



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

築·極致人生

The Ultimacy of Life



2020

年報

恒盛地產控股有限公司

股份代號：00845

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

目錄

2 公司資料及重要日期

管理層討論與分析

4 年度摘要

6 市場回顧

7 業務回顧

17 未來展望

18 財務回顧

30 董事資料

33 企業管治報告

52 董事報告

65 獨立核數師報告

68 綜合資產負債表

70 綜合全面收益表

71 綜合權益變動表

72 綜合現金流量表

73 綜合財務報表附註

165 五年財務摘要

167 所持主要物業詳情

公司資料及重要日期

董事會

執行董事

丁向陽先生(主席及行政總裁)

(鄭家恒先生為其替任董事)

夏景華先生(首席財務官)

嚴志榮先生

獨立非執行董事

劉濤教授

胡金星博士

韓平先生

審核委員會

劉濤教授(主席)

胡金星博士

韓平先生

薪酬委員會

胡金星博士(主席)

丁向陽先生(鄭家恒先生為其替任委員會成員)

劉濤教授

提名委員會

丁向陽先生(主席)

(鄭家恒先生為其替任委員會成員)

胡金星博士

韓平先生

企業管治委員會

丁向陽先生(主席)

(鄭家恒先生為其替任委員會成員)

劉濤教授

夏景華先生

財務委員會

丁向陽先生

(鄭家恒先生為其替任委員會成員)

夏景華先生

公司秘書

鄭家恒先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務

所執業會計師及

註冊公眾利益

實體核數師

法律顧問

普衡律師事務所

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

中國民生銀行

上海銀行

大連銀行

南京銀行

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

公司總部及香港主要營業地點

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心

15樓1508-10室

中國主要營業地點

中國上海市奉賢區

遠東路

777弄88號

股份過戶登記總處

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

香港證券登記處

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
17樓1712-1716室

聯絡

恒盛地產控股有限公司
投資者關係部
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
15樓1508-10室
電話：(852) 3101 4888
傳真：(852) 3101 4688
電郵：ir@gloriousphl.com.cn

重要日期

暫停辦理股份過戶及登記

二零二一年六月十五日至二零二一年六月十八日

股東週年大會

二零二一年六月十八日

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網址瀏覽。股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本年報，

- (i) 但仍欲收取印刷本；或
- (ii) 因任何理由於接收或瀏覽載於本公司網頁之本年報時出現困難，

可以電郵至 gloriousphl.ecom@computershare.com.hk 或郵寄到香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓向本公司股份過戶登記處索取本年報印刷本，費用全免。

股東如欲更改日後收取本公司的公司通訊之語文版本或形式，可隨時電郵或郵寄通知本公司香港證券登記處，費用全免。

網站：

<http://www.gloriousphl.com.cn>

股份代號：

00845

管理層討論與分析

年度摘要

年度摘要

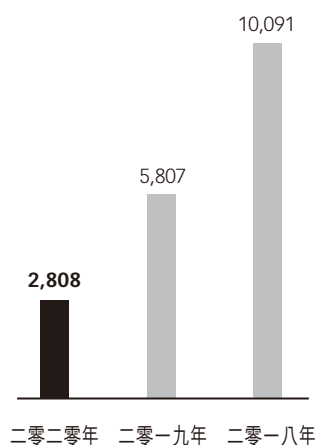
- 二零二零年，本集團錄得銷售收入人民幣2,807.7百萬元，已交付樓面面積為202,019平方米
- 二零二零年，本集團實現房地產銷售額人民幣6,811.7百萬元，實現房地產銷售面積272,116平方米
- 二零二零年，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣81.0百萬元
- 截至二零二零年十二月三十一日，總借款為人民幣20,263.7百萬元及資本負債比率為347.9%
- 截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有總土地儲備6.6百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,543元

業績摘要

	二零二零年	二零一九年
銷售收入(人民幣千元)	2,807,674	5,806,661
已出售及交付之樓面面積(平方米)	202,019	213,445
毛利(人民幣千元)	1,148,882	121,887
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	81,003	(957,065)
本公司擁有人應佔基本每股溢利／(虧損)(每股人民幣元)	0.01	(0.12)

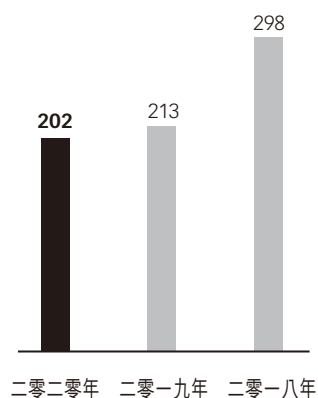
銷售收入

人民幣(百萬元)



已出售及交付之樓面面積

(千平方米)

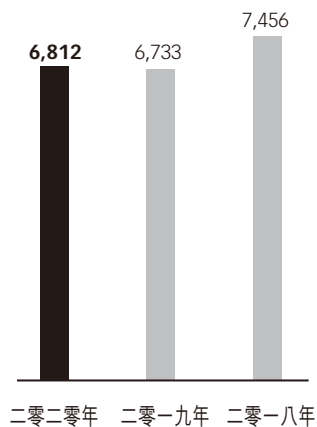


業務資料摘要

	二零二零年	二零一九年
房地產銷售金額(人民幣千元)	6,811,667	6,732,891
房地產銷售面積(平方米)	272,116	434,032
總土地儲備(平方米)	6,568,615	6,950,139
平均樓面土地成本(每平方米人民幣元)	1,543	1,579

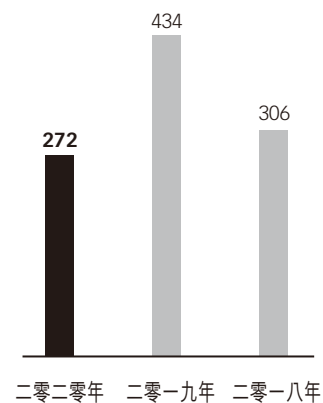
房地產銷售金額

人民幣(百萬元)



房地產銷售面積

(千平方米)



其他主要財務資料

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
總資產	51,813,827	52,437,992
總負債	(46,225,337)	(46,916,591)
總權益	5,588,490	5,521,401
流動借款	20,263,735	25,235,997
非流動借款	—	314,529
借款總額	20,263,735	25,550,526
資本負債比率 ⁽¹⁾	347.9%	399.7%

附註：

(1) 資本負債比率按債務淨額(按借款總額(不包括非控股股東的貸款)減現金及銀行結餘)除以本公司擁有人應佔總權益計算。

管理層討論與分析

市場回顧

市場回顧

二零二零年，二零一九年冠狀病毒病(「COVID-19疫情」)肆虐全球，疫情疊加著美國單邊主義和保護主義的影響，世界經濟惡化的程度突破預期，產業鏈、供應鏈循環受阻嚴重，國際貿易投資出現大幅度萎縮，世界經濟深度衰退、風險上升。中國經濟發展同樣面臨異常嚴峻的挑戰，部分行業面臨前所未有的危機，政府通過統籌推進疫情防控和經濟社會發展的各項政策措施，使得中國經濟率先復蘇。從二零二零年第二季度開始國內逐步實現大規模復工復產，生產及生活秩序持續好轉，經濟保持穩步回升和增長態勢，整體成效明顯。中國經濟健康穩定發展的基本面沒有改變，並將成為助力全球經濟恢復動能、走出困境的重要力量之一。

在此背景下，二零二零年中央政府對房地產的基本定位「房住不炒」、「因城施策」的主旋律貫穿全年，市場調控政策前鬆後緊，整體保持連續性和穩定性。在下半年防止房地產過熱發展以及對實體經濟的扶持，對房地產行業的金融監管持續趨緊，特別是企業端「三道紅線」和銀行端「兩道紅線」等新法規相繼出台，房地產行業的融資監管進入嚴苛的新時代。另一方面，經濟內循環不斷激發內生動力，新型城鎮化與區域發展戰略加速推進、土地行政審批權下放、智慧城市建設及老舊社區改造、城市人才落戶政策靈活調整等，進一步釋放對房地產行業中長期利好因素，房地產行業仍然是經濟發展的重要行業代表。

而伴隨著國內疫情得到有效控制，全國土地市場交易景氣持續回升，房地產企業積累土地儲備的熱度逐步恢復，一、二線等重點城市土地集中成交，優質地塊成交價格上漲明顯。全年新房、二手房成交量呈先降後升趨勢，三、四季度熱點城市購房者置業情緒漸趨樂觀，使得成交量及成交單價均呈現上漲趨勢。但另一方面，部分三、四線城市去化依然存在困難。本年年底期間房地產金融調控政策從嚴趨緊的形勢加碼，高端房產入市的管控力度也進一步加大，新增房地產項目進入市場的時間存在不確定性，項目去化與銷售回款壓力始終存在。

受疫情影響，本集團房地產合約銷售金額保持往年水平。本集團在難中求進，多措並舉積極應對疫情造成的不利影響，並結合各城市常態化的防疫要求，迅速推動各項業務復工復產。另一方面，本集團緊緊抓住開發建設和銷售回款等重點工作，推進各項目可售資產的變現能力，加速回款落地措施，綜合運用線上、線下等各類行銷管道，主動創新行銷模式，在重點項目銷售取得進展。

本集團仍然堅持「降負債，調結構」的統籌管理，提高對短期貸款的轉化量，加快對到期貸款的管理力度，提高合規意識和風險預警意識，強化預算對財務資金的管理作用，切實規避重大系統性風險。同時，本集團亦著力完善企業內部體系機制建設，保障各銷售和交房節點的工程進度，加強存量資產的盤點和去化，拓寬現金流來源，緩解資金緊張局面，確保項目如期銷售並回款，維護企業整體健康平穩運行。

管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧

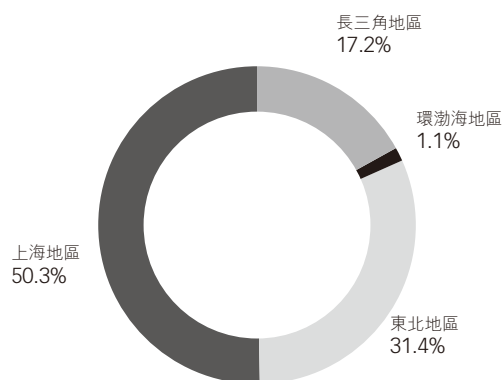
一、銷售收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團全年綜合銷售收入為人民幣2,807.7百萬元，較二零一九年之人民幣5,806.7百萬元下降51.6%。已售出及交付之樓面面積由二零一九年的213,445平方米下降5.4%至二零二零年的202,019平方米。已確認平均售價從二零一九年之每平方米人民幣22,707元下降41.4%至二零二零年每平方米人民幣13,317元。

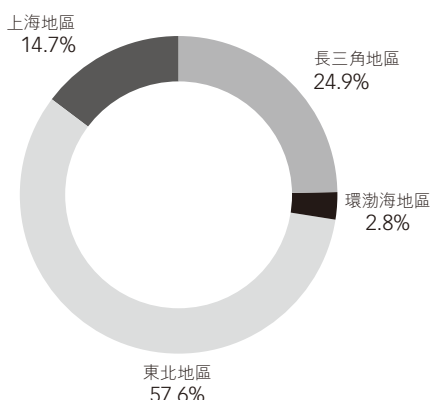
二零二零年內，本集團旗下確認銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)的項目總數為17個，地區之間的可確認銷售收入金額分佈較過往數年相對較為平均。二零二零年內，50.3%的銷售收入來自於上海地區的項目，17.2%來自於除上海以外長三角地區的項目，1.1%來自位於環渤海地區的項目，而31.4%來自東北地區的項目。七個位於一線城市(上海及北京)的項目佔本集團整體銷售收入的51.4%；而另外的10個位處於二、三線城市的項目佔整體銷售收入的48.6%。

二零二零年內，本集團只有無錫和長春兩個項目有分期物業完工並交付使用，該兩個項目的銷售單價遠低於上海的其他項目。另外，本年內本集團加大力度促銷各地的庫存車庫及尾盤房源，其中車庫的銷售單價比同項目的住宅房價更低。本集團若干數年前已完工交付的物業項目由於在本年內只錄得車庫的銷售收入，故其確認的銷售單價遠低於當地市場上住宅房源價格。以上所述原因均導致二零二零年本集團的整體平均確認售價從二零一九年的每平方米人民幣22,707元下降至二零二零年每平方米人民幣13,317元。上海地區的物業分別佔本集團已確認銷售收入總額(包括物業銷售收入及內部裝修收入)及出售及已交付面積的50.3%及14.7%，此等確認銷售收入均來自上海各個項目的尾盤房源及車庫。上海的恒盛·尚海灣於二零二零年內繼續出售其尾盤房源及車庫，分別為本集團帶來確認銷售收入(不含物業內部裝修收入)人民幣1,039.0百萬元及人民幣201.3百萬元，其中住宅物業銷售的平均確認售價超過每平米人民幣100,000元。無錫的恒盛·第一國際項目最後一個分期的住宅物業於本年內進一步完工並交付使用，加上其尾盤房源，於二零二零年內共交付使用約40,600平方米的物業，對本集團長三角地區二零二零年的銷售收入作出人民幣449.4百萬元的貢獻。另一方面，長春·恒盛豪庭亦在本年度下半年交付使用新一期物業，加上尾盤房源及車庫銷售，長春·恒盛豪庭於二零二零年內共交付使用約105,000平方米的物業，對本集團東北地區二零二零年的銷售收入作出人民幣823.2百萬元的貢獻。二零二零年內，環渤海地區的銷售收入人民幣31.7百萬元乃來自尾盤銷售，佔本集團本年度銷售收入總額及出售及已交付面積的1.1%及2.8%。

二零二零年各地區銷售收入比例



二零二零年各地區已出售及交付樓面面積比例



管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧(續)

一、銷售收入(續)

二零二零年及二零一九年已出售及已交付的項目包括：

物業項目	城市	二零二零年			二零一九年		
		銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及已交付 樓面面積 (平方米)	已確認平均售價 (每平方米 人民幣元)	銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及已交付 樓面面積 (平方米)	已確認平均售價 (每平方米 人民幣元)
恒盛·陽光威尼斯	上海	1,790	225	7,956	2,238	224	9,991
恒盛·尚海灣	上海	1,240,274	24,858	49,894	1,269,914	20,906	60,744
上海·恒盛豪庭	上海	22,695	3,376	6,722	47,667	3,429	13,901
恒盛·陽光巴黎	上海	6,460	494	13,077	21,287	978	21,766
恒盛·皇家花園	上海	—	—	不適用	1,642	297	5,529
恒盛·湖畔豪庭	上海	—	—	不適用	31,564	5,080	6,213
恒盛·馨雅名邸	上海	23,182	663	34,965	2,558,654	73,336	34,889
恒盛·波爾多小鎮	北京	31,242	5,625	5,554	3,950	357	11,064
恒盛·陽光星期八	天津	419	59	7,102	20,360	2,613	7,792
恒盛·第一國際	無錫	449,362	40,562	11,078	17,806	2,908	6,123
南通·恒盛豪庭	南通	4,174	1,252	3,334	11,116	1,999	5,561
恒盛·南通·尚海灣	南通	7,909	887	8,917	90,289	9,432	9,573
南通·恒盛莊園	南通	746	318	2,346	13,884	1,816	7,645
合肥·壩上街項目	合肥	11,184	1,763	6,344	609,021	61,406	9,918
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	10,558	5,549	1,903	6,695	3,637	1,841
恒盛·陽光尚城	瀋陽	37,854	6,927	5,465	4,228	1,412	2,994
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	—	—	不適用	10,164	1,347	7,546
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	10,713	3,432	3,122	2,270	437	5,195
長春·恒盛豪庭	長春	823,218	104,582	7,872	123,327	21,718	5,679
大連·恒盛豪庭	大連	8,581	1,447	5,930	557	113	4,929
小計		2,690,361	202,019	13,317	4,846,633	213,445	22,707
物業內部裝修收入：							
恒盛·尚海灣	上海	117,313			960,028		
總計		2,807,674			5,806,661		

業務回顧(續)

二、物業銷售

二零二零年內，本集團實現房地產銷售人民幣6,811.7百萬元，同比上升1.2%；實現房地產銷售面積272,116平方米，同比下降37.3%。

本年內，本集團的房地產銷售金額絕大部分來自於上海地區，但銷售面積比例則四個地區的分佈相對平均。二零二零年內，上海地區的項目對本集團貢獻最多的房地產銷售金額，共計人民幣5,022.1百萬元，其中主要銷售來自上海的尚海灣，其自於上半年新推盤的15號樓銷售強勁。尚海灣項目屬於高端物業，於二零二零年內整體錄得物業銷售金額(含第15號樓及其他尾盤房源及車庫銷售)人民幣4,885.8百萬元，平均銷售價格接近每平方米人民幣98,000元，佔本集團二零二零年物業銷售的71.7%。本年內，本集團其他三個地區的物業銷售金額相若，分別為長三角地區的人民幣632.0百萬元，環渤海地區的人民幣587.9百萬元及東北地區的人民幣569.7百萬元，分別佔本集團物業銷售總金額的9.3%，8.6%及8.4%。除了上海的尚海灣15號樓外，二零二零年內本集團另兩個新推盤項目分別為東北地區的長春•恒盛豪庭及環渤海地區的天津的恒盛•尚海灣濱海，全年分別累計錄得房地產銷售額人民幣544.1百萬元及人民幣302.1百萬元。除以上所述三個新開盤項目外，本集團在本年內亦加速出售尾盤房源及車庫等存貨。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團其他項目共錄得物業銷售金額人民幣1,079.6百萬元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團整體的平均銷售價格為每平方米人民幣25,032元，較二零一九年的每平方米人民幣15,512元上升61.4%，主要因為上海的尚海灣項目的物業銷售所佔比例較高而其平均售價較高所致。

本集團二零二零年內於一線城市(上海及北京)及二、三線城市實現的房地產銷售金額分別為人民幣5,307.9百萬元及人民幣1,503.8百萬元，分別佔本集團二零二零年房地產銷售總額的77.9%及22.1%。

管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

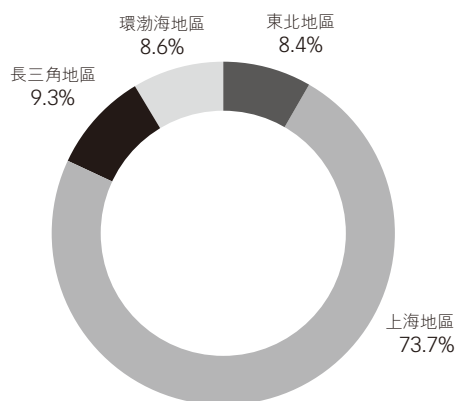
二零二零年及二零一九年按地區分佈的房地產銷售金額及銷售面積詳情如下：

地區	銷售金額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零二零年	二零一九年	變動(%)	二零二零年	二零一九年	變動(%)
上海地區	5,022,082	1,284,680	290.2%	75,516	35,654	111.8%
長三角地區 ⁽²⁾	631,969	1,588,380	-60.2%	71,908	175,959	-59.1%
環渤海地區	587,875	2,285,582	-74.3%	58,405	28,201	107.1%
東北地區	569,741	1,574,249	-63.8%	66,287	194,218	-65.9%
總計	6,811,667	6,732,891	1.2%	272,116	434,032	-37.3%

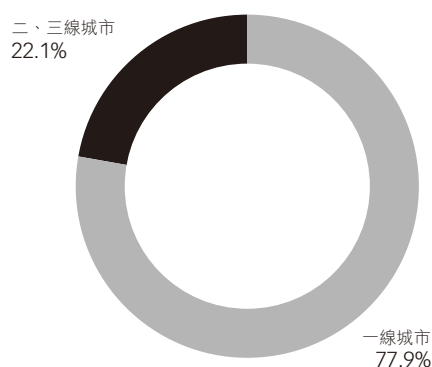
附註：

(2) 包含於所有以上所列年份歸屬於一家合營企業的物業銷售。

二零二零年按地區分佈的
房地產銷售金額比例



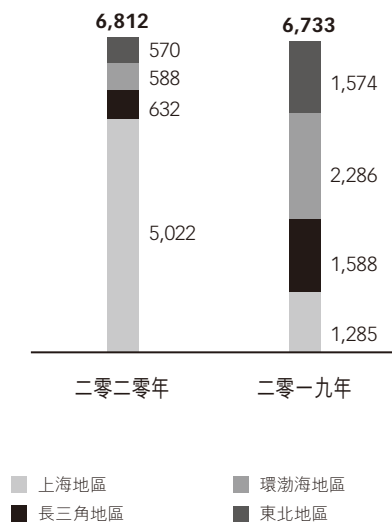
二零二零年一線及二、三線城市
房地產銷售金額比例



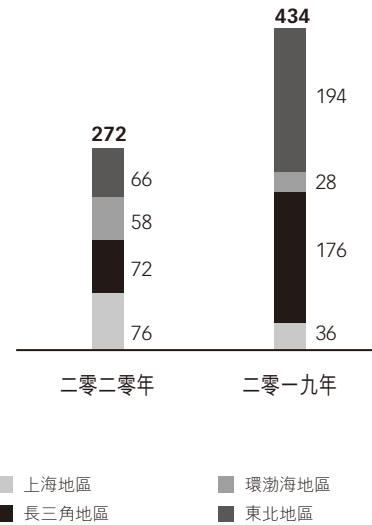
業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

按地區分佈的房地產銷售金額
人民幣(百萬元)



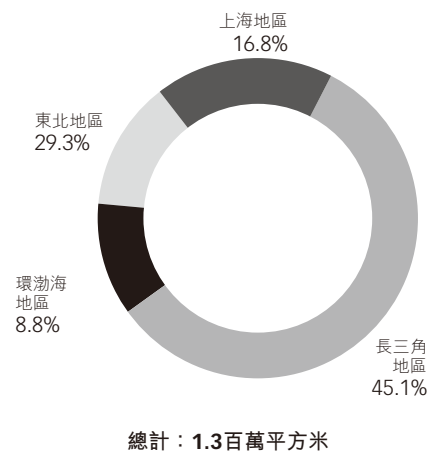
按地區分佈的房地產銷售面積
(千平方米)



本集團預期二零二一年全年有來自11個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為1.3百萬平方米。

上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔本集團二零二一年預期可售建築面積的16.8%、45.1%、8.8%和29.3%。

二零二一年可供出售資源



管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

二零二一年預期可供出售的項目詳情分析如下：

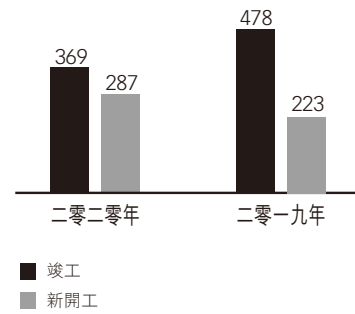
城市	項目	可售建築面積 (平方米)	本集團 佔有權益
上海地區			
1 上海	恒盛•尚海灣	115,601	100%
2 上海	上海•恒盛豪庭	26,768	100%
3 上海	恒盛•陽光威尼斯	71,345	100%
小計		213,714	
長三角地區			
4 南京	恒盛•南京•金陵灣	25,974	60%
5 南通	南通•恒盛莊園	165,802	100%
6 南通	恒盛•南通•尚海灣	238,215	100%
7 合肥	合肥•壩上街項目	120,018	100%
8 無錫	恒盛•第一國際	23,793	100%
小計		573,802	
環渤海地區			
9 北京	恒盛•歐洲公館	14,448	100%
10 天津	恒盛•尚海灣濱海	96,908	100%
小計		111,356	
東北地區			
11 長春	長春•恒盛豪庭	373,024	100%
小計		373,024	
總計		1,271,896	

業務回顧(續)

三、工程及開發

本集團二零二零年竣工的總建築面積約為369,000平方米，新增開工面積約287,000平方米。截至二零二零年十二月三十一日，本集團總在建面積為2.5百萬平方米。

竣工／新開工建築面積
(千平方米)



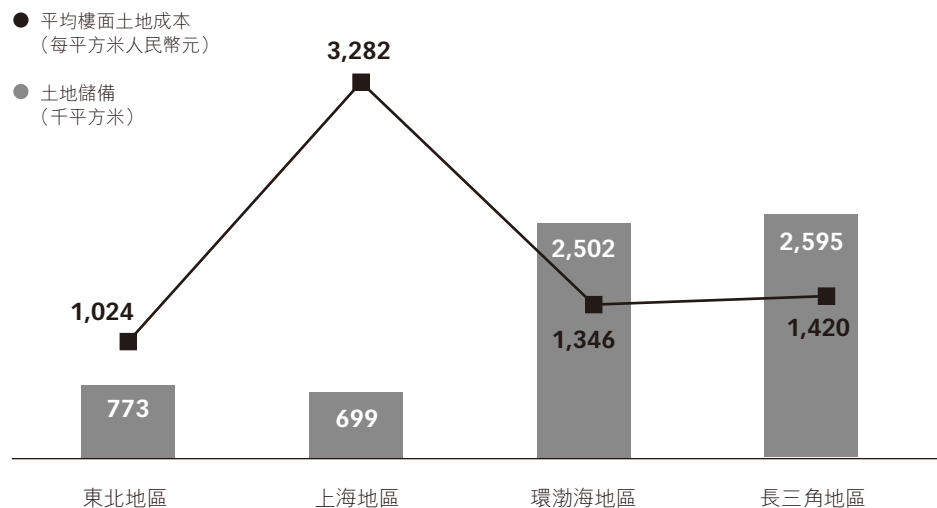
四、土地儲備

本集團繼續執行謹慎拿地的投資策略，根據現金流和財務資源的狀況來確定新增土地的規模。

本集團於二零二零年內未購入任何土地。

截至二零二零年十二月三十一日各地區的土地儲備分佈如下：

土地儲備的地區分佈



截至二零二零年十二月三十一日，本集團已取得土地證或已簽署土地收購協議的土地儲備總量為6.6百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,543元。相對低廉的土地儲備為本集團日後的可持續發展和獲取較高的溢利率提供了有力的保障。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二及三線城市之間，其中12.1%位於一線城市，87.9%位於二、三線城市。

管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧(續)

四、土地儲備(續)

截至二零二零年十二月三十一日各項目的土地儲備詳情如下：

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
上海地區							
1	恒盛•尚海灣	上海	徐匯區	住宅、服務式公寓、 辦公樓及商業	312,885	611	100%
2	恒盛•陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、辦公樓及商業	83,421	554	100%
3	恒盛•湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	112,290	1,870	100%
4	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	99,319	9,703	100%
5	中漕新村項目	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	91,000	9,703	100%
小計					698,915	3,282	
長三角地區							
6	南通•恒盛莊園	南通	如皋港區新城區	住宅及商業	869,029	460	100%
7	南通•恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	297,486	348	70%
8	恒盛•南通•尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	381,814	4,719	100%
9	合肥•壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	938,326	881	100%
10	恒盛•合肥•皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	20,000	1,207	100%
11	恒盛•南京•金陵灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	88,148	6,013	60%
小計					2,594,803	1,420	

業務回顧(續)

四、土地儲備(續)

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
環渤海地區							
12	恒盛•尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
13	恒盛•尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
14	恒盛•歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	78,102	3,395	100%
15	恒盛•波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%
小計					2,501,654	1,346	
東北地區							
16	恒盛•陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	119,391	1,133	100%
17	長春•恒盛豪庭	長春	高新區	住宅及商業	653,852	1,004	100%
小計					773,243	1,024	
總計					6,568,615	1,543	

管理層討論與分析

業務回顧

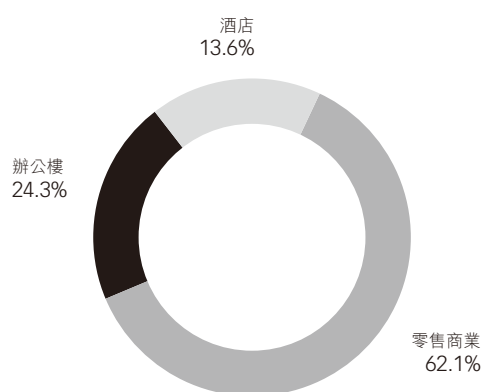
業務回顧(續)

五、商業物業發展

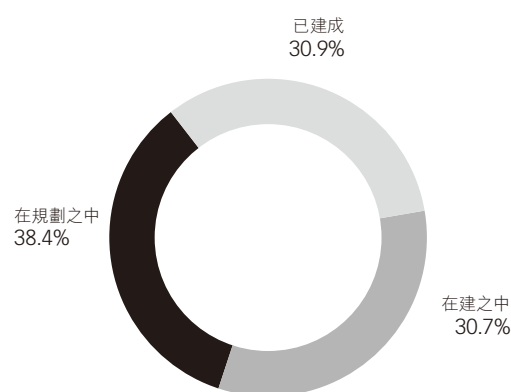
本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零二零年十二月三十一日，本集團有約2.6百萬平方米的總樓面面積已規劃為開發商業物業之用，而其中已落成的商業物業樓面面積約814,000平方米，約810,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零二零年十二月三十一日，零售商業、寫字樓及酒店的物業形態按建築面積分別佔本集團商業物業開發總量的62.1%、24.3%及13.6%。本集團計劃長期持有大部分商業物業，以獲取穩定的租金收入。

商業物業類別



商業物業發展階段



總樓面面積2.6百萬平方米已規劃為開發商業物業之用

在建階段的主要商業項目如下：

城市	項目	物業類型	建築面積 (平方米)
上海	恒盛•尚海灣	商業及辦公樓	114,537
上海	漕河徑項目	商業、酒店及辦公樓	99,319
南通	恒盛•南通•尚海灣	商業	55,404
南通	南通•恒盛廣場	商業、辦公樓及酒店	297,486
南京	恒盛•南京•金陵灣	商業	35,552
合肥	合肥•壩上街項目	商業	15,485
北京	恒盛•歐洲公館	商業	7,233
天津	恒盛•尚海灣濱海	商業	61,028
瀋陽	瀋陽•恒盛廣場	商業	119,391
長春	長春•恒盛豪庭	商業	4,993
總計			810,428

