



合景泰富集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司 股份代號:1813

2020年度報告

以心築家 創建未來

KWG
GROUP HOLDINGS

目錄

2	公司資料及股東資訊
3	公司簡介
4	財務摘要
5	榮譽與獎狀
8	主席報告
14	管理層討論與分析
37	項目概覽
38	董事及高級管理層簡介
41	企業管治報告
55	環境、社會及管治報告
97	董事會報告
117	獨立核數師報告
124	合併財務報表
247	項目摘要
248	五年財務摘要



公司資料及 股東資訊

公司資料

董事

執行董事

孔健岷(主席)
孔健濤(行政總裁)
孔健楠
蔡風佳

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
譚振輝
李彬海

公司秘書

陳健威

法定代表

孔健岷
陳健威

審核委員會

譚振輝(主席)
李嘉士太平紳士
李彬海

薪酬委員會

譚振輝(主席)
孔健岷
李彬海

提名委員會

孔健岷(主席)
譚振輝
李彬海

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
85樓8503-05A室

股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
恒生銀行(中國)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所
公共利益實體註冊審計師

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所
開曼群島法律：
康德明律師事務所

股東資訊

網站

www.kwggroupholdings.com

股份編號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

2020 年度財務日程表

中期業績公佈	:	2020年8月27日
中期股息派發	:	2021年1月15日
全年業績公佈	:	2021年3月25日
暫停辦理股份過戶登記手續 ¹	:	2021年5月31日至6月3日(首尾兩日包括在內)
股東周年大會	:	2021年6月3日
末期股息除息日期	:	2021年6月11日
暫停辦理股份過戶登記手續 ²	:	2021年6月16日至6月18日(首尾兩日包括在內)
末期股息派發	:	2021年8月6日或前後

- 附註：1. 為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票的股東
2. 為釐定股東享有獲派發建議的末期股息的權利

合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）成立於1995年，於2007年7月在香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：01813.HK）。作為國內領先的城市綜合運營商，集團秉持「以心築家，創建未來」的理念，堅持以「根植廣州，輻射全國」為發展戰略，多年來聚焦一二線城市發展，深耕粵港澳大灣區及長三角區域，並覆蓋環渤海及中西部等重要城市經濟圈，目前已佈局逾40個城市。

經過26年的發展，本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。集團旗下業務以地產開發及商業經營為主，文旅、教育、大健康多元業務板塊亦與地產板塊協同發展。

本集團目前擁有土地儲備能滿足未來三至五年發展所需。

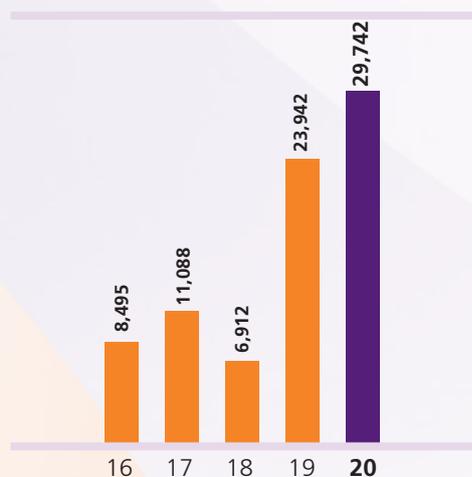
展望未來，本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保恆穩發展。



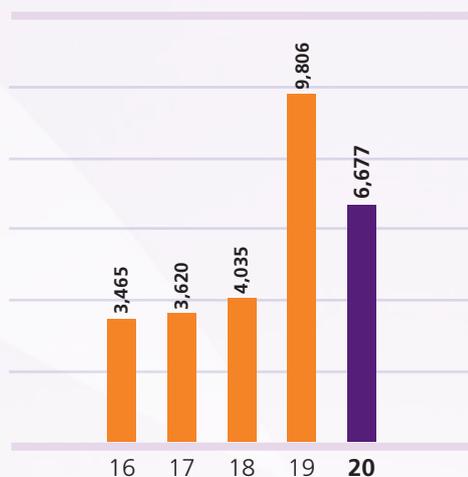
財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)	2018年 人民幣千元 (經重述)	2017年 人民幣千元 (經重述)	2016年 人民幣千元 (經重述)
合併業績					
來自持續經營業務的收入	29,742,063	23,941,953	6,911,750	11,087,739	8,495,206
本公司擁有人應佔利潤	6,676,592	9,805,813	4,035,415	3,620,071	3,464,714
本公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分)					
- 基本	210	309	128	117	115
- 攤薄	210	309	127	117	115
合併資產及負債					
資產總額	232,198,379	214,322,679	184,537,161	134,945,038	110,741,810
負債總額	178,281,688	176,080,088	152,765,152	106,699,345	86,732,898

來自持續經營業務的收入 (人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔利潤 (人民幣百萬元)



本集團獲取部份獎項如下：

序號	獲獎時間	獎項名稱	獲獎單位／項目	頒獎機構
1	2020	2020中國房地產上市企業30強	集團	觀點地產機構
2	2020	2020中國房地產百強企業	集團	中國指數研究院
3	2020	2020中國房地產百強企業盈利性TOP10	集團	中國指數研究院
4	2020	2020中國房地產開發企業綜合發展10強	集團	中國房地產業協會
5	2020	2020中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10	集團	中國指數研究院
6	2020	2020值得資本市場關注的房地產公司	集團	中國指數研究院
7	2020	港股100強[綜合實力100強]－[營業額增長10強]第七名	集團	港股100強研究中心主辦，財華社、西澤投資管理協辦
8	2020	港股100強[綜合實力100強]－[稅後淨利潤增長10強]第六名	集團	港股100強研究中心主辦，財華社、西澤投資管理協辦
9	2020	中國地產金磚獎－2020年度社會責任標桿企業	集團	21世紀經濟報道

榮譽與獎狀

序號	獲獎時間	獎項名稱	獲獎單位／項目	頒獎機構
10	2020	2020年新冠肺炎緊急馳援項目愛心捐贈單位	集團	廣州市慈善會
11	2020	第十屆中國公益節「2020年度抗疫傑出貢獻企業、年度公益項目獎」	集團	數央網、數央公益聯合眾多媒體
12	2020	2020中國房地產綜合開發專業領先品牌價值TOP10 – 城市綜合運營	集團	中國指數研究院
13	2020	2020中國民營企業500強	集團	中華全國工商業聯合會
14	2020	2020[鼎革獎]中國數字化轉型先鋒榜年度典範獎	集團 – 財務共享 運營管理系統項目 (SAP系統項目)	《哈佛商業評論》中文版、 清華大學全球產業研究院、 思愛普SAP(中國)有限公司 聯合主辦



序號	獲獎時間	獎項名稱	獲獎單位／項目	頒獎機構
15	2020	重慶抖房節最受關注樓盤	重慶譽峰	今日頭條
16	2020	2020年度榜樣樓盤	天津合景領峰	安居客天津
17	2020	年度城市榜樣項目	合景映月灣	鳳凰網房產
18	2020	2020商業地產百強企業第八名	集團商業	中指研究院
19	2020	2020-2021中國商業地產標桿項目	蘇州悠方	中指院
20	2020	2020上海藝術商圈特色活動	上海悠方	上海市文化和旅遊局、 上海市商務委員會
21	2020	2020最受歡迎新開購物中心	成都摩方	潮生活
22	2020	年度備受期待體驗地標項目	廣州知識城悠方	贏商網
23	2020	十大城市熱門購物中心	成都悠方	潮生活
24	2020	中國商旅首選酒店品牌	木蓮莊酒店	中國飯店協會
25	2020	邁點MBI品牌指數「中國有限服務中檔酒店TOP10」「中國藝術主題酒店第1名」	木蓮莊酒店	邁點網
26	2020	2020亞洲影響力品牌 - 年度最佳新銳時尚酒店品牌	MUSTEL	亞太酒店協會、 全聯房地產協會

主席報告

創新求變，擁抱數字化，
推動跨業態的全面合作，
實現共創、共享、共贏！

深圳 臻林天匯大廈



致股東們：

本人欣然提呈本集團截至2020年12月31日止全年業績。本集團錄得按權益合併收入約人民幣46,813.9百萬元，較2019年同期增加20.2%。核心利潤為人民幣6,514.2百萬元，較2019年同期增加24.9%。

本公司董事會（「董事會」或「董事」）決議宣派末期股息每股普通股人民幣53分。連同中期股息，截至2020年12月31日止全年股息每股普通股人民幣93分。

2020年是極不平凡的一年，是中國實現「十三五」規劃、擘畫「十四五」藍圖的交匯之年，更是全面建成小康社會、實現第一個百年奮鬥目標之年。這一年，合景泰富與社會各界一道，合心抗疫，竭力促進經濟復甦。在複雜多變的內外部環境下，在疫情帶來的全新挑戰下，在「三道紅線」、房貸「五類分檔」等宏觀政策調控下，在「十四五」規劃明確提出城市更新的大趨勢下，合景泰富用心思考，悉心雕琢：我們該如何轉變思想，以更深層次地理解生意邏輯，強化經營意識，升級運營體系，持續為我們的社會、股東、客戶創造價值？我們將如何以挑戰者的心態，去創新？去突破？

2020年是合景泰富成立25週年，在企業經營主戰場，集團直面政策及市場環境帶來的新挑戰，真抓實幹夯實主營業務，創新求變突破管理瓶頸，推動數字化轉型強化運營，重視產品設計和品質追求提升客戶滿意度。集團在變革中開拓生機，在創新中奮勇前進，在2020年成功實現邁向千億的銷售目標。

1. 創新營銷模式，促進銷售穩步增長，實現千億銷售目標

新冠肺炎疫情的爆發改變著人類的生產生活方式，房企的營銷也面臨嚴峻挑戰。集團營銷結合實際形勢，積極求變，突破創新，在嚴峻的形勢下找到新的方向。集團開拓「一合好房」線上營銷平台，鼓勵客戶線上購房，足不出戶安心置業，讓客戶在線瞭解集團旗下所有房源動態。同時，集團積極利用及增加快手、抖音等直播平台及垂直媒體的引流效果，成功舉辦了「618合意購房節」、「合景泰富 - 雙11

天貓好房購房節」、「合禮中國，守望同行 - 25週年合禮好房季」等創新營銷活動，以創新便捷的線上營銷模式，真切關注客戶的購房需求，著眼解決疫情期間的置業屏障。

集團2020年全年銷售金額為人民幣1,036億元，同比增長20%，完成全年銷售目標，2021年，集團將推出位於廣州、蘇州、成都、重慶等核心城市的全新項目。我們相信，基於大灣區、長三角佈局及一二線城市優質充足的可售貨值，將有力支撐集團銷售規模持續增長。

2. 優土儲，深耕兩大區域；順大勢，聚焦城市更新

本集團成立26年來，深耕粵港澳大灣區、長三角區域。除兩大區域外，集團在重點城市以點狀分佈，佈局以北京、天津為中心的環渤海區域，及以成都、重慶、南寧為主的西南區域。集團堅持貫徹嚴謹務實的土地儲備策略，聚焦一二線城市發展，2020年全年新增21個項目，新購置土地所在區域仍以兩大區域為主，補充總可售貨值約人民幣700億元。



2020年，是本集團城市更新全面發力的一年。「十四五」規劃明確提出實施城市更新行動。得益於政策端有力支持，大灣區舊改加速趨勢明顯。2020年集團在城市更新方面加速推進，集團憑藉優異的產品品質和綜合體運營經驗佈局大灣區內廣州、深圳、佛山、東莞等重要城市，推動城更項目。目前，



成都 摩方

在正在推進的城市更新項目中，集團已中標兩個舊村改造項目的合作主體資格。2021年預計部分舊改項目開始實現轉化。展望更遠的將來，城市更新將為集團補充大灣區核心城市中心城區一小時經濟圈的優質土儲，持續釋放可售貨值，出租物業亦可為集團持續帶來租金收入，提供穩定現金流。



成都 悠方

3. 跨業態佈局，共創美好生活；數字化轉型，提升運營能力

新的時代下，面臨更豐富的市場需求，房地產行業需要在聚焦主航道業務的同時升級轉型。合景泰富順應行業發展大勢，採取多元的產業佈局策略。在投資性物業方面，合景泰富深耕佈局一二線城市，現已累計開業37個投資物業，包括9個商場、8個寫字樓和20個酒店。未來幾年內，將有26個新商場、10個新寫字樓陸續開業，自營品牌酒店將重輕結合，向規模化方向發展。集團商業將厚積薄發，持續培育長期穩定的收入及現金流。秉承「藝述、態度、共生」的商業精神理念，合景

泰富將繼續以創造性的產品設計、領先的商業經營能力，豐富商業形態，賦能城市發展，煥發城市新面貌。

伴隨產業轉型升級，合景泰富集團在持續拓展業務邊界的同時，亦不斷尋求內部管理的變革創新。集團走在行業數字化改革的前端，大力推動企業數字化轉型。

2020年，集團與IBM合手打造的航母級智慧企業平台SAP項目完成了第三階段財務共享中心的搭建，標誌集團擁有了一個覆蓋全模塊、全流程和全業態的業財綜合平台。SAP的成功搭建有利於

推進集團佈局規模化發展，實施精細化管理；有利於集團把控風險，優化運營；有利於集團提升效率，為管理賦能。2020年，集團全面升級一合大會員管理平台，並推出全新合景智慧客服平台，從客戶的角度出發，讓合景跨業態生態圈智能化，為客戶提供更優質、全面的服務。

合景泰富將繼續擁抱數字化，深化數字化轉型，強健集團科技骨骼，應對新的發展需求，實現高質量穩健發展。

4. 財務穩健，融資渠道多元化

報告期內，集團有效降槓桿，淨負債率降至61.7%，按權益合併核心毛利率及按權益合併淨利潤率分別為31.1%及14.7%，持續保持行業內較高的利潤率水平，整體財務穩健。

在「三條紅線」政策下，集團致力於加快銷售款項回籠，通過數字化管理，強化資金及預算管理，優化成本及開支。此外，集團通過多渠道融資方式來優化債務結構。2020年，集團總借款規模進一步下降，銀行授信充足，境內外多重融資渠道暢通。報告期內，集團成功發行3筆美元債，累計發行金額為9億美元：2020年1月成功發行3億美元債，7年期，利率為7.4%；8月成功發行2億美元債，5年期，利率為5.95%；11月成功發行4億美元債，5.25年期，利率為6.3%。





成都 雲上

展望2021年

2021年是「十四五」規劃的開局之年，是建黨100週年。站在「兩個一百年」奮鬥目標的歷史交匯點，在中央「房住不炒」政策主基調下，在新的政府工作報告提出「穩地價、穩房價、穩預期」的大趨勢下，合景泰富集團將繼續秉承「以心築家，創建未來」的核心理念，順應大勢，聚焦經營，篤志躬行。新的一年，合景泰富將繼續深耕兩大區域，佈局優質土儲，加快推進城市更新的步伐；同時，集團將繼續深入推進數字化轉型，全面提升競爭能力，提高集團治理水平，以抓住管理紅利機會，構建穩健經營的良好局面。2021年，面對新的政策導向和市場需求，合景將以挑戰者的心態，創新求變，推動跨業態的全面合作。

致謝

本人謹代表集團和董事會向全體股東、廣大投資者、合作伙伴以及長久以來支持和幫助合景泰富的一眾客戶，致以最誠摯的感謝。感謝各位董事、管理層及全體員工堅定不移的支持和奉獻，合景泰富因為你們的傑出智慧和不懈努力才能持續發展。2021年，站在合景發展的新徵程上，讓我們共同奮楫揚帆，破浪前行！

孔健岷

主席

2021年3月25日

管理層討論 與分析







廣州 臻林

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額及(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及酒店營運。

於2020年的收入約人民幣29,742.1百萬元，較2019年約人民幣23,942.0百萬元(經重述)增加24.2%。

於2020年，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分

別約人民幣28,486.7百萬元、人民幣801.1百萬元及人民幣454.3百萬元。

於2020年的按權益合併收入約人民幣46,813.9百萬元，較2019年約人民幣38,954.1百萬元增加20.2%。

物業開發

2020年物業開發收入由2019年約人民幣22,761.9百萬元增加25.2%至約人民幣28,486.7百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2019年1,771,190平方米增至2020年2,155,240平方米。

平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2019年每平方米人民幣12,851元增加至2020年每平方米人民幣13,217元，反映城市間的交付組合及產品組合與2019年同期相比有所變化。

2020年，物業開發的按權益合併收入約人民幣44,635.0百萬元，較2019年約人民幣36,544.9百萬元增加22.1%。

物業投資

2020年物業投資收入由2019年約人民幣626.9百萬元增加27.8%至約人民幣801.1百萬元，主要由於已出租投資物業的可出租總建築面積增加。

酒店營運

2020年酒店營運收入由2019年約人民幣553.1百萬元減少17.9%至約人民幣454.3百萬元，主要由於意外爆發新冠肺炎的負面影響所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由2019年約人民幣16,496.0百萬元(經重述)增加23.6%至2020年約人民幣20,383.2百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積總數增加所致。

每平方米的土地成本由2019年的人民幣3,102元增加至2020年的人民幣4,309元。

每平方米的建築成本由2019年的人民幣4,626元減少至2020年的人民幣3,490元，是由於城市間的交付組合與2019年相比有所變化。

2020年，按權益合併核心銷售成本約人民幣32,273.7百萬元，較2019年約人民幣26,580.1百萬元增加21.4%，主要由於物業銷售的已交付按權益合併總建築面積總數增加所致。

毛利

本集團的毛利由2019年約人民幣7,446.0百萬元(經重述)增加25.7%至2020年約人民幣9,358.8百萬元。毛利增加主要由於2020年的總收入增加所致。2020年，本集團的毛利率錄得31.5%，而2019年則為31.1%(經重述)。

2020年，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣14,540.3百萬元，較2019年約人民幣12,374.0百萬元增加17.5%。2020年，本集團錄得按權益合併核心毛利率31.1%(2019年：31.8%)。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由2019年約人民幣2,853.7百萬元(經重述)減少42.9%至2020年約人民幣1,628.1百萬元，主要包括利息收入及與我們的合營企業項目有關的管理費收入，分別約人民幣711.8百萬元及人民幣420.1百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2019年約人民幣1,006.4百萬元(經重述)增加21.5%至2020年約人民幣1,222.4百萬元，主要由於銷售佣金隨著收入迅速增長而增加，此增加與2020年銷售物業產生的收入增加一致。

行政開支

本集團行政開支由2019年約人民幣1,551.0百萬元(經重述)輕微增加0.6%至2020年約人民幣1,560.8百萬元。



重慶 璟月台

其他營運開支淨額

2020年，本集團的其他營運開支約人民幣3.0百萬元（2019年（經重述）：約人民幣4.5百萬元）。

投資物業公允值收益淨額

2020年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣415.2百萬元（2019年（經重述）：約人民幣3,716.5百萬元），主要與各區多項可出租商業物業有關。

融資成本

2020年本集團融資成本約人民幣1,034.2百萬元（2019年（經重述）：約人民幣1,531.0百萬元），乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不作為項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由2019年約人民幣3,497.4百萬元（經重述），減少2.8%至2020年約人民幣3,397.8百萬元，主要由於2020年投資物業公允值收益減少導致稅前利潤減少所致。

來自已終止經營業務的年度利潤

於2020年10月30日分拆合景悠活集團控股有限公司（「合景悠活」）之後，本公司並無保留於合景悠活已發行股本的任何權益及合景悠活成為本公司的同系附屬公司，並獲分類為已終止經營業務。來自合景悠活已終止經營業務的本年業績約人民幣236.2百萬元（2019年（經重述）：約人民幣185.0百萬元）。

年度利潤

2020年，本集團錄得年度利潤約人民幣6,901.3百萬元（2019年：約人民幣10,056.1百萬元）。按權益合併淨利潤率為14.7%（2019年：25.8%）。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣44,580.5百萬元（2019年12月31日：約人民幣56,734.0百萬元）。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於2020年12月31日，受限制現金的賬面金額約人民幣3,944.7百萬元（2019年12月31日：約人民幣5,356.1百萬元）。

借貸及本集團的資產抵押

於2020年12月31日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣31,642.4百萬元、人民幣26,073.2百萬元及人民幣20,145.0百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣7,531.4百萬元將於一年內償還，約人民幣16,590.3百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣7,520.7百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣2,277.7百萬元將於一年內償還，約人民幣19,241.4百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣4,554.1百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣15,446.2百萬元將於一年內償還，以及約人民幣4,698.8百萬元將於二至三年內償還。

於2020年12月31日，本集團約人民幣27,748.9百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣27,838.2百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。本集團的境內公司債券由本公司擔保。

除於2020年12月31日約人民幣2,288.6百萬元及約人民幣1,960.6百萬元(合計總額約人民幣4,249.2百萬元)的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2020年12月31日，除總額約為人民幣5,423.5百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於2020年12月31日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於2020年12月31日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於2020年12月31日，負債比率為61.7%(2019年12月31日：75.4%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除了上述提及過的，本公司的境內公司債券以人民幣計值。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於2020年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所上漲，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

(i) 於2020年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣20,271.7百萬元(2019年12月31日：約人民幣16,765.5百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2020年及2019年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 於2020年及2019年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司之若干銀行貸款提供擔保。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團僱用總數約6,000名僱員（2019年12月31日：約11,400名）。減少主要由於2020年10月30日合景悠活分拆。截至2020年12月31日止年度，本集團僱員福利開支（不包括董事及行政總裁薪酬）約人民幣1,295.7百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃（根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立）或國家管理的退休金計劃（為中國僱員設立）外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

本公司已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻，以助保留人才為本集團的持續發展效力。

此外，本集團持續提供培訓及發展計劃。

市場回顧

2020年，是中國實現「十三五」規劃、擘畫「十四五」藍圖的交匯之年，更是全面建成小康社會、實現第一個百年奮鬥目標之年。年初，突然而來的新冠肺炎疫情迅速席捲全球，驅使全球經濟格局發生重大轉變。中國最早受到疫情衝擊，最快控制住疫情、最先實現復工復產，成為全球唯一實現經濟正增長的經濟體。

回首2020年，在複雜多變的內外部環境下，房地產行業依然在重重挑戰下發揮出了強有力的韌性。據國家統計局數據顯示，2020年全國房地產開發投資約人民幣14.14萬億元，同比增長7.0%；全國商品房銷售額接近人民幣17.36萬億元，同比增長8.7%。上半年，為了減弱疫情防控對房地產市場的影響，各地靈活實行「因城施策」。央行三度降準，以釋放流動性加強市場生產力。LPR兩度下調，5年期以上LPR累計降幅達15個基點，房貸利率趨勢性下移。隨著疫情逐步得到控制，企業復工復產，地產行業也逐漸復甦。疫情之下，中央始終堅持「房住不炒」的總基調，堅持「不把房地產作為短期刺激經濟的手段」，從貨幣政策、金融政策、土地政策、住房保障政策多管齊下以保障房地產政策的穩定性和持續性，促進房地產行業持續平穩健康發展。從第三季度「三道紅線」實施對負債規模的控制，到年底房貸「五類分檔」發佈對資金端的控制，都能充分體現房地產長效機制的宏觀審慎管理體系漸趨成熟。

業務回顧

面對複雜多變的外部環境，面對新冠肺炎疫情對全行業帶來的全新挑戰，本集團堅持穩定經營，協同發展的戰略方向。在企業經營主戰場，本集團迎難而上，直面競爭，真抓實幹夯實主營業務；在創新發展各領域，本集團先行一步，加快數字轉型，持續提升組織能力，多元並舉加速協同發展。於2020年10月30日，本集團將其附屬公司合景悠活成功分拆，並於聯交所主板正式掛牌上市(股票代號為03913.HK)。此後，本公司不再保留任何合景悠活已發行股本權益，合景悠活亦不再為本公司之附屬公司。合景悠活的主要業務是為住宅、商業、公建等多元業態提供物業管理服務，並為商場、寫字樓等商業物業提供商業運營服務。分拆有助於本集團及合景悠活專注發展各自的業務，進行戰略規劃和更好的資源分配。在各自獨立的管理結構之下，本集團及合景悠活均可實現效率更高的決策過程，有利於把握新興業務機遇，特別是合景悠活將設專職管理團隊，專注其發展與業務。

2020年，是本集團實現千億目標的一年。本集團全年預售額合計人民幣1,036億元，同比增長20%，平均銷售價格約每平方米人民幣17,000元，與2019年同期相比基本持平。按預售金額貢獻劃分，目前在售130個項目中，36%來自粵港澳大灣區，36%來自長三角區域；按城市等級劃分，88%來自一二線城市。

2020年，本集團共推出廣州臻湖譽園、廣州香樾四季花園、深圳臻林天匯大廈、杭州春來曉園、杭州攬月臻翠府、蘇州明月濱河、蘇州悅四季華庭、寧波美雲閣府、徐州瓏樾東方、北京領匯長安、昆明雲湖天境等全新項目，以優越的區位及高品質的產品取勝，備受市場廣泛關注。

本集團憑藉出色的產品鍛造能力、前瞻性的戰略佈局、穩健向好的經營能力、多元協同的綜合運營實力，帶動品牌價值的持續躍升。2020年，在中國指數研究院、中國房地產協會、觀點地產機構、和訊網等眾多知名機構評選活動中，本集團及旗下各版塊憑藉強勁的綜合實力，再斬獲多個獎項：2020中國房地產上市企業30強、2020中國房地產百強企業盈利性TOP 10、2020中國房地產開發企業綜合發展10強、2020中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP 10、2020值得資本市場關注的房地產公司、2020商業地產百強企業第8名、房地產上市公司十強財務穩健榜樣、中國房地產產品力優秀品牌等。

2020年，本集團土地投拓穩健，補充一線及強二線城市優質土地儲備，持續深耕粵港澳大灣區及長三角區域的核心城市。報告期內，本集團綜合運用招拍掛、合作開發、產業勾地等多種模式獲取新項目，成功在廣州、杭州、蘇州、成都、嘉興、徐州、南通、鹽城、天津、昆明等城市共獲取21個項目，其中，通過產業引入形式在嘉興、鹽城以較低的成本，獲取優質項目，未來將打造為業態豐富的大型綜合體。2020年新增項目合計總建築面積332萬平方米，總土地成本共計人民幣236億元，權益建築面積276萬平方米，權益土地成本為人民幣194億元，補充總可售貨值約人民幣700億元。按總可售貨值計算，新購置土地所在區域仍以粵港澳大灣區（佔比41%）及長三角區域（佔比50%）為主；一二線城市佔比達80%，聚焦戰略不變。新增土地權益比達82%，新增土地並表比例達93%，權益比例及並表比例均有所提升。

截至2020年12月31日止，本集團旗下共擁有175個項目，分佈於內地及香港共41個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,663萬平方米，總建築面積約2,442萬平方米，總可售貨值約人民幣5,300億元，足夠集團三至五年發展所需。

在城市規模有限的背景下，我國大型城市已從增量時代進入存量時代，城市更新將成為城市發展的新增長模式。2020年，是本集團城市更新全面發力的一年。本集團深耕廣州、佛山、深圳、東莞，佈局城市核心區域，多個舊改項目取得新突破。目前，本集團已成功中標兩個舊村改造項目的合作主體資格，包括廣州市天河區吉山村、廣州市增城區石下村。目前，本集團已啟動拆遷三個舊村改造項目，分別為位於廣州市黃埔區的南崗村、雙沙村和紅衛村。本集團準確把握時代脈搏，牢牢把握大灣區舊改政策紅利，持續推進城市三舊改造進程。目前，本集團已在廣州、佛山、深圳、東莞持續推進34個城市更新項目。隨著城市更新步伐持續加速推進，本集團將以實際行動為粵港澳大灣區城市群的蓬勃發展再添活力，全面提升舊改區域的輻射力和影響力，優化產業結構，提升區域綜合實力。

投資性物業

根植廣州，輻射全國。本集團聚焦粵港澳大灣區、長三角、環渤海、成都、重慶、南寧等核心地區，經過幾年的沉澱，本集團已開業商業項目共37個，其中商場9個，寫字樓8個，酒店20個。本集團通過不斷挖掘城市商業潛力，創造長效商業價值，為城市注入蓬勃的發展動能。目前已開業運營的商業物業，均位於一二線城市核心地段及新經濟區，持續為本集團提供穩定的現金流入和利潤支撐，與本集團地產業務雙輪驅動，穿越經濟週期。

(1) 購物中心

深耕行業26載，本集團見證著中國商業黃金發展的每個階段。本集團憑藉善於挖掘城市新區潛力的前瞻眼光，以及出色的精細化運營能力，兌現為一種獨特的魅力，潛移默化引領著城市新區商業升級，為中國購物中心發展留下了「藝述、生態、樂活」的商業註腳。

本集團通過差異化精準定位以及優質品牌組合，成功開拓了悠方、摩方、悠方天地三大購物中心產品線，以滿足不同客層休閒娛樂需求。

面對突然而來的新冠肺炎疫情，2020年初，全國各大購物中心的銷售客流受到較大幅度的影響，傳統零售業面臨巨大沖擊。本集團秉持與商戶同心合力的經營理念，以實際行動助力疫情防控，幫助商戶打通線上線下平台導流銷售，並對旗下商業項目各品牌商戶推出22天租金減半優惠措施，保障商家利益，以實際舉措與合作租戶甘苦共擔，同心合力共克時艱。在特殊的疫情環境生態下，本集團快速反應，不斷嘗試探索新的行業模式，與商家聯動共鳴，激活商業活力，以多元化營銷組合拳推動市場的復甦。在全面落實中央「減少人員聚集、避免交叉感染」防控政策的同時，本集團精準聚焦城市消費需求，緊隨線上數字經濟的浪潮，運用最新科技手段積極調整、創新突圍，從線上直播、360°全景體驗、線上購物、品牌聯動等全面鋪開線上服務模式，通過「社群文化+社交電商」的營銷模式，加強對線下存量的盤活，實現線上線下的充分融合。隨著疫情防控持續向好，疫情防控進入常態化階段，已開業商場快速應變並恢復業績。本集團2020年商場整體出租率達91%，客流量超3,000萬人次，會員數量同比增長25%，零售額同比增長8%，強勢引領疫情穩定後城市復甦。

目前，本集團已開業9個商場，分別位於廣州、北京、上海、成都、蘇州和佛山。在面臨疫情帶來的新環境挑戰下，本集團2020年新商場如期開業。10月，成都摩方及U8酒吧街迎來盛大開業，連同已開業的悠方商場、木蓮莊酒店、W酒店、環匯商業廣場寫字樓及高端譽峰系列住宅及公寓，多業態相互支持，匯集龐大的綜合商業集群，協同多元生態，為成都城南營造全新消費場景，打造城市新地標。佛山悠方天地二期，南沙悠方天地二期的開業，也對不同城市新區注入了獨特的魅力。

展望2021年，廣州知識城悠方即將迎來開業，並將以「公園式體驗購物中心」的創新商業形態，打造一座「全民生活遊樂場」。此外，重慶悠方、上海悠方天地、廣州譽山悠方天地2期、北京通州悠方天地、成都譽峰里也計劃在今年陸續開業。

未來，本集團商業在推進線上線下融合數字化運營提供新方式的同時，還將持續在一二線城市構建更多場所，與更多城市產生連接，共生共發展，並將為本集團未來創造穩定、持續的租金收入。

(2) 寫字樓

本集團為城市匯聚金融資源，已在廣州、上海、成都、蘇州、南寧等城市的核心區域打造多個高端寫字樓項目和產業總部基地，目前已開業運營8座寫字樓，為本集團提供穩定的現金流入。廣州已開業寫字樓分別為位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場，位於琶洲的環匯商業廣場及位於南沙區的彩匯中心；上海則位於浦東後灘的環球都會廣場；成都則位於金融高新區的環匯商業廣場；蘇州則位於工業園區的領匯商務廣場；南寧則位於五象新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。

由於本集團的寫字樓物業佈局於一線及強二線城市中央商務區，租戶主要為知名銀行及跨國集團，租戶結構優質穩定，能有效抵禦疫情衝擊，疫情期間本集團寫字樓出租率保持在穩定高水平。2020年全年，本集團寫字樓整體出租率為90%。憑藉優越的地理位置，本集團寫字樓板塊通過創新一體化商業模式，標配5A智能化硬件，實施全面質量管理，打造全方位、多功能的商務系統和高效、便捷的商務空間。

展望2021年，位於北京通州的合景國際金融廣場、廣州開發區的科賢中心、廣州生物島的科盛廣場將盛大開業。未來幾年，仍有更多寫字樓將陸續開業，持續助力集團租金收入快速穩定增長。

(3) 酒店

目前，本集團旗下已開業20個酒店，包括與國際酒管集團合作，及運營自有品牌酒店。

2020年，突入而來的新冠肺炎疫情，對酒店業的發展帶來了前所未有的挑戰。隨著國內疫情得到有效控制，我國進入疫情防控常態化時期，商旅逐漸恢復，本集團酒店經營逐漸復甦向穩。2020年9月，廣州W酒店璀璨煥新，以全新面貌亮麗登場。10月，大中華區第7家W酒店、大中華西南區首家W酒店 - 成都W酒店在萬眾期待中迎來開業。成都W創造了集設計、音樂、時尚和活力為一體的新觸點，點燃了成都城南繁華不夜城，成為當地新地標。

自有品牌木蓮莊酒店在過去8年，積澱了與眾多國際酒管集團合作運營經驗的同時，更專注挖掘品牌與中國消費者的內在連接。2020年7月，木蓮莊酒店集團正式啟動「藝術旅居生活平台」品牌煥新升級，致力引領「木蓮生活」，成就全新的商旅生活方式，全方位滿足不同消費群體的出行需求。本集團全方面打造多元化產品，孵化四大產品線，包括奢華五星級酒店「MORDIN」、輕奢商務型酒店「木蓮莊酒店」、高端度假型酒店「木蓮莊度假酒店」、潮流設計酒店「MUSTEL」。

今年3月，木蓮莊酒店集團旗下混融空間酒店「MUSTEL」首店在成都盛大開業。作為專為20-30歲泛青年打造的潮流設計酒店品牌，MUSTEL通過對年輕一代的洞察，將多文化體驗融入實體空間，無限延伸對於「酒店」的想像，為創意、時尚旅居人群打造前所未有的酒店體驗，成就一個能激發靈感、有趣自主的個性社群空間酒店。

目前，木蓮莊酒店集團已經在全國7個一、二線城市佈局，累計已開業15家酒店。面對後疫情時代帶來的全新挑戰與機遇，木蓮莊酒店將繼續在全國主要一二線城市佈局，持續「煥新」品牌價值，精準定位，滿足商務旅居者的出行需求和入住體驗。同時，酒店集團亦將實現數字化轉型，重輕結合，穩步邁向全國「百城千店」的網狀生態。未來五年內，木蓮莊酒店管理集團將立足南粵大地，開疆拓土布局全國，形成獨具自身特色的酒店生態產業鏈。

伴隨著本集團成熟的商業運營體系，優質的運行平台，以及經驗豐富的團隊，本集團將不斷創造品牌價值，豐富商業形態，創建全業態商業鏈，締造新的城市名片。

加快數字化轉型，提升經營管理水平

近年來，隨著房地產行業逐步走向存量時代，房地產企業需要升級轉型，進行多元化協同發展以匹配日益增長的客戶需求。科技賦能，加快數字化轉型的需求應運而生。本集團從現實需求抓起，著眼長遠佈局，為了實現內部管理精細化、風險可控化、管理效能的全面提升和管理決策科學化，本集團與IBM牽手，並於2020年6月完成了SAP系統的全面搭建，成功落地了一個覆蓋集團各模塊、全流程和全業態的智慧企業平台，實現了本集團數字科技創新及生態構造，標誌著企業邁向了數字化的全新階段。SAP系統不僅搭建了本集團財務共享平台，優化了企業資金管理方式，還實現了全景項目管控，從而有效提升營銷水平，助力企業運營、規模提升和多元業務協同發展。

2020年，本集團的「一合」APP也完成了全面升級，從單一的在線會員服務平台，發展為跨生態的會員服務平台，成為本集團生態會員流量聚合入口，推進多個業態在線服務及融合，讓會員透過一個APP即可享用本集團各業態在線應用。通過內部融合、外連共生，高效協同，「一合」APP持續創新煥發企業各項可複用的企業級能力，為用戶持續提供優質豐富的服務。

積極參與社會公益，踐行企業社會責任

實現高質量穩健發展的同時，本集團始終將慈善公益視為義不容辭的責任，用實際行動支持中國慈善事業的發展。面對來勢洶洶的新冠肺炎疫情，本集團始終秉承「同心合力，共克時艱」的精神，快速行動，積極籌措：2020年1月23日，本集團捐贈的第一批醫療防護物資快馬加鞭馳援武漢；1月28日，本集團通過廣州市慈善基金會向疫區緊急捐獻40萬個N95防護口罩、5萬雙防護手套等急需醫療防護物資；本集團設置1,000萬元的「同心合力」抗疫基金，用於專項抗擊新冠肺炎疫情；本集團還暖心開展「合禮中國•守護橙玫瑰」計劃，通過向武漢抗疫一線環衛戰士贈予抗疫專項保險，為前線抗疫人員的安全與健康保駕護航；本集團為合景悠方、摩方購物中心向入駐的品牌商戶提供了租金減半優惠，以減少疫情對商戶經營造成的不利影響。

在公益事業上，本集團不斷創新。本集團攜手麥田教育基金會啟動「合景藝述館 - 畫出彩虹」公益繪畫活動，通過邀請本集團旗下各業態會員家庭助力公益，為偏遠山區的小朋友們捐贈出1,000個「彩虹口袋」，將多彩的藝術教育延伸到全國各地的鄉村學校，再創公益新模式。

