手冊中提供準確的信息並為已售出之物業提供質保期。我們亦設立投訴處理程序，以確保我們所有客戶需求及期望得到妥善解決及處理。

**供應商及承建商：** 我們透過標準化的甄選程序及投標管理來選擇合適的供應商及承建商。除遵守相關國家法律法規外，我們的承建商亦須遵守我們的質量、安全及環境管理標準的要求，以防止在施工過程中出現嚴重的建築結構缺陷、工傷以及安全與環境事故。此外，為維護最高的業務誠信，我們要求供應商及承建商在業務合作關係中遵守我們的反貪污常規。

更多詳情請參閱本報告「環境、社會及管治報告」章節。

## 董事

年內及至本報告日，本公司董事如下：

### 執行董事：

Dr. Wang Shih Chang, George (主席)  
汪世忠先生(董事總經理)  
徐禮昌先生

### 非執行董事：

關啟昌先生

### 獨立非執行董事：

Warren Talbot Beckwith先生  
鄭燦焜先生(於二零一九年九月三十日辭任)  
陸觀豪先生  
Dr. Garry Alides Willinge

董事及高級管理層履歷之詳情已載於第13至15頁。

各執行董事已與本公司訂立服務協議，由二零一九年二月二十三日起再為期兩年。

根據本公司組織章程細則第87條，Dr. Wang Shih Chang, George、關啟昌先生及陸觀豪先生將輪值退任且符合資格，將願意於本公司應屆股東週年大會膺選連任。

擬於應屆股東週年大會上重選之董事概無訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出之獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

# 董事會報告

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益

### 董事及主要行政人員於本公司證券之權益

於二零一九年十二月三十一日，董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益及／或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉如下：

#### (a) 本公司每股面值0.1港元普通股之好倉

於二零一九年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司普通股及相關股份之好倉如下：

董事姓名	權益性質	持有已發行 普通股股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
汪世忠先生（「汪先生」）	公司	1,356,800,000股	75%

附註：

於該等持股權益中，1,356,800,000股本公司股份由Hillwealth Holdings Limited（「Hillwealth」）直接持有，而Hillwealth的全部已發行股本則由汪先生擁有。

(b) 本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持有已發行 普通股股份數目	佔相聯法團 同類已發行 股份百分比	附註
汪先生	公司	協和地產集團(上海) 有限公司(「協和地產 (上海)」)	100股每股面值1.00港元之 無投票權遞延「B」股股份	100%	(iii)
	個人	Hillwealth	1股面值1.00美元的股份	100%	(iv)

附註：

(iii) 協和地產(上海)為本公司間接附屬公司。其已發行100股無投票權遞延「B」股股份(其所附權利載於售股章程內)，所有該等股份由協和中國置地集團有限公司實益擁有，而協和中國置地集團有限公司由太平協和集團有限公司(「太平協和」，由汪先生全資擁有)實益及全資擁有。

(iv) 由於Hillwealth直接持有本公司已發行股本總額約75%，因此為本公司控股公司，Hillwealth為證券及期貨條例項下之本公司相聯法團。Hillwealth全部已發行股本由汪先生擁有。

於二零一九年十二月三十一日，汪先生為Hillwealth、協和中國置地集團有限公司及太平協和之董事，而Dr. Wang Shih Chang, George亦為太平協和之董事。

---

# 董事會報告

## 購股權計劃

本公司之購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註34內。

## 購買股份或債券之安排

除綜合財務報表附註34所披露之購股權計劃外，本公司、其最終控股公司或其任何附屬公司並無於本年度任何時間訂立任何安排，致使本公司董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女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。

## 董事／控股股東於重大合約中之權益

年內之關連人士交易(其中若干交易亦根據上市規則構成關連交易(如下文所披露))詳情載於綜合財務報表附註35內。

除上文所披露者外，本公司、其控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約，而該等合約於年終或於年內任何時候仍然有效。

## 主要股東

除於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益」內所披露之權益外，根據證券及期貨條例第336條由本公司置存之主要股東名冊披露，概無人士於二零一九年十二月三十一日及於本報告日於本公司已發行股本中擁有須予公佈權益或淡倉。

## 關連交易及持續關連交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據上市規則有下列關連交易。董事認為，該等關連交易乃於一般商業過程中進行。

### 持續關連交易

#### 辦公室租金及其他費用

於二零零八年七月三十一日，Marnav Holdings Limited(獨立第三方)作為一方及Frank Union Limited(「Frank Union」)(汪先生之聯繫人士)與本集團作為另一方就使用本公司的香港主要營業地點(「主要辦事處」)訂立租賃協議(「租賃協議」)。租賃協議的有效期限由二零零八年八月一日起至二零一一年七月三十一日止。租賃協議已於二零一一年七月二十二日續新三年，由二零一一年八月一日起至二零一四年七月三十一日止，並進一步續新三年，由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止。因租賃協議已於二零一七年七月三十一日屆滿，於二零一七年十月四日，Magico Group Limited(「Magico」)(本公司的一家間接全資附屬公司)作為合租方與新業主Oripuma Investments Limited及另一名合租方Frank Union訂立一份新租賃協議(「新租賃協議」)，以租賃主要辦事處，由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日續期為三年。

Frank Union與本集團於二零零八年七月三十一日訂立分攤協議(「分攤協議」)(其後於二零一一年七月二十二日及二零一四年九月二十二日分別續新三年，由二零一一年八月一日起至二零一四年七月三十一日止及由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止)，據此，雙方同意主要辦事處將平分為兩等分，各方有權佔用、使用及管有主要辦事處之一半。租金、電費、固網電話費用及其他費用將由雙方平均分攤。因分攤協議已於二零一七年七月三十一日屆滿，於二零一七年十月四日，Magico與Frank Union訂立一份新分攤協議(「新分攤協議」)，以根據由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日續期為三年的新租賃協議明確彼等各自的權利及責任。

鑑於(i)本公司將根據所用面積比例按成本就新租賃協議及新分攤協議分攤處所產生的租金、差餉、服務費及水電費；及(ii)租金及服務費乃與一名獨立第三方協商及議定，差餉乃由政府徵收，而水電費乃由相關獨立第三方服務供應商收取，董事認為新租賃協議及新分攤協議的條款屬一般商業條款，且對本公司而言屬公平合理。董事認為新租賃協議及新分攤協議項下的交易乃於本集團日常及正常業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體利益。

本年度，本公司已付與使用本公司香港主要營業地點有關的辦公室租金及辦公室處所總開支為人民幣4,245,000元。

---

# 董事會報告

## 董事於競爭性業務之權益

本公司董事總經理汪先生於中國若干物業發展項目中擁有權益。根據本公司與汪先生於二零零七年二月八日訂立之選擇權協議，本公司有權收購由汪先生直接或間接持有之大部份物業。此外，根據汪先生於二零零七年二月八日簽署以本公司為受益人之不競爭契據（「不競爭契據」），汪先生向本公司承諾作出不競爭契據內所述之必要安排，以避免與本集團業務競爭。該等安排之詳情載於本公司在二零零七年二月九日刊發之售股章程（「售股章程」）內。

本公司已接獲汪先生之確認書，表示彼由上市起及至本報告日止已遵守承諾契據之條款。此外，於同一期間，概無汪先生向本公司轉介之新商機。

除上文所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度及至本報告日，董事、主要股東或管理層股東概無與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

## 主要客戶及供應商

來自本集團五大客戶的總銷售額佔總收入少於30%。

本集團最大供應商本身及連同其後四大供應商分別佔本集團於年內總採購額的4.9%及18.0%。

於年內任何時候，概無本公司董事、董事聯繫人士或股東（就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%）於本集團任何五大供應商中擁有權益。

## 酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國僱用員工共382名。所產生的員工總成本約為人民幣35,000,000元。

本集團主要參照僱員個人之表現、資歷、經驗及現行行業慣例釐定僱員之薪酬。除基本薪酬及法定退休福利計劃外，本集團亦會參照其業績及僱員個人表現向合資格僱員發放酌情花紅。此外，本集團可根據本公司經批准之購股權計劃條款不時授予購股權，向僱員提供鼓勵及獎賞。

## 優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例概無任何有關優先購買權之規定，規定本公司按比例發售新股予現有股東。

## 企業管治

董事會及本公司管理層致力維持高水準之企業管治。有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於第16至29頁之企業管治報告內。

## 足夠之公眾持股量

基於本公司可得之公開資料及據董事所知，於本報告刊發前的最後實際可行日期，本公司按上市規則之規定維持本公司已發行股份25%之足夠公眾持股量。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行已辭任，而香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委任為本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度核數師。香港立信德豪會計師事務所有限公司繼續擔任本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度核數師。於股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

**Dr. Wang Shih Chang, George**

香港，二零二零年六月三日

# 獨立核數師報告



電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(「我們」)已審核列載於第64至165頁的China Properties Group Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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

## 意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任」部分中進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充分及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 有關持續經營的重大不確定性

我們注意到綜合財務報表附註1，貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度產生淨虧損人民幣282,985,000元且於截至二零一九年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨額為人民幣6,504,560,000元。此外，誠如綜合財務報表附註22及28所載，截至二零一九年十二月三十一日，根據借貸協議，貴集團若干借貸已逾期，為此該等貸款人已採取法律行動要求償還該等其他借貸。誠如附註1所載述，貴集團正與若干貸款人有爭議，彼等已採取法律訴訟要求償還若干其他借貸。誠如附註1所述，該等事件及情況連同綜合財務報表附註1所載之其他事宜顯示存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。我們的意見並無就該事項作出修改。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。我們在審核整體綜合財務報表及出具意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。除「有關持續經營的重大不確定性」一節所述事項外，我們已釐定下文所述事項為於我們的報告中將予傳達的關鍵審計事項。

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 評估土地使用權的所有權風險

我們認為評估賬面值為人民幣23,144,910,000元的位於中國上海的若干投資物業的土地使用權的所有權風險為關鍵審計事項，乃由於相關餘額對綜合財務報表整體十分重要，加之管理層對有關土地是否根據中國有關規則（「規則」）構成閒置土地涉及作出重大判斷。

於二零一九年十一月六日，上海靜安區規劃和自然資源局（「靜安局」）在其官方網站上宣佈，靜安局於二零一八年七月十五日向 貴公司附屬公司上海靜安協和房地產有限公司（「上海靜安」）出具了閒置土地確定書（「確定書」）（「該確定」）。該確定是指位於上海協和城第二期南部的一塊總地盤面積為19,800平方米的土地（4號地塊）（「目標土地」）。上海協和城項目第一期及第二期包括數塊相鄰的土地，包括 貴集團於一九九二年至一九九四年收購的包括目標土地在內的總共五塊土地。由於截至一九九七年六月三十日前，上海靜安尚未開發及建設的土地面積至少佔建築面積的60%，故該確定將目標土地確定為閒置土地。

我們就評估與該確定產生的閒置土地問題有關的土地使用權的所有權風險包括：

- 檢查有關目標土地的文件，包括土地使用權轉讓合同、靜安局及其他有關地方／中國政府部門與 貴公司之間的往來信件；
- 獲得 貴公司董事及管理層就我們已獲提供與上海協和城項目及閒置土地問題有關的所有相關文件及相關資料的聲明；
- 與管理層及 貴集團外部法律顧問討論該確定所載閒置土地認定的狀況及潛在風險，並根據當前事實及情況以及管理層提供的可用資料，就可能的結果獲得彼等的意見；
- 聘請我們本身的中國獨立法律顧問擔任核數師專家，並就該確定中所認定的事宜獲得彼等的意見；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項 — 續

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 評估土地使用權的所有權風險 — 續

有關此事宜的更多詳情載於綜合財務報表附註4。

- 透過檢查相關合同及有關文件，對管理層所作出並已影響結果評估的假設及關鍵判斷提出質疑；及透過與雙方的法律顧問管理層討論以評估是否存在任何管理層偏差的跡象；
- 評估 貴集團有關綜合財務報表附註4所載的重大判斷的披露是否充分。

#### 投資物業估值

由於相關餘額對綜合財務報表整體十分重要，加之釐定公平值時需要作出判斷，故我們認為投資物業估值為關鍵審計事項。

我們有關投資物業估值之程序包括：

於二零一九年十二月三十一日，貴集團投資物業的賬面值約為人民幣54,142,956,000元，而就投資物業於年內利潤錄得的公平值變動約為人民幣257,210,000元。

- 取得估值師對 貴集團投資物業進行估值並由管理層採納的估值報告；
- 評估估值師的資質、客觀性及經驗；

## 關鍵審計事項 — 續

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 投資物業估值 — 續

貴集團的投資物業包括辦公室、停車場及商業樓宇。相關估值乃在獨立專業估值師(「估值師」)的協助下釐定。誠如綜合財務報表附註15所披露，就已落成投資物業而言，估值技術為利用淨收入資本化估值法，根據來自物業的收入現值進行。就在建投資物業而言，估值技術為利用剩餘法進行且參考相關市場上已落成物業的近期公開的銷售交易或租金資料，以釐定已落成投資物業的潛在租金收入，減去完工的估計成本及預期發展商利潤，以釐定建議發展項目的價值，猶如該等發展項目已於估值日期落成。

- 根據我們對房地產行業的了解，評估估值模型所採用的方法及假設，如貼現率、復歸比率及市場租金；及
- 抽樣檢查 貴集團投資物業估值所用的輸入值，包括租金收入、租賃安排、資本開支詳情、收購成本安排及開發計劃(按抽樣基準)，並對照適當的支持文件。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項 — 續

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 與建築合約項下法律糾紛及或然負債披露相關的撥備

由於確定相關撥備是否充足需管理層使用估計及作出判斷，故我們認為與建築合約項下法律糾紛及或然負債披露相關的撥備為關鍵審計事項。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團涉及若干法律申索，該等申索主要與其多項物業建築工程的糾紛有關。為應對該等法律訴訟可能引致的潛在風險，管理層已於必要時聘請獨立法律顧問。就並無作出計提撥備之風險敞口而言，披露或然負債之性質及估計以及可能財務影響之責任亦需要管理層於釐定綜合財務報表之適當披露時作出判斷。相關撥備及或然負債於綜合財務報表附註28中披露。

我們就建築合約項下法律糾紛及或然負債披露相關的撥備程序包括：

- 細閱相關建築合約、外部及內部工料測量師報告以及與承建商的通訊；
- 細閱由貴集團內部法律顧問編製的分析及貴集團所委聘的獨立法律顧問出具的法律意見，以評估就該等案件作出撥備的適當性；及
- 評估綜合財務報表附註28所載貴集團有關或然負債及法律糾紛撥備的披露是否充足。

## 年報之其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括本公司年報內所載的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。就此而言，我們並無可報告的事項。

## 董事對綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定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，貴公司的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。

董事獲審核委員會協助履行負責監督貴集團的財務報告流程。

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照我們商定的業務約定條款僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。我們僅根據我們協定的委聘條款向全體股東報告，不作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審核憑證，作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及合謀、偽造、蓄意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制的情況，因此未能發現因欺詐而造成的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之合適性及作出會計估計和相關披露之合理性。

---

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任 — 續

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們總結認為存在重大不確定性，我們需於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務的財務信息獲取充足、適當的審計證據，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們對我們的審計意見承擔全部責任。