管理層討論與分析

未來展望

未來展望

二零二一年在二零一九年冠狀病毒疫苗的成功研製和大規模接種的情況下，海外疫情將逐漸出現轉機，全球經濟呈現的負增長以及下行壓力將逐步緩解，全球經濟有望復蘇共振。隨著美國新政府組建，中美關係進入新的階段，將迎來新的機遇和挑戰。中國作為二零二零年全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體，將更加注重經濟發展的連續性、穩定性與可持續性，將繼續承擔在未來全球經濟增長中的重要角色。中國將通過積極的財政政策和穩健的貨幣政策，保持對經濟恢復的必要支持力度，統籌國內國際兩個大局，促進國際國內兩大循環，發揮超大規模市場優勢和內需潛力，培育經濟內生增長動力，為「十四五」打開良好局面，實現經濟社會持續健康發展。

二零二一年國內受疫情影響的範圍不會增大，對房地產市場而言，中央加強房地產行業監管力度，遏制短期房地產投資的過度升溫的指導思想不變，持續貫徹落實穩地價、穩房價、穩預期的指導原則，政府將繼續保持「房住不炒」的基本定位，維持房地產市場平穩運行。不排除中央政府將繼續加碼對企業端「三道紅線」、銀行端「兩道紅線」的調控政策；各地也會回應中央要求出台地方性政策，避免市場進入新一輪的市場熱炒期。

本集團預判，在中央政府明確對房地產定位的基礎上，房價繼續保持理性運行，整體市場規模有望在合理區間內保持穩定。不同城市分化格局將愈加明顯，而「因城施策」調控政策的落地，將有效控制市場熱度。優質土地市場仍存有結構性機會，土地成交樓面價有望高位平穩運行。同時，一、二線城市改善型住房需求仍將是市場成交主力，人才落戶政策的靈活調整，將為市場帶來一定增量。未來符合主流市場，符合政策導向，符合人口結構變化的居住及商業產品更迭將更為多樣化，優勢明顯的產品更會受到市場青睞。無核心競爭力的小型房地產企業被吞併的速度則將更為迅速。

本集團將始終堅持穩健發展的原則，繼續關注行業政策變化及市場動態轉換，保持對房地產運行環境理性、客觀的判斷，隨時根據市場變化調整策略，全力減少因疫情及經濟發展不確定性帶來的影響。

本集團將繼續致力打造優質產品，堅持運營管控，嚴控產品品質，以此不斷提升品牌認知、提高客戶居住體驗度及滿意度。一方面本集團將圍繞銷售目標搶抓回款，加強服務協同和組織保障，提質增效；另一方面將加緊工程建設確保預售節點，通過更為靈活的銷售手段和行銷策略，加速物業銷售，促進現金有效回籠。同時，著力提升商業價值，加強商業產品的招租和銷售能力，以期進一步改善集團資金緊張局面，提升本集團的盈利能力及本集團的市場競爭力。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，進一步降低債務規模，結合金融地產行業的產業政策和發展導向，積極拓展融資通道和融資方向，合理發揮資產價值及運用各種金融方式改善本集團的債務結構，適度增加長期負債，有效規避財務風險和運營壓力。同時，繼續加強預算管理體系並深度採用，發揮預算管理的指導作用，用嚴格的、精准的全面預算管理體系落實行銷策略及項目規劃、投融資方案和運營投資計劃，確保科學統籌本集團的資金運行。

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣2,807.7百萬元綜合銷售收入，較二零一九年的人民幣5,806.7百萬元下降51.6%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣81.0百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為本公司擁有人應佔虧損人民幣957.1百萬元。二零二零年內，本集團的確認銷售收入依然維持在較低的水平，儘管本年內完工並交付使用的物業毛利率上漲，同時投資物業錄得大額的公平值收益，但由於在截至二零二零年十二月三十一日止年度內持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用及因錄得較高毛利而需要計提較高金額的所得稅開支，本集團在本年內只能處於收支平衡的狀況。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
銷售收入	2,807,674	5,806,661
銷售成本	(1,658,792)	(5,684,774)
毛利	1,148,882	121,887
其他收入	32,016	38,672
其他收益·淨額	2,009,539	870,915
金融資產虧損撥備	(452,140)	(2,613)
銷售及市場推廣開支	(129,358)	(133,834)
行政開支	(407,712)	(552,165)
財務成本·淨額	(1,578,403)	(1,874,351)
所佔聯營公司虧損	(29)	(1,340)
所佔合營企業(虧損)/溢利	(2,465)	959,921
除稅前溢利/(虧損)	620,330	(572,908)
所得稅開支	(553,241)	(419,375)
年度溢利/(虧損)	67,089	(992,283)
以下人士應佔溢利/(虧損)：		
— 本公司擁有人	81,003	(957,065)
— 非控股權益	(13,914)	(35,218)
年度溢利/(虧損)	67,089	(992,283)

財務回顧(續)

銷售收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團全年綜合銷售收入為人民幣2,807.7百萬元，較二零一九年之人民幣5,806.7百萬元下降51.6%。已出售及交付之樓面面積由二零一九年的213,445平方米下降5.4%至二零二零年的202,019平方米。已確認平均售價從二零一九年之每平方米人民幣22,707元下降41.4%至二零二零年每平方米人民幣13,317元。

二零二零年內，本集團只有無錫和長春兩個項目有分期物業完工並交付使用，該兩個項目的銷售單價遠低於上海的各個項目。另外，本年內本集團加大力度促銷各地的庫存車庫及尾盤房源，其中車庫的銷售單價比同項目的住宅房價更低。本集團若干數年前已完工交付的物業項目由於在本年內只錄得車庫的銷售收入，故其確認的銷售單價遠低於當地市場上住宅房價價格。以上所述原因均導致二零二零年本集團的整體平均確認售價從二零一九年的每平方米人民幣22,707元下降至二零二零年每平方米人民幣13,317元。上海地區的物業分別佔本集團已確認銷售收入總額(包括物業銷售收入及內部裝修收入)及出售及已交付面積的50.3%及14.7%，此些確認銷售收入均來自上海各個項目的尾盤房源及車庫。上海的恒盛·尚海灣於二零二零年內繼續出售其尾盤房源及車庫，分別為本集團帶來確認銷售收入(不含物業內部裝修收入)人民幣1,039.0百萬元及人民幣201.3百萬元，其中住宅物業銷售的平均確認售價超過每平米人民幣100,000元。無錫的恒盛·第一國際項目最後一個分期的住宅物業於本年內進一步完工並交付使用，加上其尾盤房源，於二零二零年內共交付使用約40,600平方米的物業，對本集團長三角地區二零二零年的銷售收入作出人民幣449.4百萬元的貢獻。另一方面，長春·恒盛豪庭亦在本年度下半年交付使用新一期物業，加上尾盤房源及車庫銷售，長春·恒盛豪庭於二零二零年內共交付使用約105,000平方米的物業，對本集團東北地區地區二零二零年的銷售收入作出人民幣823.2百萬元的貢獻。二零二零年內，環渤海地區的銷售收入人民幣31.7百萬元乃來自尾盤銷售，佔本集團本年度銷售收入總額及出售及已交付面積的1.1%及2.8%。

銷售成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣1,658.8百萬元，較二零一九年的人民幣5,684.8百萬元下降70.8%。於截至二零二零年十二月三十一日止年度的銷售成本裡包括了對本集團物業發展項目作出的減值撥備的變動人民幣42.3百萬元(二零一九年：人民幣1,367.6百萬元)。本年內物業發展項目作出的減值撥備金額大幅下降，主要乃因為本集團有較多物業發展項目已經到達項目週期的尾聲或尚未啟動建設而令投入成本速度減慢，此亦導致可以被資本化為項目成本的財務成本有所降低。此兩項原因均令累積的項目成本在本年內只有少量的增加並無需進一步作出大幅度的減值撥備。未計此項減值撥備及已售物業的內部裝修成本人民幣107.5百萬元(二零一九年：人民幣1,507.8百萬元)，本集團二零二零年銷售成本為人民幣1,509.0百萬元，較二零一九年度的人民幣2,809.4百萬元下降46.3%。二零二零年的銷售成本下降主要因為出售及交付的樓面單價成本大幅下降。

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

銷售成本(續)

本年度綜合銷售成本的明細如下：

	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	每平方米 人民幣元	人民幣千元	每平方米 人民幣元
建築成本	915,734	4,533	801,072	3,753
土地成本	284,715	1,409	1,286,669	6,028
已資本化利息	279,727	1,385	662,656	3,104
營業稅及其他徵費	28,865	143	58,993	276
小計	1,509,041	7,470	2,809,390	13,161
已售物業內部裝修成本	107,482		1,507,774	
發展中物業及持作銷售已落成物業 減值撥備的變動	42,269		1,367,610	
總計	1,658,792		5,684,774	

本集團二零二零年的平均銷售成本為每平方米人民幣7,470元，較二零一九年的每平方米人民幣13,161元下降46.3%。本集團二零二零年交付的物業主要包括上海的尚海灣、無錫的恒盛•第一國際和長春•恒盛豪庭，此三個項目因購入土地時間較早故土地單價成本較低，令本集團二零二零年的整體每平方米土地成本較二零一九年下降人民幣4,619元，佔本集團本年度整體銷售成本降幅46.3%的其中35.1%。另一方面，由於本年度交付使用的物業的土地成本較低，其每平方米的資本化利息金額亦相應降低。

毛利

本集團於二零二零年錄得綜合毛利人民幣1,148.9百萬元，是二零一九年綜合毛利人民幣121.9百萬元的約9.4倍。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為40.9%，而二零一九年毛利率則為2.1%。本集團的綜合毛利大幅上升主要歸因於對物業作出的減值撥備金額及平均銷售成本均大幅下降。撇除本集團對物業作出的減值撥備人民幣42.3百萬元(二零一九年：人民幣1,367.6百萬元)的影響，二零二零年本集團錄得毛利人民幣1,191.2百萬元，較二零一九年的毛利金額人民幣1,489.5百萬元下降20.0%，此乃因為本年度綜合確認銷售收入有所下降。毛利率方面，撇除物業減值撥備的影響後，二零二零年的毛利率為42.4%，較二零一九年的25.7%大幅上升16.7個百分點，主要原因為本年度大幅下降的平均銷售成本。

其他收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣32.0百萬元(二零一九年：人民幣38.7百萬元)，主要包括租金收入人民幣29.6百萬元(二零一九年：人民幣33.6百萬元)。

財務回顧(續)

其他收益，淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度的其他收益，淨額為淨收益人民幣2,009.5百萬元，較二零一九年的淨收益人民幣870.9百萬元上升130.7%。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，由於本集團有若干物業完工後重新分類為投資物業並以公平值入賬而錄得公平值收益，原有的投資性物業公平值的增長亦高於本年度內發生的新增成本及財務成本，故本集團錄得公平值收益共計人民幣1,902.0百萬元(二零一九年：公平值收益人民幣914.1百萬元)。此外，由於二零二零年下半年內人民幣兌美元匯價錄得明顯升幅，本集團錄得匯兌收益人民幣107.5百萬元(二零一九年：匯兌虧損人民幣43.2百萬元)，主要由於轉換本公司的美元貸款為人民幣。

金融資產虧損撥備

截至二零二零年十二月三十一日止年度的金融資產虧損撥備為人民幣452.1百萬元(二零一九年：人民幣2.6百萬元)，主要包含於二零二零年內對若干經本集團內部評估為表現不佳或不良信貸評級的賬齡較久的其他應收款項及其他金融資產計提的虧損撥備。

銷售及市場推廣開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度的銷售及市場推廣開支為人民幣129.4百萬元，較二零一九年的人民幣133.8百萬元下降3.3%。本集團於二零二零年內只有少量新項目推出，所以銷售及市場推廣開支維持在較低水平。

行政開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣407.7百萬元，較二零一九年的人民幣552.2百萬元下降26.2%。二零二零年的行政開支下降主要由於本集團本年內繼續實施各項節省成本之措施所致。

財務成本，淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣2,630.1百萬元，較二零一九年的人民幣3,355.4百萬元下降21.6%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣1,048.9百萬元(二零一九年：人民幣1,463.3百萬元)已資本化，餘下人民幣1,581.2百萬元(二零一九年：人民幣1,892.1百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣2.8百萬元後(二零一九年：人民幣17.8百萬元)，二零二零年的財務成本，淨額為人民幣1,578.4百萬元(二零一九年：人民幣1,874.4百萬元)。本集團於二零二零年內發生的總財務成本較二零一九年有所下降，主要乃由於本集團的平均總借款金額於本年度內，較二零一九年而言，有所下降。由於本年度發生的總財務成本依然超出了按本集團合資格資產可資本化的金額，所以本年度有部分的財務成本無法被資本化而被計入本年度費用。

所佔合營企業(虧損)/溢利

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得所佔合營企業虧損人民幣2.5百萬元，相較二零一九年則為所佔合營企業溢利人民幣959.9百萬元。此代表本集團就其於恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」)所佔的60%(虧損)/溢利，而其擁有及管理一個位於南京，名為恒盛•南京•金陵灣的房地產項目。於二零一九年內，南京江旭有新一輪的分期物業完工並交付使用而確認銷售收入並錄得重大溢利，故本集團錄得相應的所佔合營企業溢利人民幣959.9百萬元。南京江旭於二零二零年內並無大型交付使用的分期物業，故本集團於二零二零年內整體錄得小額所佔合營企業虧損，主要含南京江旭的一般運營費用。

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

除稅前溢利／(虧損)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前溢利人民幣620.3百萬元，而二零一九年則為除稅前虧損人民幣572.9百萬元。二零二零年內本集團錄得重大的除稅前溢利乃因為本年內本集團的毛利金額較二零一九年大幅上升，同時本年內亦錄得重大金額的投資物業公平值收益。

所得稅開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣553.2百萬元，較二零一九年的人民幣419.4百萬元上升31.9%，主要包含計提的中國土地增值為數人民幣562.1百萬元(二零一九年：人民幣199.6百萬元)。本年度的所得稅開支上升主要乃由於本年內完工並交付使用的高毛利物業導致需要計提重大金額的土地增值稅。

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣81.0百萬元，而二零一九年則為本公司擁有人應佔虧損人民幣957.1百萬元。二零二零年本集團錄得本公司擁有人應佔虧損乃因為本年內本集團的毛利金額較二零一九年大幅上升，同時本年內亦錄得重大金額的投資物業公平值收益。

流動資產及負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣25,798.2百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣30,035.8百萬元下降14.1%。總流動資產下降主要是若干銀行貸款保證金於二零二零年內用於償還本集團境外借款而導致受限制現金餘額從二零一九年十二月三十一日的人民幣3,489.9百萬元大幅下降90.1%至二零二零年十二月三十一日的人民幣346.0百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產主要包括發展中物業、持作銷售已落成物業及貿易及其他應收款項及預付款。於二零二零年十二月三十一日，發展中物業的餘額為人民幣15,183.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣15,267.9百萬元下降0.6%。二零二零年內，本集團有較多物業發展項目已經到達項目週期的尾聲或尚未啟動建設而導致以較慢速度發展，但本集團其他項目依然持續進行而使發展中物業賬面值有所增加，但由於本年度內完工並交付使用的物業的賬面值結轉為銷售成本或轉至持作銷售已落成物業，使發展中物業餘額的賬面值下跌。持作銷售已落成物業由二零一九年十二月三十一日的人民幣5,659.7百萬元下降8.5%至二零二零年十二月三十一日的人民幣5,180.0百萬元。持作銷售已落成物業下降的主要原因乃由於本年內本集團積極出售各個項目的尾盤房源。貿易及其他應收款項及預付款由二零一九年十二月三十一日的人民幣4,927.5百萬元下降9.9%至二零二零年十二月三十一日的人民幣4,439.8百萬元。貿易及其他應收款項及預付款包含預付工程款、尚未取得相關土地使用權證的土地出讓金預付款及本集團業務所產生的各類其他應收款項。

財務回顧(續)

流動資產及負債(續)

總流動負債於二零二零年十二月三十一日為人民幣43,894.2百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣44,380.4百萬元下降1.1%。其中，二零二零年內本集團物業預售理想收取的銷售款項令合約負債餘額由二零一九年十二月三十一日的人民幣4,812.4百萬元上升96.8%至二零二零年十二月三十一日的人民幣9,469.4百萬元。本集團利用其中部分銷售款項償還若干借款，故本集團的流動借款下降至二零二零年十二月三十一日的人民幣20,263.7百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣25,236.0百萬元下降19.7%。由此以上兩項原因，本集團的總流動負債於二零二零年十二月三十一日錄得輕微下降1.1%。

於二零二零年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.59(二零一九年：0.68)。二零二零年的流動比率下降主要由於總流動資產下降所致。

流動資金及財務資源

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團主要利用已預售物業的所得款項及銀行貸款為其物業發展項目提供資金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣395.5百萬元，而二零一九年十二月三十一日則為人民幣334.2百萬元。

年內，本集團取得新增借款人民幣1,624.8百萬元，償還借款人民幣7,292.5百萬元。於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣20,263.7百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣25,550.5百萬元下降20.7%。於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
銀行借款	15,964,947	22,770,513
債券	84,164	89,578
非控股股東的貸款	532,857	302,857
其他借款	1,683,773	1,151,761
小計	18,265,741	24,314,709
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	1,997,994	1,235,817
借款總額	20,263,735	25,550,526

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

本集團於二零二零年十二月三十一日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
須於要求時償還或一年內 ⁽³⁾	20,263,735	25,235,997
一年後及兩年內	—	2,500
兩年後及五年內	—	310,979
五年後	—	1,050
總額	20,263,735	25,550,526

附註：

- (3) 流動銀行借款包含原於二零二零年十二月三十一日後到期但被重新分類為二零二零年十二月三十一日流動負債的借款本金額人民幣1,667.2百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣16,280百萬元(二零一九年：人民幣25,580百萬元)，當中包括人民幣15,965百萬元(二零一九年：人民幣25,254百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣315百萬元(二零一九年：人民幣326百萬元)的未動用銀行融資授信額度。

資本負債比率

本集團利用資本負債比率及短期債務比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司擁有人應佔總權益計算。債務淨額按借款總額(不包括非控股股東的貸款)減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)計算。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
借款總額(不包括非控股股東的貸款)	19,668,161	25,247,047
減：現金及銀行結餘	(741,526)	(3,824,108)
債務淨額	18,926,635	21,422,939
本公司擁有人應佔總權益	5,440,158	5,359,155
資本負債比率	347.9%	399.7%

二零二零年的資本負債比率較二零一九年的比率為低，此乃由於本年度債務淨額有所下降。

財務回顧(續)

持續經營和緩解措施

於二零二零年十二月三十一日止年度，本集團累計虧損為人民幣3,417.0百萬元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣18,096.0百萬元。於同日，本集團的借款總額及流動借款為人民幣20,263.7百萬元，而其現金及現金等價物僅有人民幣395.5百萬元。同時，於截至二零二零年十二月三十一日，本集團因以下違約事件而導致本金金額共計人民幣14,066.0百萬元的借款出現違約：(a)於截至二零二零年十二月三十一日止年度，逾期或逾期支付貸款本金及利息，及(b)於截至二零二零年十二月三十一日止年度，違反了未在上述提及的借款的若干條款和條件。此等違約事項，於二零二零年十二月三十一日，亦導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣2,999.9百萬元的借款出現交叉違約。二零二零年十二月三十一日後，與本集團本金金額人民幣904.9百萬元及利息人民幣178.9百萬元並無按照借款協議內的還款時間表支付。此等期後逾期餘額與以上違約事項所述本集團本金金額共計人民幣7,594.3百萬元的貸款有關，其中分別與於二零二零年十二月三十一日已違約及交叉違約的人民幣6,854.3百萬元及人民幣740.0百萬元有關。此等狀況連同綜合財務報表附註2(a)(i)所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。然而本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續，延展及置換銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金。由二零二一年一月一日起至本綜合財務報表批准日，本集團已經償還逾期貸款的本金人民幣79.5百萬元及利息人民幣119.4百萬元。此外，本集團於二零二一年第一季度內對若干本金金額為數人民幣593.0百萬元的交叉違約貸款在其既定的還款日前成功展期或償還；
- (iii) 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零二一年三月份開始取得預售許可證後陸續推出三個主要項目分期的物業；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

因此，本公司董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

持續經營和緩解措施(續)

本集團於過去數年積極落實以上所述的各項措施。由於過去期間的努力，本集團多項財務數據都漸漸得以改善，物業銷售金額錄得增長並維持在合理水平、經營性現金流從流出淨額扭轉至流入淨額、借款總額亦呈現下降趨勢。二零二零年內，本集團轉虧為盈。本集團按照建設計劃按時完工並交付無錫的恒盛•第一國際項目及長春•恒盛豪庭項目的物業，同時亦加快銷售本集團各個項目的尾盤房源和車庫套現。雖然本集團二零二零年的已確認銷售收入金額相對較低，但本年內確認銷售收入的物業平均毛利較高而令本集團錄得大額的毛利金額。加上本年內本集團投資物業繼續建設發展而其物業價值增長為本集團帶來大額的物業公允值評估收益。過去數年，本集團物業銷售金額穩定。二零二零年內本集團錄得物業銷售金額人民幣6,811.7百萬元，部分銷售款項用於償還本集團借款，令本集團借款總額由二零一九年的人民幣25,550.5百萬元下降20.7%至二零二零年的人民幣20,263.7百萬元，資本負債比率亦從二零一九年的高位有所回落。本集團於二零二零年內錄得經營性現金流入淨額人民幣3,782.5百萬元，較二零一九年的經營性現金流出淨額人民幣140.3百萬元大為改善。於二零二零年十二月三十一日，本集團有逾期借款本金人民幣3,735.6百萬元，本年內及年終後本集團一直積極就該等逾期借款與有關的金融機構跟進債務重組或債務置換方案。於二零二一年三月內，本集團與金融機構就幾筆重大金額的逾期借款的債務重組或債務置換方案達成協議或進入磋商尾聲；部分其他逾期借款亦在二零二一年一季度內得到全額或部分還款。另一方面，上海的恒盛•尚海灣項目的第16號樓亦於二零二一年三月內取得預售許可證，將於短期內正式開盤銷售，預計可以提供更多資金用於償還逾期借款及進一步降低本集團的借款總額。本集團將在二零二一年繼續積極落實經營計劃，一方面按照經營計劃推進物業項目的建設及銷售，以增加現金流入；另一方面積極與金融機構磋商重續及延展現有銀行貸款，並物色機會取得新增借款，以改善本集團的債務結構。

財務回顧(續)

外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均主要以人民幣結算。本公司及本集團若干在香港經營的投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債。於二零二零年十二月三十一日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘、借款以及貿易及其他應付款項於以下呈列：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
現金及銀行結餘：		
美元	274	287
港元	278	161
總額	552	448
借款：		
美元	355,717	2,563,109
港元	131,857	217,446
總額	487,592	2,780,555
貿易及其他應付款項：		
美元	5,220	7,030
港元	6,119	36,045
總額	11,339	43,075

除以上所列以外幣計值的餘額外，本集團所有借款及現金餘額均以人民幣計值。

本集團現時並無外幣對沖政策。在管理外匯風險方面，本集團密切注視外幣匯率的變動，並在需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘人民幣兌其他貨幣升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利應增加／減少約人民幣24.9百萬元(二零一九年：除稅後虧損減少／增加人民幣141.2百萬元)。

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

利率風險

本集團持有計息資產，包括存放銀行現金及若干銀行存款、向合營企業提供的貸款及若干其他應收款項。該等結餘大多按固定利率計息，使本集團承受公平值利息風險。由於利率的任何合理變動不會導致本集團業績有重大變動，故並無就本集團的計息資產產生的利率風險進行敏感度分析。

本集團的利率風險主要來自其借款。以浮息作出的借款使本集團承受現金流量利率風險，而以定息作出的借款則使本集團承受公平值利率風險。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險。本集團對其利率風險進行動態分析，並會於訂立任何再融資、現有持倉的續訂以及其他財務交易時考慮利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣20,263.7百萬元(二零一九年：人民幣25,550.5百萬元)，其中人民幣19,771.3百萬元(二零一九年：人民幣25,071.9百萬元)為定息借款。

於二零二零年十二月三十一日，倘借款的利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，則年度的除稅後溢利減少／增加人民幣1.8百萬元(二零一九年：除稅後虧損增加／減少人民幣1.7百萬元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

價格風險

本集團就本身持有的非上市投資承受股本證券價格風險。按公平值計入損益的金融資產，其公平值變動產生的損益，分別在權益及綜合全面收益表處理。本集團恒常監控非上市投資的表現，並評估其對本集團戰略規劃的相關性。

資產抵押

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團有下列已為本集團借款抵押的物業種類：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
投資物業	17,625,317	15,479,994
發展中物業	10,054,416	12,736,960
持作銷售已落成物業	900,514	806,412
總額	28,580,247	29,023,366

於二零二零年十二月三十一日，本公司若干附屬公司及一家合營企業的股本權益亦已就本集團的借款予以質押。

財務回顧(續)

財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可取得)；或(ii)本集團物業的買家悉數償還按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須向銀行償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。

於二零二零年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣3,924.0百萬元(二零一九年：人民幣3,248.1百萬元)。

資本承擔

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
土地使用權	5,838	545,736
物業發展開支	3,946,943	4,134,986
建築材料	224,637	140,153
總額	4,177,418	4,820,875

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的建議持續關連交易的年度上限未被獨立股東分別於二零一七年十二月二十八日、二零一八年三月二十一日及二零一八年十一月十二日舉行的股東特別大會上批准。本集團已重新審視建築計劃並與上海地通達成共識，將緊密監察建設進度以將與上海地通的交易金額減低到一個可以遵守上市規則的水平。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用僱員總數672名(二零一九年：722名)。截至二零二零年十二月三十一日止年度的總薪酬開支及其他僱員福利費用款額為人民幣170.4百萬元(二零一九年：人民幣196.8百萬元)。本集團現推行按僱員工作表現釐定僱員薪酬的制度。除基本薪金外，表現優異的僱員可獲發年度花紅。此外，本集團亦採納購股權計劃以延攬及挽留優秀人才服務本集團。僱員培訓方面，本集團向僱員提供各種培訓計劃，以發展其專業技能和知識。

董事資料

董事

執行董事

丁向陽先生，53歲，為本公司董事會（「董事會」）主席、行政總裁及執行董事。丁先生亦為本公司若干附屬公司之董事。丁先生在中國房地產企業的企業及策略管理方面擁有逾19年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃及發展。丁先生於二零零一年三月十八日加入本集團，並在制訂本集團發展策略、營運管理及監督本集團項目建設方面擔任要職。於二零一四年五月三十日，丁先生獲委任為本公司之行政總裁。於二零一八年六月五日，彼獲委任為本公司董事會主席。於加入本集團前，丁先生於中國東方航空股份有限公司（於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市的公司）的企業管理部工作逾10年。丁先生於一九八九年七月取得復旦大學法律學士學位，以及於二零零二年七月在復旦大學取得法律碩士學位。丁先生乃本公司最終控股股東張志熔先生的妹夫。

夏景華先生，49歲，為本公司執行董事、首席財務官及副總裁，負責制訂本集團財務策略、整體的財務及資產管理工作。夏先生亦為本公司若干附屬公司之董事。於二零一四年五月三十日，夏先生獲委任為本公司首席財務官。夏先生於一九九九年五月二日加入本集團，並曾出任審計部經理及本公司財務及資金部的主管。於一九九四年至一九九九年期間，夏先生曾於中國銀行（於香港聯交所及上海證券交易所上市的公司）舟山分行的借貸部工作。夏先生於房地產行業的財務管理工作擁有逾21年經驗。彼於一九九四年七月在浙江財經學院取得經濟學學士學位，並於二零零二年九月在上海財經大學取得公共經濟及投資學碩士學位。於二零一二年，夏先生在中歐國際工商學院完成在職高層管理人員工商管理碩士課程，並獲授予工商管理碩士學位。夏先生為英國特許管理會計師公會資深會員。

嚴志榮先生，59歲，為本公司執行董事。嚴先生亦為本公司若干附屬公司之董事。憑著其於物業項目的興建及預算管理方面擁有逾22年的經驗，嚴先生主要負責監督本公司的項目發展與興建及項目預算管理。嚴先生於一九九六年十二月八日加入本集團，擔任項目預算部經理。於加入本集團前，嚴先生於一九八九年至一九九六年期間曾擔任上海市物資局的房地產發展附屬公司的副總經理。嚴先生於一九八一年取得蘇州工業學院工業與民用建築深造文憑，並為中國合資格的工程師。嚴先生於二零一八年在東南大學完成高級管理人員工商管理碩士專業學院培養計劃，並獲授予工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

劉濤教授，56歲，為本公司獨立非執行董事。劉教授現時為上海交通大學安泰經濟與管理學院會計系副教授，EMBA和EDP課程教授及會計審計專業碩士項目主任。劉教授重點研究領域包括財務會計、財務報表分析、企業審計、企業內部控制與公司治理。彼近年亦發表多篇關於股權激勵題材的學術論文，包括《股權激勵的影響因素研究》及《上市公司股權激勵盈餘管理及影響因素研究》，並參與多項國家社科基金和自然科學基金專題研究。劉教授亦曾出版多項關於財務管理及會計學的著作，包括《戰略財務管理》、《會計學概論》、《成本會計學》、《高級財務管理教程》及《管理會計》等。劉教授在教學方面亦曾多次獲頒嘉許及獎項。於二零零四年至二零一五年間，彼曾獲頒安泰經管學院教學優秀獎、安泰經管學院年度最受MBA學生歡迎教師獎及上海交大校優秀教師獎等。劉教授畢業於陝西財經學院財政系（於二零零零年歸併入西安交通大學），其分別於一九八六年取得學士學位（財政學專業）及一九八九年取得碩士學位（財務管理方向）。劉教授於二零一五年九月十七日加入本集團。劉教授曾兼任多家大型及中型企業的財務顧問及獨立董事。於二零零八年至二零一四年及二零一八年至二零二零年為上海界龍實業集團股份有限公司（「上海界龍」，於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600836）的獨立董事及於二零一六年至二零一七年九月間出任上海良友油脂股份有限公司獨立董事。於二零一七年六月至二零一九年六月，他曾出任上海第一醫藥股份有限公司（一家於上海證券交易所上市之中國公司，股份代號：600833）之獨立董事。彼現為上海巴安水務股份有限公司（「上海巴安」，於深圳證券交易所上市之中國公司，股份代號：300262）之獨立董事，上海巴安審計委員會主任委員及委員以及薪酬與考核委員會及提名委員會委員，長發集團長江投資實業股份有限公司（一家於上海證券交易所上市之中國公司，股份代號：600119）之獨立董事及上海建橋教育集團有限公司（一家於香港聯交所上市之中國公司，股份代號：1525）之獨立非執行董事。