本集團始終秉承可持續發展理念，探索綠色施工和人居生活，鋪設新風系統和智能家居。同時，本集團致力打造綠色辦公環境，節能減排；本集團制定綠色施工標準，採用先進設備與技術，使用環保材料，致力減少工程對環境造成的負面影響。在應對全球氣候變暖的議題上，本集團也通過業務運營、改善建築及設計等多方面採取積極措施。例如，深圳臻林天匯在設計時，保留空間以供自然通風，並採用了透水鋪裝、灌草綠化、屋頂綠化等措施，令項目擁有良好的建築物理熱環境，從而減低熱島效應；蘇州天鵝港華庭則採用了「海綿城市」設計的理念，設置雨水回收再用系統，提升城市水循環能力。

在環境、社會、企業管治方面，本集團受到業界認可，獲得MSCI頒發的BB評級。

未來，本集團將繼續積極踐行企業社會責任，以真誠回報社會，向社會傳遞溫暖與正能量，為新時代社會發展貢獻應有力量。

展望

2021年是「十四五」規劃的開局之年，是建黨100週年。展望2021年，在中央「房住不炒」政策主基調下，房地產行業發展仍將以「穩」字當頭。在融資端「三道紅線」與資金端房貸「五類分檔」雙管齊下的背景下，房地產行業將面臨新的挑戰。「十四五」規劃明確提出實施城市更新行動，將推動城市結構調整優化和品質提升，轉變城市開發建設方式，對全面提升城市發展質量、不斷滿足人民群眾日益增長的美好生活需要、促進經濟社會持續健康發展，具有重要而深遠的意義。我國大型城市已從增量時代逐步進入存量時代，城市更新將成為城市發展的新增長模式。隨著22城集中供地新政的提出和未來細則的逐步出臺，對房地產企業資金渠道、拿地渠道、數字化轉型提出了更高的要求。有著高資金週轉能力、多元拿地渠道、提前進行數字化轉型、擁有高效運營能力的房企將更有優勢。

本集團一直以來，順應大勢佈局發展方向，施行平衡穩健的資產經營策略，重視優質土儲，自公司成立以來一直深耕大灣區、長三角兩大經濟區，聚焦一二線城市。目前，兩個區域的土地儲備佔總土地儲備、可售資源佔總可售資源的比例分別為58%及70%。展望2021年，本集團將推出多個「臻」系列高端豪宅項目，包括廣州臻濶•名鑄、廣州臻玥、廣州臻尚濶府、成都臻林等項目，用心鍛造產品，藝述匠心，打造品質人居生活。本集團2021年銷售目標為人民幣1,240億元，同比增長20%；預計2021年總可售貨值為人民幣2,050億元，其中，若按區域劃分，粵港澳大灣區佔比57%，長三角區域佔比26%，若按城市等級劃分，一線城市佔比53%，二線城市佔比37%。穩健的土地投拓、優質的土地儲備和可售貨值以及本集團城市更新項目的佈局與加速轉化，將合力支撐集團未來銷售規模持續穩步增長。

在深耕地產開發業務的同時，本集團重視綜合多元的產業佈局，經過多年發展，本集團已經實現住宅、購物中心、寫字樓、酒店、產城、文旅、教育、大健康等多元化業務的協同共生。本集團的投資物業板塊，集中於一二線城市核心區位，未來幾年將有更多商業物業陸續開業，帶來持續穩定的經營現金流入。

展望未來，本集團將更加註重品牌價值，加快數字化轉型，繼續強化專業，用心思考，為產品注入靈魂，持續為客戶創造價值！

本集團之物業發展情況概覽

於2020年12月31日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、深圳、紹興、惠州、江門、溫州、東莞、揚州、寧波、眉山、彬州、梧州、西安、昆明、鹽城及香港。

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	1,192	100
2	環球都會廣場「環球都會廣場」	廣州	寫字樓／商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及 天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	44	33.33
4	合景科盛廣場(前稱星輝廣場)	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	301	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	月養雲來	廣州	別墅／酒店	30	70
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	58	100
9	環匯商業廣場「環匯商業廣場」	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及 匯金東翼)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	69	33.33
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	14	50
12	疊溪花園	廣州	住宅／別墅／商業	122	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	7	40
14	臻林	廣州	住宅	8	40
15	萬蒼瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	165	70
16	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	24	30
17	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	488	67
18	廣州蘿崗摩方	廣州	商業／酒店	15	60
19	科賢中心(前稱合景中心)	廣州	寫字樓／商業	8	50

管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
20	臻玥(廣州開發區酒店A地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／ 酒店	14	60
21	臻玥(廣州開發區酒店B地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	16	60
22	臻溢·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	79	80
23	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	54	43.75
24	臻湖譽園	廣州	住宅	85	100
25	合景生命科谷(前稱廣州華南 醫谷產業園項目)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	192	80
26	朗悅公館(前稱廣州從化城南 項目)	廣州	住宅／商業	92	100
27	花漫四季(前稱廣州從化城北 項目)	廣州	住宅／商業	284	100
28	臻尚溢府	廣州	住宅／商業	323	100
29	臻頤府	廣州	住宅	95	100
30	廣州南沙項目	廣州	教育	30	20
31	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
32	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
33	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
34	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
35	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
36	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	31	100
37	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	112	100
38	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	1	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
39	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	25	100
40	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	32	100
41	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
42	拾鯉	蘇州	住宅／商業	3	16
43	望月灣雅舍	蘇州	住宅	12	50
44	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	96	30
45	明月濱河	蘇州	住宅／商業	48	51
46	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	38	49
47	朗月濱河雅苑	蘇州	住宅	48	50
48	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	53	100
49	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	240	100
50	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	140	50
51	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	588	55
52	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	62	100
53	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	2	100
54	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	8	50
55	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	28	50
56	摩方	北京	商業	16	100
57	映月台	北京	住宅／商業	16	100
58	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
59	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	98	100
60	灩澗新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
61	天匯廣場	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	200	100

管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
62	天匯	北京	住宅	37	100
63	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	29	51
64	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／商業／酒店	114	100
65	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	347	100
66	白鷺洲	海南	住宅／服務式公寓／商業	33	20
67	海南文昌昌灑項目	海南	服務式公寓／商業	76	100
68	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	30	75.5
69	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	19	51
70	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業	25	51
71	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	49	50
72	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	54	51
73	天悅	上海	住宅	58	100
74	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
75	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	367	25
76	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
77	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	102	100
78	肆悅府	天津	住宅／商業	97	100
79	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	260	100
80	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	60	100
81	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	86	100
82	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	17	100
83	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	37	34
84	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	50	34
85	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	418	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
86	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
87	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	2	51
88	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
89	璞麗東方	杭州	住宅／商業	8	50
90	寰匯	杭州	服務式公寓／商業	15	60
91	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	40	100
92	春來曉園	杭州	住宅／商業	59	50
93	攬月臻翠府	杭州	住宅／別墅／寫字樓／商業	79	76.74
94	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	46	25
95	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	8	50
96	和峰南岸	南京	住宅／商業	13	19.75
97	如意名邸	南京	住宅／商業	21	50
98	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	1,025	50
99	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	81	51
100	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	57	33.3
101	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	13	50
102	龍悅江山	佛山	住宅／商業	37	34
103	映月灣	合肥	住宅／商業	130	100
104	廬月灣	合肥	住宅／商業	1	100
105	廬江壹號	合肥	住宅／商業	99	80
106	公園天下	合肥	住宅	2	50
107	悅湖四季	武漢	住宅／別墅／商業	74	60
108	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	16	100
109	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
110	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	3	50
111	香悅四季	徐州	住宅／商業	13	50
112	新樂府一期	徐州	住宅	6	33
113	新樂府二期	徐州	住宅／商業	34	33
114	瓏樾東方	徐州	住宅	153	100
115	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	9	100

管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
116	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
117	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
118	嘉興高鐵新城項目	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	383	100
119	臨海天峻	台州	住宅	2	100
120	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	10	100
121	臨海公館	台州	住宅／商業	90	100
122	萬家之星	台州	住宅／商業	15	33
123	合景領峰	台州	住宅／商業	32	100
124	柏景灣	濟南	住宅	99	49
125	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	26	20
126	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
127	董浜香悅四季	常熟	住宅	12	40
128	褐石源築	常熟	住宅	6	25
129	留香園	麗水	住宅／商業	8	49
130	重慶天鑾	重慶	住宅／商業	47	100
131	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	286	100
132	映月台	重慶	住宅／商業	16	39
133	江州錦雲	重慶	住宅／商業	34	50
134	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	34	50
135	璟月台	重慶	住宅／商業	70	50
136	錦著天逸花園	太倉	住宅	69	66.7
137	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	1	20
138	無錫璽悅雅苑	無錫	住宅／商業	38	45
139	無錫天宸悅府	無錫	住宅／商業	10	50
140	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	120	100
141	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	35	33
142	映月台	中山	住宅／商業	50	50
143	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	8	51
144	悅湖四季	南通	住宅	11	70

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
145	濠悅府(前稱南通崇川項目)	南通	住宅	27	70
146	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	74	100
147	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店	1,014	100
148	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	119	100
149	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	62	51
150	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	46	55
151	深圳龍華項目	深圳	住宅	90	50
152	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
153	合景東峻閱山郡	惠州	住宅／商業	263	100
154	惠州龍門項目－教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
155	惠州龍門項目－教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
156	疊翠峰	江門	住宅	1	100
157	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	108	100
158	天璽	溫州	住宅／商業	71	100
159	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／別墅／商業	12	12.5
160	雍景灣	東莞	住宅／別墅	50	20
161	揚州領峰	揚州	住宅／商業	131	80
162	寧波北侖項目	寧波	住宅	3	49
163	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
164	美雲合府	寧波	住宅	38	50
165	眉山領峰	眉山	住宅／商業	29	100
166	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	110	34
167	南麓山居	郴州	住宅／別墅	72	50
168	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	256	75
169	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	37	100

管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
170	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	259	51
171	昆明昭通項目#17-28	昆明	住宅	68	55
172	昆明昭通項目#17-29	昆明	住宅	88	55
173	鹽城高新區項目	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	690	100
174	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50
175	尚•肆濶	香港	住宅／商業	27	50

董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

孔健岷，53歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事兼主席（「主席」）、本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。於2020年6月19日，孔先生獲委任為合景悠活（其股份於2020年10月30日在聯交所主板上市，股份代碼：03913.HK）之非執行董事及董事會主席。孔先生主要負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務營運及銷售和市場營銷。孔先生於1989年畢業於暨南大學，主修計算機專業。彼擁有逾26年物業開發及投資經驗。孔先生為孔健濤先生及孔健楠先生的兄弟。孔先生亦為大部份於英屬處女群島、香港及中國註冊成立之本公司附屬公司之董事。

孔健濤，50歲，為本公司之執行董事兼行政總裁（「行政總裁」）。孔先生負責本集團的整體項目營運，擁有逾26年物業開發經驗，自1995年起擔任本集團董事。孔先生為孔健岷先生及孔健楠先生的胞弟。孔先生亦為大部份於英屬處女群島、香港及中國註冊成立之本公司附屬公司之董事。

孔健楠，55歲，為本公司之執行董事。於2020年6月19日，孔先生獲委任為合景悠活之執行董事及行政總裁。彼畢業於中國中央廣播電視大學，於1999年加入本集團。孔先生為孔健岷先生及孔健濤先生的胞兄。孔先生亦為大部份於英屬處女群島、香港及中華人民共和國註冊成立之本公司附屬公司之董事。

蔡風佳，51歲，為本公司之執行董事兼地產業務之首席執行官。蔡先生畢業於湖南大學，取得建築學學士學位，為註冊建築師。蔡先生於2007年5月加盟本集團，曾擔任蘇州地產板塊副總經理、杭州地產板塊總經理及華東片區總經理，並於2017年12月獲委任為本公司地產業務之首席執行官。加盟本集團前，蔡先生於1992年至2005年任職於廣東省建築設計院。

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士，60歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生於2007年6月加盟本公司。彼獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於1989年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為彩星集團有限公司及安全貨倉有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所上市。李先生於2019年7月5日起獲委任為聯交所上市覆核委員會候選主席之一。彼亦為香港政府創新科技署InnoHK督導委員會之成員、上訴審裁團(建築物)(香港法例第123章《建築物條例》第45條)主席、香港財務匯報局之財務匯報檢討委員團召集人兼成員、香港公益金籌募委員會委員和公益慈善馬拉松聯席主席。於2000年至2003年及2009年至2012年，李先生分別擔任聯交所上市委員會的成員及副主席，其後，彼於2012年5月至2015年7月擔任聯交所上市委員會的主席。李先生分別於2019年4月30日、2019年5月3日、2019年9月13日及2021年1月1日辭任四家聯交所上市公司的非執行董事：梧桐國際發展有限公司(前稱為渝港國際有限公司)、合和實業有限公司(已於2019年5月撤銷上市地位)、添利工業國際(集團)有限公司及石藥集團有限公司。彼亦分別於2020年5月12日及2021年1月1日辭任兩家聯交所上市公司的獨立非執行董事：中國太平洋保險(集團)股份有限公司及思捷環球控股有限公司的獨立非執行董事。

譚振輝，58歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。譚先生於2007年6月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務及財務管理，以及合規方面累積接近36年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書，以及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

李彬海，71歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。李先生為於上海證券交易所上市的保利房地產(集團)股份有限公司(「保利地產」，連同其附屬公司，統稱「保利地產集團」)前董事長，執掌保利地產20年，至2010年5月31日退任。退任前，彼在保利地產集團歷任廣州保利房地產開發公司總經理、保利南方集團有限公司董事及副總經理及中國保利集團公司總經濟師等職務。

高級管理人員

黎寧，56歲，本集團產品研發總經理。黎先生於2010年11月加盟本集團，主要負責本集團產品研發及設計。黎先生為國家一級註冊建築師、建築設計高級工程師。黎先生畢業於澳大利亞莫道克大學，取得工商管理碩士學位。黎先生擁有31多年大型綜合設計院建築設計經驗和經營管理經驗。

陳廣川，52歲，本集團副總裁。陳先生畢業於廣州廣播電視大學工商管理專業。陳先生於2009年10月加盟本集團，曾擔任本集團海南地產總經理。目前主要負責管理全國土儲工作，同時分管本集團融資管理工作。加盟本集團前，陳先生為一間房地產公司的總經理。

金豔龍，41歲，本集團華北片區總經理。金先生畢業於南京工業大學，取得電氣工程及自動化學士學位。金先生於2008年6月加盟本集團，曾擔任工程經理、杭州地產副總經理及蘇州地產總經理。金先生目前主要負責本集團華北片區的整體管理及營運。

黃妍萍，46歲，本集團財務資金副總裁。黃女士畢業於美國馬里蘭大學，取得工商管理碩士學位。黃女士於2008年9月加盟本集團，曾擔任本集團財務資金總監、財務資金總經理。黃女士目前主要負責本集團財務資金管理工作，擁有24年豐富的財務管理經驗。

羅慶，56歲，本集團建築板塊總經理。羅先生畢業於華南理工大學建築工程專業。羅先生於2001年8月加盟本集團，曾擔任成都地產總經理、北京地產總經理、武漢地產總經理。加盟本集團前，羅先生曾任職於廣州市實力雄厚的一級施工總承包企業，擁有36年豐富的建築工程管理經驗。

姚志敏，59歲，本集團財務資金副總裁。姚先生畢業於深圳大學，取得金融學士學位。姚先生於2018年3月加盟本集團，擔任本集團財務資金副總裁，負責融資業務管理工作。加盟本集團前，姚先生曾任職於中國工商銀行股份有限公司廣州下九路支行、廣州德政中路支行、廣州分行結算與電子銀行部、廣州白雲路支行，擔任行長和總經理，擁有31年豐富的融資業務管理經驗。

企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要。本公司採納的主要企業管治常規如下：

- 發展及檢討本公司企業管治的政策及常規
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展
- 檢討及監察本公司遵守法律及監管規定的政策及常規

本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。年內，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）載述的守則條文（「守則條文」），惟偏離守則條文第A.1.7條。守則條文第A.1.7條規定，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議（而非書面決議案）方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

年內，董事會以通過書面決議案的形式批准向廣州凱創商務投資有限公司（「廣州凱創」）及其全資附屬公司出租若干物業之持續關連交易（「交易I」）。由於孔健濤先生為本公司執行董事兼控股股東，亦為廣州凱創之董事及最終實益擁有人，故孔健濤先生應被視為於交易I中擁有重大利益。

年內，董事會以通過書面決議案的形式批准本集團與合景悠活訂立一系列框架協議之持續關連交易（「交易II」），詳情請見本公司日期為2020年11月5日之公告。由於孔健岷先生、孔健濤先生和孔建楠均為本公司執行董事兼控股股東，彼等亦為合景悠活之控股股東，故孔健岷先生、孔健濤先生和孔建楠先生應被視為於交易II中擁有重大利益。

交易I及交易II應以舉行董事會會議方式處理，而董事會認為採納書面決議有助於提升決策及執行效率，且孔健濤先生已就交易I的相關決議案放棄表決，而孔健岷先生、孔健濤先生和孔建楠先生已就交易II的相關決議案放棄表決。董事（包括獨立非執行董事）認為交易I及交易II乃按照一般商業條款或更佳條款進行，並且交易I及交易II之有關協議條款（包括相關年度上限）屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排以確保採取適當行動以遵守守則條文項下之規定。

董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行授權予執行董事及本公司的管理人員負責。

全體董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到本公司公司秘書（「公司秘書」）的意見及服務。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

董事會組成

於截至2020年12月31日止年度內及直至本報告日期，董事會有七名董事，包括四名執行董事孔健岷先生（主席）、孔健濤先生（行政總裁）、孔健楠先生及蔡風佳先生；及三名獨立非執行董事李嘉士太平紳士、譚振輝先生和李彬海先生。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

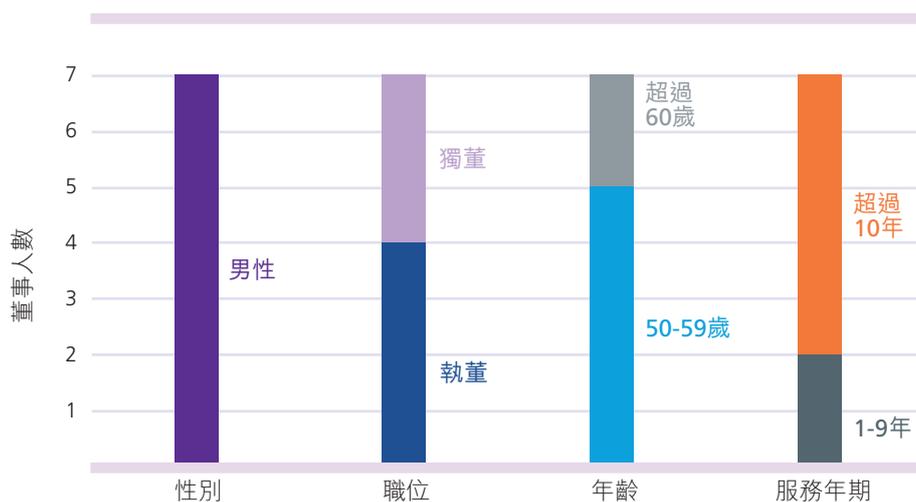
董事之個人資料詳情，包括各董事與其他董事會成員之關係，載於本報告第38至39頁內。最新之董事名單列明其角色和職能於本公司網站及聯交所網站可供查閱。

董事會多元化

董事會已採納了董事會成員多元化政策（「多元化政策」），旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據多元化政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、技能及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處及可為董事會帶來的貢獻而作決定。

現時董事會成員的組成及結構乃參照多元化政策之方針，反映不同的教育背景、專業知識、行業經驗和服務年資的多元化組合，符合本集團全方位可持續發展之需求。於本報告日期，董事會的多元化組合概述如下圖：

多元化組合



備註：
 獨董 — 獨立非執行董事
 執董 — 執行董事

主席及行政總裁

孔健岷先生為主席，而孔健濤先生為行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管如此，主席及行政總裁的職責已清楚劃分，以確保權力及授權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

主席主要負責領導董事會及確保董事會有效運作、向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息、建立良好的企業管治常規和程序，確保採取適當的方式保持與股東的有效聯繫。而行政總裁則主要負責本集團的日常運營及整體管理，落實由董事會制定及採納的業務政策及目標，並就本集團的整體營運向董事會匯報。

獨立非執行董事

本公司現有三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），佔董事會成員人數超過三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認，故本公司認為獨立非執行董事具備獨立性。

年內，獨立非執行董事定期出席董事會會議及董事委員會會議，以其技能、專業知識及不同的背景及資格對本公司作出貢獻，在涉及策略、政策、公司表現、風險監控等事宜上提供獨立的意見。

李嘉士太平紳士和譚振輝先生擔任本公司獨立非執行董事已逾九年，儘管服務時間較長，但董事會認為其個人的獨立性不能單憑服務時間長短而定斷。李嘉士太平紳士和譚振輝先生在任內透過提供獨立、富有建設性及有根據的意見對本公司作出正面貢獻，而接連擔任董事可為董事會帶來一定的穩定性。此外，董事會內有長期服務而熟識集團業務及其市場的成員，對董事會亦大有裨益。董事會亦根據上市規則第3.13條所載可能影響獨立性的因素考慮，而認為彼等仍能繼續展現高度的獨立判斷，故認為彼等具備獨立性。

委任及重選董事

各董事已與本公司訂立為期三年的服務合約或委任函，並須根據本公司組織章程細則（「章程細則」）於本公司股東周年大會上輪選退任及重選。根據章程細則第87條，孔健岷先生、蔡風佳先生及李嘉士太平紳士將於應屆股東周年大會退任，並符合資格膺選連任。

董事保險

本公司已為全體董事購買適合及充足的保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔之法律訴訟責任。本公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠的保障。

董事會運作

年內，董事會已舉行四次定期會議。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討集團財務及業務上的表現，並審批本集團之全年及中期業績。董事會亦審議了本集團的風險管理和內部監控系統、董事會多元化、薪酬政策以及環境、社會和管治報告等。

除了上述定期會議，本集團高級管理人員亦會定期向董事提供每月更新報告及其他有關本集團表現、業務活動及發展之資料。年內董事透過審議附有理據之書面決議案，及需要時由公司秘書或本公司其他行政人員提供額外之口頭及／或書面補充資料，參與仔細考慮與審批本公司若干事項。在需要時，董事會亦會舉行額外之會議。

年內，主席已與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。

董事於2020年出席董事會會議及股東周年大會的記錄載列如下：

董事	董事會會議 出席次數／ 合資格出席次數	出席2020年 股東周年大會
執行董事		
孔健岷(主席)	4/4	√
孔健濤(行政總裁)	4/4	×
孔健楠	4/4	×
蔡風佳	4/4	√
獨立非執行董事		
李嘉士太平紳士	4/4	×
譚振輝	4/4	×
李彬海	3/4	√

每年舉行的定期董事會會議均已提早作出安排，以盡可能使更多董事出席。所有董事一般獲至少十四日通知出席定期董事會會議，並可以在議程提出討論事項。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。議程及相關董事會文件一般於董事會會議的擬定日期前至少三日送達董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。所有會議記錄均由公司秘書存檔，並公開供任何於任何合理時間作出合理通知的董事查閱。

根據章程細則，董事必須於董事會會議上就討論之事項申報各自的利益(如有)，董事如在該事項被認為擁有重大利益，其須放棄批准該事項的表決權。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於截至2020年12月31日止年度內已遵守標準守則之規定。

董事的培訓及支援

本公司鼓勵全體董事參加持續專業發展，以發展並更新其知識及技能，確保其繼續在知情及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

於獲委任加入董事會時，所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的運營及業務以及相關法律、法規及規則等對彼等的責任有適當程度的了解。

企業管治報告

為進一步確保全體董事充分認識本公司的業務及營運以及彼等本身於相關法律、規則及規例下的責任，公司秘書定期向全體董事提供有關本公司最近期之業績，亦不時向全體董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新修訂及發展的更新資料。本公司亦組織了由外部法律顧問參與的上市條例研討會。

年內，董事通過出席研討會、參加培訓課程、網上學習資源等，均已參與足夠的持續專業發展。根據董事向本公司提供之資料，董事於截至2020年12月31日止參與了以下培訓：

董事姓名	出席培訓、研討會、 會議或簡報會等	閱讀與本公司業務、 董事職務及職責以及 監管規定相關的更新資料
執行董事		
孔健岷	√	√
孔健濤	√	√
孔健楠	√	√
蔡風佳	√	√
獨立非執行董事		
李嘉士太平紳士	√	√
譚振輝	√	√
李彬海	√	√

應支付予高級管理人員的年薪

截至2020年12月31日止年度高級管理人員的年薪分佈情況如下：

薪酬範圍(人民幣)	人員數目
0-1,000,000	1
1,000,001-2,000,000	2
2,000,001-3,000,000	1
3,000,001-4,000,000	0
4,000,001-5,000,000	2
5,000,001-6,000,000	0
6,000,001-7,000,000	0
7,000,001-8,000,000	0
8,000,001-9,000,000	0

董事委員會

董事會下設四個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會。各董事委員會擁有其各自書面界定且經董事會批准的職權範圍，當中涵蓋其職責、權限和職能，有關職權範圍符合上市規則的規定，並已考慮本公司的特定業務需要。董事委員會具備充足的資源履行職責，並向董事會匯報其會議結果，提出主要問題及發現，並提供建議，協助董事會作出決定。

審核委員會

審核委員會於2007年成立，其職權範圍根據不時修訂的企業管治守則釐定及更新。於本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(主席)、李嘉士太平紳士及李彬海先生。

審核委員會的主要職責為就外聘核數師之委任及罷免向董事會作出推薦建議、審閱財務報表及就財務報告事宜發表重要意見、檢討本公司的財務監控、內部監控、風險管理制度及企業管治情況。審核委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站可供查閱。

審核委員會於年內已舉行兩次會議，工作概述如下：

- 審議本集團中期和全年之業績，並建議董事會採納有關業績；
- 與核數師會晤，討論本集團的會計及核數事宜，並審閱核數師提呈的結果、建議及聲明；
- 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 檢討外聘核數師之獨立性，建議外聘核數師的委任及聘用條款；
- 檢討本集團企業管治情況；
- 審議年內關連交易及持續關連交易情況；

審核委員會亦與外聘核數師舉行了沒有管理層在場的會議，討論任何需關注的問題。

截至2020年12月31日止年度成員出席審核委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席會議／ 舉行會議次數
譚振輝	2/2
李嘉士太平紳士	2/2
李彬海	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會於2007年成立，其職權範圍根據不時修訂的企業管治守則釐定及更新。於本報告日期，薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事譚振輝先生(主席)及李彬海先生。

薪酬委員會的主要職責為制訂薪酬政策及董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。薪酬委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站可供查閱。

薪酬委員會於年內已舉行一次會議，工作概述如下：

- 檢討薪酬政策和架構；
- 檢討董事和高級管理層的薪酬組合；
- 審閱根據股份獎勵計劃向合資格參與者授予獎勵股份，並建議董事會審批。

截至2020年12月31日止年度成員出席薪酬委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席會議／ 舉行會議次數
譚振輝	1/1
孔健岷	1/1
李彬海	1/1

提名委員會

提名委員會於2007年成立，其職權範圍根據不時修訂的企業管治守則釐定及更新。於本報告日期，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生及李彬海先生。

提名委員會的主要職責為檢討董事會的架構、規模及成員組合，並就挑選董事人選向董事會提供建議。提名委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站可供查閱。

提名委員會於年內已舉行了一次會議，工作概述如下：

- 檢討董事會的結構、規模及組合(包括技能、知識及經驗)；
- 評估獨立非執行董事的獨立性，審議退任重選董事以及檢討每名董事是否對公司事務給予足夠的時間及關注。

提名委員會已制定可計量的目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期及專業經驗，以實現本公司董事會成員多元化。詳情載於本報告「董事會組成」和「董事會多元化」一節。提名委員會不時檢討多元化政策以確保其持續成效。提名委員會認為董事會由七名董事組成，他們的背景及專業經驗多元化，確保嚴格檢討及監控管理程序。董事會的架構平衡，提供對策略事宜的正確判斷，並有效監察和指導管理層，確保運作有效。本報告第38至39頁載有董事之個人資料詳情，當中展現董事在技術、專長、經驗及資歷方面具備多元化。

經審閱董事會成員多元化政策的推行情況及董事會的架構、人數和組成，提名委員會認為已符合董事會成員多元化政策的要求。

截至2020年12月31日止年度內成員出席提名委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席會議／ 舉行會議次數
孔健岷	1/1
譚振輝	1/1
李彬海	1/1

提名政策

本公司根據董事會決議案採納提名董事的政策（「提名政策」）。根據提名政策，提名委員會須向董事會提名合適人選以供董事會考慮，並就於本公司股東大會選舉有關人士擔任董事或委任有關人士為董事以填補臨時空缺或作為現任董事會的額外董事向股東提供推薦建議。下表載列提名委員會評估候任人選的合適性時所參考的非詳盡因素：

- 誠信聲譽；
- 成就及經驗；
- 遵從法律及監管規定；
- 可投入時間及相關事務關注的承諾；及
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等。

提名委員會亦會評估獨立非執行董事的獨立性，並考慮現行生效的上市規則（經不時修訂）所規定有關獨立性的因素。

執行委員會

執行委員會於2019年成立，並根據不時修訂的職權範圍履行義務。於本報告日期，執行委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)、孔健濤先生、孔建楠先生及蔡風佳先生。董事會已授予執行委員會權力及責任以處理本公司的管理功能及日常營運，而宣派中期股息、建議末期股息或其他分派等其他若干主要事宜則仍交由董事會批准。執行委員會監察本公司業務計劃的施行及業務單位的營運，於必要時召開會議。

審核及問責

財務報告

董事確認知悉彼等就編製本集團截至2020年12月31日止年度財務報表的責任，並確認本報告所載的財務報表真實公平地反映本集團於年內的業績及事務狀況。董事認為，財務報表乃按照適用的法規及會計準則，以公司持續經營為基礎而編製。

外聘核數師

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本報告「獨立核數師報告」內。

截至2020年12月31日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬約為人民幣5,400,000元，作為審閱財務資料服務的非核數服務費用合共約人民幣6,262,000元。非核數服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

風險管理及內部監控

董事會負責維持完善有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本集團風險管理及內部監控系統的成效，以確保現存的風險管理及內部監控系統為充足。審核委員會協助董事會履行其對於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控等管治職能。集團風控中心協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。董事會可定期獲悉可能影響本集團的重大風險。

本集團以「三道防線」模式作為風險管理及內部監控系統的基本架構：

第一道防線：本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個運營單位負責識別、評價各自的風險，並在職責範疇內設置適當的風險應對措施，並實施監控風險應對措施的執行情況，及時向管理層匯報風險管理的工作情況。

第二道防線：本集團各職能部門為第一道防線提供和推廣風險管理與控制的方法論和工具，同時針對跨領域、跨流程、跨部門的重大風險拉通管理，在此基礎上進行風險提示和控制策略研究。

第三道防線：本集團風控中心主要負責監督本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的有效性，為本集團財務及運營活動提供獨立評估，並向有關管理層作出建設性建議。本集團風控中心統籌集團的定期風險評估，並以風險評估結果為導向制定本年的內審計劃，同時將審計結果向審核委員會進行報告。

董事會已檢討及評估本集團截至2020年12月31日止的年度風險管理及內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本集團管理層、外聘核數師及本集團風控中心商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有的風險管理及內部監控系統充足及有效。

主要風險和不確定因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。由於未能盡錄所有因素，除下文所列事項外，亦或存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。此外，投資者在投資本公司證券之前，應自行判斷或諮詢專業人士的意見。

- 政府監管的政策、法律法規要求的不利變動；
- 中美貿易戰和全球金融狀況的不確定性，對宏觀經濟環境所造成的負面影響；
- 新型冠狀病毒或未來可能發生的大流行疾病對公共衛生及營運中斷的威脅；
- 人才短缺，招聘或培訓高素質員工的需求強烈；
- 內部流動資金的籌措能力和外部融資能力；
- 來自客戶的信貸風險，倘若客戶無法準時或全數付款，本集團的流動資金狀況可能受到不利影響；
- 隨著新競爭對手的增加、土地成本的增加、樓市降溫等措施的不利影響，使本集團面臨著更為激勵的市場競爭；
- 基於少數股權投資的有限控制而產生的業務夥伴風險。

內幕消息政策

本公司已採納有關監察、匯報及披露內幕消息(定義見上市規則)的政策，確保及時匯報及披露，以及履行本集團的持續披露責任。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。

陳健威先生為公司秘書，其確認於年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東關係

本公司明白與股東保持有效相互溝通的重要性，並重視每個與股東溝通的機會。本公司透過多種渠道及時向股東清楚披露有關資料。刊發的年報及中期報告會因應要求以郵寄方式寄發予所有股東。本公司亦遵守上市規則的規定，於指定期間內在聯交所及本公司網站刊載公告、通告、年報、中期報告、股東通函及每月最新匯報等。除此等文件外，新聞稿及通訊亦會在本公司網站內發佈，以增加其透明度。本公司不斷及時更新網站，當中亦載有本公司業務活動的其他詳盡資料。

除刊發資料外，本公司的股東周年大會亦提供股東及董事溝通的平台。董事會主席親自主持股東周年大會，以確保股東的意見切實傳達予董事會。此外，在會上概述本公司的業務及問答環節均可讓股東了解本集團的最新策略及目標。

除董事會主席外，董事委員會主席或／及其他成員、本公司核數師、本公司的香港法律顧問亦會(視乎情況)參會並回答股東的提問。

本公司不時檢討股東周年大會的程序，確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。所有股東於會議日期前最少足二十個營業日獲發股東周年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料詳情。於大會開始時，大會主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果會以刊登公告方式公佈。

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據章程細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權的已繳足股本十分之一的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8503-05A室。股東特別大會呈請人必須於彼等的書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即安排董事會根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可自行召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東特別大會加入一項決議案，股東須遵守章程細則第58條。有關規定及程序載於上文。根據章程細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交香港主要營業地點或股份過戶登記處，惟該等通告的最短通告期限為至少七(7)日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司網站。

投資者關係

股東溝通

股東可隨時向董事會以書面方式經由投資者關係部提出查詢及表達意見，投資者關係部的聯絡資料如下：

香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場85樓8503-05A室
合景泰富集團控股有限公司投資者
關係部

傳真： (852) 2878 7091

電郵： ir@kwggroupholdings.com

章程文件

年內，本公司的組織章程大綱及細則並無作出任何變動，股東可於本公司及聯交所網站查閱。

股息政策

本公司採納了派付股息政策，目的是從本集團利潤中向股東持續的分派股息。董事會考慮多項因素酌情決定宣派股息金額，包括本集團的財務業績、股東利益、一般業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮、合約、法定及監管限制(如有)及董事會認為相關的任何其他因素。本公司將會不時檢討該政策，以配合集團未來發展前景、資金需求及市場變化。

前言

作為一間高度重視可持續發展的房地產開發商，本集團一如既往地企業高速發展的同時積極承擔企業應有的社會責任，為環境及社會盡一份綿力，實現本集團及社會共同發展的長遠目標。

本集團一直持着「以心築家，創建未來」的核心理念，精益求精，在各個部門實施有效而具針對性的可持續發展政策，務求把本集團核心理念實踐至物業開發、投資業務及商業活動上，協助構建一個有利社會發展的營運模式。

本集團認為擁抱可持續發展才是成為一間長青企業的不二法門。本集團不但向員工灌輸正確的可持續發展觀念，更積極向客戶推廣綠色生活和提供舒適、低耗能及使用可再生能源的綠色建築。除了致力提升大眾的生活素質之外，亦推動社會轉型，為下一代創造一個更完善的生活環境。

在此，本集團欣然發佈2020年度環境，社會及管治報告，披露本集團在環境，社會及管治方面的詳細政策及效益。

關於本報告

本報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》（下稱《指引》）所編寫，旨在公開透明地披露本集團過去一年於環境、社會及管治（「ESG」）方面的表現，以回應各持份者對於本集團可持續發展的關注與期望。本報告以中、英文編寫，並以環保紙印刷而成，已經編入本公司年報並上載至聯交所及本公司網站 www.kwggroupholdings.com。歡迎瀏覽本年度及過往的環境、社會及管治報告。

本報告的報告範圍涵蓋了整個本集團於2020年1月1日至2020年12月31日所營運的物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理業務，與本集團財政年度一致，而本報告當中披露的環境關鍵績效指標涵蓋了所選定的核心範圍，包括廣州國際金融廣場總部、香港環球貿易廣場香港總部、廣州花都木蓮莊酒店、廣州W酒店、廣州譽山國際、廣州佛山瀧景、上海環球都會廣場、重慶譽峰、成都譽峰、南寧香悅四季、成都雲上、南寧合景天峻廣場、北京摩方及寰匯公館，披露範圍較上年度增加了6個項目，本集團會繼續致力提高ESG信息披露的透明度。

本報告的編製過程遵循《指引》建議的匯報原則，根據「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」概述了本集團在ESG方面的表現。

匯報原則	本集團的回應
重要性	在收集及分析內外部持份者意見後，本集團評估了各項議題對本集團及持份者的重要程度後，制定出重要性矩陣並由此決定本報告的披露重點，並作為本集團制定可持續發展目標的參考。
量化	本報告披露信息來自本集團公開文件、公開數據及統計數據。董事會對本報告內容的真實性、準確性和完整性負責。本報告以可以計量的方式披露關鍵績效指標，並已經在本報告匯報排放量和能源耗用所用的標準、方法、所使用的轉換因素等是根據《指引》所編寫。
平衡	本報告除了披露本集團在可持續發展表現外，亦會解釋本集團在可持續發展面對的挑戰，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。
一致性	本報告中的訊息採集及報告格式盡量與去年一致，以保證訊息的可比性，而對於任何變動都有作出解釋。

