



華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零一九年年報

目錄

公司資料	2
財務概要	3
主席報告書	5
管理層討論及分析	9
董事及高級管理人員簡介	26
企業管治報告	30
環境、社會及管治報告	49
董事會報告	91
獨立核數師報告	113
綜合損益表	122
綜合損益及其他綜合收益表	124
綜合財務狀況表	125
綜合權益變動表	127
綜合現金流量表	128
綜合財務報表附註	130
五年業績摘要	243



公司資料

董事會

執行董事

何海濱先生(主席)
謝 梅女士(行政總裁)
林開樺先生

非執行董事

張 靖先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
張靖先生

薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
張靖先生

提名委員會

何海濱先生(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生(FCPA, FCCA)

總辦事處及主要營業地點

香港花園道1號中銀大廈59樓

註冊辦事處

Clifton House
PO Box 1350
75 Fort Street
Grand Cayman
Cayman Islands

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
香港中環太子大廈8樓

香港法律顧問

林朱律師事務所有限法律責任合夥
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座31樓3106室

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
興業銀行股份有限公司香港分行
南洋商業銀行有限公司

主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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

股份數據

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

公司網址

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

授權代表

謝 梅女士
方福偉先生

財務概要

綜合損益表摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九 人民幣千元	二零一八 人民幣千元
收入－持續經營業務	2,071,903	1,584,694
歸屬於本公司權益持有人利潤	266,961	798,702
年內應付本公司股東之股息		
結算日後擬宣派之末期股息	8,380	144,285
每股基本盈利（人民幣元）	0.04	0.77

綜合財務狀況表摘要

於二零一九年十二月三十一日

	二零一九 人民幣千元	二零一八 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	2,681,489	3,222,953
總資產	26,455,402	25,078,807
總資產減流動負債	19,236,335	14,510,942
歸屬於本公司權益持有人權益	9,346,075	9,466,242





董事會主席
何海濱

主席 報告書

尊敬的各位股東：

本人謹此代表華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）在此欣然向各位股東提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度（「回顧期」）之經營業績及年度報告，並向各位股東及全體員工致意。



業務回顧

二零一九年，中國經濟總體穩中向好，持續增長的韌性較強，但依舊面臨較為複雜的內部環境以及嚴峻多變的外部環境。從外部上看，世界經濟中單邊主義和保護主義增強，不穩定和不確定因素上升，年內中美經貿摩擦雖迎轉機，但英國脫歐懸而未決，中東局勢緊張程度加劇，人民幣匯率波動明顯。從內部上看，中國經濟自身發展所面臨的不充分不平衡問題相疊加，使得穩增長、防風險的難度加大，但與此同時，中國經濟質量穩步提升，隨著居民收入的持續增長，消費作為經濟增長主引擎作用進一步鞏固；中國正式進入5G商用元年，新的經濟增長動能在不斷培育和增長；科創板正式開板、滬倫通正式啟動，中國資本市場也不斷探索、發展和變革。

於回顧期內，由於內外部環境的嚴峻挑戰，疊加集團堅持戰略轉型等因素導致集團整體業績有所波動，但隨著轉型的持續深化，本集團股權投資及基金、融資租賃等新業務發展勢頭良好。於回顧期內，本集團持續經營業務實現收入約人民幣20.7億元；本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣2.67億。

二零一九年，是本集團實施「戰略轉型」的第三年。於回顧期內，本集團各項工作均取得了階段性成績，為未來經營業績持續增長、提升盈利彈性空間奠定了堅實基礎。二零一九年，本集團繼續堅持資產與資金雙輪驅動做強綜合開發業務，圍繞文旅及新型城鎮化方向，通過獨立投資、與優質企業合作等方式順利拓展了合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目、合肥空港國際小鎮項目（首期）等優質戰略性項目，持續深化在長三角重點城市的縱深佈局；本集團堅持戰略發展方向，充分利用資本市場和創新金融工具，向產業投資集團邁進，基金業務順利突破落地，共同完成設立廈門華僑城潤禹投資合夥企業（有限合夥）以及參與投資廣州粵科人才創業投資中心（有限合夥）等合計規模達15.6億元人民幣的基金，提升了行業影響力和話語權；繼上年退出投資於大疆無人機股權的新華創新基金後，二零一九年進一步實現了天立教育等項目的獲利退出，通過所投項目的不斷退出，完善「募、投、管、退」業務模式閉環，打造專業化投資集團。二零一九年，本集團獲得第九屆中國證券金紫荊獎「最佳公司治理上市公司」，公司管治水平受到市場的認可。



二零二零年展望

展望二零二零年，全球經濟依然存在較多不穩定因素。經濟摩擦持續升級將繼續拖累全球經濟，政治問題經濟化將帶來更多不確定性，國際金融市場的脆弱性進一步增加，而主要經濟體的應對政策空間有限，我國經濟發展的外部環境更加複雜嚴峻。二零二零年一月爆發的新冠狀病毒疫情擾亂了經濟增長節奏，伴隨中國疫情形勢趨於好轉，預計政府「逆周期調節」力度將逐步加大，貨幣政策及財政政策將更加有為有力。對於二零二零年資本市場投融資業務，政策將持續推動資本市場改革更加市場化、規範化，推動LPR利率改革、引導全社會融資成本下行，但投融資業務面臨的市場及政策環境依然存在較大不確定性。二零二零年二月份以來，央行多次通過公開市場操作釋放充裕流動性並調低MLF利率只是政策端逆周期調節發力的開始。

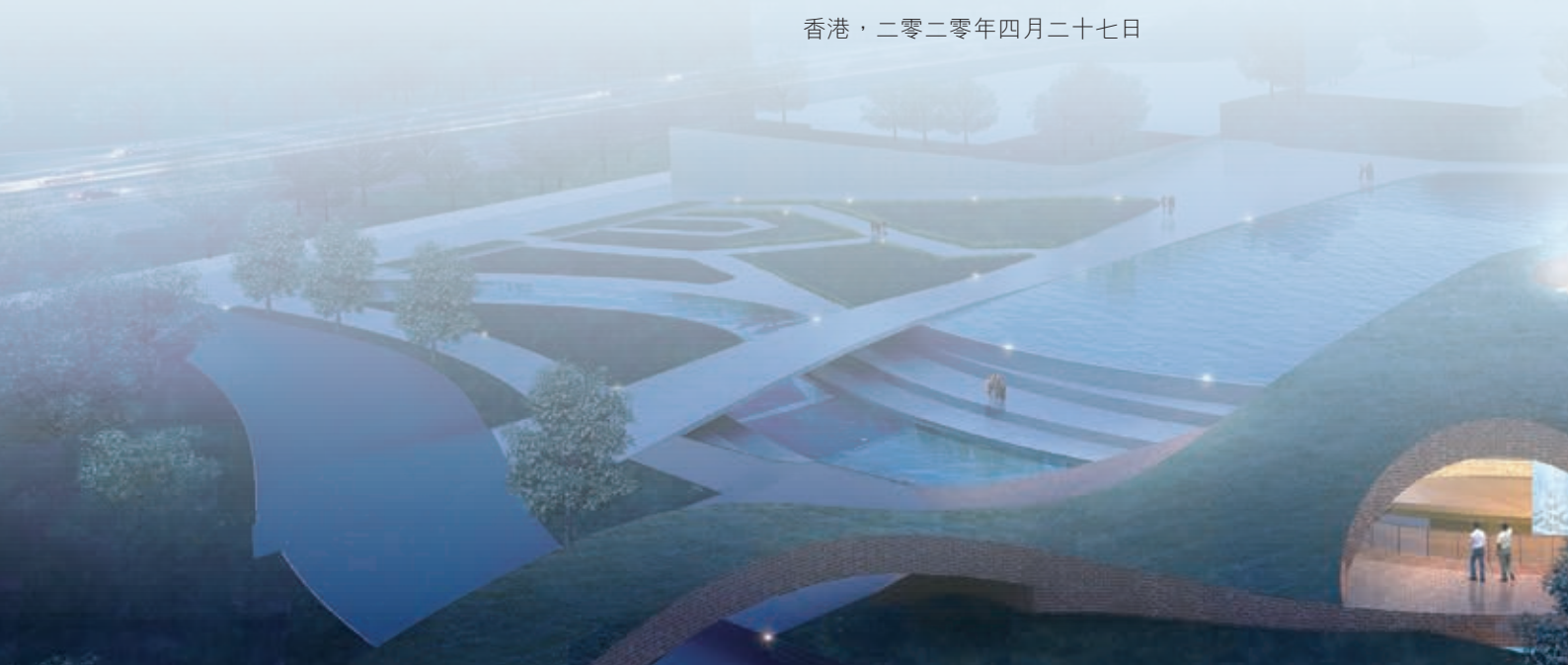
智者順勢而為、乘勢而上。二零二零年，是本集團全面邁入「戰略轉型」的規模化發展之年，本集團將夯實主業優勢，打造卓越的投資能力，致力於成為中國領先的以「文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈投資」為核心業務的投資集團。本集團將採取強力措施把「新冠疫情」不利影響降到最低，並充分發揮華僑城在資金、資源、品牌、管理等方面的綜合優勢，投資及資本運營方面，本年將重點推進合肥空港國際小鎮項目建設，同時靈活運用多種市場化方式獲取文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈優質項目，並積極發展基金業務，擴大基金管理規模及投資規模，緊抓長三角及粵港澳大灣區發展機遇，不斷加強本集

團投資及資本運營能力，加強與被投企業的業務協同和資源互補；資金渠道方面，把握寬鬆貨幣環境和市場對基金的較大需求，吸納低成本資金，以更加開放姿態與社會資本深化在產業基金、融資租賃等業務的合作，促進本集團相關業務規模化發展。中美持續的貿易摩擦及年初的「新冠疫情」使得內外部環境發生深刻變化，催生出線上辦公、在線教育、健康消費、康養旅遊等新增長點，各種新消費、新產品、新業態、新模式應運而生，本集團將主動打破舊思維、升級新思維，積極把握新時期催生的發展機遇，積極探索泛旅遊、泛健康、泛科技、新型城鎮化等領域的創新發展模式，使其成為本集團轉型升級的新動能。此外，本集團將積極盤活存量資產，加強現金管理，持續完善「募、投、管、退」全流程管理，提升資金流動性及投資效率，同時將加強內部管理，提升精細化管理水平，力爭在激烈的市場競爭中實現突圍與突破。

我堅信，烏雲之後必是晴空萬里。「疫情」對中國經濟增長的擾動是暫時的，而消費升級及新技術驅動的經濟提質增效、業態創新升級是持續的，將給資本市場帶來新的發展機遇。本集團將緊抓機遇、堅持守正出奇，打造領先的境內外產業投資集團，以卓越的業績回報股東、回報社會。

主席
何海濱

香港，二零二零年四月二十七日





董事及高管合影

執行董事及行政總裁
謝梅

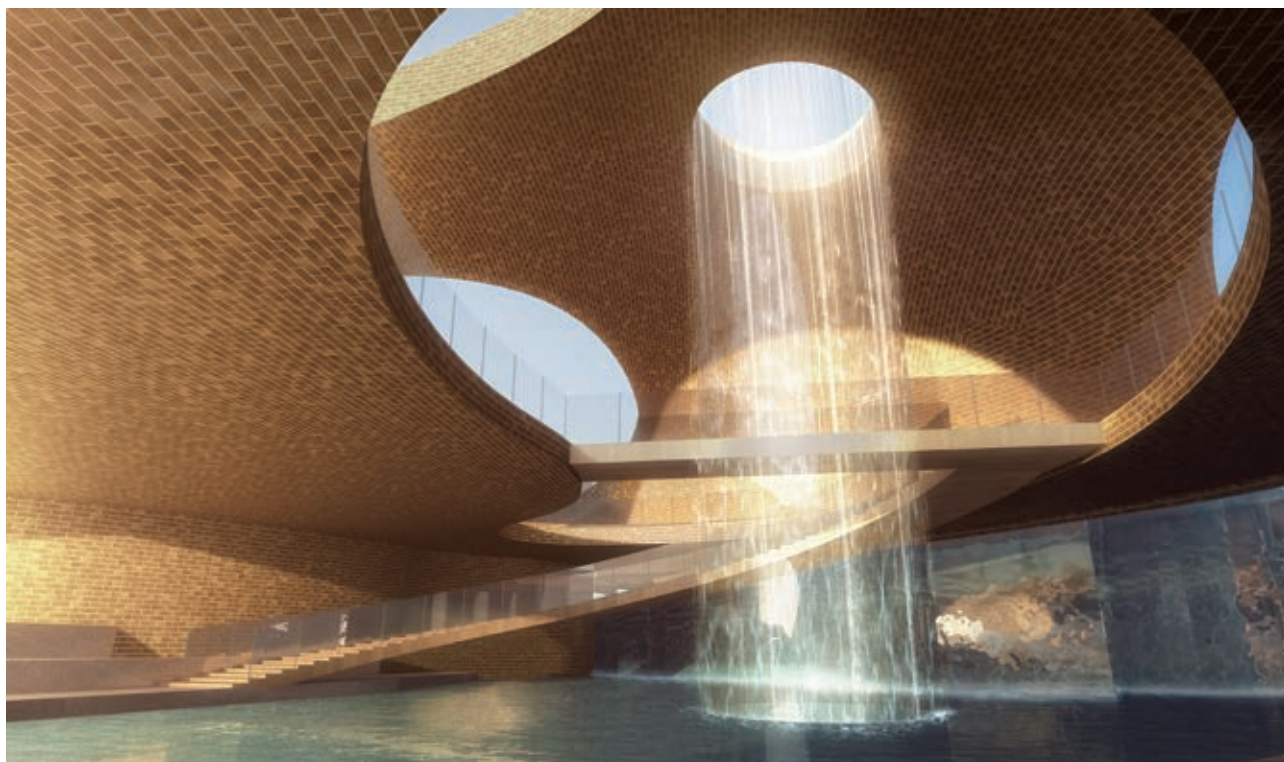


管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

通過綜合開發、股權投資和基金管理，本集團廣開渠道，審慎篩選，擴大投資項目儲備，打造卓越的投資能力，致力於成為中國領先的以「文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈投資」為核心業務的投資集團。

於本期內，本集團實現經營收入約為人民幣20.72億元，較二零一八年同期上升約30.7%，主要原因是由於綜合開發業務的可銷售產品較上一年增加；此外，本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣2.67億元，較二零一八年同期下降約66.6%，主要由於應佔聯營公司及合營公司利潤下降。



管理層討論及分析



綜合開發業務

二零一九年，在「房住不炒」和「一城一策」的總基調下，中央繼續以穩地價、穩房價、穩預期為目標，堅持住房居住屬性，加速推進長效機制建設，年內調控政策頻度增加，調控政策體系也加速形成。資金方面，房地產開發投資和企業資金來源收緊，海外融資市場發債成本也在不斷上升；供地方面，年內集體經營性建設用地入市改革，將

完善現有的建設用地供應格局；區位方面，區域間延續分化趨勢，隨著「因城施策」進入深水區，粵港澳大灣區及長江三角洲的發展機遇普遍被看好。

於本期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣20.51億元，較二零一八年同期上升約30.5%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣1.08億元，較二零一八年同期下降約77.5%。

管理層討論及分析

二零一九年，本集團積極在粵港澳大灣區、長江三角洲的重點城市佈局，通過直接投資、與優質企業合作等方式，年內成功獲取三個綜合開發項目，分別是合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目、合肥空港國際小鎮項目以及中山禹鴻項目，共新增土地儲備約為120萬平方米，新增規劃可售建築面積約為127萬平方米。於本期內，本集團各項目經營情況如下：

合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目（本公司持有51%權益）

本集團新獲取的合肥市巢湖半湯溫泉小鎮項目地塊位於合肥市巢湖經開區金巢大道與北外環路交口西北側、岨嶂山路以南，總佔地面積約為41.39萬平方米，規劃總建築面積約為46.04萬平米，計劃開發為包括水公園、商業街、酒店、生態住宅等的國際高品質溫泉度假目的地。合肥巢



湖半湯溫泉小鎮項目地塊位於巢湖全局旅遊核心區，緊鄰安徽省唯一的國家級旅遊度假區－合肥市巢湖半湯溫泉養生度假區，旅遊資源豐富，周圍配套設施齊全。

合肥空港國際小鎮項目（本公司持有51%權益）

本集團新獲取的合肥國際空港小鎮項目首期地塊位於合肥空港經濟示範區核心區，臨近合肥新橋機場以及合肥長鑫集成電路基地。合肥空港經濟示範區為安徽省省級項目，集成電路產業集聚，吸引海內外高端人才，該項目首期地塊總佔地面積約為84.80萬平米，規劃總建築面積約為125.5萬平米。公司計劃於該地塊開發低層樓宇、洋房及小高層、商業街區、商務辦公區、酒店及展示中心等周邊配套，以「文化創意+科技創新+新型城鎮化」為開發理念，打造產城融合新典範。



管理層討論及分析

中山禹鴻項目（本公司持有21%權益）

於本期內，本集團收購中山禹鴻房地產開發有限公司（「中山禹鴻」）21%的股權，該項目位於中山市火炬開發區，總佔地面積約為9.05萬平方米，規劃建築面積約為27.15萬平方米，擬建成高層住宅及疊拼別墅，該項目地塊區位優越，配套完善，該片區定位為粵港澳大灣區科技產業創新重要基地。中山禹鴻項目分為兩期開發，其中項目一期已開工建設，並計劃於二零二零年底開盤。

上海蘇河灣項目（本公司持有50.5%權益）

由華僑城（上海）置地有限公司（「華僑城上海置地」）開發的上海蘇河灣項目位於上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，和外灘一脈相連，與陸家嘴隔江相望，擁有稀缺的景觀資源。上海蘇河灣項目包含1街坊、41街坊與42街坊三個地塊，總佔地面積約為7.1萬平方米，地上建築面積約28萬平方米，總建築面積約43萬平方米。上海蘇河灣項目融合人文藝術、時尚商業、高端居住、都市娛樂為一體，產品包括濱水多層住宅、豪華住宅、行政公館、寶格麗酒店、精品商業、藝術家工作室等。

於本期內，上海蘇河灣項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約0.25萬平方米和約人民幣1.52億元；結算面積及結算金額分別約0.38萬平方米和約人民幣3.10億元。

成都華僑城項目（本公司持有51%權益）

由成都天府華僑城實業發展有限公司（「成都華僑城」）開發的成都華僑城項目位於四川省成都市金牛區三環路外沙西線兩側，是大型成片綜合開發項目。項目包括高尚居住小區、都市娛樂商業綜合區及歡樂谷主題公園，總佔地面積約182.7萬平方米，總建築面積約為225萬平方米。

於本期內，成都華僑城主要銷售高端低密住宅、高端公寓及商舖，實現合約銷售面積及銷售金額分別約8.94萬平方米和約人民幣15.94億元；結算面積及結算金額分別約5.54萬平方米和約人民幣10.36億元；可供出租的商業物業面積約12.54萬平方米，出租率約96%。成都歡樂谷營業收入約為人民幣2.61億元，年接待遊客約327萬人次，較上年增長約15%。

管理層討論及分析

於本期內，成都華僑城高端低密住宅項目「華僑城•天嶼」榮獲「2019年成都樓市高端傑作大獎」；高端公寓「華僑城•雲岸」項目榮獲「2019中國成都樓市最具價值地產項目大獎」及「城市新銳地標大獎」。

華僑城長安國際項目（本公司持有100%權益）

華僑城長安國際項目地處西安市中心的鐘樓商圈，是長安路沿線的商務地標型建築，項目總建築面積約為10.47萬平方米，包含二號樓及三號樓等高端寫字樓物業及部份停車位。於本期內，租金水平排名西安市寫字樓前茅，整體出租率約為86%。

重慶華僑城置地項目（本公司持有49%權益）

由重慶華僑城置地有限公司（「重慶華僑城置地」）開發的重慶華僑城置地項目位於重慶市北部新區禮嘉組團，地理位置優越，景觀資源豐富，可遠眺嘉陵江全景，項目周邊有歡樂谷主題公園及大面積綠地。項目總佔地面積約為18萬平方米，總建築面積約44萬平方米，主要產品為中高檔高層及多層住宅物業。於本期內，重慶華僑城置地項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約4.51萬平方米和約人民幣4.91億元；結算面積及結算金額分別約1.47萬平方米和約人民幣0.56億元。

管理層討論及分析



工業產業園項目

於本期內，本集團在江蘇蘇州、安徽滁州和廣東惠州等地擁有工業產業園項目，已推出可租賃面積約為14.7萬平方米，園區運行良好，全年租金收入超人民幣1,900萬元。

股權投資及基金業務

二零一九年，在募資困難及二級市場疲軟的大環境下，股權市場投資活躍度和投資金額均大幅下降。在此背景下，龍頭投資機構獲取項目優勢明顯，科技創新則是主要驅動力，而年內科創板的設立或將成為新的退出渠道。私募基金行業總體穩步增長，基金總規模及備案私募基金產品均較上年有所增長，基金管理規模超過100億的私募機構較去年進一步增加，龍頭機構在募資、投資等多個方面都擁有較強的話語權，國資背景成為主角。同時，外資私募佈局中國市場步伐加快，在中國的業務範圍進一步拓展。

於本期內，本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣1.51億元，較二零一八年同期增長約196.7%。

二零一九年，隨著股權投資能力的逐步提升以及基金管理架構的逐步完善，本集團股權投資及基金業務實現進一步發展，向專業化投資集團的目標邁進。股權投資領域，本集團一方面繼續通過境內外投資併購、產業投資等方式，積極探索及嘗試金融創新與產業優勢的有機結合；另一方面全面充分評估已投股權存量項目，適時選擇退出時機，完成一個股權項目的獲利退出。基金管理領域，本集團年內完成兩隻基金的投資及設立，本集團的基金管理規模獲得提升。於本期內，本集團基金管理及參與投資總規模約36億人民幣，較上年總規模增長約77%。

管理層討論及分析

於本期內，本集團完成廈門華僑城潤禹投資合夥企業（有限合夥）的基金設立及備案。該基金將主要投資於非公開交易、非上市公司的企業股權，尤其是粵港澳大灣區、長三角經濟區及其他地區的城鎮化項目公司股權，基金總規模15億人民幣。

於本期內，本集團已投資廣州粵科人才創業投資中心（有限合夥），該基金已完成設立，以加快公司在人工智能、信息科技、文旅科技等戰略新興產業佈局，基金目標規模為5億人民幣。

融資租賃業務

於本期內，本集團融資租賃業務實現收入約為人民幣2,135萬元，較二零一八年同期上升約61.9%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣251萬元，較二零一八年同期下降約42.7%。

本集團融資租賃業務以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體，審慎篩選合作標的，加強風險管控力度。於本期內，融資租賃業務存量項目回款情況良好，新項目拓展穩健有序。截至二零一九年底，本集團融資租賃業務存量業務總資產規模約為5.2億人民幣。

管理層討論及分析

財務回顧

於二零一九年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣264.55億元，較二零一八年十二月三十一日上升約5.5%；本集團權益總額約為人民幣129.19億元，與二零一八年十二月三十一日相若。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的持續經營業務實現收入約人民幣20.7億元，較二零一八年同期上升約30.7%，其中：綜合開發業務收入約人民幣20.5億元，較二零一八年同期上升約30.5%，主要因為成都華僑城項目的可銷售產品較上一年增加；融資租賃業務收入約人民幣2,135萬元，較二零一八年同期上升約61.9%，主要因為二零一八年開展的融資租賃業務增長所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的毛利率約為37.0%（二零一八年：約35.2%），較二零一八年同期上升1.8個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為36.3%，較二零一八年同期上升1.6個百分點，主要因為成都華僑城項目於二零一九年以銷售較高毛利率的產品為主；融資租賃業務的毛利率約為58.5%，較二零一八年同期下降22.5個百分點，主要因為利息費用增加所致。本公司權益持有人的綜合開發業務應佔邊

際純利率約為5.3%，比二零一八年同期下降25.2個百分點，主要因為從聯營公司與合營公司所得利潤減少；融資租賃業務的應佔邊際純利率則約為11.7%，比二零一八年下降21.5個百分點，主要因為本集團於持續擴大融資租賃業務期間產生的專業顧問費和利息費用增加所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人的應佔溢利約為人民幣2.67億元，較二零一八年同期下降約66.6%，其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣1.08億元，較二零一八年同期下降約77.5%，主要因為從聯營公司與合營公司所得利潤減少；融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣251萬元，較二零一八年同期下降約42.7%；主要因為專業顧問費增加所致。股權投資及基金業務的應佔溢利約為人民幣1.51億元，較二零一八年同期上升約196.7%，主要因為投資收益大幅增加所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，歸屬於本公司股東的每股基本盈利約為人民幣0.04元，較二零一八年同期下降約94.8%（二零一八年：約人民幣0.77元）。毛利錄得人民幣2.07億元上升。年度持續經營業務利潤錄得人民幣6.09億元下降，主要因為其他淨收益、應佔聯營公司及合營公司利潤下降及業務擴充開支增加所致。

管理層討論及分析

本集團於二零一九年的其他淨收益比去年同期減少約人民幣1.43億元，主要因為去年出售投資所產生的一次性淨收益及本期匯兌收益比去年同期減少。

本期聯營公司投資收益比去年減少約人民幣1.13億元，其中主要因為二零一八年應佔聯營公司利潤減虧損包含一次性的禹洲溢價購買收益約人民幣1.56億元。

本期合營公司投資收益比去年減少約人民幣2.37億元，因合營公司成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司開發的成都保鑫泉盛項目已於二零一八年完成確認其銷售金額逾90%，並為二零一八年帶來約人民幣2.29億元的投資收益。

銷售費用及管理費用

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的銷售費用約人民幣1.03億元（二零一八年：約人民幣1.25億元），較2018年同期減少約17.6%，其中：綜合開發業務的銷售費用約人民幣1.03億元，較二零一八年同期減少約17.6%，主要因為本期地段良好項目的廣告費用減少所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的管理費用約人民幣4.03億元（二零一八年：約人民幣3.34億元），較二零一八年同期增加約20.7%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣2.89億元（二零一八年：約人民幣2.57億元），較二零一八年同期增加約12.6%，主要因為人工成本增加所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣484萬元（二零一八年：約人民幣243萬元）較二零一八年同期增加約99.2%，主要因為融資租賃業務的經營規模擴充引致專業顧問費的增加；股權投資及基金業務的管理費用約人民幣959萬元（二零一八年：約人民幣1,552萬元），較二零一八年同期減少約38.2%，主要因為去年重點擴充的股權投資及基金業務漸上軌道，本年產生的中介費用減少所致。

管理層討論及分析

利息支出

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的利息支出約人民幣2.69億元（二零一八年：約人民幣1.75億元），較二零一八年同期上升約53.7%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣1.64億元（二零一八年：約人民幣8,242萬元），較二零一八年同期增加約99%，主要因為加權平均貸款額增加所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣846萬元（二零一八年：約人民幣243萬元），較二零一八年同期增加約248.1%，主要因為加權平均貸款額增加所致；股權投資及基金業務的利息支出約人民幣6,020萬元（二零一八年：約人民幣9,013萬元），較二零一八年同期減少約33.2%，主要因為貸款額減少所致。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一九年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣129.19億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣129.06億元）；流動資產約為人民幣95.64億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣115.66億元）；流動負債則約為人民幣72.19億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣105.68億元）。於二零一九年十二月三十一日的流動比率約為1.32，較二零一八年十二月三十一日上升0.23（二零一八年十二月三十一日：約1.09），主要因為本集團於本期將短期負債再融資為長期負債。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣81.16億元，其中並無定息貸款（二零一八年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣63.91億元，其中並無定息貸款）。於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.37%至4.99%（二零一八年十二月三十一日：年利率為3.14%至6.38%）。部份銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資產負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零一九年十二月三十一日約34.3%，較二零一八年十二月三十一日的約33.6%上升0.7個百分點，主要因為期末貸款額增加所致。

本集團於二零一九年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中，港幣貸款約人民幣50.21億元，約佔61.9%（二零一八年十二月三十一日：約88.9%）；人民幣貸款約人民幣30.95億元，約佔38.1%（二零一八年十二月三十一日：約11.1%）。本集團於二零一九年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔58.5%（二零一八年十二月三十一日：約67.6%），人民幣約佔32.9%（二零一八年十二月三十一日：約30.3%），港幣約佔8.6%（二零一八年十二月三十一日：約2.1%）。

管理層討論及分析

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

或然負債

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

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

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

於二零一九年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣3.22億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣8.24億元）。

展望

綜合開發業務

二零二零年，在保持房地產市場穩定運行的前提下，預計「房住不炒」的主基調不會改變，隨著城鎮化進程的不斷推進、改善型需求的持續釋放對市場規模仍有較大支撐，預計二零二零年我國房地產市場需求仍然較大，但不同城市不同區域存在較大差異，「因城施策」調控政策下不同城市政策分化將更加明顯。與此同時，五大超級城市群未來將成為中國最具發展潛力的地區，特別是京津冀、長三角和粵港澳大灣區作為中國核心城市群，有機會發展成為具有全球影響力的世界級城市群。

管理層討論及分析

二零二零年，本集團將緊抓長三角和粵港澳大灣區的發展機會，深耕以新型城鎮化、文旅、溫泉、大健康為核心的綜合開發項目，積極關注和搜尋多元化的投資機會，加強與被投資企業的戰略協同與業務合作。通過併購、合作、參股等多種方式，獲取低成本優質土地，增加項目資源儲備。另一方面，加快存量項目去化，提高流動性，通過多種方式盤活存量資源，加快綜合開發業務的轉型升級。

二零二零年，本集團各綜合開發項目規劃如下：合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目二零二零年中計劃推出10.1萬平方米的首批住宅產品，水公園、酒店及部份商業擬計劃於二零二零年下半年開工。合肥空港國際小鎮項目已完成項目規劃，並計劃於二零二零年上半年開工建設，並於二零二一年實現項目銷售，本集團不排除年內繼續參與競買該項目二期土地使用權的可能性。中山禹鴻項目一期高層住宅預計於二零二零年底開始銷售，可售面積約25.7萬平米，二期高層住宅計劃於二零二零年上半年開工。上海蘇河灣項目及重慶華僑城置地項目等將繼續加大產品去化力度。

隨著地方政府對工業物業產權分割銷售政策的相繼出台，工業物業轉型升級和產業園區建設將迎來利好。本集團將積極研究現有工業土地的創新開發模式，結合地塊區位優勢，整合周邊資源，繼續在粵港澳大灣區和長三角區域推進產業園運營和新項目建設。二零二零年華僑城常熟產業園落成後，可新增租賃面積約3.87萬平方米，計劃於二零二零年第二季度對外出租。

股權投資及基金業務

展望二零二零年，政府引導資金將加大對股權投資領域的佈局，投資機構走向差異化競爭成為市場趨勢。基金方面，二零二零年預計龍頭私募基金管理人的資金管理規模將不斷增大且享有資源優勢，境外大型投資機構在中國註冊成立私募基金公司意願增強。隨著國內私募基金的不斷發展和投資者的專業程度不斷提升，私募基金產品線也不斷豐富，逐漸向成熟金融市場靠攏，核准制向註冊制轉變，為基金項目退出提供多樣性。

管理層討論及分析

本集團作為華僑城集團有限公司（「華僑城集團」）旗下唯一境外上市公司，憑借母公司在文旅行業的領先地位，本集團的股權投資及基金業務將立足於長三角及粵港澳大灣區，以文化、旅遊、科技、教育、消費、大健康、新型城鎮化等行業為重點領域，充分發揮產業投資及併購優勢，以產業的視角來挖掘相關產業的成長潛力，增加項目資源儲備，探索協同聯動途徑，加強投後管理效能，促進被投企業快速發展。在資金的募集和使用上，以多種融資方式高效募集資金，利用較低的資金成本提升項目獲利空間，通過完善「募、投、管、退」全流程管理，加快資金周轉，優化資源配置。在股權投資領域，重點關注具有成為細分領域龍頭潛力的優質企業以及在細分領域具有獨特性和一定市場壁壘的企業，審慎篩選優質項目，積極拓展股權投資機會。在基金管理領域，通過廣泛與基金管理龍頭機構合作，發揮各自專業優勢，重點關注初創期、成長期優質潛力標的，並充分撬動社會資本，逐步擴大基金管理規模。

融資租賃業務

二零二零年，本集團融資租賃業務將把握宏觀環境的變化，順應銀保監會監管趨勢，積極拓展，嚴控風險，開展主題公園、製造業等領域的融資租賃業務，加大力度推進業務拓展，不斷提升經營收益。

