



AGILE GROUP HOLDINGS LIMITED

雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 3383



2019年 年報



企業簡介

雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383)及其附屬公司主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足物業管理、環保、建設、房管及商業等多個領域。作為一家中國知名品牌，本集團的多元化業務已覆蓋中國及海外多個城市和地區。於2019年12月31日，本集團擁有權益預計總建築面積共計3,970萬平方米的土地儲備。

雅居樂股份自2005年於香港聯交所主板上市，現為恒生綜合指數、恒生環球綜合指數、恒生港股通指數系列、恒生中國內地企業高股息率指數、恒生中國內地地產指數、恒生增幅指數、恒生中國(香港上市)100指數、摩根士丹利中國指數及力寶專選中港地產指數的成份股。

業務架構

雅居樂將繼續採取「以地產為主，多元業務並行」(「1+N」)的營運模式，推動旗下各業務板塊的穩步發展。



物業發展

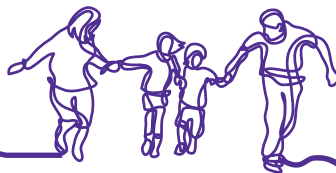
於75個城市擁有預計權益總建築面積為3,970萬平方米的土地儲備

P.
26

P.
40

雅生活

在管面積及合約面積分別為234.0百萬平方米及356.2百萬平方米



環保

優化區域佈局，推動危險廢物處理、水務處理及一般固體廢物處理業務的發展

P.
42



目錄

2	財務概要	50	投資者關係
4	2019年度大事記	52	董事履歷
6	主要榮譽及獎項	57	高級管理人員履歷
8	主席報告	59	企業管治報告
16	管理層的討論及分析	82	董事會報告
26	物業發展	98	獨立核數師報告
28	業務概覽	104	綜合資產負債表
30	項目概覽	106	綜合收益表
32	土地儲備一覽表	107	綜合全面收益表
40	雅生活	108	綜合權益變動表
42	環保	110	綜合現金流量表
44	雅城科創	112	綜合財務報表附註
46	房管	223	五年財務概要
48	商業	225	公司資料
		230	辭彙表



P.

44

雅城科創

以人居科技及建築工程總承包為主要業務



P.

48

商業

整合包括酒店、投資物業、社區商業及文旅商業等商業項目



房管

服務涵蓋設計報建、建造管理、成本管控、品牌輸出及產品營銷

P.

46

財務概要

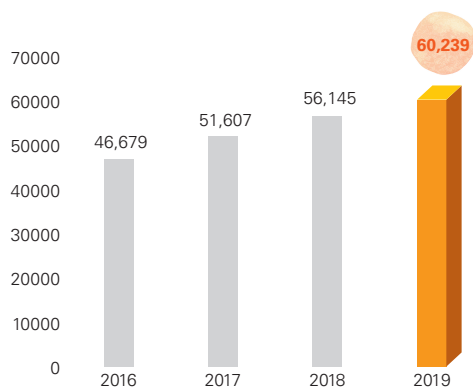
收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2019年	2018年	變動
營業額(人民幣百萬元)	60,239	56,145	+7.3%
毛利(人民幣百萬元)	18,358	24,674	-25.6%
淨利潤(人民幣百萬元)	9,233	8,358	+10.5%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	7,512	7,125	+5.4%
每股基本盈利(人民幣元)	1.935	1.835	+5.4%
已分派每股中期股息(港仙)	60.0	50.0	+20.0%
擬派每股末期股息(港仙)	40.0	50.0	-20.0%
全年每股股息(港仙)	100.0	100.0	-

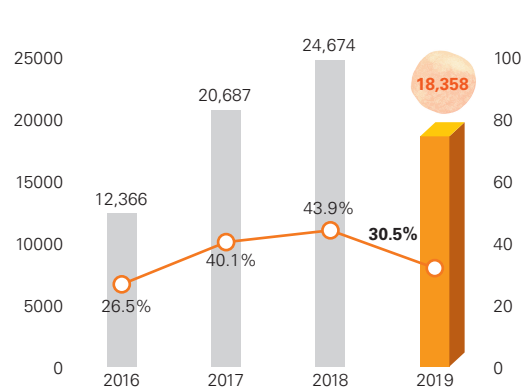
資產負債表概要

	於12月31日		
	2019年	2018年	變動
總資產(人民幣百萬元)	273,232	230,446	+18.6%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	33,551	35,776	-6.2%
有限制現金(人民幣百萬元)	9,004	9,285	-3.0%
短期借貸(人民幣百萬元)	42,297	35,333	+19.7%
長期借貸(人民幣百萬元)	54,373	53,196	+2.2%
股東權益(人民幣百萬元)	44,474	41,239	+7.8%
股東權益回報率	16.9%	17.3%	-0.4個百分點
總借貸／總資產	35.4%	38.4%	-3.0個百分點
淨負債／總權益	82.8%	79.1%	+3.7個百分點

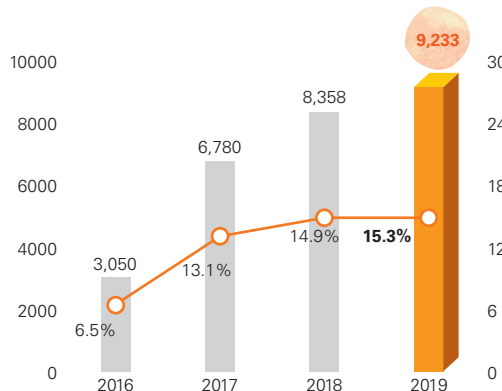
營業額
(人民幣百萬元)



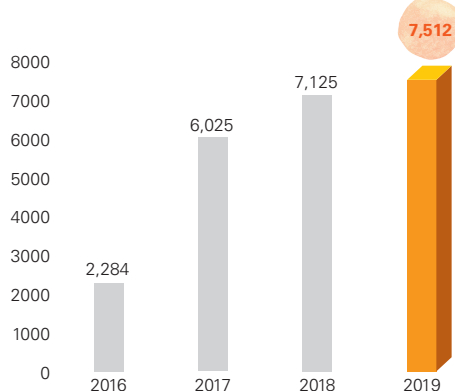
毛利及毛利率
(人民幣百萬元/%)



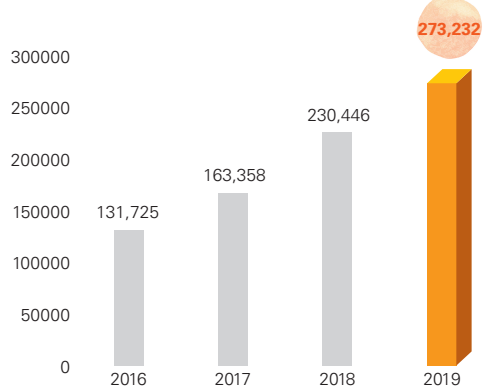
淨利潤及淨利潤率
(人民幣百萬元/%)



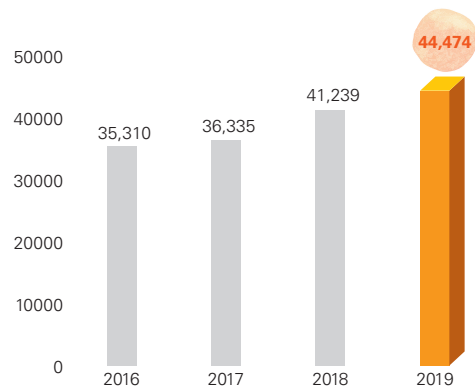
本公司股東應佔利潤
(人民幣百萬元)



總資產
(人民幣百萬元)



股東權益
(人民幣百萬元)



2019年度大事記

三月

東方金誠授予本公司“AAA”的境內最高信貸評級。

六月

本公司獲授24個月的18.54億澳門元定期貸款信貸，成功拓寬境外融資幣種及渠道。

七月

本公司舉辦「同理同行－雅居樂公益主題發佈會」，展示本公司履行企業社會責任的核心公益理念。



九月

本公司獲納入恒生中國內地企業高股息率指數成份股。

穆迪維持本公司的公司家族評級為Ba2，展望為穩定。

標準普爾維持本公司的長期主體信用評級為BB，展望為穩定。

地產業務發佈文旅產業品牌「樂活天地」，並在全國超過10個城市佈局文旅產業項目。

物業管理業務雅生活宣佈收購中民物業及新中民物業60%股權，創行業最大宗收併購案，規模實現跨越式增長。



十二月

建設業務正式更名為「雅城科創」，並發佈全新品牌標識。

本公司累積預售金額再度突破人民幣1,000億元，達到人民幣1,179.7億元。



主要榮譽及獎項

企業社會責任

商界展關懷
香港社會服務聯會

年度綠色發展企業
南方週末

年度價值地產企業公民
每日經濟新聞

企業社會責任大獎2019
資本雜誌

綠色辦公室獎勵計劃及健康工作間
世界綠色組織

香港綠色機構認證－減廢證書
環境運動委員會

ACCA認可僱主單位－實習生發展(黃金級)
ACCA

企業社會責任卓越貢獻獎
中國經營報

年度優秀扶貧貢獻企業
21世紀經濟報導

2019年度公益創新企業
國際金融報

最佳僱主品牌實踐獎
最佳員工福利創新獎
HRflag, WINGs and 一刻 talks

InnoESG獎項2019
香港聯合國教科文組織協會和平中心、扶輪•和平動起來、
和富社會企業及SocietyNext Foundation

資本市場

香港投資者關係大獎－卓越獎
香港投資者關係協會

2018年度視覺獎－銀獎
美國通訊聯盟

2018年度視覺獎－最佳80本中文年報
美國通訊聯盟

2018年度視覺獎－傑出製作價值
美國通訊聯盟

2018年度視覺獎－技術成就獎
美國通訊聯盟

2019國際ARC Awards－榮譽獎－內頁設計：
房地產發展／服務：住宅物業
MerComm, Inc.

2019國際ARC Awards－榮譽獎－照片運用：
房地產發展／服務：住宅物業
MerComm, Inc.

2019 Galaxy Awards：榮譽獎－年報－印刷：物業發展
MerComm, Inc.



企業管治

2019中國企業財務管理共享中心創新卓越實踐獎
中國企業財務評價專家委員會、中國CFO發展中心

企業法務大獎
《商法》

傑出上市企業大獎2019 - 企業管治大獎
資本壹週

企業品牌

傑出中國年度地產企業大獎2018
華富財經

星級企業大獎2018 - 星級優質生活服務商大獎
明周

優質中國房地產企業大獎2019
優質中國房地產企業大獎籌委會

頭條No.1大獎2019 - No.1灣區內房商大獎
頭條日報

中國上市房企運營能力獎2019
格隆匯

中國民營企業500強
中華全國工商業聯合會

中國民營企業服務業100強
中華全國工商業聯合會

香港傑出企業(主板)大獎2019
非凡企業大獎2019
經濟一週

品牌價值傳播獎
時代傳媒

最佳產品開發能力
投資時報



主席報告



本集團對旗下各項業務的未來發展充滿信心，深信只要上下同心合力，一定能抗疫成功。同時，本集團將通過提升內部管理水平、優化經營管理模式、完善人才培訓制度、提升品牌形象，以及持續提高產品及服務質素，將能穩健前行，在持續鞏固市場地位的同時，凝聚實力將雅居樂打造成為長青的百年基業。

陳卓林
主席兼總裁

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度經審計綜合業績如下：

業績及股息

年內，本集團的營業額為人民幣602.39億元，較去年增加7.3%。毛利為人民幣183.58億元，較去年下跌25.6%。整體毛利率為30.5%，較去年下跌13.4個百分點。淨利潤增加10.5%至人民幣92.33億元，淨利潤率亦較去年上升0.4個百

分點至15.3%。而股東應佔利潤則為人民幣75.12億元，較去年增加5.4%。

年內，本集團物業發展的確認銷售收入為人民幣541.77億元，較去年增加3.2%。而物業發展業務收入與多元化業務收入的佔比分別為89.9%及10.1%，其中多元化業務收入的佔比較去年增加3.6個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務並行」的營運模式續見成效。

年內，物業管理服務、酒店營運及環保收入分別較去年增加67.7%、11.1%及146.1%，使多元化業務持續為本集團提供穩健的收入。



無錫雅居樂中央府

主席報告(續)

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本公司董事會(「董事會」)建議向股東派發2019年度末期股息每股40.0港仙。連同已派發的2019年度中期股息每股60.0港仙，2019年的全年派息將合共為每股100.0港仙，與去年相同。

市場回顧

2019年，全球經濟經歷了前所未有的挑戰，中美貿易戰、英國脫歐、地緣政治緊張局勢使市場承受不穩定性的經濟影響。然而，中央政府多次重申「房住不炒」的房地產政策主基調，且地方政府強調落實「因城施策」的緊縮措施，確保中國房地產市場得以平穩健康發展。本集團亦持續落實「以地產為主，多元業務並行」的營運模式，積極推動「3年規劃」的發展理念。