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

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

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

梁兆基

執業證書編號P03246

香港

二零二零年六月三日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	6	<b>589,300</b>	96,079
銷售成本		<b>(372,401)</b>	(52,954)
毛利		<b>216,899</b>	43,125
其他淨收入、收益及虧損	6	<b>(24,927)</b>	5,218
匯兌虧損淨額		<b>(42,197)</b>	(45,579)
銷售開支		<b>(8,963)</b>	(9,491)
行政開支		<b>(723,553)</b>	(55,229)
財務成本	7	<b>(1,068)</b>	—
未計投資物業及轉換期權衍生工具公平值變動前的經營虧損		<b>(583,809)</b>	(61,956)
投資物業公平值變動	15	<b>257,210</b>	560,886
轉換期權衍生工具公平值的變動	24	—	2,456
除稅前(虧損)/利潤	9	<b>(326,599)</b>	501,386
所得稅抵免/(開支)	8	<b>43,614</b>	(141,412)
本公司擁有人應佔年內(虧損)/利潤及全面收益總額		<b>(282,985)</b>	359,974
每股(虧損)/盈利			
基本(人民幣)	12	<b>(0.16)</b>	0.20
攤薄(人民幣)	12	<b>(0.16)</b>	0.18

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	520,446	409,775
預付租賃款項	14	—	89,785
投資物業	15	54,142,956	53,422,046
		<b>54,663,402</b>	<b>53,921,606</b>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業	16	6,242,285	6,000,219
持作出售物業	17	435,805	402,843
其他應收款項、按金及預付款項	18	212,304	186,121
已抵押／受限制銀行存款	19	32,542	24,400
銀行結餘及現金	19	18,682	37,163
		<b>6,941,618</b>	<b>6,650,746</b>
<b>流動負債</b>			
合約負債	20	725,309	865,363
應計建築成本		293,485	295,734
其他應付款項及應計費用		864,733	193,252
應付一名股東款項	21	3,897,576	3,498,137
租賃負債	32	2,577	—
應付稅項		749,404	706,318
借貸	22	5,306,704	4,906,423
15.0厘定息優先票據，即期部分	23	1,606,390	49,393
		<b>13,446,178</b>	<b>10,514,620</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(6,504,560)</b>	<b>(3,863,874)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>48,158,842</b>	<b>50,057,732</b>
<b>非流動負債</b>			
15.0厘定息優先票據，非即期部分	23	—	1,526,929
租賃負債	32	251	—
遞延稅項負債	25	10,892,011	10,981,238
		<b>10,892,262</b>	<b>12,508,167</b>
<b>資產淨值</b>		<b>37,266,580</b>	<b>37,549,565</b>

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	<b>170,073</b>	170,073
股份溢價及儲備		<b>37,096,507</b>	37,379,492
<b>權益總額</b>		<b>37,266,580</b>	37,549,565

第64至165頁之綜合財務報表已獲董事於二零二零年六月三日批准及授權刊發。

Dr. Wang Shih Chang, George  
董事

汪世忠  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 本公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (附註a)	其他儲備 人民幣千元 (附註b)	一般儲備 人民幣千元 (附註c)	股東		總額 人民幣千元
							注資儲備 人民幣千元 (附註d)	保留盈利 人民幣千元	
於二零一八年一月一日	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	32,190,566	37,189,591
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	359,974	359,974
於二零一八年十二月三十一日	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	32,550,540	37,549,565
年內虧損及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	(282,985)	(282,985)
於二零一九年十二月三十一日	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	32,267,555	37,266,580

附註：

- 特別儲備指於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市前為精簡本集團架構而進行公司重組(「公司重組」)時，所收購附屬公司的股份面值與就收購而發行的本公司股份面值之間的差額。
- 其他儲備乃因本公司最終控股股東汪世忠先生(「汪先生」)收購其他股東所擁有於本公司附屬公司的權益及進行企業重組而產生。
- 根據中華人民共和國(「中國」)有關法例及法規所訂明，於中國成立的附屬公司可從其年內利潤(根據中國公認會計原則編製)中按附屬公司董事釐定的比率向一般儲備作出分配。該筆一般儲備僅可在附屬公司董事會批准下，用於抵銷累計虧損或增加資本。
- 股東注資儲備指股東汪先生貸款產生的視作注資。

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前(虧損)/利潤	(326,599)	501,386
就以下各項作出調整：		
預付租賃款項攤銷	—	44
物業、廠房及設備項目折舊	5,010	1,294
投資物業公平值的變動	(257,210)	(560,886)
轉換期權衍生工具公平值的變動	—	(2,456)
財務成本	1,068	—
利息收入	(61)	(499)
出售投資物業虧損/(收益)	25,246	(4,673)
出售物業、廠房及設備的虧損	63	—
未變現匯兌虧損淨額	42,197	45,579
營運資金變動前的經營現金流量	(510,286)	(20,211)
待售發展中物業增加	(212,426)	(250,540)
持作出售物業減少	360,923	25,017
其他應收款項、按金及預付款項增加	(26,183)	(15,911)
合約負債(減少)/增加	(140,054)	425,760
應計建築成本增加	1,994	88,074
其他應付款項及應計費用增加	671,481	39,107
經營產生的現金	145,449	291,296
已付中國稅項	(2,527)	(3,355)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>	<b>142,922</b>	<b>287,941</b>
<b>投資活動</b>		
購買物業、廠房及設備	(886)	(3,235)
添置投資物業	(231,405)	(401,160)
出售物業、廠房及設備所得款項	124	—
出售投資物業所得款項	39,512	15,767
提取已抵押/受限制銀行存款	—	186,041
存置已抵押/受限制銀行存款	(8,142)	—
已收利息	61	499
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(200,736)</b>	<b>(202,088)</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
新增借貸	233,525	1,572,315
償還借貸	(277,171)	(2,758,453)
一名股東的墊款	399,439	1,414,728
償還租賃負債本金部份	(3,627)	—
已付利息	(312,833)	(568,055)
<b>融資活動產生／(所用)現金淨額</b>	<b>39,333</b>	<b>(339,465)</b>
現金及現金等值物減少淨額	(18,481)	(253,612)
年初現金及現金等值物	37,163	290,775
年末現金及現金等值物		
指銀行結餘及現金	18,682	37,163

## 1. 一般資料及綜合財務報表呈列基準

China Properties Group Limited (「本公司」) 及其附屬公司 (統稱「本集團」) 是一家在開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市。本公司的母公司及最終控股公司為 Hillwealth Holdings Limited (「Hillwealth」，為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司)。本公司的最終控股股東為汪先生，彼亦為本公司的董事總經理。本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands 及主要營業地點為香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事房地產開發及投資物業業務。主要附屬公司的主要業務載於附註36。

綜合財務報表以人民幣 (「人民幣」) 呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金，乃由於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度產生淨虧損人民幣282,985,000元。截至二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額人民幣6,504,560,000元 (包括應計建築成本人民幣293,485,000元、其他應付款項及應計費用人民幣864,733,000元、應付一名股東款項人民幣3,897,576,000元、借貸人民幣5,306,704,000元及15.0厘定息優先票據人民幣1,606,390,000元 (應付一名股東款項除外，其已確認於本集團有剩餘現金還款前不會要求還款)) 須於報告期末起一年內到期償還。

此外，截至二零一九年十二月三十一日，根據借貸協議，上述若干借貸人民幣5,095,225,000元已到期。該等貸款人已採取法律行動要求償還該等借貸，有關詳情載於附註22及附註28。誠如附註29所載，本集團亦有已訂約但未於綜合財務報表撥備的未來建設承擔約人民幣1,489,248,000元。

然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，原因為本公司董事經考慮以下方面後認為本集團將擁有充足營運資金為其自二零一九年十二月三十一日起未來十二個月的營運提供資金：

- 1) 本集團與中國一間資產管理公司簽署意向書以為其借貸進行再融資，涉及貸款約為人民幣7,000,000,000元，為期三年 (附有選擇權可將貸款延長一年)。董事認為，本集團將能夠獲得此貸款以滿足本集團營運資金需求；

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料及綜合財務報表呈列基準 — 續

- 2) 股東汪先生確認，彼不會要求償還應付彼之款項人民幣3,897,576,000元，直至本集團有剩餘現金償還為止；及
- 3) 出售上海及重慶項目中持作出售物業及預售作出售之發展中物業的估計所得款項。

上述事件或條件的結果存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。倘認為採用持續經營基準編製綜合財務報表並不適當，則則或須作出調整以將本集團資產賬面值撇減至其可變現淨值，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

## 2. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### 採用新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一九年一月一日生效

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂／經修訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文披露者外，本年度應用該等新訂／經修訂香港財務報告準則及修訂本對本年度及過往年度之本集團財務表現及狀況以及本綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

## 2. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

### 採用新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一九年一月一日生效 — 續

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。就承租人而言，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、對本集團會計政策的影響以及本集團根據香港財務報告準則第16號項下准許採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

本集團已採用簡易過渡法應用香港財務報告準則第16號，並將初始應用香港財務報告準則第16號之所有累計影響(如有)確認為對於首次應用日期之期初結餘之調整。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日的財務狀況表	
物業、廠房及設備增加	96,194
預付租賃款項減少	(89,785)
租賃負債增加(非即期部分)	2,793
租賃負債增加(即期部分)	3,616

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日末應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日在綜合財務狀況表確認的於初步應用日期之租賃負債的對賬情況：

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

### 採用新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一九年一月一日生效 — 續

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號的影響 — 續

##### 經營租賃承擔與租賃負債的對賬

	人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔(附註32)	7,721
加：計入本集團認為合理確定行使的續租選擇權的租賃	243
減：未來利息開支	(1,555)
截至二零一九年一月一日的租賃負債總額	6,409
適用於在二零一九年一月一日的財務狀況表確認的租賃負債的加權平均承租人 增量借貸率	16.62%

#### (ii) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產(相關資產)於一段期間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時出現以下情況時，合約附帶權利可於一段期間內控制已識別資產的使用：(a)取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益的權利及(b)指示使用已識別資產的權利。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

## 2. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

### 採用新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一九年一月一日生效 — 續

#### (iii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租期內將經營租賃項下的租金確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。與該等租賃相關的租金已於租期內按直線法支銷。

本集團於租賃日期開始確認使用權資產及租賃負債。

#### 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租金減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初始直接成本及(iv)承租人根據租期及條件規定的情況下拆除及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生。本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按租期以直線法攤銷。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

### 採用新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一九年一月一日生效 — 續

#### (iii) 作為承租人的會計處理 — 續

##### 使用權資產 — 續

就本集團而言，為租賃或資本增值目的而持有的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬並按公平值列賬。租賃土地及自用樓宇將繼續按香港會計準則第16號作會計處理，並按租期以直線法攤銷。因此，採納香港財務報告準則第16號對該等使用權資產並無任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃若干物業，按本集團自行判斷，確認上述租賃協議為持作自用的租賃土地及樓宇以外另一類別的資產。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

##### 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租金的現值確認。租金將採用租賃暗含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借貸利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租期內就於相關資產權利支付的款項被視為租金：(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租金(取決於指數或利率)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv) 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使該選擇權)及(v) 終止租賃的罰款付款(倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃)。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii) 減少賬面值以反映作出的租金；(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致未來租金變動、租期變動、實質固定租金變動或購買相關資產的評估變動。

## 2. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

### 採用新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一九年一月一日生效 — 續

#### (iv) 作為出租人的會計處理

本集團已將其投資物業出租予若干租戶。由於香港財務報告準則第16號項下出租人的會計處理與香港會計準則第17號項下的規定大致相同，故採納香港財務報告準則第16號對該等綜合財務報表並無重大影響。

#### (v) 過渡

承如上文所述，本集團已採用簡易過渡法及於初次應用日期(二零一九年一月一日)確認初次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響(如有)為期初結餘的調整。是次調整之影響載於本附註(i)。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租金的現值(採用於二零一九年一月一日的承租人增量借貸利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自首次應用以來一直獲應用，及按相等於租約負債的金額計量，並以於日期緊接首次應用日期前於財務狀況表確認之有關租約之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。就所有該等使用權資產而言，本集團依賴於二零一八年十二月三十一日就有償合約撥備所作之先前評估而於二零一九年一月一日進行減值檢討。

本集團亦已應用以下可行權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)於二零一九年一月一日計量使用權資產時撇除初始直接成本及(iii)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)香港財務報告準則第16號應於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的所有租賃協議；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應於先前並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第4號識別為含有租賃的合約。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

### 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團綜合財務報表有關的新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈惟尚未生效且未由本集團提早採納。本集團現時意向為於生效日期應用該等變動：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂原定於二零一八年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已被推遲／移除。提早應用該等修訂仍獲准許。

## 2. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

### 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則 — 續

#### 香港財務報告準則第3號(修訂本) — 業務的定義

該等修訂澄清業務必須包括至少一項投入及一個實質性過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，並對「實質性過程」的定義提供廣泛指引。此外，該等修訂移除對市場參與者是否有能力取代任何缺失的投入或程序並繼續產生產出的評估，同時縮小「產出」及「業務」的定義，以專注於向客戶銷售貨品及服務的回報，而非削減成本。此外，亦加入了可選的集中測試，允許簡化評估所獲得的一系列活動及資產是否不屬於業務。

#### 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本) — 重大的定義

該等修訂釐清「重大」的定義及解釋，將所有香港財務報告準則及概念框架的定義保持一致，並將香港會計準則第1號的支持規定納入定義。

#### 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 — 利率基準改革

該修訂修改了某些特定套期會計要求，以減輕利率基準改革引起的不確定性的潛在影響。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關彼等對沖關係的額外資料，而對沖關係直接受該等不確定因素影響。

#### 香港財務報告準則第17號 — 保險合約

香港財務報告準則第17號將取代香港財務報告準則第4號，作為於該等合約的發行人之財務報告內確認、計量、呈列及披露保險合約的單一原則標準。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

### 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則 — 續

#### 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 — 投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或注資

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之損益程度。倘交易涉及一項業務，則須確認全數損益；反之，倘交易涉及不構成一項業務之資產，則確認之損益僅以不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益為限。

本集團尚未確定該等新規定會否對本集團之會計政策及財務報告造成重大變動。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則編製，此統稱包含香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則以及香港公司條例之披露規定編製。該等綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

綜合財務報表根據歷史成本編製，惟若干物業及金融工具則如下文所載的會計政策所闡述按各報告期末的公平值計量。

歷史成本一般按照為交換貨品而提供的代價公平值計算。

公平值為於計量日期市場參與者之間按有序交易出售資產應收取的價格或轉讓負債應支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或於另一項估值技術作出估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內之以股份為基礎的付款交易、香港財務報告準則第16號「租賃」範圍內之租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量(例如，香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

以公平值計量非金融資產的，考慮市場參與者將該資產使用最佳於產生經濟利益的能力，或者將該資產出售給能夠於最佳使用的其他市場參與者產生經濟利益的能力。

### 3. 主要會計政策 — 續

此外，就財務報告而言，公平值計量分為第一級、第二級或第三級，此等級別的劃分乃根據其輸入值對公平值計量的可觀察程度及該等輸入值對公平值計量的整體重要性，闡述如下：

- 第一級輸入值是在計量日期能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；
- 第二級輸入值就是資產或負債直接或間接地可觀察之輸入值(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入值是相關資產或負債的不可觀察輸入值。