僱員及酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共聘用約1,352名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和員工個人表現酌情發放花紅。

管理層討論及分析

於本期內，本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

重要事項

收購中山禹鴻之21%股權及債權

二零一九年三月二十六日，本公司全資附屬公司深圳市華京投資有限公司（「深圳華京」）與珠海依雲房地產有限公司（「珠海依雲」）、廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（「廈門禹洲」）及中山禹鴻訂立合資協議，以人民幣約126萬元及人民幣約3.32億元獲取中山禹鴻21%股權及債權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十六日之公告以及日期為二零一九年四月二十四日之通函。

融資租賃及保理框架協議

二零一九年五月七日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司（「華僑城融資租賃」）分別與華僑城集團及華僑城股份訂立融資租賃及保理框架協議（「融資租賃及保理框架協議」），以同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月七日之公告以及日期為二零一九年五月二十三日之通函。

收購安徽省合肥市巢湖之土地使用權

二零一九年五月十五日，本公司之間接全資附屬公司深圳華僑城港亞控股發展有限公司（「華僑城港亞」）與合肥國嘉產業資本管理有限公司（「合肥國嘉」）共同投標，以人民幣約11.3億元競得位於安徽省合肥市巢湖一幅地塊（「該地塊」）的土地使用權，該地塊總佔地面積約為41.4萬平方米。二零一九年六月三日，華僑城港亞與合肥國嘉訂立合資協議，同意設立項目公司共同開發該地塊。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月十五日及二零一九年六月三日之公告以及日期為二零一九年六月二十四日之通函。

成立廈門華僑城潤禹投資合夥企業（有限合夥）

二零一九年十一月七日，本公司間接全資附屬公司深圳華京、深圳華僑城華鑫股權投資有限公司（「華僑城華鑫」）與深圳前海禹舟基金管理有限公司（「禹舟基金管理」）、廈門中茂益通商貿有限公司（「廈門中茂」）以投資為目的成立有限合夥企業並訂立有限合夥協議，合夥人對合夥企業認繳出資額為人民幣15億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月七日之公告以及日期為二零一九年十二月二十四日之通函。

管理層討論及分析

成立廣州粵科人才創業投資中心（有限合夥）

二零一九年十一月二十五日，本公司間接全資附屬公司深圳市華友投資有限公司（「深圳華友」）與四名公司合夥人訂立有限合夥協議（「有限合夥協議」），以成立廣州粵科人才創業投資中心（有限合夥），基金成立認繳出資總額為人民幣3.75億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月二十五日之公告。

收購合肥空港國際小鎮之土地使用權

二零一九年十二月十三日，本公司之非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司（「合肥華僑城實業」）以人民幣約26.4億元獲取位於合肥空港國際小鎮首期之五幅地塊（「該地塊」）的土地使用權，該地塊總佔地面積約為1,042畝。二零一九年十二月二十七日，合肥華僑城實業就該地塊收購事項與合肥市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月十三日之公告以及日期為二零二零年一月二十二日之通函。

出售天立教育之上市證券

二零一九年十一月七日至二零一九年十二月二十日，本公司全資附屬公司華昌國際有限公司（「華昌國際」）於市場上進行一連串交易及透過大宗交易出售合計共57,334,000股天立教育國際控股有限公司（「天立教育」）股份（「天立教育之上市證券」）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月二十日之公告。

期後事項

出售天立教育之上市證券

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

成立東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業（有限合夥）

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

管理層討論及分析

積極應對新冠疫情

二零二零年，中國年初冠狀病毒疾病（「COVID-19」）疫情的發生和快速蔓延在短期內對中國經濟造成了較大的衝擊，中國政府通過加強隔離監控、減少人員聚集、延遲復工時間等諸多措施應對本次疫情。

面對疫情衝擊，本集團亦採取了包括穩步推進安全復工復產、加快工程進度及加強現金流管控等多種措施積極應對，以減少疫情對各項業務的影響。至三月中旬，項目工地、線下售樓處及日常生產經營活動已全面恢復，並力爭綜合開發專案全年推盤計劃不變。

本集團董事會及管理層將持續關注疫情變化，在公司日常經營中積極應對，盡最大努力將疫情對公司的不利影響降到最低，力爭在市場波動和回調中化危為機，合理研判形勢，把握優質投資機遇以及疫情後市場復甦機遇，維護公司和股東的利益。

管理層討論及分析

重大投資

於本年度，本集團持有以下重大投資，該等投資被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益證券：

投資名稱	本集團		截至	截至	投資規模佔		
	於二零一九年	於二零一九年	二零一九年	二零一九年	本集團於		
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	於二零一九年	二零一九年	
	十二月三十一日	之概約持股	止年度淨	止年度	十二月三十一日	十二月三十一日	
	持有之股份	百分比	收益	已收股息	投資成本	之公允價值	之總資產比例
		%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%

以公允價值計量且其變動計入

其他綜合收益的權益證券

上市股份

同程藝龍控股有限公司	106,079,480	4.9878%	166,598 ^(附註2)	-	1,176,471	1,328,434	5.02%
(股份代碼：0780)							
(「同程藝龍」) ^(附註1)							

附註：

1. 同程藝龍及其附屬公司於中國在線旅遊行業從事提供旅遊產品及服務。其產品及服務包括住宿預訂、交通票務、景點票務及各種配套增值產品及服務。
2. 淨變動於其他綜合收益中確認。

展望未來，本公司將通過審慎篩選符合其聚焦於文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈投資之企業發展策略的優質項目，積極拓展股權投資機會。本集團將持續採行審慎的資本管理及流動性風險管理策略及措施，為應對未來的挑戰保留充裕的緩衝空間。

董事及高級管理人員簡介

董事

執行董事

何海濱，45歲，本公司董事會主席，高級會計師，於二零一七年加入本集團。何先生亦為華僑城集團（深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）（香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）全部已發行股本的實益擁有人，並於深圳證券交易所上市）之控股股東）總會計師及董事會秘書及深圳華僑城資本投資管理有限公司（華僑城集團之全資附屬公司）董事長，亦擔任康佳集團股份有限公司（「康佳集團」）（於深圳證券交易所上市）董事及中國光大銀行股份有限公司（於上海證券交易所及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）非執行董事。何先生於一九九六年加入華僑城集團，並於二零一零年至二零一三年擔任本公司非執行董事。何先生亦曾擔任華僑城集團財務部副總監、香港華僑城（本公司控股股東 Pacific Climax Limited全部已發行股本的實益擁有人）董事長、雲南世博旅遊控股集團有限公司及深圳市光明集團有限公司等華僑城集團之非全資附屬公司董事。除上述所披露者外，何先生亦於華僑城集團的其他附屬公司擔任高級職務。何先生於一九九六年畢業於中山大學審計學專業，取得管理學學士學位並於二零零二年獲中國財政部財政研究所頒發管理學碩士學位。何先生亦為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席。

謝梅女士，52歲，本公司執行董事、行政總裁，於二零零四年加入本集團，同時擔任華僑城（上海）置地有限公司（「華僑城上海置地」）、成都天府華僑城實業發展有限公司、合肥華僑城實業發展有限公司等多家本公司附屬公司之董事。謝女士亦為華僑城股份總裁助理，香港華僑城董事及總經理，深圳華僑城資本投資管理有限公司（華僑城集團之全資附屬公司）副總經理。亦為聯交所主板上市公司禹洲地產股份有限公司（股票代碼：1628.HK）及易居（中國）企業控股有限公司（股票代碼：2048.HK）非執行董事。謝女士於一九九四年加入華僑城集團，彼曾擔任華僑城集團戰略發展部副總監及總監。謝女士於一九八九年畢業於西安交通大學電氣工程系，取得工學學士學位，並於一九九九年取得中國人民大學經濟學碩士學位。

董事及高級管理人員簡介

林開樺先生，53歲，本公司執行董事及副總裁。林先生擔任本公司包括西安華僑城置地有限公司在內的多家附屬公司之董事，彼亦擔任北京廣盈房地產開發有限公司（本公司之聯營公司）之董事長。彼亦為香港華僑城副總經理及民生教育集團有限公司（聯交所主板上市，股票代碼：1569.HK）非執行董事。自一九九二年加入華僑城集團以來，林先生曾歷任華僑城上海置地（本公司非全資附屬公司）副總經理兼財務總監、深圳華僑城都市娛樂投資公司副總經理（華僑城股份之全資附屬公司）、華僑城股份財務總監及深圳灣大酒店（現名「深圳華僑城洲際大酒店」）財務總監等職務。林先生持有會計學學士學位及碩士學位，並擁有註冊會計師及高級會計師資格。

非執行董事

張靖先生，37歲，本公司非執行董事，於二零一七年加入本集團。現擔任華僑城西部投資有限公司（華僑城集團全資附屬公司）、深圳華僑城股份有限公司西部事業部常務副總經理，西安華僑城實業有限公司（華僑城股份非全資附屬公司）、西安曲江華僑城投資發展有限公司（華僑城股份非全資附屬公司）董事長及西安華僑城置地有限公司（本公司全資附屬公司）、華僑城（西安）發展有限公司（華僑城股份非全資附屬公司）總經理，張先生亦擔任康佳集團和華僑城（雲南）投資有限公司董事。張先生自二零零四年起加入華僑城集團，先後於深圳華僑城房地產有限公司（「華僑城房地產」，華僑城股份全資附屬公司）、華僑城集團及華僑城股份任職，張先生於二零零四年自西安交通大學畢業，獲得工程管理及新聞專業學士學位。彼亦於二零一一年自上海交通大學獲工商管理碩士學位並擁有經濟師資格。張先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

獨立非執行董事

黃慧玲女士，58歲，於二零零七年加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政經學院會計及財務研究生文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積超過二十年豐富會計、稅務、審計及商業經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九三年黃女士自行執業，從事執業會計師工作至今。除本公司外，黃女士亦為聯交所主板上市公司中航國際控股股份有限公司（股份代碼：0161.HK）之獨立非執行董事及審核委員會主席，黃女士亦為永盛新材料有限公司（股份代碼：3608.HK）的獨立非執行董事、審計委員會及薪酬委員會主席。同時，黃女士亦是衍生集團（國際）控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代碼：6893.HK）非執行董事。黃女士曾擔任中國瑞風新能源控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代碼：0527.HK）獨立非執行董事及審核委員會主席、朝威控股有限公司（於聯交所創業板（「創業板」）上市，股份代碼：8059.HK）獨立非執行董事及同景新能源集團控股有限公司（前稱JC Group Holdings Limited）（於聯交所創業板上市，股份代碼：8326.HK）執行董事。黃女士為本公司的審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。

董事及高級管理人員簡介

林誠光教授，61歲，於二零零九年加入本集團，現任香港大學經濟及工商管理學院管理及商業策略學教授，戴義安基金教授（倫理），香港大學亞洲創業及營商價值研究中心總監。林教授以研究企業戰略、企業發展和運營管理著稱，發表過多篇關於該類主題的學術文章和案例分析文章。在加入香港大學之前，林教授曾任管理顧問及於銀行任職區域經理，在公司管治、企業戰略發展和企業融資方面有著豐富的經驗。林教授亦為均安控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代碼：1559.HK）及盛諾集團有限公司（於聯交所主板上市，股份代碼：1418.HK）的獨立非執行董事。林教授亦擔任雅各布臣科研製藥有限公司（於聯交所主板上市，股份代碼：2633.HK）的非執行董事。林教授為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

朱永耀先生，62歲，於二零一九年加入本集團。朱先生為英國特許保險學會(Chartered Insurance Institute)資深會員，以及獲指定為美國壽險管理學會之壽險管理師。朱先生自二零二零年四月一日起為蘇黎世人壽保險（香港）有限公司之獨立非執行董事，以及目前為法國再保險（亞洲）有限公司之獨立董事及風險委員會主席。朱先生於一九八一年進入香港保險行業，並且具備豐富的管理經驗，過往曾任中銀國際英國保誠信託有限公司之董事及行政總裁，中銀集團信託人有限公司之董事，亦曾任滙豐保險（亞洲）有限公司之總監及僱員福利業務主管，以及中銀集團保險有限公司之董事。於保險行業中，朱先生目前亦擔任保險上訴審裁處委員及保險業培訓諮詢委員會副主席，獨立監察警方處理投訴委員會委員、廉政公署防止貪污諮詢委員會委員，以及香港特別行政區行政長官選舉委員會保險界別分組委員。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

謝梅女士，52歲，本公司行政總裁。簡介見本年報26頁。

林開樺先生，53歲，本公司副總裁。簡介見本年報27頁。

陳洪江先生，38歲，本公司副總裁，現亦擔任香港華僑城副總經理、濟南華僑城實業有限公司（香港華僑城參股公司）及合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司（本公司之非全資附屬公司）董事。陳先生於二零零四年加入華僑城集團，曾擔任華僑城集團戰略規劃部副總經理、華僑城股份投資管理部副總監及西安華僑城置地副總經理。陳先生於二零零四年自哈爾濱工業大學畢業，獲得經濟學士學位。彼亦於二零一一年自南開大學獲工商管理碩士學位。

張曉軍先生，49歲，本公司副總裁，並擔任本公司之多家附屬公司董事。張先生於一九九三年加入華僑城集團，曾擔任深圳華僑城港亞控股發展有限公司（前稱「深圳華力包裝貿易有限公司」）總經理，自二零零七年擔任本公司副總裁。張先生畢業於湖南株洲工學院（現名湖南工業大學），取得工學學士學位。

方福偉先生，56歲，本公司財務總監、公司秘書兼合資格會計師，並擔任本公司全資附屬公司華力控股有限公司董事。方先生於二零零五年加入本集團。在加入本集團前，方先生曾於國際會計師事務所和香港上市公司之集團成員公司工作，並曾擔任高級會計師、經理和財務總監等職位。方先生於一九九四年畢業於香港理工大學，並取得會計學學士學位，於一九九九年取得香港中文大學工商管理學碩士學位。方先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

祁建榮女士，48歲，本公司副總裁，會計師、經濟師。同時擔任本公司之多家附屬公司董事。祁女士於一九九四年進入華僑城集團工作，曾先後擔任華僑城集團金融發展部和財務部業務主管、深圳華僑城洲際大酒店財務部會計主管及財務總監助理、深圳威尼斯酒店財務運營部經理及總會計師、香港華僑城財務金融部總監，並曾擔任海景酒店副財務總監及深圳市鑽石毛坯交易中心有限公司副總經理兼財務總監及董事會秘書。祁女士於一九九四年畢業於暨南大學國際金融專業並取得經濟學學士學位。

成玫女士，47歲，本公司副總裁。成女士於二零零五年加入本公司，曾擔任本公司董事會辦公處副總監及總監。加入本集團前曾先後於一家旅遊集團及香港華僑城任職。成女士於一九九五年畢業於北京第二外國語學院，並取得文學學士學位。

企業管治報告

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》（「守則」）所載之適用守則條文，惟偏離守則條文第A.6.7條則除外（有關詳情請載於本章「董事與委員會成員出席記錄」一段）。有關詳情在下文概述。

董事會

董事會的責任及授權

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

企業管治職能

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

董事會的組成

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

企業管治報告

於本報告日期，董事如下：

執行董事

何海濱先生（董事會主席）

謝梅女士（行政總裁）

林開樺先生

何海濱先生於二零一七年六月二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年六月二日起至本公司於二零二零年舉行之二零一九年股東週年大會結束為止，為期三年。

謝梅女士於二零一七年六月二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年六月二日起至本公司於二零二零年舉行之二零一九年股東週年大會結束為止，為期三年。

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

非執行董事

張靖先生

張靖先生於二零一七年六月二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年六月二日起至本公司於二零二零年舉行之二零一九年股東週年大會結束為止，為期三年。

獨立非執行董事

黃慧玲女士

林誠光教授

朱永耀先生

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

朱永耀先生於二零一九年六月十九日本公司召開之股東週年大會上獲選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一九年六月十九日起至本公司於二零二零年舉行之二零一九年股東週年大會結束為止，為期一年。

各董事之履歷載於本報告的第26至第28頁。

企業管治報告

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(A)條。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會獨立非執行董事人數為三名，佔董事會至少三分之一人數。本公司亦遵守上市規則第3.10(2)條的規定，要求其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會認為全體獨立非執行董事皆為具備適當資格的獨立人士或專業人士，本公司亦已遵守上市規則之相關規定。

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

主席及行政總裁

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

董事之委任及重選

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

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

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

董事會召開次數及會議程序

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會共召開17次會議。

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

企業管治報告

董事與委員會成員出席記錄

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事出席本公司董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東大會會議情況如下：

董事姓名	會議出席／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
何海濱	17/17	不適用	不適用	2/2	0/2 (附註1)
謝梅	17/17	不適用	不適用	不適用	2/2
林開樺	17/17	不適用	不適用	不適用	0/2 (附註1)
張靖	17/17	2/2	2/2	不適用	0/2 (附註1)
魯恭 (附註2)	8/8	不適用	不適用	不適用	0/1 (附註1、2)
黃慧玲	17/17	2/2	2/2	2/2	2/2
林誠光	17/17	2/2	2/2	2/2	2/2
朱永耀 (附註3)	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1 (附註3)

附註：

1. 根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對股東的意見有公正的了解。若干執行董事、非執行董事因彼等的其他未能避免的公務而未能出席本公司於二零一九年舉行的股東大會。其他出席股東大會的董事會成員已有足夠才幹和人數，以回答股東在該等股東大會中提出的問題。
2. 魯恭先生於二零一九年舉行的股東周年大會退任獨立非執行董事，在其本年度任職期間僅召開了一次股東大會及八次董事會。
3. 朱永耀先生於二零一九年舉行的股東周年大會獲選為獨立非執行董事，在其本年度任職期間僅召開了一次股東大會及九次董事會。

企業管治報告

董事持續專業發展計劃

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

董事培訓屬持續過程。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用的監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司亦為董事組織由獨立諮詢顧問主講的聯交所《環境、社會及管治報告指引》修訂解讀研討會，其內容包括但不限於對《環境、社會及管治報告指引》修訂的解讀等。

按董事提供的記錄，董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	閱讀有關上市規則 及聯交所 《環境、社會及管治報告指引》 修訂解讀的研討會材料		出席研討會
執行董事			
何海濱		✓	✓
謝梅		✓	✓
林開樺		✓	✓
非執行董事			
張靖		✓	✓
獨立非執行董事			
魯恭		✓	不適用(附註1)
黃慧玲		✓	✓
林誠光		✓	✓
朱永耀		✓	✓

附註：

- 魯恭先生於二零一九年舉行的股東周年大會退任獨立非執行董事，在其本年度任職期間未召開研討會。

企業管治報告

董事會領導下的專門委員會

董事會由以下委員會組成：

審核委員會

截至二零一九年十二月三十一日，審核委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事張靖先生。黃慧玲女士為審核委員會主席。

審核委員會主要職權範圍為：

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

審核委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務業績及報告，以及截至二零一九年六月三十日止六個月的中期財務業績及報告；
2. 審議內部審核部門有關本公司內部監控及風險管理之審核及程序之報告；及
3. 就委任外聘核數師向董事會提出建議。

審核委員會已審閱本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

企業管治報告

薪酬委員會

截至二零一九年十二月三十一日，薪酬委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事張靖先生。黃慧玲女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要角色與職權範圍為：

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

薪酬委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，進行了以下主要工作：

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

提名委員會

截至二零一九年十二月三十一日，提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事何海濱先生，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。何海濱先生為提名委員會主席。

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

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

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

企業管治報告

提名過程

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

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

選拔標準

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

董事會須定期或按要求審閱及重新評估提名政策及其有效性。

提名委員會主要角色與職權範圍為：

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

提名委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度舉行了兩次會議，進行了以下主要工作：

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

企業管治報告

風險管理及內部監控

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

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

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

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

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

企業管治報告

三道防線

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

本集團風險管理及內部監控系統架構主要以「三道防線」模式為指引：

第一道防線－全面風險管理決策與監控防線

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

第二道防線－全面風險管理措施實施防線

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

第三道防線－全面風險管理評估防線

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

重大風險管理程序

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

企業管治報告

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

防線措施手段：

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

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

內幕消息保密制度

本集團訂有內幕消息保密制度，確保在絕對保密的情況下獲取潛在內幕消息，直至按上市規則作出及時的披露為止。該政策規管處理及宣佈內幕消息的方式，其中包括以下各項：

- 特設匯報渠道，讓不同營運單位向指定部門匯報潛在內幕消息的信息；
- 指定人士及部門按需要決定匯報及披露方式；及
- 指定人士為發言人，響應外界查詢。

於回顧年度，董事會已透過審核委員會檢討本集團之風險管理及內部監控制度是否有效，並認為風險管理及內部監控制度為充分有效，且本集團已遵守守則有關風險管理及內部控制之守則條文。

企業管治報告

主要風險

本集團的業績及業務運營受多個因素的影響，集團集中解決以下主要風險。

二零二零年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
安全生產風險	由於公司遭受流行疾病的影響，可能存在損害員工健康和安全的風險因素，如果公司未能建立並實施完善的應對體系，或員工對健康與安全的重視程度不夠，都會使員工面臨的健康和安全風險增加。	1、成立疫情防控小組。由公司行政總裁及各業務分管領導組成領導小組，業務分管領導及各職能部門負責人組成工作小組； 2、建立疫情防控應急預案。公司及所屬直管企業按照當地政府的要求，並結合自身實際建立各自的疫情防控應急預案，包括：提前準備內部防控物資儲備；加強員工出行和動態管制；加強疫情災區員工管理，進行疫情防控科普和心理輔導；公司及下屬企業制定詳細的復工方案，保障公司正常運營； 3、公司在2020年將常抓不懈，持續在做好日常經營工作的同時抓好疫情防控工作，規避安全生產風險。	受2020年「新冠肺炎疫情」影響，公司員工（及其家屬）因工作原因出差或假期外出，前往或經過疫情重災區，有感染並在公司內外部傳播疫情的風險。

企業管治報告

二零二零年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
投資風險	受外部宏觀環境變化的影響，公司擬投資標的的不確定性增大。	1、 加強對公司主要投資行業的行業分析，公司已初步完成疫情對公司主要投資行業影響的分析報告，從宏觀上對整體情況進行了解； 2、 緊盯現有項目儲備庫中的標的情況，公司緊密跟踪儲備庫中的標的情況，從微觀上重新評估此次疫情對單個標的的具體影響； 3、 積極尋找新的投資標的，公司將關注在此次疫情影響下依然有突出表現的行業與投資標的，在風險可控的前提下，將其補充到儲備庫中，分散投資，規避戰略風險。	2020年爆發「新冠肺炎疫情」，從宏觀層面上對整體的中國經濟造成了巨大的衝擊，從微觀層面上對公司主要投資方向之一的文化及旅遊行業打擊尤其嚴重。

企業管治報告

二零二零年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
匯率風險	因匯率波動而造成匯兌損失的風險。	1、公司採取貨幣對沖政策，通過鎖匯、調整外匯儲備等手段降低或對沖波動風險； 2、公司將採取敏感度分析，預測匯率變動情況，適時對存量資金或借貸資金的幣種及金額進行調整； 3、公司將持續監察外匯或利率風險，及時採取相關措施，規避因匯率波動帶來的財務風險。	近年來人民幣匯率市場波動較大。

企業管治報告

二零二零年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
現金流風險	公司現金流緊張影響投融資業務開展的風險	1、公司在目前已有的合作銀行的基礎上，積極拓展融資渠道，豐富融資方式，提高資金利用效率，降低融資成本。保障公司資金運作安全的同時，保障公司戰略發展需求。 2、公司在現有現金流分析的基礎上，將增加多項應急分析機制，保障公司在資金管理方面的高效合理。提升對緊急事件的應對機制，加快反應速度，保障公司經營和投資的資金安全，降低風險。	受疫情的影響，2020年公司回款難度陡增，現金流壓力將持續增大。公司自成立以來至今財務管理得當，沒有發生過任何現金流風險，但公司應持續關注此風險。

二零二零年，公司審核委員會將根據企業管治守則及行業最佳實務，持續完善優化公司的風險管理程序，加強公司內部風險溝通、提高風險意識及明確風險歸屬。

企業管治報告

二零二零年，本集團審核委員會將根據企業管治守則及行業最佳實務，持續完善優化本集團的風險管理程序，加強本集團內部風險溝通、提高風險意識及明確風險歸屬。

財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 選取適用會計政策並貫徹應用；及
- 作出合理之判斷及估計。

本公司清楚明白優質之企業報告對鞏固本公司與其利益相關團體之間之互信關係極為重要，並致力對本公司就所有企業傳訊之表現、狀況及展望作出平衡、清晰及全面評估之呈報。本公司為求與股東作及時有效溝通，年度業績會於財政年度終結後四個月之期限內定期作出公佈。

核數師之責任載於第113頁之核數師報告。

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

董事及高級管理人員薪酬

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度支付予董事之薪酬總額分別為謝梅女士約人民幣286.9萬元、林開樺先生約人民幣219.5萬元、魯恭先生約人民幣10.6萬元、黃慧玲女士約人民幣21.1萬元、林誠光教授約人民幣21.1萬元、朱永耀先生約人民幣11.3萬元。截至二零一九年十二月三十一日，何海濱先生及張靖先生未從本集團獲取任何董事薪酬。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度向董事支付之薪酬詳情載於本年報第179頁。

董事薪酬乃根據市場情況和各董事所承擔之責任等多方面因素釐定。

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度向高級管理人員支付之薪酬詳情介乎下列範圍：

	人數
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	2
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	5

企業管治報告

董事的證券交易

董事會已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。董事會在向各董事作出特定查詢後確認，董事已於截至二零一九年十二月三十一日止年度遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

高級管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知高級管理層及僱員，並已向彼等告知該標準守則。

財務總監

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

公司秘書

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

企業管治報告

外聘核數師

中瑞岳華（香港）會計師事務所自二零一七年十二月二十二日起辭任本公司之核數師。本公司於二零一九年六月十九日續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師，任期至本公司二零二零年舉行的二零一九年度股東週年大會結束。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團支付外聘核數師畢馬威會計師事務所的審核及非審核（包括於年內就須予披露交易、稅務諮詢及盡職調查服務提供申報會計師服務）服務之費用分別為約人民幣290萬元及約人民幣249.2萬元。

核數師對本公司股東責任載於本年報第113頁。

投資者關係

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

與本公司股東之溝通

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

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

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會之方式

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

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

將股東的查詢送達董事會的程序

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

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

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

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

報告概覽

本報告是華僑城（亞洲）控股有限公司發佈的第四份年度《環境、社會和管治報告》，以重點概括華僑城（亞洲）在環境、社會及管治方面的相關理念，表現及措施。此報告匯報期為2019年1月1日－2019年12月31日（「報告期」），部分內容向前後適度延伸。

報告標準

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

報告範圍及邊界

本報告覆蓋華僑城（亞洲）在管治責任、愛護環境、關愛員工、客戶服務以及社會貢獻範圍中的業務發展表現。本報告範圍包括「華僑城（亞洲）控股有限公司」及其附屬公司。

稱謂說明

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

數據來源及可靠性聲明

本報告中所得數據及統計均由華僑城（亞洲）及其附屬公司所提供，並經由華僑城（亞洲）作進一步審核。

確認及批准

本報告經由集團環境、社會及管治領導小組確認後，於2020年3月31日獲董事會正式通過。

獲取及回應本報告

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

環境、社會及管治報告

2. 關於我們

作為華僑城集團旗下唯一的境外上市公司，本集團持續以前瞻的視角，把握中國未來發展機遇與挑戰，堅定執行「以文化、旅遊及新型城鎮化產業生態圈投資」的發展模式，重點聚焦文化、旅遊、教育、消費、大健康、城鎮化等領域，積極擴大投資項目儲備，深度推進戰略轉型，積極打造及提升核心競爭力，致力於為社會帶來更多裨益。

2019年，本集團秉持積極審慎的態度，憑借華僑城品牌及資金優勢，重點佈局長三角、粵港澳大灣區並抓住其發展機遇，於區域內多個重點城市穩步開展綜合開發業務。同時，我們持續通過境內外投資併購、產業基金等方式，積極探索金融創新與優勢產業的有機結合，重點圍繞城鎮化產業生態圈領域進行項目篩選，更加審慎地決策投資，更加嚴格地管控風險。此外，我們繼續從事主題公園、製造業等領域的融資租賃業務，並以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體，同時與控股股東開展業務，加強風險管控，穩健有序推進業務發展，獲取穩定的經營收益。

未來，我們將繼續加快創新發展步伐，推進新型發展模式，秉持綠色發展理念，力求為股東、客戶、員工等利益相關方創造更大價值，協調經濟、社會與環境的可持續發展，最終實現多方共贏。

環境、社會及管治報告

3. ESG管理

作為上市央企，華僑城（亞洲）十分重視對企業的高水平管治，在努力提升企業價值的同時，不忘追求全面的可持續發展。我們在滿足上市公司企業管治規則的基礎上，進一步提升了本集團管治水平。我們持續推進綠色營運、保障員工權益、提升服務水平並積極回饋社會，落實了本集團社會責任戰略方向的決策、部署及推進。

3.1 ESG管理架構

為實現對ESG工作的系統性、規範化管理，華僑城（亞洲）根據聯交所ESG指引要求成立並完善了以高級管理層為主要成員的ESG管理決策層，為本集團整體ESG管理工作提供戰略指引，且定期向董事會開展有關風險管控的匯報工作。此外，我們亦成立ESG工作小組，統籌及協調各職能部門及子公司執行ESG工作計劃，於2019年通過積極開展ESG培訓、利益相關方溝通及重大性議題分析等相關工作，推動ESG工作有序進行。

此外，董事會作為本集團最高決策機構，將持續加強ESG參與，更有效地指引本集團可持續發展方向。2019年8月，ESG工作小組邀請外部第三方顧問向董事會提供ESG培訓，以進一步加深董事們對ESG工作的認識，強化ESG風險管理。我們計劃未來通過每年的風險評估及內部控制評估，加深了解本集團面臨的ESG風險與機遇，並在每年定期舉行的董事會會議增設ESG議題，定期檢討公司的ESG工作，以確保ESG管理機制得到切實落地，從而保障集團及利益相關方的長遠利益。



圖：華僑城（亞洲）ESG管理架構

環境、社會及管治報告

3.2 與利益相關方溝通

華僑城（亞洲）積極通過不同渠道，如發佈ESG報告、問卷調研、面對面訪談等方式聆聽各利益相關方的意見，一方面搭建起華僑城（亞洲）與利益相關方溝通的橋樑，及時有效地回應利益相關方訴求，保障利益相關方的知情權與參與權；另一方面也向社會各界傳遞ESG理念，提升品牌影響力的同時，與各方實現和諧共贏。