本集團重視與各持份者的溝通，如您對本報告內容或本集團的可持續發展政策有任何建議或疑問，歡迎通過以下方式與投資者關係部聯絡：

香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8503-05A室
合景泰富集團控股有限公司
投資者關係部

傳真：(852) 2878 7091

電郵：ir@kwggroupholdings.com

可持續發展管治

對全球經濟市場而言，2020年無疑是充滿挑戰的一年。面對著宏觀經濟及新冠肺炎疫情爆發等等的挑戰，全球各行各業無可避免地受到了相當大的影響。即便如此，全賴本集團各部門緊守崗位，一如既往地在地產業務、商業業務、可持續發展方面承擔責任，本集團才能繼續走得更遠。

董事會負責制訂本集團業務政策及策略、檢討及監察內部業務及管理、風險管理系統等，一向結合環境及社會考慮進行決策，並對環境、社會及管治事宜作出定期的監管。本集團一向視客戶為我們的重要持份者之一，我們堅持「以心築家，創建未來」的理念，為客戶提供質量好的項目及服務，讓他們能夠享受到創新又舒適的生活方式。在2020年，本集團踏入第三個十二年的開端，我們力求進步，主動向創新及科技方向進發，繼續在行業深耕和模式變革上長遠佈局。作為城市運營者，本集團充分明白環境、社會及管治的重要性，我們始終銘記企業社會責任，致力推動環境、社會及管治發展。本集團未來會更強調低碳綠色概念，將項目開發週期產生的環境影響盡力減低，同共為應對全球暖化作出努力。

本集團業務在本年度十月成功將部分業務分拆出來於香港聯合交易所主板正式掛牌上市，本集團(不包括其合營企業及聯營公司)會與合景悠活集團持續維繫著穩健的業務關係。合景悠活「創建服務新價值」的品牌願景，為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務，包括預售管理服務、物業管理服務、社區增值服務、商業營運服務等。

為了配合未來的業務發展及制定更合適的環境、社會及管治相關的方針及策略，本集團透過獨立第三方顧問分析各議題的重要性以進行重要性評估，並會於董事會會議上檢討落實進度及年度環境、社會及管治報告，確保設立合適及有效的ESG風險管理及內部監控。

本集團這二十五年走來，實在要感謝各位的鼎力支持與信賴，我們在未來必定會突破自己，以更好的精工品質、綠色和諧共生的居住信念，為社會建築更美好的城市未來。

因此，本集團在不同的工作範疇內加入了可持續發展策略，本集團十分重視與各持份者的溝通交流，透過不同管道以充分了解他們的聲音、關注點及建議。我們及時收集整理各方的意見，並採取應對措施，滿足持份者的合理期望與訴求，希望能夠共同成長。

	持份者	關注議題	溝通渠道及回應方式
	員工	<ul style="list-style-type: none"> 員工權益及福利 職業健康與安全 職業發展及晉升途徑 	<ul style="list-style-type: none"> 提供安全及衛生的工作環境 安全知識培訓及工作坊 鼓勵員工參加內外部培訓 提供清晰的晉升階梯及所需的符合條件
	客戶與業主	<ul style="list-style-type: none"> 產品質素及服務 服務體驗 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶滿意度調查 服務在線化 提供專業的售後服務 客戶活動
	供應商	<ul style="list-style-type: none"> 公平、公正的招標方式 企業形象及商譽 遵守及履行合約 	<ul style="list-style-type: none"> 評估與調查、定期工作會議 對投標單位進行技術及質量評定 設有招標標準及慣例 廠商考察
	股東與投資者	<ul style="list-style-type: none"> 投資回報及增長 盈利能力 本公司資訊披露 	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會 定期報告及本公司公告 活動
	政府機構	<ul style="list-style-type: none"> 遵守法律法規 依法納稅 支持經濟發展 	<ul style="list-style-type: none"> 設立綠色辦公、施工及建築政策 執行及遵守國家政策 響應政府號召，助推城市發展
	社會大眾	<ul style="list-style-type: none"> 公益事業 環境保護 社會民生 	<ul style="list-style-type: none"> 積極參與社區項目及建設 組織義工團體 媒體溝通
	媒體	<ul style="list-style-type: none"> 恪守商業道德 營運透明度 	<ul style="list-style-type: none"> 定期披露資訊 保持緊密的關係

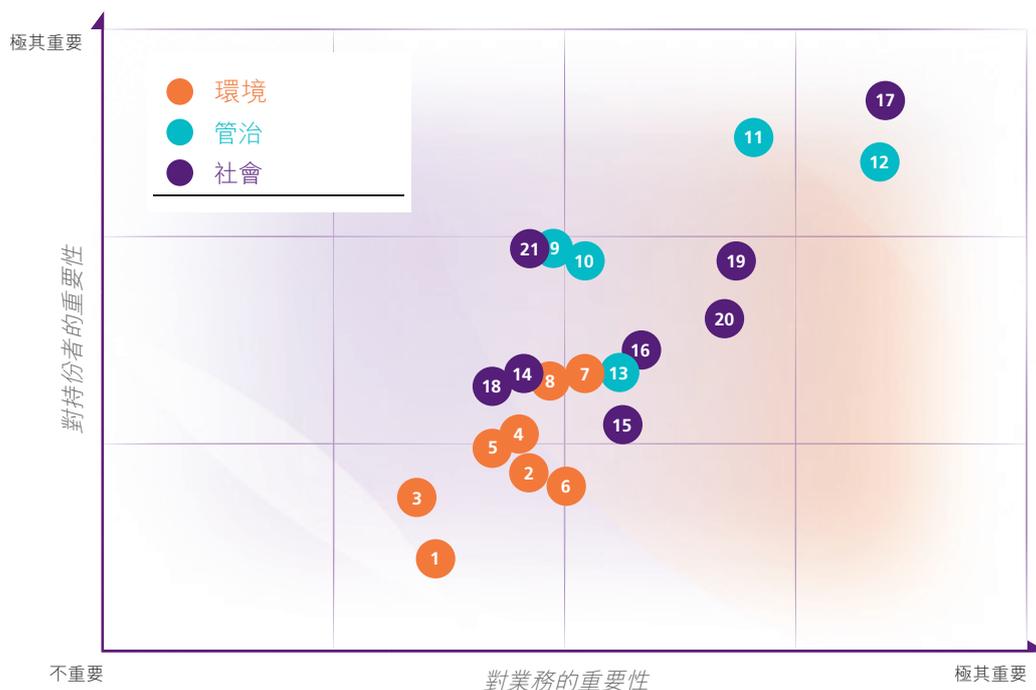
重要性評估

根據《指引》及為了確定本報告的披露重點，本集團進行了重要性評估，去權衡各議題對於本集團的重要性。本集團首先從營運活動及業務特點識別出在環境、社會及管治層面下的議題，該些議題如下：

環境、社會及管治層面	相關議題
層面A1：排放物	1. 空氣污染物排放 2. 溫室氣體排放 3. 廢棄物管理
層面A2：資源使用	4. 能源消耗 5. 資源消耗 6. 生產物料的使用
層面A3：環境及天然資源	7. 環境及天然資源相關風險
層面A4：氣候變化	8. 氣候風險管理
層面B1：僱傭	9. 平等機會 10. 員工福利
層面B2：健康與安全	11. 職業健康與安全
層面B3：發展及培訓	12. 員工發展及培訓
層面B4：勞工準則	13. 反童工與強制勞動
層面B5：供應鏈管理	14. 供應商招聘過程 15. 供應商評估過程
層面B6：產品責任	16. 客戶私隱安全 17. 產品質量 18. 知識產權 19. 投訴管理
層面B7：反貪污	20. 反貪污
層面B8：社區投資	21. 社區參與

然後，本集團管理層會根據在營運過程與各持份者溝通，以進行外部評估，然後再內部對於各議題進行討論及根據其議題之相關程度和重要性評分。根據內外部的分析結果，本集團從「對持份者的重要性」和「對業務的重要性」兩個維度對議題進行排序得出以下的重要性矩陣：

環境、社會及管治議題重要性矩陣



- 1** 空氣污染物排放
- 2** 溫室氣體排放
- 3** 廢棄物管理
- 4** 能源消耗
- 5** 資源消耗
- 6** 生產物料的使用
- 7** 環境及天然資源相關風險
- 8** 氣候風險管理
- 9** 平等機會
- 10** 員工福利
- 11** 職業健康與安全
- 12** 員工發展及培訓
- 13** 反童工與強制勞動
- 14** 供應商招聘過程
- 15** 供應商評估過程
- 16** 客戶私隱安全
- 17** 產品質量
- 18** 知識產權
- 19** 投訴管理
- 20** 反貪污
- 21** 社區參與

由於本集團主要從事物業開發、物業投資及酒店營運，項目及服務質素在業務中佔了很大的比重，因此重要議題均集中於產品質量、職業健康與安全、員工發展及培訓及投訴管理等領域。本集團會在政策決定時參考重要性矩陣，根據各議題的重要性分配資源，更完善本集團的長遠發展策略。

1. 環境管治及相關政策

房地產行業是全球碳排放最大的行業之一，本集團明白也認同為了應對可持續發展及氣候變化的挑戰，推行可持續發展政策及管治是每個企業都需要擔當的責任。本集團在設計、規劃、建造及運營過程中都有注入ESG相關的可持續概念，並在過程中積極了解環境問題及社會發展需要，與各持份者加強溝通及合作，為可持續的未來社區努力。

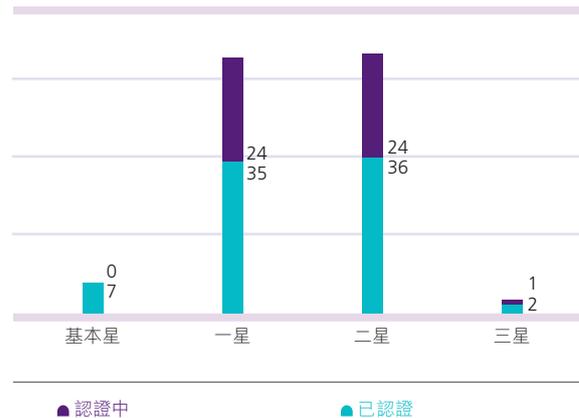
1.1. 綠色建築認證

可持續發展及氣候變化在全球各地都受到熱烈關注及討論，本集團亦明白其重要性，一直以來也有利用不同政策去應對，本集團除了致力提高項目質素之外，也注入綠色元素於其中，為客戶帶來更可持續的生活方式，繼續以心築家。

本集團在發展新項目時都有將綠色建築理念加入並實踐在設計及建造過程中，積極爭取中國綠色建築認證。本集團將綠色低碳理念環環鑲嵌到項目的建設、規劃、設計、供應鏈、施工、管理等。當中，務求在各過程中實踐到低碳生產及營運，締造健康並可與自然共生的項目產品。

本集團按照《國家綠色建築設計一、二星級設計指引》、《綠色建築評價標識實施細則(試行修訂)》等標準，打造綠色建築臻品。現時在本集團大力推行綠色低碳建築下，共有80個已認證綠色建築項目及49個正在進行認證過程的項目。

本集團綠色建築認證項目統計



1.2. 綠色辦公

除了項目開發及營運外，本集團也關注自身辦公室的資源使用及碳排放情況，制定一系列的辦公室管理制度，要求本集團員工遵守，以創建一個綠色和諧的辦公室。本集團希望可以將環保理念帶到日常辦公生活中，令員工清楚明白及認同綠色低碳的理念，有助員工將此理念套用在業務工作或項目發展上，以下是本集團實施的部分綠色辦公政策及措施：

環保政策	環保措施
節約用電 	<ul style="list-style-type: none"> 規定安裝空調的辦公室夏季空調溫度不得低於26℃，冬季不得高於18℃ 下班時須確認各自辦公區域的照明已經關閉，只開啟應急和監控用照明，並設有辦公室定期巡查制度 大廈立面照明採用LED燈替代老式高壓泛光燈 地下停車場全面使用LED燈，並按照停泊車量開啟最低照明 下班時切斷電腦設備、飲水機等電源 升降機在工作日7點後及星期六1點後只保留少量正常運行，每天8點後只會保留一部運行
節約用水 	<ul style="list-style-type: none"> 在茶水間洗手盆位置加設節約用水標識，時刻提醒員工節約用水 定期檢查各用水閥門、水龍頭、抽水馬桶，杜絕滴水、漏水的現象 安裝感應水龍頭等節水用具
節約用紙 	<ul style="list-style-type: none"> 倡導員工採用雙面影印，列印自動設定為雙面使用 推行了無紙化辦公，鼓勵在網上完成簽字 提倡無紙化會議，轉化紙質流程為線上流程
廢棄物處理 	<ul style="list-style-type: none"> 提供廚餘垃圾桶、可回收垃圾桶、不可回收垃圾桶和有害垃圾桶 對於電子廢棄物進行專業處理 聘用專業清潔公司按照政府要求進行垃圾分類及回收工作
減少碳排放 	<ul style="list-style-type: none"> 使用一級油煙淨化設備，每季度皆有專業維保人員進行維護。油煙經過淨化後排放至公共油煙管道，達至排放標準後方排至大氣中 利用網絡會議代替部分差旅出行，從而減少差旅產生的溫室氣體排放

智能辦公

本集團不斷追求更好，以新科技及新思維與時並進，用創新的方式令業務過程變得更有效率。在地產業務中，本集團積極通過SAP系統整合多元業態，利用智能性管理系統的優勢，把資金管理與業務緊密結合起來，在業務整個過程中落實本集團對審批流程、業務規範、預算、核算規則的管控，防控運營風險。SAP系統是一個具有可持續性的系統，其收集的所有數據及參數對於日後的行業動向起到一個參考及預測功能，本集團可就此對未來業務計劃及可持續發展戰略進行調整，實現風險管理新水平。

另外在商業板塊方面，本集團已經開始使用「一合」平台，該平台是由物業管理、客戶服務、會員管理、合景雲平台四大體系組成的後服務端體系，可以讓客戶及員工通過版面簡易、容易使用的平台，享用商業運營、物業及資產服務等服務。本集團深明科技為未來大趨勢，亦可以為本集團業務增加價值，提升效率，因此一直都致力將科技融入辦公之中，為客戶提高質量更好的產品及服務。

1.3. 綠色生活

本集團積極借助營運規模及客戶網絡，透過不同的社區活動、合作、科技應用等，倡議綠色生活方式及積極宣傳相關概念。除此以外，本集團亦會持續推行可持續的營運管理理念，考慮引進智能化與信息化工具，加強對於樓宇與設施設備的能耗數據掌握，提升資源使用效益，營造低碳綠色的生活及商務環境。

本集團透過項目的小區設計概念，將客戶所需的設施盡量設置到步行範圍之內，例如學校、超級市場、休憩設施等，讓客戶可以更加容易地實踐到低碳生活。本集團在部分項目更有提供穿梭巴士供客戶來往主要場所，本集團希望可以給予客戶有不同的交通選擇去減少使用私家車，在不影響交通效率的情況下鼓勵大家多使用公共交通工具，減少因交通而產生的溫室氣體排放。另外，項目管理人員會按計劃走訪住戶，將節能減排的相關知識送到每一戶業主手上，進行節能知識普及，更深刻認識到節能的重要性。不同項目會不定期舉行節能相關活動，比如趣味遊戲、公益電影、親子活動等，讓男女老少都可以加入到節能環保的行列，從小培養小朋友的綠色環保意識。

物業營運

本集團的物業營運一直貫徹可持續概念，在不同的範圍訂立了本公司政策，例如，對於室內溫度的控制，本集團設有一套嚴格的標準務求為客戶提供最舒適的體驗。在一般情況之下，本集團項目的溫度控制會視乎室內溫度情況及變化，適當地調節冷凍水出水溫度以制定合理節能運行策略，達到減少設備運行能耗目的。而在過渡季節期間，本集團項目內的餐廳會在用餐時段間斷開啟空調主機調節溫度，保證餐廳內既有舒適的室內溫度亦可以減少空調主機執行時間。另外，本集團亦會定期進行空調水處理保養工作，嚴格控制水系統水質指標，避免結垢影響冷熱交換效果，加強設備末端維護管理，按時對冷卻塔填料、空調末端設備濾網、製冷主機換熱器進行清洗維護，提高能效以降低能源消耗。

本集團雖然明白資源消耗是不能避免的，但是若能將能源效能提升，相信可以減少不必要的浪費，因此本集團一向都有在節約資源使用上下功夫。在用電方面，負責部門會按照該設施或設備的使用時間表設定自動開啟及關閉設備，減少不必要的耗電。而本集團所有地下停車場照明已經全面使用LED燈，在四層停車場的設計中，B2及B3層在大廈日常營業期間會正常開啟照明及

送風設備，而較少人使用的B4及B5層在非繁忙時段會開啟最低照明，高峰期另外增加照明，大廈日常營業結束後會分區域保留最低照明。

同時間，本集團亦會與物業管理公司保持良好及緊密的溝通，確保物業管理公司的管理制度及方針與本集團的可持續方向保持一致，為全體業主及客戶提供一流的物管服務。

氣體排放及廢棄物管理

本集團對於項目產生的廢棄物都進行嚴格的處理，務求對環境造成最低影響，與大自然一起和諧共生，實踐綠色生活。

本集團項目內的所有餐廳均使用天然氣(12T)爐具，並確保相關排放符合國家強制性標準。在處理廢水方面，項目內的餐飲行業商戶所製造出來的廢水必須通過商戶的隔油隔渣池進行處理，再排放至項目的匯總隔油池，總隔油池的廢水會經過三階段的隔油濾渣處理程序後才會排放至市政管道。本集團有聘請專業清掏公司於每兩個月對總隔油池進行清掏維護，並可根據實際情況增加清掏次數。

而對於污水，項目地面樓層的污水會直接通過已鋪設好的污水管道排放至市政管道，至於地下樓層的污水會另外通過特別設置的提升裝置排放至市政管道，本集團所有項目的污水排放均通過國內市區政府環保審核，利用市政管道集中到污水處理廠處理。另外，本集團會將收集到的雨水通過管道直接排入市政雨水管網，並不會滲漏到任何污水，本集團部分項目所收集到的雨水會作灌溉、清潔等用途。

至於家居廢棄物部分，本集團設有回收計劃，有專業的外判公司負責回收分類並進行運送處理。本集團在每座大廈均貼有海報及在社區入口和園區主幹道懸掛相關宣傳標語以推廣回收和綠色生活，打造社區的環保氛圍，同時亦設有不同類型的回收箱，例如舊衣物、廢紙、金屬、塑膠等。現時較多的廢棄物來自於快遞包裝、速食包裝物及餐廚垃圾。本集團針對快遞包裝廢棄物進行了回收再利用的宣傳以及二次使用後已經降低了廢棄量。而關於速食包裝物，本集團已經過宣傳與勸導租戶及住客使用非一次性餐具，從廢棄物的生產源頭開始減少，餐廚垃圾則由專業的外判公司負責。

未來展望

本集團未來會實行更多節能減排的措施，包括

- 在設備壽命週期屆滿時通過技術更替的形式替代更換高耗能設備，包括中央空調主機、水泵、室內照明、BA局部控制、改善更換室內窗簾提高遮陽係數等等。
- 未來計畫將樓層公區走廊照明節能燈具改為LED燈具，將由公區走廊照明年耗電5.6萬KWH下降至2.4萬KWH。控制空調能耗，安裝空調的辦公室，夏季規定空調溫度不得低於26℃，冬季不得高於18℃節約用電；辦公區域、走廊照明做到人走燈滅，只開啟應急和監控用照明，本公司積極宣導全天工作結束後即關閉熄燈、切斷飲水機、關閉電腦電源的良好習慣。

1.4. 綠色施工

本集團的各項目中，均在施工過程中處處秉持建造精工品質，以心築家的理念，不但嚴謹地管控施工過程，還為最後項目的質量把關。本集團嚴格遵守《中華人民共和國建築法》、《建設項目環境保護管理條例》、《中華人民共和國環境保護法》等法律法規，在項目施工方面中實施已制定的政策減低可能會造成的環境及生態影響，按照施工現場管理標準，採用先進設備、技術及環保建築材料。

本集團在施工前會對建築工地及其附近範圍進行勘查，針對環境影響、施工前期準備、土壤狀況、地下水道等作出考察評估，避免影響周遭民居、生態及環境，同時也確保項目能夠在地質穩定的區域施工，避免樓宇建築有崩塌危機。

本集團在各方面都有既定的施工流程及標準讓施工隊去遵守，各項目也會有負責員工進行監察。

施工環境監控

本集團針對揚塵及嘈音制定出施工守則，並設有傳感器設備，監測施工過程可能出現的環境污染，確保可以及時採取應對措施以降低對周邊民居及社區的影響。本集團從材料挑選、施工過程及減緩設備方面都有作出細心的考慮，施工現場會採用預拌混凝土以減少在現場進行攪拌動作，大量減低揚塵的產生，另外再配合噴淋系統、霧炮裝置等降塵設施及對施工現場土方採取覆蓋、固化等措施，有效減少粉塵污染。而負責運輸的車輛在出入工地時都要進行沖洗，渣土車輛更要進行密閉運輸，在運輸過程中也不會造成重大的環境影響。

至於嘈音方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》，限制施工作業時間和積極採用低噪音設備，本集團確保建築工地內環境雜訊是符合國家《聲環境品質標準》GB 3096-2008的規定。

水資源管理

本集團的項目均使用市政管道獲得用水，水源衛生可靠，並沒有任何問題。另外，根據《中華人民共和國水污染防治法》，本集團積極採取各項措施防治於施工期間所造成的水污染，包括施工人員會將施工現場部分直排廢水進行二次利用、設置生活污水和工業廢水兩條管道，工業廢水排入污水處理廠再行處理，生活污水排至市政污水管網，維護水生態資源。

廢棄物

本集團致力減少在項目開發及施工過程中產生廢棄物，所採取的措施及取得的成效如下：

(1) 制定材料供應方案：

在項目前期，配合設計考慮施工所需物料之類別及數量，按計劃進行採購，避免過量採購及不合理使用而造成物料浪費。在採購過程中，所有建築和裝修材料都需要符合《民用建築工程室內環境污染控制規範》(GB 50325)的有關規定，而室內裝飾裝修材料有害物質限量是絕對符合《室內裝飾裝修材料有害物質限量》(GB18580~18588)和《建築材料放射性核素限量》(GB 6566)的規定，其對室內空氣品質的影響也符合《室內空氣品質標準》(GB/T 18883)的規定，本集團嚴格禁止使用國家限制或列明淘汰使用的建築材料和產品，儘量使用經過認證的綠色建材。

本集團的混凝土結構建築依據《混凝土結構設計規範》GB50010-2010第4.2.1條規定均採用III級鋼即HRB400鋼筋，未採用低於400MPa級的熱軋帶肋鋼筋，高強鋼筋的應用可以達至節材、節能的效果。另外，全部使用預拌混凝土、預製疊合板及預製全砗外牆不但可以減少施工現場雜訊和粉塵污染，並可以節約資源，減少材料損耗。

(2) 使用新施工技術：

以建築資訊模型(Building Information Modeling，簡稱BIM)為引領，在施工中綜合運用裝配式技術、鋁模技術、全溫凝土外牆、薄漿幹法緋築、薄抹灰、裝配式內裝和穿插施工技術等。另外在運輸、儲存、安裝時透過密封運輸、預先安裝等方式避免建築材料的損傷和破壞，減少製造不必要的建築垃圾。本集團亦有提供多項定期培訓去提高員工的安裝施工精準度，避免鑿除或修補而產生的廢材。本集團日後會投放更多資源加強建築施工的組織和管理工作，持續提高施工管理水準及施工員工的環保意識，減少因施工品質原因造成翻工問題，浪費建築材料及產生大量垃圾。

(3) 廢棄材料重用：

本集團盡量減少產生廢棄材料，同時將廢材重用加工或進行回收，而不可回收的廢材則委託專業收集公司進行處理。現時項目產生廢棄物量較整體行業者平均水平少，建築垃圾回收再利用率70%以上。

廢棄物種類	廢棄物處理方式
渣土 	<ul style="list-style-type: none"> 重用於築路施工、樁基填料、地基基礎
廢棄木材 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有明顯破壞的木材直接重用於重建建築 破損嚴重的木質構件出售為木質再生板材的原材料或造紙
廢鋼材、廢鋼筋及其他廢金屬材料 	<ul style="list-style-type: none"> 直接再利用或進行加工
廢棄建築混凝土及磚石 	<ul style="list-style-type: none"> 生產相應強度等級的混凝土、砂漿或製備諸如砌塊、牆板、地磚等建材製品 廢棄磚石所製成的骨料添加固化類材料後，再用於公路路面基層
廢水 	<ul style="list-style-type: none"> 實行雨污分流，確保污水排放至市政污水管道，雨水排入市政雨水管道 污水集中沉澱無害化後排出

1.5. 應對氣候變化

本集團意識到氣候變化對本集團業務可能會造成一定的風險，因此近年積極關注氣候變化相關的資訊及其帶來的影響。根據金融穩定委員會(「FSB」)氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)，氣候變化風險可以分為實體風險及轉型風險。而本集團管理層透過探索氣候變化可能會帶來的風險及機遇，制定高效應對氣候變化的對策及方針，減少其對本集團業務所帶來的影響，創造具有前瞻性的營運方式。

TCFD指出實體風險為對本公司實質資產所造成的衝擊或損失，可以再細分為急性及慢性風險，而轉型風險則指過渡至低碳經濟的相關風險，本公司可能會在過程中經歷監管風險、訴訟風險、技術風險、聲譽風險及受氣候變化影響的市場波動等。本集團經過氣候變化相關的考量後，先在以下重要方面積極進行應對行動。

業務營運

本集團管理層會在定期會議上識別及評估氣候變化對於各業務及項目所帶來的風險和機遇，本集團的目標不只在於控制氣候變化可能會引致的實體及轉型風險，更想好好把握相關機遇，適時梳理氣候變化相關的管理方針，令本集團可以快速應對市場及環境的變化。

供應鏈管理

在氣候變化之下，極端天氣事件發生的頻率上升，極端天氣事件可能導致供應鏈中斷或物流運輸出現問題，令物料供應不足，工程或需延後完成。因此，本集團十分重視氣候變化在供應鏈中所帶來的風險。本集團會首先重新審視生產物料採購慣例，加入氣候變化元素，積極考慮低碳環保物料或將供應商與項目距離加入考慮因素之一。

建築及設計

由項目設計至施工完成的整個過程中，每個細節都很有可能受到氣候變化的影響，本集團會持續關注在各環節中所面對的風險，並積極採取相應措施。首先，在建築設計、施工的各個過程中，本集團已經設立相關環境政策以管理供應鏈穩定性和員工安全以及提升能源使用效率。同時，本集團明白到將項目交付到客戶後的物業管理對於氣候變化的風險管理也十分重要，因此，本集團早前設計階段將綠色建築的概念融入至其中。



深圳臻林天匯在設計時，保留空間以供自然通風，並採用了透水鋪裝、灌草綠化、屋頂綠化等措施，令項目備有良好的建築物理熱環境，減低熱島效應。經模擬計算，小區平均熱島強度為 1.47°C 、小於 1.5°C ，滿足《綠色建築評價標準》中有關室外熱環境的要求。

而在施工相關指引中，負責的工程項目部早已對各種極端天氣狀況制定好應該措施，並一直在施工過程中，密切留意天氣預測預報，及時掌握雨情、水情、地質災害險情、旱情、高溫等信息，以及時發布預警通知及部署應對工作。

針對寒冷天氣下的施工，工程項目部貫徹落實項目當地政府關於冬季安全施工及生產的政策，防止發生任何施工意外，保障員工安全。根據氣候變化，靈活安排不同施工工作，例如在大風、大雨、大雪等天氣下，會停止室外施工，並會有員工即時清除施工現場的積水、積雪，在採取有效的防凍、防滑措施後才可以恢復正常施工。

而對於極端天氣事件可能帶來的洪水、山泥傾斜等災害，本集團已經編製有關汛期、高溫環境下安全施工技術措施，提升項目施工地點的災害防禦力度。同時，工程項目部特別注意施工地點外的排柵、深基坑、高邊坡、施工圍擋及物料堆積，以防止因施工原因造成山體滑坡等地質災害的發生。

1.6. 綠色建築

正於本報告開首所述，本集團將可持續發展的概念，加入到業務的每個範疇之中，從項目選址、物業設計、項目建造到物業管理。我們積極響應國家關於綠色建築發展的號召，不斷推廣綠色建築設計工作。

綠色建築案例 - 住宅項目

寧波·美雲閣府(綠色建築二星標準)



位於寧波的美雲閣府項目的生活商業配套齊全，教育資源豐富，最近的醫療設施也在3公里之內，同時亦擁有豐富的生態配套，開車10-15分鐘可到達寧波的城市綠肺、全省最大的城市中央濕地公園鄞州濕地公園。

智慧社區 - 項目集合5大多功能智慧健康標準體系，包含雲智慧管理、多功能健康園林、超人性化家居、全方位社區服務和全系統精工品質，以「功能主義」為核心開發理念，強調實際使用功能來打造便利的創新社區。

- 雲智慧管理：安全管理系統上運用了人臉識別、自動車牌識別系統、高清網絡監控系統、電子巡更系統。
- 多功能健康園林：社區內設置了親子樂園區、鄰里交流區、運動健身區及生態系統區，還設有了戶內外通話裝置，客戶可以通過線上溝通，不用下樓迎接客人也可以讓客人進入社區，提高便利性之餘也可以確保安全性。
- 超人性化家居：每個單位均配備了智慧門鎖及情景面板，可通過指紋、密碼、拍卡、甚至手機開鎖的方式解開門鎖，面板可以一鍵控制燈光模式和智慧化自動窗簾。廚房配備燃氣報警系統及一鍵斷電系統，提供生活安全更佳的保障，而洗手間則考慮到項目當地天氣，預先安裝了聚集換氣、照明、暖風三種功能的暖風機讓起居生活無憂。

- 全方位社區服務：互聯網+概念引入社區生活，全心打造一站式的生活配套。網上購物，設置了智慧快遞收取系統，它可以通過快遞員發送給你一個編碼就可以收取快遞了，有效的避免了上班或者不在家無法及時收取快遞的煩惱。
- 全系統精工品質：從選房、施工、交付、入住四個階段保證房屋品質，單位驗收前必定通過19大項100多個執行標準、4次協力廠商檢測、影響客戶居住感受的62項指標。同時項目也設置了一個材料展示區、工法展示區、讓客戶看到我們四大品質管控來共築全系統精工品質。

室外環境

- 根據景觀及環境需要專業地挑選適宜當地氣候和土壤條件的鄉土樹種，並採取喬木、灌木、地被相結合的複式種植方式，保護當地生態，並以植物種植實現人與自然的和諧相處，此項目的綠地覆蓋率達到22.5%。

建築設計

- 採用了防洪兼有生態環保功能的海綿城市設計，通過設置雨水回收再用系統，提升城市內水循環和防洪能力，合理佈置雨水花園及下凹式綠地，採用透水材料鋪設路面、設置雨水收集池等。

蘇州·天鵝港華庭(綠色建築二星標準)



天鵝港華庭項目處於蘇州立足中央商務區核心區域，雙軸交匯，坐享最稀缺居住用地，享有軌交、高架及高速等三維立體交通，15分鐘可進古城，更有200萬平方米綠化帶，有得天獨厚的自然生態資源。項目因此以綠色生態優勢及蘇州江南水鄉為理念源泉，採用現代風格，強調人和自然與建築的和諧關係，打造新時代蘇州水鄉都市生活場景。利用項目南側直通太湖天鵝港，以其濱河自然景觀為連接帶，借此打造風景大宅，此項目綠地覆蓋率達到38.0%。

建築設計

- 臥室和起居室的窗地面積比不小於五分之一，並在室內牆和窗內表面或窗周圍的內牆面採用淺色飾面，確保室內天然採光效果
- 外遮陽設計採用平板遮陽、金屬百葉遮陽
- 本項目的分區明確，降低不同功能空間的互相影響

資源使用

- 照明系統採取分區、定時、感應等節能控制措施
- 所有區域的照明功率密度值均不高於現行國家標準《建築照明設計標準》GB 50034規定的目標值

- 合理選用電梯和自動扶梯，並採取電梯群控、扶梯自動啟停等節能控制措施
- 制定水資源利用方案，特別是選用密閉性能好的閥門、設備，使用耐腐蝕、耐久性能好的管材、管件
- 設計階段根據水平衡測試的要求安裝分級計量水錶，水錶設置滿足分區分類設置，限制用水點供水壓力不大於0.20MPa
- 按照使用用途分別設置用水計量裝置，統計用水量
- 設置雨水收集系統，綠化灌溉、道路澆灑、車庫沖洗等用水全部採用非傳統水源
- 設置太陽能光熱系統，使用者數不少於總戶數的20%

1.7. 環境績效表現

排放物種類	2020 ⁽¹⁾⁽³⁾	2019 ⁽²⁾
	該報告期內的排放量(千克)	
硫氧化物	2,041,479 ⁽⁴⁾	26,537
氮氧化物	410,338,499 ⁽⁴⁾	5,333,918
顆粒物	147	39
範圍	該報告期內的二氧化碳當量排放(千克)	
(一)直接溫室氣體排放及減除	205,872	1,910,212
(二)能源間接溫室氣體排放	17,494,892	16,623,902
(三)其他間接溫室氣體排放	725,199	435,752
溫室氣體排放總量	18,425,963 ⁽⁷⁾	18,969,866
溫室氣體密度(二氧化碳當量(千克)/每名員工)	2,296 ⁽⁵⁾	1,695
廢棄物類別	該報告期內的數量	
有害廢棄物(噸)	1.3	1.3
有害廢棄物密度(噸/每名員工)	0.0002	0.0001 ⁽⁶⁾
無害廢棄物(噸)	358.2	485.2
無害廢棄物密度(噸/每名員工)	0.04	0.05
能源使用	該報告期內的能源耗量(千個千瓦時)	
汽油	982	1,445
柴油	261	211
電力	32,595	28,977
煤氣	35,192	30,231
能源總耗量	69,030	60,864
能源耗量密度(千個千瓦時/每名員工)	8.6 ⁽⁵⁾	5.4
資源使用	該報告期內的能源耗量(千個千瓦時)	
總耗水量(立方米)	649,548	544,487
耗水密度(立方米/每名員工)	80.9 ⁽⁵⁾	48.7
使用的包裝物料總量(噸)	0.47	0.23
使用的包裝物料密度(噸/每名員工)	0.00006	0.00002

備註：

- (1) 2020年度環境關鍵績效指標數據涵蓋廣州國際金融廣場總部、香港環球貿易廣場香港總部、廣州花都木蓮莊酒店、廣州W酒店、廣州譽山國際、廣州佛山瀧景、上海環球都會廣場、重慶譽峰、成都譽峰、南寧香悅四季、成都雲上、南寧合景天峻廣場、北京摩方及寰匯公館。
- (2) 2019年度環境關鍵績效指標數據涵蓋廣州國際金融廣場總部、香港環球貿易廣場香港總部、廣州花都木蓮莊酒店、廣州W酒店、廣州佛山瀧景、上海環球都會廣場及重慶譽峰。
- (3) 於本年度，本集團已應用由聯交所於2020年3月發佈的修訂版《如何準備環境、社會及管治報告》之《附錄二：環境關鍵績效指標彙報指引》，數據換算方法及係數主要參考修訂版《附錄二：環境關鍵績效指標彙報指引》。
- (4) 氮氧化物及硫氧化物排放主要來自本集團所控制的汽車排放及本集團項目食堂所使用的煤氣，未來本集團會更針對這兩方面設立更仔細的政策以作出嚴格控制。
- (5) 本集團員工人數於本年度由於業務變更而有重大改變，詳細數據可參閱後續章節2.3.本集團員工數據。
- (6) 2019年度有害廢棄物密度修訂為0.0001噸／每名員工。
- (7) 本年度本集團在控制溫室氣體排放上的政策有成效，即使披露範圍有所擴大，但溫室氣體排放總量增幅不大，範圍一的排放量甚至有減少，主要因為本集團對所有的流動源（例如車輛和船）的燃燒燃料有嚴格規定，以及大力增加項目內的綠化範圍，增加種植樹木數量以減除溫室氣體。

2. 關愛員工及僱傭權益

本集團一直視員工為企業發展的寶貴資產，我們深信保留本公司優秀的人才方能保持良好競爭力，促進可持續發展。在員工招聘及管理過程中，我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規。與此同時，我們制定了員工手冊，當中涵蓋聘用制度（錄用及入職管理、勞動合同管理）、薪酬福利、績效考核方面相關規定供員工隨時參考，努力為員工營造公平及充滿活力的工作環境。

本集團理解和尊重不同文化，我們堅持平等僱傭原則，員工可以享有公平合理的就業和競爭機會，在安排工作和職務變更時，本集團也對所有員工一視同仁，不以其性別、年齡、民族、國籍、籍貫、種族、宗教、政治派別、性取向、婚姻狀況等不同的背景或身份進行區別對待。本集團每年都會與員工進行績效考核，在過程中，以員工在過往一年的工作表現、工作積效指標為基礎，與員工作出更深入詳細的討論，本集團亦樂於得到員工的意見及回饋用以改善日後業務及員工政策及方向。績效考核過後，本集團以平等及反歧視的原則提名合適員工升職及加薪，不論其年齡、國籍、種族、性別、婚姻狀況、殘疾、或宗教信仰等條件，只要員工有相應的工作能力就必定會得到相應的待遇。

本集團會定期按照市場及經濟變動，審視我們的薪酬福利政策制度，務求可以提供行業內具有競爭力的薪酬水平，吸引外部人才之餘也為內部員工提供公平、合理及高激勵性的福利待遇。除了基本的五險一金、帶薪年假等福利，我們還為員工提供商業附加保險、年度體檢、工作餐補貼、交通補貼、電話費補貼、節假日補貼及其他補貼，提升員工歸屬感。