主要會計政策如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本集團之財務報表。集團內公司間之交易及結餘連同未變現溢利，乃於編製綜合財務報表時全數對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，並於損益確認虧損，否則未變現虧損亦予以對銷。

#### 附屬公司

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團從參與某實體之業務獲得或有權獲得可變回報，及有能力藉對實體行使其權力而影響該等回報，則本集團控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只考慮具體權利(由本集團及其他人士持有)。

於附屬公司之投資於擁有控制權日期起獲合併至綜合財務報表，直至該控制權終止為止。集團內公司間結餘、交易、現金流量及因集團內公司間交易而產生之任何未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數抵銷。在無出現減值之情況下，集團內公司間交易所產生之未變現虧損，會按與未變現溢利相同之方法抵銷。

於本公司財務狀況表中，於一間附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損(除非有關投資分類為持作銷售(或計入分類為持作銷售之出售組別))。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 收益確認

來自與客戶合約之收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價，不包括代表第三方收取的金額。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

貨品或服務的控制權是在一段期間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中符合下列條件，貨品或服務的控制權乃在一段期間內轉移：

- 提供全部已收利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代使用的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

倘貨品或服務的控制權在一段期間內轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務的控制權的時間點確認。

當合約包含融資部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨品或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收款項金額的現值計量，並以於合約起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的貼現率折現。當合約包含融資部分，其向本集團提供重大財務利益，則合約下確認的收入包括實際利率法下合約負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨品或服務之間的期間差距為一年或以下的合約，於香港財務報告準則第15號的權宜方法，即交易價格不就重大融資部分的影響作出調整。

就正常業務過程出售物業及開發物業的竣工前合約產生的收益而言，客戶在物業交付及被接納時取得物業的控制權。因此，當客戶接受房產時，收益確認。合約及實踐中並無同意提供其他貨品或服務。通常只有一項履約責任。款項通常會預先收取，並確認為合約負債。

## 3. 主要會計政策 — 續

### 收益確認 — 續

服務收入於提供服務時隨期間確認。客戶接受服務，當中包括提供服務時以相同轉移模式之若干履約責任，如保安服務及清潔服務。發票通常於呈示時支付。香港財務報告準則第15號並未對本集團的會計政策造成重大影響。

利息收入是所賺取之收入按未提取本金及適用實際利率以期間基準計算，有關利率乃將估計日後現金收款於金融資產預期年期精確貼現為初步確認的該資產賬面值淨值之利率。對於以攤銷成本計量且於收購當日不存在信貸減值的金融資產，實際利率適於資產的賬面值總額。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率適於資產的攤銷成本(即賬面值總值扣除下文金融工具會計政策所述的虧損撥備)。

### 合約資產及負債

合約資產指本集團就換取其本集團已轉移至客戶的服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團就其已向客戶收取的代價(或已到期收取代價金額)而須向該客戶轉移服務的責任。

### 合約成本

當履行合約產生的成本符合以下所有標準時，本集團就該等成本確認資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係；
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (c) 有關成本預期可收回。

確認的資產隨後按與向客戶轉讓與成本相關的貨物或服務一致的系統基準於損益內攤銷。該項資產須進行減值檢討。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括於生產或供應貨品或服務或作行政用途持有的租賃土地及樓宇(下述的在建物業除外))於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

資產(在建物業除外)按估計使用年期採用直線法確認折舊以撇銷成本(扣除剩餘價值後)。估計使用年期、剩餘價值及折舊方法於各呈報期結束時檢討,相關估計的任何變動影響於之後年度反映。

作生產、供應或行政用途的在建資產按成本扣除任何已確認減值虧損後列賬。成本包括專業費及(就合資格資產而言)根據本集團之會計政策資本化之借貸成本。該等資產於完成時及可隨時作擬定使用時分類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產於可隨時作擬定使用時按與其他物業資產相同的基準開始計提折舊。

物業、廠房及設備項目於出售後或於預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時解除確認。於出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生的任何損益釐定為資產的銷售所得款項與賬面值的差額,於損益中確認。

### 租賃土地及樓宇(截至二零一八年十二月三十一日止應用的會計政策)

當本集團為物業權益(包括租賃土地及樓宇部分)支付款項時,本集團會按照各個部分擁有權所附的絕大部分風險及回報是否已轉讓至本集團的評估,獨立評估各個部分分類為融資租賃或經營租賃,除非兩個部分均顯然屬於經營租賃,在此情況下整項物業計為經營租賃。具體而言,全部代價(包括任何一次性預付款)會根據租賃土地部分及樓宇部分於初步確認時按租賃權益的相關公平值比例分配至土地及樓宇部分。

倘若相關付款能可靠地作出分配,則入賬列作經營租賃的租賃土地權益會於綜合財務狀況表內列作「預付租賃款項」,並於租期以直線法攤銷,惟根據公平值模型分類並入賬列作投資物業者除外。倘若租金未能可靠地於租賃土地與樓宇部分之間分配,則整項物業一般分類為租賃土地於融資租賃項下。

### 3. 主要會計政策 — 續

#### 供日後業主自用的租賃土地及發展中樓宇(截至二零一八年十二月三十一日止應用的會計政策)

倘租賃土地及樓宇正在開發作生產或行政用途，則租賃土地部分分類為預付租賃款項，並於租期內按直線法攤銷。於施工期間，就租賃土地計提的攤銷支出列入在建樓宇的部分成本。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時(即樓宇達致管理層擬定運作方式所需的位置及狀況時)開始計算折舊。

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業(包括作相關用途的在建物業)。投資物業包括未釐定未來使用的持有土地，而該等土地被視作為資本增值而持有。

投資物業首先按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業按公平值計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之所有物業權益，一概分類為投資物業及以此入賬，並使用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的損益於產生期間計入損益。

就在建投資物業產生的建築成本會撥充資本，作為在建投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售時，或永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時解除確認。解除確認物業時產生的任何損益(按資產出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於物業解除確認期間計入損益。

#### 待售發展中物業

待售發展中物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)入賬。成本包括土地的預付租賃款項及房地產開發成本。可變現淨值計及預期最終變現價格減適用銷售開支及預計竣工成本。

房地產開發成本包括建築成本、根據本集團會計政策資本化的借貸成本及於發展期間產生的直接應佔成本。於完成後，有關物業獲轉撥為待售物業。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)入賬。成本包括土地成本、持作出售物業應佔發展成本、為達致物業現況所產生的其他成本，如已資本化的財務成本。

### 金融工具

#### 金融資產

並非按公平值計入損益之金融資產(並無重大融資部分的貿易應收款項除外)初步按公平值加上與其收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資部份之貿易應收款項以交易價格初步計量。

所有常規金融資產買賣均於交易日(即本集團承諾買賣該資產的日期)確認。常規買賣指於一般市場規定或慣例指定期間內交付資產的金融資產買賣。

於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時，會整體考慮具有嵌入式衍生工具的金融資產。

#### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別。

攤銷成本：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘相關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計算之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外幣損益以及減值於損益確認。終止確認之收益於損益內確認。

以公平值計入其他全面收益：為收取合約現金流量(該現金流量只為對本金和利息的支付)和出售金融資產而持有的資產以公平值計入其他全面收益。按公平值計入其他全面收益的債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、外幣損益以及減值於損益確認。其他損益淨額於其他全面收益確認。於終止確認時，其他全面收益中累計的損益將重新分類至損益。

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

#### 債務工具 — 續

按公平值計入損益：按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初步確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

#### 權益工具

於初步確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值後續變動。該選擇乃按個別投資基準作出。按公平值計入其他全面收益的股本投資乃按公平值計量。按公平值計入其他全面收益的股本投資按公平值計量，股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他淨損益於其他全面收益確認，並不會重新分類至損益。所有其他權益工具分類為按公平值計入損益，其中公平值變動、股息及利息收入於損益內確認。

#### 金融資產之減值虧損

本集團就貿易應收款項、按攤銷成本計量之金融資產及按公平值計入其他全面收益之債務投資確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1)十二個月預期信貸虧損：指報告日期後十二個月內可能違約事件而導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：指金融工具預計年內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃基於根據合約應付本集團之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項之虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已根據本集團的歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的具體前瞻因素作出調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融資產之減值虧損 — 續

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃基於十二個月預期信貸虧損。然而，倘自發生以來信貸風險顯著增加，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。

於釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認起大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，包括前瞻性資料。

倘金融資產逾期超過三十日，本集團假定其信貸風險顯著增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為信貸減值：(1)借貨人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸承擔；或(2)金融資產逾期超過九十日。

信貸減值金融資產的利息收入乃按金融資產的攤銷成本(即賬面值總值減虧損撥備)計算。對於非信貸減值之金融資產，利息收入根據賬面值總值計算。

### 金融負債

本集團視乎金融負債產生之目的將其負債分類。按公平值計入損益之金融負債初步按公平值計量及按攤銷成本計算之金融負債初步按公平值減所產生之直接應佔成本計算。

#### 按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

倘金融負債乃收購作於短期內出售，則會分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。持作買賣負債的損益均在損益內確認。

倘若一項合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整個混合合約或可指定為按公平值計入損益之金融負債，除非嵌入式衍生工具不會顯著改變現金流量或合約明確禁止分離嵌入式衍生工具。

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 金融負債 — 續

##### 按公平值計入損益之金融負債 — 續

倘符合下列條件，金融負債或會於初步確認時被指定為按公平值計入損益的負債：(i)該項指定撇銷或大幅減低因按不同基準計量負債或確認有關負債的損益而另行引起的不一致處理方法；(ii)該等負債為一組金融負債的一部分，而根據明文訂立的風險管理策略，該項負債的管理及表現評估乃以公平值為基準；或(iii)金融負債包含須單獨入賬的嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，公平值變動於產生期間於損益內確認，惟本集團自身信貸風險產生的損益於其他全面收益呈列，其後不再重新分類至損益。於損益確認的公平值損益淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

##### 按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本計量的金融負債(包括建築成本應計費用、其他應付款項及應計費用、借貸、應付股東款項及15.0厘定息優先票據)其後於實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認，或倘符合若干條件，則於合資格資產中資本化。

損益於終止確認負債時透過攤銷程序於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 金融工具 — 續

#### 權益工具

本公司發行的權益工具按已收所得款項減直接發行成本入賬。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人支付明確款額以補償持有人損失之合約，而該損失乃因某特定債務人於債務工具到期時並無根據該債務工具之原有或經修改條款付款而招致。由本集團所發行而非指定為透過損益以公平值計量之財務擔保合約，於初步確認時以其公平值減應佔發行財務擔保合約之交易成本列賬。於初步確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備金額，即根據上文所載會計政策原則計量的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號的原則確認的累計攤銷。

#### 終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產經已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認準則，則本集團終止確認該項金融資產。

倘有關合約規定之責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。

倘由於重新磋商負債之條款，本集團向債權人發行其自身權益工具以支付全部或部分之金融負債，則已發行之權益工具為已付代價並於抵銷金融負債或其部分日期按彼等之公平值初步確認及計量。倘已發行權益工具之公平值不能可靠計量，則權益工具將計量以反映所抵銷金融負債之公平值。所抵銷金融負債或其部分之賬面值與已付代價之差額於本年度損益中確認。

## 3. 主要會計政策 — 續

### 資產減值(金融資產除外)

本集團於各報告期末審閱使用年期有限的資產的賬面金額，以釐定有關資產有否出現減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的情況。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值。有關貼現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險(估計未來現金流量並未就此風險作出調整)的評估。

倘資產的可收回金額估計低於其賬面金額，則資產的賬面金額下調至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損，資產賬面金額會調高至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面金額不得高於倘該資產於過往年度並無確認減值虧損時釐定的賬面金額。撥回的減值虧損會即時於損益中確認。

### 租賃(自二零一九年一月一日起應用的會計政策)

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟實體可選擇不資本化(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃的會計政策。本集團已選擇不就低價值資產及租期於開始日期計少於十二個月的租賃(如有)確認使用權資產及租賃負債。與該等貸款相關的租賃付款乃按租期以直線基準列支。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 租賃(自二零一九年一月一日起應用的會計政策) — 續

#### 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租金減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初始直接成本及(iv)承租人根據租期及條件規定的情況下拆除及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生。本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產一般按直線基準以資產可使用年期或租期(包括延長選擇期，如適用)(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權(如有)，則使用權資產於相關資產的可使用年內予以折舊。

本集團根據香港會計準則第40號就租賃或資本增值目的持有的租賃土地及樓宇按公平值入賬列作投資物業。本集團根據香港會計準則第16號將持作自用的租賃土地及樓宇入賬，並按資產的可使用年期及租期的較短者以直線基準攤銷。

#### 租賃負債

租賃負債按於租賃開始日期尚未支付的租金的現值確認。租金乃於租賃中的內含利率(倘該利率能較容易地確定)進行折現。倘該利率無法輕易釐定，則本集團使用本集團的增量借貸利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租期內就於相關資產權利支付的款項被視為租金：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租金(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv)購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使該選擇權)及(v)終止租賃的罰款付款(倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃)。

於開始日期後，本集團按以下方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租金；(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致未來租金變動、租期變動、實質固定租金變動或購買相關資產的評估變動。

### 3. 主要會計政策 — 續

#### 租賃(自二零一九年一月一日起應用的會計政策) — 續

##### 作為出租人的會計處理

本集團已將其若干投資物業出租予若干租戶。經營租賃租金收入按相關租賃期間以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入該租賃資產的賬面值，並於租賃期間按直線法確認為開支。

##### 租賃(直至二零一八年十二月三十一日應用的會計政策)

租期將所有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

##### 本集團作為出租人

經營租賃租金收入按相關租賃期間以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入該租賃資產的賬面值。除根據公平值模型計量之投資物業外，有關成本均於租賃期間按直線法確認為開支。

##### 本集團作為承租人

經營租賃付款按租期以直線基準確認為開支。

##### 借貸成本資本化

借貸成本(包括外幣借貸產生的匯兌差額)於一定程度上被認為是對利息成本的調整，該等利息成本直接歸因於購置、建造或生產須耗費相當長期間方可作擬定用途或出售之合資格資產，並增加至該等資產之成本，直到資產已大致可作其擬定用途或出售為止。

於特定借貸用於合資格資產的開支前將其暫時投資所賺取的投資收入乃自符合資格進行資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間的損益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 — 續

### 撥備及或然負債

當本集團因過往事件須負上法律或推定責任而可能導致經濟利益流出，且該經濟利益能夠合理估計時，會就未能確定期間或金額的負債確認撥備。

倘經濟利益流出之可能性不大，或不能可靠估計該數額，則該責任披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。可能責任的存在將僅由發生或不發生一件或以上未來事項確認，其亦作為或然負債予以披露，除非經濟利益流出的可能性不大。

### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合損益及其他全面收益表所呈報的「除稅前利潤」有別，原因是其為其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目及毋須課稅收入項目或不可扣稅開支項目。本集團的即期稅項負債按報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