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

3.3 重要性議題分析

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

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

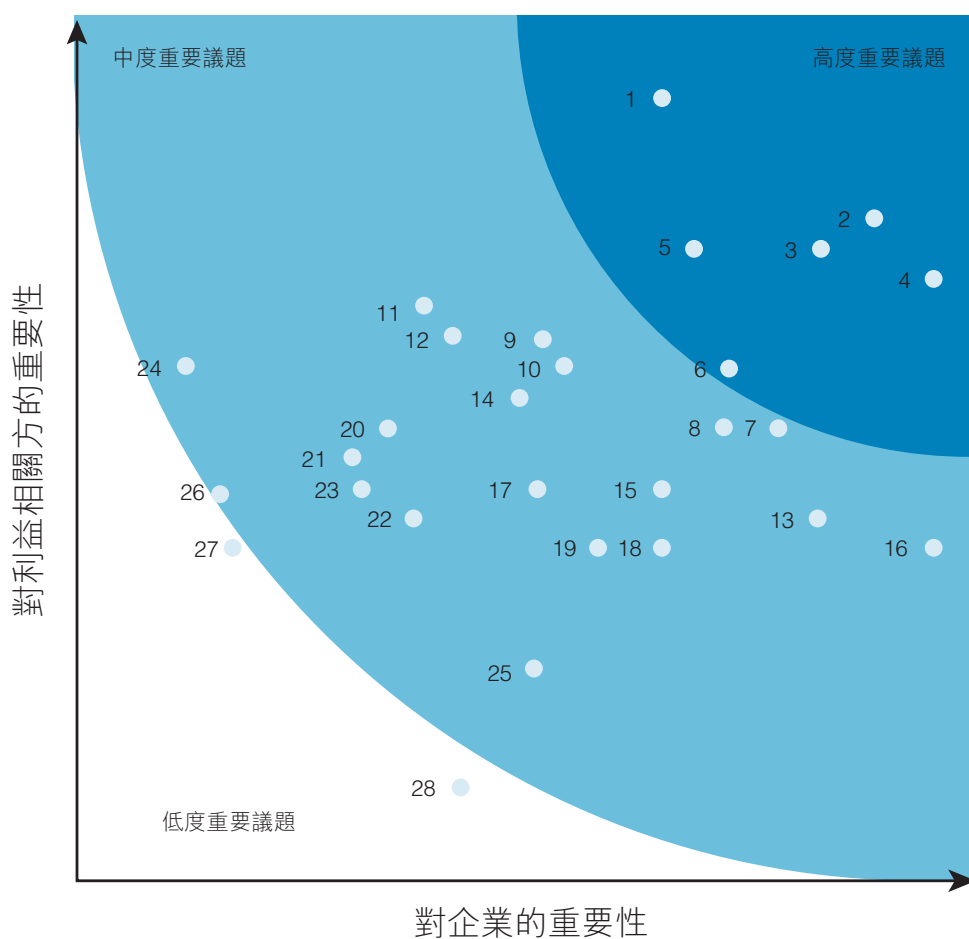
環境、社會及管治報告

3.4 重要性議題矩陣

2019年，為了解利益相關方對本集團業務轉型的關注，我們在問卷調研中增加了與投資及融資相關的五項重要性議題，包括「設立清晰公開的篩選標準，重視投資帶來的社會貢獻的企業」、「設立從事社會責任投資基金，如倫理基金等」、「著重並定期考察可持續發展的企業治理，完善社會責任」、「充分發揮股東權利，定期與已投企業交談談判」、「設立機制確保已投企業考慮所在社區利益及可持續發展，把資金投於社區發展，積極回應社區需求」，探討有關投資責任方面如何走可持續發展之路。

經詳盡調研及分析後，華僑城（亞洲）的可持續發展重要性議題矩陣如下圖所示：

華僑城（亞洲）2019年重要性分析矩陣



圖：ESG重要性議題矩陣

環境、社會及管治報告

3.5 重要性議題列表

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

華僑城（亞洲）的ESG重要性議題排序如下列表所示：（由高至低）

高度重要議題	1	合法合規經營，防範貪腐現象
	2	保障產品和服務質量特別是產品安全性
	3	保障員工健康與安全，避免工傷及死亡
	4	着重並定期考察可持續發展的企業治理，完善社會責任
	5	設立清晰公開的篩選標準，確保投資帶正面貢獻的企業

環境、社會及管治報告

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

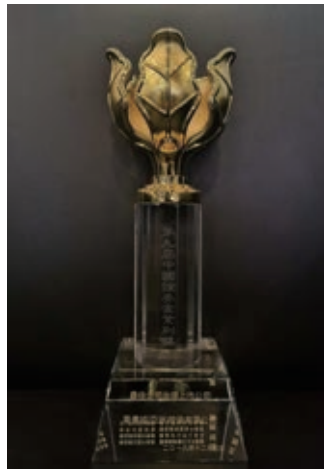
環境、社會及管治報告

4. 管治責任

華僑城（亞洲）嚴格遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所列載的《企業管治守則》，持續檢討董事會及各董事委員會的任職情況，以維持企業的良好運營。我們高度重視企業管治責任，制定並完善不同管理體系，包括風險管理、供應鏈管理、反腐倡廉等，以提升公司治理水平，推動本集團的長遠發展。

華僑城（亞洲）獲第九屆中國證券金紫荊獎「最佳公司治理上市公司」

2019年12月5日，華僑城（亞洲）榮獲「最佳公司治理上市公司」的獎項，並受邀參加在香港國際會展中心舉行的第九屆中國證券金紫荊獎頒獎典禮。一直以來，本集團堅信高質量的企業治理可增加企業價值，獲此殊榮表明我們在企業管治方面的成果有目共睹，受到社會各界的廣泛認可。



圖：華僑城（亞洲）榮獲「最佳公司治理上市公司」

環境、社會及管治報告

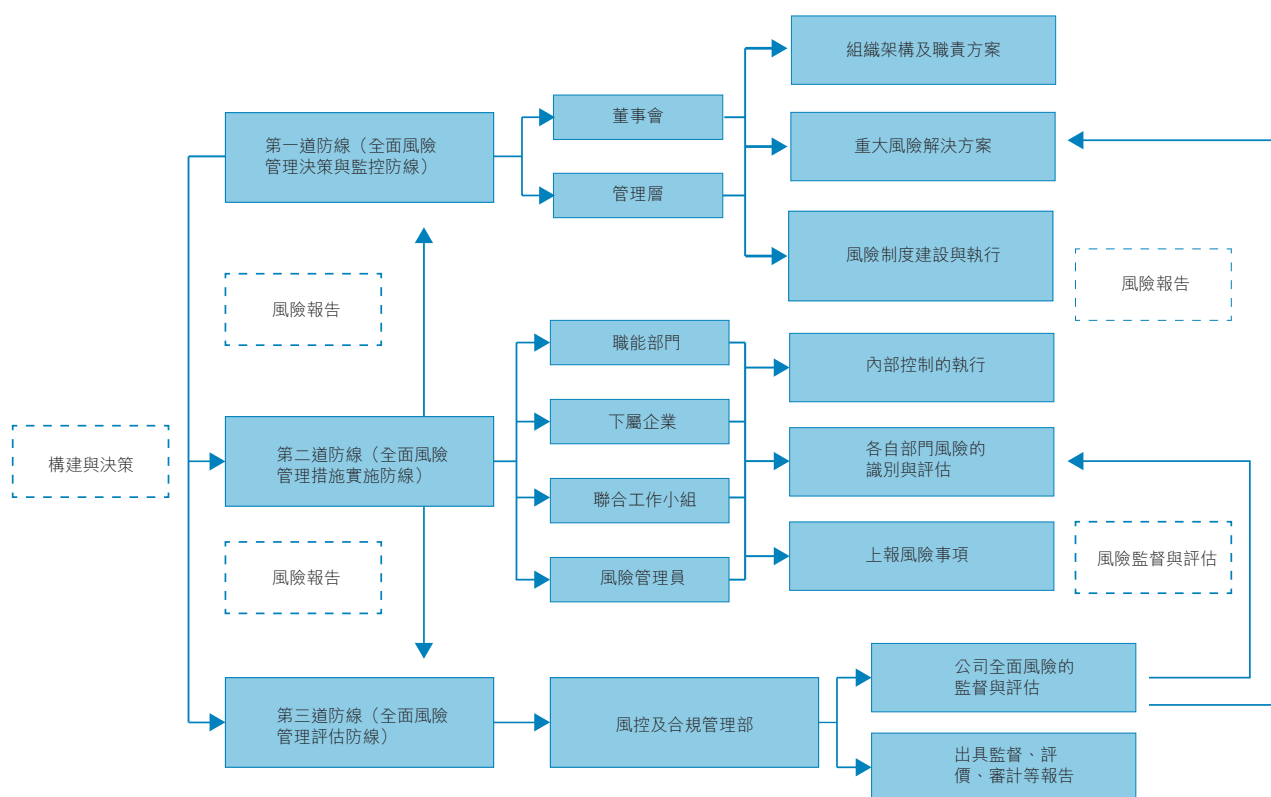
4.1 風控體系制定

為加強華僑城（亞洲）的全面風險管理工作，本集團制定了《全面風險管理制度》，積極建立完備的風控管理和內控體系，增強全面風險管理能力，常態化、全面化防範和應對可能出現的風險。我們不斷加強風控隊伍的建設，設立風控分管領導及風控專員，深化風控體系工作。此外，我們相應設立以風控及合規管理部門、業務部門、財務部門為首的聯合作業小組，有效統籌集團風險工作的日常開展。同時，我們亦廣納各個部門及職位的員工，通過系統化的培訓模式，提高全員風險管理的認知，發揮小組在風控過程中的帶頭作用。

當中，我們設立完善的風險管理體系，循三道防線包括決策與監控、評估、以至制定及推行把控措施，為各類業務把關及管理風險。

我們的風險管理體系如下圖所示：

全面風險管理「三道防線」組織體系



圖：全面風險管理「三道防線」組織體系

環境、社會及管治報告

風險管理組織體系的三道防線

- 1) 第一道防線－全面風險管理決策與監控防線
全面風險管理決策與監控防線作為本集團全面風險管理組織體系的第一道防線，由董事會、管理層及部門負責人組成。主要職責包括：負責組織本集團的風險管理組織架構及職責方案、落實風險管理工作的評價與考核等。
- 2) 第二道防線－全面風險管理措施實施防線
集團各職能部門、下屬企業、專項聯合作小組、「風險管理員」體系，構成全面風險管理措施實施的第二道防線。主要負責對全面風險管理及內部控制制度與事項的實施與執行工作，嚴格執行日常風險管理措施；負責組織部門和下屬企業對各自業務風險管理情況的識別與評估工作；對重大風險事項實施管理策略和解決方案，及時上報相關風險事項。
- 3) 第三道防線－全面風險管理評估防線
風控及合規管理部作為全面風險管理專職部門是全面風險管理組織的第三道防線，主要負責結合審計項目對全面風險管理措施執行情況及質量、風險應對措施的持續有效性進行監督與評估，並出具監督評價審計報告、追蹤審計整改事項落實情況等工作。

風險管理識別

2019年，本集團在風控及合規管理部的牽頭組織下，對照《風險管理手冊》中的風險字典共識別出戰略風險、人力資源風險、財務風險等3項重大風險。2020年，面對愈發複雜的國內外大環境的變化，集團管理層高度重視本集團全面風險管理工作，重點關注包括安全生產等4項重大風險，主要由於本集團遭受2020年「新冠肺炎疫情」影響，可能存在損害員工健康和 safety、集團投資及業務發展的風險因素。

環境、社會及管治報告

4.2 投資風險管理

秉承本集團「境外融資平台、境內外投資平台、境內外併購平台」的戰略定位，在充分意識到責任投資重要性的前提下，公司在2019年繼續以文化體育、旅遊、教育、大健康、戰略新興產業等行業為重點投資領域，審慎篩選符合我們戰略定位的項目。

我們亦透過制定及完善《全面風險管理制度》及《內幕消息保密管理制度》，保障我們在投資及融資過程中的合法合規。同時，我們通過《月度經營分析報告》，每月定期匯報項目內容，有效評估及管理已投項目的相關風險。此外，我們也定期為員工提供相關業務的風險及控制培訓，加強內部人員在投資風險管理方面的認知。

投資流程

針對投資流程的基本操作、規範和風險管理的規定，我們制定了《華僑城（亞洲）控股有限公司投資管理暫行規定》，確保與被投企業、投資相關人員能順暢完成協議簽署、資金支付及交割工作。同時，我們要求未來推行的投資活動、項目及計劃需按《投資項目負面清單》中所列明的指引，原則上契合國家經濟社會發展規劃、產業政策，並在運營上遵守法律法規，努力構建具有示範性的新型城鎮化產業生態圈。

投後及戰略管理

為有效管理投資風險，切實維護各方合法權益，我們在投後及戰略管理方面，制定《投後管理暫行辦法》，列明投後管理主要工作內容，包括督促與落實投資協議約定事項、監測被投企業的運營狀況以及進行產權管理、協助投資退出等活動。2019年，我們的投後風險管理重點工作為擬定相關投資項目退出機制，由投資發展部負責，投後及戰略管理部和其他相關部門予以協助。在項目退出前，我們將組建項目組，與已投企業、投資相關人員進行磋商，平衡各方訴求。

我們未來將繼續朝可持續發展方向發展，以社會責任為前提，嚴謹篩選投資項目，對已投項目進行嚴格的風險監控並積極提供可持續發展意見，同時為員工提供更多有關投資管理的培訓，完善整個投資過程。我們亦會考慮更多元的投資方法，如應用綠色金融拓寬融資渠道。

環境、社會及管治報告

4.3 供應鏈管理

在供應鏈管理方面，確保採購過程中的廉潔是本集團的重點工作之一。內部參與評標和負責招標與採購的員工需根據國家法律《中華人民共和國招標投標法》、招標評審要求及內部制定的《招標與採購管理規定》，規範招標活動，嚴格遵守職業操守。在履行評審工作時，我們要求員工保持客觀、專業的評審能力，嚴禁在業務活動中進行任何索賄、行賄、受賄的違規行為。

在綜合開發業務過程中，我們十分重視並採取多種措施保障施工人員的人權和人身安全。我們要求承建商必須遵守營運相關國家及地方的法律法規和內部指引，尊重勞工合法權利，為員工提供一系列的安全培訓及防護設備，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國未成年人保護法》及《禁止使用童工規定》，嚴禁任何僱強迫性或非法勞工和童工。本報告期內，華僑城（亞洲）在供應鏈管理中無任何違規情況發生。

4.4 反腐倡廉管理

本集團紀委定期召開紀委例會，負責制定和修訂一系列規章制度，從制度層面減低與腐敗行為有關的風險。我們推進及梳理「三不腐」機制，調整及補充「三個嚴謹八項注意」規則。我們會依照《巡察工作規定》，透過日常監督、巡察和專項監督，監督員工的行為規範。我們也制定了《領導幹部談話辦法（暫行）》，並依據該規定對領導幹部誠勉談話，確保其能在工作全面貫徹落實集團廉政建設和反腐敗工作。在公務上則需依照《員工在公務活動中收受禮品登記和處理辦法》，按既定程序處理公務上遇到的以酬謝為名的索賄、行賄、受賄情況。

我們開展廉潔從業教育，建立廉潔文化，堅守監督執紀的責任。透過「以案為鑑」警示教育專題會、新入職員工廉潔從業培訓、現場「廉政警示教育」、清風大講堂等一系列廉政宣教的活動，不斷夯實員工清正廉潔的思想道德基礎，築牢拒腐防變的思想道德防線。

我們同時設立了貪腐舉報、訴訟的政策和舉措，包括《紀檢監察信訪舉報件辦理業務流程》、《紀檢監察案件線索排查會議制度》、《關於查辦腐敗案件向華僑城集團有限公司紀委報告的實施辦法（試行）》及《違規經營責任制度》。嚴懲任何可能出現的貪腐行為。

在紀委嚴格監督下，我們鼓勵內部員工自查自糾，打擊一切賄賂和貪腐的行為。本報告期內，華僑城（亞洲）無任何貪腐或違規的訴訟案件發生。

環境、社會及管治報告

4.5 知識產權管理

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

5. 愛護環境

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

5.1 綠色建築

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

我們的綠色建築及專業的物業管理服務備受市場和客戶信賴。從項目設計規劃至施工及物業管理，我們實施一系列與環境保護相關的措施。例如：開發項目前期設計工作中注重創新綠色節能技術及元素；施工時需先進行工地防塵處理，採取綠色施工技術的同時並進一步規範施工時間，降低對周邊環境的影響；要求施工方依據與處理商簽訂的施工廢棄物委託處置合同，妥善處置廢棄物。物業管理方面，我們已制定標準化體系，例如：推出為業主定做的「華·管家」及智能化生活平台，創建高端服務品牌，保障高品質、高效率的服務素質。當中，康佳研發大廈更榮獲二星級綠色物業管理標識認證，管理措施取得可見成效。

環境、社會及管治報告

綠色建築成果

2019年，本集團綠色建築工作領域碩果累累，上海總商會大樓華僑修繕項目以及成都華僑城的建築項目中積極融入的綠色環保理念，無一不彰顯了我們長期在環境保護方面所付出的努力。

- 百年建築經本集團修繕後榮獲中國建築界最高級別認證－「綠色建築評價標準三星級設計標識認證」。我們採用綠色設計理念，包括使用節能照明、屋頂綠化等綠色技術措施，回收重用材料、節約能源及水資源，有效使用資源的同時，展現人文、自然與商業共融的可持續性。
- 成都華僑城的綠色建築項目中，包括「華僑城·雲岸」及「華僑城·漫街」，榮獲「2019年中國（成都）樓市值得期待項目」大獎。

未來，我們會繼續與華僑城集團聯手開發華僑城國際低碳示範城，借鑑世界先進低碳開發經驗，探索新型城鎮化低碳發展的可能性，靈活採取「政府與社會資本合作(PPP)」、「整村統籌」、「棚戶區改造」等多種合作方式進行開發建設，爭取成為國內乃至國際領先的低碳城。

5.2 綠色辦公

近年來，國家圍繞「一三五」發展思路，強調企業節能減排的必要性，全面推進綠色行動。2019年，本集團積極響應號召，認真推行多項節能降耗及減廢管理措施，鼓勵員工按公司的綠色辦公指引及建議，分階段逐步實現綠色辦公模式。

環境、社會及管治報告

節能降耗

針對公務用車所產生的碳排放，本集團嚴格執行《公司公務用車管理規定》，對總部及附屬公司按照「一車辦多事」的原則，統一記錄汽油、柴油使用量。同時，我們鼓勵員工出入時使用共享單車和汽車，逐步推廣綠色地毯的生活方式。此外，我們採用的其他節能降耗措施包括在辦公室內設提示，提醒員工離開辦公區前需關掉電源及水源；在衛生間內，加裝自動感應沖水器，減少水資源的浪費。我們期望員工能切實從身邊小事做起，進一步加強節能降耗工作，助力集團踐行綠色運營承諾。

ESG指標	單位	2019年數據	2018年數據
能源總耗量及密度			
綜合能耗	噸標準煤	2,696	1,447
萬元營業收入綜合能耗	噸標準煤／萬元人民幣	0.013	0.009
水資源消耗量及密度			
總耗水量	噸	350,110	19,183
萬元營業收入耗水量	噸／萬元人民幣	1.69	0.12
溫室氣體總排放量及密度			
範圍一直接碳排放	噸－二氧化碳當量	1,225	729
範圍二間接碳排放	噸－二氧化碳當量	13,885	10,885
溫室氣體總排放量	噸－二氧化碳當量	15,110	11,614
萬元營業收入溫室氣體排放量	噸－二氧化碳當量／萬元人民幣	0.07	0.07

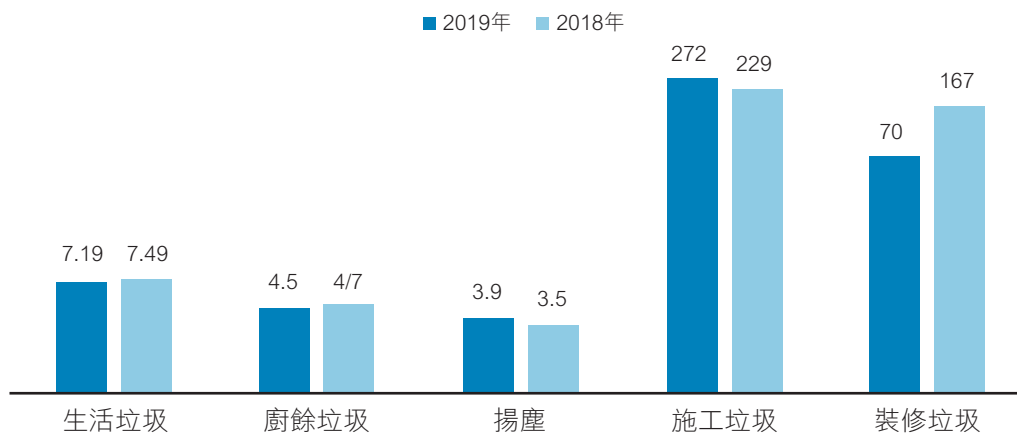
環境、社會及管治報告

源頭減廢

本集團倡導資源型的綠色辦公方式，節約紙張、辦公文具等主要辦公物資，減少運營中的物資使用量。近年來，本集團大力推廣無紙辦公方式，號召員工使用雙面打印，從而避免浪費用紙。我們亦在總部辦公室內設「後勤管理員」，督促員工相關黑白彩印及雙面用紙措施。

我們已統一收集和記錄總部及附屬公司在生產運營、日常辦公中所製造的一般和有害廢棄物，例如：廢紙、廢邊角料、打印機硒鼓、廢棄電池、廚餘，從而詳細掌握公司減廢實況。再按照《公司下屬企業廢紙銷售管理規定》，進行廢物分類管理，並分別交由具有相應回收資格的第三方機構處置。而廚餘及生活垃圾則交由政府環衛部門統一處理並執行垃圾分類回收。

部分無害垃圾產生量（單位：噸）



5.3 綠色責任投資

「加快生態文明體制改革，建設美麗中國」，近年來綠色金融在中國得到了迅速的發展，構建綠色金融已經上升到國家戰略層面。華僑城（亞洲）成為華僑城集團境外的投資及融資平台後，重視綠色責任投資，積極參與並推動中國綠色金融發展。我們將綠色理念與投資業務結合，在選擇投資項目時嚴格遵循我們制定的《投資管理暫行規定》和《投資項目負面清單》，以契合國家規劃及產業政策為首要原則，再深入貫徹落實創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念，將綠色環保、可持續發展的責任投資理念深入部門工作日常、投資篩選策略及管理。2019年，我們優先考慮環境社會效益更高的投資項目，經篩選後均滿足合規性要求，契合國家規劃藍圖，且並無強迫勞動、高危及安全品質問題的已投項目。

環境、社會及管治報告

6. 關愛員工

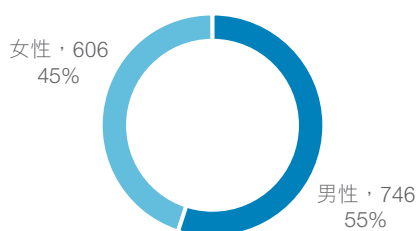
秉承「人才是公司成長第一要素」的人才理念，本集團於2019年進一步完善員工僱傭機制，給予員工各類專業知識培訓，並完善安全生產管理，提高員工薪酬福利水平，充分發揮員工潛能，為員工創造健康安全、平等多元的工作環境。

6.1 僱傭概況

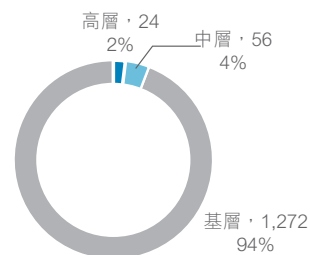
本集團恪守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國未成年人保護法》等相關法律法規，遵守《勞動合同管理辦法》、《員工聘用、調動與離職管理辦法》明確的人才聘用條件與聘用程序，以簽訂勞動合同的方式保障員工基本權益，並禁止任何形式的歧視行為。我們禁止僱傭未成年勞動者，採取在員工入職前收集身份證明、學歷證明等個人信息等方式從源頭杜絕童工僱傭。同時，我們亦要求承建商需嚴格遵守國家及地方勞工法律法規，確保不強迫工人超時工作，並準時足額支付工人工資。

此外，為逐步完善人力資源僱傭管理體系，今年我們新修訂了《崗位職級管理辦法》、《績效考核管理辦法》等內部制度，明確公司崗位規劃及員工職責規定，優化外籍員工考核機制，進一步完善外籍員工管理體系，建立外籍員工人才庫。

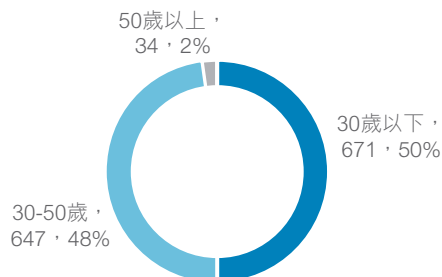
按性別劃分僱員總數



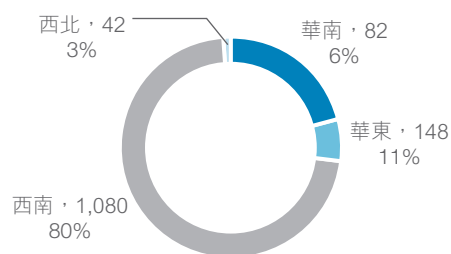
按僱傭類型劃分僱員總數



按年齡劃分僱員總數



按地區劃分僱員總數



環境、社會及管治報告

6.2 注重員工培訓

本集團本着「人本、創造、鑑定、卓越」的人才理念，制定了一套符合自身發展要求的選人用人、培養管理體系。在選用人才方面，我們根據《員工手冊》、《本部人事管理程序》及《培訓管理實施辦法》，實行人才梯隊的選撥及劃分模式，針對不同層級、專業的人才進行培訓工作，為集團業務轉型與擴展提供了人力資源上的保障。

2019年，我們高度重視員工職業發展，當中包括協助員工開展職業化塑造及職業生涯規劃。針對不同層級員工開展投資管理、法務風控及財務管理等專業知識培訓，全面提升業務和營運管理的專業水平。本報告期內，華僑城（亞洲）受訓員工共6,010人次，受訓時長達23,295小時。

未來，集團將繼續推行員工考核、培訓制度，完善創新人力資源機制，激發員工的工作動力。

商業地產的定位邏輯及關鍵要素培訓

2019年5月，華僑城（亞洲）的子公司成都華僑城開展商業地產的定位邏輯及關鍵要素培訓。成都華僑城自2019年5月起，開展業務精進計劃的系列培訓，並邀請外部業務夥伴進行現場經驗分享。截止2019年末，成都華僑城共舉行10期業務精進培訓，參加培訓員工人次共414人，培訓時長達818小時。



圖：員工接受商業地產的業務培訓

環境、社會及管治報告

安全警示教育培訓

為進一步提高集團安全生產管理水準，增強員工安全意識，2019年6月，華僑城（亞洲）安委辦組織面向全體員工的安全警示教育培訓，此次安全專項培訓加強了員工與員工之間的交流，讓大家深切了解安全運營的重要性，明白在日常工作中要注意哪些安全問題，提高預防事故的能力，時刻注重安全運營的重要性，並增強了對相關施工技術的認識與理解，進一步推動了集團安全及各項工作的開展。

關連交易及信息報送合規培訓

2019年10月17日，華僑城（亞洲）開展關於關連交易及信息報送的合規培訓工作，強化員工資本市場合規工作專業知識，推進資本市場合規制度宣貫，為公司主營業務開展保駕護航。



圖：員工接受合規培訓

融資租賃的風險及控制

2019年10月，華僑城（亞洲）風控及合規管理部邀請上海市錦天城（深圳）律師事務所專業律師對全體員工進行培訓，律師通過專業角度分析集團融資租賃業務具體風險控制和管理措施，以加強集團防範風險的能力，有效降低風險。

環境、社會及管治報告

6.3 保障員工健康與安全

本集團嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國突發事件應對法》、《生產安全事故報告和調查處理條例》、《企業安全生產費用提取和使用管理辦法》、《勞動防護用品監督管理規定》及《上海市建設工程質量和安全管理條例》等法律法規，並於2019年修訂《華僑城（亞洲）安全生產年度績效考核實施辦法》、《華僑城（亞洲）辦公場所安全管理規定》以及《生產安全事故報告管理規定》等內部管理制度。

其中，我們成立由各職能部門負責人組成的安全生產委員會，定期開展辦公場所、管轄區域消防設備等安全設施的檢查維護工作，定期檢查和了解安全隱患。針對員工的安全意識，我們亦組織宣傳及教育培訓，總結今年安全生產事宜的工作，為來年保障員工安全做好規劃。本報告期內，華僑城（亞洲）無因公死亡的員工，因工傷損失工作的日數為0天。

此外，我們今年開展「安全生產月」系列活動，內容包括啟動員工安全培訓教育活動、開辦企業主要領導安全講座、安全警示教育教學及要求員工簽署《員工崗位安全職責承諾書》等工作，藉此提高員工安全生產意識，為我們未來的持續發展打下堅實穩健的基礎。

除了工作安全之外，我們高度重視員工的身心健康。我們恪守《中華人民共和國職業病防治法》、《職業病危害治理「十三五」規劃》、《建設項目職業病防護設施「三同時」監督管理辦法》的規定，推進建立職業健康監護及檔案管理工作制度，完善職業病危害防治責任制，並加強對員工的職業健康相關知識宣傳、教育與培訓。

環境、社會及管治報告

6.4 關心員工福祉

本集團遵守《中華人民共和國社會保險法》、《職工帶薪年休假條例》、《薪酬體系管理辦法》及《華僑城（亞洲）員工手冊》等內外部法律法規，並於2019年調整了《華僑城（亞洲）薪酬體系管理辦法》，明確員工薪酬發放等工作流程。我們亦推行《員工考勤休假管理辦法》，規定帶薪假期及請假管理流程等內容，確保員工享受公司高質量薪酬福利。此外，我們每年定期組織員工身體檢查，為員工繳納社會保險及購置商業保險，同時開展各類文體活動包括組織籃球賽、羽毛球賽和趣味運動會，關注員工身心健康，促進員工的相互了解和情感交流，在工作與生活中取得平衡。

員工關懷系列措施

- 積極回應員工的意見訴求：協助解決員工用餐、員工宿舍翻新、興趣小組活動、午休用品購置等問題；
- 創新員工福利慰問品發放形式：同提貨平台開展合作，為員工提供網上提貨、送貨上門的便捷福利；
- 開拓員工用餐區域：工作日為員工提供早午餐服務。

環境、社會及管治報告

各類員工文體活動

華僑城（亞洲）定期組織各類文體活動，為員工提供了競技比拼、鍛煉身心的平台，促進工作生活平衡，增強企業凝聚力。



圖：員工羽毛球比賽



圖：企業員工籃球賽



圖：公司趣味運動會

環境、社會及管治報告

7. 服務客戶

本集團注重為客戶提供優質的服務及產品，並制定完善的服務體系，確保與客戶溝通渠道順暢，及時反饋客戶需求及意見，從而與他們建立長遠的關係。此外，我們定期檢討內部政策及制度，以保障客戶各項權益及私隱安全並時刻為客戶着想，從而提供高水準的服務及產品。

7.1 聆聽客戶需要

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

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

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



圖：成都僑城會組織的業主攝影大賽頒獎典禮

環境、社會及管治報告

7.2 保障客戶權益

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

7.3 保障產品質量

為保障產品的安全，維護企業的信譽，我們嚴格遵守《中華人民共和國建築法》及《中華人民共和國消防法》等法律法規，在產品設計、施工、交付、維修等階段採取各項措施，保障業主及客戶安心入駐。

設計階段

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

施工階段

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

交付階段

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

維修階段

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

環境、社會及管治報告

8. 回饋社會

本集團秉持「質量華僑城幸福千萬家」的理念，採用尖端科技，推動多元文化傳承、城市復興的小區項目，促進經濟發展。此外，我們與員工積極投身於公益活動和扶貧工作，以助人為樂，推動小區共融。透過傳承文化、帶動貧困地區脫貧致富，彰顯我們應有的社會責任與擔當。

8.1 共克時艱抗擊疫情

2019年末，新型冠狀病毒疫情突發，華僑城（亞洲）作為央企，高度重視疫情防控，採取多項措施協助抗擊疫情，履行社會責任。

本集團建立了肺炎疫情工作領導小組，明確列出不同部門負責人的職責，以及制定相關疫情防控應急預案和工作措施。在檢疫查驗方面，我們按每一名員工的籍貫和14天內去向列出重點監控類清單，並容許來自或者去過疫情重點地區的員工留在當地暫不復工，以確保其隔離觀察14天並經體溫測量正常後才方可上班。我們在公司內設置了臨時單人的隔離房間，作為疫區復工員工的臨時隔離場所。在員工健康防護方面，我們準備了快速紅外體溫探測儀、消毒水、口罩等疫情防控物資。同時亦建立了復工前全員培訓制度，實行健康衛生宣教，從而提升員工的防護知識。我們實行以上檢疫查驗和員工健康防護，是為了確保員工在安全健康的前提下復工。

此外，復工後我們落實了員工健康檢疫和辦公室防護工作的部署及舉措。在員工健康檢疫方面，全體員工進入辦公室前須進行體溫檢測、佩戴口罩並接受手部消毒。有疑似病徵的員工則可選擇回家觀察休息或到醫院就診。開展各項工作期間，我們建議各部門和旗下企業採取線上溝通、視頻或電話會議，並暫緩安排出差、調研等活動，以減低社交接觸和病毒傳播的風險。員工膳食亦改安排了分裝打包形式的午餐，用餐後須自行打掃並將餐具放置於指定地點。各部門亦設有專人負責了解和統計部門員工與其家屬的身體狀況，而統計資料須定期向安委辦匯報。辦公室則時刻保持空氣流通，並加強消毒和衛生管理，做好辦公室內的防控工作。