董事資料

胡金星博士，44歲，為本公司獨立非執行董事。現為華東師範大學工商管理學院房地產系主任、副教授及研究生導師。彼同時兼任東方房地產研究院執行院長、上海市房產經濟學會第九屆理事會理事及副秘書長、世界華人不動產學會常務理事及中歐國際工商學院案例中心評審專家。胡博士重點研究領域為住房政策、房地產市場、房地產金融等。自二零零九年起，胡博士主持國家社科青年基金、教育部青年基金等課題十六項，參與完成國家自科與國家社科基金五項，發表論文二十余篇，曾獲得華東師範大學工商管理學院優秀員工、優秀本科生導師獎、教學優秀獎、學生思想政治工作水晶獎、全國百篇優秀管理案例等榮譽。胡博士於一九九九年於浙江工商大學獲管理學學士學位，由二零零一年至二零零七年於復旦大學管理學院先後就讀於企業管理系及產業經濟系(碩博連讀)及經濟學博士學位。由二零零七年起，胡博士一直任職於華東師範大學工商管理學院房地產系。由二零一五年，胡博士開始擔任華東師範大學工商管理學院房地產系系主任。由二零一一至二零一二年間，胡博士曾為代爾夫特理工大學OTB研究院訪問學者。由二零零三年至二零零八年，胡博士曾參與完成上海張江(集團)有限公司(「上海張江集團」)和中南集團發展戰略規劃諮詢工作。其中上海張江集團下有張江高科技園區開發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼600895)及中南集團下有江蘇中南建設集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼SZ000961)。

韓平先生，52歲，為本公司獨立非執行董事。於一九九零年九月至一九九六年十月期間，韓先生任職於江蘇省供銷合作社，負責管理建設及資本投資。於一九九六年十一月，韓先生成為江蘇省華廈工程項目管理有限公司首席經濟師，該公司的業務為向物業發展商及政府機構提供建築監督、項目管理及建築成本審計服務。韓先生自二零零一年六月起一直出任江蘇省華廈工程項目管理有限公司的副總經理。韓先生曾擔任多個涉及建設各類型物業(如酒店、別墅及其他住宅物業、政府樓宇、物流中心及倉庫)的發展項目的項目經理及工程成本核數師。於二零零二年，韓先生被江蘇省建設工程招標投標辦公室選為物業建設及城市基建項目招標評審方面的行業專家。韓先生於六年期間先後參與江蘇省及北京市逾20個建設項目的投標評審。韓先生在管理及監督中國的物業建設項目方面累積逾26年經驗。韓先生於二零零八年六月十七日加入本集團，於二零零九年三月十六日辭呈，並於二零零九年九月九日再次加盟本集團。彼於一九九零年畢業於東南大學，取得建設工程及經濟管理學士學位，並於二零零五年取得東南大學建設及土木工程碩士學位。韓先生現時為香港測量師學會會員，並為中國註冊成本工程師、註冊監督工程師及註冊建築專家。根據上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文第A.4.3條，倘獨立非執行董事服務超過九年，任何對該等獨立非執行董事的進一步委任，應由股東以獨立決議案批准。由於韓先生自二零一八年十月起擔任獨立非執行董事超過九年，於二零一八年六月七日舉行的股東週年大會上建議重選韓先生的普通決議案已獲本公司股東以投票方式通過。

企業管治報告

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度(「回顧期間」)的年度報告中的本企業管治報告。

本公司董事會及管理層致力達至及維持高水準企業管治，並相信此舉對本公司發展及保障本公司股東利益十分重要。

作為一家負責任的商業企業，本公司之企業管治標準建基於獨立、問責、透明度及誠信之原則。

企業管治

偏離上市規則企業管治守則

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的《企業管治守則》的守則條文，惟偏離守則第A.2.1條，該守則規定主席和行政總裁的角色應該分開，不應由同一人執行。

於二零一八年六月五日丁向陽先生(「丁先生」)獲委任為本公司董事會主席後，丁先生兼任本公司董事會主席及行政總裁。董事會知悉，一人擔任兩個角色背離企業管治守則的守則條文第A.2.1條。

丁先生自二零零一年起已擔任本公司執行董事，並在制定本集團的發展策略，營運管理及監督本集團項目建設方面發揮了不可或缺的作用。他具備適當的地位，管理技能和商業頭腦，這是承擔這兩種角色的基本先決條件。董事會因此認為，丁先生同時兩擔任個角色能為本集團提供深入的知識和一致的領導力，同時為本集團帶來更有效和高效的整體戰略規劃；並不會損害董事會權力與授權分佈。倘由其他人士擔任該等職位，則本集團的表現可能受到影響。因此，董事會架構對本集團及股東之整體利益有利。

本公司將不時檢討及於情況合適時調整董事會架構。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載《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行為守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事已確認於回顧期間已遵守標準守則所載的規定準則。

根據上市規則第13.51B (1)條變更董事資料

A. 委任替任董事以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會組成變動

繼自二零二一年三月二十三日起委任鄭家恒先生(「鄭先生」)為本公司董事會主席兼行政總裁丁向陽先生(「丁先生」)之替任董事，鄭先生亦獲委任為丁先生作為本公司薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會及財務委員會之替任成員，自同日起生效。

有關上述各項變動詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月二十三日刊發之公告。

B. 獨立非執行董事的董事袍金之變動

自二零二一年一月一日起，本公司各獨立非執行董事的董事袍金由每年480,000港元減少至每年240,000港元，分十二個月每月支付20,000港元。

除上文所披露者外，自本公司二零二零年中期報告日期以來，概無其他根據上市規則第13.51B (1)條須予披露的董事資料變動。

董事會組成

於回顧期間及截至本報告日期，董事會包括下列董事：

執行董事：

丁向陽先生(主席及行政總裁)(鄭家恒先生為其替任董事，自二零二一年三月二十三日起生效)

夏景華先生(首席財務官)

嚴志榮先生

獨立非執行董事：

劉濤教授

沃瑞芳先生(於二零二零年六月二十四日退任獨立非執行董事)

胡金星博士(於二零二零年六月二十四日獲委任為獨立非執行董事)

韓平先生

董事履歷詳情載於本年報第30頁至32頁內。丁向陽先生乃張志熔先生之妹夫(張志熔先生為本公司最終控股股東)。除以上所述者外，董事會成員彼此之間並無財務、業務、家庭及／或其他重大關係。

董事會之組成體現本公司於有效領導及獨立決策所需之技巧及經驗方面取得必要之平衡。

所有董事為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識精粹及專業技巧，以確保有效率及具效益地履行職能。

本公司擁有一名獨立非執行董事(「獨董」)，其中兩名獨董已遵守上市規則規定，具備適當財務管理專業知識。本公司已收到所有獨董的年度獨立確認，並認為彼等均具備上市規則第3.13條規定的獨立性。

獨董獲邀出任本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會的成員。彼等積極參與董事會及委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程式的事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東利益。

董事的薪酬詳情載於綜合財務報表附註36。

企業管治報告

董事會及管理層角色及責任

董事會對各股東負責，以負責任及有效的方式領導本公司，並負責為本公司制定策略方針及管理政策、批准本公司的戰略性目標及確保可取得必須的財務及其他資源，以達成有關目標。董事會亦監督及定期審閱本公司規定及規則。董事於履行職責時，秉承誠實勤勉的態度，並以本公司及股東的最佳整體利益為前提行事。

此外，董事會亦負責呈報有關本公司表現及前景的清晰及均衡評估，編製賬目，按持續經營基準對本公司財務狀況表達真實及公平意見，並披露其他內幕消息。

管理層負責實施董事會釐定的政策及策略，並獲委派處理本公司日常管理、營運及行政事宜。

本公司已為董事及高級人員安排適當責任保險，以保障董事及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)高級人員可能因本集團業務所承受之風險。

主席及行政總裁

截至二零二零年十二月三十一日止年度，丁向陽先生兼任本公司董事會主席及行政總裁。丁先生自二零零一年起已擔任執行董事，並在制定本集團的發展策略，營運管理及監督本集團項目建設方面發揮了不可或缺的作用。他具備適當的地位，管理技能和商業頭腦，這是承擔這兩種角色的基本先決條件。

自彼擔任執行董事以來，丁先生一直負責確保本集團業務的日常管理工作監督。丁先生負責確保董事會有效運作及履行其職責，以及董事會適時討論所有主要及適當的事宜。此外，彼亦確保在董事會會議上討論的事宜，全體董事得到適當的說明。

委任替任董事

於二零二一年三月二十三日，本公司之公司秘書兼授權代表(根據上市規則第3.05條)鄭家恒先生(「鄭先生」)已獲委任為本公司董事會主席兼行政總裁丁向陽先生(「丁先生」)之替任董事，自二零二一年三月二十三日起生效。鄭先生乃本公司的僱員，僅有權收取擔任公司秘書職務的月薪港幣123千元，及相當於一個月薪金的年度花紅。鄭先生在法律合規、公司重組、管理及公司秘書工作領域擁有豐富經驗。有關經驗及委任亦有助於分擔丁先生於本公司業務營運、企業管治及管理方面的決策及監督。

董事會會議

於回顧期間，本公司已舉行十次董事會會議。

於董事會會議上，董事討論及制定本公司整體策略，討論及批准本集團財務預算、年度業績、股息及其他重大交易。有關本集團日常管理及營運事宜已委派本集團管理層處理。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，審核委員會由三名獨董組成，即劉濤教授(審核委員會主席)、胡金星博士(於二零二零年六月二十四日獲委任，其後接替沃瑞芳先生於同日生效的退任)及韓平先生。審核委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的事宜；
2. 考慮外聘核數師提交的每年核數計劃及(如需要)在會議中就該計劃作出討論；
3. 監察本公司的財務報表及年度報告和賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
4. 檢討本公司的財務監控，以及(除非有另設的董事會轄下風險委員會又或董事會本身會明確處理)檢討本公司的風險管理及內部監控系統；
5. 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對此的回應進行研究；及
6. 確保內部和外聘核數師的工作得到協調，也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並在本公司裏有適當的地位以及檢討及監察其功能是否有效。

審核委員會職權範圍(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則及企業管治報告修訂，已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。於回顧期間，審核委員會已舉行兩次會議。審核委員會於二零二零年的工作概要(其中包括)如下：

1. 審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績(包括相關公告)以及未經審核財務報表及經審核財務報表；
2. 審閱截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績(包括相關公告)及財務報表；
3. 審閱外聘核數師的審核結果及其他審核事宜；
4. 審閱內部監控制度及風險管理系統的成效；及
5. 審閱外聘核數師的薪酬。

企業管治報告

審核委員會(續)

於二零二一年三月三十一日，審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及規定及與外聘核數師就核數師報告的內容作出討論。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已獲審核委員會審閱及批准，審核委員會認為該等財務報表乃遵守適用會計準則、上市規則及所有其他適用法律規定。因此，審核委員會建議董事會批准本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，薪酬委員會由兩名獨董，即胡金星博士(薪酬委員會主席)(於沃瑞芳先生退任於二零二零年六月二十四日生效後同日獲委任)及劉濤教授及一名執行董事，即丁向陽先生組成。薪酬委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 每年一次，或當被要求時，對董事的薪酬待遇及其整體利益，進行評核、檢討及向董事會提出建議；
2. 就本公司與董事或其任何之聯繫公司訂立的所有顧問協議及服務合同，或其任何變更、更新或修改，向董事會提出建議；
3. 就全體董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構和就設立正規而具透明度的程序制訂該等薪酬政策向董事會提出建議；
4. 參照董事會的公司目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
5. 考慮在本集團內其他區域同類型公司支付的薪酬、時間要求、職責以及僱傭條件；及
6. 遵守董事會不時訂明的任何規定、指示及規則，及遵守本公司的組織章程、上市規則或適用法律中的任何規定、指示及規則。

薪酬委員會(續)

薪酬委員會職權範圍(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則及企業管治報告修訂,已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。於回顧期間,薪酬委員會已舉行兩次會議。薪酬委員會於回顧期間的工作概要(其中包括)如下:

1. 審議、考慮及對本公司全體董事的薪酬待遇向董事會提出建議;
2. 審議、考慮及對於本公司年報及賬目中披露董事薪酬/福利向董事會提出建議;
3. 審議、考慮及對於董事袍金及新任獨立非執行董事袍金向董事會提出建議;及
4. 審議、考慮及對於更改本公司獨立非執行董事袍金向董事會提出建議。

董事及高級管理人員酬金

根據上市規則附錄16須予披露有關董事酬金及五名最高薪酬僱員之進一步詳情分別載於本年報所載之財務報表附註36及26。於回顧年間,本公司並無高級管理人員。

企業管治報告

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。於二零一三年八月二十九日，董事會批准並採納董事會成員多元化政策及經修訂之提名委員會職權範圍，其符合自二零一三年九月一日起生效之有關董事會成員多元化之上市規則。目前，提名委員會由一名執行董事，即丁向陽先生(提名委員會主席)及兩名獨董，即胡金星博士(於二零二零年六月二十四日獲委任，其後接替沃瑞芳先生於同日生效的退任)及韓平先生組成。提名委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 至少每年就董事會的架構、人數、組成及多元化(包括技術、知識及經驗)作出檢討及對任何有關變更向董事會作出建議以補充公司管治策略；
2. 檢討執行董事與非執行董事(包括獨董)之間的平衡；
3. 檢討董事會成員多元化政策及董事會就推行該政策所採納的可計量目標，並監察達致目標的進度及於企業管治報告作出相關披露；
4. 評核獨董的獨立性；
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
6. 為董事的提名釐訂政策、程序和標準。

提名委員會職權範圍(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則及企業管治報告修訂，已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

於回顧期間，提名委員會已舉行一次會議以討論及檢討董事會的架構、人數及組成(包括技術、知識及經驗)以及審議、考慮及推薦提名一名獨董。

提名政策

提名委員會已就提名董事實施下列步驟及程序：

1. 提名委員會可透過下列提名方式選擇潛在候選人：(i)邀請董事會成員提名合適候選人(如有)，以供其考慮；或(ii)提議並非由董事會成員提名的候選人；或(iii)如認為有需要，可聘請外界招聘機構協助物色及選擇合適的候選人；
2. 如認為有需要，提名委員會將對各潛在候選人進行背景調查；
3. 提名委員會經考慮後，提呈建議合適候選人供董事會審議及批准。就選舉候選人以於股東大會重選連任，提名委員會會向董事會提名人選，以供股東考慮及向股東提呈建議；及
4. 股東亦可根據本公司網站公佈的程序，提名候選人出任董事。

董事會成員多元化政策

於二零一三年八月二十九日，本公司採納董事會成員多元化政策(「政策」)，當中列載董事會為達致及維持多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

根據政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於才能、技能、知識、年齡、行業經驗、種族、性別及其他資歷。此等差異將用作決定董事會的最佳組合。在顧及董事會成員多元化的裨益下，董事會所有委任亦以用人唯才為原則。

提名委員會將每年就推行董事會的成員多元化審閱及評估所有可計量目標，並向董事會推薦該等目標以供採納。於審閱及評估董事會組成時，提名委員會將考慮於各方面多元化的裨益(包括但不限於上文所述者)。

提名委員會將每年於本公司年報的企業管治報告內呈報政策概要、董事會就推行政策採納的可計量目標及為達致該等目標落實的進度。

提名委員會將在適當時候檢討政策，以確保政策行之有效。提名委員會並向董事會作出任何變動建議以供採納。

董事會各成員皆擁有不同技能、知識及經驗，此包括土地及房地產開發、建設及管理、企業營運及策略管理、財務策略及資產管理、項目預算管理及項目施工設計。董事會在技能、知識、年齡及行業經驗等方面甚為多元化。

企業管治報告

股息政策

以下股息政策(「股息政策」)由董事會於二零一八年十二月三十一日批准及採納，並於二零一九年一月一日生效：

目的

本公司以提供穩定及可持續回報予本公司股東(「股東」)作為目標，並致力維持穩定的股息政策。

政策

根據股息政策，股息宣派及派付應由董事會全權酌情決定。在決定是否建議宣派股息及釐定股息的金額時，董事會須考慮下列因素：

1. 本集團的實際和預期財務業績；
2. 本公司及本集團各附屬公司的留存收益和可分配儲備金；
3. 本集團的營運資本要求，資本開支要求及未來擴展計劃；
4. 本集團的流動資金狀況；
5. 本公司向股東或本公司附屬公司向本公司支付股息的合約限制；
6. 稅務考慮；
7. 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期，以及對本集團業務、財務業績和定位可能有影響的內在或外在因素；及
8. 董事會認為相關的其他因素。

本公司派付股息亦受開曼群島法律及本公司組織大綱及章程細則之任何限制所規限。董事會將適時不時檢討股息政策。概不能保證將在任何既定期間分派任何特定金額的股息。

企業管治委員會

本公司企業管治委員會(「企業管治委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，企業管治委員會由兩名執行董事，即丁向陽先生(企業管治委員會主席)及夏景華先生及一名獨董，即劉濤教授組成。企業管治委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則內所有適用條文的情況及在企業管治報告內的披露。

企業管治委員會職權範圍(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則及企業管治報告修訂，已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

於回顧期間，企業管治委員會已召開一次會議。審議、考慮及討論下列(其中包括)有關本公司企業管治之事項：

1. 檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及對董事的培訓及持續專業發展提出建議；
3. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在年報企業管治報告內的披露；及
4. 討論有關《環境、社會及管治報告》的規則、要求和規定。

企業管治報告

財務委員會

董事會於二零一零年四月成立財務委員會(「財務委員會」)，授權負責審閱及批准本集團若干財務事宜。目前，財務委員會由丁向陽先生(本公司董事會主席兼行政總裁)及夏景華先生(本公司首席財務官)組成，其主要職責包括本公司盈餘資金的投資及決定、批准本集團的任何收購及出售的投資項目(各項金額不超過10億港元)、安排銀行融資及批准擔保及彌償保證(各項金額不超過10億港元)、銀行賬戶的開立及操作、處理或執行本公司回購股份事宜，以及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃配發及發行本公司普通股(詳細資料於本年報董事報告內「購股權計劃」一節內載述)。

出席各會議的記錄

下表載列各董事於回顧期間出席董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議、企業管治委員會會議及二零二零年股東週年大會的詳情：

董事姓名	出席會議次數／召開會議次數					二零二零年 股東週年大會 (附註3)
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	企業管治委員會	
執行董事						
丁向陽先生	10/10	2/2	2/2	1/1	1/1	1/1
夏景華先生	10/10	2/2	-	-	1/1	1/1
嚴志榮先生	10/10	2/2	-	-	-	1/1
獨立非執行董事						
劉濤教授	10/10	2/2	2/2	-	1/1	1/1
沃瑞芳先生(附註1)	5/10	1/2	1/2	1/1	-	0/1
韓平先生	10/10	2/2	-	1/1	-	1/1
胡金星博士(附註2)	5/10	1/2	1/2	0/1	-	0/1

附註1：沃瑞芳先生於二零二零年六月二十四日退任獨立非執行董事，於二零二零年股東週年大會結束起生效。

附註2：胡金星先生於二零二零年六月二十四日獲委任為獨立非執行董事，於二零二零年股東週年大會結束起生效。

附註3：二零二零年股東週年大會於二零二零年六月二十四日舉行。

委任、重選及罷免董事

本公司的組織章程細則訂明委任、重選及罷免董事的程序及過程。董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制訂提名及委任董事的相關過程、監察董事委任及評估獨董的獨立地位。

所有董事乃按其對有關本集團業務的貢獻及經驗獲得委任。執行董事各自已與本公司訂立服務合約，並無指定任期。獨董韓平先生已與本公司訂立委聘函件，自二零一九年十月二日起為期一年，並已自二零二零年十月二日起續期一年。獨董劉濤教授與本公司訂立委聘函件，自二零一九年九月十七日起為期一年，並已自二零二零年九月十七日起續期一年。獨董胡金星博士(「胡博士」)亦已與本公司訂立委聘函件，自二零二零年六月二十四日起為期一年，並將於任期屆滿時，待胡博士同意及董事會批准後續期。按照企業管治守則的條文及本公司組織章程細則，所有董事均須每三年最少輪席告退一次。董事可於其輪席告退後在股東週年大會上重選連任。

根據上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文第A.4.3條，倘獨立非執行董事服務超過九年，任何對該等獨立非執行董事的進一步委任，應由股東以獨立決議案批准。由於韓平先生作為獨董自二零一八年十月十七日起於本公司服務超過九年，於二零一八年六月七日舉行的股東週年大會上建議重選韓先生的普通決議案已獲股東以投票方式通過。

董事會定期檢討其本身的架構、人數、組成及多元化，以確保其具備均衡且適合本公司業務需要的專長、技能及經驗。本公司已於二零一二年四月一日成立提名委員會，提名委員會其中一個職責是定期就董事會的架構、人數、組成及多元化(包括技術、知識、經驗等)作出檢討，以確保專業知識、技術及經驗達致平衡，並能符合本公司之業務需要。提名委員會亦負責對董事會批准委任董事提出建議。

新任董事主要透過推薦或內部晉升。在評估被委任者是否適合擔任本公司董事時，董事會將會檢討該委任者的獨立性、經驗專長及其個人操守和誠信，以及其能夠投放的時間。

企業管治報告

董事之入職及持續專業發展

根據企業管治守則，全體董事應參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。此可確保彼等在具備全面資訊及切合所需之情況下對董事會作出貢獻。

每位新獲委任之董事加入董事會時均會收到一份全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保董事足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

所有董事定期均會獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司不時鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港及海外之專業團體及／或監管機構舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

所有董事亦將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面材料；公司秘書亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於回顧期間，本公司為董事及行政人員舉辦有關上市規則，證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)、競爭條例(香港法例第619章)及公司條例(香港法例第622章)之內部研討會。

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，董事於本年度內接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事姓名	企業管治／關於法例、規則及規例之更新	
	閱讀材料	出席研討會
執行董事		
丁向陽先生	✓	✓
夏景華先生	✓	✓
嚴志榮先生	✓	✓
獨立非執行董事		
劉濤教授	✓	✓
沃瑞芳先生(附註1)	-	-
韓平先生	✓	✓
胡金星博士(附註2)	✓	✓

附註1：沃瑞芳先生於二零二零年六月二十四日退任獨立非執行董事。

附註2：胡金星先生於二零二零年六月二十四日獲委任為獨立非執行董事。

公司秘書

自二零一五年九月起，鄭家恒先生（「鄭先生」）為本公司之公司秘書兼授權代表（根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.05條）。彼亦自二零二一年三月二十三日起擔任董事會主席丁向陽先生之替任董事。鄭先生乃對董事會負責，以確保已遵從董事會程序，並保證董事會已就全部法例、監管和公司管治發展獲得全面簡報，且董事會作出決定時已考慮彼等之意見。鄭先生亦直接負責本集團遵守上市規則、證券及期貨條例、公司條例、香港公司收購、合併及股份購回守則以及其他適用法律、規則及規例下之持續責任。鄭先生在法律合規、公司重組、管理及公司秘書工作領域擁有超過22年的經驗。彼瞭解上市規則第3.29條的規定，並已於回顧期間遵守有關之規定，且定期向董事會主席報告。

股東權利

股東如何可以召開股東特別大會

根據本公司的組織章程細則，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本（附有於本公司股東大會表決權利）十分之一的任何一名或以上的股東，有權於任何時間透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。有關要求須由股東簽署。

股東可向董事會提出查詢的程序，並提供足夠的聯絡資料以便有關查詢可獲恰當處理股東及其他股權持有人可以書面形式發送彼等向董事會之提問及查詢予投資者關係部。投資者關係部聯絡資料如下：

地址：香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心15樓1508-10室

電話：(852) 3101 4888

傳真：(852) 3101 4688

電郵：ir@gloriousphl.com.cn

如有需要，投資者關係部將有關提問或查詢根據不同職能範圍轉交本公司公司秘書或其他高級管理人員處理。

股東亦可在本公司的股東大會上向董事會提問查詢。

股東提名候選董事程序

有關股東推薦除本公司退任董事或董事會推薦人士以外的人士在股東大會上參選本公司董事之程序，閣下請瀏覽本公司網站「公司管治」部分所提供之有關程序，網址為http://ir.gloriousphl.com.cn/c/ir_gov.php。

在股東大會提出建議的程序以及足夠的聯絡資料

本公司歡迎股東提出任何有關本集團業務、策略及／或管理之建議於股東大會上討論。有關建議須透過書面要求寄交予董事會或公司秘書。根據本公司之組織章程細則，擬提呈建議之股東應根據上文「股東如何可以召開股東特別大會」所引述之程序召開股東特別大會。

風險管理及內部監控

董事會全面負責監察本公司風險管理及內部監控系統，並致力於管理業務風險及維持健全和有效的風險管理及內部監控系統，以為股東投資及本公司資產提供保障。管理層負責制定及實施風險管理及內部監控系統，以達到上述目標。董事會承認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等制度的有效性。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

根據其職權範圍，審核委員會於回顧期間進行審閱本公司財務監控、風險管理及內部監控系統，並負責與管理層討論本公司風險管理及內部監控系統。

於回顧期間，董事透過審核委員會及彼等本身，對本公司的風險管理及內部監控系統(包括財務、營運及合規監控與風險管理功能)之有效性以及本公司會計、內部審計及財務報告職能方面的員工資源、資歷及經驗、預算充足度)之有效性進行審閱，董事認為本公司風險管理及內部監控系統為有效及足夠。

本公司的內部審計部對風險管理及內部監控系統進行定期審核，並向董事會及審核委員會匯報本公司主要的內部監控。各部門主管將獲通知其監控不足之處以進行修正。

為維持有效的內部監控系統，本公司所有部門均制定營運管理守則，明確界定每個部門的職能及職責及每個職位的權力範圍。

董事與各部門主管協調，評估風險發生的可能性及監督風險管理進程，並按需要向董事會報告。有需要時將會召開管理層及董事會會議，以討論及管理風險。

本公司已制訂其披露政策，使本公司董事、高級人員、高級員工及相關僱員能處理機密資料、監察內部資料披露及回覆查詢。本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權獲取及使用內幕消息。

外聘核數師

本公司已委聘羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為其外聘核數師。為根據適用準則保持羅兵咸永道獨立客觀以及核數過程有效，審核委員會根據其職權範圍，在審核開始前，預先批准羅兵咸永道提供的所有審核服務，並與羅兵咸永道討論彼等審核的性質及範圍及呈報義務。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，羅兵咸永道提供有關服務的薪酬合共人民幣7.6百萬元，其中人民幣7.5百萬元為核數服務費用及人民幣0.1百萬元為若干非核數服務費用。

獨立核數師就截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表之責任已載於第65至67頁「獨立核數師報告」一節。

董事對財務報表的責任

所有董事知悉彼等負責編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並確保根據適用標準及規定編製本集團綜合財務報表。

持續經營和緩解措施

與持續經營相關的多項不確定事項

於二零二零年十二月三十一日，本集團的累計虧損為人民幣3,417,039,000元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣18,095,971,000元。於同日，本集團的借款總額及流動借款為人民幣20,263,735,000元，而其現金及現金等價物僅有人民幣395,543,000元。同時，於二零二零年十二月三十一日，本集團因以下違約事件而導致本金金額共計人民幣14,065,980,000元的借款出現違約：(a)於貸款期間或於二零二零年十二月三十一日，逾期或逾期支付貸款本金及利息，及(b)於截至二零二零年十二月三十一日止年度，違反了未在上述提及的借款的若干條款和條件。此等違約事項，於二零二零年十二月三十一日，亦導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣2,999,937,000元的借款出現交叉違約。二零二零年十二月三十一日後，本金金額人民幣904,900,000元及應付利息人民幣178,927,000元並無按照借款協議內的還款時間表償還。此等其後逾期餘額與以上違約事項所述本集團本金金額共計人民幣7,594,252,000元的若干借款有關，其中人民幣6,854,252,000元及人民幣740,000,000元已分別於二零二零年十二月三十一日違約及交叉違約。此等狀況連同綜合財務報表附註2(a)(i)所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。

本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務報表的附註2(a)(i)。綜合財務報表乃按持續經營業務基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定事項，包括(i)就尚欠借款(包括已逾期償還本金及利息)與貸款人成功磋商達成重續或延展還款安排；(ii)在需要時成功另行獲取新的資金來源；(iii)成功加快本集團發展中物業及已落成物業的預售及銷售，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及節約資本開支，以取得足夠的淨現金流入；及(iv)成功與本集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款，包括該等交叉違約條款。倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

獨立核數師出具的無法表示意見

基於「持續經營和緩解措施」一節所述之事項，本集團的財務狀況，以及綜合財務報表附註2(a)(i)所述的其他事宜，顯示存在重大不確定性，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問，本集團核數師無法就截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意見。獨立核數師報告現載於本年報第65至67頁。

誠如本年報所載的綜合財務報表附註2(a)(i)所載，本公司董事一直採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題。儘管核數師無法獲得關於本集團持續經營的足夠依據，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之整體財務狀況較二零一九年已取得改善（詳見載於本年報第25至26頁的「管理層討論及分析－財務回顧」內的「持續經營和緩解措施」章節）。憑藉載於綜合財務報表附註2(a)(i)的所有措施，本公司董事預期本集團的整體財務狀況將於來年進一步改善。

董事會及審核委員會同意管理層及核數師關於持續經營有關的不確定事項的意見。董事會、管理層及審核委員會對本公司核數師就無法表示意見採取的立場並無異議。

董事將繼續竭力保障及維護本公司的最佳利益，包括與金融機構積極磋商重續，延展及置換本集團的借款及加快預售及銷售其物業。本集團、董事及管理層於二零二一年財政年度將積極解決有關無法表示意見之事項。