預售金額再次突破千億關口

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額為人民幣1,179.7億元，較去年增加14.9%，累積預售建築面積為891.1萬平方米，較去年增加11.7%，預售均價為每平方米人民幣13,240元。年內，預售目標完成率達104%，再次突破人民幣千億關口。

本集團持續推動區域多元化營銷策略，同時全力拓展產城融合項目。年內，本集團分別在天津、威海、襄陽、鄭州等城市推售產業小鎮項目，為本集團提供長遠而穩定的銷售。年內，本集團於華南、華東、海南及雲南、華北等區域締造了良好的預售成績，全年可售資源貨值逾人民幣2,000億元，在售項目達178個，當中推出55個全新項目。



威海雅居樂冠軍體育小鎮

引入多元化購地渠道

年內，本集團引入多元化購地渠道，進一步鞏固業務佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式先後增添42個優質新項目，新地塊的預計總建築面積達1,090萬平方米，新地塊的總土地金額為人民幣472億元，對應樓面地價為每平方米人民幣4,334元。於2019年12月31日，本集團於75個城市，擁有權益預計總建築面積為3,970萬平方米的土地儲備，其中北海、昆明、崑山、溧陽、清遠、石家莊、渭南、襄陽、宜興及柬埔寨金邊為新開拓市場。

此外，本集團在粵港澳大灣區（「大灣區」）的土地儲備約為834萬平方米，佔土地儲備的21%。隨著中央政府對推進大灣區建設發佈了具體的實施意見及行動計劃，本集團將受惠於該區巨大的未來發展潛力。

多元業務收入續年提升

年內，本集團在多元業務方面合計投資額約人民幣100億元，用以發展34個新增的非地產項目。本集團旗下物業管理、商業及環保持續發揮協同效應。年內，物業管理服

務、酒店營運及環保收入分別較去年增加67.7%、11.1%及146.1%，使多元化業務持續為本集團提供穩健的收入。

在物業管理方面，年內，雅生活的業績繼續保持高速增長。營業額為人民幣51.27億元，較去年增加51.8%。毛利及淨利潤分別為人民幣18.83億元及人民幣12.92億元，較去年分別增加46.0%及59.3%。毛利率及淨利潤率分別為36.7%及25.2%，較去年分別下跌1.5個百分點及增加1.2個百分點。股東應佔利潤為人民幣12.31億元，同比增加53.7%，每股基本盈利為人民幣0.92元，財務表現強勁。

雅生活貫徹實施「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌發展戰略，並積極推進第三方拓展及收併購，加速擴張規模。年內，雅生活宣佈收購中民未來物業服務有限公司（「中民物業」）及民瑞物業服務（上海）有限公司（「新中民物業」）60%股權，創行業最大的一宗收併購。待收購完成後，雅生活在管面積將突破5億平方米，盈利能力及品牌實力將大幅提升，並迅速提升於上海、重慶、江蘇、山東等經濟發達區域的市場佔有率。通過本次收購，雅生活亦可進入門檻較高的公共建築及商業辦公及各細分業態，管理多個城市

地標性項目，形成全國化、全業態、強品牌的物業管理平台企業。年內，雅生活亦對於旗下收併購企業進行了系統性的投後整合工作，針對企業發展所需，在資訊系統、管理效能、拓展能力等方面，共用資源全面賦能，實現了管理、業務、文化的深度融合，有力提升了收併購企業的管理效能，助力其規模及盈利能力的增長。



雲南雅居樂原鄉

於2019年12月31日，雅生活在管面積及合約面積分別為234.0百萬平方米及356.2百萬平方米。其中，來自雅居樂和綠地控股的合約面積分別累計為77.1百萬平方米及40.1百萬平方米，較2018年12月31日分別增加9.5%及81.9%，其中來自雙股東面積佔總合約面積的32.9%。來自第三方項目的合約面積(包括收併購貢獻)累計達239.1百萬平方

米，較於2018年12月31日增加74.0%，佔總合約面積的67.1%。

在環保業務方面，本集團繼續整合環保項目的全國佈局，以及發展旗下工業危險廢物處理、安全填埋、水務處理及生活垃圾焚燒發電項目。於2019年12月31日，環保業務擁有45個項目，其中32個為危險廢物處理項目、6個為生活垃圾焚燒發電項目、4個為綜合工業園區項目及3個為水務處理項目。年內，環保業務的營業額及經營利潤分別為人民幣15.10億元及人民幣3.35億元，分別較去年增加146.1%及69.6%，為本集團帶來持續增長的收入。於2019年12月31日，環保業務每年設計最高危險廢物處理規模已逾330萬噸，安全填埋庫容逾1,800萬立方米，每日最高水務處理規模已逾220萬噸；每日最高生活垃圾焚燒發電處理規模達到4,850噸，其中危險廢物處理業務表現超卓，雄踞行業領先地位。

年內，建設集團完成人居科技、工程總承包兩大業務體系的搭建，並於2019年12月27日更名為雅城科創集團並啟用全新品牌標識。雅城科創集團繼續推動各主要業務的穩步發展外，亦積極開拓第三方市場，業務經營範圍覆蓋28個省及直轄市內80個城市，承接逾300個工程項目，為逾50家房地產企業客戶提供建設相關服務。



揭陽市項目

年內，房管業務持續穩健發展，項目覆蓋安徽、重慶、廣東、江蘇、江西、山西、湖南及浙江等八個省市，累計可售資源貨值逾人民幣600億元。項目拓展及開發進度理想，旗下多個項目陸續開盤，位於廣東省揭陽市及浙江省青田市的在售項目亦持續加推，此外，位於廣東省中山市及江蘇省淮安市的全新新推項目，銷售成績符合預期。

在商業業務方面，本集團之商業收入(包括酒店營運及投資物業租金收入)為人民幣9.74億元，較去年增加7.0%，為本

集團帶來穩健的收入。年內，商業業務旗下社區商業項目的租金收入上升，而廣州雅居樂中心及上海雅居樂國際廣場的出租率近100%。

優化債務結構

穩健的財政是本集團業務發展的重要支柱。因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠，強化資金及預算管理，優

化成本及開支管理，並通過境內境外多渠道融資方式來優化債務結構，其中包括發行於2022年到期的5億美元6.7%優先票據及合共14億美元的優先永續資本證券，並分別獲授一項為期24個月的18.54億澳門元定期貸款信貸及一項為期36個月包括兩筆金額11.7億港元及1億美元(附帶5億美元或等值港元增額權)的定期貸款信貸。於2019年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣425.55億元。

保持良好企業管治 履行企業社會責任

本集團一直秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合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」)及法律規定的前提下，與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析師保持有效的雙向溝通，建立良好關係，以持續提升企業的透明度。

本集團積極履行企業社會責任，本著「一生樂活」的品牌理念，以同理心構建及經營每個社區。為此，本集團著重供應商管理，以確保產品及服務質素臻完善。本集團亦致力保護環境、關愛員工，以及透過支持及參與環保、醫療、教育、文化及體育相關的慈善及社區活動，推動社區的長遠及可持續發展。

展望及策略

踏入2020年，新型冠狀病毒在不同城市迅速爆發，已使全球經濟面臨一次重大的考驗。經過中國政府有效的管控措施下，疫情已逐步受到控制。本集團為全力支持相關疫情防控工作，有效切斷病毒傳播途徑，已全面評估各城市區域的銷售及施工的影響。於2020年2月，本集團在保障購房者及員工們的生命安全和身體健康的前提下，因應當地政府規定已逐步復工，同時，公司已開通雅居寶線上營銷中心，並為有意購房者提供專業的線上諮詢，務求降低疫情對本集團的銷售影響。

本次疫情已對各行各業造成短期衝擊，房地產行業的銷售同樣受到市民對疫情短期的心理影響，我們預見2020年第一季房地產行業銷售表現將同比去年同期大幅下跌。不過，中國已有多個地方政府推出放鬆政策以支持當地房地產市場，務求穩定中國房地產市場的未來發展。本集團將密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並評估疫情對本集團財務及營運的影響。本集團及時調整營銷計劃及發展策略，以確保「以地產為主，多元業務並行」的營運模式得以有效推進。



廣州雅居樂中心

本集團對旗下各項業務的未來發展充滿信心，深信只要上下同心合力，一定能抗疫成功。同時，本集團將通過提升內部管理水平、優化經營管理模式、完善人才培訓制度、提升品牌形象，以及持續提高產品及服務質素，將能穩健前行，在持續鞏固市場地位的同時，凝聚實力將雅居樂打造成為長青的百年基業。

致謝

本人謹代表董事會向股東們、客戶、全體員工及其他持份者表示衷心致謝，感謝他們堅定不移的支持和奉獻，為本集團的持續發展做出貢獻。

主席兼總裁

陳卓林

香港，2020年3月23日

管理層的討論及分析



中山雅居樂御龍山

整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣602.39億元(2018年：人民幣561.45億元)，較2018年上升7.3%。經營利潤為人民幣180.40億元(2018年：人民幣221.18億元)，較去年下降18.4%。股東應佔利潤為人民幣75.12億元(2018年：人民幣71.25億元)，較去年上升5.4%。每股基本盈利為人民幣1.935元(2018年：人民幣1.835元)。

土地儲備

於2019年12月31日，本集團於75個城市，擁有權益預計總建築面積達3,970萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南區域、東北區域、華北區域、香港及海外，對應樓面平均地價為每平方米人民幣3,364元，土地成本價格具一定競爭力。

2019年，本集團致力深化全國佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式增添42個新項目，其中北海、昆明、崑山、溧陽、清遠、石家莊、渭南、襄陽、宜興及柬埔寨金邊為本集團新開拓的市場。新地塊的預計總建築面積達1,090萬平方米，新地塊的總土地金額為人民幣472億元，對應樓面地價約為每平方米人民幣4,334元。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華南區域			
古鎮地塊	中山	100	80,398
輕軌站地塊	惠州	70	196,508
惠城區地塊A	惠州	49	76,855
惠城區地塊B	惠州	35	222,110
台城區地塊	江門	100	96,284
新會區地塊	江門	51	63,525
清城區地塊	清遠	40	466,760
東城大道地塊	清遠	50	111,995
樂活天地小鎮地塊	茂名	100	207,255
金海灣地塊	北海	60	497,813
華東區域			
浦口區地塊	南京	65	702,104
江寧區地塊	南京	51	155,937
西夏墅純工業地塊	常州	100	61,249
高新區地塊	常熟	49	132,701
新站區地塊	合肥	100	136,094
澱山湖鎮地塊	崑山	100	108,523
雅居樂冠軍體育小鎮地塊	威海	64.8	1,811,812
雲龍區地塊	徐州	50	172,115
國際濱水新城小鎮地塊	揚州	100	508,218
高科智造穀小鎮地塊	湖州	100	89,288
官林工業地塊	宜興	100	133,000
溧陽工業地塊	溧陽	100	51,200
西部區域			
溫江區地塊	成都	100	245,068
北碚區地塊	重慶	100	168,089
九龍坡區地塊	重慶	100	100,070
城區地塊	渭南	100	104,730
華中區域			
高新區地塊	武漢	49	275,514
科創服務產業基地小鎮地塊	襄陽	100	442,912
鄭上新區地塊	鄭州	33	116,726
雅居樂羅曼小鎮地塊	鄭州	72	656,582

管理層的討論及分析(續)

地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華北區域			
河西區地塊	北京	100	80,252
榆次區地塊	晉中	49	452,292
正定新區地塊	石家莊	100	99,394
海教園地塊	天津	50	327,276
雅居樂寶坻津僑國際小鎮地塊	天津	96	329,323
東北區域			
開發區地塊	瀋陽	50	52,198
雲南區域			
西山區地塊	昆明	100	260,873
盤龍區地塊	昆明	50	262,126
雅居樂國際花園地塊	瑞麗	100	522,477
雅居樂西雙林語地塊	西雙版納	100	151,680
香港			
香港柏加山道地塊A	香港	100	2,479
香港柏加山道地塊B	香港	90	2,159
海外			
雅居樂大使花園	吉隆坡	100	111,900
雅居樂天悅地塊	金邊	49	50,640

物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣541.77億元，較2018年的人民幣524.88億元增加3.2%，該增幅主要由於較高的確認銷售均價。2019年確認銷售均價為每平方米人民幣11,957元，較2018年的每平方米人民幣11,206元上升6.7%。確認銷售總面積為453萬平方米較2018年下降3.3%。

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣35.77億元，較2018年的人民幣21.33億元增加67.7%，物業管理的經營利潤為人民幣13.85億元，較2018年人民幣10.76億元增加28.7%。該增幅主要由於物業的在管總建築面積增加至23,399萬平方米(2018年：13,812萬平方米)。

酒店營運

年內，本集團的酒店營運收入為人民幣8.02億元，較2018年的人民幣7.22億元增加11.1%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、海南清水灣假日度假酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及成都雅居樂豪生大酒店。

物業投資

年內，本集團的物業投資收入為人民幣1.73億元，較2018年的人民幣1.89億元減少8.7%，該減幅主要由於年內若干物業轉至物業、廠房及設備，包括廣州雅居樂中心及上海雅居樂國際廣場。