本集團會就資產及負債在綜合財務報表的賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基兩者間的臨時差額確認遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。倘有可能有應課稅利潤以供動用可扣稅臨時差額，則一般會就所有可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。倘臨時差額因初步確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的資產及負債而產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債按與於附屬公司的投資相關的應課稅臨時差額確認，惟本集團可控制臨時差額的撥回及不大可能於可見將來撥回臨時差額則除外。倘有可能有足夠應課稅利潤可供動用臨時差額的利益，且預期會於可見將來撥回，方會確認與該等投資相關的可扣稅臨時差額所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會於各呈報期結束時檢討，並在不大有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時調減。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法），按預期適於清償負債或變賣資產期間的稅率計量。

## 3. 主要會計政策 — 續

### 稅項 — 續

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於呈報期結束時收回或清償資產及負債賬面值產生的稅務後果。

就計量利用公平值模型計量的投資物業的遞延稅項而言，該等物業的賬面值乃假設透過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於隨時間推移而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益為目標的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則有關投資物業的遞延稅項根據香港會計準則第12號「所得稅」所載的上述一般原則（即以預期收回有關物業的方式為依據）計量。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

### 外幣

在編製各個別本集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣（外幣）結算的交易按交易當日的匯率確認。於報告期末，以外幣定值的貨幣項目按該日的通行匯率重新換算。以公平值列賬並以外幣定值的非貨幣項目按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

由貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生的外幣差額於產生期間在損益中確認。重新換算以公平值列賬的非貨幣項目所產生的外幣差額計入期內損益。

### 退休福利成本

強積金計劃及國營退休福利計劃（兩者均為界定供款退休計劃）的供款於僱員提供服務後有權享有供款時確認為開支。

## 3. 主要會計政策 — 續

### 關聯人士

- (a) 一名人士若屬以下情況之一，則該人士或該人士家庭的緊密成員與本集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 若符合以下任何一項條件，實體與本集團有關聯：
- (i) 實體及本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
  - (ii) 實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
  - (iii) 兩實體為同一第三方的合營公司。
  - (iv) 一間實體為一名第三方的合營公司，另一實體為該第三方的聯營公司。
  - (v) 實體是一項為本集團或本集團關聯實體僱員的利益而設立的離職後福利計劃。
  - (vi) 實體受第(a)項所述人士控制或共同控制。
  - (vii) 第(a)(i)項所述人士對實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員之一。
  - (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層成員服務。

### 3. 主要會計政策 — 續

#### 關聯人士 — 續

一名人士的緊密家庭成員指在其與該實體的交易中預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士子女及配偶或伴侶；
- (ii) 該人士配偶或伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士配偶或伴侶的被贍養人。

### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

於應用本集團之會計政策時(有關政策載於附註3)，本公司董事需就未能於其他來源取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為依據。實際結果或會與該等估計有所不同。

估計及相關假設會持續予以檢討。倘若須對會計估計作出修訂，而有關修訂僅影響修訂估計的期間，則於作出修訂的期間確認修訂；倘若修訂同時影響當期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認有關修訂。

#### 應用會計政策的關鍵判斷

除綜合財務報表其他部分所披露者外，以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中作出且對綜合財務報表內確認之金額產生最重大影響之重大判斷。

#### 土地使用權 — 上海協和城第二期 — 南部

於一九九九年四月，中國國土資源部出台了若干規則(「閒置土地處置規則」或「規則」)，以處理指定作發展用途而土地所有人並無在合理時間內動工興建的國有土地。該等規則其後於二零一二年作出修訂。出台規則旨在阻截在囤積土地方面的政府腐敗行為，並防止濫用行政權力，另外亦引入一項機制，如土地未在協定／合理時間內開發，有關當局可無償收回國有土地。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源 — 續

### 應用會計政策的關鍵判斷 — 續

#### 土地使用權 — 上海協和城第二期 — 南部 — 續

於二零一九年十一月六日，上海靜安區規劃和自然資源局（「靜安局」）在其官方網站上發佈，靜安局於二零一八年七月十五日向本公司附屬公司上海靜安協和房地產有限公司（「上海靜安」）出具了閒置土地認定確定書（「確定書」）（「該確定」）。該確定指位於上海協和城第二期南部的一塊總佔地面積為19,800平方米的土地（4號地塊）（「目標土地」）。整個協和城項目包括位於上海南京西路永源浜數塊相鄰的土地，包括1號、2號、3號、4號、5號及7號地塊，該等地塊於一九九二年至一九九四年由本集團收購。由1號及7號地塊組成的協和城項目第一期已開發為住宅及購物綜合體，並於二零零二年左右竣工。由3號、4號及5號地塊組成的第二期擬分兩個部分進行開發 — 協和城北部（3號及5號地塊）開發為酒店及零售綜合體，而協和城南部將開發為商業／住宅綜合體。協和城北部於二零零八年動工建設，並於二零一五年左右竣工。協和城南部指4號地塊（亦稱為目標土地），由於靜安局與相關政府部門作出數次規劃改變，至今尚未動工建設。

該確定將目標土地認定為閒置土地，乃由於截至一九九七年六月三十日前上海靜安未有開發及建設佔建築面積的至少60%。

然而，本公司董事表示，彼等並無於任何時間收到該函件，而根據規則，收到該函件為法律程序的關鍵環節，惟靜安局於二零一九年十一月六日在其網站上發佈該確定時方知悉此事宜。此外，董事認為，截至一九九七年六月三十日前完成建設至少60%的目標土地的規定無效，原因是（其中包括）於二零零零年與上海當局簽署補充協議，大幅度擴大了4號地塊及目標土地僅於二零零三年出讓予本集團。

基於其法律顧問的意見，本公司董事認為，本集團有充分合法理由論證目標土地並不構成該確定所指稱的閒置土地且正與靜安局就該確定的解決進行商討。

然而，該確定的最終結果尚不確定且概不保證。本集團將會成功處理此事項。倘本集團在此方面未能成功，則本集團可能須確認稅前損失，金額達約人民幣23,144,910,000元，即於二零一九年十二月三十一日財務狀況表中發展中投資物業內確認的目標土地賬面值。

## 4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源 — 續

### 應用會計政策的關鍵判斷 — 續

#### 投資物業的遞延稅項

就計量於公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業乃按目標為隨時間推移而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，本公司董事釐定，利用公平值模型計量之投資物業之賬面值乃透過銷售全數收回之假設已被推翻。因此，有關本集團投資物業之遞延稅項已根據透過使用全數收回賬面值之稅務後果計量。

#### 持續經營基準

誠如附註1所披露，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。持續經營基準之合適性於考慮與本集團未來有關的所有相關可用資料(包括本集團直至二零二一年三月三十一日止期間的現金流量預測)後進行評估。該等未來預測本身涉及多種假設及不確定因素。實際業績可能出現重大差異，導致不適合採納持續經營基準。

#### 估計不確定因素的主要來源

以下為有關未來的主要假設，以及擁有於下一財政年度內須對資產及負債的賬面值作出大幅調整的重大風險的其他估計不確定因素的主要來源如下：

## 4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源 — 續

### 估計不確定因素的主要來源 — 續

#### 對在建投資物業公平值的估計

誠如附註15所述，在建投資物業主要於各報告期末在獨立專業估值師的協助下使用剩餘法按公平值計量。該等估值乃以若干假設為基準作出，而該等假設乃受不確定因素規限及可能與實際結果存在重大差異。於依賴估值報告時，本公司董事已作出判斷，並信納估值所用假設屬適當、合理及反映市況。倘中國市況使假設出現任何變動，對在建投資物業公平值的估計可能會隨之受到重大影響。於二零一九年十二月三十一日，利用剩餘法重估的在建投資物業，總額約為人民幣51,560,021,000元(二零一八年：人民幣50,729,171,000元)。

#### 對待售發展中物業及持作出售物業可變現淨值的估計

於二零一九年十二月三十一日，待售發展中物業約人民幣6,242,285,000元(二零一八年：人民幣6,000,219,000元)及持作出售物業約人民幣435,805,000元(二零一八年：人民幣402,843,000元)乃按成本及可變現淨值的較低者入賬。各發展階段的每個單位成本採用加權平均法釐定。估計的可變現淨值為估計銷售價格減銷售開支及估計完工成本(如有)，估計數字乃根據最可靠的所得資料作出估計。倘中國市況出現任何變動導致估計售價下跌，則可能會就待售發展中物業及持作出售物業確認減值虧損。

#### 土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地成本、借貸成本及所有物業開發支出在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。

本集團在中國須繳納土地增值稅，其已列入本集團的所得稅開支。在釐定土地增值金額及相關稅項時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支。於二零一九年十二月三十一日，本集團計入應付稅項的應付土地增值稅約為人民幣577,765,000元(二零一八年：人民幣559,005,000元)。

#### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源 — 續

##### 估計不確定因素的主要來源 — 續

##### 建築合約的法律糾紛及或然負債撥備

於二零一九年十二月三十一日，本集團面對多項法律申索，乃主要關於正常業務過程中不同房地產開發項目的建築合約糾紛。釐定是否需要就有爭議的建築成本作出撥備時，須估計清償責任所需資源(包括經濟利益)流出的可能性，並估計於報告期末能可靠計量的責任金額。根據本集團獨立法律顧問或內部法律顧問的意見，該等未決法律申索仍處於初步階段，現階段無法確定最終結果，合共約為人民幣94,000,000元(二零一八年：人民幣74,000,000元)。本公司董事認為，本集團可能須就該等法律糾紛承擔責任；然而，於報告期末無法對責任金額作出充分可靠估計。有關或然負債於附註28披露。因此，人民幣94,000,000元(二零一八年：人民幣74,000,000元)已披露為或然負債，而該金額並無計入應計建築成本，亦無於綜合財務報表內作出撥備。

#### 5. 分部資料

- (a) 本公司的主要行政人員為主要經營決策者(「主要經營決策者」)。本集團主要於兩個經營地區經營三項主要業務。向主要經營決策者呈報以進行資源分配及分類表現評估的資料著重每項主要業務的經營地區。主要地區為中國的上海及重慶。因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團的經營分部如下：

物業發展	—	上海
(物業發展及銷售)	—	重慶
物業投資	—	上海
(出租投資物業)	—	重慶
其他		

於計算本集團呈報分類時並無匯總主要經營決策者識別的經營分部。

有關上述分類的資料呈列如下。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 分部資料 — 續

(a) — 續

### 分部收入及業績

以下為本集團收入及業績按呈報及營運分類的分析：

#### 截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	總計
	上海	重慶	上海	重慶		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入						
對外銷售	137,783	439,269	1,881	2,278	8,089	589,300
分類利潤／(虧損)	100,159	115,971	87,620	173,749	(3,390)	474,109
其他淨收入、收益及虧損						(24,927)
匯兌虧損淨額						(42,197)
財務成本						(1,068)
未分配項目						(732,516)
除稅前虧損						(326,599)

#### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	總計
	上海	重慶	上海	重慶		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入						
對外銷售	12,732	72,684	176	1,382	9,105	96,079
分類利潤／(虧損)	10,302	44,971	267,472	294,973	(998)	616,720
其他淨收入、收益及虧損						5,218
匯兌虧損淨額						(45,579)
未分配項目						(74,973)
除稅前利潤						501,386

營運分部的會計政策與附註3所述本集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取之利潤及產生之虧損，包括投資物業公平值變動，且未分配其他收入、損益、財務成本、匯兌虧損淨額、銷售開支及行政開支(包括董事酬金)。此乃向本公司董事總經理呈報以作資源分配及表現評估的計量基準。

## 5. 分部資料 — 續

(a) — 續

### 分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分的資產及負債分析，亦為呈交予本公司董事總經理的資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>分部資產：</b>		
物業發展		
— 上海	<b>1,326,699</b>	1,280,661
— 重慶	<b>5,351,391</b>	5,122,401
物業投資		
— 上海	<b>42,477,981</b>	42,032,724
— 重慶	<b>11,664,975</b>	11,389,322
其他	<b>483,520</b>	464,831
分部總計	<b>61,304,566</b>	60,289,939
未分配資產	<b>300,454</b>	282,413
<b>綜合資產</b>	<b>61,605,020</b>	60,572,352
<b>分部負債：</b>		
物業發展		
— 上海	<b>911,152</b>	881,661
— 重慶	<b>1,989,645</b>	1,967,357
物業投資		
— 上海	<b>3,352,486</b>	3,215,828
— 重慶	<b>1,486,403</b>	1,400,514
其他	<b>267,343</b>	247,824
分部總額	<b>8,007,029</b>	7,713,184
未分配負債	<b>16,331,411</b>	15,309,603
<b>綜合負債</b>	<b>24,338,440</b>	23,022,787

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 分部資料 — 續

(a) — 續

### 分部資產及負債 — 續

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 所有資產分配至各營運及呈報分部，惟不包括各分部共用或於公司營運的若干物業、廠房及設備、若干預付租賃款項、其他應收款項、按金及預付款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金。
- 所有負債分配至各營運及呈報分類，惟不包括屬於未分配至任何分類的公司負債的若干其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項、應付稅項及遞延稅項負債。借貸及定息優先票據按與資本化若干財務成本一致的基準分配。

### 其他分部資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資			分部		總計
	上海	重慶	上海	重慶	其他	調整		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分部利潤或虧損或分部資產時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	85,738	171,472	—	257,210	—	257,210
非流動資產添置(附註b)	—	—	440,580	111,784	66	552,430	187	552,617
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	3,114	3,114	6,426	9,540
出售投資物業的虧損	—	—	—	—	—	—	25,246	25,246

## 5. 分部資料 — 續

(a) — 續

### 其他分部資料 — 續

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業開發		物業投資		其他	分部		總計
	上海	重慶	上海	重慶		總計	調整	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
							(附註(a))	
計量分部利潤或虧損或分部資產時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	267,296	293,590	—	560,886	—	560,886
添置非流動資產(附註b)	—	—	565,882	280,679	11	846,572	4,769	851,341
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	—	—	2,679	2,679
出售投資物業的收益	—	—	—	—	—	—	4,673	4,673
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	3,105	3,105	44	3,149

附註：

- (a) 計量分部利潤或虧損或分部資產時計入的所有金額分配至各營運分部，惟不包括與各分部共用或用於公司營運的未分配資產有關的若干非流動資產添置、物業、廠房及設備折舊、出售投資物業的虧損／收益以及預付租賃款項攤銷。
- (b) 非流動資產包括投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項。

### 地區資料

本集團所有收入均來自中國業務。

本集團的非流動資產主要位於中國(集團實體的註冊成立國家)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 分部資料 — 續

(a) — 續

### 有關主要客戶的資料

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無相應年度之客戶的收入佔本集團總收入超過10%。

(b) 於下表內，根據香港財務報告準則第15號的收入乃按主要地區市場、主要產品及服務種類以及收益確認期間作出分項。

### 收入分項

#### 截至十二月三十一日止年度

	物業銷售				物業		總計	
	上海		重慶		管理收入			
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入確認時間								
於某時間點	137,783	12,732	439,269	72,684	—	—	577,052	85,416
隨時間轉移	—	—	—	—	8,089	9,105	8,089	9,105
	137,783	12,732	439,269	72,684	8,089	9,105	585,141	94,521

6. 收入以及其他收入、收益及虧損淨額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>收入</b>		
出售物業	577,052	85,416
物業租金收入	4,159	1,558
物業管理收入	8,089	9,105
	<b>589,300</b>	96,079
<b>其他收入、收益及虧損淨額</b>		
出售投資物業的(虧損)/收益	(25,246)	4,673
銀行存款利息	61	499
其他	258	46
	<b>(24,927)</b>	5,218
<b>總收入及其他收入、收益及虧損淨額</b>	<b>564,373</b>	101,297