我們相信，一系列的防控工作能夠切實保障員工安全健康，為抗擊疫情做出貢獻。我們亦號召員工通過捐款的方式獻上愛心。我們把籌集到的善款統一捐給慈善機構，用於購買相應的醫療物資，為抗擊疫情提供綿薄之力。

環境、社會及管治報告

8.2 旨在扶貧熱心公益

華僑城（亞洲）始終把「社會責任」作為企業發展戰略的重要組成成分，積極響應國家號召，開展社會公益活動、參與精準扶貧，推動企業與社會共融和發展。

精準扶貧，彰顯擔當

本集團響應華僑城集團號召，以「六大路徑」的方式參與扶貧工作，包括人才扶貧、基金扶貧、旅遊扶貧、短板扶貧，以及文化扶貧，帶動全員參與精準扶貧。

我們圍繞華僑城集團扶貧工作會中提及的「四個一」工程要求，召開了扶貧專題工作會，研究扶貧工作要求，並確定了公司年度扶貧工作計劃，共建扶貧後續支持工作。2019年，我們以「擁抱希望、助夢前行」為題，前往華僑城集團定點扶貧縣三穗縣八弓鎮木界村，實行對村內的捐贈幫扶及愛心活動，包括與三穗縣八弓鎮木界村開展結對共建簽約儀式並捐款人民幣5萬元用於貧困家庭幫扶工作。與木界小學黨支部開展結對共建儀式並捐獻學生單人桌凳120套、圖書3,000冊。通過拔河及繪畫的互動性活動，我們鼓勵老師和同學們之間的課外交流，積極以行動支持區內教育事業。此外，我們透過「基金+股權」的投資方式，與當地民企合作，彰顯央企的社會責任與擔當。



圖：志願服務隊積極參與扶貧活動

我們將延續16年的努力，繼續探索特色扶貧之路，以微薄之力推動社會脫貧。尤其在三穗縣內計劃拓寬經濟市場，助力推動社區成為貴州省的龍頭產業，為社區帶來實際的經濟及社會效益。

環境、社會及管治報告

8.3 團結社區傳承文化

本集團以傳承文化為名，以團結社區為由，積極推動舊城改造，利用科技詮釋及傳承文化，採取文化遺產保護和活化形式，搭建文創產業生態鏈，繼而豐富社區文化特色，提高區內歸屬感，團結社區。

再現歷史文化

2019年，以文化傳承、城市復興為主題的上海蘇河灣項目繼續吸引全城關注，而項目中已成功活化和修繕的上海總商會大樓和經典的寶格麗酒店更是項目亮點。見證中國工商業興盛的上海總商會大樓已經過專項工藝的修繕，繼而保留了精美的馬賽克地坪、大木樓梯、花飾欄桿等，以原貌亮相。開幕後更有幸為多個高端品牌舉辦發佈會，娓娓道來大樓活化後煥發的生機。此外，大樓現已對外開放，設展覽廳展示修繕歷程，也包含着我們對修繕標準、程序、細節的重視和追求，凸顯我們盡善盡美的品牌定位和堅守「整體性、原真性、可持續性」的專業形象。寶格麗酒店的建築空間裡則保留經典要素，包括羅馬洞石、威尼斯灰泥牆面等，其水觀景象與生態綠地互相呼應。

除了上海總商會大樓榮獲設計標識認證，寶格麗酒店更得到中國地產行業國際性設計大獎優秀獎。屢獲殊榮是大家對項目的讚賞，也是對我們努力打造文化產業的認可和肯定。整體項目為社區增添商業價值的同時，鼓勵我們以傳承社區文化為重心，利用活化的手法給予建築新生命，增強人民對社區及國家的歸屬感。

此外，我們與華僑城集團聯合推出了100個美麗鄉村計劃，積極響應國家鄉村振興的號召，期望構建匯集各類資源、多方優勢互補協同的有效平台，為美好鄉村賦能。美麗鄉村計劃，致力透過發掘當地民俗文化，並建立文化旅遊景區及配套設施。當中，美麗鄉村計劃之一的中廖村，鼓勵村民親自織黎錦，利用獨有文化吸引遊客的同時，創造就業和賺取收入，共享鄉村振興、傳承文化的惠益。

環境、社會及管治報告

創新文化傳承

中央發表的《關於促進文化和科技深度融合的指導意見》中，提及文化和科技創新方面的舉措，反映社會對文化與科技結合的期望。因此，我們在文化產業發展上，積極貫徹國家戰略和華僑城集團的品牌定位，以投資項目及活動的形式，尋找科技詮釋文化的可能性。

- 集文化、創意、科技於一身，形成集聚平台及創意園基地的深圳華僑城創意文化園OCT-LOFT開展公益社區活動。當中，第四屆OCT鳳凰花嘉年華以「自然在一起為主題，利用文化藝術去探究「人與城市」的關係。
- 通過「振興康佳」的思路，我們培育的子公司康佳集團，在華僑城創意園基地成功創立康佳之星孵化平台，設實驗室與其他國際创新中心及團隊聯手研發5G、信息技術等，展望能在不久的將來，以科技帶動全球文化資源和創意產業的互聯互通。

9. 展望2020

回首2019年，本集團積極轉型及開發業務的同時，亦堅持以可持續發展為目標，在不同議題中履行企業社會責任。展望未來，我們將繼續堅守可持續發展理念，毅然面對不斷變化的各種挑戰，欣然把握前進道路的各種機遇，奉行管治、環境及社會的管治方針，昂然踐行「優質生活創想家」。業務方面，我們會提供一貫高質量的產品和服務，持續完善投資及融資平台，確實將可持續發展理念融入在投資融資的計劃當中，在保障經濟效益的同時，優先考慮環境社會效益更高的投資項目。

愛護環境，驅動綠色發展

- 我們繼續將可持續發展理念融入環境管理及生產運營當中，嚴格遵守相關的環境法律法規，將綠色理念融入產品及服務當中。
- 在日常辦公中提倡綠色理念，將理念深入部門工作日常，加強更多節能降耗、源頭減廢等工作，實現綠色辦公模式。
- 項目投資的篩選過程中，將以綠色理念與投資業務結合，考慮滿足合規性要求、環境社會效益更高的投資項目。

環境、社會及管治報告

關愛員工，創造健康安全、平等多元的工作環境

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

服務客戶，提供優質的服務及產品

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

回饋社會，推動小區共融

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

總結過去，我們充分利用自身品牌、資金及資源的優勢，堅持履行對社會的責任與承諾，同時開展業務，與社會共同把握未來可持續發展機遇。來年，我們將繼續以明確的戰略新定位及「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」的發展模式，加快可持續發展步伐，迎接更多有關管治、環境及社會的新挑戰。

環境、社會及管治報告

附錄I 披露政策列表

ESG KPI	遵守外部法律法規	華僑城（亞洲）內部政策
A1 排放物	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國城鄉規劃法》 《中華人民共和國建築法》	《公司公務用車管理規定》 《工程建設基本程序》
A2 資源使用	《民用建築節能條例》	《公司公務用車管理規定》 《工程建設基本程序》 《公司下屬企業廢紙銷售管理規定》
A3 環境及天然資源	N.A.	《工程建設基本程序》
B1 僱傭	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國稅法》 《中華人民共和國社會保險法》 《中華人民共和國就業促進法》 《工資支付暫行規定》	《員工手冊》 《員工聘用、調動和離職管理辦法》 《勞動合同管理辦法》 《薪酬管理辦法》 《培訓管理實施辦法》 《員工考勤管理辦法》 《假期管理規定》 《員工獎懲條例》 《職級設置和招聘管理程序》 《薪酬體系管理辦法》 《績效考核管理辦法》 《職工帶薪年休假條例》 《崗位職級管理辦法》

環境、社會及管治報告

ESG KPI	遵守外部法律法規	華僑城（亞洲）內部政策
B2健康與安全	《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《中華人民共和國工傷保險條例》 《企業安全生產費用提取和使用管理辦法》 《勞動防護用品監督管理規定》 《上海市建設工程質量和安全管理條例》 《中華人民共和國職業病防治法》 《中華人民共和國勞動法》	《安全生產管理職責規定》 《安全生產年度績效考核實施辦法》 《辦公場所安全管理規定》 《生產安全事故報告管理規定》
B3發展及培訓	N.A.	《員工手冊》 《人事管理程序》 《培訓管理實施辦法》 《內部控制自我評價管理程序》 《本部人事管理程序》
B4勞工準則	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國未成年人保護法》 《禁止使用童工規定》	本集團所聘用的員工均需具有大專及以上學歷，和具備一定工作年資，並規定員工入職前提交身份證明、學歷證明等個人信息，從源頭抵制聘用童工及未成年勞動者。

環境、社會及管治報告

ESG KPI	遵守外部法律法規	華僑城（亞洲）內部政策
B5供應鏈管理	《中華人民共和國招標投標法》	《招標與採購管理規定》 《軟件侵權處理方案》 《軟件資產台賬》
B6產品責任	《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國專利法》 《中華人民共和國消費者權益保護法》 《國務院辦公廳關於促進建築業持續健康發展的意見》 《國務院辦公廳關於大力發展裝配式建築的指導意見》 《關於推進住宅產業現代化提高住宅質量若干意見》	《業主隱私保護制度》 《客戶隱私保護條例》 《客戶關係維繫作業指引》 《內幕消息保密管理制度》 《附屬公司關連交易管理辦法》 《合同管理制度》 《軟件侵權處理方案》 《軟件資產台賬》 《保密承諾書》

環境、社會及管治報告

ESG KPI	遵守外部法律法規	華僑城（亞洲）內部政策
B7反貪污	《中華人民共和國反貪污賄賂法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《中華人民共和國反不正當競爭法》 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》 《中華人民共和國反壟斷法》	《招標與採購管理規定》 《巡察工作規定》 《領導幹部談話辦法（暫行）》 《員工在公務活動中收受禮品登記和處理辦法》 《紀檢監察信訪舉報件辦理業務流程》 《紀檢監察案件線索排查會議制度》 《關於查辦腐敗案件向華僑城集團有限公司紀委報告的實施辦法（試行）》 《違規經營責任制度》
B8社區投資	《中華人民共和國慈善法》	本集團目前主要通過定點扶貧和在營運地組織志願者服務活動等方式投身公益，並轉型以投資形式推動小區的發展。 《投資管理暫行辦法》 《全面風險管理程序》 《全面風險管理制度》 《投後管理辦法》 《投資項目負面清單》

環境、社會及管治報告

附錄II 關鍵效績列表

ESG指標	細項	單位	2019年數據	2018年數據
A1.1	排放物種類及相關排放數據			
	氮氧化物(NOx)	千克	109.56	353.00
	硫氧化物(SOx)	千克	0.59	0.70
	顆粒排放	千克	10.48	34.00
	萬元營業收入排放物總量	千克／萬元人民幣	0.0006	0.0024
A1.2	溫室氣體總排放量及密度			
	範圍一直接碳排放	噸－二氧化碳當量	1,225	729
	範圍二間接碳排放	噸－二氧化碳當量	13,885	10,885
	溫室氣體總排放量	噸－二氧化碳當量	15,110	11,614
	萬元營業收入溫室氣體排放量	噸－二氧化碳當量／萬元人民幣	0.07	0.07
A1.3	所產生有害廢棄物			
	廢棄燈管	個	35	25
	廢棄打印機硒鼓	個	124	130
	廢棄電池	個	128	106
	廢棄墨盒	個	73	42
	萬元營業收入有害廢棄物總量	個／萬元人民幣	0.0017	0.0019

環境、社會及管治報告

ESG指標	細項	單位	2019年數據	2018年數據
A1.4	所產生無害廢棄物			
	生活垃圾	噸	7.19	7.49
	廚餘垃圾	噸	4.50	4.70
	萬元營業收入生活及廚餘垃圾總量	噸／萬元人民幣	0.000056	0.000077
	揚塵	噸	3.90	3.50
	施工垃圾	噸	272	229
	裝修垃圾	噸	70	167
	萬元營業收入建築垃圾總量	噸／萬元人民幣	0.0017	0.0025
	廢文具	噸	0.05	0.03
	辦公廢紙張	噸	0.20	0.25
	廢玻璃瓶	個	35	21
	廢塑料瓶	個	6,893	5,671

環境、社會及管治報告

ESG指標	細項	單位	2019年數據	2018年數據
A2.1	能源總耗量及密度			
	綜合能耗	噸標準煤	2,696	1,447
	萬元營業收入綜合能耗	噸標準煤／萬元人民幣	0.013	0.009
	汽油使用量	升	36,302	44,656
	萬元營業收入汽油使用量	升／萬元人民幣	0.18	0.28
	柴油使用量	升	3,369	2,562
	萬元營業收入柴油使用量	升／萬元人民幣	0.016	0.016
	天然氣使用量	立方米	523,250.91	28.55
	萬元營業收入天然氣使用量	立方米／萬元人民幣	2.53	0.00018
	外購電量	千瓦時	16,164,691	11,346,710
	萬元營業收入外購電量	千瓦時／萬元人民幣	78.0	71.6
A2.2	水資源消耗量及密度			
	總耗水量	噸	350,110	19,183
	萬元營業收入耗水量	噸／萬元人民幣	1.69	0.12

環境、社會及管治報告

ESG指標	細項		單位	2019年數據	2018年數據
B.社會					
僱員人數：按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分					
B1.1	全體僱員人數		人	1,352	1,735
	性別	男性	人	746	1,018
		女性	人	606	717
	僱員類型	高層	人	24	34
		中層	人	56	65
		基層	人	1,272	1,686
	年齡	30歲以下	人	671	741
		30-50歲	人	647	870
		50歲以上	人	34	124
	地區	華南	人	82	359
		華東	人	148	109
		西南	人	1,080	1,249
		西北	人	42	18
B2.1	因工作關係而死亡的人數				
	因工作關係死亡人數		人	0	0
	工傷次數		次	1	10
B2.2	因工傷損失總日數				
	因工傷損失總日數		天	0	184
B3.1	受訓僱員人數：按性別及僱員類別劃分受訓僱員				
	受訓僱員總數		人次	6,010	6,941
B3.2	僱員受訓時數：按性別及僱員類別劃分受訓時數				
	總受訓時數		小時	23,295	15,632
	平均受訓時數		小時	3.9	2.3

環境、社會及管治報告

ESG指標	細項	單位	2019年數據	2018年數據
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目			
	接收客服類投訴	次	1,291	522
	接收工程類投訴	次	686	258
	接收銷售類投訴	次	133	86
	接收設計類投訴	次	1	16
	接收商業類投訴	次	61	64
	接收物業類投訴	次	133	86
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目			
	貪污訴訟案件數目	件	0	0

註：

- 2019年度全年ESG數據涵蓋華僑城（亞洲）的辦公運營、物業管理、投資、部分酒店及主題公園，統計範圍為集團總部以及下屬3個子公司上海華僑城、成都華僑城和西安華僑城。而其中2019年上海華僑城的統計範圍較2018年新增酒店運營區域，成都華僑城的統計範圍較2018年新增歡樂谷運營區域，因此相關廢棄物、能源能耗、水消耗及碳排放量有較大變化。
- 碳排放量僅指二氧化碳排放量，不包含其它排放源所排放的甲烷、氧化亞氮等溫室氣體類型。
- 基於華僑城（亞洲）的業務內容，其在運作過程中所產生的廢氣排放，包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物排放並不顯著，主要來源自公務車的燃油消耗。

環境、社會及管治報告

4. 根據華僑城（亞洲）的業務性質和實際運營情況，廢棄物主要來源物業運營項目、辦公環境，沒有產生《中華人民共和國危險廢棄物名錄》里的廢棄物。
5. 根據ISO 14064溫室氣體盤查標準，直接溫室氣體排放（範圍一）針對直接來自於組織所擁有及控制的排放源，如自身所擁有的交通工具的排放；間接溫室氣體排放（範圍二）針對能源間接排放源，如購入電力而造成間接之溫室氣體排放。
6. 依據聯交所的《如何準備環境、社會及管治報告》的《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》以及國家發改委的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》對二氧化碳進行核算，其中外購電力排放因子採用華南、華中、華東、西北區域電網（基於《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》）。
7. 依據《綜合能耗計算通則》(GB2589-2008)計算得出來自電力、柴油、汽油、天然氣等折算綜合能耗（單位：噸標準煤）。

環境、社會及管治報告

附錄III ESG指引索引

ESG KPI	指引要求	報告章節／聲明
A.環境		
A1 排放物	一般披露	第5章 愛護環境
	A1.1 排放物種類及相關排放數據。	附錄II 關鍵績效列表
	A1.2 溫室氣體總排放量及密度。	附錄II 關鍵績效列表
	A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度。	附錄II 關鍵績效列表
	A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度。	附錄II 關鍵績效列表
	A1.5 描述減低排放量的措施及所得成果。	第5章 愛護環境
	A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	第5章 愛護環境
A2 資源使用	一般披露	第5章 愛護環境
	A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	附錄II 關鍵績效列表
	A2.2 總耗水量及密度。	附錄II 關鍵績效列表
	A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果。	第5章 愛護環境
	A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	第5章 愛護環境
	A2.5 製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	由於本集團的業務範圍調整，已不涉及紙包裝業務，故A2.5指標不適用。
A3 環境及天然資源	一般披露	第5章 愛護環境
	A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	第5章 愛護環境

環境、社會及管治報告

ESG KPI	指引要求	報告章節／聲明
B. 社會		
僱員及勞工常規		
B1 僱傭	一般披露	第6章 關愛員工
	B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	附錄II 關鍵績效列表
	B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	附錄II 關鍵績效列表
B2 健康與安全	一般披露	第6章 關愛員工
	B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率。	附錄II 關鍵績效列表
	B2.2 因工傷損失工作日數。	附錄II 關鍵績效列表
	B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	第6章 關愛員工
B3 發展及培訓	一般披露	第6章 關愛員工
	B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	附錄II 關鍵績效列表
	B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	附錄II 關鍵績效列表
B4 勞工準則	一般披露	第6章 關愛員工
	B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	第6章 關愛員工
	B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	第6章 關愛員工

環境、社會及管治報告

ESG KPI	指引要求	報告章節／聲明
營運慣例		
B5 供應鏈管理	一般披露	
	B5.2 描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	第4章 管治責任
B6 產品責任	一般披露	第4章 管治責任 第7章 服務客戶
	B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	附錄II 關鍵績效列表
	B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	附錄II 關鍵績效列表
	B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	第4章 管治責任
	B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	第7章 服務客戶
	B6.5 描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	第7章 服務客戶
B7 反貪污	一般披露	第4章 管治責任
	B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	附錄II 關鍵績效列表
	B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	第4章 管治責任
社區投資		
B8 社區投資	一般披露	第8章 回饋社會
	B8.1 專注貢獻範疇。	第8章 回饋社會
	B8.2 在專注範疇所動用資源。	第8章 回饋社會

董事會報告

董事會謹此欣然提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度年報及經審核綜合財務報表。

主要業務經營地點

本公司於二零零五年二月二十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處及主要業務經營地點分別為 PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, Cayman Islands 及香港花園道1號中銀大廈59樓。

主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，而本集團於回顧期內主要從事綜合開發業務、股權投資及基金業務和融資租賃業務。

香港公司條例（香港法例第622章）附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第5至25頁的「主席報告書」及「管理層討論與分析」中，包括對財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃、僱員政策及期後事項等。對本集團的主要風險的概述載於本年報第38至44頁的「企業管治報告」中。此討論構成「董事會報告」一部份。

業績及分配

本集團年內的業績載於第122至123頁的綜合損益表。

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

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

因此，董事建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度每股普通股股息1.25港仙（二零一八年：每股普通股22.00港仙）。

財務報表

本集團截至二零一九年十二月三十一止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於第122至242頁的綜合財務報表。

董事會報告

擬派末期股息及暫停辦理股東登記手續

本公司之股東名冊將於二零二零年六月十六日至二零二零年六月十九日（首尾兩日包括在內）暫停辦理登記手續，以確定有權出席即將舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為享有出席股東周年大會之資格，股東應確保所有股份過戶登記文件連同有關之股票須於二零二零年六月十五日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事會建議向於二零二零年六月三十日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息（「末期股息」）每股1.25港仙。於二零二零年六月二十六日至二零二零年六月三十日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零二零年七月九日派付。股息之派付須獲股東於二零二零年六月十九日舉行之本公司股東周年大會批准方可作實。為符合資格享有擬派股息，股東須不遲於二零二零年六月二十四日（星期三）下午四時三十分前，將股票連同過戶文件交予本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

撥入儲備

派付股息前本公司股東應佔溢利約人民幣0.28億元（二零一八年：約人民幣5.70億元）已撥作儲備。儲備的其他變動載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註29。

固定資產

於回顧期內，本集團投資約人民幣4.86億元於購買固定資產（包括在建工程）。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於綜合財務報表附註11。

股本

截至二零一九年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為748,366,000股，較上一年保持一致。

年內本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註29。

董事會報告

可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零一九年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣23.96億元。

優先購買權

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

購買、出售或贖回股份

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

重大合約

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

服務合約

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

環保政策及表現

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

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，本集團的營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團沒有違反對公司有重大影響的有關法律及法規。

董事會報告

董事

本度內之董事如下：

執行董事：

何海濱先生(主席)
謝梅女士(行政總裁)
林開樺先生

非執行董事：

張靖先生

獨立非執行董事：

魯恭先生(於二零一九年六月十九日退任)
黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生(於二零一九年六月十九日獲委任)

董事於合約的權益

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

董事會報告

董事及高級人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷載於第26至第29頁。

董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有權益，而於截至二零一九年十二月三十一日前止年度直至本年度報告刊發日期（包括當日），有關業務與本集團業務產生或曾經或有可能直接或間接產生競爭。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

除下文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及債權證擁有，並已根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據「證券及期貨條例」有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉），或記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載的標準守則的規定已知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉：

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

董事會報告

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於股份之好倉或淡倉

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

附註：

- (1) Pacific Climax擁有的權益包括於530,894,000股普通股的權益（好倉）。執行董事謝梅女士及林開樺先生，非執行董事張靖先生亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。執行董事謝梅女士，非執行董事張靖先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份已發行股份47.01%的實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而為香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲悉尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

董事會報告

管理合同

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

主要客戶及供貨商

有關主要客戶及供貨商於回顧期內分別應佔本集團經營收入及採購額之資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	經營收入	採購額
最大客戶	9.2%	
五大客戶合計	17.1%	
最大供貨商		14.1%
五大供貨商合計		26.3%

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

關連交易

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

- 於二零一六年十二月二十八日，本公司與華僑城集團訂立紙箱買賣協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「紙箱買賣協議」）。根據紙箱買賣協議，本集團同意向華僑城集團及其聯繫人士銷售紙箱及其他紙製品。將予銷售之確實產品數量及銷售價將由華僑城集團及／或其聯繫人士與本集團於每次進行銷售交易時參考產品當前市價而釐定。

華僑城集團為華僑城股份之控股公司，於本年報日期持有華僑城股份約47.01%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有本公司控股股東Pacific Climax之100%股權。因此，按上市規則之涵義，華僑城集團及其聯繫人士各自為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新紙箱買賣協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

2. 於二零一六年十二月二十八日，華僑城上海置地與深圳市華僑城物業服務有限公司（「華僑城物業服務」）上海分公司（「華僑城物業服務上海分公司」）訂立物業管理協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「物業管理協議」）。根據物業管理協議，華僑城物業服務上海分公司將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供物業管理服務，應付之管理費將按管理之實際面積、華僑城物業服務上海分公司應繳之員工成本計算及訂約雙方將就華僑城物業服務上海分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

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

3. 於二零一六年十二月二十八日，華僑城上海置地與深圳華僑城水電有限公司（「華僑城水電」）訂立機電服務顧問協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「機電服務顧問協議」）。根據機電服務顧問協議，華僑城水電將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供機電顧問服務。根據機電服務顧問協議，顧問費將根據華僑城水電應付之員工成本計算。雙方將就華僑城水電提供之顧問服務訂立獨立顧問合約，當中註明顧問費之付款安排。

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

董事會報告

4. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司（「華僑城物業服務成都分公司」）訂立物業管理框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「物業管理框架協議」）。根據物業管理框架協議，華僑城物業服務成都分公司將向成都華僑城就其位於成都之項目提供物業管理服務。根據物業管理框架協議應付之管理費將按華僑城物業服務成都分公司管理之實際面積及其僱用之人力計算且訂約雙方將就華僑城物業服務成都分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

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

5. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立電力顧問服務協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「電力顧問服務協議」），據此，華僑城水電成都分公司將（其中包括）對成都華僑城、其附屬公司及分公司就成都華僑城經營區域內之物業的若干電力設施進行日常及定期檢查、維護管理服務，向成都華僑城、其附屬公司及分公司提供配電專業性技術及相關業務的顧問服務，以及提供成都華僑城的電力監控系統之建設計劃。該等服務之費用將由訂約方參考提供該等服務時之現行市價後協商釐定並將按季支付。

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

董事會報告

6. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與深圳華僑城國際傳媒演藝有限公司（「華僑城國際傳媒」）訂立主題表演框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「主題表演框架協議」），據此，華僑城國際傳媒、其附屬公司及分公司同意(1)為成都華僑城提供未來新項目策劃、服裝設計及製作、諮詢顧問等服務；(2)全面負責《天府蜀韻》劇目提升、改版等工作；(3)完成成都華僑城主題公園內現有演藝項目的提升、改版工作，包括且不限於情景劇、劇院晚會、彩車巡遊、節慶演出等；及(4)協助成都華僑城完成其他演藝類工作。具體付款安排將於雙方將訂立之個別服務協議內訂明。

華僑城國際傳媒為華僑城股份之間接全資附屬公司，故此華僑城國際傳媒為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述主題表演框架協議之安排構成持續關連交易。

7. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與康佳壹視界商業顯示有限公司（「康佳壹視界」）訂立框架協議，有效期由二零一七年一月一日起計至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「康佳框架協議」）。根據康佳框架協議，成都華僑城、其附屬公司及分公司同意採購而康佳壹視界同意向成都華僑城供應LED設備、電視及其他電子產品及服務。

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

8. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司（「成都華僑城歡樂谷分公司」）與深圳華僑城文化旅遊科技股份有限公司（「華僑城文化」）訂立娛樂設施框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「娛樂設施框架協議」）。根據娛樂設施框架協議，成都華僑城歡樂谷分公司同意採購而華僑城文化同意向成都華僑城歡樂谷分公司供應娛樂設施及相關服務。

華僑城文化為華僑城股份之非全資附屬公司。因此，根據上市規則之涵義，華僑城文化為本集團之關連人士。因此，根據上市規則，上述娛樂設施框架協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

9. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司與深圳市華僑城創意文化酒店有限公司成都分公司（「華僑城創意文化酒店成都分公司」）訂立合作協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，協議訂明（其中包括）成都華僑城歡樂谷分公司同意按固定優惠門票價向華僑城創意文化酒店成都分公司銷售主題公園門票。華僑城創意文化酒店成都分公司將按月以現金支付門票銷售之實際交易金額。

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

10. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立成都租約I，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城創意文化酒店成都分公司出租由成都華僑城擁有位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營客棧。

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

11. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與深圳華僑城哈克文化有限公司（「華僑城哈克」）成都分公司（「華僑城哈克成都分公司」）訂立成都租約II，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城哈克成都分公司出租位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營兒童娛樂中心。

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

12. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司與深圳市華僑城旅遊策劃顧問有限公司（「華僑城旅遊」）訂立旅遊顧問協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「旅遊顧問協議」），據此，成都華僑城歡樂谷分公司同意委託華僑城旅遊提供開發項目的策劃方案、規劃設計、建築設計、景觀設計及運營顧問等服務。具體付款安排將於雙方將訂立之個別服務協議內訂明。

華僑城旅遊為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城旅遊為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述旅遊顧問協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

13. 於二零一六年十二月二十八日，西安華僑城置地與西安華僑城實業有限公司（「西安華僑城實業」）訂立西安租約I，有效期自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「西安租約I」）。據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一處物業作辦公用途。

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

14. 於二零一八年八月三十日，西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約II，租期由自二零一八年十一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期十四個月（「西安租約II」）。據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一處物業作辦公用途。

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

15. 於二零一八年八月三十日，西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約III，租期由自二零一八年九月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期十六個月（「西安租約III」）。據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一處物業作辦公用途。

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

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

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

董事會報告

17. 於二零一九年七月五日，華僑城上海置地與上海華合訂立租賃協議，據此，華僑城上海置地同意向上海華合出租該等物業，租期為三年（「租賃協議」），由二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日止。根據租賃協議，華僑城上海置地將向上海華合出租總建築面積為2,103.74平方米的物業。

上海華合為一間於中國成立之合營企業，由華僑城股份之全資附屬公司華僑城房地產擁有50%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%權益，而香港華僑城擁有Pacific Climax之100%股權。因此，根據上市規則之含義，上海華合為本公司之關連人士。根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

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

華僑城集團為華僑城股份之控股公司，並持有華僑城股份約47.01%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有Pacific Climax之100%股權。因此，華僑城集團為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述融資租賃及保理協議之安排構成持續關連交易。

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

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

第1至13項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日的公告內，第14至15項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一八年八月三十日的公告內，第16項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一七年九月二十九日的公告內，第17項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一九年七月五日的公告內，第18至19項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一九年五月七日的公告以及日期為二零一九年五月二十三日的通函內。

董事會報告

關連交易截至二零一九年十二月三十一日止年度之交易金額及上限金額如下：

關連交易情況	2019年 實際發生金額 (人民幣千元)	2019年 關連交易 最高限額 (人民幣千元)
01 本公司與華僑城集團訂立的紙箱買賣協議	—	70,000
02 華僑城上海置地與華僑城物業服務上海分公司訂立的新物業管理協議	6,472	7,900
03 華僑城上海置地與華僑城水電訂立的機電服務顧問協議	700	750
04 成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司訂立的物業管理框架協議	7,697	22,000
05 成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立的電力顧問服務協議	7,099	14,000
06 成都華僑城與華僑城國際傳媒訂立的主題表演框架協議	—	10,000
07 成都華僑城與康佳壹視界訂立的康佳框架協議	457	10,550
08 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城文化訂立的娛樂設施框架協議	—	400
09 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立的合作協議	370	2,000
10 成都華僑城與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立的成都租約I	1,429	3,150
11 成都華僑城與華僑城哈克成都分公司訂立的成都租約II	935	1,650
12 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城旅遊訂立旅遊顧問協議	—	5,000
13 西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約I	3,532	3,532
14 西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約II	462	462
15 西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約III	1,238	1,238
16 華僑城娛樂與港亞控股就辦公室物業訂立的新租賃協議	3,912	4,500
17 華僑城上海置地與上海華合訂立的租賃協議	3,663	9,230
18 華僑城融資租賃與華僑城集團訂立的融資租賃及保理協議I	51,500	1,000,000
19 華僑城融資租賃與華僑城股份訂立的融資租賃及保理協議II	206,000	2,500,000

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

董事會報告

獨立非執行董事已審議上述關連交易，並確認上述關連交易：

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

此外，本公司核數師亦向董事會書面確認：

彼等概不知悉任何情況以致彼等相信：

- 該等關連交易並未獲董事會批准；
- 關連交易在所有重大方面並非根據監管該等交易之相關協議訂立；
- 關連交易在所有重大方面並非根據本集團定價政策訂立（倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務）；及
- 於二零一九年就各關連交易產生的交易金額已超出本公司於二零一六年十二月二十八日、二零一七年九月二十九日、二零一八年八月三十日、二零一九年五月七日及二零一九年七月五日刊發之公告所披露年度總值。

關聯方交易已於本公司綜合財務報表附註33中披露。除上文所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其他關連方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其聯繫人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其聯繫人應支付總金額約為人民幣1.12億元的利息及相關費用。該財務資助構成本公司的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其聯繫人向本集團提供及使本公司受益的該筆財務資助乃按一般（或更優於給予上市發行人的）商業條款向本公司提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