至於員工招聘方面，我們嚴格遵守《禁止使用童工規定》及員工手冊上的相關規定，員工入職時需填寫《職位申請表》及提交真實合法的學歷、證書等與聘任職位相關的證明文件以便查核。在進行人員招聘篩選時，本公司亦會收集並核對員工的身份證及戶口資訊。如員工未能出示或逾期提交而導致本集團不能辦理員工手續，本集團保留推遲入職時間或解除聘用的權利。另外，若發現虛報資料或借用他人證件，不論入職時間長短及一切特殊狀況，均視為欺詐，本公司將予以解除勞動關係。同時，本公司將視所造成的後果和損失程度，保留追究相關經濟和法律責任權利。直到目前為止，本公司並未有任何童工，強制勞工及違規情況。

2.1. 發展及培訓

本集團在推動企業發展過程中始終關注人才的培養和發展，我們堅信內生性發展的人才培養理念，以文化貫穿始終，為高潛力人才打造開放、公平的人才發展體系，建立「精培養」和「重應用」的內部發展平台。本集團人力資源部先後推出合新力計畫、合動力計畫、合鼎計畫，三大人才發展品牌，在創造拼搏與挑戰並存的工作環境的同時，也為員工提供貫穿職業發展的培訓學習機會，協助他們啟動合景人的「內生戰鬥力」。

目前，這三大人才發展品牌均已獲得亮眼表現，以合新力管培生培養計畫為例，設立了六大培養機制，吸引了來自國內外各大名校的碩博畢業生懷揣夢想與拼搏精神加入合景泰富。在2020年的新晉合新力管培生中，名校畢業生比例已達74%，碩博畢業生比例達到86%，整體管培生留存率與晉升率均已突破80%，各項指標領先行業。

本集團始終將人才視為企業最寶貴的財富之一，重視人力資源的培育及員工的全人發展，一直不斷思考如何為人才創造更好、更廣闊的成長空間。未來，本集團將把人才的成長作為企業發展的核心動能，持續以文化為內核，引領人才機制創新和人才體系建設，為員工打造最具競爭力和發展力的事業平台，讓員工與我們共同成長。

於本報告年度我們實施了一系列提升員工有關工作職責及內在文化的知識及技能的培訓。以下以三類員工進行針對式培訓進行列舉，分別為新員工、前線員工及後勤員工。

新員工

每位新員工必須進行崗前入職培訓，內容包括教授新員工完成工作所必需的知識和技能，以保證他們能快速融入本公司，提高其工作效率。與此同時，本公司亦會向員工詳細講解企業文化、崗位職責、管理體系、行政人事及勞動紀律等主題，建立員工對本公司的歸屬感。

前線員工

本集團會為他們進行職業技能專項培訓，包括對客服服務流程、標準操作流程、電腦系統操作、安全操作、應急處理等主題。透過培訓，前線員工能更有效率地應對各類客戶及突發事件，從容面對一切工作上的困難。而透過本公司舉辦的電腦系統操作、安全操作培訓，員工不但能更熟習各式各樣最新開發的電腦軟件，更加純熟地使用電子工具與同事溝通，亦能提升本公司整體營運效率及業績表現。

後勤員工

我們提供各種職業技能專項培訓，包括本公司規章制度與流程、國家法律法規、商務禮儀、行政管理、行銷營運管理等主題。由於後勤員工的專業性是本公司營運必不可少的一環，透過培訓，後勤員工能更熟習在他們商務及職責崗位範圍內的法規，避免意外觸犯任何法規，亦在與利益相關方溝通時維持商務禮儀及本公司形象。

除了工作職責的知識與技能的培訓，本公司亦會根據員工自身的專長及能力提供職位相當的專項發展培訓，讓他們有更廣闊的發展空間。當中包括：

培訓類別	培訓目的
本公司發展後備梯隊專項提升培訓	培養本公司發展後備梯隊包括企業文化、職業發展、領導等能力。強化他們的自我認知，打造高績效團隊
廉潔建設培訓	於本公司樹立廉潔風氣並規範員工行為準則。使求真務實成為員工行動的準則
風險管控培訓	提升本公司管理層的風險預警與管理意識，並教導他們對已經預見的風險作好準備

2.2. 勞工職業與安全健康

本公司高度重視員工的職業安全 and 健康，我們嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》和《工傷保險條例》等有關勞動安全衛生的法律法規。我們秉承安全第一的安全管理方針，編製了多項安全管理制度，例如《質安管理辦法》，以確保員工執行安全生產規章制度和操作規程，保障員工職業安全，例如正確佩戴和使用勞動防護用品。如發現直接危及人身安全的緊急情況時，員工有權停止工作或者在採取可能的應急措施後撤離工作場所。過去三年因工亡故的人數為0，而本年度因工傷而損失的工作日數為608天。

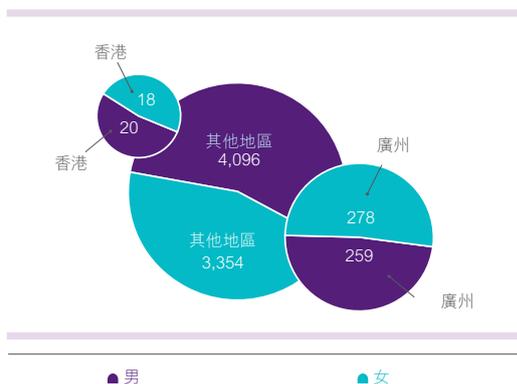
本集團各項目中均有員工負責安全文明管理，以有效監察及管理施工安全。負責員工會識別工作場所中的職安健風險，竭力提供零危害的工作環境，而針對危險性較高的工程，項目部需要監督施工單位編製有關安全管理方案，經內部審核後，施工現場必須實施方案內容，另外會實施定期的工程巡查，檢查內容包括：安全防護、安全用電、機械設備、現場消防、材料堆放等。此外，本集團有制定安全生產目標及定期進行檢討，本公司亦設立了一系列職業健康與安全措施以保障員工的健康權益，詳細措施如下：

職業安全措施類別	內容	目的
醫療 	進行急救知識宣傳及培訓	讓員工掌握工作所需的安全生產知識，提高安全生產技能，增強事故預防和應急處理能力
保險 	按當地政府規定為員工辦理社會保險，且額外投保商業險，協助進行工傷核定及理賠申報	保障員工於工作上享有的權益及為一切突發事故做好準備
員工健康 	為員工提供免費體檢	保障員工身體健康，為他們提供身體狀況客觀描述和健康隱患的提示

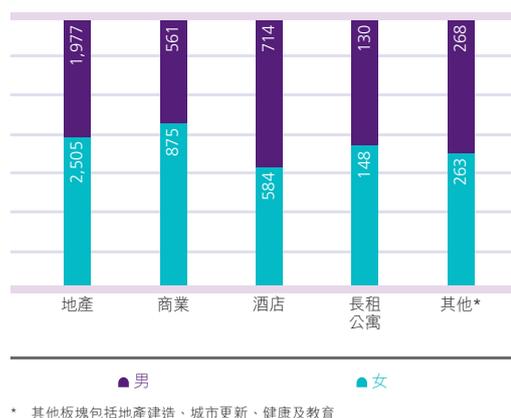
2.3. 本集團員工數據

由於本集團於本年度成功將部分業務分拆出來於香港聯合交易所主板正式掛牌上市，因此員工數據於往年會有較大的轉變。

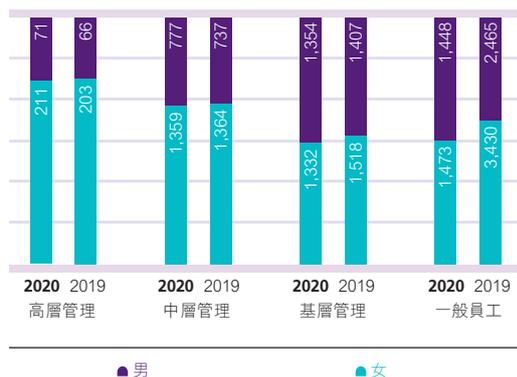
本集團男女員工按地區劃分之人數



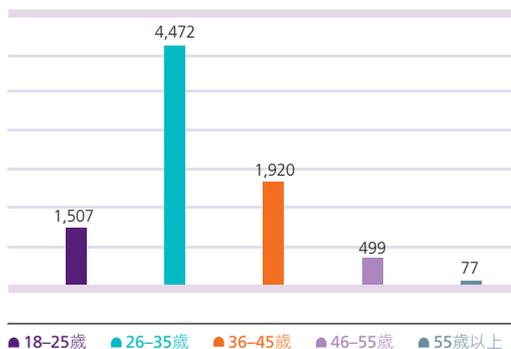
本集團男女員工按板塊劃分之人數



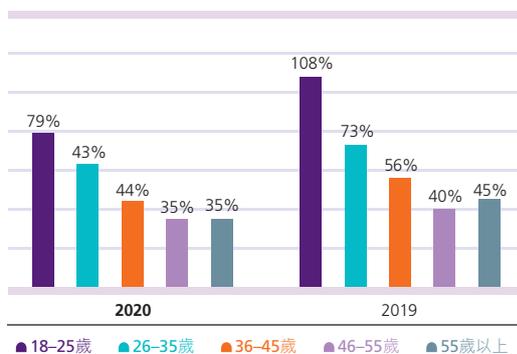
本集團男女員工按僱傭類別劃分之人數



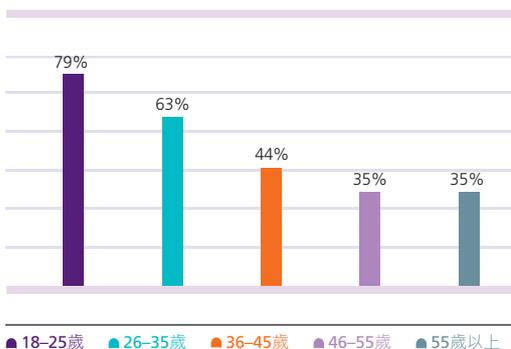
本集團員工按年齡劃分之人數



按年齡劃分的僱員流失比率



按年齡劃分的僱員流失比率



本集團於2020年的僱員流失率按男女員工劃分為62%及54%，而按地區劃分，廣州總部及香港分公司的僱員流失率分別為16%及21%。

	職級	男性員工受訓平均時數 (小時)	受培訓男性員工百分比	女性員工受訓平均時數 (小時)	受培訓女性員工百分比
平均受訓時數及受培訓員工百分比	一般員工	6	52%	7	47%
	基層管理	16	62%	12	66%
	中層管理	21	71%	16	69%
	高層管理	36	78%	41	63%

3. 本集團營運管理

3.1. 供應鏈管理

確保供應商高質量的材料是我們提供優質服務及產品的先決條件。一如過往，本集團非常重視與供應商的合作及管理。本集團嚴格依據《中華人民共和國招標投標法》以招標形式選出供應商，本集團嚴格執行我們在《材料公司供應商管理制度》中的明確規定，只有通過本集團嚴謹審查標準的供應商才有機會進行投標。在聘用新供應商前，會審核其相關資質，包括供應商基本資料審查、行業排名、資金實力、經營風險情況、供應商資質證書審查、供應商業績、可持續發展相關資料、廢棄物管理、原材料採購等。

通過初步評估後，供應商被判定為入圍考察時，本集團會重點對其合規性進行檢查，如審核其安全生產許可證、排污許可證、員工社保繳納情況等，對其受到環保部門的行政處罰，會審核其問題的整改結果，確保問題已經解決。同時也會進行實地考察以評估其生產規模、產品質量及實際管理水平。與此同時，在供應商供貨過程中，我們會不定期進行檢查，審核供應材料在生產過程中的合規性，如生產作業環境、質量控制過程、作業人員勞動防護、廢棄物排放等，並出具報告，督促供應商整改相關問題，以此來保證供應商可以穩定地供應合格產品。經過多次供貨評估後，表現良好的供應商可獲邀加入本集團的供應商庫，本集團亦會定期監察總庫內的供應商，於每

年11月份對本年度內供貨的供應商進行整體評估，具體從質量、貨期、服務三個方面進行。評估結果為優秀或合格的供應商可繼續合作，而評估結果為不合格的供應商會中斷合作，中斷時間不會低於兩年。而對評估結果為禁止合作供應商的則會納入黑名單，其他會被列入黑名單且永不考慮使用的情況如下：

- 一) 在投標或合同履行過程中有串標、欺詐、賄賂等違規、違法行為的；
- 二) 在行銷展示、交付過程、產權辦理等重大環節嚴重不配合，給本集團造成較大損失或惡劣影響的；及
- 三) 因品質問題被政府或行業機構通報或媒體曝光的供應商。

本集團重視供應鏈產品對環境的影響，亦對供應商合規性有強制要求，如合作商戶需持有排污許可證及安全生產許可證等。

除了一些強制要求之外，我們也鼓勵供應商申請ISO9001、ISO14001、ISO45001等認證，由供應商按體系管理要求進行風險識別與控制，務求把生產對環境的影響降至最低。在發標時或與供應商簽訂採購合同時，本集團會明確列明產品需滿足的環保指標(含強制性國標、行業標準及地方規範等)，如甲醛釋放量、放射性核素限量等，針對室內使用的材料，亦會進一步明確列明原材料需滿足的標準，以促使供應商使用更加環保的材料來生產產品。

根據情況，本集團會在每年進行不定期的飛行檢查，評估其體系運行表現。檢查項目涵蓋生產作業環境、勞動防護、環保設備保養及運行、排污許可、廢棄物處理等方面，以上任何一項均會影響與本集團合作的機會。例如在每年度材料到場時和在供應商工廠檢查時，抽取供應商產品和原材料，送國家認可的第三方檢測機構進行檢測。以確保其產品或原材料環保指標滿足合同約定。

本集團會綜合考慮供應商的運輸距離、服務能力覆蓋範圍，劃分供應商供貨區域。而每個地區的供貨商數目如下：

供應商地區	數目
廣州	397
北京	125
上海	51
江蘇	29
浙江	29
福建	17
四川	14
重慶	13
安徽	12
山東	12
遼寧	12
天津	8
吉林	5
河北	5
河南	5
湖北	5
湖南	5
江西	4
陝西	3
新疆	2
雲南	1
海南	1
貴州	1

3.2. 反貪污

本集團相信管理層、員工以及合作夥伴的專業操守是本公司可持續管治體系中的重要根基，因此本集團杜絕賄賂、貪污、敲詐等不廉潔行為，並嚴格遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》及中華人民共和國反貪污法。為了在本公司樹立廉潔、反貪腐的正確風氣，本集團設立了《監察管理制度》、《處罰實施細則》、《巡視工作實施細則》、《案件管理實施細則》、廉潔合作協議、廉潔責任書等讓本集團所有員工明白本集團對於賄賂、貪污、敲詐等不廉潔行為的立場和相關處罰。另外，本集團也設有《員工利益衝突管理規定》及《禮品禮金登記上交管理辦法》規定，特別提醒員工在出現利益衝突或於收禮金或禮物時應注意的地方及其具體處理方法。例如在員工手冊內也有關於反貪污的部分，例如第五章清楚說明本集團員工應有的行為操守及在《員工利益衝突管理規定》第五章中闡述貪污應負的刑責。

舉報制度

任何僱員亦可透過電話、郵箱、合景監察微信公眾號、官網廉潔舉報或郵寄方式向上級匿名舉報疑似貪污行為。如有任何人員被發現涉及貪污或任何違規行為，本集團會即時在接到舉報後成立專案調查，並在核實後按制度規定進行內部處理。本年度內，本集團發現到一宗貪污訴訟案件，已經及時向司法機關移交專案，並未對本集團造成重大影響。

廉潔培訓

本報告年度，除了遵守法例規定，本集團亦設有一系列防範貪污措施以杜絕不廉潔行為的念頭，包括派發廉潔海報、委任11位廉潔大使、加入反舞弊聯盟和陽光誠信聯盟、設立微信公眾號「合景監察」、本公司內網加設「監察專欄」和「審計督察」欄目用以發佈關於廉潔反貪腐的推文、通報舞弊案件以及反貪污相關制度。本集團也積極聯合其他同行，組織同行交流，成立大灣區企業監察聯盟及華東區域監察同行交流會，我們相信這樣的協力同行定能創造更廉潔的商業環境。

本集團不論職級、業務版塊、部門，全體員工都要參與本集團舉行的廉潔培訓，今年度的廉潔培訓已經多達49次，參與職員有地產板塊、輕資產板塊、行銷人員、本集團

高管、營銷全員等，人次達到2,300。培訓的主題及內容都針對不廉潔行為進行了不同範圍的說明，希望可以令廉潔務實的觀念根深柢固於本集團的各個階層。

3.3. 產品責任

質量控制

為確保本集團項目的工程質量，本集團根據國務院頒發的《建設工程質量管理條例》制定了《施工品質監督交底內容書》，當中規範了工程品質監督體系、工程項目管理、內部控制程序、項目策劃、施工、監理、驗收、保修等的質量管理要求。在施工過程中，本集團會定期與監理、材料供應商等通話及進行會議，以了解最新的項目進度、質量及安全等要項，方便跟進和監管。本集團負責部門亦會定期巡查工程現場，實地考察項目的質量及安全風險。

在物業交付時，本集團會先進行內部品質檢定過程，其後會再次與業主現場查驗物業工程品質，本集團會準備《竣工驗收備案表》、《商品房使用說明書》、《商品房品質保證書》及《房屋交接表》與客戶進行驗收。本集團採用一戶一檔制度，讓每一位業主的房屋在交付前都經過3大輪模擬驗收，同時我們有們四大品質管控和5個100%以保證精工品質，分別是：

- 100%實測實量 – 確保每一戶房屋所有部位都能檢查到位，及時解決問題；
- 100%樓板沉箱蓄水試驗—我們對每塊板進行淋水檢查，對每個沉箱進行24小時蓄水實驗，杜絕漏水、滲水問題；
- 100%外窗淋水試驗—在外窗安裝完成後對每個外窗進行淋水實驗，檢查外窗四周，確保消除滲漏，並記錄檔案；
- 100%消除主要問題及系統性問題；及
- 100%分戶驗收。

除此之外，本集團擁有完善的保修期內維修管理制度，務求規範客戶報修處理過程，從而提升保修效率及質量。項目保修期為《施工管理合同》約定的竣工日起至《建築法》規定或合同約定時限，又或《商品房買賣合同》約定交樓日當日起至《商品房品質保證書》約定的房屋不同部位品質保證期限的截止日，本集團會承擔的品質保證責任。

客戶無論針對項目品質或服務作出投訴時，我們都會重視及嚴正地處理。本集團已有完善的客戶投訴管理流程，明確闡述了各相關部門包括客戶關係管理部門、法務部門及品牌部門等的職責規劃及處理辦法。根據報修或投訴內容錄入系統之中，再將報修內容以郵件形式發送城市保修辦、城市客戶服務部，完成維修後，更會進行各戶滿意度回訪抽查。另外，客戶關係管理部門每半個月會進行維修例會，定期整理維修升級為投訴的案例，檢查城市公司系統維修資料以進行統計分析，更會督促城市地產公司開展抽查物業空置房、未交房巡檢工作。本集團會每半年會舉行一次維修工作回顧評審會，各部門須派出代表出席，對維修資料進行跟進、分析，組織案例回顧，檢討客戶滿意度及客戶投訴管理流程以提高更好的服務及產品，提高企業形象。

客戶服務

本集團明白客戶對我們的重要性，因此我們時常想更了解客戶的意見並在業務流程中與他們多加溝通以滿足他們的需求，包括前期設計、營銷、模擬驗收與交付前管理、入房及入住後管理各個階段，因此我們經常舉行線上和線下的活動與客戶溝通。本集團用佛教寶物之一的「玉」用創設了五大會員等級，碧璽為首、依次為瑪瑙、琥珀、黃玉和白玉。會員可以通過在本集團旗下的消費獲得成長值，更可以按級別享受到免費福利、消費折扣、現金禮包、生日特權和積分特權。

這些因溝通或會員制度所儲存的資料會由本集團妥善處理，當中客戶的個人資料及私隱均受到《中華人民共和國民法通則》及其他保障個人資料使用權及私隱的法例法規所保護。本集團會根據內部《文件檔案保密管理基本要求》，以客戶的權益為先提供全面的私隱保障，確保所有業主資料均由各項目服務中心負責統一管理以及只有相關資料管理人員方可查閱，未經同意的情况下，不得向第三方洩露任何客戶信息。本集團亦定期為員工提供保密教育與培訓，在現代科技的盛行下提高保密意識及相應措施。

在進行項目營銷時，本集團會確保銷售及宣傳資料均符合有關法律規例，包括《中華人民共和國廣告法》。本集團在內部培訓時，時常提醒前線員工有關負責任營銷的規定，亦為接待流程、銷售詞彙等方面訂立清晰指引，確保營銷內容可信真確。除此以外，本集團亦很重視知識產權的保護，在業務過程中，包括項目開發，材料採購、技術引用、項目營銷時，每當使用到他人的技術、軟件、文字、肖像等知識產權時，必定會依照知識產權管理制度，進行檢查、查詢及購買等流程。另外，本集團設計部門聚集了各領域的人才，本集團的建築及產品設計都是屬於原創設計，當中運用了許多國內外先進的設計，我們會善用知識產權保障本公司的無形資產，並定期監督市場上有沒有相似設計。

本年度內，就本集團的產品及服務所涉及的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜均未有發現任何對本集團造成重大影響的違法事故。

4. 2019新型冠狀病毒專題

新型冠狀病毒繼續在全球各地對經濟和生活造成影響，特別是生產、銷售等經濟活動都戛然而止，房企的營銷也面臨嚴峻挑戰。但本集團反應迅速，成立專項工作組，2020年春節前已做好應急預案，發佈抗疫指引，指定日後工作計畫及安排。再利用我們ESG的能力及佈局，適時作出資源調配及調整策略，讓本集團在疫情下受到最小影響，同時也密切關注疫情發展，盡企業所能向社會提供援助。

開拓線上營銷方式

在疫情下，營銷及看房活動受到限制，但本集團反而視之為好機遇，積極求變，即時結合實際形勢，於2月開拓「合景雲選家」線上營銷平台。「合景雲選家」平台鼓勵客戶線上購房，足不出戶安心置業。利用互聯網大數據技術，「合景雲選家」讓客戶在線瞭解本集團全國近40個城市超過150個項目的最新動態、資訊、戶型、價值等，更有

置業顧問在線諮詢解惑，客戶在線上可以輕鬆實現到看房、選房、意向登記等流程。「合景雲選家」不但能實現買房智能化，還開啟了看房新時代，客戶可以24小時隨時隨地看房，令本集團能夠在市場上脫穎而出。

配合本集團成立25週年，本集團營銷推出「合禮中國，守望同行 - 25週年合禮好房季」活動，以創新便捷的線上營銷模式，真切關注客戶的購房需求，著眼解決疫情當前的置業屏障，合約金額穩步增長。

合景泰富捐贈緊缺醫療物資，幫助抗擊肺炎疫情

抗擊疫情，義不容辭。新型冠狀病毒在全國多地蔓延，本集團在一月時了解到一線醫療防護物資短缺後，積極彈性調動各方資源，籌集了四十萬個N95防護口罩、五萬雙防護手套、醫用消毒水等。

其後得知疫情嚴峻及前線工作人員的艱辛後，本集團更增立人民幣一千萬元「同心合力」抗疫基金，通過資金及物資方式支持前線防疫工作，同時，基金管理人員會持續關注疫情進展，及時聯合官方慈善機構及公益組織進行國內的專項捐助活動，針對疫情後期問題提供解決方法及幫助。

主動減租，勇於承擔，攜手商戶共克時艱

一如既往，合景泰富集團秉持著與商戶同心合力，同甘共苦的經營理念，在1月至2月期間對旗下合景悠方或摩方商業項目推出租金減半措施。集團在所有項目加強防疫意識宣傳，通過官方微信公眾號、業主微信群、社區通知公告欄、聯合街道防疫部門等接觸向業主及商戶，同時也準備了足夠的防疫物資，例如口罩、溫度深測儀器、消毒液、防護衣等供項目員工或有需要客戶使用。另外，項目都有設立專門消毒工作人員，每天定期進行消毒並作記錄。



「合禮中國·守護橙玫瑰」公益行動計劃：致謝城市守護英雄

全賴一群身披橙衣的醫護人員，深入城市最髒亂的角落進行殺毒滅菌，為群眾築起一道疫情防控的防線，城市的衛生和整潔才得以守護。因此，本集團為了切實關注真正的一線抗疫群體及表達由衷的感謝，每份「合禮中國·守望同行」置業誠意金將會用於贊助兩份抗疫專項保險，合共贈予約10,000份給身處武漢的環衛戰士，為一眾前線抗疫人員的安全與健康保駕護航。

榮獲第十屆中國公益節2020年度抗疫傑出貢獻企業、年度公益項目獎

中國公益節在2011年創辦以來，已連續舉辦十屆，旨在弘揚現代公益精神，詮釋完整、正確的公益理念，引導健康的公益文化，是中國公益慈善領域最具影響力的年度盛會之一。本集團憑藉對慈善公益的積極投身，實際踐行社會責任，榮獲本屆中國公益節「2020抗疫傑出貢獻企業、2020年度公益項目」獎。

5. 公益慈善與社會參與

本集團在業務穩定發展的同時亦不忘社會及大眾對本集團的支持。為了積極履行企業責任及回饋社會，本集團致力投身公益領域，用實際行動支持慈善事業的發展以及積極參加社區事務。於2020年度，我們一系列的慈善活動深入北京、柳州、南寧、杭州、惠州、雲浮等多個地區，合景泰富集團未來將持續履行企業公民責任，真誠地

以公益事業回報社會。我們以藝術為媒介連通社區，與不同年齡層、背景、文化的大眾溝通，從心出發，共創更好的生活及未來。

合景泰富「藝述」系列活動

本集團將品牌概念及文化融入藝術之中，再將藝術推廣出去，讓社會大眾都可以了解及接觸到藝術。我們每年均會舉辦四大「藝述」系列活動，分別為合景藝術人、合景藝術獎、合景藝術館及合景藝術節。通過各種藝術活動，不但可以提供資源予孩子們，培養他們成為小小藝術家，還可以為所有藝術愛好者營造藝術氛圍，提供才華展示和交流學習的平台。

本集團25周年藝展廣州開幕：以「藝述」煥發城市生命力

適逢本集團25周年，本集團在廣州天麟府•臻林舉行了藝展 - 《從作庭到息壤》，國內知名藝術家張小川與日本枯山水大師枡野俊明跨越地域與文化的隔空聯動，為冬日中的廣州獻上了一場生機盎然的藝術盛宴。本集團懷著對每一寸土地的熱愛和敬意，最大程度發揮每一塊土地的價值，不斷地創造著具有生命力的空間。這背後是我們對人與空間、人與人、人與自然有機融合的深入探索。這就是本集團的「藝述」初心。

此次展覽作為合景泰富集團「藝述召喚雙向對望」的25周年城市獻禮，特邀百位來自策展界、藝術界、行業及媒體領域的嘉賓，共同參與見證，並由此帶來一場有關城市文明藝術生命力的探索與對話。這場關乎人與自然的藝術展覽，以跨時空的靜謐創作呈現於繁華的城市中心，圍繞「風從花裡過來香」的設計概念，枡野大師在庭院中融入自然元素和禪之精神，打造出一座富有豐盛精神體驗的靜謐禪庭，喚醒人們對自然的親近，在相對擾攘的城市中心，播下一顆蘊藏無限生機的藝術種子。



本集團「畫出彩虹」公益活動：以「彩虹口袋」架起城鄉之間愛的橋樑

本集團一直關注偏遠鄉村兒童課外閱讀與藝術教育現狀，早於2013年，本集團發起成立品牌公益項目「合景藝述館」，先後在海南、廣東、四川、貴州等多個省市的偏遠鄉村落建築20座藝述圖書館，捐助書籍數萬冊，將多姿多彩的視覺藝術世界帶到全國各地的鄉村學校，

為鄉村孩子們打開探索藝術世界的靈感之窗，同時也營造一個愉悅趣味的閱讀空間。本集團於本年度正式啟動2020年合景藝述館「畫出彩虹」公益繪畫活動，合景藝述館更首次搬至線上，讓藝術作品及書籍不再是遙不可及。集團向麥田公益基金會捐贈了1,000個彩虹口袋，這些口袋將化身山區孩子們手中的藝術創意包，為他們打開自由創作的窗口。



相關法律法規

ESG範疇	2020年本集團已遵守的相關法律法規
<p>環境</p> 	<p>中華人民共和國環境保護法、中華人民共和國環境影響評價法、中華人民共和國噪聲污染防治法、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、中華人民共和國固體廢物污染環境防治法、建設項目環境保護管理條例、國家危險廢棄物名錄、建設項目竣工環境保護驗收管理辦法、香港水污染管制條例、香港廢物處理條例、廣東省省環境保護條例、廣東省省固體廢物污染環境防治條例、環境雜訊污染防治法、民用建築節能條例、危險化學品安全管理條例等</p>
<p>僱傭</p> 	<p>中華人民共和國勞動法、中華人民共和國勞動合同法、中華人民共和國促進就業法、中華人民共和國殘疾人保障法、中華人民共和國社會保險法、僱傭條例、僱員補償條例、最低工資規定、香港僱傭條例、香港僱員補償條例、香港殘疾歧視條例等</p>
<p>健康與安全</p> 	<p>中華人民共和國勞動法、中華人民共和國職業病防治法、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、中華人民共和國工傷保險條例、生產安全事故報告和調查處理條例、工作場所職業衛生監督管理規定、職業病分類與目錄等</p>
<p>產品責任</p> 	<p>中華人民共和國產品質量法、中華人民共和國建築法、中華人民共和國反不正當競爭法、中華人民共和國消費者權益保護法、中華人民共和國商標法、中華人民共和國廣告法、中華人民共和國城市房地產管理法、城市房地產開發經營管理條例、建設工程品質管制條例、物業管理條例等</p>
<p>反貪污</p> 	<p>中華人民共和國反洗錢法、中華人民共和國刑法、中華人民共和國反不正當競爭法、中華人民共和國招標投標法、中華人民共和國招標投標法實施條例、必須招標的工程項目規定等</p>

報告索引

主要範疇	內容	對應本報告章節
A1 一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	1. 環境管治及相關政策
A1.1	排放物種類及相關排放數據(千克)	1.7.環境績效表現
A1.2	溫室氣體總排放量(千克二氧化碳當量)及溫室氣體密度(千克二氧化碳當量／每名員工)	1.7.環境績效表現
A1.3	所產生有害廢棄物總量(噸)	1.7.環境績效表現
	有害廢棄物密度(噸／每名員工)	1.7.環境績效表現
A1.4	所產生無害廢棄物總量(噸)	1.7.環境績效表現
	無害廢棄物密度(噸／每名員工)	1.7.環境績效表現
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	1. 環境管治及相關政策
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	1. 環境管治及相關政策
A2 一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	1. 環境管治及相關政策
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(千個千瓦時)	1.7.環境績效表現
	直接能源耗量	1.7.環境績效表現
	間接能源耗量	1.7.環境績效表現
	能源耗量密度(千個千瓦時／每名員工)	1.7.環境績效表現

主要範疇	內容	對應本報告章節
A2.2	總耗水量(立方米)	1.7.環境績效表現
	耗水密度(立方米/每名員工)	1.7.環境績效表現
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	1. 環境管治及相關政策
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	1. 環境管治及相關政策
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(噸)	1.7.環境績效表現
A3 一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	1. 環境管治及相關政策
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	1. 環境管治及相關政策
A4 一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策	1.5.應對氣候變化
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜及應對行動	1.5.應對氣候變化
B1 一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	2. 關愛員工及僱傭權益
B1.1	僱員總數	2.3.本集團員工數據
	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	2.3.本集團員工數據

主要範疇	內容	對應本報告章節
B1.2	僱員流失比率	2.3.本集團員工數據
	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	2.3.本集團員工數據
B2 一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	2.2. 勞工職業與安全健康
B2.1	過去三年因工作關係而死亡的人數及比率	2.2. 勞工職業與安全健康
B2.2	因工傷損失的工作日數	2.2. 勞工職業與安全健康
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	2.2. 勞工職業與安全健康
B3 一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策；描述培訓活動	2.1.發展及培訓
B3.1	受訓僱員百分比	2.1.發展及培訓
	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	2.1.發展及培訓
B3.2	每名僱員完成受訓的平均時數	2.1.發展及培訓
	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	2.1.發展及培訓
B4 一般披露	有關防止童工或強制勞工的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	2. 關愛員工及僱傭權益
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	2. 關愛員工及僱傭權益

主要範疇	內容	對應本報告章節
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	2. 關愛員工及僱傭權益
B5 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	3.1. 供應鏈管理
B5.1	按地區劃分的供應商數目	3.1. 供應鏈管理
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	3.1. 供應鏈管理
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法	3.1. 供應鏈管理
B5.4	描述在挑選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法	3.1. 供應鏈管理
B6 一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	3.3. 產品責任
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	3.3. 產品責任
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	3.3. 產品責任
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	3.3. 產品責任
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	3.3. 產品責任
B6.5	描述對消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	3.3. 產品責任

主要範疇	內容	對應本報告章節
B7 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	3.2.反貪污
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	3.2.反貪污
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	3.2.反貪污
B7.3	描述向董究及員工提供的反貪污培訓	3.2.反貪污
B8 一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	4. 2019新型冠狀病毒專題 5. 公益慈善與社會參與
B8.1	專注貢獻範疇	4. 2019新型冠狀病毒專題
B8.2	在專注範疇所動用的資源	5. 公益慈善與社會參與

董事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度之董事會報告連同經審核財務報表。

主要業務

本集團主要從事物業開發、商業經營及酒店經營，而有關主要附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註1。除分拆合景悠活外，年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

業務審視

根據香港公司條例附表5要求，有關本集團業務的中肯審視及本集團年內的表現討論與分析（包括運用財務關鍵表現指標進行的分析）、本年度終結後發生的並對本集團有影響的重大事件的詳情、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、本集團的環境政策與表現、本集團遵守對集團有重大影響的有關法律和法規的情況，以及本集團與其持份者的重要關係的說明已在本報告的不同部分披露，尤其於「財務摘要」、「主席報告」、「管理層討論與分析」、「企業管治報告」及「環境、社會及管治報告」內。以上討論屬「董事會報告」的一部份。

業績及股息

本集團截至2020年12月31日止年度業績載於第124頁的合併損益表。

董事會建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣53分（2019年：每股人民幣42分）。連同已派發之中期股息每股人民幣40分（2019年：每股人民幣32分），全年共派發股息每股人民幣93分（2019年：每股人民幣74分）。如建議的末期股息於即將舉行的本公司股東周年大會（「2021年股東周年大會」）通過，則於2021年8月6日（星期五）或前後派付予於2021年6月18日（星期五）名列本公司股東名冊內的股東。

擬派末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。應付末期股息將按中國人民銀行所公佈於宣派股息日期前五個營業日的人民幣兌港幣的平均收市匯率計算。

擬派末期股息將提供以股代息選擇，股東可選擇以新繳足股份形式代替現金收取全部或部分末期股息。依據此項以股代息安排發行的新股，須待聯交所上市委員會批准後方可上市買賣。

一份載有以股代息安排詳情的通函連同相關選擇表格將於2021年6月28日（星期一）或之前於本公司網站及「披露易」網站登載，並寄發予股東。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的財務摘要載於本報告第248頁。

物業、廠房及設備

於年內本集團的物業、廠房及設備的變動詳情載於本報告附註14。

投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業

本集團於年內的投資物業的詳情載於財務報表附註15，及本集團於年內的在建物業和持作銷售用途的竣工物業分別載於財務報表附註20和21。本集團主要投資物業的進一步詳情載於本報告第247頁。

發行股份

本公司於年內發行的股份詳情載列於財務報表附註31。

發行債權證

年內，本公司發行以下於聯交所上市的優先票據作為本集團一般營運資金需求用途：

- (1) 於2020年1月13日，本公司發行於2027年到期本金總額300,000,000美元之7.40%優先票據，所得款項淨額（不包括應付利息）約為298,147,000美元。
- (2) 於2020年8月10日，本公司發行於2025年到期本金總額200,000,000美元之5.95%優先票據，所得款項淨額（不包括應付利息）約為197,974,000美元。
- (3) 於2020年11月13日，本公司發行於2026年到期本金總額400,000,000美元之6.30%優先票據，所得款項淨額（不包括應付利息）約為399,854,000美元。

進一步詳情載於財務報表附註28。

優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司於聯交所回購合共174,000股本公司之普通股，已付之總代價(扣除開支前)為港幣1,738,380元。所有已回購之股份於本報告日期尚未被註銷。

年內股份回購之詳情如下：

日期	回購股份數目	每股購買價		總代價 (扣除開支前) (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
2020年10月29日	174,000股	10.0000	9.9838	1,738,380

上述回購股份可提高本公司之每股盈利，並有利於全體股東。於2020年12月31日，本公司已發行股份總數為3,180,505,853股。

除上文所披露者外，於截至2020年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於財務報表附註46及33以及合併權益變動表。

可供分派儲備

於2020年12月31日，本公司根據章程細則第146條計算的可供分派儲備共計約人民幣2,899,209,000元。

慈善捐款

於年內本集團合共捐出約人民幣21,456,000元作慈善用途。

主要客戶及承包商

截至2020年12月31日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，向本集團最大承包商及五大承包商的採購，分別約佔年內採購總額的5.4%及19.4%。

董事會報告

銀行借貸

有關本集團於2020年12月31日止之銀行借貸詳情載於本報告財務報表附註28。

董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

執行董事

孔健岷(主席)
孔健濤(行政總裁)
孔健楠
蔡風佳

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
譚振輝
李彬海

董事之個人資料詳情載於本報告第38及39頁。

根據章程細則第87條，孔健岷先生、蔡風佳先生及李嘉士太平紳士將於2021年股東周年大會上輪席退任，並符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等獨立。