股東會議

誠如相關法例及本公司組織章程細則所述，所有股東有權知悉及參與本公司重大事宜。

由於股東週年大會為董事會提供與股東溝通的寶貴機會，故本公司視其為重要事項。

於回顧期間，本公司於二零二零年六月二十四日舉行股東週年大會，藉以讓股東能於會議上(i)考慮及批准截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及董事會與核數師的報告，(ii)重選退任董事，(iii)委任獨立非執行董事，(iv)授權董事會釐定全體董事酬金，(v)重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金，及(vi)在會議上考慮並通過其它特別事項。

與股東及投資者的溝通

本公司相信，與其股東有效溝通，乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。本公司亦認為具透明度並及時地披露公司資訊，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。

向公眾呈現本公司真實和公平的觀點是本公司溝通活動的目標。為進一步增強本公司與股東及投資者的關係，及確保所有投資者更加瞭解本公司，本公司已設立投資者關係部，以定期與投資者聯繫。

有關財務業績、業務發展及營運的重要事項亦會通過本公司網站www.gloriousphl.com.cn及時向投資者公告。

為了維護和提高本公司在金融界的曝光度，本公司於回顧期間已參與多次投資者會議。展望未來，本公司將繼續利用各種管道和平台，包括(如有需要)新聞發佈會和分析員簡報以及行業會議確保重要資訊及時向公眾發佈。

董事報告

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提交本報告連同截至二零二零年十二月三十一日止年度的本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為投資控股公司。本集團主要在中國主要經濟城市開發及銷售優質物業。於二零二零年十二月三十一日，本集團的物業發展項目主要位於上海地區、長三角地區、環渤海地區及中國東北主要經濟城市的黃金地段。

本集團於年內按呈列經營分部劃分的銷售收入及資產總額的分析載於綜合財務報表附註5。

業務回顧

本集團於年內的業務回顧載於第7至16頁「業務回顧」一節。本集團面臨的主要風險及不明朗因素的描述以及本集團未來可能進行的業務發展的指示載於第17頁「未來展望」一節。

本集團年內表現分析(應用金融關鍵表現指標)載於本年報第4至5頁管理層討論與分析及第165至166頁五年財務摘要。

環境保護及遵守環境保護的法律法規

本集團致力興建優質住宅項目，積極把環保元素融入其中，亦致力提倡愛惜自然環境及環境保護之理念，推行綠色管理，締造美好環境。本集團成立以來，嚴格遵守環境保護的法律法規，適時採用市場嶄新及有效的環保技術，確保旗下每一個項目均符合環境保護的最高施工標準和操守。

遵守法律及法規

董事會關注本集團有關遵守法律及監管規定方面之政策及常規。我們已聘用外部合規及法律顧問，確保本集團之交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關員工及經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之更新。

就董事會及管理層所知，本集團已於各重要方面遵守對本集團業務及經營產生重大影響之相關法律及法規。於年內，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

與僱員的關係

本集團與僱員的關係的描述載於第29頁「財務回顧」項下的「僱員及薪酬政策」一節。

本公司附屬公司

本公司附屬公司的列表連同其經營及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本載於綜合財務報表附註11。

業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績載於隨附本年報第70頁的綜合全面收益表。

董事會已決議提議不派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息。

財務摘要

本集團於過往五個財政年度的綜合業績及資產及負債摘要載於本年報第165至166頁。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

主要供應商及客戶

年內，本集團向其五大供應商採購不足30%的商品及服務，及向其五大客戶出售不足30%的商品及服務。

捐贈

本集團於年內概無作慈善用途的捐贈(二零一九年：無)。

物業、廠房及設備／使用權資產

本集團年內物業、廠房及設備／使用權資產、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業載於綜合財務報表附註6、7、12及13。

董事報告

借款

本集團於二零二零年十二月三十一日的借款詳情載於綜合財務報表附註18。

資本化借款成本

本集團於年內資本化借款成本約為人民幣1,048.9百萬元(二零一九年：人民幣1,463.3百萬元)。

主要物業

本集團於二零二零年十二月三十一日的主要物業載於本年報第167頁至172頁。

股份溢價及儲備

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度的股份溢價及儲備的變動載於綜合財務報表附註20及35。

可分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有可供分派予股東的儲備約為人民幣2,007.6百萬元(二零一九年：人民幣2,027.3百萬元)；惟按照開曼群島公司法，緊隨建議進行任何該等分派當日後，本公司必須仍可償還在日常業務中到期的債務。

股本

有關本公司股本於年內變動的詳情載於綜合財務報表附註20。

董事

於本年度及截至本年報日期，本公司的在任董事為：

執行董事：

丁向陽先生(主席及行政總裁)(鄭家恒先生為其替任董事)

夏景華先生(首席財務官)

嚴志榮先生

獨立非執行董事：

劉濤教授

沃瑞芳先生(於二零二零年六月二十四日退任獨立非執行董事)

胡金星博士(於二零二零年六月二十四日獲委任為獨立非執行董事)

韓平先生

根據本公司組織章程細則規定，夏景華先生及劉濤教授將於本公司於二零二一年六月十八日舉行之應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上輪值退任董事的職務。所有退任董事均符合資格，並願意膺選連任。

董事於重大合約的權益

除下文「持續關連交易」一節所披露的合約外，概無本公司或其控股公司或其附屬公司訂立，而董事於其中不論直接或間接擁有重大權益的有關本集團業務的安排或重大合約(定義見上市規則附錄16)於年內任何時間或於年終存續。

董事於競爭業務的權益及不競爭承諾契據

於二零二零年十二月三十一日，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。

為保障本集團的權益及其現時的業務，本公司的控股股東(即美年國際有限公司及張志熔先生)已於二零零九年九月九日訂立以本公司為受益人的不競爭承諾契據(「不競爭承諾契據」)，據此，美年國際有限公司及張志熔先生各自已向本公司承諾及契諾，根據不競爭承諾契據的條款及條件，彼等不得並須促使彼等各自的聯繫人不會直接或間接從事在中國發展、銷售、租賃及投資房地產(透過本集團則除外)的業務或與本集團不時從事者相同或類似的業務，或於當中擁有任何權益。

本公司已收到美年國際有限公司及張志熔先生就彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度內遵守不競爭承諾契據的條款的確認函。

獨董亦已審閱並確認，美年國際有限公司及張志熔先生均於年度內遵守及履行不競爭承諾契據。

董事報告

董事於股份、相關股份及債券中的權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（「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，擁有以下(a)根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊記錄的權益；或(b)須根據標準守則知會本公司及香港聯交所的權益：

本公司

董事姓名	普通股數目			股權概約百分比 ⁽²⁾
	個人權益 ⁽¹⁾	法團權益	總計	
丁向陽先生	10,579,000	—	10,579,000	0.14
夏景華先生	5,894,000	—	5,894,000	0.08
嚴志榮先生	5,894,000	—	5,894,000	0.08

附註：

(1) 該項包括有關董事作為根據本公司購股權計劃授予董事的購股權以供認購本公司股份的實益擁有人持有的權益。

(2) 百分比乃按照本公司於二零二零年十二月三十一日的已發行普通股總數（即7,792,645,623股普通股）計算。

上文所披露的所有權益均為本公司股份中的好倉。

除上文所述者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司尚未接獲通知本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有已登記於本公司根據證券及期貨條例第352條置存的登記冊或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所的任何其他權益或淡倉。

董事認購股份或債券的權利

於二零二零年十二月三十一日，本公司授予董事可認購本公司股份而尚未行使的購股權數目（已記錄於根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所）載於本年報「購股權計劃」一節。

除上文所述者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度任何時間，本公司或其控股公司或其附屬公司概無訂立任何安排致使董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債券的方式而獲得利益。

主要股東於本公司股本中的權益

於二零二零年十二月三十一日，主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司置存的登記冊的權益如下：

主要股東姓名／名稱	持有普通股的身份	普通股數目	好倉／淡倉／可供借出的股份	股權概約百分比 ⁽³⁾
張志熔先生	受控法團權益／實益擁有人 ⁽²⁾⁽⁵⁾	5,326,022,436 ⁽²⁾⁽⁵⁾	好倉	68.35
美年國際有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	4,975,729,436	好倉	63.85
中國人壽保險(海外)股份有限公司	實益擁有人	571,210,000 ⁽⁴⁾	好倉	7.33

附註：

- (1) 張志熔先生擁有美年國際有限公司100%的股權，彼亦為美年國際有限公司的唯一董事。
- (2) 於二零二零年十二月三十一日，美年國際有限公司、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited(上述公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有)，分別持有4,975,729,436股股份、81,936,000股股份、106,288,000股股份、119,313,000股股份及27,756,000股股份，合共5,311,022,436股股份或佔本公司已發行股份約68.15%。張志熔先生曾同時擁有可認購15,000,000股本公司股份(佔本公司全部已發行股本總數約0.19%)的購股權的權益。購股權已於二零一九年九月九日失效。
- (3) 百分比乃按照本公司於二零二零年十二月三十一日的已發行普通股總數(即7,792,645,623股普通股)計算。
- (4) 根據中國人壽保險(海外)股份有限公司根據香港公司收購及合併守則第22條向證券及期貨事務監察委員會提交的日期為二零一六年十月十二日的交易披露通知書。
- (5) 根據首次公开发售前購股權計劃所授出的所有未行使購股權於二零一九年九月九日失效後，張志熔先生已於同日不再擁有可認購15,000,000股股份之購股權中的相關權益。

除上文所述者外，截至二零二零年十二月三十一日，本公司並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司置存的登記冊的任何權益或淡倉。

董事報告

購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司有條件批准及採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）及84,000,000股購股權已授予其董事及僱員，可自授出日期起十年內行使。本公司並無根據首次公開發售前購股權計劃進一步批授或授出購股權。首次公開發售前購股權計劃的目的是讓參與者有機會以個人名義獲得本公司之股份，並有助於激勵該參與者，及有助保留對本集團長期增長及盈利有著重要貢獻的參與者。由於根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使期不得超過自授出相關購股權日期起計十年，因此根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有未行使之購股權已於二零一九年九月九日失效。

購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司亦批准及採納購股權計劃，以確保本集團向甄選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報（「購股權計劃」）。

於二零一九年二月四日，根據購股權計劃，本公司議決向合資格參與者授出632,388,000份購股權，以認購本公司股本中合共632,388,000股每股面值0.01港元之普通股。而合共2,393,000份所授予之購股權尚未於該計劃項下之規定接納期內獲合資格參與者接納。該等獲接納之629,995,000份購股權可於二零一九年二月四日至二零二四年二月三日（包括首尾兩日）之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。

於二零一九年七月二十三日，根據購股權計劃，本公司議決向另一批合資格參與者授出26,397,000份購股權，以認購本公司股本中合共26,397,000股每股面值0.01港元之普通股。於授出購股權中22,367,000份購股權乃授予本公司董事。該等獲接納之26,397,000份購股權可於二零一九年七月二十三日至二零二四年七月二十二日（包括首尾兩日）之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。

有關於二零一九年二月四日及二零一九年七月二十三日授出的購股權，除非經董事會事先書面同意，於因上述合資格參與者行使購股權而配發及發行股份日期起計六個月期間內任何時間，彼等不得出售或訂立任何協議出售因行使購股權而認購的股份。

購股權計劃(續)**購股權計劃**(續)

於二零二零年十二月三十一日，根據購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，分別有22,367,000份及159,698,000份尚未行使。截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。下表披露合資格參與者根據購股權計劃持有的本公司尚未行使購股權及其於截至二零二零年十二月三十一日止年度的變動詳情：

承授人姓名/ 名稱	授出日期	購股權所包含相關股份的數目					於 二零二零年 十二月 三十一日 的結餘	每股行使價 港元	行使期
		於 二零二零年 一月一日 的結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效			
類別1：									
董事									
丁向陽先生	二零一九年 七月二十三日	10,579,000	-	-	-	-	10,579,000	0.45	附註2
夏景華先生	二零一九年 七月二十三日	5,894,000	-	-	-	-	5,894,000	0.45	附註2
嚴志榮先生	二零一九年 七月二十三日	5,894,000	-	-	-	-	5,894,000	0.45	附註2
		22,367,000					22,367,000		
類別2：									
僱員(合計)	二零一九年二月四日	168,101,000	-	-	(12,433,000)	-	155,668,000	0.45	附註1
	二零一九年 七月二十三日	4,030,000	-	-	-	-	4,030,000	0.45	附註2
		172,131,000			(12,433,000)		159,698,000		
類別3：									
供應商(合計)	二零一九年二月四日	455,476,000	-	-	-	-	455,476,000	0.45	附註1
		455,476,000					455,476,000		
總計：		649,974,000		-	(12,433,000)	-	637,541,000		

附註1：購股權可於二零一九年二月四日至二零二四年二月三日(包括首尾兩日)之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。

附註2：購股權可於二零一九年七月二十三日至二零二四年七月二十二日(包括首尾兩日)之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。

董事報告

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島相關法律概無有關優先購買權的條文，規定本公司將新股份按比例發售予現有股東。

持續關連交易

根據上市規則第14A章規定，以下交易為持續關連交易，須遵守上市規則第14A章之規定。該等持續關連交易亦構成載列於綜合財務報表的附註32所載的關連方交易。有關交易的詳情如下：

於二零一四年六月十日，上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)與本公司重續建築服務框架協議(「二零一四年建築服務協議」)，據此，上海地通已同意按投標文件及由上海地通與本集團簽訂的建築合同，不時向本集團提供建築及相關服務。二零一四年建築服務協議在二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間有效，為期三年。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，二零一四年建築服務協議項下擬進行的交易的新年度上限每年分別為人民幣1,590百萬元、人民幣1,190百萬元及人民幣540百萬元。

於二零一七年十一月二十一日，上海地通與本公司進一步續簽建築服務框架協議(即二零一七年建築服務協議)，據此，上海地通已同意根據招標文件及由上海地通與本集團簽訂的建築合同，不時向本集團提供建築及相關服務。隨後，本公司於二零一七年十二月二十八日舉行股東特別大會，藉以(其中包括)批准及追認簽立二零一七年建築服務協議，並批准截至二零二零年十二月三十一日止三個年度關於二零一七年建築服務協議項下向上海地通採購建築及相關服務的建議年度上限。由於在股東特別大會上，上述普通決議案被超過50%投票票數反對，因此上述普通決議案不獲通過為本公司之普通決議案。

鑑於本集團的業務需要及與上海地通繼續進行現有交易的神益，董事會建議就二零一七年建築服務協議項下截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年擬進行的交易，將截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的年度上限調整至經修訂年度上限(「經修訂年度上限」)，並就二零一七年建築服務協議項下擬進行的交易及經修訂年度上限尋求獨立股東批准。第二次及第三次股東特別大會於二零一八年三月二十一日及二零一八年十一月十二日舉行，以(其中包括)批准及追認簽立二零一七年建築服務協議及批准經修訂年度上限。同理，由於在兩次股東特別大會上有超過50%的投票反對上述普通決議案，上述普通決議案亦未獲通過為本公司之普通決議案。

鑑於本集團業務需要，本集團繼續與上海地通進行若干現有交易。鑑於修訂後的年度上限未獲獨立股東批准，本集團已採用本公司二零一八年十月十九日通函中披露的年度交易金額，即截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年人民幣130,000,000元。本集團已密切留意二零一七年建築服務協議項下交易的交易總額，以確保截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年該等交易金額不會超過人民幣130,000,000元。

持續關連交易(續)

於二零二零年十二月三十日，本集團與上海地通訂立自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止期間的新建築服務協議(「二零二一年建築服務協議」)，以繼續與上海地通進行若干現有交易。本集團已採用本公司日期為二零二零年十二月三十日的公告所披露的新年度交易金額，即截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年人民幣85百萬元。本集團將密切留意二零二一年建築服務協議項下交易的交易總額，以確保截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年該等交易金額不會超過人民幣85百萬元。

張德璜先生(本公司最終控股股東張志熔先生的父親)持有上海地通的控制股權。因此，根據上市規則第14A章規定，上海地通為本公司的關連人士，而上海地通根據二零一七年建築服務協議向本集團提供的建築服務構成本公司的持續關連交易。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據二零一七年建築服務協議，本集團及上海地通之間的持續關連交易的年度上限為人民幣130.0百萬元，而實際交易金額約為人民幣129.9百萬元。

持續企業管治措施

本集團已於二零二零年四月十五日採納《工程類招投標工作指引》(「指引」)，以為本集團進行的物業項目甄選潛在投標者及檢討上海地通提供的建築服務。

指引包括(a)規管及監察潛在建築公司投標者甄選過程的獨立機制；及(b)監察上海地通完成的建築工程質量的獨立審核程序(適用於上海地通通過甄選過程後獲選出提供建築服務的情況)。

董事會已確認本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度內已遵循指引所載的獨立機制並已執行指引所載的獨立審核程序，監察上海地通完成的建築工程質量。本集團在確定截至二零二零年十二月三十一日止年度所進行的持續關連交易的價格及條款時已按照定價政策及準則。

本公司獨董已審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度內本集團及上海地通根據二零一七年建築服務協議所進行的所有交易。根據獨董於二零二一年三月三十日舉行的會議，獨董亦已審閱二零一七年建築服務協議的條款。彼等已確認本集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的持續關連交易按公平合理且符合本公司及股東整體利益之條款，(i)於本集團日常及一般業務過程；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據對其進行規管的協議訂立。

董事報告

持續企業管治措施(續)

根據上市規則第14A.56條規定，本公司已委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港審驗應聘服務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易進行若干程序。核數師亦已根據上市規則第14A.56條發出載有本集團披露之持續關連交易的審驗結果的無保留意見函件。本公司已將該核數師函件副本呈交香港聯交所。

核數師已根據《香港審驗應聘服務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」向董事會報告，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，核數師並無發現任何事項而令彼等認為受新建築服務協議規限的持續關連交易，(i)尚未取得董事會批准；(ii)在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(iii)在各重大方面並未根據規管該等交易的有關協議訂立；及(iv)超出本公司就其於刊發日期為二零一八年十月十九日的通函內所載列截至二零二零年十二月三十一日止財政年度持續關連交易有關上限金額約人民幣130,000,000元。誠如上節「持續關連交易」所述，批准二零一七年建築服務協議及年度上限(及經修訂年度上限)的普通決議案分別不獲本公司於二零一七年十二月二十八日、二零一八年三月二十一日及二零一八年十一月十二日舉行的三次股東特別大會通過。鑑於本集團的業務需要，本集團繼續與上海地通進行若干現有交易惟已密切監察二零一七年建築服務協議項下交易總額，以確保截至二零二零年十二月三十一日止三個年度該等交易的金額不超過該上限金額。

關連方交易

有關本集團於日常業務過程中進行的重大關連方交易的詳情載於綜合財務報表附註32。

除上述者外，該等根據上市規則第14A章構成關連交易或持續關連交易的關連方交易載於上文「持續關連交易」一節，及本公司已遵守上市規則第14A章有關之規定。

除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團與本公司或其附屬公司的控股股東之間概無重大合約。

管理合約

年內概無訂立或存續有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

董事服務合約

概無董事與本公司或其附屬公司訂立不可於一年內在毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事酬金

董事薪酬乃參照董事的職責及責任、彼等個人表現、本集團的財務業績及現行市場指標而釐定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事酬金及本公司五位最高薪人士酬金的詳情分別載於綜合財務報表的附註36及26。於年內，概無訂立任何安排致使董事放棄或同意放棄任何酬金。

獲准許的彌償及保險

根據本公司的章程細則，本公司的每一名董事或其他高級職員有權因執行彼等各自職務或就此而可能承擔或蒙受的所有訴訟、費用、支出、損失、損害及開支獲得以本公司的資產及溢利作出的彌償保證及免受損害；惟此彌償保證並不延伸至與上述人士的任何欺詐或不誠實行為有關的任何事項。本公司已為就可能針對本集團董事及高級職員的法律訴訟安排適當的董事及高級職員責任保險。

退休金計劃

本集團的退休計劃載於綜合財務報表的附註2(u)。

董事報告

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑取得的現有資料及就本公司董事所知，年內及直至本年報刊發日期，本公司一直維持上市規則所訂明的公眾持股量。

企業管治

本公司公司的企業管治原則及實務已載於本年報第33至51頁的企業管治報告中。

核數師

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於本公司應屆股東週年大會告退，及將符合資格並願意重新獲委任。本公司建議重選羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案將於會上提呈。

代表董事會

主席

丁向陽

香港，二零二一年三月三十一日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致恒盛地產控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

無法表示意見

我們受聘審計恒盛地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第68至164頁的綜合財務報表，包括：

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

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如本報告內「無法表示意見的基礎」所述，多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為該等財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

獨立核數師報告

無法表示意見的基礎

與持續經營相關的多項不確定事項

誠如綜合財務報表附註2(a)(i)所述，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團累計虧損為人民幣3,417,039,000元及貴集團的流動負債較其流動資產超出人民幣18,095,971,000元。於同日，貴集團的借款總額及流動借款為人民幣20,263,735,000元，而其現金及現金等價物僅有人民幣395,543,000元。同時，於截至二零二零年十二月三十一日，貴集團因以下違約事件而導致本金金額共計人民幣14,065,980,000元的借款出現違約：(a)於截至二零二零年十二月三十一日止年度，逾期或逾期支付貸款本金及利息，及(b)於截至二零二零年十二月三十一日止年度，違反了未在上述提及的借款的若干條款和條件。此等違約事項，於二零二零年十二月三十一日，亦導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣2,999,937,000元的借款出現交叉違約。二零二零年十二月三十一日後，與貴集團本金金額人民幣904,900,000元及利息人民幣178,927,000元並無按照借款協議內的還款時間表支付。此等期後逾期餘額與以上違約事項所述本集團本金金額共計人民幣7,594,252,000元的貸款有關，其中分別與於二零二零年十二月三十一日已違約及交叉違約的人民幣6,854,252,000元及人民幣740,000,000元有關。此等狀況連同綜合財務報表附註2(a)(i)所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對貴集團能否持續經營業務構成重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施，以改善貴集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務報表附註2(a)(i)。綜合財務報表乃按持續經營業務基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定事項，包括(i)就尚欠借款(包括已逾期償還本金及利息)與貸款人成功磋商達成重續或延展還款安排；(ii)在需要時成功另行獲取新的資金來源；(iii)成功加快貴集團發展中物業及已落成物業的預售及銷售，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及節約資本開支，以取得足夠的淨現金流入；及(iv)成功與貴集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款，包括該等交叉違約條款。由於這些多項不確定事項，不確定事項之間可能存在互相影響以及其中可能的累計影響，我們無法就持續經營業務基準準備是否合適發表意見。倘若貴集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將貴集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任，是根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》對 貴集團的綜合財務報表進行審計，並出具核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，基於本報告「無法表示意見的基礎」部分所述的事項，我們由於多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，無法對該等綜合財務報表形成意見。

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。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是吳曉彤女士。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年三月三十一日

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零二零年	二零一九年
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	34,795	36,522
使用權資產	6	1,876	5,155
投資物業	7	24,659,760	21,133,946
無形資產	8	1,800	1,800
聯營公司投資	9	4,800	4,829
合營企業權益	10	1,006,813	1,034,866
遞延所得稅資產	19	305,778	185,037
		26,015,622	22,402,155
流動資產			
發展中物業	12	15,183,525	15,267,875
持作銷售已落成物業	13	5,180,029	5,659,710
貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產	14	4,439,816	4,927,511
預付稅款		253,309	356,633
受限制現金	15	345,983	3,489,939
現金及現金等價物	16	395,543	334,169
		25,798,205	30,035,837
資產總值		51,813,827	52,437,992

刊載於第73頁至第164頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零二零年	二零一九年
流動負債			
合約負債	5	9,469,448	4,812,372
貿易及其他應付款項	17	5,515,980	5,971,157
應付所得稅		8,290,653	8,003,937
應付合營企業款項	10	353,029	353,029
借款	18	20,263,735	25,235,997
租賃負債	6(b)	1,331	3,897
		43,894,176	44,380,389
非流動負債			
借款	18	—	314,529
遞延所得稅負債	19	2,330,726	2,220,416
租賃負債	6(b)	435	1,257
		2,331,161	2,536,202
總負債		46,225,337	46,916,591
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	20	68,745	68,745
股份溢價	20	7,822,982	7,822,982
儲備		(2,451,569)	(2,532,572)
		5,440,158	5,359,155
非控股權益		148,332	162,246
總權益		5,588,490	5,521,401
負債及權益總值		51,813,827	52,437,992

經董事會於二零二一年三月三十一日批准並由下列人士代表董事會簽署

董事
丁向陽

董事
夏景華

刊載於第73頁至第164頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零二零年	二零一九年
銷售收入	5	2,807,674	5,806,661
銷售成本	24	(1,658,792)	(5,684,774)
毛利		1,148,882	121,887
其他收入	22	32,016	38,672
其他收益·淨額	23	2,009,539	870,915
金融資產虧損撥備		(452,140)	(2,613)
銷售及市場推廣開支	24	(129,358)	(133,834)
行政開支	24	(407,712)	(552,165)
財務成本·淨額	25	(1,578,403)	(1,874,351)
所佔聯營公司虧損	9	(29)	(1,340)
所佔合營企業(虧損)/溢利	10	(2,465)	959,921
除稅前溢利/(虧損)		620,330	(572,908)
所得稅開支	27	(553,241)	(419,375)
年度溢利/(虧損)		67,089	(992,283)
以下人士應佔年度溢利/(虧損)：			
—本公司擁有人		81,003	(957,065)
—非控股權益		(13,914)	(35,218)
		67,089	(992,283)
其他全面收入		—	—
年度全面收入總額/(虧損)		67,089	(992,283)
以下人士應佔年度全面收入總額/(虧損)：			
—本公司擁有人		81,003	(957,065)
—非控股權益		(13,914)	(35,218)
		67,089	(992,283)
本公司擁有人應佔溢利/(虧損)的每股盈利/(虧損) (以每股人民幣元列示)			
—基本	28	0.01	(0.12)
—攤薄	28	0.01	(0.12)

刊載於第73頁至第164頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

截至二零二零年十二月三十一日止年度 本公司擁有人應佔											
人民幣千元	股本 (附註20)	股份溢價 (附註20)	合併儲備 (附註21(a))	法定儲備 (附註21(b))	重估儲備 (附註21(c))	其他儲備 (附註21(d))	以股份 為基礎的 報酬儲備	累積虧損	總計	非控股權益	總權益
於二零二零年一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	947,730	219,515	254,281	(3,498,042)	5,359,155	162,246	5,521,401
年內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	—	81,003	81,003	(13,914)	67,089
於二零二零年十二月三十一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	947,730	219,515	254,281	(3,417,039)	5,440,158	148,332	5,588,490

截至二零一九年十二月三十一日止年度 本公司擁有人應佔											
人民幣千元	股本 (附註20)	股份溢價 (附註20)	合併儲備 (附註21(a))	法定儲備 (附註21(b))	重估儲備 (附註21(c))	其他儲備 (附註21(d))	以股份 為基礎的 報酬儲備	累積虧損	總計	非控股權益	總權益
於二零一九年一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	947,730	264,317	201,795	(2,540,977)	6,308,536	(44,480)	6,264,056
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(957,065)	(957,065)	(35,218)	(992,283)
與擁有人以擁有人身份作出的交易：											
授出購股權(附註34(b))	—	—	—	—	—	—	52,486	—	52,486	—	52,486
視同部分出售一間附屬公司的股權而 無控制權變動(附註11(c))	—	—	—	—	—	(44,802)	—	—	(44,802)	241,944	197,142
於二零一九年十二月三十一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	947,730	219,515	254,281	(3,498,042)	5,359,155	162,246	5,521,401

刊載於第73頁至第164頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零二零年	二零一九年
經營活動的現金流量			
經營業務所得的現金	30(a)	5,535,974	2,091,696
已付所得稅		(173,632)	(117,674)
已付利息		(1,579,822)	(2,114,299)
經營活動所得現金／(所用)淨額		3,782,520	(140,277)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(2,095)	(1,805)
建設投資物業付款		(1,549,401)	(1,023,223)
出售投資物業所得款項		64,334	109,319
收取應收對價的款項		—	252,442
出售若干附屬公司的部份權益所預收訂金		230,000	—
出售物業、廠房及設備所得款項		14	1,348
收取合營企業還款		26,017	—
已收利息		129,547	18,545
投資活動所用的現金淨額		(1,101,584)	(643,374)
融資活動的現金流量			
借款所得款項		1,624,806	8,889,770
償還借款		(7,292,486)	(8,178,795)
租賃付款的本金部份		(4,036)	(2,869)
一家附屬公司的非控股股東的資本投入		—	197,142
受限制現金增加		3,052,125	(129,992)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(2,619,591)	775,256
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		61,345	(8,395)
年初現金及現金等價物		334,169	342,555
現金及銀行結餘的匯兌收益		29	9
年終現金及現金等價物	16	395,543	334,169

刊載於第73頁至第164頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1 一般資料

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產發展項目。

本公司為一間於二零零七年七月二十七日在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)(股份代號：00845)上市。其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。財務報表已經由董事會在二零二一年三月三十一日批准刊發。

2 主要會計政策概要

下文載有編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有指明者外，該等政策已於所有呈列年間貫徹應用。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「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」)及香港公司條例的披露要求編製。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製，並就投資物業的重估並以公平值入賬而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估計的範疇，在附註4中披露。

(i) 持續經營基準

於二零二零年十二月三十一日，本集團累計虧損為人民幣3,417,039,000元(二零一九年：人民幣3,498,042,000元)及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣18,095,971,000元(二零一九年：人民幣14,344,552,000元)。於同日，本集團的借款總額(包括非控股股東的貸款)為人民幣20,263,735,000元(二零一九年：人民幣25,550,526,000元)，其中流動借款為人民幣20,263,735,000元(二零一九年：人民幣25,235,997,000元)，而其現金及現金等價物僅有人民幣395,543,000元。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 持續經營基準(續)

於二零二零年十二月三十一日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣3,735,631,000元及人民幣1,462,138,000元，與本金總額人民幣5,433,731,000元的借款相關(「逾期貸款」)。同時，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣7,430,092,000元的借款的利息在借款期內逾期(「其他逾期貸款」)，雖然有關利息其後已經於二零二零年十二月三十一日前付清，該等借款於二零二零年十二月三十一日依然處於違約。另外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團違反了本金金額共計人民幣1,202,157,000元的借款的若干條款及條件。於二零二零年十二月三十一日，以上所述本金金額共計人民幣14,065,980,000元的借款假如貸款人要求須即時償還。該等金額包含為數人民幣1,202,157,000元原合約還款日為二零二一年十二月三十一日以後的借款已被重新分類為流動負債(附註18)。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。基於上述違約事件，於二零二零年十二月三十一日，本金金額人民幣2,999,937,000元的借款被視為交叉違約(「交叉違約貸款」)，而其中為數人民幣475,000,000元原合約還款日為二零二一年十二月三十一日以後的借款已被重新分類為流動負債(附註18)。