環保

年內，本集團的環保收入為人民幣15.10億元，較2018年的人民幣6.14億元增加146.1%，環保的經營利潤為人民幣3.35億元，較2018年人民幣1.97億元增加69.6%。該增幅主要由於年內新增的危險廢物項目有所增加，以及水務處理業務規模發展迅速。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築成本、裝飾及設計、土地使用權、資本化利息和稅金及附加。

年內，本集團的銷售成本為人民幣418.81億元，較2018年的人民幣314.71億元增加33.1%，該增幅主要是由於土地及建築成本均有增加所致。確認銷售面積較去年下降3.3%至453萬平方米。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣183.58億元，較2018年的人民幣246.74億元下降25.6%。年內，本集團的毛利率為30.5%，較2018年的43.9%，下降13.4個百分點。毛利率的下降主要是由於多個城市受「因城施策」的影響，導致高毛利率項目之確認的銷售收入佔比大幅下降，致使本集團整體毛利率有所下降。

其他收益淨額

年內，本集團的其他收益淨額為人民幣48.02億元，較2018年的人民幣19.86億元上升141.8%，該增幅主要來自將一家項目公司之34%權益出售予一家獨立第三方，同時失去控制權的淨收益人民幣29.89億元及一家合營企業轉至一家附屬公司之重估收益人民幣5.79億元、以及按公允值計入損益的金融資產公允值收益人民幣10.00億元。

管理層的討論及分析(續)

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣12.83億元，較2018年人民幣10.40億元上升23.3%，該增幅主要由於銀行存款利息收入及政府補助金的增加。

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣20.26億元，較2018年的人民幣23.18億元下降12.6%，該減幅主要由於部份銷售佣金較高項目的銷售量大幅下跌。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣39.99億元，較2018年的人民幣29.10億元上升37.4%，該增幅主要由於研發費用的增加，以及因配合本集團業務擴展所需而增聘僱員所致。

其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣2.28億元，較2018年的人民幣2.57億元下降11.2%，該減幅主要是由於補償費用及慈善捐款有所減少。同時，本集團2019年慈善捐款為人民幣1.16億元(2018：人民幣1.21億元)。

財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、銀團貸款及其他借款、優先票據、境內公司債券、商業物業資產支持證券、資產支持證券及租賃負債的利息開支、扣除資本化利息、外幣借款匯兌損益及衍生金融工具公允值變動。與項目發展有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣25.30億元，較2018年人民幣27.44億元減少7.8%，該減幅主要由於非資本化外幣借款匯兌虧損減少人民幣6.98億元，以及衍生金融工具公允值變動增加人民幣2.98億元，抵減非資本化利息費用增加人民幣7.82億元所致。利息費用的增加主要是由於2019年平均借款結餘較高。

以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額

年內，以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額包括合營企業稅後利潤所佔份額及聯營公司稅後虧損所佔份額，合共為人民幣10.86億元，較2018年的人民幣0.27億元上升39.1倍。該增幅主要是由於合營企業稅後利潤所佔份額增加至人民幣11.03億元，扣除聯營公司稅後虧損所佔份額所致。

股東應佔利潤

年內，本集團的股東應佔利潤為人民幣75.12億元，較2018年的人民幣71.25億元增加5.4%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2019年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣425.55億元(2018年12月31日：人民幣450.62億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣335.51億元(2018年12月31日：人民幣357.76億元)及有限制現金為人民幣90.04億元(2018年12月31日：人民幣92.86億元)。

本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。

於2019年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣64.04億元(2018年12月31日：人民幣27.33億元)。

借款及抵押資產

於2019年12月31日，本集團總借款為人民幣966.70億元。銀行借款及其他借款、優先票據、境內公司債券、商業物業資產支持證券及資產支持證券分別為人民幣678.62億元、人民幣152.52億元及人民幣135.56億元。



重慶雅居樂濱爵府

管理層的討論及分析(續)

還款時間表	於2019年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2018年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	31,180	30,542
超過1年及於2年內	16,728	10,919
超過2年及於5年內	16,272	15,743
超過5年	3,682	6,089
小計	67,862	63,293
優先票據		
1年之內	6,243	–
超過1年及於2年內	4,163	6,115
超過2年及於5年內	4,846	5,436
小計	15,252	11,551
境內公司債券、商業物業資產支持證券及資產支持證券		
1年之內	4,874	4,791
超過1年及於2年內	8,682	2,025
超過2年及於5年內	–	6,869
小計	13,556	13,685
合計	96,670	88,529

於2019年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣403.48億元(2018年12月31日：人民幣377.04億元)及其他借款人民幣135.82億元(2018年12月31日：人民幣114.95億元)是以其現金、土地使用權、自持物業、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、若干附屬公司的股份及股本權益作抵押。本集團的若干附屬公司以其股份對於2015年5月發行於2020年到期的5億美元9%優先票據(「2015年優先票據」)、於2017年8月發行於2022年到期的2億美元5.125%優先票據(「2017年優先票據」)、於2018年7月發行於2021年到期的6億美元8.5%優先票據(「2018年優先票據I」)、於2018年11月發行於2020年到期的4億美元9.5%優先票據(「2018年優先票據II」)及於2019年3月發行於2022年到期的5億美元6.7%優先票據(「2019年優先票據」)作出擔保。於2019年12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣43.94億元(2018年12月31日：人民幣40.26億元)。資產支持證券及商業物業資產支持證券分別為人民幣9.04億元(2018年12月31日：人民幣10.55億元)及人民幣40.84億元(2018年12月31日：40.73億元)是以其貿易應收款項及土地使用權、自持物業及投資物業作抵押。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金)除以總權益計算。於2019年12月31日，負債比率為82.8%(2018年12月31日：79.1%)。

貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元、美元、馬來西亞令吉及澳門元計值，而本集團的優先票據全以美元計值。自2016年初，本集團採納對沖政策，與銀行訂立封頂遠期合約，以減低部份以美元及港元計值的外幣借款因匯率變動而所產生的若干外匯風險及達到更好的外匯風險管理，目的在於將預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出最小化。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

於2019年12月31日，本集團分別訂立了44.90億美元的封頂遠期合約。年內，本集團就這些合同錄得衍生金融工具公允價值收益人民幣2.00億元(2018年：公允價值虧損人民幣0.98億元)。

借款成本

2019年，本集團的總借款成本(不包括租賃負債的利息開支)為人民幣70.79億元，較2018年人民幣50.56億元增加40.0%，該增幅主要由於2019年平均借款結餘較高。忽略因外幣借款而產生的匯兌差異，本集團於年內的實際借貸利率為7.10%(2018年：6.49%)。

財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2019年12月31日，未完結擔保額為人民幣382.94億元(2018年12月31日：人民幣447.75億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2019年12月31日，本集團應佔就聯營公司及合營企業提供予若干買方按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣31.00億元(2018年：人民幣0.73億元)及人民幣133.08億元(2018年：人民幣34.07億元)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

本集團的若干附屬公司與聯營公司其他方就人民幣28.44億元(2018年：人民幣8.48億元)的貸款額度按彼等在聯營公司的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣10.96億元(2018年：人民幣4.24億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業其他方就人民幣124.23億元(2018年：人民幣137.79億元)的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣58.32億元(2018年：人民幣62.45億元)。

承擔

於2019年12月31日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣164.06億元(2018年12月31日：人民幣296.59億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣100.20億元(2018年12月31日：人民幣63.11億元)。此外，本集團就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔為人民幣8.13億元(2018年12月31日：人民幣12.65億元)。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及有關重大投資或購入資本資產之未來計劃

根據一家第三方公司(「收購方I」)及惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司，「惠州白鷺湖」)於2018年12月11日訂立的合作協議及於2019年2月27日訂立的補充協議，收購方I同意以總代價約人民幣1,394,400,000元收購白鷺湖之附屬公司(「項目公司」)34%股權，及投入約人民幣581,000,000元。根據補充協議，項目公司將由收購方I和惠州白鷺湖共同控制。有關交易詳情，請參閱本公司於2018年12月11日及2019年2月27日發佈之公告。

於2019年5月9日，一家第三方公司(「出售方I」)、南京雅居樂房地產開發有限公司(本公司的間接全資附屬公司「南京雅居樂」)及武漢長凱物業發展有限公司(一間於中國成立的有限公司「武漢長凱」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，南京雅居樂將收購由出售方I持有的武漢長凱50%股權，總代價為人民幣3,313,601,000元。於股權轉讓協議完成後，武漢長凱將成為本公司的間接全資附屬公司。有關交易詳情，請參閱本公司於2019年5月19日發佈之公告。

於2019年9月25日，天津雅潮企業管理諮詢有限公司(本公司之間接非全資附屬公司「天津雅潮」)與一家第三方公司(「出售方II」)訂立了有關收購中民物業的股權轉讓協議，以對價約人民幣1,560,000,000元收購中民物業60%的股權，及以可變對價收購新中民物業(一家將於中國註冊成立的有限責任公司，為重組的一部分，將由出售方II擁有60%權益及餘下股東擁有40%權益)60%股權，惟總額不超過人民幣500,000,000元。於2019年12月12日，在簽立新中民物業協議的條件(包括完成重組)均已達成的基礎上，天津雅潮與出售方II訂立了新中民物業協議，以不超過人民幣500,000,000元的可變對價收購新中民物業60%的股權，並由本集團的內部資源分期撥付。收購事項完成後，中民物業及新中民物業將分別成為本集團的非全資附屬公司。有關交易詳情，請參閱本公司於2019年9月25日及2019年12月12日發佈之公告。

根據一家第三方公司(「收購方II」)與常旺國際有限公司、馬里國際集團有限公司、堅恆集團有限公司及廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司「雅居樂附屬公司」)於2019年12月訂立的協議，收購方II及雅居樂附屬公司同意以49%和51%的約定比例共同投資及開發合作地塊(「白鷺湖項目」)。總代價為人民幣1,666,087,000元，收購方II將支付人民幣733,485,000元以收購股權，並向白鷺湖項目出資人民幣932,602,000元。收購方II已於2019年12月支付了總對價作為預付款，截至報告日期，交易尚未完成。有關交易詳情，請參閱本公司於2019年12月18日發佈之公告。

除上述所披露外，於年內並無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，亦無須予披露的重大投資或經董事會授權有關未來重大投資或購入資本資產的任何計劃。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共有38,313名僱員，當中高級管理人員佔322人及中層管理人員佔1,011人。就地理位置而言，內地有38,160名僱員，而香港、馬來西亞及越南則有153名僱員。截至2019年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣49.53億元(2018年：人民幣37.93億元)。

本集團參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定僱員薪酬。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及提供合適的內部和外間培訓課程。

新型冠狀病毒之影響

踏入2020年，新型冠狀病毒在不同城市迅速爆發，已使全球經濟面臨一次重大的考驗。經過中國政府有效的管控措施下，疫情已逐步受到控制。本集團為全力支持相關疫情防控工作，有效切斷病毒傳播途徑，已全面評估各城市區域的銷售及施工的影響。

本次疫情已對各行各業造成短期衝擊，房地產行業的銷售同樣受到市民對疫情短期的心理影響。因此，本集團預測2020年第一季銷售及收入將承受一定的影響。不過，中國已有多個地方政府向當地房地產市場推出放鬆政策以進行托底，務求穩定中國房地產市場的未來發展。本集團將密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並繼續評估疫情對本集團財務及營運的影響。

履行企業社會責任

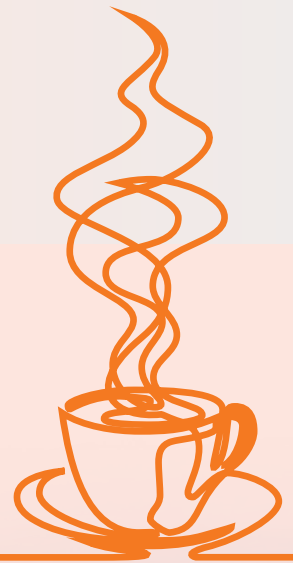
本集團一直秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及法律規定的前提下，與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析師保持有效的雙向溝通，建立良好關係，以持續提升企業的透明度。本集團積極履行企業社會責任，本著「一生樂活」的品牌理念，以同理心構建及經營每個社區。為此，本集團著重供應商管理，以確保產品及服務質素臻完善。本集團亦致力保護環境、關愛員工，以及透過支持及參與環保、醫療、教育、文化及體育相關的慈善及社區活動，推動社區的長遠及可持續發展。

展望及長遠目標

本集團對旗下各項業務的未來發展充滿信心，深信只要上下同心合力，一定能抗疫成功。作為一家中國知名品牌，雅居樂將繼續採取「以地產為主，多元業務並行」(「1+N」)的營運模式。同時，本集團將通過提升內部管理水平、優化經營管理模式、完善人才培訓制度、提升品牌形象，以及持續提高產品及服務質素，將能穩健前行，在持續鞏固市場地位的同時，凝聚實力將雅居樂打造成為長青的百年基業。