董事會報告

本集團於分別於二零一九年十一月八日及二零一九年十二月三十日訂立以下關連交易，並已遵守上市規則第14A章。

1. 於二零一九年十一月八日，華僑城上海置地（本公司之間接全資附屬公司）與上海華合房地產開發有限公司（「上海華合」）訂立管理服務協議（「管理服務協議」），據此，華僑城上海置地將就項目的開發、設計、建設管理及成本控制向上海華合提供管理服務，服務費用總額不超過人民幣15,840,000元。上海華合為一間於中國成立之合營企業，由華僑城股份之全資附屬公司華僑城房地產擁有50%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%權益，而香港華僑城擁有Pacific Climax之100%股權。因此，上海華合根據上市規則第14A章為本公司關連人士，而根據上市規則第14A章，上海華合管理協議項下擬提供的管理服務構成本公司之關連交易。
2. 於二零一九年十二月三十日，華僑城華鑫與華僑城娛樂訂立華僑城歡樂海岸租約（「歡樂海岸租約」），有效期由二零二零年三月一日起至二零二三年二月二十八日止，為期三年，據此，華僑城娛樂同意向華僑城華鑫出租位於中國深圳市藍楹國際商務中心一所物業作辦公用途。截至二零二零年（三月一日至十二月三十一日）、二零二一年、二零二二年及二零二三年（一月一日至二月二十八日）止四個年度各年，華僑城華鑫根據歡樂海岸租約協議應付華僑城娛樂之年度總額上限（包括租金、管理費及空調費）分別不會超過年度上限人民幣1,000,000元、人民幣1,100,000元、人民幣1,150,000元及人民幣190,000元。年度上限指華僑城華鑫根據歡樂海岸租約應付華僑城娛樂之協定年度租金、管理費及空調費，該等費用乃參考該地區可資比較物業之市場租金、管理費及空調費而釐定。華僑城娛樂為華僑城房地產（華僑城股份之全資附屬公司）之全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，華僑城房地產為本公司之關連人士。

由於歡樂海岸租約為固定條款協議及華僑城華鑫以承租人的身份與華僑城娛樂（本公司之關連人士）訂立上述租約，根據聯交所刊發的〈有關採用香港財務報告準則第16號／國際財務報告準則第16號-「租賃」（「HKFRS/IFRS 16」）（或其他司法權區的類似會計準則）的上市發行人進行租賃交易的須予公佈及關連交易規則的常問問題〉，上述租約構成一次性的關連交易。由於歡樂海岸租約中的使用權資產值不超過港幣3,000,000元及其最高適用百分比率低於5%，根據上市規則第14A章，歡樂海岸租約之安排構成符合最低豁免水平的關連交易。

第1和2項上述關連交易的詳情分別載於本公司日期為二零一九年十一月八日和日期為二零一九年十二月三十日的公告內。

董事會報告

本集團於二零一九年十二月三十日訂立下列持續關連交易，並已遵守上市規則第14A章。

1. 於二零一九年十二月三十日，西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約，租期由自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一處物業的三個單位作辦公用途。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，西安華僑城實業根據西安租約應付西安華僑城置地的年度總額上限（含稅）將不超過年度上限人民幣5,232,132元，即西安華僑城實業根據西安租約並參考該地區可資比較物業之市場租金釐定而應付西安華僑城置地的協定年度租金。

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

2. 於二零一九年十二月三十日，華僑城上海置地與華僑城物業服務上海閘北分公司（「華僑城物業服務上海閘北分公司」）訂立物業管理協議（「物業管理協議」），有效期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。根據物業管理協議，華僑城物業服務上海分公司將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供物業管理服務，應付之管理費將按管理之實際面積、華僑城物業服務上海閘北分公司應繳之員工成本計算，及訂約雙方將就華僑城物業服務上海閘北分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

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

3. 於二零一九年十二月三十日，華僑城上海置地與華僑城水電訂立機電服務顧問協議，有效期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年（「機電服務顧問協議」）。根據機電服務顧問協議，華僑城水電將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供機電顧問服務。根據機電服務顧問協議，顧問費將根據華僑城水電應付之員工成本計算。雙方將就華僑城水電提供之顧問服務訂立獨立顧問合約，當中註明顧問費之付款安排。

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

董事會報告

4. 於二零一九年十二月三十日，成都華僑城與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立成都租約I，有效期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城創意文化酒店成都分公司出租由成都華僑城擁有位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營一間客棧。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，華僑城創意文化酒店成都分公司根據成都租約I應付成都華僑城的年度總額上限分別不會超過年度上限人民幣2,000,000元、人民幣2,200,000元及人民幣2,420,000元，其乃參考相關交易之歷史金額及酒店服務的總體需求以及未來幾年客棧的業務狀況，及預期營業額每年增長約10%釐定。

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

5. 於二零一九年十二月三十日，成都華僑城與華僑城哈克成都分公司訂立成都租約II，有效期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城哈克成都分公司出租位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營兒童娛樂中心（「娛樂中心」）。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，華僑城哈克成都分公司根據成都租約II應付成都華僑城之年度總額上限分別不會超過年度上限人民幣1,850,000元、人民幣2,050,000元及人民幣2,250,000元，其乃參考相關交易之歷史金額以及估計未來數年娛樂中心的總體需求及其業務狀況釐定。

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

6. 於二零一九年十二月三十日，成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立電力顧問服務協議（「電力顧問服務協議」），有效期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年，據此，華僑城水電成都分公司將（其中包括）對成都華僑城、其附屬公司及分公司就成都華僑城經營區域內之物業的若干電力設施進行日常及定期檢查、維護管理服務，向成都華僑城、其附屬公司及分公司提供配電專業性技術及相關業務的顧問服務，以及提供成都華僑城的電力監控系統之建設計劃。該等服務之費用將按季支付。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，成都華僑城、其附屬公司及分公司根據電力顧問服務協議應付華僑城水電成都分公司年度總額上限分別不會超過年度上限人民幣15,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣17,000,000元。年度上限乃參考(i)相關交易之歷史金額；(ii)訂用有關服務當時之市價；(iii)新項目之預期發展及需要此等服務之成都華僑城項目之估計需求及工程進度；(iv)成都華僑城電力監控系統之建設計劃；及(v)預期未來每年成本將上漲人民幣1,000,000元。

董事會報告

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

7. 於二零一九年十二月三十日，成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司訂立物業管理框架協議（「物業管理框架協議」），有效期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。據此，華僑城物業服務成都分公司將向成都華僑城就其位於成都之項目提供物業管理服務。根據物業管理框架協議應付之管理費將按華僑城物業服務成都分公司管理之實際面積及其僱用之人力計算，且訂約雙方將就華僑城物業服務成都分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

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

8. 於二零一九年十二月三十日，成都華僑城與康佳壹視界訂立框架協議（「康佳框架協議」），有效期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。根據康佳框架協議，成都華僑城、其附屬公司及分公司同意採購而康佳集團成都分公司同意向成都華僑城供應LED設備、電視及其他電子產品及服務。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，成都華僑城、其附屬公司及分公司根據康佳框架協議就LED設備、電視及其他電子產品及服務應付康佳壹視界的年度總額上限分別不會超過年度上限人民幣11,500,000元、人民幣12,500,000元及人民幣13,500,000元，其乃參考可資比較產品、設備及服務之現行市價而釐定，並將與成都華僑城可向業務規模與康佳壹視界相若之獨立第三方取得之價格相若，並按類似條款釐定。

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

第1至8項上述持續關連交易的詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告內。

董事會報告

銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於二零一九年十二月三十一日的銀行貸款及其他貸款之詳情，載於綜合財務報表附註25。

五年摘要

本集團過去五年之業績及資產及負債摘要載於本年報第243至第244頁。

退休計劃

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

該等退休計劃的詳情載於綜合財務報表附註27。

獨立性確認

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

董事之責任保險及彌償

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

核數師

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

董事會報告

公眾持股量

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

購股權計劃

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

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

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

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

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

於本報告日期，根據新計劃尚未發行之購股權總數20,436,000份購股權，佔於本報告日期本公司全部已發行股本約2.73%；購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權授出日期起計十週年期間內任何時間行使。在截至授出日期止之任何12個月期間內，個別承授人因行使授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而獲發行加上可獲發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

董事會報告

根據新計劃之條款，本公司於二零一一年三月三日向一些合資格的參與人授出30,100,000份購股權，其中包括一些董事及僱員，行使價為港幣4.04元，授出的價格為港幣1元。以上提及的新計劃授出的購股權之詳情列於本公司於二零一一年三月三日發出之公告。於二零一六年三月二日，根據新計劃已授出的購股權已全部到期並已失效及註銷。於二零一九年十二月三十一日，新計劃項下概無購股權獲授出、行使、失效及註銷。

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

於回顧期間末期後，董事建議宣派末期股息。詳細資料載於本公司綜合財務報表附註29。

承董事會命

主席

何海濱

香港，二零二零年四月二十七日

獨立核數師報告



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

意見

本核數師（以下簡稱「我們」）已審計載列於第122至242頁的華僑城（亞洲）控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基礎

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

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的評估

參閱綜合財務報表附註17以及附註1(g)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，貴集團持有分類為第3級公允價值等級的以公允價值計量且其變動計入損益的非上市權益證券投資，賬面價值合計金額為人民幣290百萬元。

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

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

董事主要基於一家專業的外部評估師所出具的評估報告對以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產於二零一九年十二月三十一日的公允價值進行評估。

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

我們的審計如何處理該事項

我們就以公允價值計量且其變動計入損益的非上市金融資產的評估的審計程式包括：

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值評估

參閱綜合財務報表附註20以及附註1(m)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，貴集團持作未來開發及在建待售物業與持作出售之已竣工物業（以下統稱「綜合開發業務存貨」）的賬面價值合計金額為人民幣5,760百萬元。

該等物業主要包括上海和成都持作出售的住宅及辦公物業。

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

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

我們的審計如何處理該事項

我們就綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估的審計程式包括：

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值評估 (續)

參閱綜合財務報表附註20以及附註1(m)的會計政策。

關鍵審計事項

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

我們的審計如何處理該事項

- 將各存貨項目的估計建造成本與 貴集團的最新預算進行比較，並將截至二零一九年十二月三十一日發生的成本與截至二零一八年十二月三十一日的預算進行比較，以評估管理層預測的準確性和預算過程；
- 進行敏感性分析，以確定關鍵估計和假設單獨或組合出現何種程度的變化會導致綜合開發業務存貨發生重大錯報，並考慮關鍵估計和假設出現此類變動的可能性以及潛在的管理層偏向。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

聯營公司的投資的潛在減值評估

參閱綜合財務報表附註15以及附註1(l)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，貴集團於聯營公司之投資之賬面價值為人民幣5,411百萬元。

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

我們的審計如何處理該事項

我們就於聯營公司之投資的潛在減值評估的審計程序如下：

- 了解管理層識別聯營公司的投資之減值跡象的過程；
- 倘識別出減值跡象，評估相關聯營公司的可收回金額的合理性，並從管理層處了解其財務狀況及未來前景；
- 於我們內部估值專家的支持下，評估估值方法及包括折現率和預計長期增長率在內的估值假設的合理性；

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

聯營公司的投資的潛在減值評估

參閱綜合財務報表附註15以及附註1(l)的會計政策。

關鍵審計事項

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

我們的審計如何處理該事項

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

獨立核數師報告

綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告以外的資料

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

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

董事在審核委員會協助下履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃振邦。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二零年四月二十七日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一九年	二零一八年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
收入	3	2,071,903	1,584,694
銷售成本		(1,306,174)	(1,026,106)
毛利		765,729	558,588
其他收入	4(a)	93,836	124,257
其他淨收益	4(b)	225,993	368,930
銷售費用		(103,200)	(124,736)
管理費用		(403,405)	(334,304)
其他經營開支		(4,014)	(459)
經營利潤		574,939	592,276
融資成本	5(a)	(268,732)	(175,061)
應佔聯營公司之收益減虧損	15	306,063	418,994
應佔合營企業之(虧損)/收益	16	(8,150)	229,244
稅前利潤	5	604,120	1,065,453
所得稅開支	6	(354,514)	(206,898)
年度持續經營業務利潤		249,606	858,555
終止經營業務			
年度終止經營業務利潤	34	—	68,272
年度利潤		249,606	926,827
歸屬於：			
本公司權益持有人		266,961	798,702
非控股股東		(17,355)	128,125
年度利潤		249,606	926,827

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一九年	二零一八年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
每股盈利(人民幣元)	10		
基本每股盈利			
持續經營業務		0.04	0.68
終止經營業務		—	0.09
		<u>0.04</u>	<u>0.77</u>
攤薄每股盈利			
持續經營業務		0.04	0.67
終止經營業務		—	0.09
		<u>0.04</u>	<u>0.76</u>

註： 本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一九年	二零一八年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤		249,606	926,827
年度其他綜合收益(扣除稅項及重新分類調整後)	9		
未來不會重新分類至損益的項目：			
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益證券投資			
－ 於公允價值儲備的(不可撥回)淨變動		166,598	(176,404)
未來可能會重新分類至損益的項目：			
匯兌差額		(164,501)	(203,218)
應佔聯營公司的其他綜合收益		11,246	(84,124)
處置一間聯營公司時累計匯兌差額重新分類至損益		(1,440)	—
		(154,695)	(287,342)
年度其他綜合收益		11,903	(463,746)
年度綜合收益總額		261,509	463,081
歸屬於：			
本公司權益持有人		278,864	334,956
非控股股東		(17,355)	128,125
年度綜合收益總額		261,509	463,081

註： 本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

(以人民幣列示)

		二零一九年	二零一八年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產	11	5,285,739	2,877,838
其他物業、廠房及設備	11	2,017,431	2,074,898
持作自用的租賃土地權益	11	1,596,979	1,483,911
		8,900,149	6,436,647
無形資產	12	52,922	6,273
商譽	13	570	570
於聯營公司之投資	15	5,410,696	4,919,831
於合營企業之投資	16	302,560	287,330
其他金融資產	17	1,618,292	1,437,525
融資租賃應收款	19	382,253	230,870
應收賬款及其他應收款	22	1,623	2,476
遞延稅項資產	28(b)	222,012	191,012
		16,891,077	13,512,534
流動資產			
交易性金融資產	18	118,480	—
存貨及其他合約成本	20	5,767,090	7,055,723
融資租賃應收款	19	117,206	65,342
應收賬款及其他應收款	22	880,060	1,222,255
銀行存款及庫存現金	23	2,681,489	3,222,953
		9,564,325	11,566,273
流動負債			
應付賬款及其他應付款	24	2,875,136	2,657,446
合約負債	21	512,781	143,949
銀行及其他貸款	25	2,099,413	4,979,886
關聯方貸款	25	913,400	2,037,700
租賃負債	26	26,489	—
即期稅項負債	28(a)	791,848	748,884
		7,219,067	10,567,865
淨流動資產		2,345,258	998,408
總資產減流動負債		19,236,335	14,510,942

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

(以人民幣列示)

		二零一九年	二零一八年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他貸款	25	6,016,264	1,410,771
關聯方貸款	25	59,350	—
租賃負債	26	52,341	—
遞延稅項負債	28(b)	188,932	194,514
		<u>6,316,887</u>	<u>1,605,285</u>
資產淨值		<u>12,919,448</u>	<u>12,905,657</u>
資本及儲備			
股本	29(c)	67,337	67,337
永續資本證券	29(d)	5,296,195	5,294,665
儲備		<u>3,982,543</u>	<u>4,104,240</u>
歸屬於本公司權益持有人權益		9,346,075	9,466,242
非控股股東權益		<u>3,573,373</u>	<u>3,439,415</u>
權益總額		<u>12,919,448</u>	<u>12,905,657</u>

註： 本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

董事會於二零二零年四月二十七日批准及授權刊發。

何海濱

董事

謝梅

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

(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益												
	股本	股份溢價	繳入盈餘	資本公積	永續資本證券	公允價值儲備				保留溢利		非控股	
	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	一不可撥回	匯兌儲備	其他儲備	(註)	合計	股東權益	權益總額
	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	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29(c))				(附註29(d))								
於二零一八年一月一日	67,337	36,884	147,711	53,277	5,293,313	449,217	-	(37,056)	26,064	3,640,312	9,677,059	3,642,036	13,319,095
二零一八年權益變動：													
年度利潤	-	-	-	-	228,694	-	-	-	-	570,008	798,702	128,125	926,827
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(176,404)	(287,342)	-	-	(463,746)	-	(463,746)
年度綜合總額	-	-	-	-	228,694	-	(176,404)	(287,342)	-	570,008	334,956	128,125	463,081
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	20,346	-	-	-	(20,346)	-	-	-
處置以公允價值計量且其變動計入													
其他綜合收益之金融資產轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	-	161,769	-	-	(161,769)	-	-	-
上年度批准的股息(附註29(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(318,431)	(318,431)	(310,854)	(629,285)
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(227,342)	-	-	-	-	-	(227,342)	-	(227,342)
出售附屬公司	-	-	-	(7)	-	(6,829)	-	-	-	6,836	-	(1,892)	(1,892)
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,000)	(18,000)
於二零一八年十二月三十一日及													
二零一九年一月一日	67,337	36,884	147,711	53,270	5,294,665	462,734	(14,635)	(324,398)	26,064	3,716,610	9,466,242	3,439,415	12,905,657
二零一九年權益變動：													
年度利潤	-	-	-	-	238,615	-	-	-	-	28,346	266,961	(17,355)	249,606
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	166,598	(154,695)	-	-	11,903	-	11,903
年度綜合收益總額	-	-	-	-	238,615	-	166,598	(154,695)	-	28,346	278,864	(17,355)	261,509
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	3,118	-	-	-	(3,118)	-	-	-
上年度批准的股息(附註29(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(144,829)	(144,829)	(44,687)	(189,516)
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(237,085)	-	-	-	-	-	(237,085)	-	(237,085)
應佔聯營公司權益之其他變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,117)	-	(17,117)	-	(17,117)
註銷附屬公司	-	-	-	(753)	-	(4,915)	-	-	-	5,668	-	-	-
非控制股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196,000	196,000
於二零一九年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	52,517	5,296,195	460,937	151,963	(479,093)	8,947	3,602,677	9,346,075	3,573,373	12,919,448

註：本集團於二零一九年一月才一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一九年	二零一八年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營運活動			
用於營運之現金	23(b)	(114,308)	(468,843)
已付稅項		(352,484)	(227,430)
支付租賃租金之利息要素		(5,105)	—
已付其他利息		(396,220)	(190,128)
用於營運活動之現金淨額		(868,117)	(886,401)
投資活動			
支付購買物業、廠房及設備與無形資產		(477,376)	(286,760)
出售物業、廠房及設備與無形資產所得款項		2,971	54,863
收購其他金融資產		—	(2,358,815)
出售附屬公司		150,289	80,541
收購聯營公司		(400,380)	(1,588,394)
收購合營企業權益		(23,379)	—
處置聯營公司收益		160,063	—
收自聯營公司之還款		370,679	—
三個月以上到期銀行存款減少／(增加)		596,526	(716,517)
已收聯營公司股息		76,496	18,940
已收非上市證券之股息		1,096	—
已收利息		96,204	93,529
處置其他金融資產		—	440,496
給予聯營公司之貸款		(6,930)	—
產自／(用於)投資活動之現金淨額		546,259	(4,262,117)

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一九年	二零一八年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
融資活動			
支付租賃租金之資本要素	23(c)	(24,140)	—
新增貸款所得現金	23(c)	6,117,745	4,642,039
非控股股東出資收益		196,000	—
償還貸款	23(c)	(5,570,571)	(3,353,646)
已抵押存款減少／(增加)		13,523	(754,950)
因房地產投資信託計劃而受限現金增加	23	(4,826)	—
已付非控股股東股利		—	(100,228)
分派至永續資本證券持有者		(237,085)	(227,342)
已付本公司權益股東股利		(144,829)	(318,431)
產自／(用於)融資活動之現金淨額		345,817	(112,558)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額		23,959	(5,261,076)
於一月一日的現金及現金等價物		1,744,196	6,898,256
匯率變動的影響			
於十二月三十一日的現金及現金等價物	23(a)	1,798,074	1,744,196

註： 本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

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

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效或適用的若干新訂及經修訂香港財務報告準則。附註1(c)提供有關初次應用該等發展所引致會計政策任何變動的資料，惟該等發展於當前及過往會計期間與本集團有關並在該等財務報表中反映。

(b) 編製財務報表基準

截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）以及本集團於聯營公司及合營企業之投資。

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

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(b) 編製財務報表基準 (續)

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

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

(c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈新修訂的《香港財務報告準則》第16號「租賃」，及若干《香港財務報告準則》的修訂，並於本集團當前會計期間首次生效。

除《香港財務報告準則》第16號「租賃」外，於此年度財務報告中，該等變動概無對於當前期間或過往期間如何編製或呈列本集團業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

《香港財務報告準則》第16號「租賃」

《香港財務報告準則》第16號取代《香港會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋，香港（國際財務報告準則解釋委員會）解釋公告第4號「決定一項安排是否包含租約」，香港（國際會計準則委員會常設解釋委員會）解釋公告第15號「經營租賃－激勵措施」，及香港（國際會計準則委員會常設解釋委員會）解釋公告第27號「評價涉及租賃法律形式的交易實質」。該新訂準則引入有關承租人之單一會計處理模式，要求承租人須對全部租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為十二個月或更短「短期租賃」及低價值資產租賃除外。有關出租人之會計處理規定沿用《香港會計準則》第17號無實質性修改。

《香港財務報告準則》第16號亦引入其他定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者能評估租賃對實體財務狀況，財務表現及現金流量的影響。

本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂之追溯法，並已將首次採用之累計影響確認作為於二零一九年一月一日之權益期初結餘之調整。比較資料未予重述，並仍按《香港會計準則》第17號進行編製。

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

《香港財務報告準則》第16號「租賃」(續)

有關過往會計政策變動之性質和影響及所採用的過渡方式詳情載於下文：

a. 租賃的新定義

租賃定義的變化主要與控制的概念相關。《香港財務報告準則》第16號識別一項租賃，乃基於客戶是否能於一段時期內控制特定資產的使用，其可藉界定的使用量釐定。倘客戶擁有主導特定資產使用的權利並獲取因該使用產生的幾乎所有經濟利益時，控制權發生轉移。

本集團僅對於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約，採用《香港財務報告準則》第16號中租賃的新定義。於二零一九年一月一日之前所訂立的合約，本集團已採用過渡性的可行權宜方法，沿用前期對現有合約安排是否為租賃或包含租賃的評定。據此，前期根據《香港會計準則》第17號被評定為租賃的合約，繼續根據《香港財務報告準則》第16號評定為租賃。前期被評定為非租賃的服務合約則繼續評定為待履行合約。

b. 承租人會計處理和過渡影響

《香港財務報告準則》第16號取消前期《香港會計準則》第17號所規定承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求。相反，倘本集團為承租人時須將所有租賃資本化，包括前期根據《香港會計準則》第17號所分類的經營租賃，但短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與附註31(b)所述之投資物業、其他物業、廠房及設備相關。關於本集團如何實施於租賃準則的闡述參見附註1(k)(i)。

於過渡至《香港財務報告準則》第16號之日（即二零一九年一月一日），本集團釐定剩餘租賃期的期限，對前期分類為經營租賃的租賃負債，使用二零一九年一月一日相關增量借款利率對剩餘租賃付款額折現的現值進行計量。用於釐定剩餘租賃付款額現值的增量借款利率的加權平均數範圍介乎3.81%至6.38%。

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

《香港財務報告準則》第16號「租賃」(續)

b. 承租人會計處理和過渡影響 (續)

為便於過渡至《香港財務報告準則》第16號，本集團於首次採用《香港財務報告準則》第16號之日採用下述認可豁免及可行權宜方法：

- (i) 對於剩餘租賃期限自首次採用《香港財務報告準則》第16號時少於12個月，即租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前到期的租賃負債及租賃使用權資產的確認，本集團選擇不採用《香港財務報告準則》第16號的要求；
- (ii) 本集團於首次採用《香港財務報告準則》第16號之日計量租賃負債時，對具有合理相似特徵的租賃組合（例如在相似經濟環境下相似剩餘租賃期及相似類別標的資產之租賃）採用單一貼現率；及
- (iii) 本集團於首次採用《香港財務報告準則》第16號之日計量使用權資產時，以截至二零一八年十二月三十一日虧損合約的前期評估作為減值複核的替代方法。

下表將附註31(b)所披露的於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔調節至於二零一九年一月一日所確認的租賃負債的期初結餘：

	二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	115,310
減：未來利息費用總額	(18,041)
於二零一九年一月一日經使用增量借款利率折現後剩餘租賃付款額現值及租賃負債總額	<u>97,269</u>

對前期分類為經營租賃相關的使用權資產的確認，按與剩餘租賃負債所確認的金額，並按截至二零一八年十二月三十一日資產狀況表與租賃相關的預付或應計租賃付款額進行調整。

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

《香港財務報告準則》第16號「租賃」(續)

b. 承租人會計處理和過渡影響 (續)

下表匯總了採用《香港財務報告準則》第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	二零一八年 十二月三十一日 賬面價值 人民幣千元	經營租賃合約 的資本化 人民幣千元	二零一九年 一月一日 賬面價值 人民幣千元
綜合財務狀況表中因採用 《香港財務報告準則》第16號 受影響的項目：			
投資物業	2,877,838	42,569	2,920,407
其他物業、廠房及設備	2,074,898	28,880	2,103,778
融資租賃應收款	230,870	24,168	255,038
非流動資產總額	13,512,534	95,617	13,608,151
融資租賃應收款	65,342	1,652	66,994
流動資產	11,566,273	1,652	11,567,925
租賃負債(流動)	—	26,243	26,243
流動負債	10,567,865	26,243	10,594,108
流動資產淨值	998,408	(24,591)	973,817
總資產減流動負債	14,510,942	71,026	14,581,968
租賃負債(非流動)	—	71,026	71,026
非流動負債總額	1,605,285	71,026	1,676,311
資產淨值	12,905,657	—	12,905,657

c. 對本集團財務業績、分部業績及現金流之影響

於二零一九年一月一日對使用權資產及租賃負債進行初始計量後，本集團作為承租人需確認租賃負債未償還餘額應計利息費用及使用權資產的折舊，而非根據前期政策在租賃期內按照直線法確認經營租賃應計的租賃費用。與當期採用《香港會計準則》第17號相比，此結果對本集團綜合損益表中經營活動的報告利潤有積極影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

《香港財務報告準則》第16號「租賃」(續)

c. 對本集團財務業績、分部業績及現金流之影響 (續)

於現金流量表中，本集團作為承租人須將資本化租賃下支付的租金拆分為資本要素及利息要素（參閱附註23(c)）。資本要素分類為融資現金流出，而非類似過往期間根據《香港會計準則》第17號對經營租賃的處理，分類為經營現金流出。利息要素分類為經營現金流出類似根據《香港會計準則》第17號的處理。雖對現金流量總額無影響，但是採用《香港財務報告準則》第16號會導致現金流量表內現金流量列示發生變動（參閱附註23(d)）。

下表說明通過調整採用《香港財務報告準則》第16號於財務報告的匯報金額以計算假設二零一九年繼續沿用《香港會計準則》第17號應確認的金額，並將二零一九年該假設金額和二零一八年根據《香港會計準則》第17號的編製的實際金額進行對比，匯總了採用《香港財務報告準則》第16號對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績、分部業績及現金流的預計影響。

	二零一九年				二零一八年	
	採用 《香港財務 報告準則》 第16號編製的 匯報金額 (A) 人民幣千元	加回： 《香港財務 報告準則》 第16號 折舊及 利息費用 (B) 人民幣千元	扣減： 《香港財務 報告準則》 第16號 融資租賃 利息收入 (C) 人民幣千元	扣減：倘根據 《香港會計準則》 第17號編製與 經營租賃 相關的 預計金額 (註1) (D) 人民幣千元	倘根據 《香港會計準則》 第17號編製的 二零一九年 的假定金額 (E=A+B-C-D) 人民幣千元	對比根據 《香港會計 準則》第17號 編製的 匯報金額 人民幣千元
採用《香港財務報告準則》第16號 影響截至二零一九年十二月 三十一日止年度財務業績						
經營利潤	574,939	21,968	(619)	(29,245)	567,043	592,276
融資成本	(268,732)	5,105	-	-	(263,627)	(175,061)
稅前利潤	604,120	27,073	(619)	(29,245)	601,329	1,065,453
年度利潤	249,606	20,329	(464)	(21,934)	247,537	858,555
採用《香港財務報告準則》第16號 影響截至二零一九年十二月 三十一日止年度須報告分部 利潤 (附註3(b))						
一 綜合開發業務	90,337	10,164	(464)	(12,044)	87,993	607,395

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

《香港財務報告準則》第16號「租賃」(續)

c. 對本集團財務業績、分部業績及現金流之影響 (續)

	二零一九年			二零一八年
	倘根據		倘根據	
	《香港會計準則》	《香港會計準則》	《香港會計準則》	對根據
	第17號編製	第17號編製	第17號編製	《香港會計準則》
	與經營租賃	與經營租賃	與經營租賃	第17號編製的
	相關的預計	相關的預計	相關的預計	匯報金額
	金額(註1和2)	金額(註1和2)	金額(註1和2)	匯報金額
	(A)	(B)	(C=A+B)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
採用《香港財務報告準則》第16號影響截至				
二零一九年十二月三十一日止年度簡明綜合現金				
流量表項目：				
用於經營活動之現金	(114,308)	(29,245)	(143,553)	(468,843)
支付租賃租金之利息要素	(5,105)	5,105	-	-
用於經營活動之現金淨額	(868,117)	(24,140)	(892,257)	(886,401)
支付租賃租金之資本要素	(24,140)	24,140	-	-
產自/(用於)融資活動之現金淨額	345,817	24,140	369,957	(112,558)

註1：該「與經營租賃相關的預計金額」指假設二零一九年沿用《香港會計準則》第17號，於現金流量中與分類為經營租賃相關的金額。該預計假定租金、現金流、以及倘二零一九年沿用《香港會計準則》第17號所有於二零一九年訂立的分類為經營租賃的新租賃無差異。不考慮任何稅後淨額的影響。

註2：於此影響表中該等現金流出自融資活動重新分類為經營活動，用以計算假設沿用《香港會計準則》第17號，產自經營活動之現金淨額及產自融資活動之現金淨額的假定金額。

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

《香港財務報告準則》第16號「租賃」(續)

d. 租賃投資物業

根據《香港財務報告準則》第16號，本集團將所有持有以賺取租金收入和／或增值的租賃物業列為投資物業「租賃投資物業」。採用《香港財務報告準則》第16號不會對本集團財務報告產生重大影響，因本集團前期選擇採用《香港會計準則》第40號「投資物業」列報截至二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的所有租賃物業，該等租賃投資物業繼續按成本扣減累計折舊和減值損失進行列賬。

e. 出租人會計處理

除出租以上第d段所述之投資物業外，本集團作為經營租賃出租人還出租若干項物業。本集團作為出租人所適用之會計政策與《香港會計準則》第17號基本一致。

根據《香港財務報告準則》第16號，倘本集團於轉租賃安排中擔任中間出租人，本集團將該轉租賃分類為融資租賃或經營租賃時須參照主租賃產生的使用權資產而非標的資產。在此方面，採用《香港財務報告準則》第16號對本集團財務報告無重大影響。

(d) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司及非控股權益 (續)

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

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

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

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營企業

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

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

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

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

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營企業 (續)

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

(f) 商譽

商譽指以下兩者之差額

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

倘(iii)大於(i)，則差額於損益即時確認為議價購買收益。

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

倘年內出售現金產生單位，則所收購商譽之應佔金額將計入出售損益。

(g) 其他權益證券投資

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

權益證券投資於本集團承諾購買／出售投資日確認／終止確認。該等投資初始按公允價值列賬，再加上應佔交易成本，除非已釐定為以公允價值計量且其變動計入損益的投資（其交易成本直接在損益中確認）。有關本集團如何釐定金融工具的公允價值的解釋，請參閱附註30(e)。該等投資根據其分類，其後按下列方式列賬：

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他權益證券投資 (續)

(i) 非權益投資

本集團持有的非權益投資劃分為以下計量類別之一：

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

(ii) 權益投資

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(h) 投資性房地產

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

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

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

(i) 其他物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(i) 其他物業、廠房及設備 (續)

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

	預計使用年期	剩餘價值 %
自用建築物	20至32年	0%至5%
廠房及設備	5至10年	0%至5%
車輛	3至5年	0%至5%
其他物業、廠房及設備	2至10年	0%至5%
持作自用的租賃土地權益	未屆滿租期或50年 (以較短者為準)	0%

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

(j) 無形資產 (商譽除外)

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

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

	預計使用年限	殘值率 %
軟件	5至10年	0%
版權	2年	0%
商標	7年	0%

攤銷年期及方法每年均進行複核。

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 無形資產 (商譽除外) (續)