董事服務合同

執行董事和獨立非執行董事已與本公司分別訂立服務合同和委任函，為期三年。

除上述者外，概無於2021年股東周年大會上建議膺選連任的董事與本集團訂立了本集團不可於一年內終止而不給予賠償的服務合同(法定賠償除外)。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

董事於競爭業務的權益

於年內及截至本報告日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

董事在交易、安排及合約中之權益

除於本報告第110頁至第114頁內「關連交易及持續關連交易」一節所披露外，於年度結束或年內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排或合約上擁有重大權益。

認購股份或債權證的安排

執行董事蔡風佳先生根據本公司股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）獲授本公司股份，詳情載於本報告第108頁至第109頁內「股份獎勵計劃」一節。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司於2020年年度內或年終時概無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或任何其他機構之股份或債權證獲取利益。

股票掛鈎協議

除於本報告第105頁至第108頁載述的本公司購股權計劃（「購股權計劃」）外，本公司於年內及年終時並無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)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（包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載之標準守則知會本公司及聯交所如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有之股份數目				總數	佔已發行股本 概約百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	家族權益 (配偶或18歲 以下子女 之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益		
孔健岷	-	-	1,594,749,652 ⁽³⁾	399,053,500 ⁽²⁾⁽³⁾	1,993,803,152	62.69%
孔健濤	-	-	256,804,687 ⁽⁴⁾	1,443,385,000 ⁽²⁾⁽⁴⁾	1,700,189,687	53.46%
孔健楠	-	-	144,338,500 ⁽⁵⁾	1,553,761,500 ⁽²⁾⁽⁵⁾	1,698,100,000	53.39%
蔡風佳	148,732 ⁽⁶⁾	112,000 ⁽⁷⁾	-	280,500 ⁽⁸⁾	541,232	0.02%
李嘉士太平紳士	30,000	-	-	-	30,000	0.00%
譚振輝	30,000	-	-	-	30,000	0.00%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2020年12月31日的3,180,505,853股已發行普通股計算。
- (2) 於2018年12月30日，孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、晉得顧問有限公司（「晉得」）、正富顧問有限公司（「正富」）及和康投資有限公司（「和康」）訂立股權重組協議（「股權重組協議」），據此，(i)晉得同意轉讓179,715,000股本公司股份予正富及轉讓144,338,500股本公司股份予和康；(ii)孔健濤先生同意轉讓於晉得的15%股權予孔健岷先生，而孔健楠先生同意轉讓於晉得的8.5%股權予孔健岷先生；及(iii)孔健岷先生同意轉讓於正富的76.5%股權予孔健濤先生，而孔健楠先生同意轉讓於正富的8.5%股權予孔健濤先生（「股權重組」）。股權重組於2018年12月30日完成。完成股權重組後，(i)晉得由孔健岷先生全資擁有，直接持有1,299,046,500股本公司股份；(ii)正富由孔健濤先生全資擁有，直接持有254,715,000股本公司股份；及(iii)和康由孔健楠先生全資擁有，直接持有144,338,500股本公司股份。

於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議（「股東協議」），以規管彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。

- (3) 孔健岷先生被視為擁有合共1,993,803,152股本公司股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司（「英明」）所持的295,703,152股；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股及由和康所持的144,338,500股。
- (4) 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股本公司股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司（「卓濤」）所持的1,109,587股；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司（「富迅」）所持的980,100股；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由和康所持的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由正富所持的254,715,000股。
- (6) 於2020年12月31日，根據股份獎勵計劃，本公司向蔡風佳先生授出合共231,000股的獎勵股份已歸屬，其中82,268股獎勵股份已由受託人賣出，以作繳納中國預扣稅之用。獎勵股份的進一步詳情載於本報告「股份獎勵計劃」一節內。
- (7) 此等股份為蔡風佳先生的配偶持有。
- (8) 此等股份為本公司授予蔡風佳先生而仍未歸屬的獎勵股份權益。

(ii) 於本公司債權證的權益

董事姓名	身份／權益性質	於債權證的權益數目
孔健濤	受控法團權益 ⁽¹⁾	2,000,000美元
	配偶權益 ⁽¹⁾	3,000,000美元

附註(1)：卓濤及孔健濤先生的配偶分別持有2,000,000美元及3,000,000美元本公司於2024年到期本金總額300百萬美元之7.40%優先票據（「優先票據」）。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於卓濤及其配偶持有上述優先票據金額中擁有權益。

(iii) 於相聯法團證券的好倉

董事姓名	相聯法團	於相聯法團所持股份數目	於相聯法團的股權百分比
孔健岷	晉得	1,000	100.00%

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有而須(i)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（包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益

於2020年12月31日，據董事所悉，下列實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份中的好倉：

名稱	身份	所持股份數目	佔已發行股本的百分比 ⁽¹⁾
晉得 ⁽²⁾	實益擁有人	1,299,046,500	40.84%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	399,053,500	12.55%
英明 ⁽³⁾	實益擁有人	295,703,152	9.30%
正富 ⁽⁴⁾	實益擁有人	254,715,000	8.01%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	1,443,385,000	45.38%
和康 ⁽⁵⁾	實益擁有人	144,338,500	4.54%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	1,553,761,500	48.85%

附註：

(1) 概約百分比乃根據於2020年12月31日的3,180,505,853股已發行普通股計算。

- (2) 孔健岷先生合法及實益擁有晉得100%的權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的1,299,046,500股；(ii)根據股東協議由正富持有的254,715,000股及由和康持有的144,338,500股。
- (3) 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。
- (4) 孔健濤先生合法及實益擁有正富100%的權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的254,715,000股；及(ii)根據股東協議由晉得持有的1,299,046,500股及由和康持有的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生合法及實益擁有和康100%的權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得持有的1,299,046,500股及由正富持有的254,715,000股。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無其他人士(除董事及本公司最高行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉。

購股權計劃

根據本公司於2018年2月9日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃，以向合資格參與者(「合資格參與者」)就彼等將會及已經對本集團的業務成功作出貢獻提供獎勵及回報。

以下為購股權計劃主要條款的概要：

1. 目的

購股權計劃乃根據上市規則第17章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)。

購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及(ii)吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 購股權計劃的參與者

董事會可酌情決定向合資格參與者授出購股權，以董事會可能釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份。

「合資格參與者」指：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

- (ii) 董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)或本公司附屬公司的任何董事；及
- (iii) 本公司或其附屬公司的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。

3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數

根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可予發行的股份數目上限為315,515,505股股份，即於採納購股權計劃日期已發行股份總數的10%及於本報告日期已發行股份總數的9.9%。

4. 每名參與者根據購股權計劃可獲得的配額上限

在任何十二個月期間直至授出日期(包括該日)根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)行使時，已發行及可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，其中載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(或倘合資格參與者為關連人士，則為聯繫人)須放棄投票。

5. 根據購股權認購股份的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內生效及有效。

6. 購股權於行使前須持有之最短期限

除董事另行規定外，並無列明已授出購股權於行使前須持有之最短期限。

7. 申請或接納購股權時須支付的款項，以及須支付股款或催繳股款或償還就此作出的貸款的期限

於接納購股權時，承授人須於規定的接納日期(即不遲於要約日期起計30天的日子)向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

8. 釐定行使價的基準

在作出調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期（須為聯交所可供進行證券買賣業務的日子）於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

9. 購股權計劃的剩餘年期

購股權計劃自2018年2月13日起計十年內有效。

購股權計劃的主要條款及條件概要載於本公司日期為2018年1月24日的通函附錄。

於2020年12月31日，購股權計劃的購股權詳情如下：

承授人	授出日期	行使期	購股權數目				於2020年 12月31日	每股行使價 (港元)	緊接授出 日期前 每股收市價 (港元)
			於2020年 1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效			
僱員 ⁽²⁾	13.02.2018	⁽¹⁾	1,494,000	-	(392,000)	(153,500)	948,500	11.12	10.70
		總計	1,494,000	-	(392,000)	(153,500)	948,500		

附註：

- (1) (i)所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿一週年（即2019年2月13日）行使；(ii)所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿兩週年（即2020年2月13日）行使；及(iii)所獲授之餘下全部購股權可於授出日期起滿三週年（即2021年2月13日）行使。
- (2) 年內，所有購股權已授予本集團的若干僱員。概無承授人為董事、本公司最高行政人員或主要股東，或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）。

購股權估值

本公司採用二項期權定價模型(「該模式」)就所授出的購股權進行估值。本公司於授出日使用該模式釐定購股權的公允值為約人民幣3,282,000元。購股權的公允值於授出日採用如下假設進行估值：

股息收益率	7.18%
預計波動率	43.35%
無風險利率	0.841%
購股權預計期限(年)	4年
加權平均股價	11.12港元

截至2020年12月31日止年度，本集團於損益表中確認股權為基礎的費用約人民幣338,000元(2019年：約人民幣1,008,000元)。

購股權計劃的進一步詳情載於本報告附註32。

股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日(「採納日期」)採納股份獎勵計劃，以表彰及激勵若干本公司及／或本集團成員公司僱員作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；吸引適合人員以進一步推動本集團發展；及為若干僱員提供直接經濟利益，以使本集團與若干僱員之間建立長遠關係。根據股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則所界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將予授予入選參與者之股份數目。

股份獎勵計劃自採納日期起生效並於10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人香港中央證券信託有限公司及任何新增或替代受託人將於公開市場購買或認購相關數量之獎勵股份，並以信託形式為入選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關入選參與者為止。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份之認購或購買價及相關費用。

倘股份獎勵計劃項下授出之股份總數將超過採納日期本公司已發行股份總數之5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。計劃規則的詳情載於本公司日期為2018年1月19日的公告。

自採納日期起至2020年12月31日，根據股份獎勵計劃共授出8,583,000股獎勵股份。獎勵股份的歸屬受股份獎勵計劃所載條件及達成董事會特定的有關條件所限。

年內，股份獎勵計劃下之獎勵股份詳情載列如下：

承授人	授出日期	歸屬日期	獎勵股份數目				於2020年 12月31日
			於2020年 1月1日	於年內授出	於年內歸屬	於年內失效	
蔡風佳(執行董事)	19.01.2018	(1)	185,000	-	(92,500) ⁽⁴⁾	-	92,500
	08.04.2019	(2)	138,000	-	(46,000) ⁽⁴⁾	-	92,000
	14.04.2020	(3)	-	96,000	-	-	96,000
本公司若干附屬公司的董事	19.01.2018	(1)	1,160,000	-	(580,000) ⁽⁵⁾	(41,500)	538,500
	08.04.2019	(2)	636,000	-	(212,000) ⁽⁵⁾	-	424,000
	14.04.2020	(3)	-	415,500	-	-	415,500
其他入選參與者	19.01.2018	(1)	199,000	-	(99,500)	-	99,500
	08.04.2019	(2)	148,500	-	(49,500)	-	99,000
	14.04.2020	(3)	-	78,000	-	-	78,000
其他獨立入選參與者	19.01.2018及 18.10.2018	(1)	1,037,000	-	(518,500) ⁽⁵⁾	(41,500)	477,000
	08.04.2019	(2)	1,068,000	-	(335,500) ⁽⁵⁾	(102,500)	630,000
	14.04.2020	(3)	-	1,348,500	-	-	1,348,500
總計			4,571,500	1,938,000	(1,933,500)	(185,500)	4,390,500

附註：

- 根據計劃規則，於2018年1月19日和2018年10月18日授出的獎勵股份於2019年至2021年每年的1月19日分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- 根據計劃規則，於2019年4月8日授出的獎勵股份於2020年至2022年每年的4月8日分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- 根據計劃規則，於2020年4月14日授出的獎勵股份於2021年至2023年每年的4月14日分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- 根據計劃規則，本公司授予蔡風佳先生合共138,500股的獎勵股份於年內歸屬，其中26,567股及22,811股獎勵股份已由受託人分別以平均價10.9498港元及11.5993港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。
- 根據計劃規則，本公司授予其若干附屬公司的董事及其他獨立入選參與者合共1,646,000股的獎勵股份於年內歸屬，其中224,301股及159,689股獎勵股份已由受託人分別以平均價10.9498港元及11.5993港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。

股份獎勵計劃的進一步詳情載於本報告附註32。

關連交易及持續關連交易

年內，本集團進行了以下交易：

關連交易

向關連人士發行新股份

於2020年4月14日，董事會決議通過，根據股份獎勵計劃授予若干董事及本公司若干附屬公司的董事（「關連承授人」）的589,500股獎勵股份將以根據特別授權按面值向股份獎勵計劃受託人配發及發行新股份的方式償付，決議案已於2020年6月5日舉行的本公司股東周年大會上獲獨立股東批准。

鑒於關連承授人為本公司的關連人士，因此，根據股份獎勵計劃向關連承授人配發及發行獎勵股份，構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。詳情載於本公司日期為2020年4月14日之公告及日期為2020年5月7日之通函內。

轉讓股份予一名關連人士

於2020年6月24日，董事會決議通過向一名人士進行股份轉讓，據此，本集團將其持有的美和國際有限公司（持有一股合景悠活股份）股份全部轉讓予該人士，代價為6,075,000美元。由於該人士於過去12個月曾為本公司董事，因此，股份轉讓構成本公司的關連交易。詳情載於本公司日期為2020年6月24日之公告。

持續關連交易

租賃物業

於2018年11月30日及2018年12月6日，本集團與廣州凱創及其若干全資附屬公司（「承租人」）訂立若干物業租賃及管理協議（「物業租賃及管理協議I及物業租賃及管理協議II」），據此，本集團同意向承租人出租位於廣州、上海、深圳及成都的多項商業物業，以供承租人作為提供共享工作空間及服務式辦公室業務（「有關業務」）之用，租期不超過三年。本集團與承租人約定的租金及管理費合共約為每月人民幣2,400,000元。詳情載於本公司日期為2018年12月6日之公告。

於2019年7月1日，本集團與承租人訂立若干物業租賃及管理協議（「物業租賃及管理協議III」），據此，本集團同意向承租人出租位於廣州及西安的多項商業物業，以供承租人經營其有關業務之用，租期不超過三年。本集團與承租人約定的租金及管理費合共約為每月人民幣540,000元。詳情載於本公司日期為2019年7月2日本公司之公告。

於2020年2月14日、2020年2月26日及2020年3月27日，本集團與承租人訂立若干物業租賃及管理協議（「物業租賃及管理協議IV及物業租賃及管理協議V」），據此，本集團同意(i)續租物業租賃及管理協議II項下的環匯商業物業的租期，該租期於2020年1月15日屆滿；及(ii)向承租人出租環球都會物業，以供承租人經營其有關業務之用，各租期不超過三年。本集團與承租人約定的租金及管理費合共約為每月人民幣536,000元。詳情載於本公司日期為2020年3月27日之公告。

於2020年12月31日，本集團與承租人就物業租賃及管理協議I及物業租賃及管理協議II項下若干物業的租賃期屆滿而重續協議「2020年物業租賃協議I及2020年物業租賃協議II」，據此，本集團同意向承租人重續有關物業租期，各租期不超過三年。本集團與承租人約定的租金合共約為每月人民幣1,253,300元。詳情載於本公司日期為2020年12月31日之公告。

由於本公司執行董事兼控股股東孔健濤先生為承租人的最終實益擁有人，故承租人屬上市規則所指本公司的關連人士。因此，上述協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.83條，由於上述協議均由本集團與承租人訂立，因此該等交易須合併計算。截至2020年、2021年、2022年及2023年各年度上限經修訂後分別載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣)
年度上限	37,005,000	27,951,600	23,907,600	16,072,600

框架協議

1. 物業租賃框架協議

於2020年10月14日，本公司與合景悠活訂立物業租賃框架協議，據此，本集團將向合景悠活及其附屬公司（「合景悠活集團」）出租有關物業（用作辦公室及員工宿舍之用）及停車位，生效日為自2020年10月30日（即合景悠活上市日期）起至2022年12月31日止。截至2020年、2021年及2022年各年度上限分別載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣)
年度上限	18,100,000	21,400,000	25,300,000

2. 住宅物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司與合景悠活訂立住宅物業管理服務框架協議，據此，合景悠活將向本集團提供住宅物業管理服務，包括但不限於住宅預售管理服務及住宅物業管理服務，生效日為自2020年10月30日起至2022年12月31日止。截至2020年、2021年及2022年各年度上限分別載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣)
年度上限	207,700,000	259,500,000	324,500,000

3. 物業代理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司與合景悠活訂立物業代理服務框架協議，據此，合景悠活將就本集團發展的物業向本集團提供物業代理服務，生效日為自2020年10月30日起至2022年12月31日止。截至2020年、2021年及2022年各年度上限分別載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣)
年度上限	180,100,000	284,400,000	375,100,000

4. 商業物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司與合景悠活訂立商業物業管理服務框架協議，據此，合景悠活將向本集團提供商業物業管理服務，包括但不限於商業預售管理服務及商業物業管理服務，生效日為自2020年10月30日起至2022年12月31日止。截至2020年、2021年及2022年各年度上限分別載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣)
年度上限	119,700,000	148,800,000	176,600,000

5. 商業運營及增值服務框架協議

於2020年10月14日，本公司與合景悠活訂立商業運營及增值服務框架協議，據此，合景悠活將向本集團提供商業運營服務及商業增值服務，生效日為自2020年10月30日起至2022年12月31日止。截至2020年、2021年及2022年各年度上限分別載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣)
年度上限	103,100,000	150,800,000	172,900,000

由於董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為合景悠活的控股股東，故合景悠活為他們的聯繫人，因此，上述框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為2020年11月5日之公告。

根據上市規則第14A.55條，上述於年內進行的持續關連交易已由獨立非執行董事審閱，彼等確認，交易乃：

- (a) 於本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款或更佳條款訂立；及
- (c) 根據規管該等交易的有關協議進行，其條款屬公平合理，符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」並參照實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就上述持續關連交易作出報告。董事會已收到本公司核數師根據上市規則第14A.56條發出的無保留意見函件，當中列明核數師並無發現該等持續關連交易：

- 未獲董事會批准；
- 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，在各重大方面並非按照本集團的定價政策進行；
- 在各重大方面沒有根據該等交易的相關協議進行；及
- 超過本公司就截至2020年12月31日止年度訂立的年度上限。

關聯方交易

年內，本集團已進行了多項關聯方交易，見本報告財務報表附註41。除了上述已公告的關連交易及持續關連交易，其他交易並不被視為上市規則第14A章中的關連交易或持續關連交易或已根據上市條例被豁免通知、公告及股東批准的要求。

管理合約

於年內並無就本公司的全部或任何重大部分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

獲准許的彌償條文

根據章程細則，每名董事均可從本公司的資產及利潤中，就彼因履行職責或與之相關之其他事宜而可能招致或產生的任何法律行動、成本、費用、虧損、賠償及開支獲得彌償及保障，前提為該彌償保證不得延伸至任何上述人士可能作出任何欺詐或不誠實之事宜。本公司於年內已為董事安排及投購適當的董事及高級職員責任保險。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，於年內及截至本報告日期，本公司有不少於上市規則所規定25%已發行股份之足夠公眾持股量。

獨立核數師

本年度之財務報表經由安永會計師事務所審核，彼於即將舉行之股東周年大會上任滿。本公司將於即將舉行之股東周年大會上提呈決議案，繼續聘任安永會計師事務所為本公司來年之核數師。

過去三年內，本公司並無核數師之變動。

核數師之責任是根據其審核對該等財務報表發表獨立意見，並僅向本公司報告，而不作其他用途。彼等概不就獨立核數師報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。本公司獨立核數師對財務報表所作出之申報責任聲明，載於第117至123頁之「獨立核數師報告」。

載有關於控股股東須履行特定責任的條件的貸款

(1) 2017年1月27日的融資協議

於2017年1月27日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及創興銀行有限公司(作為原貸款人)、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司及東亞銀行有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就有關授予本公司分別為1,485百萬港元及150百萬美元的可轉讓雙幣定期貸款融資及250百萬美元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議I」)，期限自融資協議I日期起計48個月。

根據融資協議I之條款，本公司已承諾促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議I項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為2017年1月27日的公告。於2021年1月，融資協議I項下之未付本金已悉數償還。

(2) 2018年6月5日的融資協議

於2018年6月5日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為原貸款人)、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就有關授予本公司可轉讓之港元及美元雙幣定期貸款融資及500百萬美元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議II」)，期限自融資協議II日期起計48個月。

根據融資協議II之條款，本公司已承諾(其中包括)促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議II項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為2018年6月5日的公告。

(3) 2020年12月23日的融資協議

於2020年12月23日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)東亞銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及渣打銀行(香港)有限公司(作為原貸款人)、東亞銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及渣打銀行(香港)有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就有關向本公司授出可轉讓之港元及美元雙幣定期貸款融資及400百萬美元的超額貸款權訂立融資協議III(「融資協議III」)，期限自融資協議III日期起計48個月。

根據融資協議III之條款，本公司已承諾(其中包括)促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為2020年12月24日的公告。

截至本報告日，除上述(1)外，導致產生於上市規則第13.18條項下所述的有關披露責任的情況繼續存在。

代表董事會

主席

孔健岷

香港

2021年3月25日



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第124至246頁合景泰富集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，此等合併財務報表包括於2020年12月31日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，合併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」)真實而中肯地反映了 貴集團於2020年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核合併財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。就下列各項事宜，有關我們的審核如何處理該等事宜的詳情載於內文。

我們已履行本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」一節所載的責任，包括有關該等事宜的責任。因此，我們的審核包括執行為應對我們評估合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險而設計的程序。我們的審核程序的結果(包括為應付下述事項而執行的程序)為我們對隨附合併財務報表出具的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

重估投資物業

貴集團的投資物業按各報告期末的公允值入賬，及包括竣工投資物業、在建投資物業及使用權資產。投資物業公允值變動在發生的年度內錄入損益。於2020年12月31日，貴集團投資物業的賬面值約為人民幣29,320,849,000元。

貴集團的投資物業於各報告期末由獨立專業估值師獨立進行重新估值。估值涉及重大估計及假設，包括市場租值及資本化率，而投資物業的公允值受該等管理層估計及假設的影響。

有關披露資料載於合併財務報表附註2.4、3及15。

我們就投資物業重新估值進行的審核程序包括(其中包括以下各項)：

- 我們了解貴公司委聘的獨立專業估值師的工作，考慮該估值師的客觀性、獨立性及專業知識；
- 透過諮詢管理層及參考歷史資料及公開市場資料，我們要求我們的估值專家參與評價就選定樣本所使用的估值技巧及測試相關主要估計及假設；及
- 我們評核對重估投資物業的披露是否足夠，包括與投資物業估值有關的公允值層級、所用的估值技巧及關鍵的輸入數據。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

於某一時段內確認物業銷售收入

倘 貴集團履行銷售合約並無創建對 貴集團而言有其他用途之資產，而 貴集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項，則於某一時段內確認物業銷售收入。否則，收入於買家取得竣工物業控制權的時點確認。截至2020年12月31日止年度， 貴集團的物業銷售收入約為人民幣28,486,724,000元，其中約人民幣2,806,281,000元於某一時段內確認。

就於某一時段內確認的物業銷售收入而言， 貴集團考慮是否可強制執行其權利收回款項，此視乎銷售合約的條款及規管有關銷售合約的適用法律詮釋。釐定 貴集團是否有權可收回累計至今已完成履約部分的款項時需要作出重大判斷。

此外， 貴集團計量於報告日期已滿足的履約責任進度以確認物業銷售收入。進度的計量是基於 貴集團為完成履約責任而作出的努力或投入，並參考截至報告期末產生的合約成本佔估計總成本的比例。釐定估計總成本及截至報告期末已產生合約成本的準確性，以及於報告日期已滿足的履約責任進度需要作出重大判斷及估計。

我們就於某一時段內確認物業銷售收入已進行下列審核程序(其中包括)：

- 我們抽樣審閱銷售合約的主要條款，以評估 貴集團的收款權利；
- 我們抽樣按照證明文件(包括銷售合約及已收取的所得款項)核查年內於某一時段內確認的物業銷售收入；
- 我們核查相關合約及可售樓面面積，以評估管理層作成本分配的基準；
- 我們將估計總合約成本與管理層批准的預算作比較，以核查估計總合約成本；



致合景泰富集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	我們的審核如何處理關鍵審核事項
於某一時段內確認物業銷售收入 (續)	
由於涉及重大判斷及估計，於某一時段內確認物業銷售收入被視為關鍵審核事項。	<ul style="list-style-type: none">我們抽樣追蹤已產生成本的證明文件，以核查截至報告期末已產生合約成本的準確性；
相關披露載於合併財務報表附註2.4、3及5。	<ul style="list-style-type: none">我們核查計算物業之間成本分配及完成進度的數字精確性；及我們評估合併財務報表附註有關於某一時段內確認物業銷售收入的會計政策及重大會計判斷及估計的披露是否充分。

年報所載的其他信息

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

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

就我們對合併財務報表的審核而言，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為這些其他信息有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無任何報告。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事就合併財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下報告，除此以外本報告不作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審核準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視為重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述、或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

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

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



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任(續)

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃國賢。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

2021年3月25日

合併損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
持續經營業務			
收入	5	29,742,063	23,941,953
銷售成本		(20,383,239)	(16,496,001)
毛利		9,358,824	7,445,952
其他收入及收益淨額	5	1,628,096	2,853,736
銷售及營銷開支		(1,222,410)	(1,006,430)
行政開支		(1,560,784)	(1,550,993)
其他營運開支淨額		(2,981)	(4,456)
投資物業公允值收益淨額	15	415,157	3,716,461
融資成本	7	(1,034,243)	(1,530,985)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		354,669	511,767
合營企業		2,126,580	2,933,397
來自持續經營業務的稅前利潤	6	10,062,908	13,368,449
所得稅開支	10	(3,397,779)	(3,497,352)
來自持續經營業務的年度利潤		6,665,129	9,871,097
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年度利潤	11	236,180	184,987
年度利潤		6,901,309	10,056,084
應佔：			
本公司擁有人		6,676,592	9,805,813
非控股權益		224,717	250,271
		6,901,309	10,056,084
本公司擁有人應佔每股盈利	13		
基本			
– 就年度利潤而言		人民幣210分	人民幣309分
– 就來自持續經營業務的利潤而言		人民幣203分	人民幣303分
攤薄			
– 就年度利潤而言		人民幣210分	人民幣309分
– 就來自持續經營業務的利潤而言		人民幣203分	人民幣303分

合併全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
年度利潤	6,901,309	10,056,084
其他全面收入／(虧損)		
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	1,329,793	(373,071)
分佔換算合營企業的匯兌差額	579,194	(72,871)
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	1,908,987	(445,942)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	728,917	(182,383)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	728,917	(182,383)
年度經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	2,637,904	(628,325)
年度全面收入總額	9,539,213	9,427,759
應佔：		
本公司擁有人	9,314,496	9,177,488
非控股權益	224,717	250,271
	9,539,213	9,427,759

合併財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	7,780,054	6,411,151
投資物業	15	29,320,849	27,263,329
土地使用權	16	2,651,855	1,152,384
於聯營公司的權益	18	5,338,823	4,670,441
於合營企業的權益	19	46,872,043	42,996,460
遞延稅項資產	29	2,432,853	1,872,238
其他非流動資產		-	211,928
非流動資產總額		94,396,477	84,577,931
流動資產			
在建物業	20	65,613,320	51,760,690
持作銷售用途的竣工物業	21	15,000,367	10,928,887
應收貿易賬款	22	1,914,579	2,166,759
預付款、其他應收款及其他資產	23	9,814,732	7,401,565
應收一家合營企業款項	19	30,004	30,062
可收回稅款	24(a)	848,419	722,780
受限制現金	25	3,944,716	5,356,141
現金及現金等值物	25	40,635,765	51,377,864
流動資產總額		137,801,902	129,744,748
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	26	13,165,515	9,072,301
租賃負債	17	209,341	230,445
其他應付款及應計款項	27	31,746,296	27,627,042
應付合營企業款項	19	35,207,964	37,742,306
應付聯營公司款項	18	3,244,654	1,345,495
付息銀行及其他借貸	28	25,255,339	23,728,043
應付稅項	24(b)	12,284,787	9,926,137
流動負債總額		121,113,896	109,671,769
流動淨資產額		16,688,006	20,072,979
資產總額減流動負債		111,084,483	104,650,910
非流動負債			
租賃負債	17	1,567,291	1,895,326
付息銀行及其他借貸	28	52,605,276	61,849,507
遞延稅項負債	29	2,993,183	2,661,444
遞延收入	30	2,042	2,042
非流動負債總額		57,167,792	66,408,319
淨資產額		53,916,691	38,242,591

合併財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	31	304,474	304,148
庫存股份	31	(1,723)	(176)
儲備		43,232,126	35,490,786
		43,534,877	35,794,758
非控股權益		10,381,814	2,447,833
權益總額		53,916,691	38,242,591

孔健岷
董事

孔健濤
董事

合併權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔											非控股權益	權益總額
	附註	已發行股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	匯兌 變動儲備 人民幣千元	僱員以股權 為基礎的 補償費用 儲備 人民幣千元	資產重估 儲備* 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2019年1月1日		303,909	(125)	3,653,876	1,597,904	(1,524,775)	28,776	29,175	(57,546)	24,786,247	28,817,441	2,993,445	31,810,886
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	9,805,813	9,805,813	250,271	10,056,084
年度其他全面虧損：													
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	-	-	(555,454)	-	-	-	-	(555,454)	-	(555,454)
分佔換算合營企業的匯兌差額		-	-	-	-	(72,871)	-	-	-	-	(72,871)	-	(72,871)
年度全面收入總額		-	-	-	-	(628,325)	-	-	-	9,805,813	9,177,488	250,271	9,427,759
股權為基礎的補償費用		-	-	-	-	-	21,234	-	-	-	21,234	-	21,234
附屬公司非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,000	76,000
收購一間附屬公司	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,195	4,195
年內以股代息發行的股份	31	63	-	5,263	-	-	-	-	-	-	5,326	-	5,326
發行庫存股份	31	176	(176)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
將歸屬的獎勵股份轉撥至僱員	31	-	125	15,310	-	-	(15,435)	-	-	-	-	-	-
轉撥至儲備	33	-	-	-	388,329	-	-	-	-	(388,329)	-	-	-
已宣派2018年末期股息	31	-	-	(983,962)	-	-	-	-	-	-	(983,962)	-	(983,962)
2019年中期股息	31	-	-	(1,020,309)	-	-	-	-	-	-	(1,020,309)	-	(1,020,309)
終止確認附屬公司	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,175,330)	(1,175,330)
物業重估收益淨額		-	-	-	-	-	-	63,403	-	-	63,403	-	63,403
收購非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	45,136	-	45,136	(278,402)	(233,266)
並未導致控制權發生變動的 附屬公司股權變動		-	-	-	-	-	-	-	(330,999)	-	(330,999)	577,654	246,655
於2019年12月31日		304,148	(176)	1,670,178	1,986,233	(2,153,100)	34,575	92,578	(343,409)	34,203,731	35,794,758	2,447,833	38,242,591

合併權益變動表

截至2020年12月31日止年度

附註	本公司擁有人應佔											
	已發行股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	匯兌 變動儲備 人民幣千元	僱員以股權 為基礎的 補償費用 儲備 人民幣千元	資產重估 儲備* 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2020年1月1日	304,148	(176)	1,670,178	1,986,233	(2,153,100)	34,575	92,578	(343,409)	34,203,731	35,794,758	2,447,833	38,242,591
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	6,676,592	6,676,592	224,717	6,901,309
年度其他全面收入：												
換算為呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	2,058,710	-	-	-	-	2,058,710	-	2,058,710
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	-	579,194	-	-	-	-	579,194	-	579,194
年度全面收入總額	-	-	-	-	2,637,904	-	-	-	6,676,592	9,314,496	224,717	9,539,213
已使用購股權	31	35	-	4,724	-	-	(807)	-	-	3,952	-	3,952
股權為基礎的補償費用	-	-	-	-	-	19,487	-	-	-	19,487	-	19,487
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,096,329	3,096,329
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,244	1,200,244
發行庫存股份	31	207	(207)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
將歸屬的獎勵股份轉撥至僱員	31	-	174	19,251	-	(19,425)	-	-	-	-	-	-
轉撥至儲備	33	-	-	-	815,593	-	-	-	(815,593)	-	-	-
年內以股代息發行的股份	31	84	-	11,817	-	-	-	-	-	11,901	-	11,901
已宣派2019年末期股息	31	-	-	(1,334,360)	-	-	-	-	-	(1,334,360)	-	(1,334,360)
2020年中期股息	31	-	-	(371,610)	-	-	-	-	(899,610)	(1,271,220)	-	(1,271,220)
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(14,392)	-	(14,392)	(43,716)	(58,108)
並未導致控制權發生變動的 附屬公司股權變動	-	-	-	-	-	-	-	1,386,795	-	1,386,795	3,672,017	5,058,812
實物分派	11	-	-	-	-	-	-	-	(375,026)	(375,026)	(14,050)	(389,076)
回購股份	31	-	(1,514)	-	-	-	-	-	-	(1,514)	-	(1,514)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(201,560)	(201,560)
於2020年12月31日	304,474	(1,723)	-*	2,801,826*	484,804*	33,830*	92,578*	1,028,994*	38,790,094*	43,534,877	10,381,814	53,916,691

因自持物業轉變為投資物業產生的物業重估收益形成資產重估儲備。

* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣43,232,126,000元(二零一九年：約人民幣35,490,786,000元)。

合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動現金流			
稅前利潤：			
來自持續經營業務		10,062,908	13,368,449
來自已終止經營業務	11	327,547	250,604
就以下項目作出調整：			
融資成本		1,034,495	1,531,336
匯兌虧損／(收益)		311,642	(96,405)
分佔聯營公司損益		(356,175)	(513,706)
分佔合營企業損益		(2,126,580)	(2,933,397)
利息收入		(712,399)	(949,330)
股權為基礎的補償費用		19,487	21,234
出售物業、廠房及設備虧損		16,667	314
折舊		280,681	252,059
攤銷土地使用權	6	11,197	11,038
投資物業公允值收益淨額	15	(415,157)	(3,716,461)
終止確認附屬公司的收益		(454,765)	(691,361)
收購一家合營企業的收益		-	(129,350)
出售一家合營企業的收益		-	(134,095)
收購附屬公司的收益		(326,054)	(791,218)
		7,673,494	5,479,711
在建物業增加		(19,488,730)	(28,669,391)
持作銷售用途的竣工物業減少		15,964,309	15,142,940
應收貿易賬款增加		(4,757)	(1,195,530)
預付款、其他應收款及其他資產減少		16,328,216	4,830,168
應收一家合營企業款項減少		58	7
受限制現金減少／(增加)		1,410,782	(1,256,812)
應付貿易賬款及應付票據增加		136,489	3,248,855
其他應付款及應計款項(減少)／增加		(19,991,040)	5,797,926
		2,028,821	3,377,874
經營產生現金		712,399	835,236
已收利息		(953,116)	(427,781)
已付企業所得稅		(657,304)	(743,729)
已付土地增值稅			
		1,130,800	3,041,600

合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流淨額		1,130,800	3,041,600
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(1,179,557)	(780,809)
購買土地使用權項目		(888,653)	-
購買投資物業項目		(1,307,918)	(1,818,657)
收購附屬公司		1,157,752	81,443
於合營企業的投資		(222,500)	(1,009,058)
收購合營企業		-	(1,970,065)
於聯營公司的投資		(1,134,900)	(781,280)
終止確認附屬公司		(45,934)	(1,180,585)
出售合營企業		333,884	598,485
出售物業、廠房及設備所得款項		1,737	11,018
聯營公司還款		2,177,569	849,858
向合營企業墊款		(3,924,425)	(6,494,211)
合營企業分派股息		1,288,166	893,351
投資活動所用現金流淨額		(3,744,779)	(11,600,510)
融資活動現金流			
發行優先票據所得款項		6,131,828	10,152,399
出售境內公司債券所得款項		4,476,990	3,670,000
收購非控股權益		(58,108)	(43,171)
並無導致控制權發生變動的附屬公司股權變動		5,058,812	246,655
境內公司債券回購		(1,745,179)	(5,537,000)
優先票據回購		(160,514)	-
股份回購	31	(1,514)	-
新增銀行貸款		17,742,525	22,076,517
償還優先票據		(3,617,285)	(4,067,039)
償還境內公司債券		(3,630,000)	-
贖回境內公司債券		(3,670,000)	(530,000)
償還銀行貸款		(21,596,140)	(10,620,168)
償還租賃負債		(265,061)	(118,490)
附屬公司非控股股東出資		2,373,635	76,000
已付股息		(2,538,768)	(1,767,425)
已付利息		(5,652,984)	(6,251,802)
已行使購股權		3,952	-
有關實物分派之已分派現金淨額	11	(661,036)	-
融資活動(所用)/產生現金流淨額		(7,808,847)	7,286,476
現金及現金等值物減少淨額		(10,422,826)	(1,272,434)
年初的現金及現金等值物		51,377,864	52,577,643
匯率變動影響淨額		(319,273)	72,655
年末的現金及現金等值物		40,635,765	51,377,864
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		21,359,698	24,047,048
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	25	19,276,067	27,330,816
財務狀況表及現金流量表所示之現金及現金等值物	25	40,635,765	51,377,864

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料

合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務(來自持續經營業務)：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運