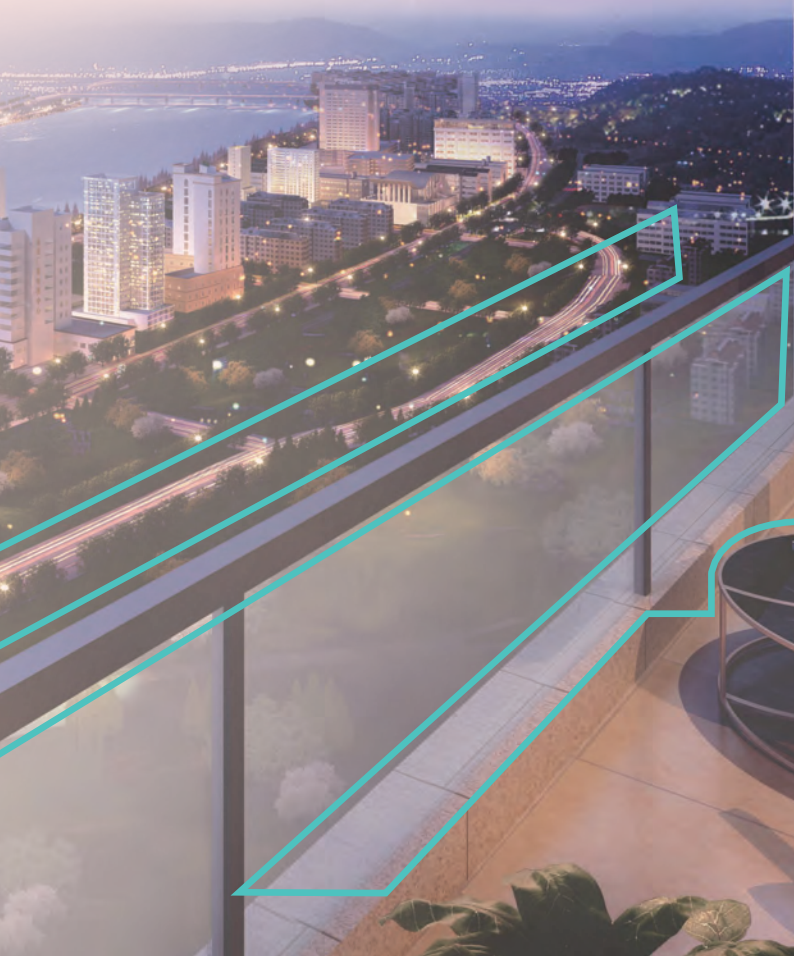
物業發展

本集團為確保物業發展業務的長遠穩健增長，持續完善產品的規劃及設計，並提供優質的銷售及售後服務，以提升板塊競爭力及在競爭激烈的市場中維持良好的品牌優勢。



- 華南區域
- 華東區域
- 西部區域
- 華中區域
- 海南區域

- 雲南區域
- 東北區域
- 華北區域
- 香港
- 海外



物業發展



邯鄲夢湖瀾庭

業務概覽

2019年，本集團適時推出55個全新項目，總在售項目達178個。此外，本集團區域多元化策略續見成效，集團於華南區域持續保持領先地位；近年積極開拓的華東區域、華北區域及華中區域整體銷售表現良好，為預售作出貢獻；同時，海南及雲南區域的旅遊房地產業務亦持續領先市場。

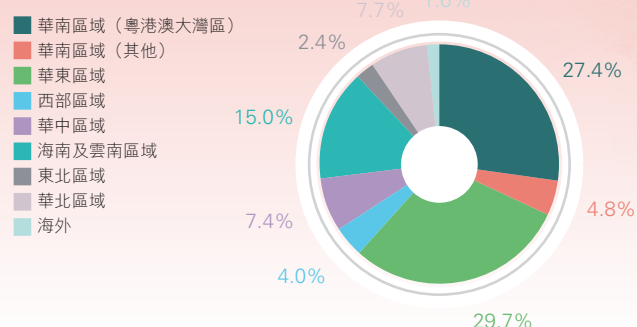
2019年，來自華南區域、華東區域、海南及雲南區域、華北區域、華中區域及其他區域的預售金額佔比分別為32.2%、29.7%、15.0%、7.7%、7.4%及8.0%。



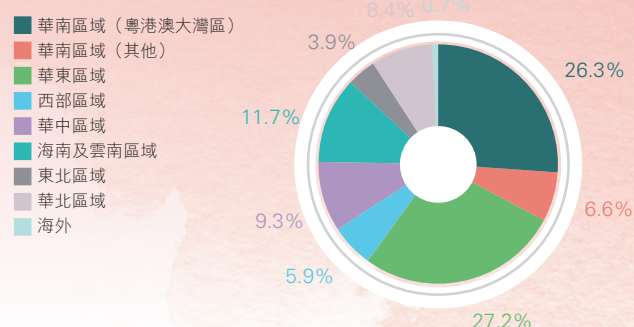
中山雅居樂迪茵湖小鎮

區域分佈

預售金額為人民幣1,179.7億元

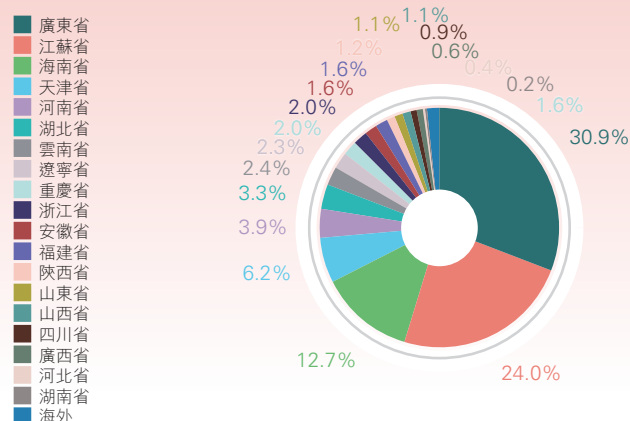


預售建築面積為891.1萬平方米

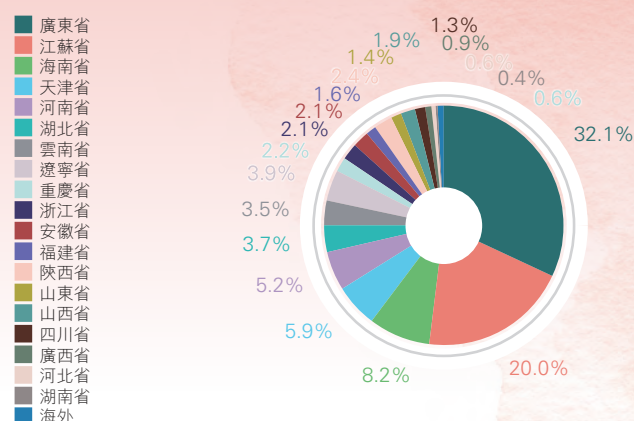


省份分佈

預售金額為人民幣1,179.7億元



預售建築面積為891.1萬平方米



2019年，為了進一步鞏固業務佈局，本集團策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式先後增添42個優質新項目，新地塊的預計總建築面積達1,090萬平方米，對應樓面地價為每平方米人民幣4,334元。於2019年12月31日，本集團於75個城市擁有權益預計總建築面積為3,970萬平方米的土地儲備，其中北海、昆明、崑山、溧陽、清遠、石家莊、渭南、襄陽、宜興及柬埔寨金邊為新開拓市場。



南京雅居樂濱江國際

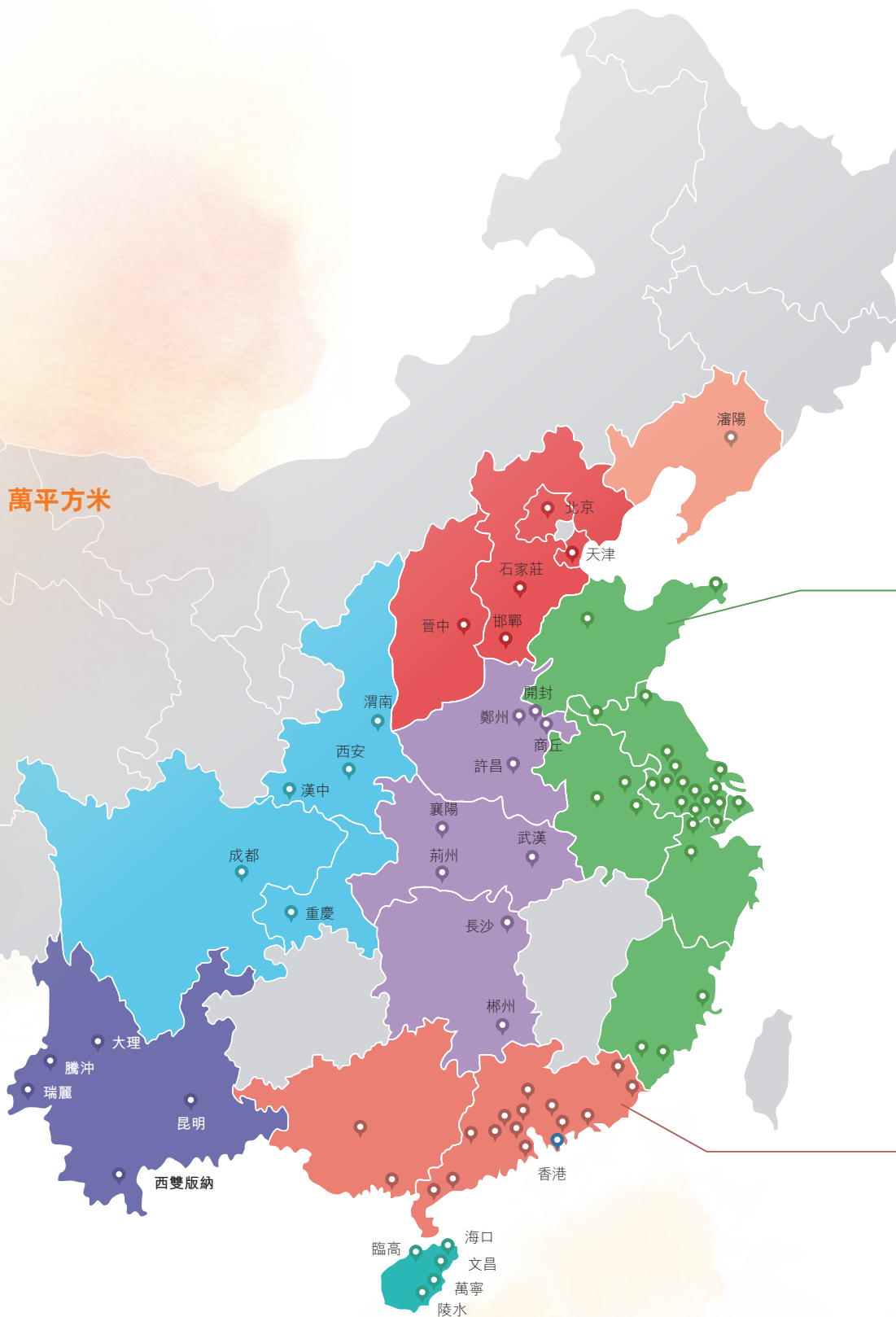
項目概覽

(於2019年12月31日)

75 個城市

總土地儲備

3,970 萬平方米



- 華南區域
- 雲南區域
- 華東區域
- 東北區域
- 西部區域
- 華北區域
- 華中區域
- 香港
- 海南區域
- 海外

海外項目



省份

省份	項目數目	項目預計總建築面積	土地儲備
安徽	4	1,178,454	542,478
北京	2	145,252	145,252
重慶	6	1,532,779	856,819
福建	5	1,451,255	1,332,096
廣東	61	33,682,374	10,656,253
廣西	2	930,673	395,401
海南	5	9,666,448	4,878,681
河北	2	197,036	165,843
河南	11	2,682,253	1,590,193
湖北	4	1,656,515	1,258,079
湖南	4	1,624,753	587,125
江蘇	34	8,236,184	3,511,806
遼寧	2	1,163,032	456,084
陝西	4	2,517,811	1,755,820
山東	4	3,054,132	1,999,837
上海	4	735,736	500,002
山西	2	615,404	275,450
四川	5	2,268,853	530,776
天津	5	4,397,896	1,700,340
雲南	6	7,022,711	5,825,966
浙江	4	809,251	339,624
香港	1	6,525	6,525
海外	4	520,874	393,842
總計	181	86,096,200	39,704,293

區域

區域	項目數目	項目預計總建築面積	土地儲備
華南區域	63	34,613,047	11,051,654
華東區域	55	15,465,012	8,225,843
西部區域	15	6,319,443	3,143,414
華中區域	19	5,963,521	3,435,397
海南區域	5	9,666,448	4,878,681
雲南區域	6	7,022,711	5,825,966
東北區域	2	1,163,032	456,084
華北區域	11	5,355,588	2,286,885
香港	1	6,525	6,525
海外	4	520,874	393,842
總計	181	86,096,200	39,704,293