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 7. 財務成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他借貸利息	518,097	581,690
銀行借貸利息	780	718
13.5厘定息優先票據的實際利息開支	—	183,720
15.0厘定息優先票據的實際利息開支	242,728	49,289
可換股票據之實際利息開支	—	45,681
租賃負債之利息	1,068	—
總財務成本	762,673	861,098
減：物業、廠房及設備中的在建工程、在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(761,605)	(861,098)
	1,068	—

因特定借貸產生的年內資本化借貸成本約為人民幣112,266,000元(二零一八年：人民幣490,003,000元)。因一般借貸產生的年內已資本化借貸成本約人民幣649,339,000元(二零一八年：人民幣371,095,000元)，乃按合資格資產的支出按資本化年率15.96%(二零一八年：17.36%)計算。

## 8. 所得稅抵免／(開支)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)／土地增值稅(「土地增值稅」)	(45,613)	(1,191)
遞延稅項抵免／(開支)(附註25)：		
本年度	89,227	(140,221)
	43,614	(141,412)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施條例》，中國集團實體於該兩個年度的稅率為25%。

## 8. 所得稅抵免／(開支) — 續

在根據一九九五年一月二十七日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》而施行的暫行條例下，所有於一九九四年一月一日起轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

香港利得稅根據兩個年度估計應課稅利潤16.5%計算。由於本集團之收入並非產生或來自香港，故並未作出香港利得稅撥備。

年內的所得稅抵免／(開支)與綜合損益及其他全面收益表中的除稅前(虧損)／利潤對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前(虧損)／利潤	<b>(326,599)</b>	501,386
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	<b>81,650</b>	(125,347)
按中國土地增值稅稅率介乎30%至60%的稅率計算的稅項	<b>(20,589)</b>	(490)
不可扣稅開支的稅務影響	<b>(14,822)</b>	(26,524)
無須課稅收入的稅務影響	—	17,568
未確認稅項虧損	<b>(12,629)</b>	(6,619)
已動用稅項虧損	<b>10,004</b>	—
年內所得稅抵免／(開支)	<b>43,614</b>	(141,412)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 9. 年內(虧損)/利潤

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
董事酬金(附註10)	1,247	1,255
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	28,508	23,835
— 退休福利計劃供款	5,123	6,248
總員工成本	34,878	31,338
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(9,019)	(4,328)
	25,859	27,010
核數師酬金	2,654	2,223
預付租賃款項攤銷	—	3,149
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	—	(3,105)
	—	44
物業、廠房及設備折舊(附註13)	9,540	2,679
減：待售發展中物業的已資本化金額	(4,530)	(1,385)
	5,010	1,294
已售物業成本(計入銷售成本)	360,923	42,851
出售物業、廠房及設備的虧損	63	—
投資物業租金總收益	4,159	1,558
減：年內產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	(12)	(33)
	4,147	1,525
就與若干貸款人之訴訟產生的結算費及其他有關成本之撥備	614,120	—

10. 董事、主要行政人員及僱員酬金

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金	1,007	1,015
薪金及津貼	240	240
	<b>1,247</b>	1,255

董事及主要行政人員薪酬

支付予董事及主要行政人員的酬金如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
Dr. Wang Shih Chang, George 汪先生(附註(a))	—	—	—	—
徐禮昌先生	—	240	—	240
	—	240	—	240
非執行董事：				
關啟昌先生	212	—	—	212
獨立非執行董事				
Warren Talbot Beckwith先生	212	—	—	212
鄭燦焜先生(附註(b))	159	—	—	159
陸觀豪先生	212	—	—	212
Dr. Garry Alides Willinge	212	—	—	212
	795	—	—	795
	<b>1,007</b>	<b>240</b>	—	<b>1,247</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 10. 董事、主要行政人員及僱員酬金 — 續

### 董事及主要行政人員薪酬 — 續

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
Dr. Wang Shih Chang, George	—	—	—	—
汪先生(附註(a))	—	—	—	—
徐禮昌先生	—	240	—	240
	—	240	—	240
非執行董事：				
關啟昌先生	203	—	—	203
獨立非執行董事：				
Warren Talbot Beckwith先生	203	—	—	203
鄭燦焜先生	203	—	—	203
陸觀豪先生	203	—	—	203
Dr. Garry Alides Willinge	203	—	—	203
	812	—	—	812
	1,015	240	—	1,255

附註：

(a) 汪先生亦為本公司主要行政人員，本集團並無就其作為主要行政人員所提供服務支付酬金。

(b) 就鄭燦焜先生的披露酬金指其於二零一九年九月三十日退任董事前已收取或應收取的酬金。

上文所示執行董事的酬金乃就其管理本公司及本集團事務所提供服務而支付。

上文所示獨立非執行董事及非執行董事的酬金乃就彼等作為本公司董事提供服務而支付。

## 10. 董事、主要行政人員及僱員酬金 — 續

### 僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士的酬金不包括於兩個年度的本公司任何董事及主要行政人員，而董事及主要行政人員的酬金詳情已載列於上文。

五名(二零一八年：五名)最高薪酬人士的酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金及津貼	4,231	4,827
退休福利計劃供款	112	127
	<b>4,343</b>	<b>4,954</b>

彼等的酬金組別如下：

	二零一九年 僱員人數	二零一八年 僱員人數
零至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
	<b>5</b>	<b>5</b>

兩個年度內，本集團並無向任何董事及主要行政人員或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加盟本集團或於加盟本集團時的獎勵金或作為離職賠償。於兩個年度內，並無任何董事及主要行政人員放棄任何酬金。

## 11. 股息

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無派付或宣派任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 12. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>(虧損)/盈利</b>		
用以計算每股基本(虧損)/盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內利潤)	<b>(282,985)</b>	359,974
攤薄潛在普通股的影響：		
— 轉換期權衍生工具公平值的變動	—	(2,456)
用以計算每股攤薄盈利的(虧損)/盈利	<b>(282,985)</b>	357,518
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	<b>1,809,077</b>	1,809,077
攤薄潛在普通股的影響：		
— 可換股票據	—	206,612
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,809,077</b>	2,015,689

### 13. 物業、廠房及設備

	使用權資產							合計
	樓宇	物業租賃裝修	辦公設備、傢俬及裝置	汽車	在建工程	租賃土地	作自用之租賃物業	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>								
於二零一八年一月一日	19,873	41	11,628	9,303	337,714	53,577	—	432,136
添置	—	—	19	120	30,250	—	—	30,389
出售	—	—	(131)	(138)	—	—	—	(269)
於二零一八年十二月三十一日	19,873	41	11,516	9,285	367,964	53,577	—	462,256
首次採用香港財務報告準則第16號租賃(附註2(i))	—	—	—	—	—	124,465	6,409	130,874
於二零一九年一月一日(經重列)	19,873	41	11,516	9,285	367,964	178,042	6,409	593,130
添置	80	—	224	230	23,625	—	—	24,159
出售	—	—	—	(187)	—	—	—	(187)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	45	45
於二零一九年十二月三十一日	19,953	41	11,740	9,328	391,589	178,042	6,454	617,147
<b>折舊</b>								
於二零一八年一月一日	11,537	41	9,622	8,650	—	20,090	—	49,940
年內撥備(附註9)	920	—	222	198	—	1,339	—	2,679
出售時對銷	—	—	—	(138)	—	—	—	(138)
於二零一八年十二月三十一日	12,457	41	9,844	8,710	—	21,429	—	52,481
首次採用香港財務報告準則第16號租賃(附註2(i))	—	—	—	—	—	34,680	—	34,680
於二零一九年一月一日(經重列)	12,457	41	9,844	8,710	—	56,109	—	87,161
年內撥備(附註9)	966	—	186	124	—	4,488	3,776	9,540
於二零一九年十二月三十一日	13,423	41	10,030	8,834	—	60,597	3,776	96,701
<b>賬面值</b>								
於二零一九年十二月三十一日	6,530	—	1,710	494	391,589	117,445	2,678	520,446
於二零一八年十二月三十一日	7,416	—	1,672	575	367,964	32,148	—	409,775

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 13. 物業、廠房及設備 — 續

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)以直線法按以下年率折舊：

租賃土地	按租期
樓宇	按租期與4.5%之較短者
物業租賃裝修	按樓宇所在土地租賃的餘下年期及4.5%之較短者
辦公設備、傢俬及裝置	18%至19%
汽車	18%至19%
使用權資產	按資產可使用年期與租期之較短者

本集團賬面值分別約為人民幣32,399,000元(二零一八年：人民幣32,148,000元)、人民幣6,530,000元(二零一八年：人民幣2,791,000元)及人民幣335,397,000元(二零一八年：人民幣310,438,000元)的若干租賃土地、樓宇及在建工程已抵押作為本集團獲授若干借貸融資的擔保。

## 14. 預付租賃款項

預付租賃款項之賬面值指於中國之土地使用權。本集團賬面值約零(二零一八年：人民幣1,815,000元)的若干預付租賃款項已抵押作為本集團獲授若干借貸融資的擔保。

## 15. 投資物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>公平值</b>		
持作出租用途的已落成物業(附註)：		
於年初	<b>2,692,875</b>	2,692,011
出售	<b>(64,758)</b>	(11,094)
於損益中確認的公平值變動淨額	<b>(45,182)</b>	11,958
於年末	<b>2,582,935</b>	2,692,875
在建投資物業：		
於年初	<b>50,729,171</b>	49,359,290
添置	<b>528,458</b>	820,953
於損益中確認的公平值變動淨額	<b>302,392</b>	548,928
於年末	<b>51,560,021</b>	50,729,171
合計	<b>54,142,956</b>	53,422,046
於財政年度計入損益的物業重估未變現收益	<b>257,210</b>	560,886

附註：於二零一九年十二月三十一日，本集團持作出租用途的已落成物業包括位於上海的物業(上海協和城第一期)，賬面金額約為人民幣2,248,200,000元(二零一八年：人民幣2,230,410,000元)；其中100%(二零一八年：100%)目前為空置，乃按策略保留作未來租賃用途，原因為本集團計劃重組租戶組合。作為本集團營銷策略的一部分，待上海協和城第二期北區(「第二期北區」)落成後，本集團將為上海協和城第一期及第二期北區尋找目標租戶。

投資物業屬於第三級公平值計量。於各報告期末，高級管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，制訂並確定合適的估值技術及輸入值。估值程序及結果由本公司高級管理層及董事至少一年舉行兩次磋商。

本集團投資物業於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的公平值在銳漢諮詢及評估有限公司(「銳漢」)的協助下就位於中國上海及重慶的物業釐定。銳漢為獨立合資格專業估值師，與本集團概無關連，並為估值師學會會員，具備適當資格及近期對相關地區類似物業進行估值的經驗。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業 — 續

於二零一九年十二月三十一日，在獨立專業估值師協助下釐定的上海及重慶投資物業公平值分別約為人民幣42,477,981,000元(二零一八年：人民幣42,032,724,000元)及人民幣11,664,975,000元(二零一八年：人民幣11,389,322,000元)。就已落成投資物業而言，估值技術為利用淨收入資本化法，根據來自物業的收入現值進行。就目前空置的已落成物業而言，估值乃基於假設及合理市場租金按一般租期資本化。就在建投資物業而言，估值技術為利用剩餘法進行且參考相關市場上已落成物業的近期公開的銷售交易或租金資料，以釐定已落成投資物業的潛在租金收入，減去完工的估計成本及預期發展商利潤，以釐定建議發展項目的價值，猶如該等發展項目已於估值日期落成。剩餘法內的租金收入主要以收入法為基礎並參考目前租金及潛在租賃將可獲得收入計算。

於二零一九年十二月三十一日，位於重慶的兩幅地塊的整體發展區域正等待政府最終批准發展重慶國際商業中心(「重慶國際商業中心」)，總樓面面積為2,050,000平方米。於二零一九年十二月三十一日，該兩塊位於重慶土地之公平值為約人民幣4,980,935,000元(二零一八年：人民幣4,907,752,000元)。

於估計物業的公平值時，物業的最大及最佳使用值為其現時的使用值。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，不同公平值層級之間並無轉移。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業的詳情及有關公平值層級第三級估值的資料如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>投資物業</b>		
零售	<b>49,454,859</b>	48,882,279
辦公室	<b>4,688,097</b>	4,539,767
<b>總計</b>	<b>54,142,956</b>	53,422,046

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(1) 已落成物業 — 由銳漢釐定公平值					
上海康城和上海協和城第一期					
零售	2,582,935	收入資本化方法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化、物業性質及現行市況	6%(上海康城) 3%(上海協和城第一期)	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣393元 (上海康城) 每平方米每月人民幣1,616元 (上海協和城第一期)	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	50%至80%(上海康城) 40%至80%(上海協和城第一期)	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 貼現率	9%(上海康城) 8%(上海協和城第一期)	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 租金增長率	5%(上海康城) 6%(上海協和城第一期)	租金增長率愈高，公平值愈高。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值					
上海閔行區商業街(「閔行」)、華山飯店(「華山」)及上海協和城第二期(「上海協和城第二期」)					
零售	37,816,696	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力 資本化率、物業性質及現行市況	6%(閔行) 3至4%(華山及上海協和城 第二期)	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物 業之間的地點以及朝向及樓齡等個別 因素的差異	每平方米每月人民幣620元 (閔行)  每平方米每月人民幣1,954元 (華山及上海協和城第二期)	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	80%至98%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	10%至20%	預期發展商利潤愈高，公平值 愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣10,816元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	8%至9%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%至6%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	5%至6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
上海協和城第二期					
辦公室	2,078,350	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	4%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣414元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	85%至95%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	20%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣8,000元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	9%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	6%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶曼哈頓城					
零售	1,689,672	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	8%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣233元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	65%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	25%至30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣5,892元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	5%	租金增長率愈高，公平值愈高。

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
<b>重慶協和城</b>					
零售	3,233,585	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力 資本化率、物業性質及現行市況	7%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物 業之間的地點以及朝向及樓齡等個別 因素的差異	每平方米每月人民幣860元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	65%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值 愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣9,954元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶協和城 — 續					
辦公室	1,760,783	剩餘法	(i) 售價、經計及可資比較物業與該物業之間的樓齡及朝向差異	每平方米人民幣30,888元	售價愈高，公平值愈高。
			(ii) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(iii) 建築成本	每平方米人民幣9,000元	成本愈高，公平值愈低。
			(iv) 貼現率	5%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶國際商業中心					
零售	4,131,971	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力 資本化率、物業性質及現行市況	7%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物 業之間的地點以及朝向及樓齡等個別 因素的差異	每平方米每月人民幣495元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	60%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值 愈低。
			(v) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vi) 建築成本	每平方米人民幣10,777元	成本愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶國際商業中心 — 續					
辦公室	848,964	剩餘法	(i) 售價；經計及可資比較物業與該物業之間的樓齡及朝向差異	每平方米人民幣23,255元	售價愈高，公平值愈高。
			(ii) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(iii) 建築成本	每平方米人民幣9,000元	成本愈高，公平值愈低。
			(iv) 貼現率	5%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
	51,560,021				