本集團的已終止經營業務涉及透過合景悠活集團控股有限公司(「合景悠活」)提供物業管理服務，本集團為合景悠活於2020年10月30日於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市而將其進行分拆。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
昇濤企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司	英屬處女群島/香港	100美元	-	100	投資控股
盛威企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100	-	投資控股
宏洋投資有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
廣州合景控股集團有限公司 (「廣州合景」)**	中國/中國內地	人民幣2,000,000,000元	-	100	物業開發
廣州市合景美富房地產開發有限公司*	中國/中國內地	12,930,000美元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市合景盈富房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展有限公司^#	中國/中國內地	人民幣1,616,327,000元	-	100	物業投資
廣州市中天盈房地產開發有限公司^#	中國/中國內地	404,082,000美元	-	100	物業開發
廣州市天建房地產開發有限公司 (「廣州天建」)^#	中國/中國內地	人民幣3,300,000,000元	-	100	物業開發
廣州市君兆物業經營有限公司^#	中國/中國內地	人民幣279,592,000元	-	100	物業投資
成都市中天盈房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣550,000,000元	-	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港) 有限公司^#	中國/中國內地	1,575,510,000港元	-	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,290,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發有限公司^#	中國/中國內地	202,041,000美元	-	100	物業開發
北京合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
成都市昭景房地產開發有限公司^#	中國/中國內地	1,565,306,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司^#	中國/中國內地	61,020,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬暉房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司#	中國/中國內地	人民幣640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
上海德裕房地產開發有限公司 (「上海德裕」)#	中國/中國內地	人民幣196,080,000元	-	51	物業開發
上海錦怡置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	51	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海兆景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣196,080,000元	-	51	物業開發
廣州市創璟房地產開發有限公司**	中國/中國內地	41,500,000美元	-	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣185,000,000元	-	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,739,220,000元	-	51	物業開發
上海璟東房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,350,000,000元	-	75.5	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市合景領峰園酒店管理有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
蘇州市盛景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	80	物業開發
蘇州市凱威房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣州市偉譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣60,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱富房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣170,000,000元	-	100	物業開發
廣州弘達置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,300,000,000元	-	100	物業開發
北京富愉房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州兆景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	51	物業開發
北京宏泰房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京恒城房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
杭州合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	51	物業開發
杭州弘竣房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
四川龍源置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣325,016,300元	-	55	物業開發
杭州天環房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣240,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市昱景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
合肥市融澤房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣450,000,000元	-	80	物業開發
臨海晉恒房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣850,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱竣房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣430,000,000元	-	100	物業開發
湖北金凱達置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	60	物業開發
蘇州東山墅房地產開發有限公司*#	中國/中國內地	24,490,000美元	-	100	物業開發
太倉弘韜房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣750,000,000元	-	66.7	物業開發
廣西凱睿置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣350,000,000元	-	100	物業開發
杭州泓升房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣950,000,000元	-	100	物業開發
江門市展高置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
杭州晉恒房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	60	物業開發
啟東天惠房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣500,000,000元	-	70	物業開發
龍門東峻華賦教育實業有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
眉山市昭景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣380,000,000元	-	100	物業開發
廣州市宇發塑膠有限責任公司#	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	65	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
臨海兆景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
江門市天璟置業發展有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
嘉善旭璟置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣400,000,000元	-	100	物業開發
北京瑜景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	51	物業開發
廣州市弘韜房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣州市翔景置業發展有限公司#	中國/中國內地	人民幣60,000,000元	-	60	物業開發
杭州弘利房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	-	100	物業開發
臨海合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣273,600,000元	-	100	物業開發
天津廣盈房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
梧州市啟迪鴻星合景投資有限公司#	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	75	物業開發
西安雋景置業發展有限公司#	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
北京頤景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
廣州市冠達置業發展有限公司#	中國/中國內地	人民幣74,990,000元	-	60	物業開發
廣州市展高置業發展有限公司#	中國/中國內地	人民幣700,000,000元	-	70	物業開發
華南醫谷科技發展(廣州)有限公司#	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	-	80	物業開發
上海曜璟實業有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	90	物業開發
廣西合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣西合景恒富投資有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣西合景盛譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
合肥市弘韜房地產開發有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
杭州惠炬有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	76.74	物業開發
蘇州市卓譽房地產開發有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣795,000,000元	-	51	物業開發
廣州卓譽置業有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發

* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

^ 該等實體根據中國法律註冊為中外合資企業。

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

上表列出的本公司之附屬公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團淨資產額的大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃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」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至2020年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撤銷。

倘事實或情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

本公司已成立信託(「該信託」)，以為2018年1月19日採納的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)購買、管理及持有本公司股份。本集團有權力規管該信託的財務及營運政策，以及自持續受聘於本集團且獲授獎勵股份的僱員的服務獲取利益。該信託的資產及負債計入合併財務狀況表，而該信託持有的股份呈列為權益扣減，作為就股份獎勵計劃持有的股份。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納《2018年財務報告概念框架》及以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂本	新冠肺炎相關租金寬免(提前採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義

下文列出《2018年度財務報告的概念框架》及經修訂香港財務報告準則的性質和影響。

- (a) 《2018年度財務報告的概念框架》(「概念框架」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。《概念框架》包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明了管理，審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。《概念框架》並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。《概念框架》對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂本澄清並提供了有關業務定義的額外指引。該等修訂本澄清，對於被視作一項業務的一組活動及資產的集合，必須至少包含一項投入和一項實質性過程，兩者共同對創造產出的能力具有重大貢獻。在不包括創造產出所需的全部投入和過程的情況下，一項業務仍可以存在。該等修本訂取消了對市場參與者是否能夠購買業務並能持續製造產出的評估，而專注於所購買的投入和實質性過程是否共同對創造產出的能力具有重大貢獻。該等修訂本亦收窄了產出的定義，專注於向客戶提供的貨品或服務、投資收益或日常活動所產生的其他收益。此外，對於評估所購買的過程是否為實質性，該等修訂本亦提供了指引，並引入一項可選擇的公平值集中度測試，對所購買的一組活動和資產是否構成業務的評估得以簡化。本集團已將該修訂本預期應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂本將並無對本集團財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本旨在解決以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何影響，原因為本集團並無任何利率兌沖關係。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

- (d) 香港財務報告準則第16號修訂本為承租人提供實際可行權宜方法，承租人可選擇不就直接因新冠肺炎疫情大流行而產生之租金寬減應用租賃修訂會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於直接因大流行而產生之租金寬減，且僅當(i)租賃付款之變動引致修訂租賃代價，而經修訂代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款減少僅影響原到期日為2021年6月30日或之前之付款；及(iii)租賃其他條款及條件並無實質變動。該修訂本應用於2020年6月1日或之後開始之年度期間，允許提早應用並應追溯應用。該等修訂本對本集團之財務狀況及業績並無任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本為重大提供一個新定義。新定義訂明，倘資料之遺漏、錯誤陳述或模糊不清可合理預期影響一般用途財務報表之主要使用者按該等財務報表作出之決定，則資料屬重大。該等修訂本釐清，重要性將視乎資料之性質或量級或兼顧兩者而定。該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何重大影響。

本集團已於本年度變更其會計政策，此將於合併現金流量表內已付利息之分類由經營活動變更為融資活動(「政策變更」)，以提供有關自融資負債產生之現金流量更可靠且更具相關性之資料。董事認為，於合併現金流量表內將由本集團借貸產生之所有現金流量反映為融資活動更為妥當且政策變更可產生一致性呈列，而此有助於財務報表使用者理解由相同融資負債所產生之所有相關現金流量並為同行提供更具有可比較性之資料。

下表載列各財務報表項目於截至2020年及2019年12月31日止年度由於政策變動而受影響之金額：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動現金流		
已付利息	5,652,984	6,251,802
與經營活動有關的現金流增加	5,652,984	6,251,802
融資活動現金流		
已付利息	(5,652,984)	(6,251,802)
與融資活動有關的現金流減少	(5,652,984)	(6,251,802)
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	-	-

2.2 會計政策變動及披露 (續)

採納政策變更對合併損益表、全面收益表、財務狀況表及權益變動表概無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 – 第二階段 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (2011年)之修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產銷售或 貢獻 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 ^{3、6}
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動 ^{3、5}
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約 – 達成合約之成本 ²
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及 香港會計準則第41號之修訂本 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

⁵ 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 – 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁶ 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

本集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。目前，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排之共同控制權的人士均有權享有合營企業的淨資產額。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔淨資產額減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動（如適用）。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

於共同經營的權益

共同經營乃對安排有共同控制權的人士對該項安排相關的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團確認於共同經營中與其權益相關的以下各項：

- 資產，包括其應佔任何共同持有的資產；
- 負債，包括其應佔任何共同產生的負債；
- 來自出售其應佔共同經營成果的收入；
- 其應佔來自出售共同經營成果的收入；及
- 開支，包括其應佔任何共同產生的開支。

與本集團於共同經營的權益相關的資產、負債、收入及開支根據適用於該資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則入賬。

業務併購及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別淨資產額的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產額的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當收購一系列活動及資產包括一項對共同創造輸出能力有顯著貢獻的輸入及實質程序，則本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損計入損益。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允值計量，其公允值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務併購及商譽(續)

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公允值的總和超出所購入可識別資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年測試減值，倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

所有於財務報表計量或披露公允值的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值層級分類：

- 第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出
- 第三級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內損益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

(a) 該方為個人或其近親並

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團行使重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個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實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

不包括使用權資產的樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
不包括使用權資產的交通工具	7%至20%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業，並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本、土地使用權攤銷以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當在建資產落成及可供使用時，將重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃為賺取租金收入及／或資本增值持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的持作使用權資產的租賃物業)，而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初始以成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按反映各報告期終的市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備與折舊」所列政策於更改用途當日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公允值之任何差額入賬列作資產重估儲備。至於將在建物業或持作銷售用途的竣工物業轉入投資物業，當日物業公允值與其過去賬面值之差額於損益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公允值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

於業務合併中獲得的物業管理合同乃按於收購日期的公允值確認。物業管理合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計可使用年期內採用直線法進行計算。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團就租賃付款確認租賃負債，就使用相關資產的權利確認使用權資產。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，本集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產(與土地使用權和物業、廠房及設備有關)按成本減任何累計折舊和攤銷及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或保存在其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊和攤銷，具體如下：

租賃土地	17至40年
樓宇	2至19年
交通工具	15年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產(續)

當使用權資產與作為在建物業及持作銷售用途的竣工物業持有的租賃土地權益有關時，彼等其後根據本集團的「在建物業」及「持作銷售用途的竣工物業」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。當使用權資產符合投資物業(如長租公寓)的定義時，則計入投資物業。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公允值計量。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租賃的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動、租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃開始時(或倘存在租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及報酬的租賃，歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金於所賺取的期間內確認為收入。

已將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及報酬轉移予承租人的租賃，歸類為融資租賃。於開始日期，租賃資產的成本乃按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)的現值予以資本化，並以同等於該租賃的淨投資金額呈列為應收款項。該等租賃的融資成本計入損益表，以便於租期內確認固定的定期費用。

倘本集團為中間出租人，轉租乃參考主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表內確認豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨值的較低者列賬，包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價估計。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允值計入其他全面收入及按公允值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款外，本集團初始按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款按下文「收入確認」所載根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式為何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允值計入損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公允值計入其他全面收入的金融資產(債務工具)

就按公允值計入其他全面收入的債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益表中確認，並按與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計量。其餘公允值變動於其他全面收入中確認。終止確認時，於其他全面收入中確認的累計公允值變動將重新計入損益表。

指定按公允值計入其他全面收入的金融資產(股本投資)

於初始確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定按公允值計入其他全面收入的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權、與股息相關的經濟利益很可能流入本集團及股息的金額能夠可靠地計量時，股息於損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收入入賬。指定按公允值計入其他全面收入的股本投資不受減值評估影響。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產按公允值於財務狀況表列賬，而公允值變動淨額於損益表中確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公允值計入其他全面收入的股本投資。分類為按公允值計入損益的金融資產的股本投資股息亦於收取付款的權利確立、與該股息有關的經濟利益很可能流入本集團及股息金額能夠可靠地計量時在損益表確認為其他收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除):

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利,或已根據一項「轉付」安排,在未有嚴重延緩情況下,承擔支付第三方全數已收取現金流的責任;及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排,其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權,本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與,按資產原有賬面值與本集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團確認對並非按公允值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(預期信貸虧損)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定,並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言,預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言,不論何時發生違約,於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告期末,本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時,本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險,並考慮毋須付出不必要成本或資源即可獲得的合理可作為依據的資料,包括過往經驗及前瞻資料。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須予以減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟應收貿易賬款可採用下列簡化方法則除外。

- 第1階段 - 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第2階段 - 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備
- 第3階段 - 金融資產於報告日期已信貸減值(但並非購買或發起的信貸減值)，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借款、或應付款項。

所有金融負債初始按公允值確認，而倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、租賃負債、其他應付款及應計款項、應付合營企業款項、應付聯營公司款項及付息銀行及其他借貸。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，租賃負債以及付息銀行及其他借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合同初始按公允值確認為負債，並就發行擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按照：(i)根據「金融資產減值(自2018年1月1日起根據香港財務報告準則第9號適用)」所載政策釐定的預期信貸虧損；與(ii)初始確認的數額減(如適用)累計已確認收入金額(以較高者為準)，計量金融擔保合同。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益表中確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

庫存股份

本公司或本集團重新收購及持有的自身股本工具(庫存股份)直接於權益按成本確認。概無就購買、出售、發行或註銷本集團自身股本工具於損益賬中確認任何收益或虧損。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在合併財務狀況表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、合營企業及聯營公司權益的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關附屬公司、合營企業及聯營公司投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當及僅當本集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且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每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

倘該授出與資產有關，則該公允值計入遞延收入賬，並在相關資產的預期可使用年期內或按本集團收取與該資產有關的利益時撥入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收益按應收金額的現值計量，並使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為本集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間未產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

就物業的控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約而言，收入於客戶取得已竣工物業的實物擁有權或法定業權，且本集團獲得現時收款權且很可能收取代價時確認。

(b) 酒店營運

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入於服務提供時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(c) 物業管理服務

來自提供物業保養及管理服務的物業管理服務收入於相關服務獲提供及客戶於實體履約時同時接受及消耗實體履約所提供的利益時確認。

來自其他來源的收入

租金收入以時間比例基準按租期計算。

其他收入

管理費收入於相關管理服務提供時確認。

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

股息收入於股東收取款項的權利確立、與股息相關的經濟利息很可能流入本集團及股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約負債

合約負債於本集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或到期應付款項(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

合約成本

除資本化為在建物業、持作銷售用途的竣工物業、投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權的成本外，當符合以下所有條件時，為向客戶履行合約而產生的成本將會資本化：

- (a) 成本與合約或實體可具體識別的預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於日後滿足(或持續滿足)履約責任的資源。
- (c) 預期成本可以收回。

資本化的合約成本按符合就相關資產向客戶轉移商品或服務之系統基準攤銷及自損益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在向對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

於2002年11月7日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計量。該公允值乃由外聘估值師採用二項式模式(「該模式」)釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註32。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公允值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公允值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公允值內，並將即時支銷回報。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之基本薪金之百分比釐定，並於應付供款時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干百分比注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註12披露。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

本公司的功能貨幣為港元，此等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國內地，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認，惟特定作本集團海外業務投資淨額對沖部分的貨幣項目則除外。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。如存在多筆付款或預收款項，本集團會釐定各項付款或收取預付代價的交易日期。

若干並非在中國內地營運的海外附屬公司及合營企業的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體及本公司的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌變動儲備累計。處置境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益表中進行確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公允值調整，均被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，本公司及其海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。本公司及其海外附屬公司於年內產生的經常性現金流按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露，以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

來自客戶合約的收入

倘本集團的履約並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項，則來自物業銷售的收入於一段時間內確認。否則，收入於買方取得已竣工物業的控制權時確認。本集團不得因與客戶的合約限制而變更或取代物業單位或更改物業單位作其他用途，故物業單位對本集團而言並無其他用途。然而，是否有可強制執行的收款權利視乎銷售合約條款及應用於合約的適用法律詮釋。該釐定需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約的收款權利可否強制執行取得法律顧問的意見。管理層基於法律顧問的意見作出判斷，以將銷售合約分類為有收款權利及無收款權利。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

將在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業、廠房及設備及土地使用權轉撥至投資物業

在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業、廠房及設備及土地使用權當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；及(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併損益表或合併財務狀況表中確認。截至2020年12月31日止年度，總賬面值分別約人民幣315,717,000元(2019年：約人民幣2,096,993,000元)及約人民幣313,191,000元(2019年：約人民幣516,282,000元)的在建物業及持作銷售用途的竣工物業因改變用途而轉移至投資物業，導致在合併損益表中產生公允值收益淨額分別約為人民幣49,283,000元(2019年：約人民幣1,378,007,000元)及約人民幣138,186,000元(2019年：約人民幣284,991,000元)。截至2020年12月31日止年度，沒有物業、廠房及設備及土地使用權因用途改變而轉撥至投資物業。截至2019年12月31日止年度，總賬面值分別約人民幣131,806,000元及約人民幣10,848,000元的物業、廠房及設備及土地使用權因用途改變而轉撥至投資物業，導致在合併財務狀況表中產生公允值收益淨額分別約人民幣78,112,000元及約人民幣6,426,000元。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公允值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公允值模式計量之投資物業之假設。

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公允值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由本集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於合併財務報表中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素

於報告期終有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

收入確認

本集團參照於報告日期已達成履約責任的進度於一段時間內確認物業開發收入。該進度乃按照本集團為達成履約責任而作出的努力或投入而計量，當中參考截至各報告期末已產生合約成本佔根據合約物業單位的總估計成本的百分比。釐定於報告日期總估計成本的完成度及已達成履約責任進度的準確性須作出重大判斷及估計。於未來期間改變成本估計可能影響本集團已確認的收入。

重估投資物業

投資物業(包含已竣工投資物業、在建投資物業及使用權資產)由獨立專業合資格估值師於各報告期末按所提供的市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮市場租金及資本化率的資料，並使用主要以各報告期末當時的市況為基準的假設。於2020年12月31日，本集團投資物業的賬面值約人民幣29,320,849,000元(2019年12月31日：約人民幣27,263,329,000元)。公允值計量所用之主要假設及敏感度分析等的更多詳情載於財務報表附註15。

估計在建物業及持作銷售用途的竣工物業的可變現淨值

在建物業及持作銷售用途的竣工物業按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。可變現淨值於報告期末由本集團徵詢現行市場狀況及價格予以評估。於2020年12月31日，在建物業及持作銷售用途的竣工物業的賬面值分別約為人民幣65,613,320,000元(2019年：約人民幣51,760,690,000元)及約為人民幣15,000,367,000元(2019年：約人民幣10,928,887,000元)。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅。因有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於享有類似虧損模式(如服務類型、客戶類型及評級)的不同客戶分部組合的逾期天數釐定。

撥備矩陣乃初始基於本集團過往觀察所得的違約率。本集團將調整矩陣，以就前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期經濟狀況預期於來年惡化，可導致物業開發業的違約數目增加，則過往違約率將予以調整。於各報告日期，過往觀察所得的違約率將予以更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

對過往觀察所得違約率、預期經濟狀況及預期信貸虧損之間的關聯的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額受環境及預期經濟狀況的變化所影響。本集團過往的信貸虧損經驗及預期經濟狀況未必可代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款的預期信貸虧損的資料載於財務報表附註22。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初始記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於2020年12月31日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣593,126,000元(2019年：約人民幣361,932,000元)。於2020年12月31日的未確認稅項虧損金額約人民幣1,115,700,000元(2019年12月31日：約人民幣1,144,911,000元)。進一步詳情載於財務報表附註29。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

租賃 - 估算增量借款利率

本集團無法及時確定租賃內含的利率，因此使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率乃本集團於類似經濟環境中，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期間及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，而當無可觀察的利率時(如並無訂立融資交易之附屬公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如，當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可取得時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如有關附屬公司的獨立信貸評級)。

非金融資產減值

本集團於報告期終評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公允值減出售成本與使用價值兩者之間之較高者)，即出現減值。公允值減出售成本乃根據可自類似資產具約束力的公平銷售交易中取得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於損益表確認。在最終償付開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初始的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

在開發物業時，本集團或會把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列三個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運

於2020年10月30日分拆合景悠活之後，合景悠活先前為可申報的物業管理分部，本集團剩下三個可申報經營分部，即物業開發、物業投資及酒店經營。

年內，本集團所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／虧損進行評估，而此乃經調整稅前利潤／虧損之計量。經調整稅前利潤／虧損乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

分部資產並無計及遞延稅項資產、可收回稅款、受限制現金、現金及現金等值物及其他未分配之總辦事處及企業資產，因此等資產於集團層面統一管理。

分部負債並無計及遞延稅項負債、應付稅項及其他未分配之總辦事處及企業負債，因此等負債於集團層面統一管理。

分部內銷售和轉讓按交易雙方相互協定的條款及條件釐定。

除上文披露之分部資料外，董事認為，其他分部資料並非本集團主要營運決策人所用的可申報分部資料。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務。由於本集團的主要營運及客戶位於中國內地，故並無提供其他地理資料。

於2020年及2019年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

4. 經營分部資料(續)

截至2020年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及收入	28,486,724	801,073	454,266	29,742,063
分部業績	9,799,253	1,011,601	88,011	10,898,865
<i>對賬：</i>				
利息收入及未分配收入				1,628,096
未分配開支				(1,429,810)
融資成本				(1,034,243)
稅前利潤				10,062,908
所得稅開支				(3,397,779)
來自持續經營業務的年度利潤				6,665,129
資產及負債：				
分部資產	137,693,897	29,439,790	9,578,657	176,712,344
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配資產				55,486,035
資產總額				232,198,379
分部負債	132,995,633	68,844	41,440	133,105,917
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配負債				45,175,771
負債總額				178,281,688
其他分部資料：				
折舊及攤銷	95,558	33,876	156,909	286,343
投資物業公允價值收益淨額	-	415,157	-	415,157
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	354,669	-	-	354,669
合營企業	2,126,580	-	-	2,126,580
於聯營公司的權益	5,338,823	-	-	5,338,823
於合營企業的權益	46,872,043	-	-	46,872,043

4. 經營分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度(經重述)

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及收入	22,761,946	626,909	553,098	23,941,953
分部業績				
	9,189,911	4,174,760	188,160	13,552,831
<i>對賬：</i>				
利息收入及未分配收入				2,853,736
未分配開支				(1,507,133)
融資成本				(1,530,985)
稅前利潤				
				13,368,449
所得稅開支				(3,497,352)
來自持續經營業務的年度利潤				
				9,871,097
資產及負債：				
分部資產	114,809,168	27,377,879	6,755,802	148,942,849
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配資產				64,918,042
與已終止經營業務有關的資產				461,788
資產總額				
				214,322,679
分部負債				
	127,475,598	57,318	20,021	127,552,937
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配負債				48,520,552
與已終止經營業務有關的負債				6,599
負債總額				
				176,080,088
其他分部資料：				
折舊及攤銷	91,491	13,922	149,145	254,558
投資物業公允價值收益淨額	-	3,716,461	-	3,716,461
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	511,767	-	-	511,767
合營企業	2,933,397	-	-	2,933,397
於聯營公司的權益	4,670,441	-	-	4,670,441
於合營企業的權益	42,996,460	-	-	42,996,460

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	28,486,724	22,761,946
酒店營運收入	454,266	553,098
來自其他來源的收入		
總租金收入	801,073	626,909
	29,742,063	23,941,953
其他收入及收益淨額：		
利息收入	711,830	947,920
管理費收入	420,140	366,105
其他	496,126	1,539,711
	1,628,096	2,853,736

5. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

來自客戶合約的收入

(i) 收入拆分資料

截至2020年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	持續經營 業務總計 人民幣千元
收入確認類型：			
物業銷售	28,486,724	-	28,486,724
提供服務	-	454,266	454,266
來自客戶合約的總收入	28,486,724	454,266	28,940,990
收入確認時間安排：			
在某一時間點確認	25,680,443	-	25,680,443
在某一時段確認	2,806,281	454,266	3,260,547
來自客戶合約的總收入	28,486,724	454,266	28,940,990

截至2019年12月31日止年度 (經重述)

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	持續經營 業務總計 人民幣千元
收入確認類型：			
物業銷售	22,761,946	-	22,761,946
提供服務	-	553,098	553,098
來自客戶合約的總收入	22,761,946	553,098	23,315,044
收入確認時間安排：			
在某一時間點確認	19,517,733	-	19,517,733
在某一時段確認	3,244,213	553,098	3,797,311
來自客戶合約的總收入	22,761,946	553,098	23,315,044

5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(i) 收入拆分資料(續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：		
物業銷售	13,537,720	7,576,826

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任於交付物業時達成，一般需要預先付款；或倘本集團的履約並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項，則於某一時段內確認。

酒店營運服務

履約責任於服務提供時在某一時段內達成，而付款通常於完成酒店營運服務及客戶接納時到期應付。

於2020年12月31日及2019年12月31日，分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	10,621,376	16,613,703
一年以上	8,068,666	3,762,822
	18,690,042	20,376,525

交易價格分攤至餘下履約責任預期於一年後確認且與物業銷售有關，而其履約責任將於18個月內達成。所有其他交易價格分攤至餘下履約責任預期於一年內確認。上文已披露的金額不包括受到約束的可變代價。

6. 稅前利潤

本集團來自持續經營業務的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
物業銷售成本		19,940,512	16,101,134
計入銷售成本之持作銷售用途的竣工物業減值		100,000	–
減：確認政府資助*	27(a)	(45)	(261)
		20,040,467	16,100,873
提供服務成本		342,772	395,128
折舊		275,146	243,520
攤銷土地使用權	16	63,966	34,018
減：於在建資產資本化之金額		(52,769)	(22,980)
		11,197	11,038
不計入租賃負債計量的租賃付款	17	5,048	8,271
核數師酬金		5,400	5,150
僱員福利開支**			
(不含董事及行政總裁薪酬(附註8)):			
工資及薪金		1,255,626	1,056,551
股權為基礎的補償費用		18,317	18,858
退休金計劃供款(界定福利計劃)		21,763	102,254
		1,295,706	1,177,663
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額		(477,275)	(492,318)
		818,431	685,345
匯兌淨差額^		311,642	(96,405)
出售物業、廠房及設備虧損***		16,557	314
直接營運開支			
(包括賺取租金的投資物業產生的維修及保養)		49,588	43,765

* 就本政府資助而言，不存在未達成之條件抑或或然事項。

** 僱員福利開支計入合併損益表的「銷售及營銷開支」及「行政開支」內。

*** 該項目計入合併損益表的「行政開支」內。

^ 該項目計入合併損益表的「其他收入及收益淨額」內。

7. 融資成本

本集團來自持續經營業務的融資成本的分析載列如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
銀行及其他借貸利息		5,815,543	6,209,762
租賃負債利息	17	123,896	127,911
減：資本化利息		(4,905,196)	(4,806,688)
		1,034,243	1,530,985

8. 董事及行政總裁薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露的年度董事及行政總裁薪酬載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金	5,437	6,006
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	11,670	14,478
股權為基礎的補償費用	1,170	2,376
退休金計劃供款	91	245
	12,931	17,099
	18,368	23,105

年內概無董事及行政總裁獲授購股權(2019年：無)。

年內，若干董事根據本公司股份獎勵計劃就彼等向本集團提供的服務獲授獎勵股份，進一步詳情載於財務報表附註32。該等獎勵股份的公允值計入歸屬期損益表，乃於授出日期釐定，上述董事及行政總裁薪酬的披露金額已計入本年度財務報表。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元
2020年	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生	438
譚振輝先生	438
李彬海先生	438
	1,314
2019年	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生	466
譚振輝先生	466
李彬海先生	466
	1,398

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(2019年：無)。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	股權為基礎 的補償費用 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2020年					
執行董事：					
孔健岷先生	1,262	3,500	-	23	4,785
孔健濤先生 (附註(i))	1,262	3,500	-	23	4,785
孔健楠先生	1,262	3,718	-	23	5,003
蔡風佳先生	337	952	1,170	22	2,481
	4,123	11,670	1,170	91	17,054
2019年					
執行董事：					
孔健岷先生	1,344	3,502	-	56	4,902
孔健濤先生 (附註(i))	1,344	3,551	-	56	4,951
孔健楠先生	1,344	3,642	-	56	5,042
徐錦添先生 (附註(ii))	219	2,788	939	21	3,967
蔡風佳先生	357	995	1,437	56	2,845
	4,608	14,478	2,376	245	21,707

附註：

(i) 孔健濤先生兼任本公司行政總裁。

(ii) 於2019年8月12日辭任。

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪僱員

截至2020年12月31日止年度，五名最高薪僱員包括三位(2019年：三位)董事及行政總裁，其酬金詳情載於附註8。

截至2020年12月31日止年度餘下兩位(2019年：兩位)非本公司董事或行政總裁最高薪僱員的薪金詳情載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金	-	219
薪金、津貼及實物利益	7,850	8,731
股權為基礎的補償費用	3,132	2,542
退休金計劃供款	55	92
	11,037	11,584

酬金屬於以下範疇的非董事及非行政總裁最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	2020年	2019年
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	-
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	-	1
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	-	1
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	1	-

年內，兩名非董事及非行政總裁的最高薪僱員因向本集團提供服務而獲授獎勵股份，其進一步詳情載於財務報表附註32的披露。該等獎勵股份的公允值於歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，上述非董事及非行政總裁的最高薪僱員薪酬的披露金額已計入本年度財務報表。

年內，概無非董事及非行政總裁的最高薪僱員獲授購股權(2019年：無)。

10. 所得稅開支

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
即期 - 中國			
企業所得稅		2,139,296	1,728,629
土地增值稅		1,752,468	1,008,773
遞延		3,891,764 (493,985)	2,737,402 759,950
來自持續經營業務的年內總稅項開支		3,397,779	3,497,352
來自已終止經營業務的年內總稅項開支	11	91,367	65,617
		3,489,146	3,562,969

按本公司大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與年內稅項開支對賬載列如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自持續經營業務的稅前利潤		10,062,908	13,368,449
來自已終止經營業務的稅前利潤	11	327,547	250,604
		10,390,455	13,619,053
按法定稅率25.0% (2019年：25.0%) 計算的稅項		2,597,614	3,404,763
毋須課稅的收入		(19,618)	(61,770)
不可扣稅的開支		227,002	372,497
未確認稅項虧損		18,018	131,309
分佔聯營公司損益		(89,044)	(128,427)
分佔合營企業損益		(531,645)	(733,349)
土地增值稅		1,752,468	1,008,773
土地增值稅影響		(438,117)	(252,193)
核定徵收之稅務影響		(11,037)	(25,817)
其他		(16,495)	(152,817)
按本集團實際稅率計算的年內稅項開支		3,489,146	3,562,969
來自持續經營業務的年內稅項開支		3,397,779	3,497,352
來自已終止經營業務的年內稅項開支		91,367	65,617

10. 所得稅開支 (續)

截至2020年12月31日止年度，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別為約人民幣788,643,000元(2019年：約人民幣1,022,127,000元)及約人民幣689,070,000元(2019年：約人民幣737,889,000元)，已於合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至2020年12月31日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別為約人民幣119,358,000元(2019年：約人民幣171,235,000元)及約人民幣10,894,000元(2019年：約人民幣68,507,000元)，已於合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團截至2020年及2019年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至2020年及2019年12月31日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

11. 已終止經營業務

於2020年10月7日，本公司宣佈其董事會決議，內容有關以實物分派(「分派」)方式分派有條件特別股息合共1,589,025,505股合景悠活(本公司當時之非全資附屬公司)股份予本公司股東(「合資格合景泰富股東」)，惟須待完成分拆及合景悠活獨立於香港聯合交易所有限公司主板上市之後，方可作實。於2020年10月30日(「分派日期」)，就合景悠活上市而言，本公司所持有之所有合景悠活已發行股本已分派予合資格合景泰富股東。自此，本公司並無保留於合景悠活已發行股本的任何權益及合景悠活成為本公司的同系附屬公司。

11. 已終止經營業務 (續)

合景悠活及其附屬公司(統稱為合景悠活集團)從事提供物業管理服務。根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務，合景悠活集團於分拆前之經營業績於合併損益表呈列為一項已終止經營業務，因其代表一項單獨的主要業務線。合併損益表之可資比較數字已予以重列，猶如本年內終止的經營業務已於可資比較期間初期予以終止。

合景悠活集團於分派日期的淨資產額如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	11,240
於一間聯營公司的投資		7,549
遞延稅項資產		19,194
其他非流動資產		205,017
應收貿易賬款		455,127
預付款、其他應收款及其他資產		224,223
受限制現金		643
現金及現金等值物		661,036
應付貿易賬款及應付票據		(174,634)
其他應付款及應計款項		(911,768)
租賃負債	17	(6,684)
應付稅項		(84,442)
遞延稅項負債		(17,425)
與合景悠活集團直接相關的淨資產額		389,076
非控股權益		(14,050)
本公司擁有人應佔淨資產額的賬面值		375,026
按以下項目呈列：		
分派予合資格合景泰富股東		375,026
有關分派的現金及現金等值物的淨流出分析如下：		
分派的現金所得款項		-
合景悠活集團於分派日期的現金及現金等值物		(661,036)
有關分派的現金及現金等值物淨流出		(661,036)

11. 已終止經營業務 (續)

合景悠活集團的本年度業績(此僅來自本集團外部交易對手的交易，並不一定代表作為單獨實體的營運活動)呈列如下：

	2020年* 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	732,921	1,014,308
開支	(405,122)	(763,353)
融資成本	(252)	(351)
來自己終止經營業務的稅前利潤	327,547	250,604
所得稅	(91,367)	(65,617)
來自己終止經營業務的年度利潤	236,180	184,987

* 該等金額指分派日期前合景悠活集團於本年度貢獻於本集團之業務活動。

合景悠活集團產生的現金流淨額如下：

	2020年* 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動	214,947	259,405
投資活動	304,593	(14,947)
融資活動	(275,269)	(3,683)
淨現金流入	244,271	240,775
每股盈利：		
基本(來自己終止經營業務)	人民幣7分	人民幣6分
攤薄(來自己終止經營業務)	人民幣7分	人民幣6分

* 該等金額指分派日期前合景悠活集團於本年度貢獻於本集團之業務活動。

11. 已終止經營業務 (續)

計算來自已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據：

	2020年	2019年
來自已終止經營業務的本公司擁有人應佔利潤	人民幣230,972,000元	人民幣184,887,000元
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數(附註13)	3,177,056,096	3,174,303,108
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數(附註13)	3,181,197,036	3,178,532,024

12. 股息

(a) 股息

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
擬派末期股息(附有以股代息選擇權) – 每股普通股 人民幣53分(2019年：人民幣42分 (附有以股代息選擇權))		1,685,668	1,334,360
宣派中期股息 – 每股普通股人民幣40分 (2019年：人民幣32分)	37(b)	1,271,220	1,020,309
		2,956,888	2,354,669

年內擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東周年大會批准，方可作實。

(b) 實物分派

於2020年10月30日，就合景悠活上市而言，實物分派(本公司所持有之全部合景悠活已發行股本，即1,589,025,505股合景悠活股份)已按合資格合景泰富股東於本公司之股權比例，以合資格股東每持有兩股股份獲發一股合景悠活股份的基準分派予合資格合景泰富股東。

14. 物業、廠房及設備

	使用權資產								
	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日									
於2020年1月1日：									
成本	3,258,159	146,849	3,188	473,489	136,790	2,554,687	569,520	481,967	7,624,649
累計折舊	(617,495)	(61,964)	(3,173)	(331,060)	(102,898)	-	(58,752)	(38,156)	(1,213,498)
賬面淨額	2,640,664	84,885	15	142,429	33,892	2,554,687	510,768	443,811	6,411,151
於2020年1月1日，扣除累計折舊	2,640,664	84,885	15	142,429	33,892	2,554,687	510,768	443,811	6,411,151
添置	1,076,944	75,474	1,342	96,227	2,599	332,065	93,793	-	1,678,444
出售	(4,845)	(11,200)	-	(903)	(1,456)	-	-	-	(18,404)
收購附屬公司	-	-	-	546	306	-	-	-	852
計入已終止經營業務的資產(附註11)	(464)	-	(455)	(2,954)	(872)	-	(6,495)	-	(11,240)
終止確認附屬公司	-	-	-	(68)	-	-	-	-	(68)
年內折舊撥備	(112,183)	(30,629)	(887)	(43,433)	(6,056)	-	(56,968)	(30,525)	(280,681)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	3,600,116	118,530	15	191,844	28,413	2,886,752	541,098	413,286	7,780,054
於2020年12月31日：									
成本	4,322,333	205,588	3,188	559,121	134,663	2,886,752	651,655	481,967	9,245,267
累計折舊	(722,217)	(87,058)	(3,173)	(367,277)	(106,250)	-	(110,557)	(68,681)	(1,465,213)
賬面淨額	3,600,116	118,530	15	191,844	28,413	2,886,752	541,098	413,286	7,780,054

財務報表附註

2020年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

							使用權資產		總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	
2019年12月31日									
於2019年1月1日：									
成本	3,277,489	67,331	3,188	383,461	132,784	1,967,341	437,847	481,967	6,751,408
累計折舊	(519,913)	(34,672)	(3,173)	(305,913)	(90,811)	-	-	(7,631)	(962,113)
賬面淨額	2,757,576	32,659	15	77,548	41,973	1,967,341	437,847	474,336	5,789,295
於2019年1月1日，扣除累計折舊	2,757,576	32,659	15	77,548	41,973	1,967,341	437,847	474,336	5,789,295
添置	42,745	82,254	-	89,978	4,238	587,346	131,673	-	938,234
出售	(8,381)	(2,734)	-	(44)	(173)	-	-	-	(11,332)
收購附屬公司	-	-	-	431	436	-	-	-	867
終止確認附屬公司	-	-	-	(136)	(24)	-	-	-	(160)
轉撥至投資物業時之重估盈餘	78,112	-	-	-	-	-	-	-	78,112
轉撥(附註15)	(131,806)	-	-	-	-	-	-	-	(131,806)
年內折舊撥備	(97,582)	(27,294)	-	(25,348)	(12,558)	-	(58,752)	(30,525)	(252,059)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	2,640,664	84,885	15	142,429	33,892	2,554,687	510,768	443,811	6,411,151
於2019年12月31日：									
成本	3,258,159	146,849	3,188	473,489	136,790	2,554,687	569,520	481,967	7,624,649
累計折舊	(617,495)	(61,964)	(3,173)	(331,060)	(102,898)	-	(58,752)	(38,156)	(1,213,498)
賬面淨額	2,640,664	84,885	15	142,429	33,892	2,554,687	510,768	443,811	6,411,151