常熟
常州
滁州
福州
杭州
合肥
湖州
嘉興
濟南
句容
崑山
連雲港
溧陽
南京
南通
上海
蘇州
威海
蕪湖
無錫
廈門
徐州
揚州
宜興
漳州
鎮江

北海
佛山
廣州
河源
惠州
江門
茂名
梅州
南寧
清遠
汕頭
汕尾
雲浮
湛江
中山
珠海

物業發展(續)

土地儲備一覽表

(於2019年12月31日)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註5)	項目佔 地總面積 (平方米)	項目預計 總建築面積 (平方米)	預計總 建築面積(A) (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)					
							發展階段(B)			規劃性質(C)		
							已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)
華南區域												
1	廣州亞運城項目(註2)	廣州	26.66%	2,640,000	4,380,000	596,665	—	443,671	152,994	565,918	10,261	20,486
2	廣州雅居樂富春山居	廣州	100%	306,812	613,624	1,420	1,420	—	—	1,420	—	—
3	廣州雅居樂海珠小雅	廣州	100%	13,660	68,121	2,956	2,956	—	—	2,956	—	—
4	廣州荔灣區項目	廣州	100%	21,908	91,656	91,656	—	91,656	—	91,656	—	—
廣州小計				2,982,380	5,153,401	692,697	4,376	535,327	152,994	661,950	10,261	20,486
5	中山凱茵新城	中山	100%	1,970,275	1,889,961	8,327	8,327	—	—	8,327	—	—
6	中山雅居樂新城	中山	100%	1,476,285	3,519,253	476,960	72,092	101,285	303,573	476,950	—	—
7	中山雍逸廷	中山	100%	96,374	150,357	924	924	—	—	924	—	—
8	中山雍景園國際公寓	中山	100%	15,968	16,144	11,109	11,109	—	—	11,109	—	—
9	中山民眾鎮項目	中山	100%	63,450	95,175	95,175	—	—	95,175	95,175	—	—
10	中山雅居樂劍橋郡	中山	100%	375,357	1,444,668	411,945	43,288	—	368,657	411,945	—	—
11	中山雅居樂御龍山	中山	100%	563,253	1,126,505	3,388	3,388	—	—	3,388	—	—
12	中山長堤半島(註2)	中山	50%	111,060	66,636	261	261	—	—	261	—	—
13	中山崑崙酒店項目	中山	100%	29,267	87,801	87,801	—	—	87,801	—	21,854	65,947
14	中山雅居樂山海郡	中山	100%	338,892	677,782	5,374	5,374	—	—	5,374	—	—
15	中山濠頭沙項目	中山	100%	83,483	166,966	166,966	—	—	166,966	166,966	—	—
16	中山雅居樂江玥	中山	100%	27,868	69,316	18,363	18,363	—	—	18,363	—	—
17	中山畔山中心城(註2)	中山	50%	181,667	454,167	182,226	26,857	155,369	—	182,226	—	—
18	中山東城麓峰項目(註2)	中山	50%	162,795	347,086	173,543	—	—	173,543	173,543	—	—
19	中山瀾溪洋島(註3)	中山	60%	131,863	395,588	345,588	—	345,588	—	345,588	—	—
20	中山雅居樂迪茵湖小鎮(註2)	中山	50%	478,955	823,803	361,793	868	18,030	342,895	361,793	—	—
21	中山蔚藍四季(註2)	中山	50%	40,865	122,596	61,298	—	61,298	—	61,298	—	—
22	中山鎊晨項目(註2)	中山	50%	45,016	118,564	59,282	—	59,282	—	59,282	—	—
23	中山天樞樺府(註2)	中山	50%	35,993	71,986	28,445	28,445	—	—	28,445	—	—
24	中山深中項目(註2)	中山	50%	180,718	451,795	225,898	—	—	225,898	225,898	—	—
25	中山和華酒店項目(註2)	中山	50%	64,536	129,072	64,536	—	—	64,536	64,536	—	—
26	中山雅居樂星玥(註2)	中山	15%	47,097	117,742	17,661	—	17,661	—	17,661	—	—
27	中山雅居樂錦城	中山	100%	69,808	104,712	104,712	—	63,270	41,442	104,712	—	—
28	中山東鳳鎮項目	中山	100%	669,960	1,490,400	1,490,400	—	149,809	1,340,591	1,490,400	—	—
29	中山古鎮項目	中山	100%	26,799	80,398	80,398	—	—	80,398	80,398	—	—
中山小計				7,287,604	14,018,473	4,482,362	219,296	971,592	3,291,474	4,394,561	21,854	65,947
30	珠海雅居樂國際花園	珠海	100%	83,997	206,494	206,494	—	129,958	76,536	206,494	—	—
珠海小計				83,997	206,494	206,494	—	129,958	76,536	206,494	—	—
31	江門公園天環(註2)	江門	51%	44,033	110,083	56,142	—	56,142	—	56,142	—	—
32	江門新會區項目(註3)	江門	51%	29,372	63,525	63,525	—	63,525	—	63,525	—	—
33	台山雅居樂御賓府(註3)	江門	50%	29,257	73,142	73,142	—	73,142	—	73,142	—	—
34	台山雅居樂花園	江門	100%	58,411	146,026	104,260	34,918	69,342	—	104,260	—	—
35	台山台城區項目	江門	100%	34,387	96,284	96,284	—	43,954	52,330	96,284	—	—
江門小計				195,460	489,060	393,354	34,918	306,105	52,330	393,354	—	—
36	南海雍景豪園	佛山	100%	601,230	859,757	30,802	30,802	—	—	30,802	—	—
37	南海雅居樂御景豪庭	佛山	100%	44,786	143,315	611	611	—	—	611	—	—
38	南海雅居樂新地	佛山	100%	35,337	88,342	88,342	—	88,342	—	88,342	—	—
39	三水雅居樂三江府(註2)	佛山	50%	64,599	245,190	2,771	2,771	—	—	2,771	—	—

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註5)	項目佔 地總面積 (平方米)	項目預計 總建築面積 (平方米)	預計總 建築面積(A) (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)					
							發展階段(B)			規劃性質(C)		
							已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)
40	三水常樂府(註2)	佛山	33%	79,015	252,846	83,312	—	62,958	20,353	83,312	—	—
41	順德清樾(註2)	佛山	40%	81,455	203,638	81,455	—	81,455	—	81,455	—	—
42	順德雅居樂花園	佛山	100%	212,410	488,500	1,529	1,529	—	—	—	—	1,529
43	順德雅居樂萬象郡	佛山	100%	62,515	143,126	112,793	47,499	65,294	—	112,793	—	—
44	順德雅居樂劍橋郡(註2)	佛山	50%	110,833	310,332	155,166	—	124,679	30,487	155,166	—	—
45	佛山翡翠西江(註2)	佛山	33%	81,136	243,407	80,324	—	80,324	—	80,324	—	—
佛山小計				1,373,315	2,978,453	637,104	83,211	503,053	50,841	635,576	—	1,529
46	惠州雅居樂白鷺湖	惠州	100%	2,000,000	2,000,000	804,477	33,536	—	770,941	804,477	—	—
47	惠州雅居樂御賓府	惠州	100%	30,192	66,420	233	233	—	—	233	—	—
48(A)	惠州惠城區項目A(註2)	惠州	49%	24,792	76,855	37,659	—	37,659	—	37,659	—	—
48(B)	惠州惠城區項目B(註3)	惠州	35%	88,844	222,110	222,110	—	222,110	—	222,110	—	—
49	惠陽雅居樂花園(註2)	惠州	66%	1,248,191	2,995,658	654,422	42,667	—	611,755	654,422	—	—
50	惠州輕軌站項目(註3)	惠州	70%	55,000	196,508	196,508	—	63,921	132,587	196,508	—	—
惠州小計				3,447,019	5,557,551	1,915,409	76,436	323,690	1,515,283	1,915,409	—	—
51	河源雅居樂花園	河源	100%	1,364,741	2,729,481	6,582	6,582	—	—	6,582	—	—
52	河源雅居樂金麟府	河源	100%	113,202	283,612	283,612	606	194,063	88,943	283,612	—	—
53	汕頭雅居樂御賓府	汕頭	100%	78,193	351,869	351,869	—	148,065	203,804	351,869	—	—
54	汕尾雅居樂山海郡	汕尾	100%	183,407	416,914	416,914	—	253,223	163,691	416,914	—	—
55	梅州峰會(註2)	梅州	50%	44,774	116,412	58,206	—	48,436	9,770	58,206	—	—
粵東小計				1,784,317	3,898,288	1,117,182	7,188	643,787	466,208	1,117,182	—	—
56	湛江雅居樂雍逸廷	湛江	100%	20,058	60,027	60,027	—	60,027	—	60,027	—	—
57	茂名雅居樂熹玥	茂名	100%	21,463	64,390	64,390	—	64,390	—	64,390	—	—
58	茂名雅居樂樂活天地小鎮項目	茂名	100%	86,400	207,255	207,255	—	—	207,255	166,300	—	40,955
59(A)	雲浮大名府項目A(註2)	雲浮	50%	112,669	338,006	169,003	—	169,003	—	169,003	—	—
59(B)	雲浮大名府項目B(註3)	雲浮	50%	44,069	132,222	132,222	—	132,222	—	132,222	—	—
粵西小計				284,658	801,899	632,897	—	425,642	207,255	591,942	—	40,955
60	清遠錦城(前稱:清遠東城大道項目)(註3)	清遠	50%	53,331	111,995	111,995	—	104,710	7,285	111,995	—	—
61	清遠雅居樂雅郡(註3)	清遠	40%	166,700	466,760	466,760	—	118,793	347,967	466,760	—	—
粵北小計				220,031	578,755	578,755	—	223,503	355,252	578,755	—	—
62	南寧國際金融中心(註2)	南寧	50%	78,721	432,860	96,713	68,008	—	28,706	8,353	28,706	59,655
63	北海雅居樂金海灣(註2)	北海	60%	274,434	497,813	298,688	—	112,161	186,527	298,688	—	—
廣西小計				353,155	930,673	395,401	68,008	112,161	215,232	307,041	28,706	59,655
華南區域小計				18,011,936	34,613,047	11,051,654	493,433	4,174,817	6,383,404	10,802,262	60,820	188,572
華東區域												
64	南京雅居樂長樂渡	南京	100%	59,900	59,600	5,139	5,139	—	—	5,139	—	—
65	南京雅居樂濱江國際	南京	100%	316,697	910,561	3,117	3,117	—	—	3,117	—	—
66	南京雅居樂御賓府	南京	100%	31,159	74,394	74,394	—	74,394	—	74,394	—	—
67	高淳雅居樂花園	南京	100%	222,641	512,074	28,557	28,557	—	—	28,557	—	—
68	南京浦口區項目(註2)	南京	65%	233,257	702,104	456,367	—	—	456,367	456,367	—	—
69	南京江寧區項目(註3)	南京	51%	63,132	155,936	155,936	—	—	155,936	155,936	—	—
70	揚州雅居樂國際	揚州	100%	110,597	436,858	274,139	—	139,719	134,420	144,392	43,194	86,553
71	揚州雅居樂蘭亭公館	揚州	100%	83,312	96,559	8,437	8,437	—	—	8,437	—	—
72	揚州雅居樂富春山居	揚州	100%	148,142	235,600	141,138	6,619	134,519	—	141,138	—	—
73	揚州國際濱水新城小鎮項目	揚州	100%	306,886	508,218	508,218	—	111,931	396,287	498,420	—	9,798