自資產負債表日後，本集團未能按照若干貸款協議內既定的還款日期支付若干利息，包括(1)與上述本金金額共計人民幣5,433,731,000元的逾期貸款有關的本金金額人民幣105,000,000元及利息為數人民幣178,927,000元；(2)與若干本金金額共計人民幣1,500,000,000元的其他逾期貸款有關的本金金額人民幣549,900,000元；及(3)與若干本金金額為數人民幣740,000,000元的交叉違約貸款有關的本金金額人民幣250,000,000元。

本集團正在與逾期貸款、其他逾期貸款及交叉違約貸款的貸款人積極磋商重續，延展及置換有關借款，董事有信心可於適當時候達成協議。

由於已採取上述行動，管理層有信心已延遲償還其本金及利息的借款的貸款人將不會強制執行其要求即時還款的權利。基於交叉違約的條文，管理層亦有信心交叉違約借款的貸款人將不會行使其要求即時還款的權利。

二零一九年冠狀病毒病(「COVID-19疫情」)也給全球經濟帶來了挑戰和不確定性。中國政府採取有效措施後，COVID-19疫情在中國得到了控制。管理層認為，COVID-19疫情的影響是暫時的和可控的。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 持續經營基準(續)

鑑於上述情況，本公司董事在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。已採取若干措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續，延展及置換銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金。由二零二一年一月一日起至本綜合財務報表批准日，本集團已經償還逾期貸款的本金人民幣79,479,000元及利息人民幣119,396,000元。此外，本集團於二零二一年第一季度內對若干本金金額為數人民幣593,000,000元的交叉違約貸款在其既定的還款日前成功展期或償還；
- (iii) 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零二一年三月份開始取得預售許可證後陸續推出三個主要項目分期的物業；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

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

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 持續經營基準(續)

儘管以上所述，本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的融資及經營現金流量：

- (i) 就(a)預定於二零二一年還款(不論根據原定協議或現有安排)；(b)因本集團未能於預定還款日期或之前償還而於二零二零年十二月三十一日逾期的本金或利息；及(c)於二零二一年逾期或可能逾期的該等借款，與貸款人成功磋商達成重續或延展還款至二零二一年以後的安排；
- (ii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iii) 成功加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；及
- (iv) 成功與本集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款(包括已有交叉違約條款的借款)。

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

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 採納準則修訂本的影響

下列準則的修訂本對於本集團於二零二零年一月一日開始之財政年度強制生效，本集團需要修改其會計政策並因應採納以下的準則而做出重述調整：

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大的定義
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率指標變革
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架之修訂

上文所列的修訂並無對以往期間所確認金額有任何重大影響及預期不會對當前或未來期間有重大影響。

(iii) 已頒佈但尚未生效的新準則及準則修訂本

以下為已頒佈但於二零二零年一月一日開始的財政年度尚未生效的新準則及準則修訂本，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率指標變革—第二期
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金優惠
香港財務報告準則第17號	保險合同
香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年週期之年度改進

本集團將於上述新訂準則及準則修訂本生效時加以採納。本集團已著手評估對本集團的影響，惟現階段尚未能確定會否對本集團的營運業績及財務狀況構成重大影響。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。自控制權轉移至本集團的日期起，附屬公司獲綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。

購買法乃用作本集團購買附屬公司的入賬方法。收購附屬公司轉讓之代價為所轉讓資產、被收購方前擁有人所招致之負債及本集團所發行股本權益之公平值。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債及或然負債初始按收購日的公平值計算。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控股權益佔被購買方淨資產的比例，確認被購買方的非控股權益。

收購相關的成本在產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在損益表中確認。

本集團內各公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易提供轉移資產之減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已作必要調整，使其與本集團所採納的會計政策一致。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(i) 附屬公司(續)

倘與非控股權益進行交易，而該項交易並不導致失去控制權，則交易入賬列為權益交易一即與擁有人以其作為擁有人的身份進行的交易。支付的任何代價的公平值與所收購附屬公司資產賬面淨值相關份額的差額，乃記錄作為權益。向非控股權益進行出售的損益亦於權益記錄。

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按其失去控制權當日之公平值重新計量，而賬面值變動則於損益賬內確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產之保留權益而言，此公平值即初步賬面值。此外，先前於其他全面收入內確認與該實體有關之任何金額按猶如集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這意味著先前在其他全面收入內確認之金額，按適用香港財務報告準則所指明／允許，重新分類至損益賬或轉撥至另一權益類別。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司之業績由本公司按應收股息基準入賬。

倘從附屬公司投資收取股息，而有關股息超出宣派股息當期該附屬公司全面收益總額，或該項投資在個別財務報表賬面值超出綜合財務報表內被投資公司資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須於收取有關股息時，對該等投資進行減值測試。

(ii) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力但並非控制權的所有實體，一般持股量附有20%至50%的表決權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初步按成本確認，而賬面值乃增加或減少以確認投資者在收購日期後應佔被投資公司損益的份額。本集團的聯營公司投資包括於收購時確認的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團所佔其聯營公司的收購後溢利或虧損於綜合全面收益表確認，而其所佔的收購後其他全面收益變動則於其他全面收益中確認。累計收購後變動就投資的賬面值作出調整。當本集團所佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不會進一步確認虧損，除非其有已產生責任或代表該聯營公司付款。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 聯營公司(續)

本集團在各報告日釐定是否有任何客觀證據證明聯營公司投資有所減值。倘有減值，減值金額釐定為聯營公司可收回金額與其賬面值之差額，並在綜合全面收益表內「所佔聯營公司溢利」旁確認有關金額。

本集團與其聯營公司間交易的未變現收益將予對銷，惟以本集團於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦予以對銷，除非有關交易有證據證明所轉讓資產已減值。聯營公司的會計政策已作出必要變動，以確保與本集團所採納的政策一致。

(iii) 聯合安排

視乎各投資者的合約權利及義務，於聯合安排的投資可分為合營業務或合營企業。經評估其聯合安排的性質後，本集團釐定該等聯合安排為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益乃按成本初步確認，其後經調整以確認本集團應佔收購後的損益及於其他全面收益的變動。當本集團應佔合營企業的虧損相等於或超出其於該合營企業的權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該合營企業的投資淨額之一部分)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表該等合營企業作出付款。

本集團與其合營企業之間的交易產生的未變現收益，按本集團於合營企業的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦被抵銷。合營企業會計政策已按需要作變動，以確保其與本集團所採納的政策貫徹一致。

(c) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團旗下各公司的財務報表所包括項目，乃以有關公司經營業務所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列賬，而人民幣為本公司的功能貨幣及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易當日的匯率或項目重新計量時的估值換算為功能貨幣。結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計算的貨幣資產與負債所產生的匯兌損益於綜合全面收益表內確認。

2 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與於呈列貨幣不同的本集團旗下各公司(其概無高通脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況按以下方法換算為呈列貨幣：

- 本集團旗下各公司每份資產負債表的資產與負債按該資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 本集團旗下各公司每份全面收益表的收入及支出按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易當日現行利率累計影響的合理約數，則收入及開支將以交易當日的匯率換算)；及
- 所有因此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。匯兌差額於其他全面收入中確認。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益、導致喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權之出售、導致喪失對某一包含海外業務合營企業的共同控制權之出售，或導致喪失對某一包含海外業務聯營公司重大影響力之出售)時，與該業務相關並歸屬於本公司權益持有人之所有於權益中累計匯兌差額均重新分類至損益。

倘為部分出售並不導致本集團喪失控制包含海外業務的附屬公司，該累計匯兌差額之應佔比例為重新提供貢獻予非控股權益及不會於綜合全面收益表確認。就所有其他之部分出售(即不會導致本集團喪失對聯營公司之重大影響或對合營企業之共同控制權的部分出售)，該累計匯兌差額之應佔比例則須重新分類至損益。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本扣除累計折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。其後成本僅會在有關項目的未來經濟利益很有可能流入本集團，且該項目成本能可靠計量的情況下，方計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。

維修及保養開支於其產生的財政期間自綜合全面收益表扣除。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(d) 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，於以下的估計可使用年期將成本分攤至剩餘價值：

樓宇	按剩餘租賃年期或可使用年期之較短者
電腦及辦公室設備	5年
汽車	5年
傢俬、裝置及設置	5年
廠房及機器	10年
租賃改善工程	按租賃年期為1至5年

於各申報期間終結時檢討資產餘值及可使用年期，並在適當時作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，則該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2(g))。

出售收益及虧損按所得款與有關賬面值的差額而釐定，並於綜合全面收益表中的「行政開支」確認。

在建物業按歷史成本扣除減值虧損列賬。歷史成本包括開發物業直接應佔的開支，包括於開發期間產生的土地使用權、建築成本、借款成本及專業費用。於完成時，物業將轉撥至物業、廠房及設備項下的樓宇。

在建物業無須作折舊準備。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則在建物業賬面值會即時撇減至其可收回金額(附註2(g))。

(e) 投資物業

投資物業乃持有作長期租金回報或資本增值或兩者皆是，且並非由本集團佔用之物業。倘符合投資物業的其餘定義，根據經營租賃持有的土地均分類為投資物業及以此形式入賬，在此情況下，經營租賃的入賬方式亦與融資租賃無異。投資物業按公平值列賬，公平值指由外聘估值師每年釐定的公開市值。公平值以活躍市場價格為依據，並在有需要時就個別資產的性質、地點或狀況差異作出調整。倘沒有此方面資料，本集團會採用其他估值方法，如參考活躍程度稍遜的市場最近期提供的價格或貼現現金流量預測等。此等估值每年由獨立專業合資格估值師檢討。公平值變動於綜合全面收益表入賬列作「其他收益，淨額」的一部份。

2 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

目前正在興建或發展供日後用作投資物業的物業被分類為投資物業，並按公平值列賬。倘若在建中投資物業的公平值未能可靠地計量，則於建築工程竣工日期或公平值能夠可靠地計量之日(以較早發生者為準)前，該物業將會按成本值計量。

倘若一項持有供出售的已落成物業項目因其用途有變而成為投資物業，該物業於轉讓當日的賬面值與公平值之間的任何差額於綜合全面收益表中確認為「其他收益，淨額」的一部份。

(f) 無形資產

無形資產主要包括於初步確認時按收購成本入賬的執照。執照的可使用年期有限，乃按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法計算，將執照的成本於其估計可使用之年期5年攤銷。

(g) 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產(例如未可使用的商譽或無形資產)毋須作攤銷，但每年測試有否出現減值。須予攤銷的資產會於發生事件或情況出現變化而顯示未必能夠收回賬面值時予以檢討，以看有否出現減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的差額確認。

可收回金額為資產的公平值減銷售成本與公平值減使用價值兩者所得較高金額。在評估減值時，資產按可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。於各報告日期會對非金融資產(商譽除外)予以檢討，以看出現減值的非金融資產(商譽除外)是否可能撥回減值。

(h) 金融資產

(i) 分類

本集團按以下計量類別對其金融資產進行分類：

- 其後將按公平值(計入其他全面收益或計入損益)計量之金融資產，及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

分類取決於本集團管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益記賬。就債務工具投資而言，將取決於所持有投資的業務模式。就並非持作買賣之股本工具投資而言，將取決於本集團是否於初步確認時已作出不撤回選擇，按公平值計入其他全面收益將股本投資列賬。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(h) 金融資產(續)

(i) 分類(續)

本集團於及僅於管理該等資產之業務模式變動時，方會重新分類債務投資。

(ii) 確認及終止確認

以常規方式購買及出售之金融資產均於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。當從金融資產收取現金流量之權利已經到期或轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產終止確認。

(iii) 計量

初步確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益，則本集團按其公平值加收購金融資產時直接應佔之交易成本計量。以公平值計入損益之金融資產之交易成本計入損益。

釐定具有嵌入衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產之整體進行考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該項資產之現金流量特點。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量且該等現金流量僅代表本金及利息付款之資產按攤銷成本計量。由終止確認產生之任何收益或虧損直接於損益中確認並連同匯兌損益於「其他虧損，淨額」呈列。減值虧損於綜合全面收益表「其他虧損，淨額」中呈列。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入其他收入。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益之資產乃按公平值計入損益計量。隨後按公平值計入損益計量且並未對沖關係之一部分之債務投資之收益或虧損於損益中確認並於產生期間呈列於綜合全面收益表「其他虧損」。

2 主要會計政策概要(續)

(h) 金融資產(續)

(iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬之債務工具相關之預期信貸損失進行評估。所採用之減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。附註3(a)(iv)詳細說明本集團如何釐定信貸風險是否大幅增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許之簡化方法，該準則規定須於初步確認應收款項時確認預計存續期虧損。

按攤銷成本計量之其他應收款項包括其他應收第三方及關聯方之款項。本集團已根據12個月及存續期預期損失法評估該等應收款項之預期信貸損失。

(i) 發展中物業

發展中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用及預期竣工成本，根據現行市況釐定。

物業開發成本主要包括開發期間產生的土地使用權、建築成本、借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會撥入持作銷售已落成物業。

除非物業發展項目的施工期預期於正常營運周期後方完成，否則有關發展中物業將列為流動資產。

(j) 持作銷售已落成物業

於申報期間終結仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括未出售物業應佔的開發成本。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用或管理層根據現行市況作出的估計釐定。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(k) 存貨

存貨指建築材料及按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價，減適用之可變銷售費用。

(l) 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中已出售物業或已提供服務應收客戶的金額。倘貿易及其他應收款項預期於一年或一年內收回(若更長則在業務正常營運周期內)，則分類為流動資產，否則以非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。

(m) 合同資產及合同負債

在與客戶訂立合同時，本集團有權向客戶收取代價，並承擔向客戶轉讓貨品或提供服務的履約責任。該等權利及履約責任共同產生淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘合同的剩餘權利計量超過剩餘履約責任計量，則該合同為一項資產，並確認為合同資產。反之，倘剩餘履約責任計量超過剩餘權利計量，則該合同為一項負債，並確認為合同負債。

倘本集團預計可收回為取得客戶合同而產生的之增量成本，則將有關成本於合同資產內確認。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行結餘以及原定到期日為三個月或以下的銀行通知存款。被限制使用的銀行存款不會列入現金及現金等價物。

(o) 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本於權益中呈列為所得款的減少(除稅項後)。

(p) 貿易及其他應付款項

應付貿易款項為支付於日常業務過程中從供應商購買商品或服務的責任。於一年或一年內支付(若更長則在業務正常營運周期內)的應付款項會被分類為流動負債，否則以非流動負債呈列。

應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2 主要會計政策概要(續)

(q) 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。法定可執行權力不得取決於未來事件會否發生，並必須在正常業務過程中以及在公司或對手方出現違約、資不抵債或破產時均可予執行。

(r) 借款

借款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額於借款期間採用實際利率法在綜合全面收益表確認。

除非有無條件權利將負債的結算日遞延至申報期間結束後至少12個月，否則借款列為流動負債。

(s) 借款成本

一般及特定借款直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產(即必須長時間籌備作其擬定用途或出售的資產)的借款成本資本化為該資產的部分成本，直至該資產大致上已達到擬定用途或出售的階段。所有其他借款成本於其產生期間在綜合全面收益表扣除。

在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。

借貸成本包括利息開支、融資租賃的融資費用以及作為利息成本調整而產生的外幣借貸的匯兌差額。調整利息成本的匯兌損益包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的息差。該等金額根據實體功能貨幣中類似借貸之利率估計。

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的虛擬利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。以往年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(t) 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合全面收益表內確認，惟與於其他全面收益中確認或直接於權益中確認之項目有關之稅項則分別在其他全面收益確認或直接於權益中確認。

即期所得稅開支乃根據本公司及其附屬公司及聯營公司於經營及產生應課稅收入的國家於申報期間終結時已頒佈或大致頒佈的稅法計算得出。管理層定期就適用稅務規例可予詮釋的情況評估報稅立場，並會於適當情況下就預計將向稅務當局支付的金額計提撥備及本集團乃根據最可能結果下的單一最佳估計，就預計稅務審計事宜確認稅項負債。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表內的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延稅項負債乃源自商譽的初步確認，則不會確認遞延稅項負債；倘遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而於交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用申報期間終結前已頒佈或大致頒佈並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債償還時預期適用的稅率及稅法釐定。

遞延所得稅資產只是在很可能有未來應課稅溢利以抵銷暫時差異的情況下方予確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債倘暫時差異的回撥時間由本集團控制，且很有可能在可預見未來不會回撥則除外。一般而言，本集團不能控制聯營公司之暫時差異的回撥。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時差異的回撥時，方不就聯營公司的未分派盈利所產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

遞延所得稅資產就因附屬公司投資、聯營公司及合營安排而產生之可扣減暫時差異予以確認，惟暫時差異可能將於日後回撥，且有充足之應課稅溢利而動用暫時差異。

當有法定可執行權利可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產與負債與應課稅實體或不同應課稅實體之同一徵稅機關所徵收入有關且有意按淨額基準結算餘額時，遞延所得稅資產及負債獲抵銷。

2 主要會計政策概要(續)

(u) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員的年假及長期服務假期權益在僱員應享時確認，並會就僱員截至申報期間終結所提供服務而產生的年假及長期服務假期的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方確認。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參加由有關中國省市政府營辦的若干界定供款退休福利計劃。據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須承擔僱員的其他退休金及其他退休後福利的付款責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團並根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關月度收入總額的5%或1,500港元(以較低者為準)的最低法定供款計算。該項退休金計劃的資產由獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團對界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(v) 以股份為基礎的付款

本集團設有兩項以股份為基礎之股權結算補償計劃，根據該等計劃，本集團收取僱員的服務作為本集團股本工具(購股權)的代價。僱員以獲取授予購股權而提供的服務的公平值確認為開支。開支總金額乃參考授予的購股權的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如某企業的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標和僱員在特定時期內留任實體)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如僱員儲蓄規定的影響)。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(v) 以股份為基礎的付款(續)

非市場表現及服務條件包括在預期歸屬的購股權數目的假設中。開支總額在歸屬期間內確認，歸屬期間指符合所有特定歸屬條件的期間。在各申報期間終結時，本集團依據非市場表現及服務條件修訂其對預期可以行使購股權數目的估計。對原估計修訂(如有)的影響在綜合全面收益表確認，並對權益作出相應調整。

行使購股權時發行股份收取的現金(扣除任何直接應計交易成本)計入股本(面值)及股份溢價。

(w) 收入確認

收入包括本集團在正常業務過程中就銷售物業及服務的已收或應收代價的公平值。

當收入的金額能夠可靠計量，而未來的經濟利益有可能流入本集團，且本集團每項活動均符合下文所述的具體條件時，本集團將確認收入。

(i) 銷售物業

收入在資產控制權轉移至客戶時確認。資產的控制權可隨時間過去或在某一時間點轉移，取決於合約條款以及適用於該合約的法律。倘本集團的履約符合以下條件，資產的控制權則隨時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 本集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無創建對本集團有替代用途的資產，且本集團有可強制執行的權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

對於在某一時間點轉移物業控制權的銷售合約而言，收入於客戶取得已竣工物業的控制權時確認。

倘資產的控制權隨時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任的進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權時的某一時間點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入進行計量，並參考截至報告期末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

2 主要會計政策概要(續)

(w) 收入確認(續)

(i) 銷售物業(續)

釐定交易價時，倘融資部分的影響重大，本集團調整承諾的代價金額。

(ii) 內部裝修服務

就提供內部裝修服務而言，本集團的業績創造或增強了在資產創造或增強時客戶所控制的資產或在建工程，因此，本集團完成了履約義務，並透過計量完成服務的進度來逐步確認銷售收入。完成履約責任的進度乃基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入進行計量，並參考截至報告期末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合全面收益表確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所給予的租金優惠於綜合全面收益表中確認為應收租金總淨值的組成部分。

或然租金於產生的會計期間中確認為收入。

(iv) 利息收入

利息收入乃透過將實際利率用於金融資產的總賬面值計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就出現信貸減值的金融資產而言，將實際利率用於金融資產的淨賬面值(經扣除損失撥備)。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(x) 租賃

租賃在租賃資產可供本集團使用的當日確認為使用權資產及相應負債。

租賃產生的資產與負債初步按現值計量。租賃負債包括固定租賃付款(包括實質固定付款)的淨現值減去任何應收租賃優惠。

租賃付款使用本集團的增量借款利率進行貼現。租賃付款均分攤為本金及融資成本。融資成本在有關租賃年期計入綜合全面收益表，並藉此制定每個期間對負債餘額之穩定期間利息率。

使用權資產按以下成本計量：

- 租賃負債的初始計量金額；及
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款，減去收到的任何租賃優惠。

使用權資產一般按資產的可使用年期及租賃年期(以較短者為準)以直線法折舊。倘若本集團合理確定行使購買權，則使用權資產按相關資產的可使用年期折舊。

與物業短期租賃相關的付款在綜合全面收益表中按直線法確認為開支。短期租賃為租期不超過十二個月的租賃。

本集團作為出租人之經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期間確認為收入(附註7)。獲取經營租賃而產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並按與租賃收入相等的基础於租賃期間確認為開支。各租賃資產按性質列入資產負債表。由於採用新的租賃準則，因此本集團無需對作為出租人持有之資產的會計進行任何調整。

(y) 股息分派

向本公司股東作出的股息分派，於股息獲本公司股東或董事(如適當)批准的期間在本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

2 主要會計政策概要(續)

(z) 財務擔保合同

財務擔保合同於擔保發出時確認為一項金融負債。該負債按公平值初步計量並且後續按以下兩者中之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具項下的預計信貸損失模型確定的金額及
- 初步確認的金額減去根據香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入的原則確認的累計收入(如適用)。

財務擔保的公平值乃根據負債工具項下所規定的合同付款與無需擔保的付款之間的，或與為承擔義務而應付予第三方的預計金額之間的現金流量差異的現值決定。

(aa) 撥備及或然負債

倘本集團須就過去事項承擔現有法律或推定責任，且很有可能須流出資源以償付該責任，並能可靠估計有關金額時方會確認撥備。撥備不會就未來經營虧損予以確認。

如出現多項類似責任，會否需要資源流出以償付責任乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一類別責任所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備是按照預期以稅前利率結清責任所須開支的現值計量，而稅前利率則反映目前市場對時間價值的評值及該項責任的特定風險。因時間流逝而增加的撥備會確認為利息開支。

或然負債指因已發生事件而可能產生的責任；要確認該等責任存在與否，須視乎是否發生一宗或多宗本集團不能完全控制的不明朗事件而定。或然負債亦可能是因過往事件所產生的現有責任，但由於不大可能需要流出經濟資源或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債並無予以確認，但會在綜合財務報表附註中披露。假若流出資源的可能性改變而導致很可能出現資源流出，其將確認為撥備。

(ab) 分部報告

經營分部乃按提供予最高營運決策人的內部匯報所採用的相同方式作出呈報。最高營運決策人負責作出策略性決定，分配資源及評估經營分部的表現。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括現金及銀行存款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及借款。該等金融工具的詳情於相關附註中披露。該等金融工具有關的風險及如何減輕該等風險的政策載列於下文。本集團管理及監控該等風險以確保及時有效地採取適當措施。本集團並無使用任何種類的衍生金融工具以對沖其風險。

(i) 外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均主要以人民幣結算。本公司及本集團內若干在香港經營的投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘、借款以及貿易及其他應付款項於以下呈列：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
現金及銀行結餘：		
美元	274	287
港元	278	161
	552	448

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
借款：		
美元	355,717	2,563,109
港元	131,875	217,446
	487,592	2,780,555

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
貿易及其他應付款項：		
美元	5,220	7,030
港元	6,119	36,045
	11,339	43,075

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

本集團現時並無外幣對沖政策。在管理外匯風險方面，本集團密切注視外幣匯率的變動，並在需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘人民幣兌其他貨幣升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二零一九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利應增加／減少約人民幣24.9百萬元(二零一九年：除稅後虧損應減少／增加人民幣141.2百萬元)。

(ii) 利率風險

本集團持有計息資產，包括存放銀行現金及若干銀行存款、向合營企業提供的貸款及若干其他應收款項。該等結餘大多按固定利率計息，使本集團承受公平值利息風險。由於利率的任何合理變動不會導致本集團業績有重大變動，故並無就本集團的計息資產產生的利率風險進行敏感度分析。

本集團的利率風險主要來自其借款。以浮息作出的借款使本集團承受現金流量利率風險，而以定息作出的借款則使本集團承受公平值利率風險。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險。本集團對其利率風險進行動態分析，並會於訂立任何再融資、現有持倉的續訂以及其他財務交易時考慮利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘以浮息作出的借款的利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，則年度的除稅後溢利應減少／增加人民幣1,774,000元(二零一九年：除稅後虧損增加／減少人民幣1,724,000元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

(iii) 價格風險

本集團就本身持有的非上市投資承受證券價格風險。按公平值計入損益的金融資產，其公平值變動產生的損益，分別在權益及綜合全面收益表處理。本集團恒常監控非上市投資的表現，並評估其對本集團戰略規劃的相關性。

(iv) 信貸風險

信貸風險乃按組合基準管理。本集團的信貸風險來自現金存款、貿易及其他應收款項及應收合營企業的貸款。管理層已訂有政策持續監察所承受的該等信貸風險。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 信貸風險(續)

就銀行及金融機構而言，僅會向聲譽良好的銀行存款。就客戶信貸風險而言，本集團一般要求客戶於交付物業前悉數支付款項。僅於極少數情況下本公司高級管理層於評估客戶信貸歷史後作出批准而給予客戶信貸期。本集團已制定政策以確保採取跟進行動收回過期債務，且本集團定期審閱每項貿易及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足額虧損撥備。本集團特別分析該等應收款項的可收回性，包括債務人的財政狀況及任何其他已知的資料。

就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就其他應收款項的可收回性作出集體評估及個別評估。

本集團於初步確認金融資產時考慮違約概率及於各報告期間信貸風險有否持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團比較資產於報告日期發生違約的風險與於初步確認日期違約的風險。本集團會考慮可獲取的合理及有理據前瞻性資料，尤其納入下列指標：

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

(a) 提供給合營企業的貸款

向合營企業提供的貸款一般以相關資產支持，本集團持續監察合營企業之信貸能力。本集團根據12個月預期損失法評估結餘的預期信貸損失。年內，經評估得出結餘的預期損失率較低及並無就該結餘計提損失撥備。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 信貸風險(續)

(b) 貿易應收款項

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法計提所有預計信貸損失撥備，其要求所有貿易應收款項均使用存續期間預計的信貸損失撥備。為計量預期信貸損失，貿易應收款項已按共同信貸風險特徵及逾期日數分類。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日釐定如下。

貿易應收款項	具體風險/ 尚未逾期	逾期 少於180日	逾期 超過180日	逾期 超過1年	總計
二零二零年十二月三十一日					
預計損失率	0.1%	1%	5%	10%	—
總賬面值－貿易應收款項 (人民幣千元)	422,215	3,894	4,842	55,327	486,278
虧損撥備(人民幣千元)	422	39	242	5,534	6,237
二零一九年十二月三十一日					
預計損失率	0.1%	1%	5%	10%	—
總賬面值－貿易應收款項 (人民幣千元)	422,215	23,829	2,930	36,813	485,787
虧損撥備(人民幣千元)	422	238	147	3,704	4,511

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 信貸風險(續)

(c) 其他應收款項及其他金融資產

本集團將其他應收款項及其他金融資產分為三類以分別反映其信貸風險及損失撥備如何就各該等類別進行釐定。本集團預期信貸損失模型所依據的假設概述如下：

類別	本集團針對各類的定義	確認預期信貸損失撥備的基礎
正常	對手方違約風險較低且有強大能力滿足合約現金流量需求，應收款項於初步確認後的信貸風險並無大幅增加	12個月的預期損失。對於預期存續期在12個月之內的資產，預期損失按預期存續期計量
表現不佳/ 不良	應收款項自初步確認起的信貸風險大幅增加，但並無客觀的減值跡象	預期存續期損失
撤銷	應收款項自報告期末起已顯示客觀的減值跡象，且並無可收回的合理預期	撤銷資產

在其他應收款項及其他金融資產的期限內，本集團通過及時就預期信貸損失計提撥備來入賬其信貸風險。計算預期信貸損失率時，本集團考慮各類應收款項及其他金融資產的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團就其他應收款項及其他金融資產計提信貸損失如下：

本集團內部信貸評級	確認預期信貸 損失撥備的基礎	估計違約的 總賬面值 人民幣千元	賬面值 (經扣除減值撥備) 人民幣千元
二零二零年十二月三十一日			
正常	12個月的預計損失	1,977,644	1,873,695
表現不佳/ 不良	預計存續期損失	688,395	—
二零一九年十二月三十一日			
正常	12個月的預計損失	2,287,745	2,260,079
表現不佳/ 不良	預計存續期損失	688,395	374,131

於報告期間，估計工具及假設並未發生重大變化。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 信貸風險(續)

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

人民幣千元	貿易應收款項	其他應收款項及 其他金融資產	總計
於二零一九年一月一日的期初虧損撥備	2,728	341,100	343,828
年內於損益確認的虧損撥備	1,783	830	2,613
於二零一九年十二月三十一日的期末虧損撥備	4,511	341,930	346,441
年內於損益確認的虧損撥備	1,726	450,414	452,140
於二零二零年十二月三十一日的期末虧損撥備	6,237	792,344	798,581

本集團已為旗下物業的若干買家安排銀行融資，並已就保證該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註33。