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

(k) 租賃資產

本集團於合約初始生效時評估該合約是否屬租賃或包含租賃，倘本集團認為一項合約（包括一項交易或系列交易）附帶權利可在一段協定期限內取得一項或多項可辨識資產的控制權，則該合約屬於或包含租賃。當客戶可支配一項或多項資產的使用活動，並取得幾乎來自該使用活動所有經濟收益，即可認為取得控制權。

(i) 作為承租人

(A) 自2019年1月1日起適用政策

倘合約中包含租賃部份及非租賃部份，本集團選擇不拆分非租賃部份，並將每一個租賃部份與任何相關的非租賃部份一起作為單一租賃部份進行會計處理。

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(k) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人 (續)

(A) 自2019年1月1日起適用政策 (續)

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

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

對於不符合投資性房地產定義的所有權資產，本集團將其列示為「其他物業、廠房及設備」，並且將租賃負債單獨列示於財務狀況表。

(B) 2019年1月1日前適用政策

於比較期間，倘租賃的全部風險與報酬的所有權將逐漸轉移給本集團，則將其歸類為融資租賃。倘租賃的全部風險與報酬的所有權不將逐漸轉移給本集團，則將其歸類為經營租賃。

倘本集團以經營租賃合同獲得資產使用權，則於租賃期內，租賃付款將等額分期列支於當期損益中，惟存在其他替代基準能更好反映此租賃資產的經濟收益模式出除外。所獲得租賃優惠將於損益中確認為已支付的淨租賃付款總額的一部分。或然租金將於其產生之會計期間內確認為當期損益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(k) 租賃資產 (續)

(ii) 作為出租人

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

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

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

(l) 信用損失及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失

本集團對以下項目的預期信用損失確認損失撥備：

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

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

預期信用損失的計量

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失 (續)

如果貼現的影響重大，則使用以下貼現率貼現預期現金短缺：

— 固定利率金融資產，應收賬款和其他應收款：初始確認時確定的實際利率或其近似值；

— 租賃應收款：用於計量租賃應收款的折現率；

估計預期信用損失時，考慮的最長期間為本集團須承受信用風險的最長合約期間。

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

預期信用損失在下列情況下計量：

— 12個月的預期信用損失：因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的損失；以及

— 整個存續期的預期信用損失：整個預期生命週期內所有可能發生的違約事件而導致的損失。

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失 (續)

信用風險顯著增加

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

尤其是，在評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時，會考慮以下資訊：

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失 (續)

利息收入計算基礎

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

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

金融資產發生信用減值的跡象包括以下可觀察事件：

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

撤銷政策

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

前期撤銷的資產的期後收回，於發生的期間在損益內確認為減值撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(i) 信用損失及資產減值 (續)

(ii) 財務擔保信用損失

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(i) 信用損失及資產減值 (續)

(iii) 其他非流動資產減值

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

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

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

- 計算可收回金額

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

- 確認減值虧損

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(l) 信用損失及資產減值 (續)

(iii) 其他非流動資產減值 (續)

— 撥回減值虧損

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

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

(iv) 中期財務報告及減值

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

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

(m) 存貨和其他合約成本

(i) 綜合開發業務

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

— 持作未來開發及在建待售物業

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(m) 存貨和其他合約成本 (續)

(i) 綜合開發業務 (續)

— 持作出售之已竣工物業

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

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

當存貨已出售時，該存貨賬面價值於相關收入確認期間確認為開支。

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

(ii) 其他合約成本

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(m) 存貨和其他合約成本 (續)

(ii) 其他合約成本 (續)

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

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

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

(n) 合約負債

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

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

(o) 應收賬款及其他應收款

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(p) 現金及現金等價物

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

(q) 應付賬款及其他應付款

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

(r) 可轉換優先股

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

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

(s) 永續資本證券

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

(t) 計息借款

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(u) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

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

(ii) 終止福利

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

(v) 所得稅

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

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

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(v) 所得稅 (續)

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

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

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

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(w) 撥備、或然負債及虧損合約

(i) 撥備及或然負債

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

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

(ii) 虧損合約

虧損合約，是指履行合約義務不可避免會發生的成本超過預期經濟利益的合同。對於虧損合約之撥備以終止合約的預期成本與繼續履約淨成本兩者較低者現值計量。

(x) 收入及其他收入

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

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(x) 收入及其他收入 (續)

本集團經營收入及其他收入確認政策如下：

(i) 銷售貨物

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

(ii) 銷售物業

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(x) 收入及其他收入 (續)

(iii) 建造合約

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

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

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

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

倘履約成本超過該合約的剩餘對價，根據附註1(w)(ii)中的政策確認撥備。

(iv) 銷售主題公園門票

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

(v) 經營租賃的租金收入

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

(vi) 酒店收入

酒店收入於相關服務已提供時確認。

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(x) 收入及其他收入 (續)

(vii) 融資租賃收入

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

(viii) 股息

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

(ix) 利息收益

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

(x) 政府補助

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(y) 外幣換算

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

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

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

出售境外業務時，匯兌差額累計金額於確認出售損益時由股本重新分類至損益。

(z) 借款成本

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

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

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(aa) 持作待售之非流動資產及終止經營業務

(i) 持作待售之非流動資產

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(aa) 持作待售之非流動資產及終止經營業務 (續)

(ii) 終止經營業務

終止經營業務是集團業務的組成部份，其經營活動和現金流可與集團內其他業務明顯區別。其代表單獨的主要業務版塊、經營業務地區、一個處置主要業務版塊或經營地區單一協調計劃的一部份，或者是為轉售目的而收購的附屬公司。

倘在之前發生處置或業務符合劃分持作待售條件（參閱以上(i)），該業務分類為終止經營業務。倘經營業務被放棄，同樣分類為終止經營業務。

倘一項經營業務被分類為終止經營，在損益表上列示單一金額包括：

- 終止經營業務的稅後利潤或虧損；及
- 公允價值計量扣減出售或處置構成終止經營業務的資產或處置組的成本後確認的稅後收益或損失。

(bb) 關聯方

(a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

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

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(bb) 關聯方 (續)

(b) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

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

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

(cc) 分部報告

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

2 會計判斷與估計

應用本集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下：

(a) 預期信用減值損失模型應用於應收賬款及其他應收款和租賃應收款

參閱附註1(l)(i)，本集團根據預期信用減值損失模型對應收賬款及其他應收款、租賃應收款計提減值準備。預期信用損失基於本集團歷史信用損失經驗使用準備矩陣進行估計，並根據債務人的特定情況以及對報告日現行和預測整體經濟狀況的評估，作出調整。倘債務人的財務狀況和整體經濟狀況惡化，實際註銷金額高於估計金額。

(b) 物業、廠房及設備的折舊及減值損失

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘值及相關折舊開支。此估計乃根據過往經驗就類似性質及功能之固定資產之實際可使用年期及剩餘值而作出估算。當可使用年期及剩餘值與先前估計之年期不同時，本集團將修訂折舊開支或將在技術上過時或屬非策略性之資產作註銷或撇減。

本集團根據對固定資產評估的可收回金額確認減值虧損。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場資訊及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。該等估計均存在不確定性。

(c) 持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業撥備

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

2 會計判斷與估計(續)

(d) 遞延稅項資產之確認

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

(e) 土地增值稅

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

(f) 在建物業建設成本的確認及分攤

物業開發成本於工程期間列賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及銷售有關物業的其他成本前，該等成本按本集團管理層的最佳估計預提。

開發物業時，本集團一般分期進行。與個別階段發展直接有關的特定開支列賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按各階段的建築面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。

(g) 釐定租賃期

如以上會計政策附註1(k)所述，租賃負債按租賃期內應付租賃款的現值進行初始計量。在釐定自租賃期起始日起包括本集團可行使的續租權在內的租賃期限時，本集團對行使續租權的可能性進行評估，同時考慮到為本集團執行該權利創造經濟動機的所有相關事實和情況，包括優惠條款，現有租賃權益改善及標的資產對本集團經營的重要性。倘本集團控制範圍內發生重大經濟事件或重大經濟變化則重新評估租賃期。租賃期的任何延長或縮短將影響未來確認的租賃負債及使用權資產。

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

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資及基金業務、融資租賃業務。

(i) 收入分類

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值（扣除增值稅及營業稅），按業務領域區分的收入分部如下：

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的來自客戶合約的收入						
根據業務種類劃分						
－銷售物業	1,329,853	814,226	-	-	1,329,853	814,226
－銷售主題公園門票	260,858	304,185	-	-	260,858	304,185
－建造合約	47,619	151,327	-	-	47,619	151,327
－酒店收入	191,126	90,533	-	-	191,126	90,533
－諮詢服務	15,667	46,384	-	-	15,667	46,384
－紙包裝業務	-	-	-	400,258	-	400,258
	1,845,123	1,406,655	-	400,258	1,845,123	1,806,913
其他來源收入						
－投資性房地產租賃收入	205,430	164,850	-	-	205,430	164,850
－融資租賃收入	21,350	13,189	-	-	21,350	13,189
	2,071,903	1,584,694	-	400,258	2,071,903	1,984,952

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

本集團客戶群體多樣化，不存在任何客戶交易額超過本集團二零一九年銷售收入10%的情況。

(ii) 於報告期日現存且預期於未來期間確認的來自客戶合約的收入

本集團已對物業銷售合約採用《香港財務報告準則》第15號中第121段中的可行權宜方法，使在現有合約下分攤至剩餘履約義務的交易價格總額為零。

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

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊（產品及服務）組成的分部管理其經營活動，本集團按照向主要經營決策者呈報財務資訊一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評估呈列，本集團有以下四個分部：

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度紙包裝分部經營業績在綜合財務報表中以終止經營業務列報。終止經營詳細信息參閱附註34。

(i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

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

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

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

就截至二零一九年和二零一八年十二月三十一日止年度資源分配及評估分部表現提供予本集團最高層行政管理人員有關本集團報告分部的資料載列如下。

	持續經營業務									
	綜合開發業務		權益投資及基金業務		融資租賃業務		紙包裝業務 (終止經營)		合計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
		(註)		(註)		(註)		(註)		(註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的來自客戶合約的收入										
按收入確認時點劃分										
某個時點	1,797,504	1,255,328	-	-	-	-	-	400,258	1,797,504	1,655,586
一段時間內	47,619	151,327	-	-	-	-	-	-	47,619	151,327
	1,845,123	1,406,655	-	-	-	-	-	400,258	1,845,123	1,806,913
其他來源收入	205,430	164,850	-	-	21,350	13,189	-	-	226,780	178,039
對外交易收入	2,050,553	1,571,505	-	-	21,350	13,189	-	400,258	2,071,903	1,984,952
須報告分部收入	2,050,553	1,571,505	-	-	21,350	13,189	-	400,258	2,071,903	1,984,952
須報告分部本年利潤	90,337	607,395	150,710	50,789	2,508	4,375	-	68,272	243,555	730,831

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

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

	持續經營業務									
	綜合開發業務		權益投資及基金業務		融資租賃業務		紙包裝業務 (終止經營)		合計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入		(註)		(註)		(註)		(註)		(註)
— 銀行存款	7,805	10,588	183	144	666	42	-	1,207	8,654	11,981
— 應收聯營公司	22,217	13,333	-	-	-	-	-	-	22,217	13,333
利息支出	(164,491)	(82,417)	(60,199)	(90,135)	(8,463)	(2,509)	-	-	(233,153)	(175,061)
本年折舊及攤銷	(334,385)	(299,385)	-	-	-	-	-	(3,549)	(334,385)	(302,934)
應佔聯營公司之收益減虧損	221,969	378,491	84,094	40,503	-	-	-	-	306,063	418,994
應佔合營企業之(虧損)/收益	(8,157)	229,244	7	-	-	-	-	-	(8,150)	229,244
須報告分部資產	20,803,489	18,353,661	3,194,700	2,898,604	486,381	307,872	-	45,844	24,484,570	21,605,981
本年分部非流動資產增加	2,839,053	2,265,193	-	-	-	-	-	6,314	2,839,053	2,271,507
須報告分部負債	9,702,587	6,784,503	2,386,942	2,615,678	75,764	38,610	-	10,234	12,165,293	9,449,025
於聯營公司之投資	3,994,185	3,468,824	1,416,511	1,451,007	-	-	-	-	5,410,696	4,919,831
於合營企業之投資	279,174	287,330	23,386	-	-	-	-	-	302,560	287,330

註： 本集團首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。會計政策改變詳情可參閱附註1(c)披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零一九年	二零一八年 (註)
	人民幣千元	人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部利潤	243,555	730,831
未分配總部收益	6,051	195,996
期間利潤總額	249,606	926,827

註： 本集團首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。會計政策改變詳情可參閱附註1(c)披露。

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零一九年	二零一八年 (註)
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
須報告分部資產	24,484,570	21,605,981
分部間應收款項抵銷	(25,311)	—
	24,459,259	21,605,981
未分配總部及企業資產	1,996,143	3,472,826
合併總資產	26,455,402	25,078,807

	二零一九年	二零一八年 (註)
	人民幣千元	人民幣千元
負債		
須報告分部負債	12,165,293	9,449,025
分部間應付款項抵銷	(25,311)	—
	12,139,982	9,449,025
未分配總部及企業負債	1,395,972	2,724,125
合併總負債	13,535,954	12,173,150

註： 本集團首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。會計政策改變詳情可參閱附註1(c)披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(iv) 地區資料

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

	對外交易收入		特殊非流動資產	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國大陸	2,070,316	1,984,952	16,033,336	12,851,575
香港	1,587	—	251,853	236,601
	2,071,903	1,984,952	16,285,189	13,088,176

註： 本集團首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。會計政策改變詳情可參閱附註1(c)披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

4 其他收入及其他淨收益

(a) 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	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
以攤銷成本計量金融 資產利息收入：						
— 銀行存款	68,300	100,341	—	1,207	68,300	101,548
— 應收聯營公司	22,217	13,333	—	—	22,217	13,333
利息收入總額	90,517	113,674	—	1,207	90,517	114,881
政府補貼	1,908	306	—	2	1,908	308
預收款中預售房款之 沒收定金收入	315	10,277	—	—	315	10,277
非上市股權證券股息 收入	1,096	—	—	—	1,096	—
	93,836	124,257	—	1,209	93,836	125,466

(b) 其他淨收益

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	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
出售附屬公司之收益 喪失控制權而重估保留 於前一家附屬公司 權益之收益	—	55,650	—	62,757	—	118,407
處置一間聯營公司部份 股權的收益(附註15)	72,374	—	—	—	72,374	—
失去重大影響力時獲得 先前在聯營公司中 持有的權益(附註15)	54,090	—	—	—	54,090	—
非上市權益證券之 實現及未實現淨收益	12,190	116,474	—	—	12,190	116,474
出售物業、廠房及設備 之收益／(虧損)淨額	40	1,641	—	(636)	40	1,005
匯兌淨收益／(虧損)	88,578	162,016	—	(554)	88,578	161,462
其他	(1,279)	(6,952)	—	85	(1,279)	(6,867)
	225,993	368,930	—	61,652	225,993	430,582

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

(以人民幣列示)

5 稅前利潤

稅前利潤計入／(已扣除)：

(a) 融資成本

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年	二零一八年 (註)	二零一九年	二零一八年 (註)	二零一九年	二零一八年 (註)
	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
銀行及其他貸款利息	261,652	161,411	-	-	261,652	161,411
租賃負債利息	5,105	-	-	-	5,105	-
關聯方貸款利息	111,773	92,093	-	-	111,773	92,093
合同負債重大融資 成份的應計利息	10,812	-	-	-	10,812	-
總利息支出	389,342	253,504	-	-	389,342	253,504
減：資本化金額*	(120,610)	(78,443)	-	-	(120,610)	(78,443)
	268,732	175,061	-	-	268,732	175,061

註： 本集團首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。會計政策改變詳情可參閱附註1(c)披露。

* 一般貸款之加權平均資本化率為每年4.38% (二零一八年：每年3.81%)。

(b) 員工成本

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
界定供款退休計劃供款	23,650	20,323	-	2,611	23,650	22,934
薪金、工資及其他福利	361,875	274,771	-	53,702	361,875	328,473
	385,525	295,094	-	56,313	385,525	351,407

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

(以人民幣列示)

5 稅前利潤(續)

(c) 其他項目

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	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
無形資產攤銷	9,392	1,027	-	16	9,392	1,043
折舊(附註11(a))						
— 自有物業、廠房 和設備	203,798	298,358	-	3,533	203,798	301,891
— 使用權資產*	139,226	-	-	-	139,226	-
	343,024	298,358	-	3,533	343,024	301,891
減值損失／ (減值損失撥回)						
— 應收賬款及 其他應收款	1,085	(3,082)	-	(71)	1,085	(3,153)
— 融資租賃應收款	2,929	3,541	-	-	2,929	3,541
	4,014	459	-	(71)	4,014	388
先前根據《香港財務報告準則》第17號分類為經營租賃的 最低租賃付款總額*					-	24,748
核數師酬金						
— 審核服務					2,900	2,410
— 其他服務					2,492	1,850
					5,392	4,260
投資性房地產租金收入扣除直接開支人民幣23,457,000元 (二零一八年：人民幣11,773,000元)					(181,793)	(153,076)
銷貨成本 [#] (附註20(b))					1,089,777	1,159,375

* 本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂之追溯法，並對二零一九年一月一日之權益期初結餘進行調整，將此前根據《香港財務報告準則》第17號要求確認之經營租賃調整確認為與租賃相關之使用權資產。作為承租方，本集團需確認所有權資產之折舊，而非此前於租賃期限內，採用直線法計算確認租賃費用。根據經修訂之追溯法，比較資料未予重述。更多關於過渡為《香港財務報告準則》第16號會計政策之影響資訊可參閱附註1(c)。

[#] 銷貨成本內有人民幣256,673,000元(二零一八年：人民幣257,000,000元)與員工成本、折舊及攤銷費用及經營租賃費用有關，該等金額亦已包含於上述各類項目分別披露之總額或附註5(b)內。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	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
即期稅項						
本年度企業所得稅撥備	67,324	80,202	—	19,302	67,324	99,504
以前年度少／(多)撥備	17,527	(25,594)	—	(608)	17,527	(26,202)
	84,851	54,608	—	18,694	84,851	73,302
中國土地增值稅	306,245	182,050	—	—	306,245	182,050
	391,096	236,658	—	18,694	391,096	255,352
遞延稅項						
確認或撥回暫時性差額	(36,582)	(29,760)	—	789	(36,582)	(28,971)
	354,514	206,898	—	19,483	354,514	226,381

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，於本年度，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅（二零一八年：無）。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，由於本集團並無任何需要繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此本年並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%（二零一八年：25%）。

此外，境外公司源自於中國之應課稅溢利須繳交10%預提所得稅。然而，對於境外公司源自中國之股息收益，根據香港特別行政區域與中國簽訂對避免雙重徵稅及防止偷漏稅的安排，自二零零八年一月一日起，本集團之香港控股公司源自於中國附屬公司、聯營公司及合營企業之股息須按5%繳交預提所得稅。

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

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅 (續)

(a) 綜合損益表之稅項為：(續)

(ii) 中國土地增值稅

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

(b) 所得稅開支和會計利潤按適用稅率計算之對賬：

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	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
稅前利潤	604,120	1,065,453	-	87,755	604,120	1,153,208
按中國企業所得稅						
稅率25%計稅	151,030	266,363	-	21,939	151,030	288,302
境外公司所得稅稅率						
差異之稅務影響	(2)	786	-	(5,926)	(2)	(5,140)
不可扣減支出之						
稅務影響	86,518	63,099	-	4,184	86,518	67,283
無課稅收入之稅務影響	(140,935)	(260,585)	-	(106)	(140,935)	(260,691)
未確認暫時性差異						
之稅務影響	24,775	27,064	-	-	24,775	27,064
以前年度之未確認暫						
時性差異之稅務影響	(14,083)	(772)	-	-	(14,083)	(772)
以前年度少／(多)撥備	17,527	(25,594)	-	(608)	17,527	(26,202)
	124,830	70,361	-	19,483	124,830	89,844
中國土地增值稅	306,245	182,050	-	-	306,245	182,050
中國土地增值稅之						
稅務影響	(76,561)	(45,513)	-	-	(76,561)	(45,513)
	229,684	136,537	-	-	229,684	136,537
所得稅開支	354,514	206,898	-	19,483	354,514	226,381

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

(以人民幣列示)

7 董事酬金

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

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	二零一九年 總計 人民幣千元
主席					
何海濱	-	-	-	-	-
執行董事					
謝梅	-	1,996	721	152	2,869
林開樺	-	1,489	554	152	2,195
非執行董事					
張靖	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
黃慧玲	211	-	-	-	211
林誠光	211	-	-	-	211
魯恭（註(i)）	106	-	-	-	106
朱永耀（註(ii)）	113	-	-	-	113
	641	3,485	1,275	304	5,705

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

(以人民幣列示)

7 董事酬金 (續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	二零一八年 總計 人民幣千元
主席					
何海濱	—	—	—	—	—
執行董事					
謝梅	—	1,296	1,195	168	2,659
林開樺	—	999	942	149	2,090
非執行董事					
張靖	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
黃慧玲	142	—	—	—	142
林誠光	142	—	—	—	142
魯恭 (註(i))	152	—	—	—	152
	<u>436</u>	<u>2,295</u>	<u>2,137</u>	<u>317</u>	<u>5,185</u>

附註：(i) 於二零一九年六月十九日離任。

(ii) 於二零一九年六月十九日委任。

於本年內概無任何主席或董事放棄任何酬金(二零一八年：無)。

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

(以人民幣列示)

8 最高薪酬人士

於本年度本集團五位最高薪酬人士中包括一位董事（二零一八年：一位），其董事之酬金反映於上述綜合財務報表附註7的分析中。本集團五位最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金及其他酬金	5,296	3,778
酌情花紅	14,088	12,157
退休計劃供款	539	524
	19,923	16,459

五位最高薪酬人士（二零一八年：五位）之酬金介乎下列範圍內：

	二零一九年 人數	二零一八年 人數
港幣3,000,001－港幣3,500,000（人民幣2,639,000－人民幣3,079,000）	3	2
港幣3,500,001－港幣4,000,000（人民幣3,079,000－人民幣3,519,000）	—	1
港幣4,000,001－港幣4,500,000（人民幣3,519,000－人民幣3,959,000）	—	1
港幣5,000,001－港幣5,500,000（人民幣4,399,000－人民幣4,839,000）	—	1
港幣5,500,001－港幣6,000,000（人民幣4,839,000－人民幣5,279,000）	1	—
港幣6,500,001－港幣7,000,000（人民幣5,719,000－人民幣6,158,000）	1	—

於本年內，本集團概無向任何人士支付酬金以作為鼓勵其加入或在其加入本集團時的誘因或作為離職補償（二零一八年：無）。於年內概無人士放棄或同意放棄任何酬金（二零一八年：無）。

9 其他綜合收益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
匯兌差額－換算境外附屬公司之財務報表時所產生	(164,501)	(203,218)
應佔聯營公司的其他綜合收益	11,246	(84,124)
處置聯營公司時，累計匯兌差額重新分類至損益	(1,440)	—
以公允價值計量且其變動計入綜合收益的權益投資：		
公允價值儲備變動淨額（不可撥回）	166,598	(176,404)
其他綜合收益	11,903	(463,746)

其他綜合收益各組成部份均無稅務影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

(i) 本公司普通股股東應佔盈利(基本)

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
歸屬於本公司權益						
持有人應佔盈利	266,961	730,430	-	68,272	266,961	798,702
減：歸屬於永續資本證券						
持有人應佔盈利						
(附註29(d))	(238,615)	(228,694)	-	-	(238,615)	(228,694)
歸屬於可轉換優先股						
持有人應佔盈利						
(附註29(b))	-	(15,576)	-	-	-	(15,576)
歸屬於本公司普通股股東						
應佔盈利(基本)	28,346	486,160	-	68,272	28,346	554,432

(ii) 普通股股份加權平均數(基本)

	二零一九年	二零一八年
	千股	千股
於一月一日已發行的普通股股份(附註29(c))	748,366	652,366
可轉換優先股轉股之影響(附註29(c))	-	65,753
於十二月三十一日已發行的普通股股份(附註29(c))	748,366	718,119

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

(以人民幣列示)

10 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

(i) 本公司普通股股東應佔盈利(攤薄)

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	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
本公司普通股股東應佔盈利 (基本)	28,346	486,160	-	68,272	28,346	554,432
可轉換優先股股息	-	15,576	-	-	-	15,576
歸屬於本公司普通股 股東應佔盈利(攤薄)	28,346	501,736	-	68,272	28,346	570,008

(ii) 普通股股份加權平均數(攤薄)

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
於十二月三十一日用作計算每股攤薄盈利之 普通股股份加權平均數	748,366	718,119
由可轉換優先股所產生之攤薄性潛在普通股之 影響(附註29(c))	-	30,247
於十二月三十一日用作計算每股攤薄盈利之 普通股股份加權平均數	748,366	748,366

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

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益

(a) 賬面價值

	自用建築物						發展之中			持作自用的		總計
	的所有權	租入自用的	廠房及設備	其他物業、		在建工程	小計	投資性	投資性	小計	租賃土地	
	權益	其他房地產		汽車	廠房及設備			房地產	房地產		權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：												
於二零一八年一月一日	1,172,458	-	728,859	29,001	159,624	100,844	2,190,786	2,696,550	309,801	3,006,351	726,903	5,924,040
匯兌調整	-	-	-	-	70	-	70	11,694	-	11,694	-	11,764
增置	2,182	-	17,073	2,711	67,930	78,179	168,075	19,311	89,040	108,351	2,032	278,458
處置	(85)	-	(113,822)	(8,961)	(12,494)	-	(135,362)	-	-	-	-	(135,362)
處置附屬公司	(28,462)	-	(43,141)	(1,471)	(3,695)	-	(76,769)	-	(22,832)	(22,832)	(28,042)	(127,643)
由在建工程轉入	21,977	-	110,067	-	41,903	(173,947)	-	-	-	-	-	-
轉出至投資性房地產	(129,101)	-	-	-	-	-	(129,101)	511,399	(296,885)	214,514	(85,413)	-
由存貨轉入	941,134	-	-	-	-	-	941,134	3,791	-	3,791	1,018,307	1,963,232
於二零一八年十二月三十一日	1,980,103	-	699,036	21,280	253,338	5,076	2,958,833	3,242,745	79,124	3,321,869	1,633,787	7,914,489
對首次應用香港財務報告準則第16號的影響(註)	-	28,880	-	-	-	-	28,880	42,569	-	42,569	-	71,449
於二零一九年一月一日	1,980,103	28,880	699,036	21,280	253,338	5,076	2,987,713	3,285,314	79,124	3,364,438	1,633,787	7,985,938
匯兌調整	-	540	-	-	44	-	584	5,692	-	5,692	-	6,276
增置	-	3,335	350	204	39,361	42,740	85,990	3,302	232,778	236,080	164,172	486,242
處置	-	-	(12,909)	(5,035)	(9,561)	-	(27,505)	-	-	-	-	(27,505)
由在建工程轉入	-	-	808	-	11,860	(12,668)	-	7,655	(7,655)	-	-	-
由存貨轉入	-	-	-	-	-	-	-	2,124,043	161,555	2,285,598	-	2,285,598
成本調整	(17,722)	-	329	-	17,393	-	-	(36,711)	-	(36,711)	-	(36,711)
於二零一九年十二月三十一日	1,962,381	32,755	687,614	16,449	312,435	35,148	3,046,782	5,389,295	465,802	5,855,097	1,797,959	10,699,838

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

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

(a) 賬面價值 (續)

	自用建築物		發展之中		持作自用的							
	的所有權	租入自用的	其他物業、	投資性	投資性	租賃土地						
	權益	其他房地產	廠房及設備	汽車	廠房及設備	在建工程	小計	房地產	房地產	小計	權益	總計
	人民幣元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊：												
於二零一八年一月一日	322,038	-	497,351	23,503	113,322	-	956,214	261,606	-	261,606	147,249	1,365,069
匯兌調整	-	-	-	-	10	-	10	772	-	772	-	782
本年計提	63,507	-	72,736	2,353	26,654	-	165,250	98,942	-	98,942	37,699	301,891
處置撥回	(31)	-	(94,596)	(8,456)	(11,384)	-	(114,467)	-	-	-	-	(114,467)
處置附屬公司	(20,235)	-	(38,080)	(820)	(2,864)	-	(61,999)	-	-	-	(7,650)	(69,649)
轉出至投資性房地產	(61,073)	-	-	-	-	-	(61,073)	77,319	5,392	82,711	(21,638)	-
轉出至存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,784)	(5,784)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	304,206	-	437,411	16,580	125,738	-	883,935	438,639	5,392	444,031	149,876	1,477,842
匯兌調整	-	171	-	-	5	-	176	496	-	496	-	672
本年計提	68,729	14,541	35,815	1,504	49,226	-	169,815	124,831	-	124,831	51,104	345,750
處置撥回	-	-	(12,278)	(4,602)	(7,695)	-	(24,575)	-	-	-	-	(24,575)
成本調整	(6,701)	-	125	-	6,576	-	-	-	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日	366,234	14,712	461,073	13,482	173,850	-	1,029,351	563,966	5,392	569,358	200,980	1,799,689
累計減值損失：												
於二零一八年一月一日	-	-	1,986	-	-	-	1,986	-	-	-	-	1,986
處置撇銷	-	-	(1,986)	-	-	-	(1,986)	-	-	-	-	(1,986)
於二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及 二零一九年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賬面價值：												
於二零一九年十二月三十一日	1,596,147	18,043	226,541	2,967	138,585	35,148	2,017,431	4,825,329	460,410	5,285,739	1,596,979	8,900,149
於二零一八年十二月三十一日	1,675,897	-	261,625	4,700	127,600	5,076	2,074,898	2,804,106	73,732	2,877,838	1,483,911	6,436,647

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號，並根據所採用的經修訂追溯法調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認先前根據《香港會計準則》第17號分類為經營租賃之與租賃有關的使用權資產。會計政策變動詳情可參閱附註1(c)披露

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

(b) 使用權資產

根據相關資產分類的使用權資產之賬面淨值分析如下：

	二零一九年 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
於中國以折舊成本列示，持作自用的租賃土地		
所有權權益，剩餘租賃期限為：		
– 10年至50年	1,608,430	1,495,942
以折舊成本列示的其他持做自用的物業	18,043	28,880
於中國以折舊成本計價的投資物業，剩餘租賃期為：		
– 10年至50年	3,086,619	1,888,006
包含於「存貨及其他合同成本」之中：		
持作待開發的待售租賃土地	77,927	77,927
持作待開發的待售物業	1,750,811	2,008,907
待售物業	944,896	1,173,218
	2,773,634	3,260,052
	7,486,726	6,672,880

於損益中確認與租賃有關之費用分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
按標的資產類別劃分的使用權資產之折舊費用：		
租賃土地的所有權權益	51,684	–
其他自用租賃物業	14,541	–
投資性房地產	73,001	–
	139,226	–
租賃負債利息 (附註5(a))	5,105	–
剩餘租賃期限於二零一九年十二月三十一日或之前，		
與短期租賃和其他租賃有關的費用	155	–
前期根據《香港財務報告準則》第17號歸類為經營租賃的		
最低租賃付款總額	–	24,748

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

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

(b) 使用權資產 (續)

註： 本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂之追溯法，並對二零一九年一月一日之權益期初結餘進行調整，將此前根據《香港財務報告準則》第17號要求確認之經營租賃調整確認為與租賃相關之使用權資產。前期融資租賃折舊後賬面值包含於物業、廠房及設備之中，亦確認為使用權資產。於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號之後，作為承租人，本集團需要確認所有權資產，而非根據前期政策在租賃期內按照直線法確認經營租賃應計的租賃費用。根據經修訂之追溯法，比較資料未予重述。更多關於過渡為《香港財務報告準則》第16號會計政策之影響資訊可參閱附註1(c)。

本年度使用權資產增加金額為人民幣1,173,883,000元。該金額包含購買的租賃物業人民幣1,168,555,000元，其餘主要與新租賃協定下的資本化之應付租賃款有關。