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(1) 已落成物業 — 由銳漢釐定公平值					
上海康城和上海協和城第一期					
零售	2,692,875	收入資本化法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力 資本化率、物業性質及現行市況	6%(上海康城)  3%(上海協和城第一期)	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物 業之間的地點以及朝向及樓齡等個別 因素的差異	每平方米每月人民幣382元 (上海康城)  每平方米每月人民幣1,545元 (上海協和城第一期)	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	50%至80%(上海康城)  40%至80%(上海協和城第一期)	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 貼現率	9%(上海康城)  8%(上海協和城第一期)	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 租金增長率	5%(上海康城)  6%(上海協和城第一期)	租金增長率愈高，公平值愈高。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值					
上海閔行區商業街(「閔行」)、華山飯店(「華山」)及上海協和城第二期(「上海協和城第二期」)					
零售	37,228,859	剩餘法	(i) 總資本化，經計及租金收入潛力 資本化率、物業性質及現行市況	6%(閔行)  3至4%(華山及上海協和城 第二期)	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物 業之間的地點以及朝向及樓齡等個別 因素的差異	每平方米每月人民幣599元 (閔行)  每平方米每月人民幣1,710元 — 人民幣1,800元 (華山及上海協和城第二期)	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	80%至98%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	10%至20%	預期發展商利潤愈高，公平值 愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣9,955元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	8%至9%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%至6%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	5%至6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
上海協和城第二期					
辦公室	2,110,990	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力 資本化率、物業性質及現行市況	4%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物 業之間的地點以及朝向及樓齡等個別 因素的差異	每平方米每月人民幣405元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	85%至95%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	20%	預期發展商利潤愈高，公平值 愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣8,000元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	9%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	6%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
<b>重慶曼哈頓城</b>					
零售	1,547,031	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力 資本化率、物業性質及現行市況	8%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物 業之間的地點以及朝向及樓齡等個別 因素的差異	每平方米每月人民幣228元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	65%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	25%至30%	預期發展商利潤愈高，公平值 愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣3,536元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	5%	租金增長率愈高，公平值愈高。

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
<b>重慶協和城</b>					
零售	3,262,767	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力 資本化率、物業性質及現行市況	7%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物 業之間的地點以及朝向及樓齡等個別 因素的差異	每平方米每月人民幣844元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	65%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值 愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣7,439元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
<b>重慶協和城 — 續</b>					
辦公室	1,671,772	剩餘法	(i) 售價、經計及可資比較物業與該物業之間的樓齡及朝向差異	每平方米人民幣30,404元	售價愈高，公平值愈高。
			(ii) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(iii) 建築成本	每平方米人民幣9,000元	成本愈高，公平值愈低。
			(iv) 貼現率	5%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
<b>重慶國際商業中心</b>					
零售	4,150,747	剩餘法	(i) 總資本化，經計及租金收入潛力 資本化率、物業性質及現行市況	7%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物 業之間的地點以及朝向及樓齡等個別 因素的差異	每平方米每月人民幣481元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	60%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值 愈低。
			(v) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vi) 建築成本	每平方米人民幣5,614元	成本愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業 — 續

### 有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶國際商業中心 — 續					
辦公室	757,005	剩餘法	(i) 售價、經計及可資比較物業與該物業之 間的樓齡及朝向差異	每平方米人民幣22,973元	售價愈高，公平值愈高。
			(ii) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值 愈低。
			(iii) 建築成本	每平方米人民幣9,000元	成本愈高，公平值愈低。
			(iv) 貼現率	5%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
	50,729,171				

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣51,110,280,000元(二零一八年：人民幣45,421,140,000元)的大部分投資物業已抵押作為本集團獲授若干借貸融資的擔保。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金收入或作資本增值用途的物業權益全部使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

## 16. 待售發展中物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>成本</b>		
於年初	<b>6,000,219</b>	5,585,706
添置	<b>635,951</b>	414,872
轉至持作出售物業	<b>(393,885)</b>	(359)
於年末	<b>6,242,285</b>	6,000,219
待售發展中物業，其中：		
— 預期將於十二個月內落成	<b>3,380,748</b>	3,316,371
— 預期將於呈報期結束後十二個月後落成	<b>2,861,537</b>	2,683,848
	<b>6,242,285</b>	6,000,219

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣2,878,373,000元(二零一八年：人民幣2,413,980,000元)的若干待售開發中物業已抵押作為本集團獲授若干借貸信貸的擔保。

## 17. 持作出售物業

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣179,211,000元(二零一八年：人民幣181,337,000元)的若干持作出售物業已抵押作為本集團獲授若干借貸信貸的擔保。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 18. 其他應收款項、按金及預付款項

已售落成物業的代價乃根據相關買賣協議的條款自客戶收取，一般為由訂立協議日期起計90天內支付。

根據預售合同出售的物業代價將會於物業交付買家前全數收取。

本集團根據附註3載列的會計政策確認金融工具的減值虧損。關於本集團之信貸政策及由其他應收款項、按金及預付款項產生的信貸風險詳情載列於附註31。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預付營業稅及其他中國稅項	39,523	55,826
其他應收款項、按金及預付款項	172,781	130,295
	<b>212,304</b>	186,121

## 19. 已抵押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金

於二零一九年十二月三十一日，已抵押銀行存款約人民幣24,400,000元(二零一八年：人民幣24,400,000元)已抵押作為一年內到期的若干短期借貸的擔保。因此該等已抵押銀行存款已分類為流動資產。

已抵押銀行存款按實際年利率1.50厘(二零一八年：1.50厘)計息。已抵押銀行存款將於結清相關借貸時解除抵押。銀行結餘按市場年利率介乎0.01厘至0.45厘(二零一八年：0.01厘至0.35厘)計息。

於二零一九年十二月三十一日，銀行存款約人民幣8,142,000元(二零一八年：無)被限制用於結付若干潛在索償。

於二零一九年十二月三十一日，已抵押／受限制銀行存款、銀行結餘及存於中國銀行之現金為約人民幣45,374,000元(二零一八年：人民幣61,192,000元)。將資金匯出中國須受中國政府實行之外幣限制之規限。

## 20. 合約負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合約負債		
— 預期於十二個月內變現	<b>725,309</b>	865,363

影響合約負債金額的一般付款條款如下：

### 出售物業

通常會預先收取100%款項，並確認為合約負債。

合約負債變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的結餘	<b>865,363</b>	439,603
因於年內確認於年初計入合約負債之收入而引致合約負債減少	<b>(502,937)</b>	(11,818)
因自出售物業預先收取資金而引致合約負債增加	<b>362,883</b>	437,578
於十二月三十一日的結餘	<b>725,309</b>	865,363

合約負債主要是指就銷售物業向客戶收取的按金。截至二零一八年十二月三十一日合約負債中的人民幣502,937,000元(二零一八年：人民幣11,818,000元)已確認為截至二零一九年十二月三十一日止年度就客戶接收物業的收益。

於二零一九年十二月三十一日，合約負債或自本集團現有合約項下餘下履約承擔收取之按金合計金額為人民幣725,309,000元(二零一八年：人民幣865,363,000元)。此金額指預期日後客戶接收物業時所確認的收益。本集團預期將於未來5至12個月內確認預期收益。

本集團已對其與客戶訂立的合約應用實際權宜方法，因此上述資料並不包括有關本集團在履行原預計持續時間為一年或更短之合約項下的剩餘履約責任時有權獲得的收益之資料。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 應付一名股東款項

應付股東汪先生的款項屬非貿易賬款、無抵押、免息及按要求償還，而還款請求僅在本公司有剩餘現金償還時方會作出。

## 22. 借貸

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行借貸，有抵押	—	16,027
其他借貸，有抵押	5,306,704	4,890,396
	<b>5,306,704</b>	4,906,423
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就以下合約年期償還的借貸賬面金額 <sup>*</sup> ：		
按要求或一年內	5,306,704	4,906,423
一年以上但不超過兩年	—	—
兩年以上但不超過五年	—	—
	<b>5,306,704</b>	4,906,423
減：列於流動負債項下於一年內到期的款項	<b>(5,306,704)</b>	(4,906,423)
	—	—

\* 到期款項以貸款協議所載的既定還款日期為基準。

## 22. 借貸 — 續

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的借貸均以人民幣列值。

### 銀行借貸

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按以下合約年期償還的有抵押浮息銀行借貸賬面金額*：		
按要求或一年內	—	16,027

\* 到期款項以貸款協議所載的既定還款日期為基準。

於二零一九年十二月三十一日，本集團浮息銀行借貸的利率按中國人民銀行（「中國人民銀行」）釐定的基準利率加溢價計算。詳情如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應償還賬面金額：		
一年內	—	16,027

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行借貸的實際年利率（亦與已訂約利率相同）範圍如下：

	二零一九年	二零一八年
實際利率：		
浮息銀行借貸	—	6.1%

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 22. 借貸 — 續

### 其他借貸

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於以下合約年期償還的定息其他借貸賬面金額 <sup>#</sup> ：		
按要求或一年內	5,306,704	4,890,396
一年以上但不超過兩年	—	—
兩年以上但不超過五年	—	—
	5,306,704	4,890,396
減：列於流動負債項下於一年內到期的款項或按 要求悉數償還的款項	(5,306,704)	(4,890,396)
	—	—

<sup>#</sup> 到期款項以貸款協議所載的既定還款日期為基準。

其他借貸為有抵押，固定利率每年6.10厘至36.00厘（二零一八年：6.10厘至36.00厘）。加權平均利率為每年10.45厘（二零一八年：11.02厘）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有來自三名貸款人（二零一八年：三名貸款人）的四筆（二零一八年：四筆）重大有抵押定息其他借貸，均以人民幣計值，按固定利率每年7.20厘至13.90厘（二零一八年：7.20厘至13.90厘）計息。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，該等其他借貸的賬面值分別為人民幣5,095,255,000元及人民幣4,677,983,000元。

於二零一九年十二月三十一日，上述借貸包括已逾期且貸款人要求償還的款項合共人民幣5,095,255,000元（如附註28所載）。

### 23. 15.0厘定息優先票據

於二零一八年十月十一日，本集團發行本金約226,000,000美元包含負債及提早贖回選擇權兩個部分的定息優先票據。

票據按固定年利率15.00厘計息。年內支取的利息費用乃按實際年利率約15.21厘計提。票據的利息須於每年四月十五日及十月十五日支付。票據將於二零二一年十月十五日到期。票據由本公司若干附屬公司及本公司董事總經理汪世忠先生擔保。

於二零二零年四月十五日或之後，本集團可隨時及不時按下文所載贖回價(以本金額的百分比列示)另加截至贖回日期(不包括該日)相等於15.0厘已贖回定息優先票據的應計未付利息(如有)，(倘於下文所示期間開始的六個月內贖回)贖回全部或部分15.0厘定息優先票據：

自以下日期起計六個月期間	百分比
二零二零年四月十五日	107.500%
二零二零年十月十五日	103.750%
二零二一年四月十五日	101.875%

於二零二零年四月十五日之前，本集團可隨時選擇按相等於15.0厘定息優先票據本金額100%另加於贖回日期的適用溢價及截至贖回日期(不包括該日)的應計未付利息(如有)的贖回價，贖回全部但非部分15.0厘定息優先票據。截至二零一九年十二月三十一日及本報告日期，本集團並無贖回任何15.0厘定息優先票據。

本集團須於二零二零年四月十五日或之後，隨時按任何持有15.0厘定息優先票據的持有人的選擇以15.0厘定息優先票據本金額的100%，另加截至贖回日期(不包括該日)的應計未付利息(如有)購回該持有15.0厘定息優先票據的持有人所持有的所有15.0厘定息優先票據。

本公司董事認為贖回選擇權於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的公平值並不重大。

15.0厘定息優先票據之賬面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期部分	1,606,390	49,393
非即期部分	—	1,526,929
	1,606,390	1,576,322

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 24. 可換股票據及轉換期權衍生工具

於二零一二年一月二十七日，本公司與Hillwealth訂立一份有條件認購協議，據此，本公司同意發行且Hillwealth(作為認購人)同意以現金認購500,000,000港元的可換股票據。可換股票據按固定年利率5厘計息，並於發行日期滿四週年當日到期。可換股票據的轉換價定為每股2.42港元。

於二零一二年二月二十一日，本公司與Hillwealth訂立補充協議，將可換股票據的到期日及兌換期延長至發行日期滿六週年當日。本公司及Hillwealth並無提早贖回可換股票據之權利。本公司須於可換股票據發行日期滿六週年當日向Hillwealth償還可換股票據項下未償還本金額連同所有應計利息。

發行可換股票據已於二零一二年三月十六日舉行的本公司股東特別大會上獲批准。於二零一二年三月十九日，聯交所上市委員會有條件批准轉換股份上市及買賣，惟須(i)根據上市規則第13.36條經獨立股東批准發行可換股票據及(ii)達成認購協議所有其他條件。根據認購協議，所有先決條件已於二零一二年八月十四日達成，而本公司與Hillwealth已協定於二零一二年八月十四日發行可換股票據，以結算汪先生先前墊付予本公司之資金。

可換股票據以港元計值，並包含兩個部分 — 債務部分及轉換期權衍生工具。債務部分的實際年利率為18.838厘。轉換期權衍生工具以公平值計量，公平值變動於損益中確認。

可換股票據不同部分於年內的變動載列如下：

	債務部分	轉換期權 衍生工具	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	393,425	2,517	395,942
利息支出(附註7)	45,681	—	45,681
公平值變動所產生的收益	—	(2,456)	(2,456)
清還可換股票據	(443,656)	—	(443,656)
於損益確認的外幣匯兌差額的影響	4,550	(61)	4,489
於二零一八年十二月三十一日	—	—	—

## 25. 遞延稅項負債

已確認的主要遞延稅項負債及於本年度及過往年度的相關變動如下：

	投資物業的 公平值調整 人民幣千元	撥備 人民幣千元	其他臨時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	(10,781,889)	—	(59,128)	(10,841,017)
自損益扣除(附註8)	(140,221)	—	—	(140,221)
於二零一八年十二月三十一日	(10,922,110)	—	(59,128)	(10,981,238)
自損益扣除(附註8)	(64,303)	153,530	—	89,227
於二零一九年十二月三十一日	(10,986,413)	153,530	(59,128)	(10,892,011)

其他臨時差額主要指來自在建投資物業、待售發展中物業及持作出售物業已撥充資本的建築成本產生的臨時差額，並可於該等成本產生的年度內可扣稅。

撥備指計提有關訴訟的結算費及其他相關成本產生的暫時差額。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無重大未撥備遞延稅項。

根據中國新企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取的利潤宣派的股息須繳納預扣稅。在綜合財務報表中，並無就中國附屬公司的保留盈利所造成的臨時差額約人民幣789,508,000元(二零一八年：人民幣771,407,000元)作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回臨時差額的期間，及有可能不會在可見將來撥回臨時差額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 26. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年十二月三十一日	1,809,077,000	180,907
於綜合財務報表呈列為：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日		人民幣170,073,000元

年內，本公司附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司上市股份。

## 27. 綜合現金流量表附註

### (a) 融資活動產生的負債對賬

下表詳細列出本集團由融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量及未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量。