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註5)	項目佔 地總面積 (平方米)	項目預計 總建築面積 (平方米)	預計總 建築面積(A) (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)					
							發展階段(B)			規劃性質(C)		
							已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)
74	滁州雅居樂林語城	滁州	100%	270,907	677,266	206,486	429	—	206,057	206,486	—	—
75	鎮江雅居樂漣山	鎮江	100%	113,117	226,200	13,348	13,348	—	—	13,348	—	—
76	鎮江雅居樂新樂府	鎮江	100%	75,795	128,860	69,133	28,415	40,718	—	69,133	—	—
77	句容雅居樂花園	句容	100%	34,906	69,812	1,048	1,048	—	—	1,048	—	—
78	徐州雅居樂嶠山府(註2)	徐州	34%	147,531	177,037	3,570	—	3,570	—	3,570	—	—
79	徐州雅居樂富春山居(前稱：徐州雲龍區項目)(註2)	徐州	50%	132,397	172,115	86,058	—	86,058	—	86,058	—	—
80	連雲港鳳凰源著(註2)	連雲港	33%	56,593	113,185	37,351	—	37,351	—	37,351	—	—
81	合肥江山廬州印(註2)	合肥	49%	92,216	174,164	85,340	—	37,527	47,813	85,340	—	—
82	合肥雅居樂雅郡(前稱：合肥新站區項目)	合肥	100%	75,608	136,094	136,094	—	86,112	49,982	136,094	—	—
83	蕪湖雅居樂新樂府(註2)	蕪湖	60%	124,059	190,930	114,558	—	114,558	—	114,558	—	—
84	上海雅居樂星徽	上海	100%	94,193	148,025	183	183	—	—	183	—	—
85(A)	上海浦東新區項目A	上海	100%	542,952	290,687	290,687	—	—	290,687	290,687	—	—
85(B)	上海浦東新區項目B(註2)	上海	40%	1,190,661	146,487	58,595	—	—	58,595	58,595	—	—
86	嘉興雅居樂中央公園(註2)	嘉興	50.022%	54,567	120,048	60,050	—	60,050	—	60,050	—	—
87	湖州雅居樂濱江國際	湖州	100%	64,220	134,862	134,862	—	134,862	—	134,862	—	—
88	湖州鳳凰東區項目(註3)	湖州	50%	65,257	130,514	130,514	—	130,514	—	130,514	—	—
89	湖州高科技智造數小鎮項目	湖州	100%	74,689	89,288	89,288	—	89,288	—	—	—	89,288
90	常州雅居樂常樂府	常州	100%	45,390	54,468	172	172	—	—	172	—	—
91	常州雅居樂榮華里	常州	100%	194,968	286,608	22,454	22,454	—	—	22,454	—	—
92	常州雅居樂山湖城項目A	常州	100%	614,915	297,309	215,314	33,325	78,882	103,107	215,314	—	—
93	常州雅居樂山湖城項目B(註3)	常州	95%	352,357	134,212	133,616	—	21,836	111,780	133,616	—	—
94	常州雅居樂棠頌(註2)	常州	51%	129,136	282,740	146,650	—	108,518	38,132	146,650	—	—
95(A)	常州城市萬象(註2)	常州	49%	108,618	217,236	106,446	—	106,446	—	106,446	—	—
95(B)	常州國仕九禮(註3)	常州	50%	60,856	121,712	107,709	—	107,709	—	107,709	—	—
96	常州西夏墅純工業項目	常州	100%	47,566	61,249	61,249	—	61,249	—	—	—	61,249
97	宜興官林工業項目	宜興	100%	121,827	133,000	133,000	—	133,000	—	—	—	133,000
98	溧陽工業項目	溧陽	100%	44,682	51,200	51,200	—	51,200	—	—	—	51,200
99	無錫雅居樂中央府	無錫	100%	214,664	590,325	245,545	2,334	174,115	69,096	2,334	—	243,211
100	無錫藏瓏府(註2)	無錫	50%	21,590	43,180	21,590	—	21,590	—	21,590	—	—
101	南通雅居樂花園	南通	100%	187,437	510,000	129	129	—	—	129	—	—
102	南通湖山源著(註2)	南通	33.4%	83,920	134,272	33,003	8,880	24,123	—	33,003	—	—
103	南通雅居樂中央公園(註2)	南通	40%	141,257	296,640	118,656	—	118,656	—	110,656	—	8,000
104	南通雅居樂中央公館	南通	100%	20,768	41,494	41,494	—	41,494	—	41,494	—	—
105	杭州雅居樂國際花園	杭州	100%	132,446	423,827	14,198	14,198	—	—	14,198	—	—
106	蘇州雅居樂新樂府	蘇州	100%	81,202	162,404	94,344	34,763	59,581	—	94,344	—	—
107	常熟雅居樂富春雅居	常熟	100%	45,420	59,046	988	988	—	—	988	—	—
108	常熟雅居樂瀾悅雅築(前稱：常熟高新區項目)(註2)	常熟	49%	51,039	132,701	65,024	—	65,024	—	65,024	—	—
109	崑山源山湖鎮項目	崑山	100%	60,291	108,523	108,523	—	55,086	53,437	108,523	—	—
110	福州環悅長灘(註2)	福州	49%	70,618	197,730	96,888	—	96,888	—	96,888	—	—
111	福州雅居樂山海郡	福州	100%	39,096	64,392	64,392	8,137	56,254	—	64,392	—	—
112	廈門雅居樂御賓府(前稱：廈門雅居樂御賓府項目A)	廈門	100%	12,206	29,296	10,979	10,979	—	—	10,979	—	—

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註5)	項目佔 地總面積 (平方米)	項目預計 總建築面積 (平方米)	預計總 建築面積(A) (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)					
							發展階段(B)			規劃性質(C)		
							已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)
113	廈門金城纓香(前稱:廈門雅居樂御賓府項目B)(註3)	廈門	51%	7,964	19,112	19,112	—	19,112	—	19,112	—	—
114	漳州雅居樂香山灣(註3)	漳州	51%	353,391	1,140,725	1,140,725	—	228,264	912,461	1,140,725	—	—
115	威海雅居樂冠軍體育小鎮(註2)	威海	64.8%	2,311,087	2,627,812	1,702,822	—	200,198	1,502,624	1,534,831	19,443	148,549
116	濟南環園(註2)	濟南	50%	70,754	207,463	103,732	—	103,732	—	101,008	—	2,724
117	濟南江山一品(前稱:濟南章丘區項目)(註2)	濟南	33%	23,856	38,170	12,596	—	12,596	—	12,596	—	—
118	濟南雅居樂錦城	濟南	100%	69,495	180,687	180,687	—	180,687	—	180,687	—	—
華東區域小計				10,504,206	15,465,012	8,225,843	231,652	3,407,412	4,586,780	7,329,635	62,637	833,572
西部區域												
119	成都雅居樂花園	成都	100%	1,338,960	1,606,752	19,599	19,599	—	—	19,599	—	—
120	成都雅居樂星徽城(註2)	成都	49%	56,005	112,011	54,885	—	54,885	—	54,885	—	—
121	成都花嶼島(註2)	成都	33%	69,999	139,999	46,200	—	14,231	31,968	43,428	—	2,772
122	成都雅居樂錦城	成都	100%	66,009	165,023	165,023	—	165,023	—	165,023	—	—
123	成都雅居樂鉅光雅府(前稱:成都溫江區項目)	成都	100%	105,832	245,068	245,068	—	99,932	145,136	245,068	—	—
124	西安雅居樂湖居筆記	西安	100%	277,519	695,070	133,212	184	35,584	97,444	18,628	—	114,584
125	西安雅居樂錦城(註3)	西安	51%	59,434	168,748	841	841	—	—	841	—	—
126	漢中雅居樂花園	漢中	100%	442,647	1,549,263	1,517,037	15,290	356,605	1,145,142	1,517,037	—	—
127	渭南雅居樂翰林雅苑	渭南	100%	43,637	104,730	104,730	—	—	104,730	104,730	—	—
128	重慶雅居樂御賓府	重慶	100%	119,287	348,172	3,750	3,750	—	—	3,750	—	—
129	重慶雅居樂富春山居	重慶	100%	203,112	362,486	285,207	7,983	198,117	79,107	285,207	—	—
130	重慶麓銘府(註2)	重慶	33%	157,427	366,953	121,094	12,449	108,645	—	121,094	—	—
131	重慶雅居樂濱爵府	重慶	100%	138,394	187,009	178,609	41,756	56,409	80,444	178,609	—	—
132	重慶雅居樂九龍雅郡(前稱:重慶九龍坡區項目)	重慶	100%	50,035	100,070	100,070	—	100,070	—	100,070	—	—
133	重慶雅居樂星瀚雅府(前稱:重慶北碚區項目)	重慶	100%	112,059	168,089	168,089	—	81,189	86,900	168,089	—	—
西部區域小計				3,240,357	6,319,443	3,143,414	101,852	1,270,691	1,770,871	3,026,058	—	117,356
華中區域												
134	長沙海外灘(註2)	長沙	50%	197,406	670,237	156,215	11,675	—	144,540	7,245	—	148,970
135	長沙雅居樂依雲小鎮	長沙	100%	410,911	739,641	288,673	73,589	153,311	61,773	288,673	—	—
136	長沙雅居樂新地(前稱:長沙遠大二路項目)	長沙	100%	15,853	69,596	69,596	—	69,596	—	69,596	—	—
137	鄭州雅居樂春森湖畔	鄭州	100%	78,328	195,821	1,019	1,019	—	—	1,019	—	—
138	鄭州雅居樂御賓府	鄭州	100%	49,485	74,227	38,891	14,456	24,435	—	38,891	—	—
139	鄭州雅居樂天域	鄭州	100%	52,189	156,566	148,717	55,689	93,028	—	148,717	—	—
140	鄭州鄭上新區項目(註2)	鄭州	33%	46,691	116,726	38,520	—	—	38,520	38,520	—	—
141	肇慶雅居樂羅曼小鎮(註3)	鄭州	72%	420,723	656,582	656,582	—	229,394	427,188	575,659	—	80,923
142	開封悅棠(註2)	開封	51%	59,545	148,863	75,920	—	75,920	—	75,920	—	—
143	開封國控(前稱:開封龍亭區項目)(註2)	開封	20.4%	264,008	660,019	134,644	—	43,535	91,109	134,644	—	—
144	許昌雅居樂國際花園	許昌	100%	93,186	279,558	193,348	43,617	97,593	52,138	193,348	—	—
145	許昌雅居樂鉅爵郡	許昌	100%	31,083	56,977	56,977	10,352	46,625	—	56,977	—	—
146	商丘蘭台府(註2)	商丘	49%	59,698	179,093	87,756	—	42,008	45,748	87,756	—	—
147	商丘雅居樂國際花園	商丘	100%	52,607	157,820	157,820	—	157,820	—	157,820	—	—

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註5)	項目佔 地總面積 (平方米)	項目預計 總建築面積 (平方米)	預計總 建築面積(A) (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)					
							發展階段(B)			規劃性質(C)		
							已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)
148	郴州雅居樂南麓山(前稱: 郴州項目)(註2)	郴州	50%	121,066	145,279	72,640	—	72,640	—	72,640	—	—
149	武漢雅居樂花園	武漢	100%	406,583	790,694	532,770	11,633	382,625	138,512	532,770	—	—
150	武漢雅居樂雲築(註2)	武漢	49%	119,789	275,514	135,002	—	135,002	—	135,002	—	—
151	荊州雅居樂錦城	荊州	100%	42,113	147,395	147,395	—	147,395	—	147,395	—	—
152	襄陽雅居樂靈悅(前稱: 襄陽科創服務產業基地 小鎮項目)	襄陽	100%	213,809	442,912	442,912	—	280,684	162,228	340,906	—	102,006
華中區域小計				2,735,071	5,963,521	3,435,397	222,030	2,051,612	1,161,755	3,103,498	—	331,899
海南區域												
153	海南清水灣	陵水	100%	10,698,576	8,402,563	3,914,923	521,350	2,198,179	1,195,394	3,165,962	528,384	220,577
154	海南雅居樂星光城	文昌	100%	110,098	330,294	311,948	—	147,167	164,781	311,948	—	—
155	海南雅居樂金沙灣(註2)	海口	60%	376,502	704,451	422,671	—	290,743	131,927	411,151	11,520	—
156	萬寧山欽灣項目	萬寧	100%	233,325	184,658	184,658	—	70,000	114,658	134,658	50,000	—
157	臨高南賢鎮項目	臨高	100%	88,963	44,482	44,482	—	44,482	—	—	44,482	—
海南區域小計				11,507,464	9,666,448	4,878,681	521,350	2,750,571	1,606,760	4,023,719	634,386	220,577
雲南區域												
158	瑞麗雅居樂國際花園	瑞麗	100%	413,273	969,371	577,963	58,874	90,512	428,577	517,977	59,966	—
159	雲南雅居樂原鄉	騰冲	100%	2,423,266	4,004,836	3,476,118	154,672	361,844	2,959,602	3,176,206	299,912	—
160(A)	大理雅居樂美灣(前稱: 大理滿江片區項目A) (註3)	大理	50%	30,893	114,305	114,305	—	33,052	81,253	114,305	—	—
160(B)	大理雅居樂美灣(前稱: 大理滿江片區項目B)(註2)	大理	50%	31,320	125,280	62,640	—	19,322	43,318	62,640	—	—
161	雲南雅居樂西雙林語	西雙版納	100%	1,071,600	1,285,920	1,071,941	211	420,050	651,680	1,071,941	—	—
162	昆明錦麟峰峯(前稱: 昆明盤龍區項目)(註3)	昆明	50%	81,914	262,126	262,126	—	33,441	228,684	262,126	—	—
163	昆明西山區項目	昆明	100%	64,076	260,873	260,873	—	54,616	206,257	260,873	—	—
雲南區域小計				4,116,342	7,022,711	5,825,966	213,757	1,012,837	4,599,372	5,466,068	359,898	—
東北區域												
164	瀋陽雅居樂花園	瀋陽	100%	536,848	1,110,834	429,985	3,817	426,167	—	429,985	—	—
165	瀋陽雅居樂雅華香頌(前稱: 瀋陽開發區項目) (註2)	瀋陽	50%	30,705	52,198	26,099	—	26,099	—	26,099	—	—
東北區域小計				567,553	1,163,032	456,084	3,817	452,266	—	456,084	—	—
華北區域												
166	天津津南新城(註2)	天津	25%	1,289,227	3,010,901	313,345	—	313,345	—	214,345	9,000	90,000
167	天津雅居樂御賓府	天津	100%	85,689	128,532	128,532	—	128,532	—	128,532	—	—
168	天津雅居樂天富(前稱: 天津漢沽區項目)(註3)	天津	48%	436,800	524,160	524,160	—	128,612	395,548	524,160	—	—
169(A)	天津海教園項目A(註3)	天津	50%	230,355	327,276	327,276	—	71,211	256,065	327,276	—	—
169(B)	天津海教園項目B	天津	100%	45,709	77,704	77,704	—	77,704	—	77,704	—	—
170	天津雅居樂寶坻津橋國際小鎮(註3)	天津	96%	231,099	329,323	329,323	—	234,764	94,559	229,104	20,000	80,219
171(A)	邯鄲雅居樂御賓府(註3)	邯鄲	90%	18,240	36,480	36,480	—	36,480	—	36,480	—	—
171(B)	邯鄲夢湖瀾庭(註2)	邯鄲	49%	30,581	61,162	29,969	—	29,969	—	29,969	—	—
172	晉中雅居樂熙苑(註2)	晉中	33%	46,603	163,112	53,827	—	53,827	—	53,827	—	—
173	晉中雅錦半島(前稱: 晉中榆次區項目)(註2)	晉中	49%	145,037	452,292	221,623	—	132,011	89,612	221,623	—	—
174	北京延慶區項目(註3)	北京	51%	198,254	65,000	65,000	—	65,000	—	55,486	9,514	—
175	北京雅居樂京華雅郡(前稱: 北京河西區項目)	北京	100%	36,478	80,252	80,252	—	80,252	—	80,252	—	—