於2020年12月31日，本集團賬面淨額合共約人民幣3,031,614,000元(2019年：約人民幣2,743,081,000元)的若干物業、廠房及設備項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註39(a))。

15. 投資物業

	2020年				2019年			
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	16,298,329	9,519,000	1,446,000	27,263,329	13,071,588	4,419,002	1,406,000	18,896,590
轉撥自在建物業(附註20)	-	315,717	-	315,717	-	2,096,993	-	2,096,993
轉撥自持作銷售用途的竣工物業(附註21)	313,191	-	-	313,191	516,282	-	-	516,282
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	-	-	-	-	131,806	-	-	131,806
轉撥自土地使用權(附註16)	-	-	-	-	10,848	-	-	10,848
增加	-	1,307,918	-	1,307,918	-	2,016,030	75,692	2,091,722
轉撥	7,158,846	(7,158,846)	-	-	931,712	(931,712)	-	-
出售	(4,503)	-	(289,960)	(294,463)	(197,373)	-	-	(197,373)
公允值調整收益/(損失)淨額	(72,663)	634,530	(146,710)	415,157	1,833,466	1,918,687	(35,692)	3,716,461
於12月31日的賬面金額	23,693,200	4,618,319	1,009,330	29,320,849	16,298,329	9,519,000	1,446,000	27,263,329

本集團的投資物業包括在中國內地的商業物業及使用權資產。本公司董事認為，投資物業按照各物業的性質、特性及風險分為兩類資產(商業物業及使用權資產)。根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及戴德梁行有限公司進行的估值，本集團的投資物業於2020年12月31日的重估價值約人民幣29,320,849,000元(2019年：約人民幣27,263,329,000元)。本集團的管理層每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就中期及年度財務申報進行估值時，本集團的管理層與估值師每年就估值假設及估值結果進行兩次討論。

本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註17。

於2020年12月31日，本集團賬面金額合共為約人民幣7,291,926,000元(2019年：約人民幣13,506,919,000元)的若干投資物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註39(a))。

於2020年12月31日，本集團尚未從相關政府部門取得賬面淨額約人民幣7,370,960,000元(2019年：約人民幣6,115,546,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第247頁。

15. 投資物業 (續)

公允值層級

下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於2020年12月31日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量：				
商業物業	-	-	28,311,519	28,311,519
使用權資產	-	-	1,009,330	1,009,330
	-	-	29,320,849	29,320,849

	於2019年12月31日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量：				
商業物業	-	-	25,817,329	25,817,329
使用權資產	-	-	1,446,000	1,446,000
	-	-	27,263,329	27,263,329

年內，第1級與第2級之間概無發生公允值計量的轉移，第3級亦無公允值計量轉入或轉出(2019年：無)。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大非觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			2020年	2019年
商業物業	投資方式法及直接比較法	市場租值(每月每平方米)	人民幣29元至980元	人民幣29元至980元
使用權資產	投資方式法	資本化率	3.00%至5.50%	3.00%至5.50%
		資本化率	3.00%至4.75%	3.00%至4.75%

15. 投資物業 (續)

公允值層級 (續)

所有物業均採用投資法估值，考慮現有租約衍生的租金收入，適當計及租約之復歸收入潛力，隨後將按適當比率資本化為價值。

商業物業亦採用直接比較法估值，假設每項物業均可按現況附帶現有租約或以其他方式出售，以及參考相關市場既有的可資比較銷售交易。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可資比較物業的出價。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。在有需要時協調兩種方法。

資本化比率單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅減少(增加)。市場租金單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅增加(減少)。

16. 土地使用權

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		1,152,384	1,140,936
轉撥至投資物業時之重估盈餘		-	6,426
轉撥至投資物業	15	-	(10,848)
添置		1,563,437	49,888
年內確認攤銷	6	(63,966)	(34,018)
於12月31日的賬面值		2,651,855	1,152,384
非流動部分		2,651,855	1,152,384

於2020年12月31日，本集團賬面淨額合共約人民幣741,252,000元(2019年：約人民幣432,122,000元)的若干土地使用權項目已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註39(a))。

於2020年12月31日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣718,451,000元(2019年：約人民幣24,357,000元)的若干土地之土地使用權證。

17. 租賃

本集團作為承租人

本集團就用於其業務營運的土地、樓宇及交通工具等若干項目訂有租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租期為40至70年的租賃土地，而根據該等土地租賃的條款，後續將無需支付任何款項。樓宇租賃的租期通常介乎1至20年，而交通工具的租期通常為12年。

(a) 使用權資產

年內，本集團使用權資產的賬面值及變動載於附註14、15及16。

(b) 租賃負債

年內，租賃負債的賬面值及變動如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		2,125,771	2,097,472
新增租賃		92,867	146,789
提前終止		(294,409)	–
計入已終止經營業務的負債	11	(6,684)	–
年內已確認利息增幅		124,148	128,262
付款		(265,061)	(246,752)
於12月31日的賬面值		1,776,632	2,125,771
分析如下：			
流動部分		209,341	230,445
非流動部分		1,567,291	1,895,326

租賃負債的到期情況分析於財務報表附註44披露。

(c) 持續經營業務於損益中確認的租賃相關款項如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
租賃負債利息	7	123,896	127,911
使用權資產的折舊費用		83,682	85,896
與低價值資產及短期租賃有關的開支(計入銷售成本及行政開支)	6	5,048	8,271
公允值減少	15	146,710	35,692
損益中確認款項總額		359,336	257,770

17. 租賃 (續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，包括幾處位於中國內地的商業物業，經協商後，租賃期介乎一至十六年不等。該等租賃的條款一般要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。年內本集團已確認的租金收入約為人民幣801,073,000元(2019年：約人民幣626,909,000元)，其詳情載於財務報表附註5。

於2020年12月31日，日後本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃應收的未貼現租賃付款如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	587,224	481,071
一年後但兩年內	427,057	325,605
兩年後但三年內	257,305	218,751
三年後但四年內	133,722	124,181
四年後但五年內	87,053	72,465
五年後	170,120	183,057
	1,662,481	1,405,130

18. 於聯營公司的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔淨資產額	3,929,773	2,469,167
向聯營公司墊款	1,409,050	2,201,274
	5,338,823	4,670,441

於2020年12月31日，除若干筆按每年4.4%至11.0%(2019年：4.4%至9.0%)計息，總額約為人民幣582,103,000元(2019年：約人民幣744,429,000元)的墊款外，上述向聯營公司墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於聯營公司的部分淨投資。

於2020年12月31日，計入本集團流動負債的應付聯營公司款項約人民幣3,244,654,000元(2019年：約人民幣1,345,495,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

18. 於聯營公司的權益(續)

本集團於聯營公司的持股均由本公司全資附屬公司持有。

本集團的聯營公司均為單家不重大。

19. 於合營企業的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔淨資產額	24,761,811	23,410,894
向合營企業墊款	22,110,232	19,585,566
	46,872,043	42,996,460

於2020年12月31日，除若干筆年息6.0%至15.0%（2019年：6.0%至12.0%），總額約為人民幣4,371,565,000元（2019年：約人民幣3,671,374,000元）的墊款外，以上所示向合營企業墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於合營企業的部分淨投資。

於2020年12月31日，計入本集團流動資產的應收一家合營企業款項約人民幣30,004,000元（2019年：約人民幣30,062,000元）為無抵押、免息及無固定還款期。

於2020年12月31日，計入本集團流動負債的應付合營企業款項約人民幣35,207,964,000元（2019年：約人民幣37,742,306,000元）為無抵押、免息及無固定還款期。

19. 於合營企業的權益(續)

本集團重大合營企業於報告期末的詳情如下：

公司名稱	註冊股本的詳情 註冊及營業地點		2020年			主要業務
			百分比			
			擁有權權益	投票權	分佔利潤	
成都市宏譽房地產開發有限公司(「成都宏譽」)#	699,980,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
南通南景房地產開發有限公司(「南通南景」)**	185,189,000美元	中國／中國內地	51	51	51	物業開發
佛山市新晉房地產開發有限公司(「佛山新晉」)#	70,000,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
麒灣有限公司(「麒灣」)	50,000美元	英屬處女群島／香港	50	50	50	物業開發
鴻才國際有限公司(「鴻才國際」)	50,000美元	英屬處女群島／香港	50	50	50	物業開發

公司名稱	註冊股本的詳情 註冊及營業地點		2019年			主要業務
			百分比			
			擁有權權益	投票權	分佔利潤	
成都宏譽#	699,980,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
廣州市金環置業發展有限公司(「廣州金環」)#	人民幣50,000,000元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
佛山市新鋒房地產開發有限公司(「佛山新鋒」)#	194,000,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
麒灣	50,000美元	英屬處女群島／香港	50	50	50	物業開發
鴻才國際	50,000美元	英屬處女群島／香港	50	50	50	物業開發

* 南通南景入賬為本集團的合營企業，因其所有重大運營及財務活動決策需由所有合作方決定。

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

上述投資均由本公司全資附屬公司間接持有。

於2020年12月31日，成都宏譽、南通南景、佛山新晉、麒灣及鴻才國際被視為本集團的重大合營企業，於中國內地及香港從事物業開發業務，並以權益法入賬。

19. 於合營企業的權益(續)

下表闡述有關本集團的主要合營企業經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	成都宏譽 人民幣千元	南通南景 人民幣千元	2020年 佛山新晉 人民幣千元	麒灣 人民幣千元	鴻才國際 人民幣千元
流動資產	9,464,892	2,420,393	2,798,727	18,761,444	9,507,965
非流動資產	480,222	44,234	76,761	10,507	40,462
資產總額	9,945,114	2,464,627	2,875,488	18,771,951	9,548,427
流動負債	(1,260,988)	(469,142)	(1,424,541)	(664,026)	(5,472,937)
非流動負債	(523,760)	(383,900)	(527,658)	(6,809,208)	(5,628)
負債總額	(1,784,748)	(853,042)	(1,952,199)	(7,473,234)	(5,478,565)
收入	220,928	1,768,987	1,743,819	-	-
年度利潤／(虧損)	191,595	368,289	366,014	(21,012)	(11,709)
其他全面收入	-	-	-	2,682	2,890
年度全面收入／(虧損) 總額	191,595	368,289	366,014	(18,330)	(8,819)

下表闡述有關本集團的主要合營企業經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	成都宏譽 人民幣千元	廣州金環 人民幣千元	2019年 佛山新鋒 人民幣千元	麒灣 人民幣千元	鴻才國際 人民幣千元
流動資產	10,200,121	6,109,624	5,940,315	17,852,968	7,713,828
非流動資產	472,932	61,052	62,207	34,550	457
資產總額	10,673,053	6,170,676	6,002,522	17,887,518	7,714,285
流動負債	(2,309,351)	(2,989,297)	(3,724,296)	(674,373)	(3,370,158)
非流動負債	(394,931)	(2,530,000)	-	(6,246,282)	-
負債總額	(2,704,282)	(5,519,297)	(3,724,296)	(6,920,655)	(3,370,158)
收入	1,854,824	2,157,752	2,061,667	-	-
年度利潤／(虧損)	1,120,156	633,988	605,583	(33,351)	(37,923)
其他全面虧損	-	-	-	(382)	(552)
年度全面收入／(虧損) 總額	1,120,156	633,988	605,583	(33,733)	(38,475)

19. 於合營企業的權益(續)

下表闡述本集團單家非重要的合營企業之彙總財務資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔合營企業的年度利潤	1,676,309	1,789,170
分佔合營企業的其他全面收入／(虧損)	576,408	(72,404)
分佔合營企業的全面收入總額	2,252,717	1,716,766
本集團於合營企業之投資的賬面總值	33,824,018	29,891,777

本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「分佔合營企業損益」內。

20. 在建物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	31,220,651	29,765,773
超過一年	34,392,669	21,994,917
	65,613,320	51,760,690

本集團的在建物業主要位於中國內地及香港，並按成本列值。

截至2020年12月31日止年度，本集團合計賬面金額約人民幣315,717,000(2019年：約人民幣2,096,993,000元)(附註15)的若干在建物業項目轉撥至投資物業。

於2020年12月31日，本集團賬面金額合共約人民幣13,741,498,000(2019年：約人民幣13,514,324,000元)的若干在建物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註39(a))。

於2020年12月31日，本集團在建物業項目包括賬面淨額合共約人民幣11,726,266,000(2019年：約人民幣544,469,000元)且本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證的土地成本。本集團尚未根據若干有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第247頁。

21. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國內地。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本與可變現淨值之較低者值列賬。

截至2020年12月31日止年度，本集團賬面金額合共約人民幣313,191,000元(2019年：約人民幣516,282,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業已轉撥至投資物業(附註15)。

於2020年12月31日，本集團賬面金額合共約人民幣3,031,956,000元(2019年：約人民幣3,667,565,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註39(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第247頁。

22. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為十二個月內。本集團致力嚴格監控未償還的應收款項，並設有信貸監控部門，以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於本集團的應收貿易賬款與大量不同行業的客戶有關，本集團並無重大的信貸集中風險。應收貿易賬款為不計息。

於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
三個月內	1,139,192	1,654,053
四至六個月	-	22,434
七至十二個月	433,279	363,656
一年以上	342,108	126,616
	1,914,579	2,166,759

於各報告日期，本集團使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組合(即按客戶類型及評級，以及信貸保險形式劃分)的逾期天數。該計算反映概率加權結果、貨幣時間值，以及於報告日期可取得有關過往事件、目前情況及未來經濟狀況預測的合理可作依據資料。就銷售物業、於經營租賃項下的租約及提供物業管理服務，以及本集團的酒店營運業務而言，管理層評估於2020年12月31日及2019年12月31日的應收貿易賬款的預期信貸虧損極微。本公司董事認為，本集團的應收貿易賬款為應收多個多元化客戶，該客戶過往並無違約歷史，考慮到過往記錄及前瞻性資料後，有關結餘被視為可全數收回。

23. 預付款、其他應收款及其他資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預付款	1,765,682	1,347,559
合約成本	613,946	381,935
預付其他稅費	2,280,966	1,680,375
按金及其他應收款	5,154,138	3,991,696
	9,814,732	7,401,565

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠違約記錄的應收款有關。

24. 可收回稅款／應付稅項

(a) 可收回稅款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預付企業所得稅	236,341	226,201
預付土地增值稅	612,078	496,579
	848,419	722,780

(b) 應付稅項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付企業所得稅	5,699,825	4,551,838
應付土地增值稅	6,584,962	5,374,299
	12,284,787	9,926,137

25. 現金及現金等值物及受限制現金

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘		25,304,414	29,403,189
定期存款		19,276,067	27,330,816
		44,580,481	56,734,005
減：受限制現金	(a)	(3,944,716)	(5,356,141)
現金及現金等值物		40,635,765	51,377,864
以人民幣計值	(b)	43,286,810	51,451,431
以其他貨幣計值		1,293,671	5,282,574
		44,580,481	56,734,005

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。

本集團部分現金及銀行結餘及定期存款受限於指定用途。此外，於2019年12月31日，人民幣756,710,000元的定期存款就本集團獲授予的一般銀行授信提供抵押(附註39(a))。

- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管制規則和結算管理、售付匯規則，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限視乎本集團即時現金需求而定，惟以三個月為上限，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及受限制現金存放於並無近期違約記錄且具信譽的銀行。

26. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	13,165,515	9,072,301

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

27. 其他應付款及應計款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債		15,615,816	15,542,373
其他應付款及應計款項		15,448,894	11,308,048
其他應付稅項		651,303	723,889
遞延收入	(a)	13,002	13,047
應付薪金		17,281	39,685
		31,746,296	27,627,042

附註：

- (a) 遞延收入與2009年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣45,000元(2019年：約人民幣261,000元)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常按要求結清。

28. 附息銀行及其他借貸

	2020年			2019年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元
流動						
銀行貸款						
- 有抵押	4.75-11.00	2021年	1,805,244	4.75-10.70	2020年	3,834,083
- 無抵押	4.35-7.50	2021年	1,127,000	-	-	-
- 以港元計值的有抵押 貸款	香港銀行同業 拆息加2.4-3.51	2021年	1,468,060	-	-	-
- 以美元計值的有抵押 貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.51	2021年	913,076	2.92	2020年	752,545
長期銀行貸款的即期部分						
- 有抵押	4.75-8.50	2021年	1,584,843	4.75-9.90	2020年	1,535,027
- 無抵押	4.75-8.50	2021年	364,904	4.75-8.50	2020年	1,197,093
- 以港元計值的有抵押 貸款	香港銀行同業 拆息加3.66	2021年	181,341	香港銀行同業 拆息加1.8-3.66	2020年	582,311
- 以美元計值的有抵押 貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.66	2021年	87,038	倫敦銀行同業 拆息加3.51-3.66	2020年	318,658
優先票據						
- 以美元計值的有抵押 票據(附註a)	8.27	2021年	2,277,680	10.25	2020年	3,811,567
境內公司債券 - 無抵押 (附註b)	4.88-7.31	2021年	15,446,153	5.61-8.19	2020年	11,696,759
			25,255,339			23,728,043
非流動						
銀行貸款						
- 有抵押	3.90-8.50	2022年至 2045年	20,761,855	4.70-11.00	2021年至 2043年	20,310,775
- 無抵押	4.75-8.50	2022年至 2035年	1,749,376	4.75-8.50	2021年至 2039年	2,883,746
- 以港元計值的有抵押 貸款	香港銀行同業 拆息加3.66	2022年	639,226	香港銀行同業 拆息加1.8-3.66	2021年至 2022年	2,766,011
- 以美元計值的有抵押 貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.66	2022年	308,198	倫敦銀行同業 拆息加3.51-3.66	2021年至 2022年	1,393,665
- 以美元計值的無抵押 貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.00	2022年	652,270	-	-	-
優先票據						
- 以美元計值的有抵押 票據(附註a)	5.45-7.81	2022年至 2027年	23,795,517	5.45-8.27	2021年至 2024年	21,380,020
境內公司債券 - 無抵押 (附註b)	5.82-7.01	2022年至 2023年	4,698,834	4.88-7.09	2021年至 2022年	13,115,290
			52,605,276			61,849,507
			77,860,615			85,577,550

28. 附息銀行及其他借貸 (續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於一年內	7,531,506	8,219,717
於第二年	8,675,083	12,301,292
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,915,144	6,263,692
五年後	7,520,698	8,789,213
	31,642,431	35,573,914
須償還優先票據的期限：		
於一年內	2,277,680	3,811,567
於第二年	7,478,837	2,415,501
於第三至第五年(包括首尾兩年)	11,762,593	18,964,519
五年後	4,554,087	-
	26,073,197	25,191,587
須償還境內公司債券的期限：		
於一年內	15,446,153	11,696,759
於第二年	4,134,465	12,955,280
於第三至第五年(包括首尾兩年)	564,369	160,010
	20,144,987	24,812,049
	77,860,615	85,577,550

本集團若干借貸項目以本集團的資產作抵押，詳情於附註39披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a) 於2017年1月11日，本公司發行年息6.00%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,733,113,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年1月11日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2017年7月11日開始每年的1月11日及7月11日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年12月29日、2016年12月30日及2017年1月11日的相關公告。

於2017年3月15日，本公司發行年息6.00%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,772,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2017年9月15日開始每年的3月15日及9月15日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年3月9日、2017年3月10日及2017年3月16日的相關公告。

於2017年3月29日，本公司發行年息6.00%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣672,638,000元)的優先票據(將與於2017年3月15日發行2022年到期年息6.00%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2017年9月15日開始每年的3月15日及9月15日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年3月27日及2017年3月29日的相關公告。

於2017年9月21日，本公司發行年息5.20%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,646,675,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年9月21日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.20%計息，於2018年3月21日開始每年的3月21日及9月21日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年9月18日、2017年9月19日及2017年9月22日的相關公告。

於2017年11月10日，本公司發行年息5.875%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,280,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2018年5月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年11月7日、2017年11月8日及2017年11月10日的相關公告。

於2017年12月7日，本公司發行年息6.00%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣992,925,000元)的優先票據(將與於2017年3月15日發行2022年到期年息6.00%本金總額400,000,000美元的優先票據及於2017年3月29日發行2022年到期年息6.00%本金總額100,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2018年3月15日開始每年的3月15日及9月15日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年3月27日、2017年3月29日、2017年12月1日及2017年12月7日的相關公告。

於2018年8月9日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,391,095,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2021年8月9日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年2月9日開始每年的2月9日及8月9日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年7月31日、2018年8月1日及2018年8月9日的相關公告。

28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(a) (續)

於2018年11月26日，本公司發行年息9.85%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,778,120,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2020年11月26日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息9.85%計息，於2019年5月26日開始每年的5月26日及11月26日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年11月14日、2018年11月15日及2018年11月26日的相關公告。於2020年11月26日，本公司償還了優先票據。

於2018年12月11日，本公司發行年息9.85%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣1,034,940,000元)的優先票據(與2018年11月26日發行於2020年到期年息9.85%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2020年11月26日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息9.85%計息，於2019年5月26日開始每年的5月26日及11月26日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年11月30日及2018年12月11日的相關公告。於2020年11月26日，本公司償還了優先票據。

於2019年3月1日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,495,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年2月21日、2019年2月22日及2019年3月1日的相關公告。

於2019年3月22日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,040,000元)的優先票據(將與2019年3月1日發行於2023年到期年息7.875%本金總額350,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年3月20日及2019年3月22日的相關公告。

於2019年7月3日，本公司發行年息5.875%本金總額225,000,000美元(等值約人民幣1,544,400,000元)的優先票據(將與2017年11月10日發行於2024年到期年息5.875%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2019年11月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月25日及2019年7月3日的相關公告。

於2019年7月29日，本公司發行年息7.4%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,064,630,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2019年9月5日開始每年的3月5日及9月5日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年7月22日、2019年7月23日及2019年7月29日的相關公告。

於2020年1月13日，本公司發行年息7.4%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,077,890,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2027年1月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2020年7月13日開始每年的1月13日及7月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年1月7日及2020年1月13日的相關公告。

28. 付息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(a) (續)

於2020年8月10日，本公司發行年息5.95%本金總額200,000,000美元(等值約人民幣1,392,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2021年2月10日開始每年的2月10日及8月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月4日及2020年8月10日的相關公告。

於2020年11月13日，本公司發行年息6.3%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,400,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2026年2月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.3%計息，於2021年2月13日開始每年的2月13日及8月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年11月8日、2020年11月13日及2020年11月16日的相關公告。

(b)(i) 於2015年12月17日，本集團全資附屬公司廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息4.94%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權已調整至年息7.00% (「第一類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息6.15%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權 (「第二類債券」)。

第一類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，而第二類債券的發行本金總額為人民幣800,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2015年12月15日及2015年12月16日的相關公告。

(b)(ii) 於2016年3月28日，本集團全資附屬公司廣州天建於中國發行本金總額人民幣2,200,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息3.90%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權已調整至年息7.0% (「第三類債券」)；而第二類為十年期及票面利率按年息4.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權 (「第四類債券」)。

第三類債券的發行本金總額為人民幣600,000,000元，而第四類債券的發行本金總額為人民幣1,600,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年3月24日及2016年3月28日的相關公告。

28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b)(iii) 於2016年4月26日，廣州天建於中國發行本金總額人民幣6,500,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為七年期及票面利率按年息5.60%計息，由境內公司債券發行日起第四年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第五類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第六類債券」)。

第五類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第六類債券的發行本金總額為人民幣5,500,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年4月7日及2016年4月26日的相關公告。

於2020年4月22日，廣州天建贖回第五類債券。

(b)(iv) 於2016年7月21日，本公司於中國發行本金總額人民幣2,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.85%計息，按境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權已調整至年息6.85%。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年7月21日的相關公告。

(b)(v) 於2016年7月28日，本公司於中國發行本金總額人民幣1,300,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.95%計息，按境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權已調整至年息6.95%。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年7月28日的相關公告。

(b)(vi) 於2016年9月30日，本公司於中國發行本金總額人民幣8,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分三類，第一類為七年期及票面利率按年息5.6%計息，按境內公司債券發行日起第四年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權已調整為年息7.10%(「第七類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.7%計息，由境內公司債券發行日起四年半末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第八類債券」)；而第三類為七年期及票面利率按年息5.8%計息，由境內公司債券發行日起五年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第九類債券」)。

第七類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，第八類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元及第九類債券的發行本金總額為人民幣3,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年9月30日的相關公告。於2020年10月14日，本公司贖回第七類債券人民幣830,000,000元。

28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b)(vii) 於2017年9月26日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息7.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，按境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權已調整為年息6.8%(「第十一類債券」)。

第十類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第十一類債券的發行本金總額為人民幣2,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年9月25日及2017年9月26日的相關公告。

於2020年9月28日，廣州合景贖回第十類債券及償還第十一類債券。

(b)(viii) 於2017年10月16日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息8.00%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十二類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，附有境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十三類債券」)。

第十二類債券的發行本金總額為人民幣840,000,000元，而第十三類債券的發行本金總額為人民幣2,160,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年10月16日的相關公告。

於2020年10月18日，廣州合景贖回第十二類債券及償還第十三類債券。

(b)(ix) 於2020年3月17日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為三年期及票面利率按年息5.75%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b)(x) 於2020年8月24日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,800,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為三年期及票面利率按年息5.6%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(b)(xi) 於2020年10月12日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息6%計息，由境內公司債券發行日起第二年或第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(b)(xii) 於2020年11月10日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣700,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息6.19%計息，由境內公司債券發行日起第二年或第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(c) 本集團已設立不時在公開市場上購回及出售自身境內公司債券及優先票據(統稱「債券」)的擬定策略，以管理其整體負債水平及減低本集團的整體借款成本。截至2020年12月31日止年度，本集團已合共購回、贖回及出售本金總額分別約人民幣6,246,265,000元、人民幣3,670,000,000元及人民幣4,592,404,000元的債券。於2020年12月31日，本集團附息銀行及其他借貸中，債券的本金總額為人民幣46,436,729,000元(2019年12月31日：人民幣50,293,742,000元)。

29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	在某一時段 確認的收入 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	92,188	339,277	2,989,488	139,720	195,145	469,538	19,000	4,244,356
年內變動	6,589	276,342	140,467	76,033	(54,434)	(89,971)	6,465	361,491
於2020年12月31日的遞延稅項負債總額	98,777	615,619	3,129,955	215,753	140,711	379,567	25,465	4,605,847

29. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	2,960	2,045,098	361,932	574,075	3,262	467,823	-	3,455,150
年內變動	261	507,079	231,194	(78,208)	(11)	(70,354)	406	590,367
於2020年12月31日的遞延稅項資產總額	3,221	2,552,177	593,126	495,867	3,251	397,469	406	4,045,517
於2020年12月31日的遞延稅項負債淨額								(560,330)

遞延稅項負債

	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	在某一時段 確認的收入 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	84,181	70,980	2,030,315	139,720	153,669	457,693	9,725	2,946,283
年內變動	8,007	268,297	959,173	-	41,476	11,845	9,275	1,298,073
於2019年12月31日的遞延稅項負債總額	92,188	339,277	2,989,488	139,720	195,145	469,538	19,000	4,244,356

遞延稅項資產

	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	2,711	1,741,003	538,954	197,200	3,327	444,734	2,927,929
年內變動	249	304,095	(177,022)	376,875	(65)	23,089	527,221
於2019年12月31日的遞延稅項資產總額	2,960	2,045,098	361,932	574,075	3,262	467,823	3,455,150
於2019年12月31日的遞延稅項負債淨額							(789,206)

29. 遞延稅項 (續)

就呈列而言，財務狀況表內的若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項淨資產額	2,432,853	1,872,238
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(2,993,183)	(2,661,444)
	(560,330)	(789,206)

本集團來自中國內地的未動用稅項虧損為約人民幣3,488,204,000元(2019年：約人民幣2,592,639,000元)，將於一至五年內屆滿，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。約人民幣1,115,700,000元(2019年：約人民幣1,144,911,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，因該等遞延稅項資產乃於虧損多時的附屬公司產生，且其被認為暫不可能有未來應課稅利潤可使用該等稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由2008年1月1日起生效，且適用於2007年12月31日後之盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區訂有稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。於2020年12月31日，本集團在中國內地成立之附屬公司，合營企業及聯營公司須繳納預扣稅之未匯出盈利約人民幣26,200,886,000元(2019年：約人民幣21,066,770,000元)，此等金額並未確認預扣稅。

考慮到本集團的股息政策及在中國內地經營業務的營運資金需求，本公司董事認為，從本公司股份溢價賬分派末期股息符合於可見未來本公司的最佳利益，且開曼群島公司法及本公司組織章程細則均允許分派，惟須經本公司股東在股東周年大會上批准。

29. 遞延稅項 (續)

年內，本集團考慮未來股利計劃，就其在中國內地成立的附屬公司之未匯出盈利而須繳納預扣稅計提額外遞延稅項約人民幣76,033,000元(2019年：無)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

30. 遞延收入

本集團與一名賣方(「賣方」)於2011年7月7日訂立一份協議，據此，本集團應向賣方支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業」)，以交換上海德裕的10%股權權益。交換轉讓物業入賬為產生收入的交易。截至2014年12月31日止年度，本集團與賣方訂立補充協議，據此，本集團向賣方支付現金代價人民幣8,958,000元，以取代轉讓部分公寓及停車位予賣方。於2020年12月31日，餘下公寓及停車位尚未轉讓予賣方。因此，上述收入仍在遞延，並將於交付剩餘部分轉讓物業時確認。

31. 股本

股份

	2020年		2019年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元的普通股	3,180,505,853	304,474	3,176,749,463	304,148

31. 股本 (續)

股份 (續)

本公司已發行股本的變動概述如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	3,174,071,756	303,909	(125)	3,653,876	3,957,660
已宣派2018年末期股息	-	-	-	(983,962)	(983,962)
年內因以股代息發行之股份	723,707	63	-	5,263	5,326
發行庫存股份(附註(a))	1,954,000	176	(176)	-	-
將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	-	-	125	15,310	15,435
2019年中期股息	-	-	-	(1,020,309)	(1,020,309)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	3,176,749,463	304,148	(176)	1,670,178	1,974,150
發行庫存股份(附註(a))	2,454,842	207	(207)	-	-
將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	-	-	174	19,251	19,425
已行使購股權(附註(b))	392,000	35	-	4,724	4,759
股份購回	-	-	(1,514)	-	(1,514)
已宣派2019年末期股息	-	-	-	(1,334,360)	(1,334,360)
年內因以股代息發行之股份	909,548	84	-	11,817	11,901
2020年中期股息	-	-	-	(371,610)	(371,610)
於2020年12月31日	3,180,505,853	304,474	(1,723)	-	302,751

附註：

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本公司根據股份獎勵計劃向受託人發行2,454,842股(2019年：1,954,000股)每股面值0.10港元的新股份，其詳情於財務報表附註32披露。該等2,454,842股(2019年：1,954,000股)股份由受託人持有，於新股發行後在庫存股份內入賬。於2020年12月31日，2,454,842股(2019年：1,954,000股)股份由受託人持有及將會於未來授出。
- (b) 392,000份購股權所附帶的認購權已按認購價每股11.12港元予以行使(附註32)，此導致發行392,000股股份，總現金代價(扣除開支前)為人民幣3,952,000元。金額人民幣807,000元於購股權獲行使後由購股權儲備轉撥至股本。

32. 僱員股份計劃

(a) 購股權計劃

根據本公司於2018年2月9日通過的股東決議案，本公司已採納購股權計劃，以向合資格參與者（「合資格參與者」）就彼等將會及已經對本集團業務成功作出貢獻提供獎勵或回報。購股權計劃之合資格參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何董事、全職或兼職僱員、行政人員或高級職員、顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。購股權計劃自生效日期起十年內有效。

根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可予授出的股份數目上限為採納購股權計劃當日已發行股份總數的10%。根據購股權計劃可授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份總數，不得超過於最後實際可行日期已發行股份的30%。在任何十二個月期間根據購股權計劃可向每名購股權計劃合資格參與者發行的股份數目上限，為於任何時間本公司已發行股份數目的1%。進一步授出超過此限額的購股權，須由本公司發出通函及獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人的購股權，須獲獨立非執行董事事先批准。此外，倘在十二個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人的任何購股權超過於任何時間本公司已發行股份的0.1%及總值（根據於授出日期本公司的股價）超過5,000,000港元或上市規則可不時規定的其他金額，則須由本公司發出通函及獲股東於股東大會上事先批准。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由本公司董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。

購股權的行使價可由董事釐定，惟不得低於下列三項之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期於香港聯合交易所有限公司的收市價；及(ii)本公司於緊接要約日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並無賦予持有人獲得股息或於股東大會上表決的權利。

於2018年2月9日，本集團授出1,719,000份購股權，行使價為每股12.024港元，有待本集團承授人（「承授人」）接納。概無承授人為本公司董事、高級行政人員及主要股東。

32. 僱員股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

於2018年2月12日，獲本公司董事會批准及經各承授人同意後，於2018年2月9日授出的購股權已被註銷。

於2018年2月13日，本集團授出1,719,000份購股權，行使價為每股11.12港元，有待本集團承授人接納。概無承授人為本公司董事、高級行政人員及主要股東。

已授出購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	2020年		2019年	
	加權平均行使價 (每股港元)	購股權數目	加權平均行使價 (每股港元)	購股權數目
於1月1日	11.12	1,494,000	11.12	1,569,000
已授出	-	-	-	-
已註銷	-	-	-	-
已沒收	11.12	(153,500)	11.12	(75,000)
已行使	11.12	(392,000)	11.12	-
於12月31日	11.12	948,500	11.12	1,494,000

授予本集團僱員的購股權可於以下期間內行使：

於2018年2月13日授出的購股權

- (i) 各承授人可於授出日期滿一週年(即2019年2月13日)行使不超過其各自獲授購股權的三分之一；
- (ii) 各承授人可於授出日期滿第二週年(即2020年2月13日)行使不超過其各自獲授購股權的三分之一；及
- (iii) 各承授人可於授出日期滿第三週年(即2021年2月13日)行使其各自獲授的所有餘下購股權。

於各情況下，均不得遲於2022年2月12日。

各承授人接納授出的購股權時須支付1.00港元。

於2018年2月13日授出的購股權公允值及於授出日期使用二項期權定價模式釐定，約為4,058,000港元。約402,000港元(等值約人民幣338,000元)於截至2020年12月31日止年度損益表入賬(2019年：約1,121,000港元(等值約人民幣1,008,000元))。

32. 僱員股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

計算已授出購股權的公允值時使用下列輸入數據：

	於2018年 2月13日 授出的購股權
行使價	11.12港元
預計年期	4年
預計波動率	43.35%
預計股息收益率(%)	7.18%
無風險利率(%)	0.84%

於2020年12月31日，本公司於購股權計劃項下有948,500(2019年12月31日：1,494,000)份尚未行使購股權。倘尚未行使購股權獲悉數行使，則按照本公司目前的資本架構，將導致本公司發行948,500股(2019年12月31日：1,494,000股)額外普通股、額外增加股本94,850港元(等值約人民幣79,800元)(2019年12月31日：149,400港元(等值約人民幣134,000元))及股份溢價約10,452,000港元(等值約人民幣8,797,000元)(2019年12月31日：16,464,000港元(等值約人民幣14,748,000元))(扣除發行開支前)。

(b) 股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日採納股份獎勵計劃，以表彰本公司及／或本集團成員公司的若干僱員包括若干執行董事(「合資格參與者」)作出的貢獻。在股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)規限下，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將授予入選參與者之股份數目。

股份獎勵計劃自採納日起生效並於10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人香港中央證券信託有限公司及任何新增或替代受託人將於公開市場購買或認購相關數量之獎勵股份，並以信託形式為入選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關入選參與者為止。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份之認購或購買價及相關費用。

倘股份獎勵計劃項下授出之股份總數將超過採納日本公司已發行股份總數之5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。倘相關認購或購買將導致受託人合共持有超過於採納日期本公司已發行股份總數的5%，則受託人不得進一步認購或購買股份。

32. 僱員股份計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

於2018年1月19日，董事會決議根據股份獎勵計劃向28名合資格參與者合共授出4,393,500股獎勵股份，於2018年10月18日，董事會決議向一名合資格參與者授出192,000股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即2019年1月19日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即2020年1月19日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即2021年1月19日)或董事會批准的較早日期歸屬。

於2019年4月8日，董事會決議根據股份獎勵計劃向27名合資格參與者合共授出2,059,500股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即2020年4月8日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即2021年4月8日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即2022年4月8日)或董事會批准的較早日期歸屬。

於2020年4月14日，董事會決議根據股份獎勵計劃向36名合資格參與者合共授出1,938,000股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即2021年4月14日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即2022年4月14日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即2023年4月14日)或董事會批准的較早日期歸屬。

獎勵股份於授出日期的公允值與股份的市值(乃根據授出獎勵股份當日的股份收市價計算得出)相若。

獎勵股份數目的變動如下：

	2020年 已授出股份數目	2019年 已授出股份數目
於1月1日	4,571,500	4,260,000
已授出	1,938,000	2,059,500
已沒收	(185,500)	(328,000)
已歸屬	(1,933,500)	(1,420,000)
於12月31日	4,390,500	4,571,500

根據股份獎勵計劃，本集團於截至2020年12月31日止年度內確認股權為基礎的補償費用約人民幣18,405,000元(2019年：約人民幣20,226,000元)。