	15.0厘定息 優先票據 人民幣千元	應付一名 股東款項 人民幣千元	借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	1,576,322	3,498,137	4,906,423	—	9,980,882
於二零一九年一月一日採納香港 財務報告準則第16號確認 租賃負債(附註2(i))	—	—	—	6,409	6,409
於二零一九年一月一日 (經重列)	1,576,322	3,498,137	4,906,423	6,409	9,987,291
新增借貸	—	—	233,525	—	233,525
償還借貸	—	—	(277,171)	—	(277,171)
股東墊款	—	399,439	—	—	399,439
償還租賃負債之本金部分	—	—	—	(3,627)	(3,627)
已付利息	(236,815)	—	(74,950)	(1,068)	(312,833)
已確認融資成本(附註7)	242,728	—	518,877	1,068	762,673
於損益確認的外幣匯兌差額的影響	24,155	—	—	46	24,201
於二零一九年十二月三十一日	1,606,390	3,897,576	5,306,704	2,828	10,813,498

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 27. 綜合現金流量表附註 — 續

### (a) 融資活動產生的負債對賬 — 續

	可換股票據	13.5厘定息 優先票據	15.0厘定 息優先票據	應付一名 股東款項	借貸	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	393,425	1,667,295	—	2,083,409	5,529,332	9,673,461
融資現金流量(附註)	(443,656)	(1,185,197)	896,256	1,414,728	(1,021,596)	(339,465)
已確認融資成本(附註7)	45,681	183,720	49,289	—	582,408	861,098
於損益確認的外幣匯兌 差額的影響	4,550	25,156	(10,908)	—	—	18,798
尚未支付的應計利息	—	—	(49,289)	—	(183,721)	(233,010)
替換優先票據(附註27(b))	—	(690,974)	690,974	—	—	—
於二零一八年 十二月三十一日	—	—	1,576,322	3,498,137	4,906,423	9,980,882

附註：融資現金流量指新增借貸、股東墊款、支付租賃負債、支付財務成本及償還借貸。

### (b) 主要非現金交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度並無主要非現金交易。截至二零一八年十二月三十一日止年度，總額達人民幣690,974,000元的13.5厘定息優先票據已向相同貸款人發行15.0厘定息優先票據的方式償還。

## 28. 或然負債

於報告期末，本集團的或然負債如下：

### 擔保

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就本集團物業買家獲授信貸融資向銀行提供的擔保(附註)	421,282	473,086

附註：本集團就其物業買家獲取的貸款向銀行作出擔保。銀行將於向買家交付物業及與有關按揭登記機構完成按揭登記或清還未償還按揭貸款時解除該等擔保。本公司董事認為，財務擔保合約的公平值並不重大。在收益確認日期前，出售物業時收取的按金於綜合財務狀況表中列為流動負債。

### 法律糾紛

於二零一九年十二月三十一日，本集團涉及若干法律申索，內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於二零一九年十二月三十一日總值約人民幣13,000,000元(二零一八年：人民幣41,000,000元)的若干投資物業、待售發展中物業及持作出售物業以及提取約人民幣1,000,000元(二零一八年：人民幣5,000,000元)的銀行存款施加限制。本公司董事認為，承建商提出的申索主要與不符合建築合約條款所規定標準的建築工程有關，本集團有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 28. 或然負債 — 續

### 法律糾紛 — 續

管理層已向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於二零一九年十二月三十一日，本集團已就上述建築合約糾紛計提建築成本負債撥備人民幣52,000,000元(二零一八年：人民幣49,000,000元)。

處於法律程序及／或上訴程序下之未了結法律申索總額約人民幣94,000,000元(二零一八年：人民幣74,000,000元)。本集團並無就該等申索於綜合財務報表中作出任何進一步撥備。本公司董事認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響。

除綜合財務報表別處所披露的事項外，本集團與其若干貸款人有以下訴訟：

- 1) 於二零一五年八月二十八日，本公司之全資附屬公司上海靜安協和房地產有限公司(「上海靜安」)及上海閔行協和房地產經營有限公司(「上海閔行」)作為借款方與平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)訂立委託貸款合同，並獲委託貸款合共人民幣13億元(「平安大華委託貸款」)，原訂須於二零一八年八月三十一日或之前償還，已口頭延期至二零一八年十月十五日。自此，以上訂約方商討新的償還方案。

於二零一七年十一月十七日，本公司的全資附屬公司重慶江灣房地產有限公司(「重慶江灣」，作為借款人)與深圳市平安德成投資有限公司(「平安德成」，平安大華的同系附屬公司)訂立委託貸款協議。據此總額為人民幣500,000,000元的委託貸款(「平安德成委託貸款」)授予重慶江灣，須於二零二零年二月二日前償還。平安德成委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商償還安排。平安德成在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十五日就平安德成委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商償還安排。

## 28. 或然負債 — 續

### 法律糾紛 — 續

#### 1) — 續

於二零一六年一月二十六日，重慶江灣(作為借款人)與深圳市思道科投資有限公司(「思道科」，平安大華的同系附屬公司)訂立委託貸款協議(「思道科委託貸款」)，據此，總額為人民幣500,000,000元的委託貸款授予重慶江灣，須於二零二零年一月二十七日償還。思道科委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商償還安排。思道科在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十六日就思道科委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商新償還安排。

本公司現正獲得一家獨立金融機構的新貸款以償還平安大華委託貸款、平安德成委託貸款及思道科委託貸款，並認為，上述情況不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 28. 或然負債 — 續

### 法律糾紛 — 續

- 2) 於二零一六年十一月九日，上海靜安作為借款方與陸家嘴國際信託有限公司（「陸家嘴信託」）訂立信託貸款合同（「陸家嘴信託貸款合同」）。據此批出之信託貸款總額為人民幣13億元。三筆貸款分別已於二零一九年五月二十三日、二零一九年六月六日及二零一九年六月十五日到期。根據陸家嘴信託貸款合同，上海靜安須於二零一八年十二月十五日或之前向陸家嘴信託支付按金人民幣1.24億元，若不能按時支付，陸家嘴信託可要求上海靜安即時償還全部貸款，並繳付違約金及利息。上海靜安於到期日未有悉數償還人民幣1.24億元，而自二零一八年十二月四日以來，上海靜安及陸家嘴信託就使用銷售若干住宅物業（已抵押予陸家嘴信託作為貸款之抵押品）之所得款項作出貸款本金部分預付款項而進行商討。陸家嘴信託在未有向上海靜安作出通知的情況下，於二零一八年十二月二十日於上海市高級人民法院提出民事索償，向上海靜安索償人民幣12.4億元（「索償」）。上海靜安於二零一九年八月七日就上海高級人民法院的決定向最高人民法院提請上訴。上訴於二零一九年十二月二十七日被最高人民法院駁回，而上海靜安被責令向陸家嘴償付人民幣12.4億元連同產生的利息及法律成本（「陸家嘴委託貸款」）。自此，上述訂約各方一直在磋商償還安排。本公司正在獲得一家獨立金融機構之新貸款以償還陸家嘴委託貸款。

本公司認為，上述事件不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

## 28. 或然負債 — 續

### 法律糾紛 — 續

- 3) 於二零一七年九月二十七日，上海靜安作為借款方與中建投信託股份有限公司（「中建投信託」）訂立信託貸款合同（「中建投信託貸款合同」），據此批准總額為人民幣12億元之信託貸款（「中建投信託委託貸款」），分十二筆發放。每筆貸款之年期為二十四個月，將於二零一九年十月十三日至二零一九年十二月二十九日到期（「貸款期限」）。根據中建投信託貸款合同，若貸款人對借款人償還貸款的財務能力有懷疑，貸款人有權要求借款人即時償還貸款。二零一九年二月十四日，上海靜安收到中建投信託發送的通知函，表示中建投信託貸款合同將於二零一九年二月十八日終止，而貸款將於同日到期。由於貸款期限尚未到期，上海靜安並未按要求償還貸款。二零一九年二月二十二日，中建投信託向上海靜安及本公司提出民事索償，宣佈終止中建投信託貸款合同及貸款到期。索償金額為人民幣14.5235億元。自此，上述訂約各方已達成和解，據此，上海靜安根據中建設委託貸款償付本金額人民幣12億元連同產生的利息及法律成本。

本公司正在獲得一家獨立金融機構之新貸款以償還中建投信託委託貸款，並認為上述情況不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

就上述各項訴訟而言，訂約各方已原則上就支付若干費用或利息達成一致，且本集團已於截至二零一九年十二月三十一日止年度於行政開支項下就清償費用及其他相關成本作出撥備合共人民幣614,120,000元。本公司主要股東汪世忠先生將在必要情況下就上述訴訟向本公司提供支持。

## 29. 其他承擔

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但無作出撥備之建築承擔	1,489,248	2,195,366

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 30. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘將股東回報提至最高。本集團之整體策略與過往年度維持不變。

本集團的資本架構包括債務淨額(包括分別於附註21、22及23披露的應付一名股東款項、借貸及15.0厘定息優先票據，扣除現金及現金等值物)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。本公司董事定期監察現時及預期流動資金需求以及遵守貸款契諾簡報。

本公司董事以資本成本及與各類資本相關的風險持續檢討資本架構。本集團將根據本公司董事的推薦建議，透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有債務及再融資安排(附註1)，平衡其整體資本架構。

## 31. 金融工具

### 金融工具類別

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產		
攤銷成本(包括現金及現金等值物)	95,670	152,655
金融負債		
攤銷成本	11,858,208	10,469,868

### 財務風險管理目標及政策

本集團的金融工具包括其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應計建築成本、其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項、借貸及15.0厘定息優先票據。該等金融工具的詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險及如何減輕該等風險的政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時及有效地採取相應措施。

### 31. 金融工具 — 續

#### 市場風險

#### 外幣風險

本集團的交易主要以人民幣(為各集團實體的功能貨幣)列值,惟下文所披露以港元及美元計值的若干已抵押銀行存款、銀行結餘、借貸及定息優先票據除外。本集團並無利用任何遠期合同對沖該等貨幣風險。然而,管理層負責監控外匯風險,並會於有需要時考慮對沖重大外幣風險。人民幣兌美元及港元大幅貶值/升值可能對本集團的業績造成重大影響。

於報告期末,本集團若干金融資產及金融負債以港元及美元(並非有關集團實體的功能貨幣)列值。該等外幣貨幣項目的賬面值如下:

	港元		美元	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行結餘及現金	5,807	329	42	43
15.0厘定息優先票據	—	—	1,606,390	1,576,322

#### 敏感度分析

本集團主要承受港元及美元幣值的風險,敏感度分析僅包括以外幣列值的未償還貨幣項目及於年終以外幣匯率按5%(二零一八年:5%)的變動進行換算調整。5%(二零一八年:5%)為管理層評估外幣匯率合理可能變動所用之敏感度比率。

下述正數表示人民幣兌美元及港元於本年度上調5%時的年內稅後利潤增加。人民幣兌美元及港元下調5%時,則會對年內稅後利潤產生等額但相反影響。

	港元影響		美元影響	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度利潤/(虧損)	(290)	(16)	80,317	78,814

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31. 金融工具 — 續

### 市場風險 — 續

#### 利率風險

截至二零一九年十二月三十一日，本集團並無面臨現金流利率風險。截至二零一八年十二月三十一日，本集團面對與浮息銀行借貸(詳情請參閱附註22)有關的現金流量利率風險。本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團銀行借貸產生的中國人民銀行釐定的基準利率波動。本集團現時並無任何利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的公平值利率風險主要與其定息銀行存款、定息其他借貸(詳情見附註22)及定息優先票據(詳情見附註23)有關。本集團並無利用任何衍生工具合同對沖該等利率風險。惟管理層監察利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。此外，管理層監察長期借貸的利率變動並將於必要時考慮行使定息優先票據贖回權。

#### 敏感度分析

截至二零一八年十二月三十一日以下敏感度分析乃根據銀行借貸利率風險而作出。此分析於編製時假設於呈報期結束時未償還金融工具的金額為全年未償還金額。管理層評估利率的合理可能變動時使用1%的增減。

倘有關本集團浮息借貸的利率上升或下跌1%，則財務成本將增加或減少約人民幣160,000元。由於本集團大部分財務成本已資本化於在建工程(計入物業、廠房及設備)、在建投資物業及發展中待售物業，因此對本集團年內稅後利潤並無重大影響。

### 31. 金融工具類別 — 續

#### 流動資金風險

本集團之政策為定期監察現時及預期流動資金需求及其遵守貸款契諾之情況，以確保其維持足夠現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金，以應付其短期及長期流動資金需求。管理層密切監察銀行及其他借貸的動用情況，確保遵守貸款契諾。

經考慮綜合財務報表附註1所載之因素及情況後，董事信納本集團將有充足流動資金應付其自報告期末起計未來十二個月之現金流量需求。

下表詳述本集團金融負債的餘下合約期間。列表按本集團可被要求付款的最早日期的金融負債未貼現金流量編製。其他金融負債的到期日按協定還款日期計算。表中包括利息及本金現金流量。倘若利息流量按浮動利率計算，未貼現金額則源自於呈報期結束時的利率曲線。

#### 流動資金表

	加權平均 利率	按要求償	一至	兩至	五年	未貼現	賬面金額
		還或少於 一年	兩年	五年	以上	現金流量 總額	
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於二零一九年 十二月三十一日							
應計建築成本	不適用	293,485	—	—	—	293,485	293,485
其他應付款項及應計費用	不適用	754,053	—	—	—	754,053	754,053
應付一名股東款項	不適用	3,897,576	—	—	—	3,897,576	3,897,576
借貸 — 定息	10.45%	5,314,152	—	—	—	5,314,152	5,306,704
15.0厘定息優先票據	15.0%	1,646,702	—	—	—	1,646,702	1,606,390
租賃負債	16.62%	3,039	286	—	—	3,325	2,828
財務擔保合約	不適用	421,282	—	—	—	421,282	—
		12,330,289	286	—	—	12,330,575	11,861,036

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31. 金融工具 — 續

### 流動資金風險 — 續

#### 流動資金表 — 續

	加權平均	按要求償還或少於一年	一至兩年	兩至五年	五年以上	未貼現現金流量總額	賬面金額
	利率	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年							
十二月三十一日							
應計建築成本	不適用	295,734	—	—	—	295,734	295,734
其他應付款項及應計費用	不適用	193,252	—	—	—	193,252	193,252
應付一名股東款項	不適用	3,498,137	—	—	—	3,498,137	3,498,137
借貸 — 定息	11.02%	5,180,018	—	—	—	5,180,018	4,906,423
15.0厘定息優先票據	15.00%	271,765	224,123	1,727,041	—	2,222,929	1,576,322
財務擔保合約	不適用	473,086	—	—	—	473,086	—
		9,911,992	224,123	1,727,041	—	11,863,156	10,469,868

就仍在建的物業而言，本集團一般就客戶為購買物業提供資金而借入的按揭貸款向銀行提供財務擔保，金額最高為物業總購買價的70%。該等擔保將於相關按揭登記部門完成按揭登記或清還未償還按揭貸款後終止。上述就財務擔保合約計算的款項為擔保對手申索款項時，本集團可能須根據安排結清全數擔保金額的最高款額。根據於報告期末的預測，本集團認為很可能無需根據安排支付任何款項。然而，此項估計視乎擔保對手提出申索的可能性而出現變動，即對手所持已擔保的財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