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註5)	項目佔 地總面積 (平方米)	項目預計 總建築面積 (平方米)	預計總 建築面積(A) (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)					
							發展階段(B)			規劃性質(C)		
							已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)
176	石家莊雅居樂御賓府(前稱:石家莊正定新區項目)	石家莊	100%	49,697	99,394	99,394	—	87,667	11,727	99,394	—	—
華北區域小計				2,843,769	5,355,588	2,286,885	—	1,439,374	847,511	2,078,152	38,514	170,219
香港												
177(A)	香港英皇道柏加山道項目A(前稱:香港英皇道項目)	香港	100%	929	1,887	1,887	—	—	1,887	1,887	—	—
177(B)	香港英皇道柏加山道項目B(前稱:香港英皇道項目)	香港	100%	1,067	2,479	2,479	—	—	2,479	2,479	—	—
177(C)	香港英皇道柏加山道項目C(前稱:香港英皇道項目)(註3)	香港	90%	929	2,159	2,159	—	—	2,159	2,159	—	—
香港小計				2,925	6,525	6,525	—	—	6,525	6,525	—	—
海外												
178	吉隆坡雅居樂滿家樂(註3)	吉隆坡	70%	41,130	167,100	40,068	40,068	—	—	40,068	—	—
179	吉隆坡雅居樂天匯(註3)	吉隆坡	70%	15,174	191,234	191,234	—	176,580	14,654	191,234	—	—
180	吉隆坡雅居樂大使花園	吉隆坡	100%	12,464	111,900	111,900	—	82,150	29,750	111,900	—	—
181	金邊雅居樂天悅(註3)	金邊	49%	4,220	50,640	50,640	—	50,640	—	50,640	—	—
海外小計				72,988	520,874	393,842	40,068	309,370	44,404	393,842	—	—
總計(註4)				53,602,611	86,096,200	39,704,293	1,827,959	16,868,950	21,007,383	36,620,843	1,156,255	1,862,194

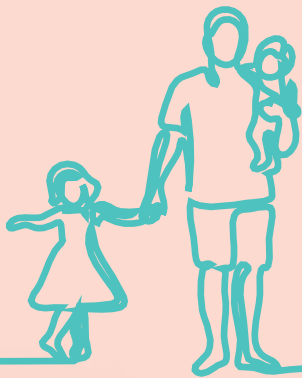
註:

- 土地儲備只包括計容積率的建築面積，其中A=B=C。已竣工面積及在建面積資料統計至2019年12月31日。資料為本集團內部統計資料。
- 為本集團的聯營項目，其項目佔地總面積及項目預計總建築面積是整體項目的總面積，而土地儲備一欄中載列的面積則是按照本集團應佔權益而計算出的應佔面積。
- 為本集團附屬子公司的項目，其項目佔地總面積，項目預計總建築面積及土地儲備均以全數反映。
- 除上述資料外，本集團於香港擁有兩個規劃中的項目，包括持有：(a)位於新界合共約129萬平方呎土地(含農地等)的70%權益，並計劃向相關政府部門提出修訂圖則申請及(b)位於九龍合共約4.9萬平方呎土地的51%權益。
- 土地儲備一覽表所列的部分項目未來可能引進合作方共同開發，因此本集團在項目中所佔的權益比例可能發生變化。土地儲備一覽表目前所列權益比例，僅供參考。

多元 業務

本集團深信，多元化的業務組合能為本集團提供穩定的收入，擴闊整體收入基礎及分散經營風險。各項業務亦會充分發揮協同效應，為本集團的未來發展奠定堅實基礎。







雅生活聚焦「品質、規模、效益」三大關鍵詞，在住宅物業管理的優勢基礎上，橫向拓展形成全業態物業管理平台，並通過優質的收併購和積極的第三方拓展，管理規模維持高速增長。同時，雅生活縱向深度挖掘業主需求，發揮獨有優勢，積極拓展社區增值服務。

年內，雅生活的營業額為人民幣51.27億元，較去年增加51.8%。毛利為人民幣18.83億元，較去年增加46.0%。

多品牌發展戰略

雅生活持續依託股東優勢，實施多品牌發展戰略，其中以雅居樂物業及綠地物業品牌持續穩定承接來自本集團及綠地控股的管理面積。雅生活亦大力拓展第三方市場，同時

通過投資併購、參與國企混改等方式，迅速擴大規模及確立市場領先地位。

截至2019年12月31日止，雅生活在管面積及合約面積分別為234.0百萬平方米及356.2百萬平方米。其中，來自本集團和綠地控股的合約面積分別累計達77.1百萬平方米及40.1百萬平方米，較截至2018年12月31日止分別增長9.5%及81.9%，其中來自雙股東面積佔總合約面積的32.9%。來自第三方項目的合約面積(含收併購貢獻)累計達239.1百萬平方米，較截至2018年12月31日止增長74.0%，佔總合約面積的67.1%。

重大收購

2019年9月，雅生活宣佈收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)及民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)60%股權，創行業最大的一宗收併購。待收購完成後，雅生活在管面積將突破5億平方米，盈利能力及品牌實力大幅提升，並迅速提升上海、重慶、江蘇、山東等經濟發達區域的市場佔有率。透過本次收購，雅生活亦可進入門檻較高的公共建築及商業辦公及各細分業態，管理多個城市地標性項目，形成真正全國化、全業態、強品牌的物業管理平台企業。

第三方拓展

此外，雅生活聚焦經濟發達、發展前景廣闊的區域，多元化拓展各業態、多類型的項目。同時，憑藉突出的品牌實力及管理品質享有溢價能力，雅生活年內第三方新拓項目的項目單價及質量均有提升。

專業化經營社區商業板塊

雅生活亦通過依託社區商業板塊的專業化經營，採取靈活的經營方式，匹配合理的激勵機制，持續圍繞人、房、車、公共資源，打造社區經濟生態圈。年內，通過梳理盤點社區公共資源，區域化引入優質供應商，大幅提升資源利用率，並逐步對接收併購公司項目相關資源，為後續開發社區增值服務奠定基礎。同時，雅生活從業主需求及美

好生活體驗出發，創新研發小而美的增值服務產品，打造了樂享薈系列360度社區增值服務體系，共計十二大服務產品線。

榮譽及認可

年內，雅生活憑藉領先的規模和品牌實力位列中國指數研究院「2019中國物業服務百強企業」第七名。雅生活亦憑藉全面、透明的溝通及優異的資本市場表現，被納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份、MSCI中國指數成份股，並榮獲多項上市公司權威獎項。

展望

展望未來，雅生活將以圍繞「人才+機制+創新」，服務「業主+員工+股東」，緊抓「品質+規模+效益」，為廣大股東及社會創造更大的價值。





本集團的環保業務全面佈局危險廢物處理、水務處理及一般固體廢物處理三大領域。

年內，環保業務實現了迅速穩健的增長。營業額達人民幣15.10億元，較去年增加146.1%。

於2019年12月31日，本集團擁有45家業內知名的子公司，全面佈局於華中、華南、廣西及華北四大區域。

危險廢物處理

年內，環保業務的新增危險廢物處理項目達32個，更成功拓展了產值巨大的廢舊金屬資源化綜合利用業務。於2019年12月31日，環保業務每年最高危險廢物處理規模超過330萬噸，安全填埋庫容則逾1,800萬立方米。以危險廢物處理規劃年處理量計，本集團的環保業務已名列該行業之領先地位。

水務處理

水務處理業務包括自來水供給、生活污水處理及工業廢水處理等。於2019年12月31日，本集團每日最高水務處理規

模已超過220萬噸，處理規模維持穩定增長，為多間自來水廠及污水處理廠提供服務。

一般固體廢物處理

在一般固體廢物處理方面，本集團新開闢了生活垃圾焚燒發電業務，成功拓展了4個新項目，每日最高生活垃圾焚燒發電處理規模達4,850噸。此外，環保團隊與多家行業龍頭企業達成戰略合作，並積極拓展餐廚、廚餘垃圾處理及污泥處置等業務。

榮譽及認可

年內，環保業務的發展潛力及科技研究深得市場及行業認同，榮獲中國管理科學研究所頒發「2019年度中國管理創新先進單位」，以及榮獲中國環聯頒發「中國戰略性新興環保產業2019年度領軍企業獎」殊榮。



雅城科創



本集團憑藉在物業發展的豐富經驗，構建了建設業務，業務主要涵蓋人居科技及建築工程總承包兩大板塊。

於2019年12月，建設業務正式更名為「雅城科創集團」，並發佈全新品牌標識。

年內，建設業務經營範圍覆蓋28個省及直轄市內80個城市，承接逾300個項目，為超過50家房地產企業客戶提供建設相關服務。

人居科技

人居科技板塊涵蓋綠色生態景觀、智慧家居裝飾及設計諮詢業務。

年內，雅城科創集團向逾270個政府、開發商以及企業個人客戶提供優質服務，擁有約2,000萬平方米綠地管養面積及5大智能家居生產基地，並曾為逾百萬套精裝房提供設計及施工服務。

建築工程總承包

建築工程總承包板塊擁有住建部批准的建築工程施工總承包一級資質、工程設計及建築行業(建築工程)甲級資質等。

業務以房建、市政項目為主，提供全方位設計諮詢、項目管理、工程建設、造價諮詢、材料貿易等服務。雅城科創集團致力於打造全產業鏈服務平台，為客戶提供設計、施工、採購、維修保養的一站式解決方案，施工面積約590萬平方米。

榮譽及認可

本集團榮獲國家級「中國林業產業突出貢獻獎」等多項政府及行業協會獎項。

展望

本集團將進一步鞏固園林、家居裝飾業務的行業地位，並將進一步拓展業務發展。





憑藉雅居樂多年的物業開發經驗及品牌優勢，本集團成立房管業務。房管團隊以卓越的供應鏈管理、優秀的管理能力及本集團強大的綜合資源，為合作夥伴提供貫穿設計報建、建造管理、成本管控、品牌輸出及產品營銷等高端技術操作與專業服務，並於年內為本集團帶來收入及利潤。

目前，雅居樂房管業務於全國的代建項目達16個，貨值逾600億元，分佈在華南、華東、西部、華北四大區域。

業務分部

房管業務分為三大分部，包括：

政府代建：房管團隊與政府形成代建合作或混改合作關係，為房地產項目提供開發、更新、改造及房地產開發全鏈條服務。

資本代建：房管團隊與各類型金融機構合作，為不良資產提供變現及增值服務，並與地產基金平台合作，提供專業的房地產開發業務輸出及品牌輸出服務。

商業代建：房管團隊與各中小型地產公司建立合作關係，提供代建、小股操盤兩大類型服務，並為優質項目提供房地產開發全鏈條及品牌增值服務。

展望

房管業務將充分利用雅居樂的品牌優勢，發展房地產代建業務，並以專業的管理模式提高項目成功率。





本集團整合原有的酒店及投資物業，並注入文旅商業及社區商業等項目，組成商業業務。

構建多元物業組合

商業業務已構建多元化的物業組合，項目覆蓋逾50個城市，預計總建築面積超過800萬平方米，在管項目逾100個。商業團隊致力為組合內的物業提供專業的運營及管理服務，以打造具有雅居樂特色的商業項目。

旗艦項目

購物中心：花都雅居樂雅悅城、上海雅居樂國際廣場、西樵雅居樂大都會廣場

寫字樓：廣州雅居樂中心、南寧國際金融中心

酒店：上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店、成都雅居樂豪生大酒店、海南清水灣假日度假酒店、佛山雅居樂酒店、中山雅居樂酒店及騰沖雅居樂原鄉客棧