(v) 流動資金風險

管理層致力維持充裕現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控本集團的現金滾動預測。本公司董事已按以下基準編製了截至二零二一年十二月三十一日止年度的預測現金流量：(1)將繼續有可用的銀行融資；(2)於二零二一年的由預售所得款項較二零二零年為高；(3)建設付款將由收到的相關預售所得款項淨額滿足；(4)可用項目貸款將不少於二零二零年；及(5)將不會進一步違反債務契諾。管理層將密切監察情況，以在未能全面符合任何上述條件的情況下，確保採取其他適當行動，加快已落成物業的銷售。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕潛在的對預測現金流量的影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化並對本集團預測現金流量構成預料之外的重大影響。這些計劃包括制定更靈活的價格以求加快本集團物業的銷售，調整和進一步放緩施工進度，確保可銷售物業的開發可得到足夠資源，實施成本控制措施，為本集團的開發項目引進策略性合作伙伴及尋求其他融資渠道。本集團會就未來相關的成本和收益評估，並作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

下表根據結算日至合約到期日的餘下期間對本集團的金融負債按相關到期組別進行分析。如表內所披露，金額乃合約非貼現現金流量(經考慮逾期借款及被視為交叉違約的借款)，故有關金額將不會與綜合資產負債表內披露的借款相符。

人民幣千元	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
於二零二零年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	21,119,884	94,410	95,226	68,108	21,377,628
租賃負債	1,331	435	—	—	1,766
貿易及其他應付款項	4,816,049	—	—	—	4,816,049
總計	25,937,264	94,845	95,226	68,108	26,195,443
於二零一九年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	26,855,877	437,601	111,860	95,923	27,501,261
租賃負債	4,230	1,286	—	—	5,516
貿易及其他應付款項	5,246,744	—	—	—	5,246,744
總計	32,106,851	438,887	111,860	95,923	32,753,521

本集團已為旗下物業的若干買家的按揭貸款提供擔保。由於董事認為買家拖欠還款的可能性極低，以上表格並無包含此等擔保金額。於二零二零年十二月三十一日，該等擔保的最高額度為人民幣3,924,027,000元(二零一九年：人民幣3,248,085,000元)(附註33)。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可取得)；或(ii)物業買家償清按揭貸款(以較早者為準)後終止。

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

本集團將其股東權益視為資本。本集團的資本管理目標為保障本集團有能力按持續經營基準繼續經營，以為股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，並維持最佳資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以降低債務。

本集團利用資本負債比率及短期債務比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司擁有人應佔總權益計算。債務淨額按借款總額(不包括非控股股東的貸款)減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)計算。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
借款總額(不包括非控股股東的貸款)	19,668,161	25,247,047
減：現金及銀行結餘	(741,526)	(3,824,108)
債務淨額	18,926,635	21,422,939
本公司擁有人應佔總權益	5,440,158	5,359,155
資本負債比率	347.9%	399.7%

二零二零年的資本負債比率較二零一九年的比率為低，此乃由於本年度債務淨額有所下降所致。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

下表按計量公平值之估值技術所用輸入數據的層級，分析按公平值列賬之金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公平值架構內的三個層級：

- (i) 相同資產或負債在交投活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- (ii) 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入數據，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- (iii) 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即非可觀察輸入數據)(第3層)。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何以公平值計量的金融資產。有關於按公平值計量的投資物業的披露，請參閱附註7。

由於本集團金融資產及負債(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產及貿易及其他應付款項)在短期內到期，故其賬面值與公平值相若。

4 重要會計估計及判斷

編製綜合財務報表所用的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素(包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件)評估。本集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計按定義甚少與有關的實際結果相同。可能對下一個財政年度內資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設於下文討論。

(a) 持續經營基準

於應用本集團之會計政策過程中，除涉及估計之項目外，管理層編製綜合財務報表時乃假設本集團於來年將可按持續經營基準繼續營運，此乃對財務報表內已確認金額構成最重大影響之主要判斷。評估持續經營假設時，董事需於特定時間就本質一不確定之事件及情況之未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑問，且或會引致業務風險之重大事件或情況載於綜合財務報表附註2(a)(i)。

(b) 貿易應收款項、其他應收款項及其他金融資產減值評估

本集團一般要求客戶於交付物業前悉數支付款項。僅於極少數情況下本公司高級管理層於評估客戶信貸歷史後作出批准而給予客戶信貸期。本集團已制定政策以確保採取跟進行動收回過期債務，且本集團定期審閱每項貿易應收款項的可收回金額。就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號規定之簡化方法就預期信貸損失計提撥備，該準則規定就所有貿易應收款項(不包括非金融資產)採用存續期預期損失撥備。就其他應收款項及其他金融資產而言，本集團採用一般方法計提預計信貸損失。金融資產損失撥備乃基於有關違約風險及預計損失率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。管理層於各結算日重估有關估計。

(c) 發展中物業及持作銷售的已落成物業的減值撥備

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可變現淨值(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並計及根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零二零年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就發展中物業及持作銷售的已落成物業作出減值撥備的餘額為人民幣7,174,267,000元(二零一九年：人民幣7,131,998,000元)。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4 重要會計估計及判斷(續)

(d) 投資物業公平值

投資物業公平值乃按估值技術釐定。判斷及假設的詳情於附註7披露。

(e) 土地增值稅

本集團須支付中國土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務司法權區對有關稅項的執行及繳付的規定各異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅項規則的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅所採用的是最可能結果下的單一最佳估計。最終稅項結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差額將影響與地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及遞延所得稅撥備。

(f) 確認出售物業的銷售收入

確認方式之判斷

本集團在買家取得已竣工物業的控制權的時間點確認物業銷售收入；否則，收入於本集團的履約並無創建對本集團有替代用途的資產，且本集團有可強制執行的權利以收取累計至今已完成履約部分的款項時隨時間確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此物業單位對本集團而言並無替代用途。本集團是否擁有收取付款的可強制執行權利，取決於銷售合約(書面或口頭)的條款和適用於該合約的適用法例詮釋。有關釐定需要作出重大判斷詮釋。

確認點之判斷

管理層判斷於何時將物業控制權轉讓予客戶。於有關物業完成興建，且物業的實益權益已轉讓予客戶時，物業控制權會轉讓予客戶。

對於與物業出售交易有關的付款權利，以及對於轉讓物業控制權的重大風險及回報的時間作出的判斷，將影響本集團的年度溢利及持作銷售已落成物業的賬面值。

4 重要會計估計及判斷(續)

(g) 所得稅及遞延所得稅

在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定都是不確定的。本集團乃根據最可能結果下的單一最佳估計，就預計稅務審計事宜確認稅項負債。當最終的稅款結果與最初記錄入賬的金額不同時，有關差額將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來很可能有應課稅溢利以抵銷暫時性差異或可動用稅項虧損時，有關若干暫時性差異及稅項虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際動用的結果可能不同。

5 分部資料

執行董事為最高營運決策人。管理層根據提呈予執行董事以作表現評估及資源分配的本集團內部報告釐定經營分部。

執行董事從地理角度考慮本集團的業務，並評估四個呈列經營分部，即上海地區、長三角地區(上海除外)、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。「其他」分部代表企業的支持職能部份。

執行董事根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎包括來自經營分部的折舊、投資物業公平值變動、貿易及其他應收款項減值虧損撥備、發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動、以股份為基礎的報酬開支、利息收入和財務成本。提供予執行董事的其他資料(不包括下述者)乃以與簡明綜合中期財務資料一致的方式計量。

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。其他未分配企業資產代表在企業層面發生而被資本化於附屬公司的合資格資產的利息開支。

向執行董事呈報來自外部的銷售收入乃按照與簡明綜合全面收益表一致的方式計算。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

5 分部資料(續)

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	總計
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
銷售收入						
於某一時間點	1,294,401	483,933	31,661	880,366	—	2,690,361
於一段時間內	117,313	—	—	—	—	117,313
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	1,411,714	483,933	31,661	880,366	—	2,807,674
分部業績	785,354	(113,759)	(48,789)	86,218	89,696	798,720
折舊	(2,984)	(1,834)	(2,308)	(23)	(428)	(7,577)
投資物業公平值變動	1,846,789	227,203	(3,737)	(168,256)	—	1,901,999
金融資產虧損撥備	(203,791)	(183,531)	(597)	(64,221)	—	(452,140)
發展中物業及持作銷售已落成物業 減值撥備的變動	2,218	232,796	(171,164)	(106,119)	—	(42,269)
利息收入	1,091	657	340	701	—	2,789
財務成本	(1,078,454)	(214,167)	(151,518)	(8,907)	(128,146)	(1,581,192)
所得稅(開支)/抵免	(580,371)	(116,086)	157,430	(14,214)	—	(553,241)

5 分部資料(續)

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	總計
截至二零一九年十二月三十一日 止年度						
銷售收入						
於某一時間點	3,932,966	748,811	24,310	140,546	—	4,846,633
於一段時間內	960,028	—	—	—	—	960,028
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	4,892,994	748,811	24,310	140,546	—	5,806,661
分部業績	2,513,983	(322,005)	(22,036)	(289,055)	(63,650)	1,817,237
折舊	(3,511)	(1,194)	(2,182)	(28)	(277)	(7,192)
投資物業公平值變動	1,914,410	(503,051)	(185,884)	(311,368)	—	914,107
金融資產減值虧損撥備	(2,307)	(153)	(81)	(72)	—	(2,613)
發展中物業及持作銷售已落成物業 減值撥備的變動	(329,039)	(36,218)	(903,568)	(98,785)	—	(1,367,610)
以股份為基礎的報酬開支	—	—	—	—	(52,486)	(52,486)
利息收入	10,969	6,081	188	517	5	17,760
財務成本	(1,274,790)	(245,711)	(221,771)	(53,652)	(96,187)	(1,892,111)
所得稅(開支)/抵免	(424,813)	(48,355)	68,564	(14,771)	—	(419,375)

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

5 分部資料(續)

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	對銷	總計
於二零二零年 十二月三十一日							
分部資產總值	49,463,964	22,401,399	5,106,169	5,899,067	4,470,822	(44,993,032)	42,348,389
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,800	—	—	—	—	—	4,800
合營企業投資	771,502	—	—	—	—	—	771,502
遞延所得稅資產							305,778
其他未分配企業資產							9,159,660
資產總值							51,813,827
增加：							
物業、廠房及設備	953	732	172	—	238	—	2,095
投資物業	422,329	758,265	16,045	352,762	—	—	1,549,401
於二零一九年 十二月三十一日							
分部資產總值	47,904,087	23,414,684	4,926,162	5,653,011	5,910,457	(44,618,412)	43,189,989
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,829	—	—	—	—	—	4,829
合營企業投資	781,571	—	—	—	—	—	781,571
遞延所得稅資產							185,037
其他未分配企業資產							9,062,966
資產總值							52,437,992
增加：							
物業、廠房及設備	1,108	66	617	14	—	—	1,805
投資物業	262,661	422,050	30,388	324,370	—	—	1,039,469

5 分部資料(續)

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
分部業績	798,720	1,817,237
折舊	(7,577)	(7,192)
投資物業公平值變動	1,901,999	914,107
金融資產虧損撥備，淨額	(452,140)	(2,613)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(42,269)	(1,367,610)
以股份為基礎的報酬開支(附註34(b))	—	(52,486)
	2,198,733	1,301,443
利息收入	2,789	17,760
財務成本	(1,581,192)	(1,892,111)
除所得稅前溢利／(虧損)	620,330	(572,908)

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
物業銷售	2,690,361	4,846,633
物業內部裝修	117,313	960,028
	2,807,674	5,806,661

本集團有較多數目之客戶。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止各年度，概無單一客戶貢獻銷售收入超過本集團銷售總收入的10%。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

5 分部資料(續)

合約負債

本集團已確認以下收入相關的合約負債：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
合約負債		
物業銷售(a)	9,469,448	4,812,372

(a) 就合約負債確認的收入

下表顯示年內就結轉的合約負債確認的收入(計入年初的合約負債結餘內)金額。

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
物業銷售	1,469,842	3,902,617

6 物業、廠房及設備／使用權資產

(a) 物業、廠房及設備

人民幣千元	樓宇	電腦及 辦公室設備	汽車	傢俬、 裝置及設備	租賃 改善工程	廠房及機器	總計
於二零一九年一月一日							
成本	73,901	25,727	70,613	6,698	4,209	19	181,167
累計折舊	(26,798)	(24,131)	(65,155)	(6,442)	(4,209)	—	(126,735)
賬面淨值	47,103	1,596	5,458	256	—	19	54,432
截至二零一九年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	47,103	1,596	5,458	256	—	19	54,432
改變會計政策的調整(附註2(a)(iv))	(16,247)	—	—	—	—	—	(16,247)
經重述的年初賬面淨值	30,856	1,596	5,458	256	—	19	38,185
增添	—	546	—	1,259	—	—	1,805
出售	—	—	(11)	—	—	—	(11)
折舊	(2,465)	(396)	(472)	(124)	—	—	(3,457)
年終賬面淨值	28,391	1,746	4,975	1,391	—	19	36,522
於二零一九年十二月三十一日							
成本	49,377	26,273	70,387	7,957	557	19	154,570
累計折舊	(20,986)	(24,527)	(65,412)	(6,566)	(557)	—	(118,048)
賬面淨值	28,391	1,746	4,975	1,391	—	19	36,522
截至二零二零年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	28,391	1,746	4,975	1,391	—	19	36,522
增添	612	748	443	292	—	—	2,095
出售	—	—	(14)	—	—	—	(14)
折舊	(2,465)	(595)	(465)	(283)	—	—	(3,808)
年終賬面淨值	26,538	1,899	4,939	1,400	—	19	34,795
於二零二零年十二月三十一日							
成本	49,989	27,021	66,903	8,249	557	19	152,738
累計折舊	(23,451)	(25,122)	(61,964)	(6,849)	(557)	—	(117,943)
賬面淨值	26,538	1,899	4,939	1,400	—	19	34,795

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

6 物業、廠房及設備／使用權資產(續)

(a) 物業、廠房及設備(續)

折舊費用按下列分類於綜合資產負債表及綜合全面收益表予以資本化或予以支銷：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
發展中物業	132	97
銷售及市場推廣開支	398	407
行政開支	3,278	2,953
	3,808	3,457

(b) 使用權資產／租賃負債

(i) 在綜合資產負債表內確認的金額

綜合資產負債表顯示與租賃有關的下列金額：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
物業	1,876	5,155
使用權資產	1,876	5,155
租賃負債		
流動部分	1,331	3,897
非流動部分	435	1,257
	1,766	5,154

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，使用權資產的增加為人民幣1,690,000元(二零一九年：人民幣5,895,000元)。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，若干涉及人民幣981,000元使用權資產的租賃協議已被提前終止。

6 物業、廠房及設備／使用權資產(續)

(b) 使用權資產／租賃負債(續)

(ii) 於綜合全面收益表內確認的金額

綜合全面收益表反映了與租賃有關的下列金額：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
使用權資產的折舊費用		
物業	3,901	3,832
財務成本(包含在財務成本內)	479	876
與短期租賃有關的開支(包含在銷售及市場推廣開支及行政開支內)	11,879	11,926

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，租賃的現金流出總額為人民幣16,394,000元(二零一九年：人民幣15,759,000元)。

(iii) 本集團的租賃業務及其處理方法

租賃合約一般簽訂為三至六年的固定期限。租賃條款是以個別基礎來談判，並包含各種不同的條款和條件。租賃協議不規定出租人持有的租賃資產的擔保權益以外的任何契約。租賃資產不用作借款的擔保。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

7 投資物業

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
年初	21,133,946	17,942,046
添置	1,549,401	1,039,469
由持作銷售已落成物業轉入	138,748	1,347,643
出售	(64,334)	(109,319)
公平值變動(計入「其他收益·淨額」)(附註23)	1,901,999	914,107
年終	24,659,760	21,133,946

下列金額已於綜合全面收益表確認：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
租金收入	31,770	36,284
來自產生租金收入之投資物業的直接經營開支	(2,126)	(2,636)
租金收入淨額(附註22)	29,644	33,648

於二零二零年十二月三十一日，就有關其投資物業本集團並無尚未計提撥備的有關未來維修保養的合約責任(二零一九年：無)。

估值師亞太評估諮詢有限公司已就本集團的投資物業進行獨立估值，以釐定截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日的投資物業公平值。重新估值的損益計入綜合全面收益表的「其他收益·淨額」(附註23)。下表利用估值法分析按公平值列賬的投資物業。

7 投資物業(續)

公平值層級

人民幣千元	於二零二零年十二月三十一日 按下列項目的公平值計量		
	相同資產在 活躍市場的報價 (第一層級)	其他重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)
投資物業：			
商店／購物中心	—	—	6,695,390
停車場	—	—	894,000
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	—	—	17,070,370

人民幣千元	於二零一九年十二月三十一日 按下列項目的公平值計量		
	相同資產在 活躍市場的報價 (第一層級)	其他重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)
投資物業：			
商店／購物中心	—	—	5,629,000
停車場	—	—	767,000
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	—	—	14,737,946

本集團之政策乃於導致轉撥的事件發生或情況改變當日，確認於公平值層級之間的轉入及轉出。年內第一、二及三層級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

7 投資物業(續)

按重大不可觀察輸入數據(第三層級)的公平值計量

人民幣千元	商店/ 購物中心	停車場	綜合體， 包括商店、 停車場、 辦公室及酒店	總計
於二零二零年一月一日	5,629,000	767,000	14,737,946	21,133,946
添置	388,719	848	1,159,834	1,549,401
由持作銷售已落成物業轉入	125,359	—	13,389	138,748
出售	(57,320)	(7,014)	—	(64,334)
公平值變動				
— 由持作銷售已落成物業轉入 投資物業的評估收益(a)	124,641	—	131,331	255,972
— 其他投資物業的公平值變動淨額	484,991	133,166	1,027,870	1,646,027
於二零二零年十二月三十一日	6,695,390	894,000	17,070,370	24,659,760

人民幣千元	商店/ 購物中心	停車場	綜合體， 包括商店、 停車場、 辦公室及酒店	總計
於二零一九年一月一日	3,846,100	211,000	13,884,946	17,942,046
添置	369,744	735	668,990	1,039,469
由持作銷售已落成物業轉入	1,347,643	—	—	1,347,643
出售	(83,433)	(25,886)	—	(109,319)
公平值變動				
— 由持作銷售已落成物業轉入 投資物業的評估收益(a)	582,357	—	—	582,357
— 其他投資物業的公平值變動淨額	(433,411)	581,151	184,010	(331,750)
於二零一九年十二月三十一日	5,629,000	767,000	14,737,946	21,133,946

- (a) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，若干賬面值為人民幣138,748,000元(二零一九年：人民幣1,347,643,000元)的持作銷售已落成物業的物業用途變更為賺取租金收入並以物業租賃協議開始時作為依據轉入投資物業。於轉入時，從持作銷售已落成物業轉入投資物業當日的評估收益為數人民幣255,972,000元(二零一九年：人民幣582,357,000元)於損益賬內確認。

7 投資物業(續)

本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師於二零二零年十二月三十一日進行估值，有關估值師持有認可的相關專業資格，並擁有進行估值投資物業所在地點及分部的近期經驗。就所有投資物業而言，現有用途充份發揮其物業價值。

就財務申報而言，本集團財務部審閱由獨立估值師所進行的估值。截至二零二零年十二月三十一日，亞太評估諮詢有限公司已釐定物業的公平值。

於各財政年度年結日，財務部：

- 查核獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估與過往年度估值報告比較的物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

已落成商店／購物中心、新落成辦公室、停車場及商店／購物中心的公平值使用比較法或收入資本化法得出。

收入資本化法

此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易之分析及估值師對當時投資者之要求或期望之闡釋而得出。在估值中採用的現行市值租金已參考標的物業及其他可資比較物業的近期租務情況。

比較法

公平值一般採用比較法得出，並假設該等物業權益於其現況下以即時交吉方式，並參照市場上可得的可資比較銷售交易進行銷售，並對估值師之詮釋作出調整。

剩餘法

發展中投資物業的公平值一般採用剩餘法得出，該法結合使用參照市場上可得的可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法。此估值方法實質上為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的溢利及風險。

於二零二零年十二月三十一日，就一個項目剛建設竣工的投資物業的估值技術由剩餘法改為比較法，其公平值約人民幣4,841,000,000元(二零一九年：人民幣4,140,000,000元)。管理層認為此計量法更能代表有關項目的公平值。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

7 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據(第三層級)的公平值計量的資料

於二零二零年十二月三十一日，估值中採納以釐定本集團投資物業組合公平值之主要假設乃介乎以下範圍：

項目	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平值 的關係
商店/購物中心	6,695,390	比較法	可資比較單位售價	每平方米人民幣2,700元至 人民幣33,200元	單位售價越高， 公平值越高
			收益法(年期及 復歸法)	空置率	0% - 11%
		剩餘法	年期回報率及 復歸回報率	4% - 6%	回報率越高， 公平值越低
			租值	每平方米每日人民幣1元至 人民幣18元	租值越高， 公平值越高
			租值	每平方米每日人民幣2元至 人民幣3元	租值越高， 公平值越高
			年期回報率及 復歸回報率	3% - 6%	回報率越高， 公平值越低
			空置率	5% - 20%	空置率越高， 公平值越低
			估計之落成成本	每平方米人民幣4,000元	估計成本越高， 公平值越低
			持有及開發物業至 落成之估計所需 溢利率	10% - 15%	所需溢利率越高， 公平值越低

7 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據(第三層級)的公平值計量的資料(續)

項目	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平值 的關係
停車場	894,000	比較法	可資比較單位售價	平均每個人民幣1,180,000元	單位售價越高， 公平值越高
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	17,070,370	剩餘法	租值	每平方米每日人民幣8元至 人民幣19元	租值越高， 公平值越高
			年期回報率及 復歸回報率	4% - 6%	回報率越高， 公平值越低
			估計之落成成本	每平方米人民幣8,200元至 人民幣25,500元	估計成本越高， 公平值越低
			持有及開發物業至 落成之估計所需 溢利率	物業估值的14%	所需溢利率越高， 公平值越低
			空置率	10%	空置率越高， 公平值越低
			可資比較單位售價	商店：每平方米 人民幣9,100元至 人民幣32,000元	單位售價越高， 公平值越高
			停車場：每個 人民幣300,000元至 人民幣850,000元	單位售價越高， 公平值越高	
辦公室：每平方米 人民幣12,700元至 人民幣52,900元	單位售價越高， 公平值越高				
酒店：每平方米 人民幣12,900元至 人民幣57,000元	單位售價越高， 公平值越高				

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

7 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據(第三層級)的公平值計量的資料(續)

於二零一九年十二月三十一日，估值中採納以釐定本集團投資物業組合公平值之主要假設乃介乎以下範圍：

項目	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平值 的關係
商店/購物中心	5,629,000	比較法	可資比較單位售價	每平方米人民幣2,300元至 人民幣33,500元	單位售價越高， 公平值越高
			收益法(年期及 復歸法)	空置率	0% - 15%
		剩餘法	年期回報率及 復歸回報率	4% - 6%	回報率越高， 公平值越低
			租值	每平方米每日人民幣1元至 人民幣14元	租值越高， 公平值越高
			租值	每平方米每日人民幣2元至 人民幣3元	租值越高， 公平值越高
			年期回報率及 復歸回報率	3% - 6%	回報率越高， 公平值越低
			空置率	5% - 20%	空置率越高， 公平值越低
			估計之落成成本	每平方米人民幣4,000元至 人民幣5,200元	估計成本越高， 公平值越低
			持有及開發物業至 落成之估計所需 溢利率	10% - 15%	所需溢利率越高， 公平值越低

7 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據(第三層級)的公平值計量的資料(續)

項目	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平值 的關係
停車場	767,000	比較法	可資比較單位售價	平均每個人民幣1,000,000元	單位售價越高， 公平值越高
綜合體，包括商店、 停車場、辦公室及酒店	14,737,946	剩餘法	租值	每平方米每日人民幣8元至 人民幣19元	租值越高， 公平值越高
			年期回報率及 復歸回報率	5% - 6%	回報率越高， 公平值越低
			估計之落成成本	每平方米人民幣8,200元至 人民幣25,500元	估計成本越高， 公平值越低
			持有及開發物業至 落成之估計所需 溢利率	物業估值的15%	所需溢利率越高， 公平值越低
			空置率	7% - 25%	空置率越高， 公平值越低
			可資比較單位售價	商店：每平方米 人民幣32,000元	單位售價越高， 公平值越高
			停車場：每個 人民幣300,000元至 人民幣850,000元	單位售價越高， 公平值越高	
辦公室：每平方米 人民幣12,900元至 人民幣56,600元	單位售價越高， 公平值越高				
酒店：每平方米 人民幣12,900元至 人民幣44,200元	單位售價越高， 公平值越高				

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

7 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據(第三層級)的公平值計量的資料(續)

不可觀察輸入數據之間存在相互關係。預期空置率或會影響回報率，空置率越高導致回報率越高。就在建中投資物業而言，加強物業特徵的建築成本增加或會導致未來租值上升。未來租金收入增加或會與較高成本有關。倘餘下租期增加，回報率或會下跌。

本集團於投資物業的權益(按賬面值計)的分析載列如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
在中國持有：		
10至50年的租約	17,003,360	15,813,520
逾50年的租約	7,656,400	5,320,426
	24,659,760	21,133,946

於二零二零年十二月三十一日，賬面值為人民幣17,625,317,000元(二零一九年：人民幣15,479,994,000元)的投資物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註18)。

8 無形資產

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
年初	1,800	1,800
攤銷費用	—	—
年終	1,800	1,800
年終		
成本	4,300	4,300
累計攤銷	(2,500)	(2,500)
賬面淨值	1,800	1,800

本集團的無形資產本年度沒有攤銷或減值(二零一九年：無)。

9 聯營公司投資

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
聯營公司投資	4,800	4,829

本集團於聯營公司的投資指本集團於上海創盟國際建築設計有限公司(「上海創盟」)的45%股本權益。上海創盟是一家在中國成立的企業。

10 合營企業權益／應付合營企業的款項

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
合營企業權益		
合營企業投資	771,502	781,571
應收合營企業的貸款(a)	893,728	919,746
應收合營企業的貸款的未實現利息收入	(658,417)	(666,451)
	1,006,813	1,034,866
應付合營企業的款項(b)	(353,029)	(353,029)

合營企業權益指由本集團一家全資附屬公司上海鑫泰房地產發展有限公司(「上海鑫泰」)持有的於恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」)的60%股本權益及應收南京江旭的貸款。南京江旭是一家在中國成立的企業。

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
所佔合營企業(虧損)／溢利		
— 所佔本年度業績	(10,069)	603,247
— 於合營企業銷售物業後合營企業貸款的利息收入變現	8,034	376,827
— 於合營企業出售物業時得以實現向合營企業貸款的利息收入的增值稅及其他	(430)	(20,153)
	(2,465)	959,921

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

10 合營企業權益／應付合營企業的款項(續)

以下載列南京江旭以權益法入賬的財務資料概要：

資產負債表概要

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
流動		
現金及現金等價物	53,178	411,914
其他流動資產(現金除外)	3,521,568	3,412,244
總流動資產	3,574,746	3,824,158
金融負債(貿易應付款項除外)	(188,518)	(206,918)
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(1,695,707)	(1,883,484)
總流動負債	(1,884,225)	(2,090,402)
非流動		
資產	373	930
金融負債	(405,057)	(432,068)
資產淨值	1,285,837	1,302,618

全面收益表概要

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
銷售收入	60,692	4,745,865
銷售成本	(104,925)	(2,240,813)
折舊	(30)	(212)
利息收入	795	973
其他收入	—	1,282
其他銷售及行政開支	(15,876)	(53,545)
所得稅抵免／(開支)	42,563	(1,448,138)
年度(虧損)／溢利	(16,781)	1,005,412

10 合營企業權益／應付合營企業的款項(續)**財務資料概要的對賬**

以下載列財務資料概要與本集團於合營企業權益賬面值的對賬：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
於一月一日的資產淨值	1,302,618	297,206
本年(虧損)／溢利	(16,781)	1,005,412
於十二月三十一日的資產淨值	1,285,837	1,302,618
於合營企業的權益 (60%)	771,502	781,571
於十二月三十一日的賬面值	771,502	781,571

- (a) 應收合營企業的貸款是無抵押，也沒有固定還款期，其承擔利息獲南京江旭及其合資夥伴均同意以中國人民銀行最新頒佈的貸款基準利率作參考。應收合營企業的貸款賬面值與其公平值相若。此乃根據使用貸款利率折現的現金流量釐定，並在公平值第二層級。應收合營企業的貸款為資本性質。
- (b) 應付合營企業的款項屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

11 附屬公司

本公司附屬公司於二零二零年十二月三十一日的詳情載列如下：

名稱	註冊成立／成立日期	法律 實體類型	已發行／ 繳足／註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
直接持有：						
<i>於英屬處女群島(BVI)註冊成立並以 香港作為主要營運地點：</i>						
明新投資有限公司	二零零七年五月二日	有限公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
間接持有：						
<i>於BVI註冊成立並以香港 作為主要營運地點：</i>						
達凱有限公司	二零一一年四月六日	有限公司	1美元	100%	100%	投資控股
Allied Honest Holdings Limited	二零零六年三月三十日	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
Better Score Limited	二零零九年二月二十五日	有限公司	1美元	100%	100%	投資控股
East Harbour Development Limited	二零零六年三月九日	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
東和企業有限公司	二零一零年十一月二十五日	有限公司	1美元	100%	100%	投資控股
君達集團有限公司	二零零六年一月二十三日	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
Highest Reach Limited	二零零七年三月九日	有限公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
怡富有限公司	二零一一年三月二十五日	有限公司	1美元	100%	100%	投資控股
美盈有限公司	二零一一年四月六日	有限公司	1美元	100%	100%	投資控股
Regal World Development Limited	二零零六年二月二十一日	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
景向集團有限公司	二零零六年二月十五日	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股

11 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立日期	法律 實體類型	已發行/ 繳足/註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
<i>於香港註冊成立並以香港作為 主要營運地點：</i>						
卓怡集團有限公司	二零零六年六月十四日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
永和(亞洲)有限公司	二零零六年五月十五日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
Fast Right Limited	二零零六年十二月十五日	有限公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
Glorious Corporate Services Limited	二零一零年七月十二日	有限公司	1港元	100%	100%	提供公司服務
富谷投資有限公司	二零一一年四月十一日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
基鉅有限公司	二零零九年三月三日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
富達國際企業有限公司	二零零六年六月二日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
美堡投資有限公司	二零一一年四月十一日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
富昇香港集團有限公司	二零零六年六月二十六日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
恒匯投資發展有限公司	二零零六年六月十四日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
<i>於新加坡註冊成立並以 新加坡作為主要營運地點：</i>						
Wachovian II Co Pte. Ltd.	二零零七年八月十四日	有限公司	新加坡10元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