倘若浮息變動有別於報告期末釐定的估計利率變動，則上述就涉及非衍生金融負債的浮息工具計算的款項將會出現變動。

## 31. 金融工具 — 續

### 信貸風險

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，除賬面金額最能代表最高信貸風險的該等金融資產外，本集團面臨的最高信貸風險（將導致本集團產生財務虧損）來自附註28所披露有關本集團發出的財務擔保的或然負債金額。

本集團並無重大集中信貸風險，其風險分散於大量對手方及客戶。

就客戶的按揭借貸而向銀行提供的財務擔保而言，倘買家於擔保期內拖欠按揭付款，則持有按揭的銀行可要求本集團償還貸款項下的未償還金額及其任何應計利息。在此情況下，本集團可保留客戶按金及出售物業以收回本集團向銀行支付的任何款項。鑒於此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大為減低。

本集團流動資金的信貸風險有限，因對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

### 並非按循環基準計量的金融資產及金融負債的公平值

除定息優先票據外，本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本記賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。於二零一九年十二月三十一日，定息優先票據的賬面值為人民幣1,606,390,000元（二零一八年：人民幣1,576,322,000元），而定息優先票據（分類為第二級）的公平值約人民幣1,705,854,000元（二零一八年：人民幣1,561,227,000元）乃按概約債務收益率（即基準利率總和，指按Hull-White單因子模型釐定的美國無風險利率0.88%（二零一八年：1.67%）加息差13.22%（二零一八年：12.39%））計算的貼現現金流量釐定。其他金融資產及金融負債的公平值（歸類為第三級）按貼現現金流量分析根據公認定價模式釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 32. 租賃

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日獲採納，而比較數字並未重列，詳情載於附註2。於首次應用日期(二零一九年一月一日)後應用之會計政策披露於附註3。

### 租賃活動之性質(以承租人身份)

本集團於其經營所在司法權區租賃若干物業。所有物業租賃之定期租金於租賃期內均為固定。

於二零一九年十二月三十一日及於二零一九年一月一日之未來租賃付款到期情況如下：

	最低租賃付款 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	利息 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	現值 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	3,039	(462)	2,577
一年以上但兩年以內	286	(35)	251
	3,325	(497)	2,828

	最低租賃付款 二零一九年 一月一日(附註) 人民幣千元	利息 二零一九年 一月一日(附註) 人民幣千元	現值 二零一九年 一月一日(附註) 人民幣千元
一年內	4,681	(1,065)	3,616
一年以上但兩年以內	2,997	(455)	2,542
兩年以上但五年以內	286	(35)	251
	7,964	(1,555)	6,409

附註：本集團已使用簡化過渡方法應用香港財務報告準則第16號，並確認首次應用香港財務報告準則第16號之所有累計影響(如有)作為於首次應用日期之期初結餘調整。有關過渡之進一步詳情，請參見附註2(i)。

## 32. 租賃 — 續

### 租賃活動之性質(以承租人身份) — 續

未來租賃付款之現值分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
流動負債	2,577	3,616
非流動負債	251	2,793
	<b>2,828</b>	<b>6,409</b>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表及損益內確認之金額之計量：

	租賃土地 (附註) 人民幣千元	作自用之 租賃物業 (附註) 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則 第16號後確認之金額(附註2(i))	121,933	6,409	6,409
折舊	(4,488)	(3,776)	—
利息開支	—	—	1,068
租賃負債付款(附註27(a))	—	—	(4,695)
匯兌調整	—	45	46
於二零一九年十二月三十一日	<b>117,445</b>	<b>2,678</b>	<b>2,828</b>

附註：

使用權資產指按折舊成本列賬之自用租賃土地及樓宇，計入物業、廠房及設備單列項目內。

於應用香港財務報告準則第16號後，有關經營租賃及中國土地使用權的預付租賃付款的使用權資產目前確認為使用權資產，並計入與物業、廠房及設備相同的單列項目內。

倘若有關土地權益作為發展中物業及持作出售之已竣工物業持有，有關租賃土地權益的使用權資產計入與相關資產相同的待售發展中物業及持作出售物業單列項目內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 32. 租賃 — 續

### 作為出租人

於報告期末，本集團已就以下未來最低租賃款項與租戶訂約：

	二零一九年 人民幣千元
一年內	620
一年後但兩年內	651
兩年後但三年內	683
三年後但四年內	718
四年後但五年內	753
五年以上	551
	<b>3,976</b>

  

	二零一八年 人民幣千元
一年內	615
於第二年至第五年期間，包括首尾兩年	2,666
第五年後	1,339
	<b>4,620</b>

租賃物業已有承諾租戶租期為10年(二零一八年十二月三十一日：10年)。

## 32. 租賃 — 續

### 作為承租人

截至二零一八年十二月三十一日止年度根據經營租賃已付最低租賃款項：

	二零一八年 人民幣千元
物業	4,376

於二零一八年十二月三十一日，本集團有下列日期屆滿之不可撤銷經營租賃之未來最低租賃承擔：

	二零一八年 人民幣千元
一年內	4,547
於第二年至第五年期間，包括首尾兩年	3,174
	7,721

本集團為有關若干辦公物業的承租人，而該等辦公物業先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃（附註2(i)）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33. 退休福利計劃

本集團根據強積金計劃條例的規則及規例為其所有香港僱員參與強積金計劃。本集團所有香港僱員均須加入強積金計劃。本集團及僱員均按僱員薪金的5%(自二零一二年六月一日起上限為每月25,000港元及自二零一四年六月一日起上限為每月30,000港元)作出供款，並根據強積金計劃的規則於應付時自損益扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開處理，由一獨立管理的基金持有。本集團一經向強積金計劃供款，即悉數歸僱員所有。

根據中國相關法律及法規，本公司的中國附屬公司須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，而退休福利乃按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

於年內產生與此相關的供款總額約為人民幣5,123,000元(二零一八年：人民幣6,248,000元)。

## 34. 購股權計劃

本公司根據於二零零七年二月五日通過的一項決議案有條件地採納購股權計劃(「該計劃」)，主要目的為向為本集團作出貢獻的經選定參與者提供獎勵或回報。該計劃已於二零一七年二月五日屆滿。且根據該計劃授出的所有購股權亦失效。於二零一七年六月二十九日，本公司通過普通決議案批准採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。

根據該新購股權計劃，本公司董事會可授出購股權予本集團的董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員，以及本公司董事會全權酌情認為已經或將會為本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的任何顧問、專家顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營企業業務夥伴、發起人或服務供應商。

根據該計劃將予授出的所有購股權獲行使後可予發行的股份總數，不得超過180,907,700股股份，即本公司於本公司股份在聯交所上市日期的已發行股份10%，並可根據該計劃更新。於任何時間因行使根據該計劃已授出但未行使的所有未清算購股權而可予發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行股本的30%。

### 34. 購股權計劃 — 續

在未經本公司股東根據該計劃事先批准的情況下，於任何十二個月期間可能向任何個別人士授出的購股權涉及的股份數目，不得超過本公司於任何時候已發行股份的1%。凡向一名主要股東或一名獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出購股權將導致因行使所有購股權後本公司於截至授出日期(包括該日)的十二個月期間已發行及將發行予該人士的股份超過本公司已發行股份的0.1%及價值(根據本公司股份於每次要約的要約日期的收市價計算)超過5,000,000港元，則該等購股權的授出必須事先獲本公司股東根據該計劃批准。

購股權可於董事釐定及知會承授人的期間內隨時行使，而倘董事並無釐定期限，則購股權可自接納授出該項購股權的要約當日起至該購股權失效日期及該購股權要約日期起計十年(以較早者為準)止行使。於接納要約後須支付1港元代價。

行使價由本公司董事釐定，價格不會少於股份面值、本公司股份於要約日期的收市價、及股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價(以較高者為準)。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，尚未根據該新購股權計劃授出任何購股權。

### 35. 關聯人士交易

除於財務報表其他部分所披露的關聯人士交易外，本集團於兩個年度內亦進行以下交易：

#### 交易性質

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
辦公室物業開支(附註)	27	27

附註：於二零一四年七月二十二日，本集團就使用本公司於香港的主要營業地點訂立一份租賃協議(「租賃協議」)，訂約方為業主(太平協和集團有限公司(「太平協和」，其最終股東為汪先生)一家附屬公司)及本集團。租賃協議的有效期限由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止並已訂立新協議，有效期由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止。

同日，太平協和一家附屬公司與本集團訂立一份分攤協議，據此，雙方同意將主要辦事處平分為兩等分，各方有權佔用、使用及管有主要辦事處的一半。租金、電費、固網電話費用及其他費用將由雙方平均分攤。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 關聯人士交易 — 續

### 主要管理人員的酬金

本公司董事認為，董事為本集團的主要管理人員。本集團的主要管理人員於兩個年度內的酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期福利	1,247	1,255

董事的薪酬乃由薪酬委員會參照本公司董事的參與及業務表現釐定。

## 36. 本公司主要附屬公司名單

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	成立國家	於十二月三十一日 本集團應佔股權		於二零一九年及 二零一八年 十二月三十一日 註冊及實繳資本		主要業務
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
上海靜安協和房地產 有限公司*	中國	100%	100%	68,000,000美元		物業發展及 投資
上海閔行協和房地產經營 有限公司*	中國	100%	100%	99,600,000美元		物業發展及 投資
上海盈多利物業管理 有限公司**	中國	100%	100%	人民幣500,000元		物業管理服務
重慶茵威房地產有限公司*	中國	100%	100%	50,000,000美元		物業發展及 投資
重慶半山一號房地產 有限公司*	中國	100%	100%	50,000,000美元		物業發展及 投資
重慶山頂一號房地產 有限公司*	中國	100%	100%	50,000,000美元		物業發展及 投資
重慶江灣房地產有限公司*	中國	100%	100%	50,000,000美元		物業發展及 投資
重慶兩江房地產有限公司*	中國	100%	100%	50,000,000美元		物業發展及 投資
重慶正天投資有限公司*	中國	100%	100%	人民幣 51,000,000元		物業發展及 投資

### 36. 本公司主要附屬公司名單 — 續

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司主要附屬公司的詳情如下：— 續

\* 於中國註冊的外商獨資企業。

\*\* 於中國註冊的有限責任公司。

以上所列出者乃本公司董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。本公司董事認為列出其他附屬公司的詳情會令資料過於冗長。

於該兩個年度末，概無附屬公司發行任何債務證券。

### 37. 本公司財務狀況表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
廠房及設備	94	123
於附屬公司之投資	7,787,858	7,711,300
	<b>7,787,952</b>	7,711,423
<b>流動資產</b>		
其他應收款項、按金及預付款項	1,143	1,123
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	6,241	7,303
應付附屬公司款項	2,328,085	2,235,316
	<b>2,334,326</b>	2,242,619
<b>流動負債淨額</b>	<b>(2,333,183)</b>	(2,241,496)
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>5,454,769</b>	5,469,927
<b>資產淨值</b>	<b>5,454,769</b>	5,469,927
<b>資本及儲備</b>		
股本	170,073	170,073
股份溢價及儲備(附註)	5,284,696	5,299,854
<b>權益總額</b>	<b>5,454,769</b>	5,469,927

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 37. 本公司財務狀況表 — 續

附註：

### 儲備變動

	本公司擁有人應佔下列各項		
	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	7,967,070	(2,385,773)	5,581,297
年內虧損及其他全面收益	—	(281,443)	(281,443)
於二零一八年十二月三十一日	7,967,070	(2,667,216)	5,299,854
年內虧損及其他全面收益	—	(15,158)	(15,158)
於二零一九年十二月三十一日	7,967,070	(2,682,374)	5,284,696

## 38. 報告期後事項

自二零二零年一月以來新型冠狀病毒(「新冠病毒」)爆發已對中國眾多商業及經濟活動造成影響，並且持續在全球各國擴散。本集團已盡力為員工提供安全的工作環境，並採取預防措施以減少新冠病毒在工作環境中的傳播。本集團將繼續採取適當措施，以盡量減少對本集團業務運營的不利影響，並將密切關注新冠病毒爆發的發展，以及評估其對本集團財務狀況、經營業績及現金流量的影響。

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	71,704	206,217	215,414	96,079	<b>589,300</b>
除稅前利潤／(虧損)	1,679,191	1,047,083	382,218	501,386	<b>(326,599)</b>
所得稅抵免(開支)	(434,230)	(307,499)	(97,546)	(141,412)	<b>43,614</b>
本公司擁有人應佔年內利潤／(虧損)	1,244,961	739,584	284,672	359,974	<b>(282,985)</b>
每股盈利／(虧損)					
基本	人民幣0.69元	人民幣0.41元	人民幣0.16元	人民幣0.20元	<b>(人民幣0.16元)</b>
攤薄	人民幣0.61元	人民幣0.36元	人民幣0.11元	人民幣0.18元	<b>(人民幣0.16元)</b>

## 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
總資產	55,841,235	58,479,322	59,211,064	60,572,352	<b>61,605,020</b>
總負債	(19,675,900)	(21,574,403)	(22,021,473)	(23,022,787)	<b>(24,338,440)</b>
	36,165,335	36,904,919	37,189,591	37,549,565	<b>37,266,580</b>
本公司擁有人應佔權益	36,165,335	36,904,919	37,189,591	37,549,565	<b>37,266,580</b>

## 主要物業詳情

於二零一九年十二月三十一日

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有的物業如下：

地點	類型 (附註)	總建築樓面面積 (平方米)	實際持有 百分比%	竣工完成階段	預期竣工時間
中國 上海 閔行區 莘松路958號 上海康城 第1期、第2期、第3期、第4期A及 第4期B的部分	R及C	91,456	100	已竣工	不適用
中國 上海 閔行區 莘松路958號 商業街及公寓	R及C	293,815	100	規劃中	二零二一年至 二零二四年
中國 上海 靜安區 南京西路 上海協和城 (商業街、酒店、寫字樓及公寓) 第1期的部分	R及C	45,068	100	已竣工	不適用
中國 上海 靜安區 南京西路 上海協和城 (商業街、酒店、寫字樓及公寓) 第2期的全部	R及C	338,074	100	正在興建中	二零二零年至 二零二四年
中國 上海 靜安區 南京西路 華山飯店	C	7,340	100	改建中	二零二一年至 二零二二年

## 主要物業詳情

於二零一九年十二月三十一日

地點	類型 (附註)	總建築樓面面積 (平方米)	實際持有 百分比%	竣工完成階段	預期竣工時間
中國 重慶 南濱路 重慶國際商業中心	R及C	2,050,000	100	正在興建中	二零二一年至 二零二四年
中國 重慶 李九路 商業街 曼哈頓豪宅及比華利山公寓的部分	R及C	178,709	100	正在興建中	二零一二年至 二零二零年
中國 重慶 李九路 重慶曼哈頓城 別墅區	R	232,463	100	正在興建中	二零一二年至 二零二一年
中國 重慶 李九路 重慶曼哈頓城 花園洋房區	R	415,440	100	正在興建中	二零一九年至 二零二二年
中國 重慶 解放碑 重慶協和城	R及C	408,927	100	正在興建中	二零二一年至 二零二五年
中國 重慶 李九路 金字塔公寓	R及C	571,992	100	正在興建中	二零二一年至 二零二三年

附註：

物業類型：R — 住宅，C — 商用

不適用：不適用