租賃現金流出總額的詳細資訊和租賃負債的到期日分析分別載於附註23(d)和26。

(c) 租賃土地和自用建築物的所有權權益：

- (i) 本集團擁有若干用於酒店業務和辦公大樓的物業。本集團為該等物業權益（包括相關土地全部或部分未分割股份）的註冊擁有人。本集團通過一次性付款從其先前的註冊所有者處獲得此該等財產權益，無其他土地租賃條款下的後續付款，惟根據相關政府機構規定的應納稅金額除外。該等應納稅金額隨時間不同而不同，並將支付予相關政府機構。
- (ii) 根據國有土地使用權授予合同，本集團位於中國之附屬公司成都天府華僑城實業有限公司（「成都華僑城」）不可轉讓之持作自用租賃土地賬面價值為人民幣428,116,000元（2018年：人民幣443,714,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

(d) 其他持做自用租賃物業

本集團已通過租賃協議獲得使用其他物業作為辦公室的權利，租賃通常為期2至3年。

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

	延期選擇權項下的 潛在未來租賃付款	
	可確認租賃負債 (經折現) 人民幣千元	未計入租賃負債 (未折現) 人民幣千元
辦公樓	15,433	30,083

(e) 投資性房地產

- (i) 本集團出租投資性房地產。租約通常為期一到十年，可選擇於該日期之後續約，屆時可重新協商所有條款。

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年以內	131,681	35,273
一年以上兩年以內	100,322	52,830
兩年以上三年以內	76,639	34,325
三年以上四年以內	48,217	26,203
四年以上五年以內	36,168	2,505
五年以上	79,417	116,315
	472,444	267,451

- (ii) 本集團於本年度參與一項房地產投資信託計畫將若干投資性房地產之租金及營業收入證券化，於二零一九年十二月三十一日，本集團若干投資性房地產之賬面價值共計人民幣2,107,000,000元（參閱附註25(a)(ii)）。根據房地產信託計劃條款，本集團仍保留對投資性房地產剩餘價值的控制權，因此未終止確認相關投資性房地產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

12 無形資產

	軟件及版權 人民幣千元	商標 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：			
於二零一八年一月一日	3,150	—	3,150
增置	5,827	—	5,827
處置	(164)	—	(164)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	8,813	—	8,813
增置	41	56,000	56,041
於二零一九年十二月三十一日	8,854	56,000	64,854
累計攤銷：			
於二零一八年一月一日	1,553	—	1,553
本年度攤銷	1,043	—	1,043
處置轉回	(56)	—	(56)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	2,540	—	2,540
本年度攤銷	1,392	8,000	9,392
於二零一九年十二月三十一日	3,932	8,000	11,932
賬面價值：			
於二零一九年十二月三十一日	4,922	48,000	52,922
於二零一八年十二月三十一日	6,273	—	6,273

13 商譽

	人民幣千元
成本：	
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日 及二零一九年十二月三十一日	266,183
累計減值損失：	
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日 及二零一九年十二月三十一日	265,613
賬面價值：	
於二零一九年及二零一八年十二月三十一日	570

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

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資

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

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
深圳華僑城港亞控股發展有限公司 (附註(i))	中華人民共和國(「中國」)	繳足資本港幣 180,000,000元	100%	—	100%	企業諮詢和管理
安徽華力包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本港幣 40,000,000元	100%	—	100%	開發自有土地產業園區和 物業管理
深圳市華友投資有限公司 (附註(iv))	中國	繳足資本人民幣 3,000,000元	100%	—	100%	投資管理
惠州華力包裝有限公司(附註(i))	中國	繳足資本港幣 168,000,000元	100%	—	100%	開發自有土地產業園區和 物業管理
Forever Galaxies Limited	英屬處女群島 (「BVI」)	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
盈豐有限公司	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
裕冠國際有限公司	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
Miracle Stone Development Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	—	100%	投資控股
Grand Signal Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	—	100%	投資控股
華力控股有限公司	中國香港	1,000,000股	100%	—	100%	物業投資
華僑城投資有限公司	BVI	100股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
創力發展有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
耀豪國際有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
榮添投資有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
匯駿發展有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
銳振有限公司	中國香港	一股	100%	100%	—	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資(續)

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

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
興永投資有限公司	中國香港	100股	100%	—	100%	投資控股
豪科投資有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
翠恒有限公司	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
華港企業有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
華秦發展有限公司	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
華昌國際有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
成都天府華僑城萬匯商城管理有限 公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	50.99%	—	50.99%	房地產開發
成都天府華僑城公園廣場管理有限 公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	50.99%	—	50.99%	物業投資
成都天府華僑城創展商業區管理有限 公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	50.99%	—	50.99%	諮詢和管理餐飲娛樂 項目
成都天府華僑城商業廣場管理有限 公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	50.99%	—	50.99%	諮詢和管理餐飲娛樂 項目
成都天府華僑城大劇院管理有限 公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	50.99%	—	50.99%	管理餐飲娛樂及租賃 項目
成都天府華僑城純水岸商業管理 有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	50.99%	—	50.99%	諮詢和管理餐飲娛樂 項目

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

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資(續)

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

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
成都天府華僑城都市娛樂 有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	50.99%	—	50.99%	諮詢和管理餐飲娛樂 項目
成都天府華僑城酒店管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	50.99%	—	50.99%	酒店管理及管理餐飲 娛樂項目
成都華僑城(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 1,500,000,000元	50.99%	—	50.99%	旅遊及房地產開發
華僑城上海置地(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 3,030,000,000元	50.5%	—	50.5%	房地產開發
深圳市華京投資有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	投資控股和房地產開發
深圳市華僑城華鑫股權投資管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	投資管理
華僑城(常熟)實業發展有限公司 (前稱「蘇州華力環保包裝科技 有限公司」)(附註(i))	中國	繳足資本 27,800,000美元	100%	—	100%	開發自有土地產業園區 和物業管理
西安華僑城置地有限公司 (「西安華僑城置地」)(附註(i))	中國	繳足資本 90,000,000美元	100%	—	100%	物業投資
華僑城融資租賃有限公司(附註(i))	中國	註冊資本 200,000,000美元	100%	100%	—	融資租賃
華僑城(常熟)投資發展有限公司 (附註(iii))	中國	註冊資本人民幣 1,000,000,000元	100%	—	100%	旅遊及房地產開發

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

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資(續)

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

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
共青城華僑城華鑫一號投資合夥 企業(有限合夥)	中國	繳足資本人民幣 5,000,000元	100%	—	100%	項目投資和實業投資
上海首馳企業管理 有限公司(附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 1,000,000元	50.5%	—	50.5%	企業管理
中聯前源－華僑城租賃住房一號 第一期私募股權投資基金	中國	繳足資本人民幣 2,150,000,000元	5.05%	—	5.05%	物業投資
中聯前海開源－華僑城租賃住房 一號第一期資產支持專項計劃	中國	繳足資本人民幣 2,150,000,000元	5.05%	—	5.05%	物業投資
合肥華僑城環巢文旅置業發展 有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 400,000,000元	51%	—	51%	旅遊及房地產開發
深圳華僑城港華投資控股有限公司 (附註(i))	中國	註冊資本港幣 400,000,000元	100%	—	100%	企業諮詢和管理
合肥華僑城實業發展有限公司 (附註(iii))	中國	註冊資本人民幣 10,000,000,000 元	51%	—	51%	旅遊及房地產開發

附註：(i) 該等公司為在中國成立之外商獨資企業。

(ii) 該等公司為中國成立之有限責任公司。

(iii) 該公司為中國成立之中外合資有限責任企業。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資(續)

下表顯示了本集團附屬公司有重大非控股股東權益(「NCI」)的資訊。財務資料概要是指抵銷公司間交易前之金額。

名稱	成都華僑城		華僑城上海置地	
	二零一九年	二零一八年 (註)	二零一九年	二零一八年 (註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主要營業地點	中國		中國	
NCI比例	49.01%		49.5%	
流動資產	1,034,128	1,415,795	4,895,994	6,325,964
非流動資產	4,186,964	3,902,929	4,144,866	2,044,592
流動負債	(2,886,236)	(2,340,527)	(1,422,990)	(3,802,155)
非流動負債	(48,393)	(574,000)	(3,058,359)	—
分配給本公司權益持有人資產淨值	2,286,463	2,404,197	4,559,511	4,568,401
累計NCI	1,120,364	1,178,056	2,256,958	2,261,359
收入	1,383,754	654,050	553,786	822,661
(虧損)/利潤歸屬於：				
— 本公司權益持有人	(26,535)	88,315	(8,890)	171,437
— 附屬公司NCI	—	(21)	—	—
	(26,535)	88,294	(8,890)	171,437
綜合收益總額	(26,535)	88,294	(8,890)	171,437
分配給NCI之(虧損)/利潤	(13,005)	43,264	(4,401)	84,861
分配給NCI之股息	44,687	47,471	—	263,384
營運活動所得現金流量	698,410	(279,162)	(16,544)	(294,529)
投資活動所得現金流量	(172,577)	(55,241)	(203,302)	(71,759)
融資活動所得現金流量	(511,198)	(122,137)	352,103	218,184

註：該等附屬公司已採用經修訂追溯方法應用香港財務報告準則第16號，並於2019年1月1日調整期初結餘，以確認與此前分別根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的額外使用權資產及租賃負債人民幣69,421,000元。在這種方法下，比較資訊未予重述。

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

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
上市投資(註1)：		
— 應佔淨資產	2,775,095	2,640,164
— 商譽	642,420	663,347
	3,417,515	3,303,511
非上市投資：		
— 應佔淨資產	1,749,319	1,605,940
— 商譽	10,380	10,380
	1,759,699	1,616,320
應收一間聯營公司款項(註2)	233,482	—
	5,410,696	4,919,831

註1：於二零一九年十二月三十一日，所持聯營公司投資上市股票公允價值為人民幣2,909,404,000元（二零一八年：人民幣2,752,905,000元）。

註2：於二零一九年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項無抵押，年利率為8%，應於二零二二年償還。

於二零一九年十二月三十一日本集團重要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	成立及 業務地點	已發行股本／ 繳足資本之資料	持股比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
資匯控股有限公司 （「資匯」）	BVI	100股每股面值 1美元之股份	49%	49%	—	投資控股
民生教育集團有限公司 （「民生教育」）	開曼群島	4,017,720,000 股每股面值 0.00001美元 之股份	8.2634%	—	8.2634%	教育
禹洲地產股份有限公司 （「禹洲地產」）	開曼群島	5,221,550,662股 每股面值0.1港 幣之股份	9.9318%	—	9.9318%	物業開發
易居（中國）企業控股 有限公司（「易居」）	開曼群島	1,389,955,100 股每股面值 0.00001美元 之股份	5.2787%	—	5.2787%	房地產代理服務、 大數據及諮詢服 務、經紀平台服務
成都體育產業有限責任 公司（「成都體產」）	中國	人民幣 75,000,000元	49%	—	49%	經營及管理體育館

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

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資(續)

下表披露對本集團重大的聯營公司調整會計政策差異後之財務資料，與綜合財務報告賬面價值一致。

名稱	成都體產		資匯		民生教育		禹洲地產		易居	
	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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團有效權益	49%	49%	49%	49%	8.2634%	8.2634%	9.9318%	9.9848%	5.2787%	4.9905%
於十二月三十一日：										
流動資產	604,287	579,632	4,161,715	4,238,685	1,494,790	1,578,023	120,766,150	91,898,614	15,075,835	10,106,114
非流動資產	1,126,588	1,093,247	28,858	31,579	5,582,812	5,046,451	25,453,339	24,208,409	2,089,681	1,212,283
流動負債	(16,092)	(20,089)	(2,199,356)	(2,453,080)	(1,482,443)	(1,507,081)	(74,851,322)	(64,520,129)	(5,653,219)	(3,306,960)
非流動負債	(69,472)	(7,986)	(1,165,403)	(956,198)	(1,719,366)	(1,587,996)	(42,856,179)	(29,112,523)	(3,448,049)	(73)
高級永續債券	-	-	-	-	-	-	(1,911,986)	(1,937,669)	-	-
NCI	-	-	-	-	(113,361)	(120,987)	(5,824,482)	(1,943,762)	(188,850)	(143,727)
歸屬於股東淨資產	1,645,311	1,644,804	825,814	860,986	3,762,432	3,408,410	20,775,520	18,592,940	7,875,398	7,867,637
本集團應佔聯營公司										
資產淨值	806,202	805,954	404,649	421,883	310,904	281,651	2,063,391	1,856,474	400,800	392,633
商譽	-	-	-	-	135,688	135,688	-	-	506,732	491,812
綜合財務報表之賬面價值	806,202	805,954	404,649	421,883	446,592	417,339	2,063,391	1,856,474	907,532	884,445

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

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資(續)

名稱	成都體產		資匯		民生教育		禹洲地產		易居	
	從收購之日起至 二零一八年		從收購之日起至 二零一八年		從收購之日起至 二零一八年		從收購之日起至 二零一八年		從收購之日起至 二零一八年	
	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	十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
收入	16,509	18,499	55,881	1,694,439	1,005,436	623,143	23,243,508	14,291,490	9,094,682	877,256
本年利潤	507	8,672	1,224	84,716	346,607	332,839	2,279,006	1,975,261	860,872	120,862
其他綜合收益	-	-	(36,395)	(4,685)	7,417	49,884	271,720	(861,762)	-	-
綜合收益總額	507	8,672	(35,171)	80,031	354,024	382,723	2,550,726	1,113,499	860,872	120,862
自聯營公司應收／收取										
之股息	-	-	-	-	-	-	152,133*	-	14,634	-
議價收購一家聯營公司權益	-	-	-	-	-	-	-	156,899	-	-
本集團應佔利潤	248	4,249	600	41,511	28,641	27,504	223,376	197,227	45,443	6,032
本集團應佔綜合收益總額	248	4,249	(17,234)	39,215	29,254	31,626	250,363	111,182	45,443	6,032

* 根據禹洲地產以股代息計劃，自禹洲地產收取之股息中約人民幣118,086,000元轉換為對禹洲持有的股份。

於二零一九年十二月三十一日，該上市聯營公司的公允價值與其賬面價值相比有長期且重大的下跌，構成該項長期股權投資的減值跡象。為對該長期股權投資進行減值測試，董事參考其使用價值重新評估了該聯營公司的可收回金額，該使用價值是通過估計本集團於聯營公司預期產生的估計未來現金流量的現值中所佔份額計算得出。使用價值之計算的關鍵假設主要包括折現率和預期永續增長率。本集團董事使用反映當前市場對貨幣時間價值和與聯營公司相關的特定風險評估的稅前利率估計折現率。使用價值計算中採用的折現率和永續增長率分別為14.2%和3%。由於聯營公司的使用價值高於其賬面價值，本集團於二零一九年十二月三十一日未確認減值損失。

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

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資(續)

非重要聯營公司匯總資訊：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於綜合財務報表非重要聯營公司之賬面淨值總額	548,848	533,736
應收一間聯營公司款項	233,482	—
本集團分佔該等聯營公司之本年利潤／(虧損)	7,755	(14,428)
其他綜合收益	1,480	95
處置聯營公司時，累計匯兌差額重新分類至損益	(1,440)	—
綜合收益總額	7,795	(14,333)

於二零一九年度，本集團於市場上進行一連串交易及通過大手交易出售合共57,334,000股天立教育國際控股有限公司（「天立」）股份，佔天立已發行股本約2.76%。於此出售獲得總收入概約為人民幣160,063,000元，出售總收益概為人民幣72,374,000元。因所持天立的股本權益減少及本集團於天立董事會的代表辭任，本集團對天立已失去重大影響。因此，對天立的投資已從聯營公司的權益轉移至以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。轉讓時天立剩餘權益的公允價值與賬面價值之間的差額為人民幣54,090,000元，於綜合損益表中確認為其他淨收益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

16 於合營企業之投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非上市投資：		
— 應佔淨資產	302,560	287,330

於二零一九年十二月三十一日本集團合營企業之詳情如下：

合營企業名稱	成立及 業務地點	已發行股本／ 繳足資本之資料	持股比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
成都保鑫泉盛房地產開發 有限公司（「成都保鑫泉盛」）	中國	繳足資本人民幣 50,000,000元	25.50%	—	50%	房地產投資及開發
成都天府華僑城湖濱商業管理 有限公司（「華僑城湖濱」）	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	24.99%	—	49%	諮詢和管理餐飲 娛樂項目
廈門華僑城潤禹投資合夥企業 （「廈門潤禹」）	中國	繳足資本人民幣 1,500,000,000	77.93%	—	77.93%	投資公司

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

16 於合營企業之投資(續)

對本集團重大的合營企業財務匯總資料，根據會計政策差異調整，核對至綜合財務報表賬面金額，披露如下：

名稱	成都保鑫泉盛	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
主要營業地點	中國	
主要業務	房地產投資及開發用於銷售或租賃	
本集團所持有之所有者權益	50%	
流動資產	727,495	987,075
非流動資產	6,444	956
流動負債	(265,224)	(502,950)
資產淨值	468,715	485,081
本集團應佔合營企業資產淨值	234,357	242,540
綜合財務報表之賬面價值	234,357	242,540
收入	71,732	2,138,513
本年(虧損)/利潤	(16,366)	458,487
綜合收益總額	(16,366)	458,487
本集團應佔(虧損)/利潤及綜合收益總額	(8,183)	229,244
非重要合營企業匯總資料：		
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於綜合財務報表非重要合營企業之賬面淨值總額	68,203	44,790
本集團分佔該等合營企業之		
本年利潤	33	—
其他綜合收益	—	—
綜合收益總額	33	—

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

17 其他金融資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之權益證券 (不可撥回)		
— 香港上市權益證券(註)	1,328,434	1,161,836
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		
— 非上市權益證券	289,858	275,689
	1,618,292	1,437,525

註： 本集團指定其上市權益證券以公允價值計量且其變動計入綜合收益(不可撥回)，因該投資為戰略性目的而持有。本年未收到該項投資股息(2018年：無)。

18 交易性金融資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的上市權益證券(附註30(e))		
— 在香港(附註15)	118,480	—

以公允價值計量且其變動計入損益的上市權益證券已於2020年1月上旬完全處置。

19 融資租賃應收款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資租賃應收款	499,459	296,212
扣減：一年內到期	(117,206)	(65,342)
	382,253	230,870

截至二零一九年十二月三十一日，未來最低融資租賃應收款總額如下：

	二零一九年				二零一八年(註)			
	應收 租賃款 人民幣千元	未實現 融資收益 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元	應收 租賃款 人民幣千元	未實現 融資收益 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
一年內	141,508	(22,784)	(1,518)	117,206	80,398	(14,275)	(781)	65,342
一至五年	426,134	(38,929)	(4,952)	382,253	257,138	(23,508)	(2,760)	230,870
	567,642	(61,713)	(6,470)	499,459	337,536	(37,783)	(3,541)	296,212

註： 本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

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

(以人民幣列示)

20 存貨及其他合約成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
存貨：		
綜合開發業務		
持作未來開發及在建待售物業	3,728,645	4,227,428
持作出售之已竣工物業	2,027,614	2,821,182
其他	7,247	7,113
	5,763,506	7,055,723
其他合約成本	3,584	—
	5,767,090	7,055,723

(a) 綜合開發業務租賃存貨面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國		
— 中期租約(10—50年)	4,809,945	6,205,340
— 長期租賃(50年以上)	946,314	843,270
	5,756,259	7,048,610

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售存貨成本	1,089,827	1,159,519
存貨撇減撥備	—	168
存貨撇減撥備撥回	—	(312)
存貨撇減撥備撇銷	(50)	—
	1,089,777	1,159,375

以前年度撇減存貨撥回乃因產品的使用。

預期於超過一年後收回的持做未來開發土地及在建待售物業金額為人民幣5,256,391,000元(二零一八年：人民幣6,409,192,000元)。所有其他存貨預期於一年內收回。

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

(以人民幣列示)

20 存貨及其他合約成本 (續)

(c) 合約成本

截至二零一九年十二月三十一日，對於物業代理商其銷售活動使得客戶簽訂合約購買了於報告期日本集團仍在建的物業，有關增量銷售佣金作為合約成本資本化。於相關物業收入確認期間，合約成本於損益表中作為「銷售費用」組成部份確認。

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

所有合約成本預計一年內收回。

21 合約負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
綜合開發業務	512,781	143,949

綜合開發業務付款條件影響合約負債確認如下：

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

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

(以人民幣列示)

21 合約負債 (續)

合約負債之變動

	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	143,949	371,815
期初合約負債中本年確認收入導致合約負債減少	(42,829)	(245,588)
收到截至十二月三十一日仍在建物業的按金與銷售		
收入扣減本年返還客戶款項導致合約負債淨增加	400,849	17,722
因確認預收款項之應付利息導致合約負債增加	10,812	—
於十二月三十一日	512,781	143,949

本年概無任何預計將於一年後確認為收入之預收款項(二零一八年：人民幣41,363,000元)。

22 應收賬款及其他應收款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款及應收票據		
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	16,345	6,974
— 應收第三方款項	13,630	42,129
減：呆壞賬減值撥備(附註30(a))	(1,095)	(1,545)
	28,880	47,558
其他應收款項：		
— 應收聯營公司款項(註i)	95,360	583,227
— 應收中間控股公司款項	—	1,157
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	17,007	15,385
— 應收其他關聯公司款項	—	9,444
— 應收第三方款項	64,384	212,568
減：呆壞賬減值撥備(附註30(a))	(12,717)	(11,182)
	164,034	810,599
以攤銷成本計量之金融資產	192,914	858,157
押金保證金及預付款(註ii)	688,769	366,574
	881,683	1,224,731

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

(以人民幣列示)

22 應收賬款及其他應收款 (續)

列報如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產 (註iii)	1,623	2,476
流動資產	880,060	1,222,255
	881,683	1,224,731

註：

(i) 除按每年2.5%計息(二零一八年：2.5%至6%)的款項人民幣16,891,000元(二零一八年：人民幣437,872,000元)外，其他應收聯營公司、中間控股公司、同屬最終控股公司控制的附屬公司及其他關聯公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

(ii) 截至二零一八年十二月三十一日止，本集團簽訂了一份土地出讓合同以收購中國之土地。於二零一八年十二月三十一日，已支付總價值人民幣204,000,000元，並確認該金額為收購定金。截至二零一九年十二月三十一日止，該土地收購已完成，相應的土地使用權證書均已獲取。

截止二零一九年十二月三十一日止，本集團簽訂了一份土地出讓合同以收購中國之土地。於二零一九年十二月三十一日，已支付總價值人民幣510,000,000元，並確認該金額為收購定金。

(iii) 除為購置非流動資產支出的預付款項人民幣1,623,000元(二零一八年：人民幣2,476,000元)預計將於一年後收回外，其他應收賬款及其他應收款預計將於一年內收回。

賬齡分析

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年以內	28,734	45,809
一至二年	146	890
二至三年	-	859
	28,880	47,558

本集團之信貸政策載於附註30(a)。

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

(以人民幣列示)

23 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中銀行存款及庫存現金	2,681,489	3,222,953
減：為銀行貸款之受限銀行存款 (附註25(c))	(753,425)	(754,951)
為若干抵押貸款之受限銀行存款	(5,174)	(7,290)
為房地產投資信託計劃之受限現金 (附註25(a)(ii))	(4,826)	—
三個月以上到期之銀行存款	(119,990)	(716,516)
於綜合現金流量表中現金及現金等價物	1,798,074	1,744,196

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

(以人民幣列示)

23 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊(續)

(b) 稅前利潤調整至用於營運活動所得之現金：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
			(註)
稅前利潤來自：			
— 持續經營業務		604,120	1,065,453
— 終止經營業務	34	—	87,755
		<u>604,120</u>	<u>1,153,208</u>
調整項目：			
折舊與攤銷	5(c)	352,416	302,934
利息收入	4(a)	(90,517)	(114,881)
融資成本	5(a)	268,732	175,061
處置物業、廠房及設備淨收益	4(b)	(40)	(1,005)
非上市權益證券投資實現及未實現淨收益	4(b)	(12,190)	(116,474)
非上市權益證券之股息收入		(1,096)	—
存貨撇減撥備撥回	20(b)	—	(144)
應佔聯營公司之收益減虧損		(306,063)	(418,994)
應佔合營企業之虧損／(收益)		8,150	(229,244)
處置附屬公司之收益	4(b)	—	(118,407)
失去控制權時獲得先前於附屬公司中持有之權益	4(b)	—	(40,101)
部分處置聯營公司之收益	4(b)	(72,374)	—
失去重大影響力時獲得先前於聯營公司中持有的權益之收益	4(b)	(54,090)	—
應收賬款及其他應收款減值損失／(撥回)	5(c)	1,085	(3,153)
融資租賃應收款減值損失	5(c)	2,929	3,541
營運資金變動：			
存貨及合約成本增加		(887,167)	(727,584)
融資租賃應收款項增加		(180,356)	(299,753)
應收賬款及其他應收款增加		(293,187)	(88,002)
應付賬款及其他應付款增加		176,508	282,021
合約負債增加／(減少)		<u>368,832</u>	<u>(227,866)</u>
用於產自營運活動所得之現金		<u>(114,308)</u>	<u>(468,843)</u>

註：本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂之追溯法，並對二零一九年一月一日之權益期初結餘進行調整，將此前根據《香港財務報告準則》第17號要求確認之經營租賃調整確認為與租賃相關之使用權資產和租賃負債。此前，本集團作為經營租賃承租方之人民幣24,748,000元的現金支付在綜合現金流量表中被分類為經營性活動。根據《香港財務報告準則》第16號，租賃合約下之租金支付分為本金部份與利息部份。本金部份分類為融資性支出（參閱附註23(c)），利息部份與《香港財務報告準則》第17號要求相同，分類為經營性支出。根據經修訂之追溯法，比較資料未予重述。更多關於過渡為《香港財務報告準則》第16號會計政策之影響資訊可參閱附註1(c)。

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

(以人民幣列示)

23 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊(續)

(c) 由於融資活動中負債之變動影響

	銀行和 其他貸款 人民幣千元	關連方貸款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	5,009,705	1,385,700	—	6,395,405
於融資活動現金變動：				
來自新增貸款	4,090,039	552,000	—	4,642,039
償還貸款	(2,953,646)	(400,000)	—	(3,353,646)
融資活動現金總變動	1,136,393	152,000	—	1,288,393
匯率調整	244,559	—	—	244,559
其他應付款重分類為關聯方貸款	—	500,000	—	500,000
於二零一八年十二月三十一日	6,390,657	2,037,700	—	8,428,357
採用《香港財務報告準則》第16號 影響(註1)	—	—	97,269	97,269
二零一九年一月一日	6,390,657	2,037,700	97,269	8,525,626
於融資活動現金變動：				
來自新增貸款	5,386,395	731,350	—	6,117,745
償還貸款	(3,774,271)	(1,796,300)	—	(5,570,571)
本金部份租賃租賃支出	—	—	(24,140)	(24,140)
融資活動現金總變動	1,612,124	(1,064,950)	(24,140)	523,034
匯率調整	112,896	—	373	113,269
其他變動：				
因簽訂新租賃合同而新增之 租賃負債	—	—	5,328	5,328
於二零一九年十二月三十一日	8,115,677	972,750	78,830	9,167,257

註1：本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂之追溯法，並對二零一九年一月一日之權益期初結餘進行調整，將此前根據《香港財務報告準則》第17號要求確認之經營租賃調整確認為與租賃相關之租賃負債。參閱附註1(c)和23(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

(以人民幣列示)

23 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊(續)

(d) 總租賃現金支出

現金流量表中租賃金額包含以下各項：

	二零一九年	二零一八年 (註)
	人民幣千元	人民幣千元
經營性現金流	1,009,488	24,748
投資性現金流	164,172	—
融資性現金流	24,140	—
	1,197,800	24,748

註：如附註23(b)中的解釋，採用《香港財務報告準則》第16號將改變支付的租賃租金在現金流量表中的分類。比較金額未予重述。

上述金額與下列相關：

	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
支付租賃租金	29,245	24,748
購買租賃性物業	1,168,555	—
	1,197,800	24,748

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

(以人民幣列示)

24 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付賬款及應付票據：		
－ 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	24,058	23,311
－ 應付第三方款項	1,162,468	1,158,482
	1,186,526	1,181,793
其他應付款項：		
－ 應付聯營公司款項	132,431	132,431
－ 應付合營企業款項	210,932	195,087
－ 應付中間控股公司款項	45,514	—
－ 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	331,014	311,956
－ 應付其他關聯公司款項	249,900	—
－ 應付第三方款項(註i)	535,187	612,711
	1,504,978	1,252,185
應付利息：		
－ 應付一間聯營公司款項	36,417	32,876
－ 應付一間合營公司款項	7,686	—
－ 應付中間控股公司款項	21,369	23,717
－ 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	71	57,723
－ 應付其他關聯公司款項	13,737	—
－ 應付第三方款項	29,915	17,674
	109,195	131,990
以攤銷成本計量之金融負債	2,800,699	2,565,968
押金保證金(註ii)	74,437	91,478
	2,875,136	2,657,446

註：

- (i) 成都華僑城於以前年度收到基礎設施建設款項人民幣550,000,000元。於二零一九年十二月三十一日，收到的款項抵減基礎設施的賬面價值後餘額為人民幣135,742,000元(二零一八年：人民幣145,394,000元)。該餘額包含於其他應付款中。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，除保證金人民幣73,558,000元(二零一八年：人民幣55,591,000元)預計將於一年後支付外，其他應付賬款、預提開支及押金保證金預計將於一年內支付。

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

(以人民幣列示)

24 應付賬款及其他應付款 (續)

賬齡分析

包括在應付賬款及其他應付款內的應付賬款及應付票據，根據發票日期，於各報告期末賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年以內	1,118,073	1,101,819
一至二年	33,552	20,956
二至三年	2,640	31,041
三年以上	32,261	27,977
	1,186,526	1,181,793

25 貸款

(a) 於二零一九年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(i) 銀行及其他貸款		
一年以內或須於要求時償還 (註i)	2,099,413	4,979,886
一年以上兩年以內	—	282,954
兩年以上五年以內	3,096,264	1,127,817
五年以後	985,000	—
	4,081,264	1,410,771
	6,180,677	6,390,657
(ii) 關聯方貸款		
一年以內或須於要求時償還	521,400	2,037,700
兩年以上五年以內	59,350	—
	580,750	2,037,700
(iii) 非控股股東貸款		
一年以內或須於要求時償還	392,000	—
(iv) 房地產投資信託計劃貸款		
兩年以上五年以內 (註ii)	1,935,000	—
	9,088,427	8,428,357

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

(以人民幣列示)

25 貸款 (續)

(a) 於二零一九年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：(續)

註：

- (i) 儘管貸款合同規定允許在超過一年時限償還貸款的具體還款計劃，同時包括一項條款其授予銀行一項無條件要求銀行貸款到期的權利（「即時償還條款」）。於二零一九年十二月三十一日，約定該等即時償還條款的銀行貸款金額為人民幣716,624,000元（二零一八年：人民幣2,549,742,000元），該等貸款於綜合財務狀況表中以流動負債列示。
- (ii) 於二零一九年十一月三十日，本集團附屬公司華僑城上海置地公司參與了深圳證券交易所的一個房地產投資信託計劃。該房地產投資信託計劃募集總資金為人民幣2,150,000,000元，含優先級資產抵押證券人民幣1,935,000,000元，認購者為除本集團以外的其他合格投資者，投資者可由此獲得年化利率為4.24%的固定收益。另有次級資產抵押證券人民幣215,000,000元，認購者為本集團，因此本集團可獲得該房地產信託計劃之剩餘收益。該房地產投資信託計劃之收入來源為華僑城上海置地公司賬面價值為人民幣2,107,295,530元之投資性房地產之租金收入及營業收入。如果租金和營業收入不足以支付應付給優先級資產抵押證券，華僑城上海置地公司有義務彌補差額，以保證優先級資產抵押證券持有者仍將享有4.24%的固定年化收益率。該房地產投資信託計劃期限為三年。房地產信託計劃管理者有權再延長三年。期限屆滿時，本金人民幣1,935,000,000元及截止至當日的未償還固定收益應退還給優先級資產抵押證券持有者，剩餘金額由華僑城上海置地保留。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

25 貸款 (續)

(a) 於二零一九年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：(續)

於十二月三十一日之平均利率如下：

	二零一九年	二零一八年
銀行貸款	1個月香港銀行 同業拆息 + 0.7%至 4.99%	1個月香港銀行 同業拆息 + 0.9%至 4.99%
其他貸款	—	6.38%
關聯方貸款	4.35%至4.56%	4.35%至5.00%
非控股股東貸款	9%	—
房地產投資信託計劃貸款	4.24%	—

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

(以人民幣列示)

25 貸款 (續)