11 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類型	已發行/ 繳足/註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
於中國註冊成立並以中國 作為主要營運地點：						
富達房地產開發(南通)有限公司	二零零六年八月一日	有限公司	19,940,000美元 (二零一九年： 55,940,000美元)	100%	100%	物業發展及 投資控股
富昇房地產開發(南通)有限公司	二零零五年六月二十七日	有限公司	17,980,000美元 (二零一九年： 49,980,000美元)	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒匯房地產開發(南通)有限公司	二零零五年七月二十二日	有限公司	18,490,000美元 (二零一九年： 56,490,000美元)	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通皇室會房地產開發有限公司	二零零五年七月二十五日	有限公司	18,490,000美元 (二零一九年： 64,490,000美元)	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通江樂房地產開發有限公司	二零零六年六月二十七日	有限公司	17,900,000美元 (二零一九年： 49,900,000美元)	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通杰匯置業發展有限公司	二零零六年四月十四日	有限公司	17,990,000美元 (二零一九年： 56,990,000美元)	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通基鉅基礎設施建設有限公司	二零零九年四月二十七日	有限公司	3,000,000美元	100%	100%	投資控股
南通樂華房地產開發有限公司	二零零六年六月二十九日	有限公司	17,400,000美元 (二零一九年： 57,400,000美元)	100%	100%	物業發展及 投資控股
永和房地產開發(南通)有限公司	二零零六年四月十日	有限公司	21,370,000美元 (二零一九年： 51,370,000美元)	100%	100%	物業發展及 投資控股
卓怡房地產開發(南通)有限公司	二零零六年八月二日	有限公司	17,900,000美元 (二零一九年： 49,900,000美元)	100%	100%	物業發展及 投資控股
大連潤景房地產開發有限公司	二零一零年一月十九日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業發展

11 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類型	已發行/ 繳足/註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
於中國註冊成立並以中國 作為主要營運地點(續):						
恒盛實豐(南通)置業發展有限公司	二零一零年一月十二日	有限公司	人民幣 802,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛股權投資基金管理(上海)有限公司	二零一五年七月十四日	有限公司	—	100%	100%	投資控股
恒盛福海(哈爾濱)置業有限公司	二零一零年十一月五日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛富升地產投資(北京)有限公司	二零一零年七月二十三日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	投資控股
恒盛恒茂(合肥)房地產開發 有限公司(a)	二零零七年十月二十四日	有限公司	人民幣 509,830,227元	100%	100%	物業發展
恒盛合天和信(北京)房地產開發 有限公司	二零零一年十二月二十五日	有限公司	人民幣 130,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛弘晟(蘇州)置業有限公司	二零零五年三月十七日	有限公司	人民幣 170,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛匯鑫(長春)置業有限公司	二零一零年五月七日	有限公司	人民幣 250,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛廣場(南通)房地產開發 有限公司(c)	二零零七年十二月十二日	有限公司	人民幣 657,142,000元	70%	70%	物業發展
恒盛地產投資(長春)有限公司	二零一一年八月二十五日	有限公司	人民幣 50,000,000元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

11 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立日期	法律 實體類型	已發行/ 繳足/註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
於中國註冊成立並以中國 作為主要營運地點(續)：						
恒盛地產投資(哈爾濱)有限公司	二零一零年八月三日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(合肥)有限公司	二零一零年七月二十三日	有限公司	人民幣 250,000,000元	100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(南京)有限責任公司	二零一三年五月二十一日	有限公司	人民幣 30,000,000元	100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(南通)有限公司	二零一零年五月二十八日	有限公司	人民幣 420,000,000元	100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(上海)有限公司	二零一零年六月二十一日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(天津)有限公司	二零一零年十二月二日	有限公司	人民幣 40,000,000元	100%	100%	投資控股
恒盛祺偉(上海)實業有限公司	二零零八年九月二十四日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	建築材料批發
恒盛(上海)商業經營管理有限公司	二零一一年五月二十五日	有限公司	人民幣 10,000,000元	100%	100%	文化、廣告 策劃, 投資 控股及諮詢
恒盛天行建(天津)房地產投資 有限公司	二零零六年三月二十日	有限公司	人民幣 53,480,000元	100%	100%	物業發展
恒盛緯達(南通)房地產開發 有限公司	二零一零年一月十二日	有限公司	人民幣 3,370,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛旺佳瑞(無錫)有限公司	二零零四年九月七日	有限公司	人民幣 1,197,911,767元	100%	100%	物業發展及 投資控股

11 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類型	已發行/ 繳足/註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
於中國註冊成立並以中國 作為主要營運地點(續):						
恒盛陽光濱海(哈爾濱)置業有限公司	二零零七年十二月十九日	有限公司	人民幣 660,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛陽光鑫地(北京)置業有限公司(a)	二零零三年二月二十五日	有限公司	人民幣 129,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛陽光鑫地(遼寧)置業有限公司	二零零五年六月六日	有限公司	人民幣 1,333,502,300元	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛陽光鑫地(天津)投資有限公司	二零零三年五月十九日	有限公司	人民幣 806,039,565元	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛頤豐(合肥)房地產開發 有限公司	二零一零年十月十四日	有限公司	人民幣 250,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛焯達(南通)房地產開發 有限公司	二零一一年六月二十一日	有限公司	人民幣 183,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛卓怡地產投資(大連) 有限公司	二零一零年十二月三日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	投資控股
合肥展如商業運營管理有限公司	二零一九年七月十一日	有限公司	人民幣 10,000,000元	100%	100%	商業運營管理
江蘇演藝文化產業股份有限公司	二零零四年五月八日	有限公司	人民幣 50,000,000元	54%	54%	文化及 物業發展
江蘇創意文化產業基地投資 建設有限公司	二零零七年一月十六日	有限公司	人民幣 88,670,000元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

11 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類型	已發行/ 繳足/註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
於中國註冊成立並以中國作為主要營運地點(續)：						
江蘇恒盛大地文化有限責任公司 (已於二零二零年內撤銷註冊)	二零一一年六月二十八日	有限公司	人民幣 10,000,000元	54%	54%	物業發展
南通展如商業管理有限公司	二零一九年六月二十六日	有限公司	人民幣 10,000,000元	100%	100%	商業運營管理
南通焯焯貿易發展有限公司	二零零三年六月五日	有限公司	人民幣 155,000,000元	100%	100%	機械設備及 建築材料批發
上海安順房地產發展有限公司	一九九六年一月十八日	有限公司	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業發展
上海豪森房地產有限公司	一九九八年十月六日	有限公司	人民幣 80,000,000元	100%	100%	物業發展
上海恒冉房地產開發有限公司	二零一四年一月二十一日	有限公司	人民幣 51,000,000元	100%	100%	物業發展
上海弘曄房地產發展有限公司	二零零八年四月七日	有限公司	人民幣 900,000,000元	100%	100%	物業發展
上海錦豪房地產開發有限公司	二零零九年十二月二十五日	有限公司	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業發展

11 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類型	已發行/ 繳足/註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
於中國註冊成立並以中國 作為主要營運地點(續):						
上海隼捷商務諮詢有限公司	二零一零年十二月二十八日	有限公司	人民幣 1,000,000元	100%	100%	商務諮詢及 建築材料批發
上海明實建設工程有限公司	二零零四年一月十七日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	室內及室外 裝飾及裝修
上海鵬暉置業有限公司	二零零八年五月二十六日	有限公司	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業發展
上海冉娟裝潢工程有限公司	二零一零年十二月二十八日	有限公司	人民幣 85,000,000元	100%	100%	室內及室外 裝飾及裝修
上海榮熙商貿有限公司	二零一零年六月二十四日	有限公司	人民幣 1,000,000元	100%	100%	機械器材及 建築材料貿易
上海熔祥房地產開發有限公司	二零零九年十二月二十九日	有限公司	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業發展
上海勝通房地產開發有限公司	二零零一年六月十九日	有限公司	人民幣 601,000,000元	100%	100%	物業發展
上海鑫泰房地產發展有限公司	一九九九年四月二十二日	有限公司	人民幣 1,400,000,000元	100%	100%	物業發展及 投資控股
上海意景房地產開發有限公司	二零零一年一月二十二日	有限公司	人民幣 563,587,214元	100%	100%	物業發展及 投資控股
上海展如商業管理有限公司	二零一八年四月二十七日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	商業運營管理 及投資控股

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

11 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類型	已發行/ 繳足/註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
於中國註冊成立並以中國作為主要營運地點(續)：						
上海展如酒店管理有限公司	二零一九年三月八日	有限公司	人民幣 20,000,000元	100%	100%	酒店運營管理
上海展如房產租賃有限公司	二零一九年七月十六日	有限公司	人民幣 10,000,000元	100%	100%	房屋租賃服務
瀋陽恒盛廣場商業管理有限公司	二零二零年九月七日	有限公司	人民幣 5,000,000元	100%	100%	商業管理及物業管理
天津東岸建設有限公司	二零零五年三月十一日	有限公司	人民幣 510,000,000元	70%	70%	物業發展
天津港天房地產投資有限公司	二零零六年三月二十一日	有限公司	人民幣 136,265,000元	100%	100%	物業發展

附註：

- (a) 於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內，根據若干融資安排，本集團於恒盛恒茂(合肥)房地產開發有限公司(「合肥恒茂」)及恒盛陽光鑫地(北京)置業有限公司(「北京陽光」)之股本權益由100%減至51%。鑒於安排之實質內容，董事認為此乃一項借貸安排，而本集團則繼續綜合合肥恒茂及北京陽光之100%權益，而收取的來自於融資安排的作價被視為財務負債，並利用實際利率法按攤銷成本計量(附註18)。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本公司若干附屬公司的股本權益已就本集團的借款予以質押(附註18)。
- (c) 於二零一九年內，本集團與獨立第三方簽訂合作協定，以人民幣197,142,000元認購恒盛廣場(南通)房地產開發有限公司(稱為「恒盛廣場南通」)的註冊資本。因此，恒盛廣場南通的註冊資本從人民幣460,000,000元增加到人民幣657,142,000元及本集團持有的有效權益從100%下降到70%。由於恒盛廣場南通仍然由本集團控制，恒盛廣場南通仍為本公司的附屬公司，隨後該交易作為股權交易進行核算。

收購方支付對價的公允價值與本集團應佔恒盛廣場南通淨資產的差額約為人民幣44,802,000元被確認為其他儲備。

12 發展中物業

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
在正常的營運周期內計入流動資產	15,183,525	15,267,875
金額包括：		
土地使用權	4,357,293	4,619,066
建築成本及已資本化支出	6,614,441	6,563,078
已資本化利息	9,616,444	9,620,684
	20,588,178	20,802,828
減：減值撥備	(5,404,653)	(5,534,953)
	15,183,525	15,267,875

所有發展中物業均位於中國。

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
發展中物業：		
預期於超過12個月後落成及供出售	11,444,212	13,876,030
預期於12個月內落成及供出售	3,739,313	1,391,845
	15,183,525	15,267,875

於二零二零年十二月三十一日，賬面值為人民幣10,054,416,000元(二零一九年：人民幣12,736,960,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註18)。

於截止二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與政府部門就本集團一個位於中國的現存項目的土地置換安排達成協議。根據該協議，上述將歸還給政府的地塊將由另一塊土地取代，兩個地塊的公平價值大致相同。置換安排的細節談判仍在進行中，新地塊的選址和用地面積仍在討論之中。於二零二零年十二月三十一日，該發展中物業的賬面值約為人民幣895,000,000元。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

13 持作銷售已落成物業

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
持作銷售已落成物業包括：		
土地使用權	1,569,527	1,663,697
建築成本及已資本化支出	4,328,203	4,540,522
已資本化利息	1,051,913	1,052,536
	6,949,643	7,256,755
減：減值撥備	(1,769,614)	(1,597,045)
	5,180,029	5,659,710

所有持作銷售已落成物業均位於中國。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，若干賬面值為人民幣138,748,000元(二零一九年：人民幣1,347,643,000元)的持作銷售已落成物業轉入投資物業(附註7(a))。

於二零二零年十二月三十一日，賬面值為人民幣900,514,000元(二零一九年：人民幣806,412,000元)的持作銷售已落成物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註18)。

14 貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
應收第三方貿易款項，淨額(a)	480,041	481,276
應收第三方的其他應收款項(b)	1,552,396	1,862,498
土地出讓金的預付款及訂金(d)及(e)	2,051,097	1,548,225
工程款的預付款及訂金：	923,981	1,180,277
關連方(附註32(b))	32,624	85,758
第三方(d)	891,357	1,094,519
預付其他稅項	224,645	197,165
減：虧損撥備	(792,344)	(341,930)
	4,439,816	4,927,511

14 貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。於資產負債表日按收入確認日期分類的虧損撥備前的貿易應收款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
6個月內	3,894	23,829
7至12個月之間	4,842	2,930
12個月以上	477,542	459,028
	486,278	485,787

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸損失，該準則就所有貿易應收款項採用存續期預期損失撥備。

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
於年初	4,511	2,728
貿易應收款項的虧損撥備	1,726	1,783
於年末	6,237	4,511

於二零二零年十二月三十一日，為數人民幣486,278,000元(二零一九年：人民幣485,787,000元)的貿易應收款項包括因確認與若干動遷及安置房有關的銷售收入而應收當地政府機關的款項人民幣422,215,000元(二零一九年：人民幣422,215,000元)。根據過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且結餘仍可視為可悉數收回。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團牽涉到一項與以上所述的當地政府機關的訴訟，涉及金額約人民幣601百萬元，與本集團一個位處於上海的物業開發項目有關。當地政府機關向本集團申索款項人民幣179百萬元，而非對本集團欠款人民幣422百萬元。按照管理層的評估，除無需支付該申索款項外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422百萬元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月三十一日向上海市第二中級人民法院提交一項反訴狀及截至年終日，本集團並無就上述應收款項結餘作出撥備。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，管理層的評估並無改變。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

14 貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產(續)

- (b) 其他應收款項主要包括(i)應收一家獨立融資代理的其他應收款項約人民幣500,000,000元(二零一九年：人民幣500,000,000元)，(ii)存放於金融機構的保證按金及其他應收款共計人民幣254,284,000元(二零一九年：人民幣273,760,000元)，(iii)出售附屬公司的應收對價為數人民幣111,747,000元(二零一九年：人民幣111,747,000元)，(iv)支付給政府當局的維修基金存款為數人民幣107,713,000元(二零一九年：人民幣103,747,000元)及(v)建築項目的按金、其他預付款項及按金和應收利息。

於二零二零年十二月三十一日，以上附註1(i)所述其他應收款項包括應收一家獨立融資代理的其他應收款項約人民幣500,000,000元(二零一九年：人民幣500,000,000元)，其帶年息10%。此金額可於被界定為借款的代理安排的人民幣500,000,000元的借款(附註118)到期時作出抵消。

- (c) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。於各資產負債表日承受的最高信貸風險為上文所述的各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。
- (d) 於二零二零年十二月三十一日，土地出讓金的預付款及訂金包含的人民幣640,636,000元(二零一九年：人民幣640,636,000元)的預付款及訂金及工程款的預付款及訂金包含的人民幣325,007,000元(二零一八年：人民幣325,007,000元)的預付款及訂金乃就位於中國的若干項土地使用權向政府當局間接持有並控制的企業支付作為初始開發的預付款及訂金。根據本集團與上述的企業簽訂的協議，倘本集團今後透過招標、拍賣或掛牌出讓方式收購土地使用權，上述預付款及訂金將與土地收購成本抵銷。倘未有成功拍賣，預付款及訂金可予退回。
- (e) 於二零二零年十二月三十一日，土地出讓金的預付款及訂金同時包含就一個位於中國的土地使用權而向當地政府支付的人民幣1,262,461,000元(二零一九年：人民幣759,589,000元)。於本報告日，相關土地使用權證尚未取得。
- (f) 其他應收款項及其他金融資產的虧損撥備使用備抵帳戶記錄，除非本集團確信該金額的可收回性是遙遠的，在這種情況下，減值虧損直接與其他應收款項及其他金融資產進行撇銷。虧損撥備的變動情況已在附註3(a)(iv)中披露。

15 受限制現金

受限制現金包括(i)銀行授予本集團物業買家的按揭貸款的保證按金；(ii)銀行貸款的保證按金；及(iii)其他由於日常業務所需而被限制使用的銀行存款。於二零二零年十二月三十一日的受限制現金組成部分如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
按揭貸款保證按金項下的受限制現金	248,706	164,745
銀行貸款的保證按金(a)	—	3,052,143
其他受限制現金	97,277	273,051
	345,983	3,489,939

(a) 於二零一九年十二月三十一日，人民幣3,052,143,000元的銀行貸款保證按金與境外借款有關，該等保證按金的利率在2.0%至2.4%之間。該等境外借款已於二零二零年內悉數償還，有關的銀行貸款保證金質押亦已悉數解除。

16 現金及現金等價物

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	740,974	3,823,660
以美元計值	274	287
以港元計值	278	161
	741,526	3,824,108
減：受限制現金(附註15)	(345,983)	(3,489,939)
	395,543	334,169
最高信貸風險	741,300	3,823,813

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將以該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府所頒佈外匯管制的相關規則及規例。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

17 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
應付貿易款項及預提建築成本(a)：	3,577,779	3,897,982
關連方(附註32(b))	9,533	15,409
第三方	3,568,246	3,882,573
其他應付第三方款項及預提費用(b)	1,238,270	1,348,762
其他應付稅項	699,931	724,413
	5,515,980	5,971,157

(a) 於資產負債表日，應付貿易款項及預提建築成本的按交易發生日的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
6個月內	1,597,120	1,924,348
7至12個月之間	842,300	858,624
12個月以上	1,138,359	1,115,010
	3,577,779	3,897,982

(b) 所有其他應付款項均屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

本集團的其他應付款項及預提費用主要包括預提費用人民幣110,011,000元(二零一九年：人民幣467,781,000元)，可退回保證金人民幣375,299,000元(二零一九年：人民幣394,036,000元)出售若干附屬公司部分權益的訂金人民幣230,000,000元(二零一九年：無)及應付對價人民幣101,512,000元(二零一九年：人民幣101,512,000元)。

(c) 本集團的貿易及其他應付款項的賬面值以下列貨幣為單位：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
港元	6,119	36,045
人民幣	5,504,641	5,928,082
美元	5,220	7,030
	5,515,980	5,971,157

(d) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，貿易及其他應付款項結餘賬面值與其公平值相若。

18 借款

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	—	11,050
非控股股東的貸款(b)	—	303,479
	—	314,529
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	17,684,928	23,854,019
債券—有抵押	84,551	89,990
非控股股東的貸款(b)	595,574	—
其他借款—無抵押(c)	823,643	793,636
其他借款—有抵押(c)	1,075,039	498,352
	20,263,735	25,235,997
總借款	20,263,735	25,550,526
借款賬面值以下列貨幣計值：		
港元	131,875	217,446
人民幣	19,776,143	22,769,971
美元	355,717	2,563,109
總借款	20,263,735	25,550,526

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

18 借款(續)

將本集團借款分為本金額分析如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
銀行借款	15,964,947	22,770,513
債券—非上市	84,164	89,578
非控股股東的貸款	532,857	302,857
其他借款	1,683,773	1,151,761
	18,265,741	24,314,709
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	1,997,994	1,235,817
總借款	20,263,735	25,550,526

本集團的借款包含從商業銀行、其他金融機構及若干個人取得的貸款。除若干於以下(b)項所述的其他借款外，本集團所有借款皆由本集團的在建工程、投資物業、發展中物業、持作銷售已落成物業，受限制現金、若干附屬公司及一家合營企業的股本權益作抵押。

- (a) 流動銀行借款包含原於二零二一年十二月三十一日後到期的本金額人民幣1,677,157,000元(二零一九年：人民幣10,168,192,000元)，但因附註2(a)(i)所述事項而被重新分類為二零二零年十二月三十一日流動負債的借款。

管理層估計如本集團成功採取附註2(a)(i)所載的措施，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，該等重新分類的借款的還款日期轉回其各自原本的還款日期，全部皆在二零二一年十二月三十一日以後。

- (b) 截至二零二零年十二月三十一日，為數人民幣595,574,000元(二零一九年：人民幣303,479,000元)的非控股股東的貸款為有抵押、計息及須於提款日起18至36個月內償還。

- (c) 截至二零二零年十二月三十一日，為數人民幣823,643,000元(二零一九年：人民幣793,636,000元)的第三方短期借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。

為數人民幣1,075,039,000元(二零一九年：人民幣498,352,000元)的第三方短期借款為有抵押、計息及須於提款日起一年內償還。

18 借款(續)

(d) 於資產負債表日，本集團須償付總借款如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
借款金額將於以下年期內償還：		
須於要求時償還或1年內	20,263,735	25,235,997
1年後及2年內	—	2,500
2年後及5年內	—	310,979
5年後	—	1,050
	20,263,735	25,550,526

(e) 於二零二零年十二月三十一日，本集團的實際利率為12.7%(二零一九年：13.5%)。

(f) 本集團借款所承受的利率變動風險及協議重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
6個月內	20,263,735	25,096,693
6個月後及1年內	—	150,354
1年後及5年內	—	303,479
	20,263,735	25,550,526

(g) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向獨立融資代理機構支付了人民幣179,653,000元(二零一九年：人民幣622,834,000元)，用於為本集團提供融資協助服務，以獲得新的融資和在融資到期時續期貸款。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19 遞延所得稅

倘存在法定可執行權利可將稅項資產抵銷稅項負債，且相關遞延所得稅涉及同一稅務機關，則將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
遞延所得稅資產		
將於超過12個月後實現	82,696	126,548
將於12個月內實現	223,082	58,489
	305,778	185,037
遞延所得稅負債		
將於超過12個月後實現	(2,330,726)	(2,220,416)
將於12個月內實現	—	—
	(2,330,726)	(2,220,416)
遞延所得稅負債，淨額	(2,024,948)	(2,035,379)

遞延所得稅負債淨額變動如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
於年初	(2,035,379)	(2,065,006)
作為所得稅開支記賬(附註27)	10,431	29,627
於年終	(2,024,948)	(2,035,379)

19 遞延所得稅(續)

倘不計及同一稅務司法權區內的抵銷餘額，遞延所得稅資產／(負債)於年內的變動如下：

遞延所得稅資產

人民幣千元	稅項虧損	未實現溢利及 其他開支	總計
於二零一九年一月一日	66,396	302,060	368,456
在所得稅開支中記賬／(扣除)	353,910	(78,274)	275,636
於二零一九年十二月三十一日	420,306	223,786	644,092
在所得稅開支中記賬／(扣除)	354,109	(1,901)	352,208
於二零二零年十二月三十一日	774,415	221,885	996,300

遞延所得稅負債

人民幣千元	因資本化利息 而產生的其他 時間性差異	公平值 變動	總計
於二零一九年一月一日	(569,562)	(1,863,900)	(2,433,462)
在所得稅開支中記賬／(扣除)	256,876	(502,885)	(246,009)
於二零一九年十二月三十一日	(312,686)	(2,366,785)	(2,679,471)
在所得稅開支中記賬／(扣除)	79,277	(421,054)	(341,777)
於二零二零年十二月三十一日	(233,409)	(2,787,839)	(3,021,248)

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產按相關稅務利益很有可能透過未來應課稅溢利實現的數額而就結轉稅務虧損確認。於二零二零年十二月三十一日，本集團並未為約人民幣3,630,608,000元(二零一九年：人民幣4,573,050,000元)的稅務虧損確認人民幣907,652,000元(二零一九年：人民幣1,143,262,000元)的遞延所得稅資產，此乃由於可預見未來是否存在應課稅溢利以供利用此等稅務虧損仍有不確定性。

根據有關的中國企業所得稅規則及規例，自二零零八年一月一日起，來自於本集團的中國附屬公司賺取的溢利所宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團控制此等中國附屬公司的股息政策，且此等暫時差額有可能不會在可見將來撥回，因此本集團並無就其中國附屬公司的累計溢利的暫時差額在本綜合財務報表計提遞延所得稅負債人民幣455,249,000元(二零一九年：人民幣511,157,000元)。

20 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於二零一九年一月一日、 二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月三十一日 每股面值0.01港元的普通股	38,000,000,000	380,000,000			
已發行：					
於二零一九年一月一日、 二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月三十一日 每股面值0.01港元的普通股	7,792,645,623	77,926,456	68,745	7,822,982	7,891,727

21 儲備

(a) 合併儲備

合併儲備產生自本集團於二零零七年完成的重組的合併會計處理。

(b) 法定儲備

根據相關法規及其組織章程細則，於中國註冊成立的本公司附屬公司須根據中國會計準則及法規至少分配其除稅後溢利的10%至一般法定儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。向企業擴展基金及員工福利及花紅基金的撥款由各附屬公司的董事會酌情決定。該等儲備僅可用於特定用途且不得以貸款、墊款或現金股息形式予以派付或轉讓。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團無需為一般法定儲備作撥款(二零一九年：無)。

(c) 重估儲備

重估儲備產生自二零一五年若干物業、廠房及設備轉撥至投資物業前的重估(扣除遞延所得稅)。

(d) 其他儲備

其他儲備指(i)本公司之直接控股公司就本集團分別於二零零七年及二零零九年的融資活動而注入的本公司股權(附註35(a)(ii))及(ii)二零一九年內因收購方對本集團應佔附屬公司淨資產因本集團在附屬公司的權益出現變動而支付的公允價值之間的差額，該變動並無導致本集團失去對附屬公司的控制權(附註11(c))。

22 其他收入

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
租金收入(附註7)	29,644	33,648
其他	2,372	5,024
	32,016	38,672

23 其他收益，淨額

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
投資物業的公平值變動(附註7)	1,901,999	914,107
匯兌收益/(虧損)，淨額	107,540	(43,192)
	2,009,539	870,915

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

24 按性質分類之費用

除稅前溢利／(虧損)於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
核數師酬金		
— 核數服務	7,491	9,764
— 非核數服務	84	90
廣告成本	25,354	31,740
其他稅項及徵費	28,865	58,993
出售物業成本(包含發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動)	1,629,927	5,625,781
折舊(附註6)	7,577	7,192
僱員成本—不包括董事酬金(附註26)	167,975	192,659
以股份為基礎的報酬開支(非關於僱員部份)	—	40,901
租金開支	11,879	11,926

25 財務成本，淨額

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
財務收入		
— 利息收入	2,789	17,760
財務成本		
— 銀行借款	(2,443,958)	(3,234,438)
— 債券	(10,764)	(412)
— 其他	(175,417)	(120,525)
總利息開支	(2,630,139)	(3,355,375)
減：於合資格資產資本化的利息	1,048,947	1,463,264
已支銷財務成本	(1,581,192)	(1,892,111)
財務成本，淨額	(1,578,403)	(1,874,351)

用於本集團物業發展項目融資貸款的借款成本已於年內按11.4%(二零一九年：13.8%)的資本化率於發展中物業和投資物業內予以資本化。

26 僱員成本—不包括董事酬金

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
工資及薪金	151,284	158,003
退休計劃供款	7,021	11,035
僱員福利	4,226	4,702
其他津貼及福利	5,444	8,821
以股份為基礎的報酬開支	—	10,098
	167,975	192,659

(a) 五位最高薪人士

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的五位最高薪人士均不是董事(二零一九年：一位)。截至二零二零年十二月三十一日止年度此五位人士(二零一九年：四位人士)的酬金如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
薪金及其他短期福利	7,654	5,843
退休計劃供款	85	168
以股份為基礎的報酬開支	—	692
	7,739	6,703

酬金在下列範圍內：

	二零二零年	二零一九年
人民幣1,000,000元至人民幣1,500,000元	3	—
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1	4
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	—
	5	4

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

27 所得稅開支

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
當期所得稅開支		
— 中國企業所得稅	(1,541)	(249,360)
— 中國土地增值稅	(562,131)	(199,642)
	(563,672)	(449,002)
遞延所得稅抵免(附註19)		
— 產生及撥回暫時性差額	10,431	29,627
	10,431	29,627
	(553,241)	(419,375)

本集團就除稅前溢利／(虧損)的所得稅與根據本集團旗下各公司所在國的法定稅率計算的理論數額存在以下差異：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
除稅前溢利／(虧損)	620,330	(572,908)
減：所佔合營企業及聯營公司虧損／(溢利)	2,494	(958,581)
加：於合營企業出售物業時得以實現向合營企業貸款的 利息收入(經扣除增值稅及其他)(附註10)	7,604	356,674
	630,428	(1,174,815)
按25%的中國企業所得稅率計算	157,607	(293,704)
不可扣稅開支	127,365	227,181
毋需課稅收入	(28,125)	(40,661)
並無確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	148,793	378,885
土地增值稅之稅務影響	233,652	149,731
利用以前未確認的稅務虧損	(86,051)	(29,043)
曾確認為遞延稅項資產的稅務虧損到期	—	26,986
所得稅開支	553,241	419,375

27 所得稅開支(續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止各年度，就中國法定財務申報而言，中國企業所得稅按溢利的25%計提撥備，並就毋須繳納或不可扣減中國企業所得稅的項目作出調整。

由於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無香港應課稅溢利，故無需就該等年度作出香港利得稅撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地增值價值(即物業的銷售所得款項減可扣減開支(包括土地使用權的租賃開支及所有物業發展開支))介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合全面收益表計入所得稅。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規之規定對土地增值稅的稅項撥備作出估計。土地增值稅的實際負債將於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關或對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。

28 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數。

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	81,003	(957,065)
已發行普通股加權平均數(千股)	7,792,646	7,792,646

(b) 攤薄

每股攤薄盈利／(虧損)乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股加權平均股數計算。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止各年度，因本公司購股權的相關行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，本公司的購股權為反稀釋的。