32. 僱員股份計劃 (續)

(c) 其他僱員以股權為基礎的付款

於2020年6月24日，本公司、美和國際有限公司(「美和」)之當時唯一股東(持有一股合景悠活普通股)(i)轉讓美和之全部已發行股本(「轉讓股份」)予本公司一名僱員(「該僱員」)，現金代價為6,075,000美元(「代價」)及(ii)認購35股合景悠活股份。該代價於2020年6月24日悉數結清並由本公司控股股東孔健岷先生提供之免息貸款(「貸款」)撥付資金，於完成上述股份轉讓及緊隨本公司於2020年6月24日按面值認購合景悠活之35股股份後，本公司及該僱員透過美和分別持有合景悠活97.22%權益及2.78%權益。向該僱員轉讓之股份構成香港財務報告準則第2號以股權為基礎的付款項下之以股權為基礎的付款安排，而以股份為基礎的付款開支指(i)轉讓股份之公允值及(ii)代價6,075,000美元之間的差額人民幣320,000元，該款項於緊接完成股份轉讓後於損益悉數扣除作為開支，而年內股本儲備相應增加約人民幣320,000元。授予該僱員之貸款視作利息開支(根據未償還貸款本金及該僱員於截至孔健岷先生與該僱員訂立貸款協議日期可按公平基準自香港金融機構獲得之一般市場利率計算)於損益扣除，而於年內僱員以股權為基礎的補償費用儲備相應增加約人民幣424,000元，以反映孔健岷先生向本公司之注資。

33. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於財務報表第128至129頁合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。

34. 於共同經營之投資

本集團已按共同經營之形式與若干訂約方訂立三項(2019年：三項)合營企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(2019年：三項)物業開發項目。於2020年12月31日，就該等共同經營確認的資產及負債總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產	4,281,554	4,321,776
負債	(121,337)	(123,139)

35. 業務合併

收購附屬公司

- (i) 於2020年11月1日之前，本集團持有蘇州富景房地產開發有限公司（「蘇州富景」）[#]的30%股權及蘇州富景作為本集團的一間聯營公司入賬。蘇州富景主要從事物業開發業務。於2020年11月1日，本集團與一名第三方股東（其擁有蘇州富景20%股權）訂立一份協議。根據該協議，該名股東同意在蘇州富景之所有股東大會及董事會決議案方面與本集團保持一致行動。蘇州富景董事會有權決定蘇州富景的所有重大事項且蘇州富景的所有重大決議案須獲得超過三分之二的蘇州富景董事的批准。本集團透過上述安排控制蘇州富景九個董事會席位中的七個。因此，本集團已取得對蘇州富景的控制權，及此後將蘇州富景作為本集團的一間附屬公司入賬。

蘇州富景於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
遞延稅項資產	6,858
物業、廠房及設備	235
在建物業	3,095,000
可收回稅款	116,449
預付款、其他應收款及其他資產	82,282
現金及現金等值物	527,913
應付貿易賬款	(56,544)
其他應付款及應計款項	(2,551,699)
遞延稅項負債	(6,539)
附息銀行貸款	(1,050,000)
按公允值計量的可識別淨資產額總額	163,955
非控股權益	(114,769)
對之前存在的聯營公司權益重新計量產生及於其他收入中確認的 收益及在合併損益表中確認收益	(5,885)
	43,301
透過以下方式償付	
於收購前本集團所持有的蘇州富景股權	43,301

收購一間附屬公司之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	527,913
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	527,913

自收購起，蘇州富景向本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣259,262,000元及人民幣42,679,000元。

倘合併於年初進行，本集團於截至2020止年度的收入及利潤將分別為約人民幣29,818,295,000及人民幣6,666,095,000元。

[#] 該公司於該財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

35. 業務合併 (續)

收購附屬公司 (續)

- (ii) 於2020年10月3日之前，本集團持有杭州致延投資有限公司(「杭州致延」)[#]的50%股權及作為本集團的一間合營企業入賬。杭州致延主要從事物業開發業務。於2020年10月3日，股東同意修訂章程細則，據此，董事會決議案須獲得不少於三分之二的杭州致延董事的批准，本集團透過杭州致延的三分之二董事會席位已取得對杭州致延的控制權，及此後將杭州致延作為本集團的一間附屬公司入賬。

杭州致延於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
遞延稅項資產	4,299
物業、廠房及設備	420
在建物業	4,265,000
預付款、其他應收款及其他資產	32,440
現金及現金等值物	10,131
其他應付款及應計款項	(1,163,789)
應付貿易賬款	(246,310)
遞延稅項負債	(114,897)
附息銀行貸款	(2,290,000)
按公允值計量的可識別淨資產額總額	497,294
非控股權益	(248,647)
對之前存在的合營企業權益重新計量產生及於其他收入中確認的 收益及在合併損益表中確認的收益	(72,346)
	176,301
透過以下方式償付	
於收購前本集團所持有的杭州致延的股權	176,301

收購附屬公司之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	10,131
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	10,131

自收購起，杭州致延向本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣390,538,000元及人民幣11,065,000元。

倘合併於年初進行，本集團於截至2020止年度的收入及利潤將分別為約人民幣29,742,063,000元及人民幣6,654,896,000元。

[#] 該公司於該財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

35. 業務合併 (續)

收購附屬公司 (續)

- (iii) 於2020年12月18日之前，本集團持有佛山泓升置業發展有限公司(「佛山泓升」)[#]的51%股權及佛山泓升因所有重大經營及融資活動均需由所有合營企業決定而作為本集團的一間合營企業入賬。佛山泓升主要從事物業開發業務。於2020年12月18日，股東修訂章程細則，據此，佛山泓升股東大會決議案須獲得不少於50%的股東批准，本集團取得對佛山泓升的控制權，及此後將佛山泓升作為本集團的一間附屬公司入賬。

佛山泓升於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
遞延稅項資產	46,339
物業、廠房及設備	154
在建物業	4,145,367
預付款、其他應收款及其他資產	234,236
應收貿易賬款	55,154
現金及現金等值物	318,275
其他應付款及應計款項	(1,591,482)
應付貿易賬款	(144,685)
應付稅項	(19,722)
遞延稅項負債	(138,412)
付息銀行貸款	(1,450,000)
按公允值計量的可識別淨資產額總額	1,455,224
非控股權益	(713,060)
對之前存在的合營企業權益重新計量產生及於其他收入中確認的 收益及在合併損益表中確認的收益	(119,138)
	623,026
透過以下方式償付 於收購前本集團所持有的佛山泓升的股權	623,026

收購一間附屬公司之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	318,275
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	318,275

自收購起，佛山泓升向本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣1,253,970,000元及人民幣106,142,000元。

倘合併於年初進行，本集團於截至2020止年度的收入及利潤將分別為約人民幣29,840,445,000元及人民幣6,613,469,000元。

[#] 該公司於該財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

35. 業務合併 (續)

收購附屬公司 (續)

- (iv) 於2020年12月30日之前，本集團持有昭通景邦貿易有限公司(「昭通景邦」)[#]的51%股權及昭通景邦作為本集團的一間合營企業入賬。昭通景邦主要從事物業開發業務。昭通景邦股東大會及董事會決議案須獲昭通景邦的全體股東及董事批准。於2020年12月30日，本集團與一名第三方股東(其持有昭通景邦的49%股權)訂立一份協議。根據協議，該名股東將同意於有關昭通景邦所有股東大會及董事會決議案方面與本集團保持一致行動。因此，本集團已取得對昭通景邦的控制權，及此後將昭通景邦作為本集團的一間附屬公司入賬。

昭通景邦於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
遞延稅項資產	3,672
物業、廠房及設備	43
在建物業	1,103,000
可收回稅款	3,013
現金及現金等值物	309,433
應付貿易賬款	(26,977)
其他應付款及應計款項	(673,490)
遞延稅項負債	(84,108)
付息銀行貸款	(382,000)
按公允值計量的可識別淨資產額總額	252,586
非控股權益	(123,768)
對之前存在的合營企業權益重新計量產生及於其他收入中確認的 收益及在合併損益表中確認的收益	(128,685)
	133
透過以下方式償付 於收購前本集團所持有的昭通景邦的股權	133

收購一間附屬公司之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	309,433
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	309,433

自收購起，昭通景邦並無向本集團貢獻收入及利潤。

倘合併於年初進行，本集團於截至2020止年度的收入及利潤將分別為約人民幣29,761,349,000元及人民幣6,655,520,000元。

[#] 該公司於該財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

35. 業務合併 (續)

收購附屬公司 (續)

- (v) 截至2019年12月31日止年度，本集團從第三方收購兩家公司股權。被收購公司的主營業務分別為教育及物業管理。

被收購公司於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時確認 的公允值 人民幣千元
總代價	205,507
收購的可識別資產和承擔的負債總確認數額	
物業、廠房及設備	46
其他非流動資產	211,928
遞延稅項資產	73
在建物業	474
預付款、其他應收款及其他資產	44,512
應收貿易賬款	11,011
現金及現金等值物	28,830
應付貿易賬款	(4,459)
其他應付款及應計款項	(59,069)
應付稅項	(2,224)
遞延稅項負債	(21,420)
按公允值計量的可識別淨資產額總額	209,702
非控股權益	(4,195)
以現金支付	165,507
其他應付款代付	40,000

收購這兩家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(165,507)
已收購現金及現金等值物	28,830
計入投資活動現金流的現金及現金等值物淨流出	(136,677)

自收購起，這兩家公司為本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣98,822,000元及人民幣15,498,000元。

倘合併於2019年年初進行，本集團2019年的收入及利潤將分別約為人民幣24,965,680,000元及人民幣10,058,319,000元。

35. 業務合併 (續)

收購附屬公司 (續)

(vi) 截至2019年12月31日止年度，本集團從第三方收購兩家公司股權。被收購公司的主營業務為物業開發。

被收購公司於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時確認 的公允值 人民幣千元
總代價	169,250
收購的可識別資產和承擔的負債總確認數額	
物業、廠房及設備	821
遞延稅項資產	36,379
在建物業	4,369,012
預付款、其他應收款及其他資產	3,058,607
應收貿易賬款	2,583
現金及現金等值物	387,370
應付貿易賬款	(297,224)
其他應付款及應計款項	(4,573,040)
應付稅項	(745,644)
付息銀行及其他借貸	(651,340)
遞延稅項負債	(296,810)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	1,290,714
在合併損益表中其他收入確認的對之前存在的合營公司權益重新計量產生的 收益	(791,218)
	499,496
以現金支付	169,250
於收購前本集團所持有於該等公司的股權	330,246

收購這兩家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(169,250)
已收購現金及現金等值物	387,370
計入投資活動現金流的現金及現金等值物淨流入	218,120

自收購起，這兩家公司為本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣1,599,673,000元及人民幣407,180,000元。

倘合併於2019年年初進行，本集團2019年的收入及利潤將分別約為人民幣25,004,489,000元及人民幣10,040,273,000元。

36. 終止確認附屬公司

- (i) 截至2020年12月31日止年度，本集團與廣州市勤致投資發展有限公司（「廣州勤致」）[#]訂立一份協議，據此，本集團將廣州合景恒裕置業發展有限公司（「廣州合景恒裕」）[#]的20%股權轉讓予廣州勤致，現金代價為人民幣10,000,000元。根據協議，本公司於訂立協議前的全資附屬公司廣州合景恒裕的所有重大決議案須獲本集團及廣州勤致一致批准後，方告作實，故本集團失去對廣州合景恒裕的控制權，廣州合景恒裕此後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期附屬公司的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
遞延稅項資產	45
在建物業	4,336,772
預付款、其他應收款及其他資產	1,456,299
現金及銀行結餘	1,223
應付貿易賬款	(12,763)
其他應付款及應計款項	(2,983,784)
應付稅項	(1,611)
付息銀行貸款	(2,800,000)
已終止確認淨資產額	(3,819)
終止確認廣州合景恒裕的收益	324,700
於一間合營企業的投資	310,881
以現金支付	10,000

終止確認廣州合景恒裕的現金及現金等價物之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
現金代價	10,000
已終止確認廣州合景恒裕的現金及現金等價物	(1,223)
終止確認廣州合景恒裕的現金及現金等價物淨流入	8,777

[#] 該等公司於該等財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

36. 終止確認附屬公司 (續)

- (ii) 於截至2020年12月31日止年度，本集團與廣州市方圓樂琴實業投資有限公司(廣州方圓樂琴)[#]訂立一份協議。根據協定，廣州方圓樂琴注入現金代價人民幣62,000,000元作為註冊資本，以取得蘇州市佳璟房地產開發有限公司(蘇州佳璟)[#](其於注資前屬本公司全資附屬公司)的20%悉數攤薄股權。廣州方圓樂琴注資後，蘇州佳璟所有重大決議案須獲本集團與廣州方圓樂琴一致批准後，方可作實。因此本集團喪失對蘇州佳璟控制權，及因此，蘇州佳璟此後作為本集團的合營企業入賬。

於終止確認日期附屬公司的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
遞延稅項資產	725
物業、廠房及設備	68
於合營企業的權益	75,126
在建物業	902,881
預付款、其他應收款及其他資產	4,474,777
可收回稅款	26,025
應收貿易賬款	10,026
現金及銀行結餘	54,711
應付貿易賬款	(193,531)
其他應付款及應計款項	(3,183,729)
遞延稅項負債	(149)
付息銀行貸款	(2,106,530)
已終止確認淨資產額	60,400
終止確認蘇州佳璟的收益	130,065
於一間合營企業的投資	190,465

終止確認蘇州佳璟的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
現金代價	-
已終止確認現金及現金等值物	(54,711)
終止確認蘇州佳璟的現金及現金等價物淨流出	(54,711)

[#] 該等公司於該等財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

36. 終止確認附屬公司^(續)

- (iii) 截至2019年12月31日止年度，本集團與廣州市臻利投資發展有限公司(「廣州臻利」)[#]訂立一份協議，據此，本公司於訂立協議前的全資附屬公司合肥市明譽房地產開發有限公司(「合肥明譽」)[#]的所有重大決議案須獲本集團及廣州臻利一致批准後，方告作實，故本集團對合肥明譽並無控制權，及因此，合肥明譽此後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產額及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產額：	
遞延稅項資產	3,335
在建物業	2,576,609
預付款、按金及其他應收款	661,741
可收回稅款	1,564
現金及現金等值物	42,065
應付貿易賬款	(13,734)
其他應付款及應計款項	(2,225,793)
付息銀行及其他借貸	(999,990)
已終止確認淨資產額	45,797
終止確認合肥明譽之收益	128,339
於一間合營企業的投資	174,136

終止確認合肥明譽的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(42,065)
終止確認合肥明譽的現金及現金等值物淨流出	(42,065)

- [#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

36. 終止確認附屬公司 (續)

- (iv) 截至2019年12月31日止年度，本集團與廣州市展譽投資發展有限公司(「廣州展譽」)[#]訂立一份協議，據此，本公司於訂立協議前的全資附屬公司溫州晉烜房地產開發有限公司(「溫州晉烜」)[#]的所有重大決議案須獲本集團及廣州展譽一致批准後，方告作實，故本集團對溫州晉烜並無控制權，及因此，溫州晉烜隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產額及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產額：	
遞延稅項資產	1,589
物業、廠房及設備	74
在建物業	1,714,607
預付款、按金及其他應收款	697,058
可收回稅款	4,812
現金及現金等值物	121,924
應付貿易賬款	(48,912)
其他應付款及應計款項	(1,924,573)
付息銀行及其他借貸	(527,510)
已終止確認淨資產額	39,069
終止確認溫州晉烜之收益 於一間合營企業的投資	85,795 124,864

終止確認溫州晉烜的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(121,924)
終止確認溫州晉烜的現金及現金等值物淨流出	(121,924)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

36. 終止確認附屬公司^(續)

- (v) 截至2019年12月31日止年度，本集團與廣州臻利[#]訂立一份協議，據此，本公司於訂立協議前的全資附屬公司廣西竣融置業有限公司(「廣西竣融」)[#]的所有重大決議案須獲本集團及廣州臻利一致批准後，方告作實，故本集團對廣西竣融並無控制權，及因此，廣西竣融此後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產額及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產額：	
遞延稅項資產	5,622
物業、廠房及設備	80
在建物業	2,061,338
預付款、按金及其他應收款	375,162
可收回稅款	7,138
現金及現金等值物	244,431
應付貿易賬款	(89,933)
其他應付款及應計款項	(1,561,385)
遞延稅項負債	(1,191)
付息銀行及其他借貸	(1,051,382)
已終止確認淨資產額	(10,120)
終止確認廣西竣融之收益	477,227
於一間合營企業的投資	467,107

終止確認廣西竣融的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(244,431)
終止確認廣西竣融的現金及現金等值物淨流出	(244,431)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

36. 終止確認附屬公司 (續)

- (vi) 截至2019年12月31日止年度，本集團與深圳市同創集團有限公司(「深圳同創」)[#]和深圳市小馬歡騰投資發展有限公司(「深圳小馬歡騰」)[#]訂立一份協議，據此，本公司於訂立協議前持股51%的附屬公司深圳市創世和實業有限公司(「深圳創世和」)[#]的所有重大決議案須獲本集團、深圳同創及深圳小馬歡騰一致批准後，方告作實，故本集團並無控制深圳創世和，及因此，深圳創世和此後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產額及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產額：	
物業、廠房及設備	6
遞延稅項資產	2,054
在建物業	3,431,676
應收貿易賬款	30
預付款、按金及其他應收款	758,868
現金及現金等值物	6,055
應付貿易賬款	(31)
其他應付款及應計款項	(1,103,102)
付息銀行及其他借貸	(1,000,000)
已終止確認淨資產額	2,095,556
非控股權益	(1,026,822)
於一間合營企業的投資	1,068,734

終止確認深圳創世和的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(6,055)
終止確認深圳創世和的現金及現金等值物淨流出	(6,055)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

36. 終止確認附屬公司^(續)

(vii) 截至2019年12月31日止年度，本集團終止確認於數家附屬公司的權益。

於終止確認日期已終止確認的淨資產額及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產額：	
遞延稅項資產	781
在建物業	6,236,901
預付款、其他應收款及其他資產	181,980
現金及現金等值物	766,110
應付貿易賬款	(701)
其他應付款及應計款項	(5,797,026)
應付稅項	(154)
付息銀行及其他借貸	(1,180,000)
已終止確認淨資產額	207,891
非控股權益	(148,508)
於合營企業的投資	59,383

與終止確認該等公司有關的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(766,110)
終止確認該等公司的現金及現金等值物淨流出	(766,110)

37. 合併現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於年內，就樓宇及投資物業的租賃安排，本集團使用權資產及租賃負債的非現金減少分別約為人民幣202,662,000元及約人民幣208,226,000元(2019年：添置約人民幣118,088,000元及約人民幣146,789,000元)。

37. 合併現金流量表附註 (續)

(b) 融資活動所產生負債的變動

	附註	附息銀行及 其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他應付款及 應計款項 人民幣千元
於2020年1月1日		85,577,550	2,125,771	2,311,323
融資現金流變動		(6,067,775)	(265,061)	(8,191,752)
新增及到期租賃		-	(201,542)	-
應付2019年末期股息	12、31	-	-	1,334,360
應付2020年中期股息	12	-	-	1,271,220
以股代息發行的股份	31	-	-	(11,901)
利息開支		66,629	124,148	5,748,914
匯兌變動		(1,981,259)	-	-
收購附屬公司		5,172,000	-	-
終止確認附屬公司		(4,906,530)	-	-
計入已終止經營業務的負債	11	-	(6,684)	-
於2020年12月31日		77,860,615	1,776,632	2,462,164
	附註	附息銀行及 其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他應付款及 應計款項 人民幣千元
於2019年1月1日		77,463,709	2,097,472	2,019,701
融資現金流變動		15,144,709	(246,752)	(7,890,965)
新增租賃		-	146,789	-
應付2018年末期股息	31	-	-	983,962
應付2019年中期股息	12、31	-	-	1,020,309
以股代息發行的股份	31	-	-	(5,326)
利息開支		26,120	128,262	6,183,642
匯兌變動		763,143	-	-
收購附屬公司		651,340	-	-
應付合營企業款項		(3,712,589)	-	-
終止確認附屬公司		(4,758,882)	-	-
於2019年12月31日		85,577,550	2,125,771	2,311,323

37. 合併現金流量表附註 (續)

(c) 租賃總現金流出：

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入經營活動內	5,974	68,847
計入融資活動內	265,061	246,752
	271,035	315,599

38. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	(a)	20,271,662	16,765,473
就授予合營企業及聯營公司之銀行貸款而向銀行作出的擔保	(b)	32,939,744	29,362,515
		53,211,406	46,127,988

附註：

- (a) 於2020年及2019年12月31日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(其中包括)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至2020年及2019年12月31日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 於2020年12月31日，由本集團作擔保授予合營企業及聯營公司的銀行貸款約人民幣32,939,744,000元(2019年：約人民幣29,362,515,000元)已動用。

39. 資產質押

(a) 於報告期終，本集團已質押以下資產予若干銀行，作為授予本集團的一般銀行及其他借款融資的抵押：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備	14	3,031,614	2,743,081
投資物業	15	7,291,926	13,506,919
土地使用權	16	741,252	432,122
在建物業	20	13,741,498	13,514,324
持作銷售用途的竣工物業	21	3,031,956	3,667,565
定期存款		-	756,710
		27,838,246	34,620,721

(b) 於2020年及2019年12月31日，本集團若干附屬公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。

(c) 於2020年及2019年12月31日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並質押其股權作為抵押品。

(d) 於2020年12月31日，本公司擔保境內公司債券約人民幣12,568,748,000元(2019年：約人民幣16,433,948,000元)。

40. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	724,360	371,999
本集團開發作銷售用途的物業	8,303,602	10,535,392
投資物業	464,421	530,916
	9,492,383	11,438,307

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述項目中)如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備	5,816,841	7,948,847

41. 關聯方交易

除本財務報表其他地方所詳述的交易外，本集團與關聯方於年內有以下交易：

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本集團向本集團若干合營企業及聯營公司提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣420,140,000元(2019年：約人民幣366,105,000元)，確認為本集團的其他收入。管理費收入按本集團與合營企業及聯營公司相互協定的費率釐定。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，本集團向若干合營企業及聯營公司提供年利率4.4%至15%(2019年：4.4%至12.0%)的墊款，利息收入根據本集團與合營企業及聯營公司雙方協商一致的利率釐定，被確認為本集團的其他收入，本年的利息收入約人民幣311,913,000元(2019年：約人民幣247,885,000元)。
- (c) 截至2020年12月31日止年度，本集團向關聯方(本公司一名執行董事為其最終實益擁有人)出租若干物業，總現金代價約為人民幣29,579,000元(2019年：約人民幣9,789,000元)，確認為本集團的租金收入。收入乃按照本集團與該名執行董事互相協定的費率釐定。

41. 關聯方交易(續)

- (d) 合景悠活集團在合景悠活普通股於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司主機板上市以來成為本公司的關聯方，以下為合景悠活集團於2020年10月30日至2020年12月31日期間有關交易的總金額。

人民幣千元

對合景悠活集團的租金收入	
物業租賃：	
物業	7
停車位	430
	437
對合景悠活集團的服務費用	
住宅物業管理服務：	
住宅預售管理服務	17,723
住宅物業管理服務	21,619
	39,342
物業代理服務	64,778
商業物業管理服務：	
商業預售管理服務	4,113
商業物業管理服務	6,399
	10,512
商業營運和增值服務：	
商業營運服務	10,238
商業增值服務	5,706
	15,944

附註： 該等交易乃根據所涉及訂約方互相協定的條款及條件進行。

41. 關聯方交易 (續)**(e) 與關聯方進行的其他交易**

本集團就授予合營企業及聯營公司的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註38。

(f) 與關聯方的往來結餘

本集團於聯營公司及合營企業結餘款項詳情分別載於財務報表附註18及19。

(g) 本集團主要管理人員的薪酬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	28,285	33,226
退休福利	229	630
股權為基礎的補償費用	5,198	6,690
已付主要管理人員的薪酬總額	33,712	40,546

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

上文(c)及(d)項的關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

42. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

金融資產 - 按攤銷成本計量的金融資產

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收貿易賬款	22	1,914,579	2,166,759
列入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產	23	5,154,138	3,991,696
應收一家合營企業款項	19	30,004	30,062
受限制現金	25	3,944,716	5,356,141
現金及現金等值物	25	40,635,765	51,377,864
		51,679,202	62,922,522

金融負債 - 按攤銷成本計量的金融負債

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	26	13,165,515	9,072,301
租賃負債	17	1,776,632	2,125,771
列入其他應付款及應計款項的金融負債	27	15,448,894	11,308,048
應付合營企業款項	19	35,207,964	37,742,306
應付聯營公司款項	18	3,244,654	1,345,495
付息銀行及其他借貸	28	77,860,615	85,577,550
		146,704,274	147,171,471

43. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融負債：				
附息銀行及其他借貸	77,860,615	85,577,550	78,879,979	86,160,688

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產、租賃負債、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收／應付合營企業款項及應付聯營公司款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向本集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由本集團管理層審閱及批准。企業融資團隊與本集團管理層每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於2020年12月31日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於2020年及2019年12月31日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至2020年及2019年12月31日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

43. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

披露公允值的負債：

於2020年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	78,879,979	-	78,879,979

於2019年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	86,160,688	-	86,160,688

44. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、其他應收款及其他資產及應收一家合營企業款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款及應付票據、租賃負債、其他應付款及應計款項、付息銀行及其他借貸、應付合營企業款項及應付聯營公司款項。

本集團的金融工具產生的主要風險為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略及集中於盡量減少該等對本集團財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。本集團承擔該等風險的機會甚微。管理層密切監察有關風險，並於有需要時考慮使用衍生工具及其他工具對沖重大風險。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

業務風險

本集團於中國內地及香港進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的定價及融資法規的影響。

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團並無重大付息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)對利率的可能合理變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
2020年		
人民幣	200	(410,003)
港元	200	(21,757)
美元	200	(22,052)
人民幣	(200)	410,003
港元	(200)	21,757
美元	(200)	22,052
2019年		
人民幣	200	(423,249)
港元	200	(59,857)
美元	200	(41,716)
人民幣	(200)	423,249
港元	(200)	59,857
美元	(200)	41,716

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團的大部分業務主要位於中國內地，交易主要以人民幣進行。本集團大部分資產及負債以人民幣列值。於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團外幣風險主要來自以單位功能貨幣以外的貨幣列值的附息銀行及其他借貸以及銀行結餘。由於港元與美元匯率掛鈎，故本集團認為兩種貨幣之間的外幣風險並不重大。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
2020年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	365,265
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(365,265)
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	9,520
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(9,520)
2019年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	418,083
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(418,083)
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	13,555
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(13,555)

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

下表顯示於2020年12月31日及2019年12月31日按本集團信貸政策劃分的信貸質素及所面臨的最大信貸風險(主要基於過往逾期資料,惟無需不必要成本或努力即可取得的其他資料除外)及年末分級分類情況。所呈列的金額為金融資產的總賬面金額及金融擔保合約所面臨的信貸風險。

2020年	12個月預期信 貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收貿易賬款	-	-	-	1,914,579	1,914,579
計入預付款、其他應收款及 其他資產的金融資產					
- 正常*	5,154,138	-	-	-	5,154,138
應收一間合營企業款項	30,004	-	-	-	30,004
受限制銀行結餘					
- 未逾期	3,944,716	-	-	-	3,944,716
現金及現金等值物					
- 未逾期	40,635,765	-	-	-	40,635,765
就授予本集團物業若干買家的 按揭向銀行提供的擔保					
- 未逾期	20,271,662	-	-	-	20,271,662
就授予合營企業及聯營公司的 銀行貸款向銀行提供的擔保					
- 未逾期	32,939,744	-	-	-	32,939,744
	102,976,029	-	-	1,914,579	104,890,608

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

2019年	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收貿易賬款	-	-	-	2,166,759	2,166,759
計入預付款、其他應收款及 其他資產的金融資產					
- 正常*	3,991,696	-	-	-	3,991,696
應收一間合營企業款項	30,062	-	-	-	30,062
受限制銀行結餘					
- 未逾期	5,356,141	-	-	-	5,356,141
現金及現金等值物					
- 未逾期	51,377,864	-	-	-	51,377,864
就授予本集團物業若干買家 的按揭向銀行提供的擔保					
- 未逾期	16,765,473	-	-	-	16,765,473
就授予合營企業及聯營公司 的銀行貸款向銀行提供的 擔保					
- 未逾期	29,362,515	-	-	-	29,362,515
	106,883,751	-	-	2,166,759	109,050,510

* 計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產信貸質素被視為「正常」，因為其並未逾期，且無資料顯示金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期本集團之經營活動淨現金流及額外銀行及其他借貸款可為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。

4.4. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的金融負債到期日：

	2020年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	6,076,551	23,508,724	47,201,550	14,075,448	90,862,273
租賃負債	-	57,020	180,988	757,220	1,324,831	2,320,059
應付貿易賬款及應付票據	13,165,515	-	-	-	-	13,165,515
其他應付款及應計款項	15,448,894	-	-	-	-	15,448,894
應付合營企業款項	35,207,964	-	-	-	-	35,207,964
應付聯營公司款項	3,244,654	-	-	-	-	3,244,654
就授予本集團若干物業買家之 按揭而向銀行作出的擔保	20,271,662	-	-	-	-	20,271,662
就授予合營企業及聯營公司之 銀行貸款而向銀行作出的擔保	32,939,744	-	-	-	-	32,939,744
	120,278,433	6,133,571	23,689,712	47,958,770	15,400,279	213,460,765

	2019年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	2,907,134	26,098,730	60,493,797	10,860,468	100,360,129
租賃負債	-	62,393	194,016	886,218	1,766,368	2,908,995
應付貿易賬款及應付票據	9,072,301	-	-	-	-	9,072,301
其他應付款及應計款項	11,308,048	-	-	-	-	11,308,048
應付合營企業款項	37,742,306	-	-	-	-	37,742,306
應付聯營公司款項	1,345,495	-	-	-	-	1,345,495
就授予本集團若干物業買家之 按揭而向銀行作出的擔保	16,765,473	-	-	-	-	16,765,473
就授予合營企業及聯營公司之 銀行貸款而向銀行作出的擔保	29,362,515	-	-	-	-	29,362,515
	105,596,138	2,969,527	26,292,746	61,380,015	12,626,836	208,865,262

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至2020年及2019年12月31日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(借貸淨額(總銀行及其他借貸扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。於報告期終的負債比率如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借貸淨額	33,280,134	28,843,545
權益總額	53,916,691	38,242,591
負債比率	61.7%	75.4%

45. 可比較金額

損益的可比較金額已予以重列，猶如本年度的已終止經營業務已於比較期間開始時終止經營(附註11)。

誠如財務報表附註2.2所進一步解釋，由於本年度之政策變動，於綜合現金流量表呈列之若干項目已獲修訂以符合新會計政策。因此，若干比較金額已獲重新分類及重列以符合本年度之呈列。

46. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期終的財務狀況表資料載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	52,067	43,417
於附屬公司的權益	32,892,729	25,475,332
於合營企業的權益	10,962,238	10,925,047
非流動資產總額	43,907,034	36,443,796
流動資產		
預付款、其他應收款及其他資產	295,786	229,678
應收附屬公司款項	6,250,851	6,653,268
現金及現金等值物	686,229	4,384,582
流動資產總額	7,232,866	11,267,528
流動負債		
應付貿易賬款	11,884	14,025
其他應付款及應計款項	3,757,256	1,852,122
應付合營企業款項	4,810,732	3,595,348
付息銀行及其他借貸	11,522,598	7,964,107
流動負債總額	20,102,470	13,425,602
流動負債淨值	(12,869,604)	(2,158,074)
資產總額減流動負債	31,037,430	34,285,722
非流動負債		
付息銀行及其他借貸	28,863,612	33,799,848
其他應付款及應計款項	167,045	152,992
遞延稅項負債	76,033	-
非流動負債總額	29,106,690	33,952,840
淨資產額	1,930,740	332,882
權益		
已發行股本	304,474	304,148
庫存股份	(1,723)	(176)
儲備(附註)	1,627,989	28,910
權益總額	1,930,740	332,882

46. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

附註	股份溢價賬 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯兌變動 儲備 人民幣千元	僱員以股權 為基礎的補償 費用儲備 人民幣千元	(累計 虧損)/ 保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	3,653,876	308,006	(1,106,179)	28,776	(1,274,185)	1,610,294
已宣派2018年末期股息	31	(983,962)	-	-	-	(983,962)
股權為基礎的補償費用		-	-	21,234	-	21,234
年內因以股代息發行之股份	31	5,263	-	-	-	5,263
將歸屬的股份獎勵轉撥給僱員	31	15,310	-	(15,435)	-	(125)
2019年中期股息	31	(1,020,309)	-	-	-	(1,020,309)
年度利潤		-	-	-	578,898	578,898
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	(182,383)	-	-	(182,383)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	1,670,178	308,006	(1,288,562)	34,575	(695,287)	28,910
已行使購股權	31	4,724	-	(807)	-	3,917
股權為基礎的補償費用	32	-	-	19,487	-	19,487
將歸屬的股份獎勵轉撥給僱員	31	19,251	-	(19,425)	-	(174)
年內因以股代息發行之股份	31	11,817	-	-	-	11,817
已宣派2019年末期股息	31	(1,334,360)	-	-	-	(1,334,360)
2020年中期股息	31	(371,610)	-	-	(899,610)	(1,271,220)
年度利潤		-	-	-	3,815,720	3,815,720
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	728,918	-	-	728,918
實物分派	11	-	-	-	(375,026)	(375,026)
於2020年12月31日	-	308,006	(559,644)	33,830	1,845,797	1,627,989

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的本集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值的部份。

以股權結算購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公允值，進一步闡述載於財務報表附註2.4有關以股份基礎支付的會計政策。該款額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或相關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留利潤。

47. 批准財務報表

董事會於2021年3月25日批准及授權刊發財務報表。

本集團持有的主要物業

物業	本集團權益 (%)	位置	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	用途	預期竣工日期
主要持作銷售用途的竣工物業						
合景中心II	100	北京通州區	17	56	服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
映月臺	100	北京海淀區	13	32	住宅及商業	不適用
譽山國際	100	廣州增城區	994	1,638	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
峰匯國際	100	蘇州相城區	327	885	住宅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
萬景峰	100	上海奉賢區	80	206	住宅、服務式公寓、商業及酒店	不適用
花漫里	100	廣州增城區	96	354	住宅、別墅及商業	不適用
成都譽峰	100	成都南部新區	149	1,034	住宅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
主要在建物業						
臻頤府	100	廣州天河區	47	101	住宅	2022年
春來曉園	50	杭州江乾區	64	128	住宅及商業	2022年
譽山國際	100	廣州增城區	797	1,112	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	2021年
臻尚溫府	100	廣州增城區	124	352	住宅及商業	2022年
天鵝港華庭	30	蘇州吳中區	85	345	住宅、服務式公寓、寫字樓及商業	2021年
佛山天鑾	51	佛山順德區	92	166	住宅及商業	2022年
攬月臻翠府	77	杭州江乾區	43	108	住宅、別墅、寫字樓及商業	2022年
朗月濱河雅苑	50	蘇州吳中區	42	115	住宅	2022年
物業						
				本集團所佔權益 (%)	用途	
主要投資物業						
中國廣東省廣州市天河區珠江 新城地段J-6國際金融廣場				100	寫字樓及商業	中期租賃
中國上海市浦東新區耀元路58號 環球都會廣場				75.5	寫字樓及商業	中期租賃

五年財務摘要

以下載列摘錄自己刊發經審核財務報表的本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要且經重述／重新分類(倘適用)。本概要不構成經審核財務報表的一部分。

合併業績

	截至12月31日止年度				2020年 人民幣千元
	2016年 人民幣千元 (經重述)	2017年 人民幣千元 (經重述)	2018年 人民幣千元 (經重述)	2019年 人民幣千元 (經重述)	
持續經營業務 收入	8,495,206	11,087,739	6,911,750	23,941,953	29,742,063
來自持續經營業務的 稅前利潤	4,490,802	5,497,429	5,286,922	13,368,449	10,062,908
所得稅開支	(1,056,920)	(1,936,564)	(1,211,770)	(3,497,352)	(3,397,779)
來自已終止經營業務的 年度利潤	27,724	44,148	79,682	184,987	236,180
年度利潤	3,461,606	3,605,013	4,154,834	10,056,084	6,901,309
應佔：					
本公司擁有人	3,464,714	3,620,071	4,035,415	9,805,813	6,676,592
非控股權益	(3,108)	(15,058)	119,419	250,271	224,717
	3,461,606	3,605,013	4,154,834	10,056,084	6,901,309
本公司擁有人應佔每股 基本盈利	人民幣115分	人民幣117分	人民幣128分	人民幣309分	人民幣210分

合併資產、負債及權益

	於12月31日				2020年 人民幣千元
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	35,795,122	53,206,924	63,761,404	84,577,931	94,396,477
流動資產	74,946,688	81,738,114	120,775,757	129,744,748	137,801,902
資產總額	110,741,810	134,945,038	184,537,161	214,322,679	232,198,379
負債					
流動負債	47,308,585	49,407,316	90,697,356	109,671,769	121,113,896
非流動負債	39,424,313	57,292,029	62,067,796	66,408,319	57,167,792
負債總額	86,732,898	106,699,345	152,765,152	176,080,088	178,281,688
權益					
本公司擁有人應佔權益	23,950,445	27,607,284	28,778,564	35,794,758	43,534,877
非控股權益	58,467	638,409	2,993,445	2,447,833	10,381,814
權益總額	24,008,912	28,245,693	31,772,009	38,242,591	53,916,691

合景泰富集團控股有限公司