(b) 貸款詳細資訊如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動負債		
抵押或質押貸款		
— 銀行及其他貸款	726,624	700,960
保證貸款		
— 銀行及其他貸款	70,318	120,000
信用貸款		
— 銀行及其他貸款	1,302,471	4,158,926
— 關聯方貸款	521,400	2,037,700
— 非控制股東之貸款	392,000	—
	2,215,871	6,196,626
	3,012,813	7,017,586
非流動負債		
抵押或質押貸款		
— 銀行及其他貸款	985,000	—
保證貸款		
— 銀行及其他貸款	2,648,374	1,127,817
信用貸款		
— 銀行及其他貸款	447,890	282,954
— 關聯方貸款	59,350	—
— 房地產投資信託計劃貸款	1,935,000	—
	2,442,240	282,954
	6,075,614	1,410,771
	9,088,427	8,428,357

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

(以人民幣列示)

25 貸款 (續)

(b) 貸款詳細資訊如下：(續)

於二零一九年十二月三十一日，銀行保證貸款由以下關聯方提供保證：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
深圳華僑城股份有限公司	—	560,000
香港華僑城有限公司	2,718,692	687,817
	2,718,692	1,247,817

(c) 抵押或質押貸款由以下資產抵押或質押：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
質押存款 (附註23(a))	753,425	754,951
持做自用物業	879,518	—
持做自用租賃土地權益	970,640	—
	2,603,583	754,951

(d) 關聯方貸款明細如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動負債		
— 一家聯營公司之貸款	421,400	860,000
— 同屬最終控股公司控制的一家附屬公司之貸款	—	1,177,700
— 中間控股公司之貸款	100,000	—
— 非控股股東之貸款	392,000	—
	913,400	2,037,700
非流動負債		
— 中間控股公司之貸款	59,350	—
	972,750	2,037,700

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

(以人民幣列示)

26 租賃負債

下表列示本集團在當前和先前報告期末以及過渡至《香港財務報告準則》第16號之日的租賃負債的剩餘合同到期資訊：

	二零一九年十二月一日		二零一九年一月一日(註)	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年以內	26,489	27,102	26,243	27,612
一年以後兩年以內	18,407	19,924	23,473	25,997
兩年以後五年以內	33,934	42,223	37,842	47,627
五年以後	—	—	9,711	14,074
	52,341	62,147	71,026	87,698
	78,830	89,249	97,269	115,310
減：總未來利息費用		(10,419)		(18,041)
租賃負債現值		78,830		97,269

註： 本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂之追溯法，並對二零一九年一月一日之權益期初結餘進行調整，將此前根據《香港財務報告準則》第17號要求確認之經營租賃調整確認為與租賃相關之租賃負債。於二零一八年十二月三十一日比較資訊未予重述。關於過渡至《香港財務報告準則》第16號之影響參閱附註1(c)。

27 員工退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、惠州、上海、常熟、安徽、西安、蘇州及成都相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃（「計劃」），透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之13%至20%（二零一八年：13%至20%）比率作出供款。地方政府機關就應付退休僱員全部退休金之責任負責。

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

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金計劃。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 綜合財務狀況表內所得稅

(a) 綜合財務狀況表內即期稅項負債：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國企業所得稅	79,891	155,373
中國土地增值稅	711,957	593,511
	<u>791,848</u>	<u>748,884</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延資產及負債各組成部份之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項（負債）／資產的組成部份及其變動如下：

	會計折舊 減備抵折舊 人民幣千元	信用損失 撥備 人民幣千元	撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	未實現利潤 人民幣千元	預收房款之 暫時性差異 人民幣千元	合約成本 資本化 人民幣千元	附屬公司及 聯營公司 未分配利潤 人民幣千元	業務合併 產生的公允 價值調整 人民幣千元	其他金融 資產公允 價值變動 人民幣千元	合計 人民幣千元
遞延稅產生自：											
於二零一八年一月一日	34,589	5,198	100	94,939	17,339	11,931	-	(23,625)	(172,699)	-	(32,228)
(扣除)/計入損益	(5,016)	(1,057)	(36)	47,498	(2,297)	(11,931)	-	-	2,482	(672)	28,971
處置附屬公司	-	(193)	(52)	-	-	-	-	-	-	-	(245)
於二零一八年 十二月三十一日	<u>29,573</u>	<u>3,948</u>	<u>12</u>	<u>142,437</u>	<u>15,042</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23,625)</u>	<u>(170,217)</u>	<u>(672)</u>	<u>(3,502)</u>
於二零一九年一月一日	29,573	3,948	12	142,437	15,042	-	-	(23,625)	(170,217)	(672)	(3,502)
(扣除)/計入	(4,158)	1,068	(12)	37,296	(3,194)	-	(896)	3,078	6,942	(3,542)	36,582
於二零一九年十二月 三十一日	<u>25,415</u>	<u>5,016</u>	<u>-</u>	<u>179,733</u>	<u>11,848</u>	<u>-</u>	<u>(896)</u>	<u>(20,547)</u>	<u>(163,275)</u>	<u>(4,214)</u>	<u>33,080</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 綜合財務狀況表內所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 調節至綜合財務狀況表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨值	222,012	191,012
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨值	(188,932)	(194,514)
	33,080	(3,502)

(c) 未確認遞延稅項負債

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

於二零一九年十二月三十一日，有關附屬公司未分派利潤總額暫時性差異人民幣636,988,000元（二零一八年：人民幣646,122,000元）。由於本集團控制其附屬公司股息政策且已釐定於未來可預見期間內可能不分派利潤，因此本集團未就於分派該等保留利潤應付的稅項確認遞延稅項負債人民幣人民幣31,849,000元（二零一八年：人民幣32,306,000元）。

(d) 未確認遞延稅項資產

根據綜合財務狀況表附註1(v)的會計政策，由於本集團認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利，本集團尚未確認遞延稅項資產有關之累計虧損共計人民幣252,414,000元（二零一八年：人民幣185,256,000元）。未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵消其後最多五年內的應課稅溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 股本、儲備及股息

(a) 權益部份的變動

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

本公司	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	永續資本證券 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年一月一日		67,337	36,884	248,970	32,449	5,293,313	2,403,306	8,082,259
二零一八年權益變動：								
年度利潤及綜合收益總額		-	-	-	-	228,694	374,112	602,806
分派至永續資本證券持有者	29(d)	-	-	-	-	(227,342)	-	(227,342)
上年度批准的股息	29(b)(iii)	-	-	-	-	-	(318,431)	(318,431)
於二零一八年十二月三十一日								
及二零一九年一月一日	35	67,337	36,884	248,970	32,449	5,294,665	2,458,987	8,139,292
二零一九年權益變動：								
年度利潤及綜合收益總額		-	-	-	-	238,615	(236,090)	2,525
分派至永續資本證券持有者		-	-	-	-	(237,085)	-	(237,085)
上年度批准的股息	29(b)(iii)	-	-	-	-	-	(144,829)	(144,829)
於二零一九年十二月三十一日	35	67,337	36,884	248,970	32,449	5,296,195	2,078,068	7,759,903

註：本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團（包括本公司）選擇採用經修訂之追溯法，並對二零一九年一月一日之權益期初結餘進行調整。在此方法下，比較資訊未予重述，並且對於本公司權益於二零一九年一月一日的期初餘額沒有影響。參閱附註1(c)和附註35。

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

(以人民幣列示)

29 股本、儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 歸屬於年內應付本公司權益股東之股息：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於報告期末後建議分派末期股息每股普通股1.25港仙 (相當於每股人民幣1.12分)(二零一八年： 每股22港仙(相當於每股人民幣19.28分))	8,380	144,285

報告期間結算日後建議派發的末期股息並無於報告期間結算日確認為負債。

(ii) 歸屬於上一財政年度且於年內獲批准並支付的應付本公司權益股東之股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內所批准並支付的有關上一財政年度之末期股息 每股普通股22港仙(相當於每股人民幣19.71分) (二零一八年：每股普通股48.00港仙(相當於每股 人民幣40.47分))	144,829	302,855
年內所批准並支付的有關上一財政年度之末期股息 每股可轉換優先股0港仙(相當於每股人民幣0分) (二零一八年：每股可轉換優先股20.25港仙 (相當於每股人民幣16.23分))	-	15,576
	144,829	318,431

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

(以人民幣列示)

29 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本

法定及已發行股本

法定：

	二零一九年			二零一八年		
	每股面值 港幣0.1元	每股面值 港幣0.1元	股本 港幣千元	每股面值 港幣0.1元	每股面值 港幣0.1元	股本 港幣千元
	之可轉換 優先股	之普通股		之可轉換 優先股	之普通股	
	股份數目 千股	股份數目 千股		股份數目 千股	股份數目 千股	
	(註)			(註)		
於一月一日	-	2,000,000	200,000	96,000	2,000,000	209,600
可轉換優先股之轉換	-	-	-	(96,000)	-	(9,600)
於十二月三十一日	-	2,000,000	200,000	-	2,000,000	200,000

已發行股本：

	二零一九年			二零一八年		
	每股面值 港幣0.1元	每股面值 港幣0.1元	股本 人民幣千元	每股面值 港幣0.1元	每股面值 港幣0.1元	股本 人民幣千元
	之可轉換 優先股	之普通股		之可轉換 優先股	之普通股	
	股份數目 千股	股份數目 千股		股份數目 千股	股份數目 千股	
	(註)			(註)		
於一月一日	-	748,366	67,337	96,000	652,366	67,337
可轉換優先股之轉換	-	-	-	(96,000)	96,000	-
於十二月三十一日	-	748,366	67,337	-	748,366	67,337

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本(續)

法定及已發行股本(續)

註：

每股面值港幣0.1元之可轉換優先股(「可換股」)是沒有投票權的股份，並不得攜帶除本公司之組織章程細則所載之任何權利或優惠。

根據可換股之條款，可換股不可贖回，各可換股持有人有權優先以港幣4.05元(即按每股可換股之最初發行價)息率5%計算股息(「優先股息」)，就收入而言與可換股享有同等地位之其他股份享有同等地位，但另外優先於不時已發行之本公司股本中任何其他類別股份(包括普通股)。董事會可絕對酌情選擇於任何既定年度不派付任何股息。倘本公司選擇於任何既定年度不派付任何股息，則並無派付之股息將予剔除而不會結轉。可換股並無賦予可轉換優先股持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股存續時期，根據一些轉換限制，可換股持有人可選擇於發行日期後任何時間以每股可換股之初始轉換價港幣4.05元將其所持有所有或部份可換股為新普通股。

於二零一八年四月二十六日，本公司可換股至持有公司Pacific Climax Limited (Pacific Climax即本集團直接母公司)，以每普通股港幣4.05元轉換價格將所有可換股共96,000,000股轉為本公司普通股。該轉後完成後本公司無任何可換股。

(d) 永續資本證券

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 股本、儲備及股息(續)

(e) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價及繳入盈餘

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

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

(ii) 資本公積

資本公積包括：

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

(iii) 法定儲備金

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 股本、儲備及股息(續)

(e) 儲備性質及用途(續)

(iv) 外匯儲備

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

(v) 公允價值儲備(不可撥回)

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

(vi) 其他儲備

其他儲備包括合併公積和企業發展基金。

合併公積因於此等財務報表確認於控制方財務報表上記錄之原收購附屬公司已付代價與該等附屬公司賬面價值之間的差額而產生。

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

(f) 資本管理

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

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

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

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

(以人民幣列示)

29 股本、儲備及股息(續)

(f) 資本管理(續)

在二零一九年，本集團將持續二零一八年的策略，將資產負債比率維持在行業平均水準。本集團已採用經修改的追溯法首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據此方法，本集團就此自二零一九年一月一日以經營租賃列賬的所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債，因此導致本集團資本負債比率增加。為了維持或調整該比率，本集團可能會發行新股、向股東退回資本、增加新的債務融資或出售資產，以減輕債務。

二零一九年及二零一八年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	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	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額	9,088,427	8,428,357	8,428,357
資產總額	26,455,402	25,176,076	25,078,807
資產負債比率	34.4%	33.5%	33.6%

30 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及匯率風險。

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

(a) 信貸風險

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

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

由於本集團客戶眾多，因此並未面臨集中信貸風險。所承受的最大信貸風險指綜合財務狀況表所載的各項金融資產的賬面價值。除附註32所載由本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供任何其他可致使本集團承擔信貸風險的擔保。該等財務擔保於報告期間結算日的最大信貸風險於附註32中披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

30 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(a) 信貸風險 (續)

應收賬款及其他應收款

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

對於按揭銷售的應收款項，買家不會獲授信貸期。就其他應收款而言，風險敞口涉及眾多對手方及客戶，本集團未面臨集中出現信貸風險。本集團對要求一定金額以上信貸額之所有客戶進行信貸評估。應收款項一般自出具賬單日起60–120天內到期。賬款逾期1個月以上的債務人會被要求先清償所有未償還餘額，才可以獲得進一步的信用額度。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

30 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(a) 信貸風險 (續)

應收賬款及其他應收款 (續)

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

	二零一九年		
	預期損失比例	賬面價值總額 人民幣千元	損失準備 人民幣千元
信用期內 (未逾期)	0.04%	28,601	11
逾期一年內	0.34%	291	1
逾期三年以上	100%	1,083	1,083
		29,975	1,095
二零一八年			
	預期損失比例	賬面價值總額 人民幣千元	損失準備 人民幣千元
信用期內 (未逾期)	0.06%	45,834	26
逾期一年內	13.91%	1,093	152
逾期一至兩年	16.62%	656	109
逾期兩至三年	40.05%	437	175
逾期三年以上	100%	1,083	1,083
		49,103	1,545

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

30 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(a) 信貸風險 (續)

應收賬款及其他應收款 (續)

本年應收賬款損失準備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	1,545	8,107
確認減值損失	315	1,176
撥回減值損失	(765)	(3,192)
無法收回呆壞賬之撇銷	—	(4,546)
於十二月三十一日	1,095	1,545

(b) 流動性風險

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

30 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(b) 流動性風險 (續)

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

	二零一九年 合同未折現金流量					二零一八年 合同未折現金流量				
	於十二月三十一日				合計 賬面價值 人民幣千元	於十二月三十一日				合計 賬面價值 人民幣千元
	一年以內或 於要求時	一至二年	二至五年	超過五年		一年以內或 於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付賬款及其他應付款	2,875,136	-	-	-	2,875,136	2,875,136	2,657,446	-	-	2,657,446
銀行及其他貸款	2,153,952	543,527	5,531,026	859,379	9,087,884	8,115,677	3,125,805	1,994,150	1,804,163	6,924,118
關聯方貸款	940,556	2,706	60,666	-	1,003,928	972,750	2,133,995	-	-	2,133,995
租賃負債(註)	27,102	19,924	42,223	-	89,249	78,830	-	-	-	-
	<u>5,996,746</u>	<u>566,157</u>	<u>5,633,915</u>	<u>859,379</u>	<u>13,056,197</u>	<u>12,042,393</u>	<u>7,917,246</u>	<u>1,994,150</u>	<u>1,804,163</u>	<u>11,715,559</u>
基於約定即時償還條款調整										
銀行貸款現金流量	249,350	(11,330)	(274,966)	-	(36,946)		2,102,880	(1,548,780)	(621,605)	(67,505)
	<u>6,246,096</u>	<u>554,827</u>	<u>5,358,949</u>	<u>859,379</u>	<u>13,019,251</u>		<u>10,020,126</u>	<u>445,370</u>	<u>1,182,558</u>	<u>11,648,054</u>

註：本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂之追溯法，並對二零一九年一月一日之權益期初結餘進行調整，將此前根據《香港財務報告準則》第17號要求確認之經營租賃調整確認為與租賃相關之租賃負債。租賃負債包括於過渡至《香港財務報告準則》第16號日期就此此前根據《香港會計準則》第17號分類為經營租賃的租賃所確認的金額，及與本年訂立的新租賃有關的金額。根據此方法，概無重述比較資訊。請參閱附註1(c)。

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

(以人民幣列示)

30 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(c) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物、質押及受限存款、浮動利率計息之銀行及其他貸款。本集團預期現金及現金等值項目之存款利率不會出現大幅變動，本集團承擔之利率風險乃因借款按浮動利率所致。於二零一九年十二月三十一日，本集團未償還之銀行及其他貸款共計人民幣9,088,426,900元（二零一八年：人民幣6,390,657,000元），均為浮動利率。

敏感度分析

假定其他變量不變，於二零一九年十二月三十一日，本集團現金與銀行貸款及金融機構借款的利率增加／減少25個基點估計會令本集團稅後利潤及總權益減少／增加約人民幣18,108,000元（二零一八年：人民幣13,190,000元）。

對於報告期末本集團所持浮動利率非衍生工具引致之現金流量利率風險，本集團稅後利潤及總權益受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析採用基準與二零一八年相同。

(d) 匯率風險

集團的貨幣風險主要來自於由銷售及採購而須承擔的應收、應付賬款及貨幣資金的外幣風險，例如以功能貨幣以外之貨幣為單位元進行交易。產生外幣風險之貨幣主要有美元及港幣。

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

(以人民幣列示)

30 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(d) 匯率風險 (續)

(i) 暴露於匯率風險

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

	匯率風險 (以人民幣列示)			
	二零一九年		二零一八年	
	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	206,702	1,568,212	55,380	2,179,318
集團內部公司間應收賬款及其他				
應收款	5,655,838	—	5,408,938	—
應收賬款及其他應收款	80,921	16,379	334,712	20,984
集團內部公司間應付賬款及其他				
應付款	(187,724)	—	(87,449)	—
應付賬款及其他應付款	(36,109)	(1)	(25,252)	—
貸款	(6,443,793)	—	(4,543,097)	—
確認資產及負債產生的淨風險	(724,165)	1,584,590	1,143,232	2,200,302

(ii) 敏感性分析

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

30 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(d) 匯率風險 (續)

(ii) 敏感性分析 (續)

假定港幣繼續與美元掛鈎，管理層估計美元／港幣兌人民幣的匯率下降5%（二零一八年：5%），本集團的利潤減少人民幣43,021,000元（二零一八年：減少人民幣167,177,000元）。

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

(e) 公允價值計量之金融工具

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債

a. 公允價值分級

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

30 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(e) 公允價值計量之金融工具 (續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債 (續)

a. 公允價值分級 (續)

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

	二零一九年 十二月 三十一日	二零一九年十二月三十一日 公允價值計量分類		
	公允價值 人民幣千元	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元
持續的公允價值計量				
交易性證券				
— 上市權益證券	118,480	118,480	—	—
其他金融資產：				
— 上市權益證券	1,328,434	1,328,434	—	—
— 非上市權益證券	289,858	—	—	289,858
	<u>1,736,772</u>	<u>1,446,914</u>	<u>—</u>	<u>289,858</u>
	二零一八年 十二月 三十一日	二零一八年十二月三十一日 公允價值計量分類		
	公允價值 人民幣千元	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元
持續的公允價值計量				
金融資產：				
— 上市權益證券	1,161,836	1,161,836	—	—
— 非上市權益證券	275,689	—	—	275,689
	<u>1,437,525</u>	<u>1,161,836</u>	<u>—</u>	<u>275,689</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度本年無任何在層級1、層級2之間的轉換，或轉入轉出層級3。本集團政策在轉移發生的報告期末確認公允價值層級的轉換。

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

(以人民幣列示)

30 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(e) 公允價值計量之金融工具 (續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債 (續)

b. 有關層級3公允價值計量信息

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

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整。公允價值與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零一九年十二月三十一日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少／上升1%，使得本集團利潤上升／減少人民幣1,735,000元(2018年：人民幣1,794,000元)。

會計期間內，層級3公允價值計量變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	275,689	599,711
聯營公司轉入		
期間內處置	—	(326,711)
期間內公允價值變動確認損益	14,169	2,689
於十二月三十一日	289,858	275,689
於報告期末持有資產期間內計入損益總額	14,169	2,689

(ii) 非公允價值計量的金融資產及負債之公允價值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的價值無重大差異。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 承擔

(a) 截至二零一九年十二月三十一日未支付且未於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備	20,261	17,970
投資物業	303,394	569,390
存貨	2,924,249	357,463
投資	1,771,518	1,000
	5,019,422	945,823

(b) 於二零一八年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	物業 人民幣千元
一年以內	27,612
一至五年	73,624
五年以上	14,074
	115,310

本集團作為承租方，租入若干土地及建築，並且此前根據《香港財務報告準則》第17號規定，將這些租賃分類為經營性租賃。本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂之追溯法，並對二零一九年一月一日之權益期初結餘進行調整，將此部份租賃確認為租賃負債（參閱附註1(c)）。自二零一九年一月一日起，未來租賃支付將被確認為租賃負債，於財務狀況表列賬，具體政策參閱附註1(k)，有關本集團未來租賃付款詳情載列於附註26。

32 或然負債

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

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

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

(以人民幣列示)

32 或然負債 (續)

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

於二零一九年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣322,022,000元（二零一八年：人民幣823,991,000元）。

33 重大關聯方交易

(a) 本集團與下列人士有關聯方關係：

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

33 重大關聯方交易 (續)

(b) 重大關聯方交易

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售商品及提供服務	80,949	71,856
購買商品及服務	22,623	22,355
租賃收入	11,196	6,158
租賃支出	3,912	3,586
利息支出(註)	111,773	92,093
利息收入	22,217	—
償還貸款(註)	3,124,950	1,450,480
新增貸款(註)	2,060,000	1,602,480
新增提供給一間聯營公司借款	6,930	18,940
收回來自聯營公司借款	370,679	109,448
融資租賃應收款	250,000	—

註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其附屬公司向本集團提供財務資助，該財務資助構成本集團的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其附屬公司向本集團提供及使本集團受益的該筆財務資助乃按一般（或更優於給予上市發行人的）商業條款向本集團提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

(c) 主要管理人員薪酬

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	17,008	11,703
退休後福利	726	595
	17,734	12,298

總薪酬已包含於「人工成本」（附註5(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

(以人民幣列示)

33 重大關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘載於綜合財務報表附註22、24和25中披露。

(e) 與關連交易相關的上市規則之適用性

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

34 終止經營業務

自二零一七年起，本集團逐步剝離紙包裝業務，推進戰略轉型，調整優化產業結構。

於二零一七年十二月十五日，本集團將華勵包裝（惠州）有限公司（華勵包裝（「惠州」））85%股權以底價人民幣71,809,000元公開招標方式於北京證券交易所掛牌出售。於二零一八年四月本集團與獨立第三方以對價人民幣71,809,000元簽訂股權轉讓協議，該出售事項完成。

於二零一七年十二月二十八日，本集團與第三方簽訂買賣協議，以對價人民幣19,000,000元處置其附屬公司蘇州華力環保包裝科技有限公司部份資產，該資產處置於二零一八年一月九日完成。

繼完成華勵包裝（惠州）85%股權轉讓後，本集團於二零一八年六月與獨立第三方簽訂另一轉讓協議，以人民幣12,916,000元的對價處置華勵包裝（惠州）剩餘15%的股權。於二零一八年七月完成處置後，本集團不再持有華勵包裝（惠州）的任何股權。

於二零一八年十月，本集團與第三方簽訂協議，以人民幣150,289,000元對價出售其全資附屬公司中山華力包裝有限公司（「中山華力」）全部股權。中山華力出售於二零一八年十二月完成，此後本集團紙包裝業務終止。據此本集團紙包裝業務之業績於綜合財務報表中以終止經營列報。

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

(以人民幣列示)

34 終止經營業務 (續)

終止經營業績載列如下：

	二零一八年 人民幣千元
收入	400,258
銷售成本	(314,803)
毛利	85,455
其他收入	1,209
其他淨虧損	(1,105)
銷售費用	(25,976)
管理費用	(34,656)
其他經營開支	71
經營利潤	24,998
融資成本	—
稅前利潤	24,998
所得稅開支	(9,719)
來自終止經營業務淨經營利潤，稅後淨額	15,279
處置終止經營業務收益	62,757
處置終止經營業務收益稅項	(9,764)
處置終止經營業務淨收益	52,993
來自終止經營業務利潤，稅後淨額	68,272
歸屬於：	
本公司普通股股東	68,272

產自終止經營業務現金流量載列如下：

	二零一八年 人民幣千元
產自營運活動之現金淨額	64,198
產自投資活動之現金淨額	15,527
產自融資活動之現金淨額	(43,166)
本年淨現金流量	36,559

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

(以人民幣列示)

35 公司層面財務狀況表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	16,485	1,748
其他物業、廠房及設備	25,614	-
於附屬公司的投資	679,899	679,899
於一間聯營公司的投資	379,412	379,412
	1,101,410	1,061,059
流動資產		
其他應收款	10,382,485	10,523,328
銀行存款及庫存現金	879,931	1,439,459
	11,262,416	11,962,787
流動負債		
其他應付款	506,869	341,457
租賃負債	9,855	-
銀行貸款	985,358	3,706,326
	1,502,082	4,047,783
流動資產淨值	9,760,334	7,915,004
總資產減流動負債	10,861,744	8,976,063
非流動負債		
銀行貸款	3,096,263	836,771
租賃負債	5,578	-
	3,101,841	836,771
資產淨值	7,759,903	8,139,292
股本及儲備		
股本	67,337	67,337
永續資本證券	5,296,195	5,294,665
儲備	2,396,371	2,777,290
權益總額	7,759,903	8,139,292

董事會於二零二零年四月二十七日批准及授權刊發。

何海濱
董事

謝梅
董事

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

(以人民幣列示)

35 公司層面財務狀況表(續)

註：

本公司於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。參閱附註1(c)披露。

36 報告期間後之毋須調整事項

- (a) 於報告期間結算日後，董事建議派付末期股息。進一步詳情於附註29(b)披露。
- (b) 於二零二零年三月六日，深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司（「深圳市華僑城華鑫」）及深圳華友投資有限公司（「深圳華友」）與東莞產業投資、松山湖創業投資及東莞產業併購訂立有限合夥協議，成立投資目的合夥企業

所有合夥人對合夥企業認繳的出資總額為人民幣300百萬元。作為合夥企業之普通合夥人，本集團承諾於合夥企業之概約出資比例為1%，同時作為合夥企業之有限合夥人，本集團承諾於合夥企業之概約出資比例43%。基於各董事初步判斷，本集團對該合夥企業之投資將於會計上確認為本集團對聯營企業之權益。

- (c) 自新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情爆發以來，中華人民共和國（「中國」）多個省市已採取緊急公共衛生措施，並採取各種行動預防疫情傳播，除限制居民在國內旅遊外，同時對農曆新年假期後復工日期施加限制。

考慮上述疫情情況及政府控制疫情傳播相關要求，本集團將積極響應政府號召，採取各種措施預防疫情傳播。儘管如此，此次疫情將對本集團於中國之經營環境及經營活動短期內將會有一定程度的負面影響。

董事將對此次疫情的發展保持密切關注，並評估其對本集團經營的影響。考慮此次疫情引致的不確定性及風險，本集團將於適當時候另行發佈公告，以提供關於疫情對本集團影響的進一步資訊。

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

(以人民幣列示)

37 比較數字

本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。會計政策改變詳情可參閱附註1(c) 披露。

38 已頒佈但於截至二零一九年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，但於截至二零一九年十二月三十一日止年度，新《香港財務報告準則》第17號，*保險合約*，暫未生效，因此本財務報告未採用該準則。該等修訂、新準則及詮釋包括可能與本集團有關的以下各項。

於以下日期或
之後開始的
會計期間生效

香港會計準則第3號修正案，*企業的定義*

二零二零年一月一日

香港會計準則第1號修正案及第8號修正案，*原材料的定義*

二零二零年一月一日

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

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合損益表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
持續經營業務					
收入	2,071,903	1,584,694	4,109,462	5,358,174	6,436,110
銷售成本	(1,306,174)	(1,026,106)	(2,561,837)	(3,712,045)	(4,414,956)
毛利	765,729	558,588	1,547,625	1,646,129	2,021,154
其他收入	93,836	124,257	26,431	44,033	46,717
其他淨收益／(虧損)	225,993	368,930	1,058,258	10,373	(9,669)
銷售費用	(103,200)	(124,736)	(215,451)	(285,833)	(284,517)
管理費用	(403,405)	(334,304)	(265,228)	(248,930)	(249,613)
其他經營開支	(4,014)	(459)	(954)	(103,855)	(122,770)
經營利潤	574,939	592,276	2,150,681	1,061,917	1,401,302
融資成本	(268,732)	(175,061)	(187,942)	(254,777)	(222,935)
應佔聯營公司之收益減虧損	306,063	418,994	104,060	480,926	188,307
應佔合營企業之(虧損)／收益	(8,150)	229,244	(8,322)	(5,456)	—
稅前利潤	604,120	1,065,453	2,058,477	1,282,610	1,366,674
所得稅開支	(354,514)	(206,898)	(642,388)	(665,952)	(704,731)
年度持續經營業務利潤	249,606	858,555	1,416,089	616,658	661,943
終止經營業務					
年度終止經營業務利潤	—	68,272	9,662	—	—
年度利潤	249,606	926,827	1,425,751	616,658	661,943
歸屬於：					
本公司權益持有人	266,961	798,702	1,106,804	385,511	273,042
非控股股東	(17,355)	128,125	318,947	231,147	388,901
年度利潤	249,606	926,827	1,425,751	616,658	661,943
每股盈利(人民幣元)					
基本	0.04	0.77	1.59	0.57	0.40
攤薄	0.04	0.76	1.41	0.52	0.37

附註：本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第15號以及於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。

五年財務摘要

於十二月三十一日

綜合財務狀況表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產					
固定資產	8,900,149	6,436,647	4,556,985	4,221,933	2,640,860
無形資產	52,922	6,273	1,597	2,092	2,125
商譽	570	570	570	570	103,740
於聯營公司之投資	5,410,696	4,919,831	2,638,854	1,634,164	394,588
於合營企業之投資	302,560	287,330	11,222	19,544	—
其他金融資產	1,618,292	1,437,525	599,711	247,320	4,320
融資租賃應收款	382,253	230,870	—	—	—
應收賬款及其他應收款	1,623	2,476	—	—	—
遞延稅項資產	222,012	191,012	164,096	154,251	160,947
其他長期按金	—	—	—	—	1,107,843
	16,891,077	13,512,534	7,973,035	6,279,874	4,414,423
流動資產					
存貨及其他合約成本	118,480	7,055,723	8,237,853	10,490,803	13,183,088
融資租賃應收款	5,767,090	65,342	—	—	—
應收賬款及其他應收款	117,206	1,222,255	365,154	530,196	1,107,857
其他金融資產	880,060	—	—	1,159,700	—
銀行存款及庫存現金	2,681,489	3,222,953	6,927,464	2,077,758	3,374,156
	9,564,325	11,566,273	15,530,471	14,258,457	17,665,101
分類為持作待售組別之資產	—	—	242,010	—	—
	9,564,325	11,566,273	15,772,481	14,258,457	17,665,101
流動負債					
應付賬款及其他應付款	2,875,136	2,657,446	3,074,121	4,269,561	3,517,417
合約負債	512,781	143,949	—	—	—
銀行及其他貸款	2,099,413	4,979,886	3,989,954	2,559,663	1,313,139
關聯方貸款	913,400	2,037,700	1,385,700	1,212,000	1,373,752
租賃負債	26,489	—	—	—	—
即期稅項負債	791,848	748,884	722,847	421,618	766,481
	7,219,067	10,567,865	9,172,622	8,462,842	6,970,789
與分類為持有待售組別之資產 直接相關之負債	—	—	43,878	—	—
	7,219,067	10,567,865	9,216,500	8,462,842	6,970,789
淨流動資產	2,345,258	998,408	6,555,981	5,795,615	10,694,312
總資產減流動負債	19,236,335	14,510,942	14,529,016	12,075,489	15,108,735
非流動負債					
銀行及其他貸款	6,016,264	1,410,771	1,019,751	1,716,975	2,817,516
關聯方貸款	59,350	—	—	3,380,348	5,283,346
租賃負債	52,341	—	—	—	—
遞延稅項負債	188,932	194,514	196,324	211,464	234,948
	6,316,887	1,605,285	1,216,075	5,308,787	8,335,810
資產淨值	12,919,448	12,905,657	13,312,941	6,766,702	6,772,925
歸屬於本公司權益持有人權益	9,346,075	9,466,242	9,672,327	3,026,948	3,035,855
非控股股東權益	3,573,373	3,439,415	3,640,614	3,739,754	3,737,070
權益總額	12,919,448	12,905,657	13,312,941	6,766,702	6,772,925

附註：本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第15號以及於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。