29 股息

董事會已決議不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

30 綜合現金流量表附註

(a) 年度溢利／(虧損)與經營業務所得現金的對賬

人民幣千元	附註	二零二零年	二零一九年
年度溢利／(虧損)		67,089	(992,283)
調整：			
所佔聯營公司虧損		29	1,340
所佔合營企業虧損／(溢利)		2,465	(959,921)
所得稅開支	27	553,241	419,375
利息收入	25	(2,789)	(17,760)
利息開支	25	1,581,192	1,892,111
投資物業的公平值變動	23	(1,901,999)	(914,107)
折舊	6	7,577	7,192
出售物業、廠房及設備收益		—	(1,337)
匯兌虧損，淨額	23	(107,540)	43,192
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	5	42,269	1,367,610
金融資產虧損撥備，淨額	3(a)(iv)	452,140	2,613
以股份為基礎的報酬開支		—	52,486
營運資金變動：			
發展中物業及持作銷售已落成物業		840,523	1,973,564
受限制現金		91,831	(317,882)
貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產		(61,551)	(186,350)
貿易及其他應付款項		(685,579)	810,537
合約負債		4,657,076	(1,088,684)
經營業務所得現金		5,535,974	2,091,696

30 綜合現金流量表附註(續)**(b) 因融資活動而發生的負債的對賬**

以下部分呈列了每個年度因融資活動而發生的負債的變動。

人民幣千元	借款
於二零一九年一月一日	23,432,135
現金流	
— 融資活動所得	8,889,770
— 融資活動所用	(8,178,795)
— 經營活動所包括的利息	(2,114,299)
— 投資活動所包括的利息	(555,707)
外幣滙兌調整	41,579
其他非現金變動	
— 計提利息支出及其他	4,035,843
於二零一九年十二月三十一日	25,550,526
於二零二零年一月一日	25,550,526
現金流	
— 融資活動所得	1,624,806
— 融資活動所用	(7,292,486)
— 經營活動所包括的利息	(1,579,822)
— 投資活動所包括的利息	(576,447)
外幣滙兌調整	(92,981)
其他非現金變動	
— 計提利息支出及其他	2,630,139
於二零二零年十二月三十一日	20,263,735

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

31 承擔

資本及物業發展開支承擔

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
已簽約但未撥備		
土地使用權	5,838	545,736
物業發展開支	3,946,943	4,134,986
—上海地通(i)	2,036,277	2,045,737
—第三方	1,910,666	2,089,249
建築材料	224,637	140,153
	4,177,418	4,820,875
承擔包括：		
發展中物業	3,052,668	3,549,187
投資物業	1,124,750	1,271,688
	4,177,418	4,820,875

- (i) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的建議與上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)(一家由本公司的最終控制人直系親屬控制的公司)的持續關連交易的年度上限未被獨立股東分別於二零一七年十二月二十八日、二零一八年三月二十一日及二零一八年十一月十二日舉行的股東特別大會上批准。於截至二零一八十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止各年度內，本集團重新審視了建築計劃，取消了與上海地通合同金額分別為人民幣499萬元及人民幣925百萬元的施工合同。就餘下與上海地通的合同，本集團將繼續重新審視建築計劃並可能進一步取消或大幅縮減與上海地通的合約，以將與上海地通的交易金額減低到遵守上市規則的水準。由於具體的安排將持續進行，因此上文所披露的金額為尚在修訂的合同金額。上海地通已同意其不會就本集團違反該等合約而向本集團索取賠償。為了縮減與上海地通的合同，本集團將一些建築工程或材料排除在上海地通的施工合同之外，因此若干分包商成為本集團該等建設工程或材料的直接供應商。

於二零二零年十二月三十一日，本集團所佔合營企業(附註10)的承擔金額為人民幣129,970,000元(二零一九年：人民幣18,052,000元)。

32 關連方交易

於二零二零年十二月三十一日，美年國際有限公司、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited合共持有本公司已發行股本的68.2%。上述五家公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有。本公司其餘31.8%已發行股份由眾多股東持有。本公司的最終控制人是張志熔先生。

以下為與關連方進行的交易：

(a) 與關連方的交易

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
由上海地通於該年度提供的建築服務	129,902	128,872
向一家聯營公司購入物業設計服務	4,135	3,216

(b) 與關連方的結餘

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
列入「預付款」的結餘：		
向關連公司將提供的建築服務作出的預付款		
—上海地通(i)	29,849	82,983
—其他關連公司	2,775	2,775
	32,624	85,758
列入流動負債的結餘：		
應付一間合營企業款項	353,029	353,029
與其他關連公司的應付貿易款項	9,533	15,409

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

32 關連方交易(續)

(b) 與關連方的結餘(續)

- (i) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的建議持續關連交易的年度上限未被獨立股東分別於二零一七年十二月二十八日、二零一八年三月二十一日及二零一八年十一月十二日舉行的股東特別大會上批准。本集團已重新審視建築計劃並與上海地通達成共識，將緊密監察建設進度以將與上海地通的交易金額減低到一個可以遵守上市規則的水平。

每筆向上海地通支付的款項均參照(1)建築合約中的條款和條件；(2)預計上海地通提供的建築服務的金額(以下簡稱「預期交易」)，並維持該等預期交易於遵守上市規則的水平。

以上附註31所披露的承擔金額為尚在修訂的合同金額。上海地通已同意其不會就本集團違反該等合約而向本集團索取賠償。因縮減了與上海地通的合同將一些建築工程或材料排除在外，若干分包商成為本集團該等建設工程或材料的直接供應商。為便利過渡，上海地通就本集團與該等供應商之間的若干支付交易提供了協助，上海地通代表供應商向本集團收取付款並就每筆交易收取象徵式的手續費。該等供應商提供的建築服務或材料的相關總價值約為人民幣78百萬元。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，除應收合營企業的貸款外，與關連方的所有其他結餘屬無抵押、免息，且須於要求時償還或根據相關貿易條款償還(如適用)。有關應收合營企業的貸款的條款，請參閱附註10(a)。

(c) 主要管理人員的薪酬

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
薪金及其他短期僱員福利	2,402	2,632
以股份為基礎的報酬	—	1,487
	2,402	4,119

(d) 其他關連方交易

於二零二零年十二月三十一日，張志熔先生為本集團若干為數人民幣2,723,851,000元(二零一九年：人民幣5,049,578,000元)的借款提供個人擔保作為進一步的保障設施。

33 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可取得)；或(ii)物業買家償清按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負銀行的罰款，而本集團有權保留相關物業的法定業權及接管擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零二零年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣3,924,027,000元(二零一九年：人民幣3,248,085,000元)。

董事認為，該等買家拖欠還款的可能性極低，而本集團有權保留該等物業的擁有權，且該等物業的估值遠高於擔保金額，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

34 購股權計劃

(a) 首次公開發售前購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司有條件批准並採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)。本公司以同一決議案向其董事及僱員授出84,000,000份的購股權，該等購股權根據以下條款自授出日期起十年期間可予行使：

- (i) 每股行使價較初步公開發售價折讓60%；
- (ii) 股份總數的20%將於二零零九年十月二日(「上市日期」)可予行使。餘下80%的購股權將按四個均等的分期可予行使。股份總數的20%將於上市日期起計一週年可予行使，而進一步的20%則於其後各週年可予行使。

就僱員提供服務而授予購股權公平值確認為開支，並相應調整歸屬期的僱員以股份為基礎的薪酬儲備。於各報告期結束時，本公司修訂其對預期可予以歸屬的購股權數目所作的估計，並於綜合全面收益表確認修訂原有估計(如有)所產生的影響，且相應調整權益。截至二零一九年十二月三十一日止年度無以股份為基礎的薪酬開支。

每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

截至二零一九年十二月三十一日止年度首次公開發售前購股權計劃的細節如下：

	行使價(港元)	購股權數目
於二零一九年一月一日	1.76	69,000,000
失效	1.76	(69,000,000)
於二零一九年十二月三十一日	不適用	—

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

34 購股權計劃(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

所有尚未行使購股權已於二零一九年九月九日失效。

採用二項式期權定價模式釐定的於二零零九年內授出的加權平均公平值為每份購股權3.05港元。模式的重要輸入資料如下：

假設	
波幅	73.85%
股息率	1.70%
年度無風險利率	2.356%
預期購股權年期	10年

按照預計股價回報率之標準偏差計算之波幅，乃根據類似上市公司過去三年每日股價之統計數字分析計算。

(b) 購股權計劃

根據上述由本公司全體股東於二零零九年九月九日書面通過的決議案，本公司於二零零九年九月九日採納了購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的目的是為本集團的僱員(包括執行董事及非執行董事，各自為一「參與者」)提供激勵。董事會可於採納購股權計劃之日起計10年內任何時間向任何參與者提出要約。根據購股權計劃授出股份的認購價為以下最高者：

- 一 本公司於向參與人提出要約的營業日在香港聯交所的股份收市價；
- 一 股份於緊接提出有關要約當日前五個營業日在香港聯交所的平均收市價；及
- 一 本公司股份面值。

根據購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可發行之股份總數合共不得超過779,064,562股本公司股份，佔本公司批准購股權計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲本公司股東通過普通決議案後更新。根據購股權計劃所有授出而尚未行使之購股權獲行使而可發行的股份，最多不得超過本公司已發行股本的30%。

任何一名參與者在任何12個月期間內根據購股權計劃獲授予的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司已發行股份總數的1%。倘任何一名參與者(為本公司主要股東或獨立非執行董事)在任何12個月期間內根據購股權計劃獲授予的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份(i)合共超過已發行股份總數的0.1%；及(ii)合共價值(根據本公司於每次授出日期的股份收市價計算)超過5,000,000港元，則建議授出購股權必須於股東大會上獲本公司股東以投票方式批准。

34 購股權計劃(續)

(b) 購股權計劃(續)

根據購股權計劃獲授予的任何購股權行使期不得較相關購股權授出之日起計10年為長。本公司董事會有權決定購股權歸屬前須持有的最短期間。

於二零一九年二月四日，根據購股權計劃，本公司議決向合資格參與者(「承授人」)(包括員工及供應商)授出632,388,000份購股權，以認購本公司股本中合共632,388,000股每股面值0.01港元之普通股(「第一批」)。而合共2,393,000份所授予之購股權尚未於該計劃項下之規定接納期內獲承授人接納。該些獲接納之629,995,000份購股權可於二零一九年二月四日至二零二四年二月三日(包括首尾兩日)之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。除非經董事會事先書面同意，於因承授人行使購股權而配發及發行股份日期起計六個月期間內，承授人不得出售或訂立任何協議出售因行使購股權而認購的股份。根據購股權計劃授出第一批購股權日期之前之本公司股份收市價為0.37港元。

於二零一九年七月二十三日，根據購股權計劃，本公司進一步議決向合資格參與者授出26,397,000份購股權，以認購本公司股本中合共26,397,000股每股面值0.01港元之普通股(「第二批」)。於授出購股權中22,367,000份購股權乃授予本公司董事。該些獲接納之26,397,000份購股權可於二零一九年七月二十三日至二零二四年七月二十二日(包括首尾兩日)之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。除非經董事會事先書面同意，於因上述合資格參與者行使購股權而配發及發行股份日期起計六個月期間內，他們不得出售或訂立任何協議出售因行使購股權而認購的股份。根據購股權計劃授出第二批購股權日期之前之本公司股份收市價為0.375港元。

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年年報日期，根據購股權計劃可供發行之股份總數分別為637,541,000股及632,104,000股，分別約佔本公司於二零二零年年報日期已發行股本之8.18%及8.11%。

就合資格參與者提供服務而授予購股權公平值確認為開支，並相應調整歸屬期的以股份為基礎的報酬儲備。

每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

購股權計劃於購股權計劃採納日期即二零零九年九月九日起計十年屆滿日期內生效及有效，該段期間後將不再授出購股權，惟購股權計劃之條文，以實現行使任何於購股權計劃終止前授出或行使之購股權而必要者或可能根據購股權計劃之條文另行規定者為限，仍具全面效力。因此，購股權計劃於二零一九年九月八日屆滿。

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

34 購股權計劃(續)

(b) 購股權計劃(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度購股權計劃的細節如下：

承授人	於二零一九年 一月一日	授出購股權	已註銷購股權	於二零一九年 十二月三十一日	已註銷購股權	於二零二零年 十二月三十一日
董事	—	22,367,000	—	22,367,000	—	22,367,000
僱員	—	178,549,000	(6,418,000)	172,131,000	(12,433,000)	159,698,000
供應商	—	455,476,000	—	455,476,000	—	455,476,000
	—	656,392,000	(6,418,000)	649,974,000	(12,433,000)	637,541,000

所有尚未行使購股權於二零二零年十二月三十一日已可行使，及分別將於二零二四年二月三日及二零二四年七月二十二日到期。

採用二項式期權定價模式釐定的於二零一九年內授出的購股權的估計公平值分別為人民幣50,744,000元及人民幣1,742,000元，其全部已經在截至二零一九年十二月三十一日止年度於綜合全面收益表扣除。模式的重要輸入資料如下：

假設	第一批	第二批
波幅	43.38%	51.32%
股息率	0%	0%
年度無風險利率	1.67%	1.45%
預期購股權年期	5年	5年

按照預計股價回報率之標準偏差計算之波幅，乃根據類似上市公司過去三年每日股價之統計數字分析計算。

35 本公司資產負債表及儲備變動

人民幣千元	附註	二零二零年	二零一九年
非流動資產			
於附屬公司的權益		6,338,207	7,547,917
		6,338,207	7,547,917
流動資產			
預付款		179	209
現金及現金等價物		246	156
		425	365
資產總值			
		6,338,632	7,548,282
流動負債			
貿易及其他應付款項		94,548	101,787
應付附屬公司款項		3,740,482	1,746,141
借款		427,290	3,604,339
		4,262,320	5,452,267
負債總值			
		4,262,320	5,452,267
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		68,745	68,745
股份溢價		7,822,982	7,822,982
儲備	(a)	(5,815,415)	(5,795,712)
總權益			
		2,076,312	2,096,015
負債及權益總值			
		6,338,632	7,548,282

經董事會於二零二一年三月三十一日批准並由下列人士代表董事會簽署

董事
丁向陽

董事
夏景華

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

35 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司的儲備變動

人民幣千元	其他儲備 (附註(i))	以股份 為基礎的 報酬儲備	累計虧損	總計
於二零一九年一月一日的結餘	264,317	201,795	(6,053,438)	(5,587,326)
授出購股權(附註34(b))	—	52,486	—	52,486
年內全面虧損總額	—	—	(260,872)	(260,872)
於二零一九年十二月三十一日的結餘	264,317	254,281	(6,314,310)	(5,795,712)
年內全面虧損總額	—	—	(19,703)	(19,703)
於二零二零年十二月三十一日的結餘	264,317	254,281	(6,334,013)	(5,815,415)

(i) 其他儲備

其他儲備指美年國際有限公司(本公司之直接控股公司及由張志熔先生全資擁有)就本集團分別於二零零七年及二零零九年的融資活動而注入的0.7%及0.5%本公司股權。

36 董事利益及權益及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

根據香港公司條例(法例第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)作出之董事薪酬披露載列如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

人民幣千元	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	酌情 花紅	退休計劃 的僱主供款	其他福利	總計
執行董事(i)：						
丁向陽先生	—	801	—	41	32	874
夏景華先生	—	721	—	41	32	794
嚴志榮先生	—	661	—	41	32	734
獨立非執行董事：						
沃瑞芳先生(ii)	195	—	—	—	—	195
韓平先生	404	—	—	—	—	404
劉濤教授	404	—	—	—	—	404
胡金星博士(iii)	210	—	—	—	—	210

截至二零一九年十二月三十一日止年度

人民幣千元	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	酌情 花紅	退休計劃 的僱主 供款	其他福利	以股份 為基礎的 報酬開支 (iv)	總計
執行董事(i)：							
丁向陽先生	—	806	—	84	40	703	1,633
夏景華先生	—	726	—	84	40	392	1,242
嚴志榮先生	—	726	—	84	42	392	1,244
獨立非執行董事：							
沃瑞芳先生(ii)	430	—	—	—	—	—	430
韓平先生	430	—	—	—	—	—	430
劉濤教授	430	—	—	—	—	—	430

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

36 董事利益及權益及高級管理人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

- (i) 本公司的執行董事為本公司的主要行政人員。故此，財務報表內並無另行披露主要行政人員的薪酬。
- (ii) 沃瑞芳先生已退任本公司獨立非執行董事，自本公司於二零二零年六月二十四日舉行之股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)結束起生效。
- (iii) 胡金星博士已獲委任為本公司獨立非執行董事，以填補由沃瑞芳先生退任獨立非執行董事所產生之空缺，自二零二零年股東週年大會結束起生效。
- (iv) 金額代表在授出日計入綜合全面收益表的已歸屬購股權計算出的公允價值。

(b) 其他董事福利及權益

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度期間：

- (i) 並未向董事支付其他退休福利；
 - (ii) 並未終止委任董事，因此並無就提前終止委任支付補償金；
 - (iii) 並未就為令董事能提供服務向第三方計提代價撥備；
 - (iv) 本公司或其任何附屬公司並無以董事、彼等控制法團及彼等之關連實體為受益人訂立任何貸款、準貸款及其他交易；及
 - (v) 本公司概無訂立於年末或年內任何時間仍然生效，而本公司董事直接或間接擁有重大權益，且對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。
- (c) 於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止各年度，並無董事收取本集團任何酬金以作為其加入或辭任本集團的獎金或離職補償，亦無董事放棄或同意放棄任何酬金。

五年財務摘要

綜合業績

人民幣千元	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
銷售收入	2,572,542	3,465,550	10,091,039	5,806,661	2,807,674
銷售成本	(3,891,669)	(3,933,897)	(4,761,775)	(5,684,774)	(1,658,792)
毛利／(毛虧)	(1,319,127)	(468,347)	5,329,264	121,887	1,148,882
其他收入	50,821	63,428	47,558	38,672	32,016
其他收益／(虧損)，淨額	(1,919,722)	(178,247)	(466,120)	870,915	2,009,539
金融資產虧損撥備返還／ (撥備)，淨額	—	—	314,125	(2,613)	(452,140)
銷售及市場推廣開支	(99,434)	(146,528)	(220,653)	(133,834)	(129,358)
行政開支	(451,412)	(450,004)	(459,379)	(552,165)	(407,712)
財務成本，淨額	(1,097,061)	(1,434,684)	(406,658)	(1,874,351)	(1,578,403)
所佔聯營公司(虧損)／溢利	146	2,999	93	(1,340)	(29)
所佔合營企業(虧損)／溢利	(13,806)	598,868	(150,100)	959,921	(2,465)
除稅前溢利／(虧損)	(4,849,595)	(2,012,515)	3,988,130	(572,908)	620,330
所得稅(開支)／抵免	120,448	(713,841)	(3,597,755)	(419,375)	(553,241)
年度溢利／(虧損)	(4,729,147)	(2,726,356)	390,375	(992,283)	67,089
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：					
—本公司擁有人	(4,021,011)	(2,608,618)	525,290	(957,065)	81,003
—非控股權益	(708,136)	(117,738)	(134,915)	(35,218)	(13,914)
	(4,729,147)	(2,726,356)	390,375	(992,283)	67,089
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)的 每股盈利／(虧損) (以每股人民幣元列示)					
—基本	(0.52)	(0.33)	0.07	(0.12)	0.01
—攤薄	(0.52)	(0.33)	0.07	(0.12)	0.01
股息	—	—	—	—	—
每股股息(以每股人民幣元列示)	—	—	—	—	—

五年財務摘要

資產及負債

人民幣千元	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
非流動資產總值	18,507,820	18,455,916	18,383,916	22,402,155	26,015,622
流動資產總值	36,596,381	33,182,352	33,105,256	30,035,837	25,798,205
資產總值	55,104,201	51,638,268	51,489,172	52,437,992	51,813,827
非流動負債總值	11,858,395	8,184,717	4,812,824	2,536,202	2,331,161
流動負債總值	34,534,944	37,469,045	40,412,292	44,380,389	43,894,176
負債總值	46,393,339	45,653,762	45,225,116	46,916,591	46,225,337
資產淨值	8,710,862	5,984,506	6,264,056	5,521,401	5,588,490

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益		租賃年期
				概約樓面面積 (平方米)	概約泊車位數目	
A. 本集團持有之主要投資物業						
1. 恒盛•陽光巴黎	上海市徐匯區斜土路2093號	商業	100%	14,982	372	長期
2. 恒盛•陽光威尼斯 (第一期、第二期和第三期A、B)	上海市桃浦路以南、 祁連山路以西	商業	100%	38,701	822	長期
3. 恒盛•陽光威尼斯 (第三期C)	上海市桃浦路以南、 祁連山路以西	商業	100%	58,718	—	長期
4. 恒盛•尚海灣(第三期) 一濱江中心(北樓)	上海市宛平南路1441號	商業/辦公樓	100%	114,537	362	長期
5. 恒盛•尚海灣(第三期) 一濱江中心(南樓)	上海市宛平南路1441號	商業/辦公樓	100%	123,918	307	長期
6. 恒盛•陽光新景	上海市天等路259號	商業	100%	2,076	81	長期
7. 漕河涇項目	上海市漕河涇街道292街坊	商業/辦公樓/ 酒店	100%	99,319	450	長期
8. 中漕新村項目	上海市徐家匯街道143街坊	商業/辦公樓	100%	91,000	340	長期
9. 恒盛•陽光尚城 (瀋陽•恒盛廣場)	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	商業	100%	119,391	511	長期
10. 恒盛•陽光星期八	天津市河東區 泰興南路與晨陽道交口	商業	100%	—	384	長期
11. 天津•恒盛商業廣場	天津市河東區 泰興南路與成林道交口	商業	100%	482	342	長期
12. 長春•恒盛豪庭(西)	長春高新區東至超然街、 南至規劃路、西至超群街、 北至乙四路	商業	100%	41,215	553	長期
13. 合肥壩上街項目	安徽省合肥市明光路與 長江東路交口西南角	商業/辦公樓/ 酒店	100%	776,412	3,800	長期
14. 恒盛•南京•金陵灣	南京市鼓樓區南端	商業	60%	30,584	757	長期
15. 南通•恒盛廣場	江蘇省南通市世紀大道南側、 工農路東側	商業/辦公樓/ 酒店	70%	297,486	1,196	長期
總計				1,808,821	10,277	

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益			落成階段	預計落成日	
				概約樓面	概約地盤	概約泊車位			
				面積 (平方米)	面積 (平方米)	數目			
B. 本集團持有之主要發展中及計劃中物業									
1.	恒盛•尚海灣 (第二期B及北地下等)	上海市宛平南路1441號	住宅/商業	100%	200,583	178,734 ⁽¹⁾	1,151	室內、外總體 施工中	2021年5月起 分階段落成
2.	恒盛•湖畔豪庭 (第一期B)	上海市奉賢區金海路、 澤豐路、望園路	商業	100%	22,750	118,307 ⁽²⁾	200	計劃中	待定
	恒盛•湖畔豪庭 (第二期)	上海市奉賢區金海路、 澤豐路、望園路	商業	100%	89,540	161,388	890	計劃中	待定
3.	恒盛•陽光威尼斯 (第四期)	上海市桃浦路以南、 祁連山路以西	商業	100%	83,421	429,929 ⁽³⁾	322	計劃中	待定
4.	恒盛•合肥•皇家花園	安徽省合肥市蒙城路 與連水路交口	酒店	100%	20,000	150,000 ⁽⁴⁾	120	計劃中	待定
5.	合肥壩上街項目	安徽省合肥市明光路與 長江東路交口西南角	住宅/商業	100%	161,914	118,929 ⁽⁵⁾	1,140	竣工驗收準備中	2021年9月
6.	恒盛•南通•尚海灣 (5號地塊)	江蘇省南通市工農路西側、 虹橋路南側	住宅/商業	100%	206,388	89,482	1,035	計劃中	2024年4月
	恒盛•南通•尚海灣 (3號地塊)	江蘇省南通市工農路西側	商業	100%	122,337	18,382	479	計劃中	2023年12月
	恒盛•南通•尚海灣 (3號地塊)	江蘇省南通市虹橋路南側	商業	100%	53,088	17,776	247	竣工驗收準備中	2021年7月

註：

- (1) 地盤面積包含了恒盛•尚海灣第二期全部的地盤面積。
- (2) 地盤面積包含了恒盛•湖畔豪庭第一期A及B全部的地盤面積。
- (3) 地盤面積包含了恒盛•陽光威尼斯第一期至第四期全部的地盤面積。
- (4) 地盤面積包含了恒盛•合肥•皇家花園第一期至第三期的全部地盤面積。
- (5) 地盤面積包含了合肥壩上街項目A1和A2地塊全部的地盤面積。

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	本集團應佔權益				落成階段	預計落成日
			百分比	概約樓面	概約地盤	概約泊車位		
				面積	面積	數目		
(平方米)	(平方米)							
7. 恒盛•如皋•恒盛莊園(2.1期)	江蘇如皋港區新城區	住宅/商業	100%	167,122	139,269	1,730	計劃中	2023年12月
恒盛•如皋•恒盛莊園(其他)	江蘇如皋港區新城區	住宅/商業	100%	701,907	603,491	待定	計劃中	待定
8. 恒盛•南京•金陵灣(第四期)	南京市鼓樓區南端	住宅/商業	60%	57,565	123,077	368	計劃中	2024年7月
9. 恒盛•歐洲公館(第二期)	北京市海澱區玉泉路玉海園小區四區	住宅/商業	100%	78,102	34,850	180	主體結構施工中	2022年2月
10. 恒盛•波爾多小鎮	北京大興區采育鎮	商業	100%	14,522	—	待定	計劃中	待定
11. 恒盛•尚海灣濱海(北苑)	天津市大港區官港森林公園	商業	100%	61,028	75,480	190	室內、外總體 施工中	待定
恒盛•尚海灣濱海(北苑)	天津市大港區官港森林公園	商業	100%	345,768	254,865	1,077	計劃中	待定
恒盛•尚海灣濱海(東苑)	天津市大港區官港森林公園	住宅	100%	70,647	114,329	495	室內、外總體 施工中	待定
恒盛•尚海灣濱海(東苑)	天津市大港區官港森林公園	住宅	100%	214,768	252,338	1,549	計劃中	待定
恒盛•尚海灣濱海(西苑第二期)	天津市大港區官港森林公園	住宅	100%	236,488	119,123	1,753	主體結構施工中	2022年6月
12. 恒盛•尚海灣濱湖(第一期至第四期)	天津市靜海縣團泊湖內東部	住宅/商業	70%	1,567,303	1,196,000	7,087	計劃中	待定

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面	概約地盤	概約泊車位		
				面積 (平方米)	面積 (平方米)	數目		
13. 長春•恒盛豪庭(西) (A地塊第三期)	長春市高新區東至超凡大街、 南至高新儲備中心用地、 西至超然街、北至乙四路	住宅/商業	100%	193,302	516,768 ⁽⁶⁾	609	主體結構施工中	2022年12月
長春•恒盛豪庭(西) (A地塊第四期)	長春市高新區東至超凡大街、 南至高新儲備中心用地、 西至超然街、北至乙四路	住宅/商業	100%	229,621	516,768 ⁽⁶⁾	773	前期準備中	2023年12月
長春•恒盛豪庭(西) (B地塊第二期)	長春市高新區東至超凡大街、 南至高新儲備中心用地、 西至超然街、北至乙四路	住宅/商業	100%	230,929	516,768 ⁽⁶⁾	1,021	主體結構施工中	2021年10月
總計				5,129,094		22,416		

註：

(6) 地盤面積包含了長春•恒盛豪庭東西區的全部地盤面積。

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	本集團應佔權益		
			百分比	概約樓面面積 (平方米)	概約泊車位數目
C. 本集團持有之主要待售物業					
1. 恒盛•皇家花園	上海市長寧區安順路389號	住宅/商業	100%	26,451	316
2. 恒盛•陽光巴黎	上海市徐匯區斜土路2143號	住宅/商業	100%	14,982	372
3. 恒盛•馨雅名邸	上海市奉賢區南奉公路以北、 德政路以西、解放東路以南	住宅	100%	—	831
4. 恒盛•陽光威尼斯	上海市桃浦路以南、 祁連山路以西	住宅	100%	—	822
5. 恒盛•尚海灣 (第一期和第二期A)	上海市宛平南路1441號	住宅/商業	100%	35,647	914
6. 上海•恒盛豪庭	上海市寶山區高境路以西、 江楊南路以東、一二八紀念路 規劃延伸段以南、殷高路以北	住宅/商業	100%	21,310	426
7. 恒盛•第一國際	江蘇省無錫新區莊東路北側、 新光路南側、錫興路東側、春華路西側	住宅/商業	100%	14,754	1,695
8. 恒盛•南京•金陵灣	南京市鼓樓區南端	住宅/商業	60%	8,151	1,106
9. 恒盛•陽光尚城	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	住宅/商業	100%	5,200	511
10. 合肥壩上街項目 (第一期至第三期)	安徽省合肥市明光路與 長江東路交口西南角	住宅/商業	100%	54,259	1,892
11. 恒盛•合肥•皇家花園	安徽省合肥市蒙城路與 連水路交口東南角	商業	100%	784	946

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益	
				概約樓面面積 (平方米)	概約泊車位數目
12. 合肥•恒盛豪庭	安徽省合肥市瑤海區 全椒路與長江東大街交口東南角	商業	100%	—	397
13. 恒盛•北京•波爾多	北京大興區采育鎮	商業	100%	485	177
14. 哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱市道里區安陽路、龍葵路、 區內規劃路、武威西路圍合地段	住宅/商業	100%	5,688	15
15. 恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱市群力新區北臨第四大道、 東臨上江街、南臨第五大道、西臨靈江路	住宅/商業	100%	—	439
16. 南通•恒盛豪庭	江蘇省南通市東城花園南、 世紀路西、通甲河北	住宅/商業	100%	1,055	222
17. 恒盛•南通•尚海灣 (3號地塊)	江蘇省南通市工農路西側、 虹橋路南側	住宅/商業	100%	39,505	82
18. 長春•恒盛豪庭 (A地塊第一、 二期及C地塊第二期)	長春市高新區東至超凡大街、 南至高新儲備中心用地、 西至超然街、北至乙四路	住宅/商業	100%	68,747	553
19. 大連•恒盛豪庭	大連市金州新區 先進街道八里村	住宅/商業	100%	2,252	74
總計				299,270	11,790

恒盛地產控股有限公司

香港灣仔港灣道 6-8 號
瑞安中心 15 樓 1508-10 室

電話 : (852) 3101 4888
傳真 : (852) 3101 4688

www.gloriousphl.com.cn