社區商業：番禺雅居樂鄰里時光

展望

本集團將進一步整合現有資產，因應市場調整商業、辦公室、酒店及自持物業的發展方向，以推動多元化業務的發展。



投資者關係



本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的管理理念，在遵循相關上市規則及法例規定的前提下，透過多種渠道與投資界保持緊密的聯繫和溝通，維持高透明度。本集團致力於準確和及時地對外傳遞經營業績及最新發展動向等資訊，加深投資者對本集團業務發展的了解。本集團亦視投資者的寶貴意見為制定未來發展策略的參考因素之一。

於2019年12月31日，本公司股票獲21家投資銀行及證券研究機構納入研究範圍，為國內房地產行業中獲最高研究覆蓋率的企業之一。目前，本公司已與逾4,000名投資者及分析員建立聯繫。

年內，本集團管理層及投資者關係團隊積極地組織及參與多元化的投資者關係活動，會面投資者逾1,500人次。這些活動包括中期及全年業績媒體發佈會、投資者推介會、於香港、中國、新加坡、馬來西亞、英國及美國等國家及地區舉行的非交易路演、反向路演、由投資銀行及證券研究機構主辦的企業日及投資者峰會、公司會面及項目考察等。管理層與投資者深入探討行業走勢，以及積極解答投資者對業績及發展策略等相關提問。此外，本公司亦會定時發放公告、新聞稿及定期更新網站資訊，主動和及時對外傳遞本集團的最新營運情況。

月份	活動	城市
一月	法國巴黎銀行亞太區金融及地產峰會 第十九屆瑞士銀行大中華研討會	香港 上海
三月	由法國巴黎銀行協辦的2018年全年業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的2018年全年業績非交易路演 2018年全年業績投資者推介會及媒體發佈會 由銀河一聯昌協辦的2018年全年業績非交易路演 由摩根大通協辦的2018年全年業績非交易路演 瑞信第22屆亞洲投資論壇 由匯豐銀行協辦的2018年全年業績非交易路演 摩根士丹利私人銀行中國信貸企業日 由法國巴黎銀行協辦的2018年全年業績非交易路演 由中信里昂協辦的2018年全年業績非交易路演 由渣打銀行協辦的2018年全年業績非交易路演	阿姆斯特丹 愛丁堡 香港 倫敦 新加坡
四月	由招銀國際協辦的2018年全年業績非交易路演 由摩根大通協辦的2018年全年業績非交易路演 華泰證券2019港股房地產行業企業日 由銀河一聯昌協辦的2018年全年業績非交易路演 由摩根大通協辦的2018年全年業績非交易路演 由招銀國際協辦的2018年全年業績非交易路演 興業證券2019年海外春季策略會 由摩根大通協辦的2018年全年業績非交易路演 由摩根大通協辦的2018年全年業績非交易路演	北京 波士頓 香港 吉隆坡 紐約 上海 深圳 東京 多倫多
五月	摩根大通2019年全球中國峰會 麥格理2019年大中華會議 瑞銀2019年香港／中國房地產峰會 賣方分析師反向路演 第六屆匯豐銀行中國投資年會	北京 香港 南京 深圳
六月	德意志銀行中國房地產高收益企業日 銀河一聯昌香港／中國房地產企業日 花旗2019年亞太區房地產峰會 花旗中國企業日	香港 雪梨
八月	2019年中期業績投資者推介會及媒體發佈會 由銀河一聯昌協辦的2019年中期業績非交易路演 由麥格理協辦的2019年中期業績非交易路演 由摩根大通協辦的2019年中期業績非交易路演 由渣打銀行協辦的2019年中期業績非交易路演	香港 新加坡
九月	由招銀國際協辦的2019年中期業績非交易路演 第26屆中信里昂投資者論壇 匯豐銀行第三屆亞洲信貸峰會 由招銀國際協辦的2019年中期業績非交易路演 由國泰君安協辦的2019年中期業績非交易路演 野村證券2019年中國投資峰會	北京 香港 上海
十月	摩根大通亞洲信用年會 野村證券2019年中國房地產企業日	香港
十一月	美銀美林2019年中國峰會 招銀國際中國房地產企業日 花旗2019年中國投資峰會 高盛高華2019年中國峰會 摩根士丹利第十八屆年度亞太峰會	北京 香港 澳門 深圳 新加坡
十二月	2019格隆滙房地產高峰論壇	深圳

董事履歷

陳卓林先生，58歲，董事會主席及本公司總裁。陳先生為本集團創始人，彼自2005年8月起任董事會主席及執行董事，並自2014年3月起出任本公司總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾27年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責制定本集團發展策略、整體業務營運和管理方向、項目投資決策、制定本集團財政年度目標，以及維護本集團與股東之間的關係。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括「世界傑出華人獎」、「改革開放30年，華人慈善30人」、「中華慈善突出貢獻人物獎」、「中國企業十大卓越管理年度人物」、「中山教育年度人物」及「中山市榮譽市民」等殊榮。於公職方面，陳先生現為中國僑商投資企業協會常務副會長、中國華文教育基金會名譽副會長、香港友好協進會發展基金會主席團主席、新家園協會副會長、中山市僑資企業商會副會長、孫中山基金會名譽副會長、廣東省僑商投資企業協會常務副會長，以及廣東省地產商會第四屆理事會執行會長。陳先生為陳卓賢、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟，亦為陸倩芳之配偶。陳先生為Top Coast及富丰的董事。

陳卓賢先生，52歲，2015年3月25日起任董事會副主席兼非執行董事。2005年8月至2014年3月28日止期間曾任執行董事、董事會副主席兼本公司聯席總裁。2014年3月28日至2014年10月10日止期間曾任非執行董事。2014年10月10日至2015年3月25日止期間曾任執行董事、董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾27年豐富房地產發展及管理經驗。陳先生主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生曾獲頒殊榮無數，包括「廣東省優秀民營企業家」、「2006-2007年中國廣州最受尊敬企業家」及「廣東十大慈善人物」等殊榮。於公職方面，陳先生現為廣東省僑心慈善基金會第三屆理事會榮譽主席，並曾於2007年出任中華慈善總會榮譽副會長及出任廣東省地產商會執行會長。陳先生為陳卓林、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟。陳先生為富丰的董事。

陸倩芳女士，58歲，2015年3月25日起任董事會副主席兼非執行董事。2005年8月至2014年3月28日止期間曾任執行董事、董事會副主席兼本公司聯席總裁。2014年3月28日至2014年10月10日止期間曾任非執行董事。2014年10月10日至2015年3月25日止期間曾任執行董事、董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。彼亦為董事會薪酬委員會及提名委員會的成員及本公司的若干附屬公司之董事。陸女士擁有逾27年豐富房地產發展及管理經驗，並在策略性銷售及營銷管理方面具有卓越成就。彼主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陸女士持有澳洲西悉尼大學商業管理碩士學位。彼曾獲頒殊榮無數，當中包括「佛山市榮譽市民」、「南海區榮譽市民」、「中山優秀企業家」、「中國十大卓越CBO」及「中山市榮譽市民」等殊榮。於公職方面，陸女士現為廣州市房地產協會副會長，並曾任廣東省僑心慈善基金會榮譽主席。彼為陳卓林的配偶及Top Coast的董事。

陳卓雄先生，62歲，自2005年8月起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會成員、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾27年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責本集團的項目工程質量、進度及成本管控以及承包商的管理，並兼管中山市時興裝飾有限公司及廣州振中建設有限公司的業務運作。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括「佛山市榮譽市民」、2000年由國家建設部主辦的國家小康住宅示範小區評比的「小區建設突出貢獻獎」等殊榮。於公職方面，彼於2004年曾任廣東省房地產協會常務理事。陳先生現任雅生活(股份代號：3319)之執行董事兼董事會聯席主席及風險管理委員會成員。彼於2017年7月21日至2018年5月31日期間曾任雅生活之非執行董事。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓喜及陳卓南之兄弟。

董事履歷(續)

黃奉潮先生，57歲，自2014年3月28日起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會主席、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。自1999年加入本集團以來，黃先生曾任本集團房地產管理中心總監、花都和南湖項目的總經理及海南及雲南區總裁。在加入本集團之前，彼曾任職於美國埃索(中國)有限公司及法國道達爾(中國)有限公司。彼亦為雅生活(股份代號：3319)之執行董事、董事會聯席主席、首席執行官及總經理(總裁)、風險管理委員會主席、薪酬與考核委員會及提名委員會成員。

陳忠其先生，52歲，自2014年3月28日起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會成員、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。自1993年加入本集團以來，陳先生曾任本集團工程總監兼總工程師、項目工程部主管、項目管理部副經理及房地產管理中心副總監。彼主要負責本集團房地產業務之項目開發工程，包括監控工程質量、進度、技術、合同及工料測量。陳先生於1991年取得內江師範學院工業與民用建築專業資格。彼擁有預算工程師及註冊造價師資格。

陳卓喜先生，61歲，自2014年3月28日起任非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司副總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾27年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓南之兄弟。

陳卓南先生，56歲，自2014年3月28日起任非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司副總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾27年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓喜之兄弟。

鄭漢鈞先生，*GBS, OBE, JP*，92歲，自2005年10月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。鄭博士主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有天津大學工程學士學位及倫敦帝國學院研究院文憑。鄭博士亦獲多間大學頒授榮譽博士學位，包括香港科技大學、香港城市大學、香港公開大學及英國公開大學，並為倫敦帝國學院及英國城市行業教育學會榮譽院士。鄭博士為香港工程師學會的前任會長、榮譽資深會員及金獎章獲得者；英國結構工程師學會前任副會長、資深會員及金獎章獲得者；英國土木工程師學會及美國土木工程師學會資深會員；澳洲工程師學會及香港建築師學會榮譽資深會員及香港規劃師學會榮譽會員，並獲中國一級註冊結構工程師資格及為香港法例第123章《建築物條例》之認可人士及註冊結構工程師。鄭博士為香港房屋委員會及交通諮詢委員會前任主席、行政局及立法局前任議員及天津市原政協常委。鄭博士現為香港天津聯誼會永遠榮譽會長及天津發展控股有限公司(股份代號：882)之獨立非執行董事。

鄺志強先生，70歲，自2005年10月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。鄺先生主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有香港大學社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。鄺先生現為新創建集團有限公司(股份代號：659)、環球數碼創意控股有限公司(股份代號：8271)、中國電力國際發展有限公司(股份代號：2380)、恒基兆業地產有限公司(股份代號：12)、恒基兆業發展有限公司(股份代號：97)、周大福珠寶集團有限公司(股份代號：1929)、豐盛服務集團有限公司(股份代號：331)、上海商業銀行有限公司及比雷埃夫斯港口有限公司(一間於希臘雅典上市之公司)等公司的獨立非執行董事。彼於2017年5月退任中遠海運控股股份有限公司(股份代號：1919)，於2017年6月退任中信國際電訊集團有限公司(股份代號：1883)及於2019年8月退任東英金融有限公司(股份代號：1140)之獨立非執行董事。鄺先生於1984年至1998年期間曾任羅兵咸會計師事務所合夥人及於1992年至1997年期間曾任香港聯交所理事會理事。

董事履歷(續)

許照中先生，JP，72歲，自2014年6月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員。許先生主要負責向董事會提供獨立意見，彼具備逾40年之證券及投資經驗。許先生為香港證券及投資學會高級資深會員及香港董事學會資深會員。他曾出任香港聯交所理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、香港聯交所上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員、證監會房地產投資信託基金委員會委員及珠海市人民政治協商會議委任之政協委員。許先生為珠海市橫琴新區管理委員會之橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問。許先生獲香港政府委任為太平紳士。彼現為六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)之非執行董事及六福金融服務有限公司的主席及行政總裁。許先生亦為華南城控股有限公司(股份代號：1668)、金地商置集團有限公司(股份代號：535)、利福國際集團有限公司(股份代號：1212)、中石化煉化工程(集團)股份有限公司(股份代號：2386)、珠海控股投資集團有限公司(股份代號：908)及豐盛服務集團有限公司(股份代號：331)之獨立非執行董事。

黃紹開先生，79歲，自2014年6月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及風險管理委員會成員。黃先生主要負責向董事會提供獨立意見，彼持有澳門大學(前稱澳門東亞大學)工商管理碩士學位。黃先生於金融服務業累積逾40年經驗。於公職方面，彼曾任香港董事學會主席、公司法改革常務委員會委員、香港聯交所上市委員會委員、香港貿易發展局金融服務及專業服務諮詢委員會會員及香港證券及投資學會前任董事。彼現任鎧盛控股有限公司顧問及達利國際集團有限公司(股份代號：608)、天津發展控股有限公司(股份代號：882)、泰加保險(控股)有限公司(股份代號：6161)及太興集團控股有限公司(股份代號：6811)之獨立非執行董事。

高級管理人員履歷

潘智勇先生，50歲，本公司副總裁兼本集團之資本集團董事長，並負責本集團首席財務官的職務。潘先生於2017年加入本集團。彼主要負責管理本公司財務中心及信息中心、香港總部以及本集團之資本集團事務。在加入本集團之前，潘先生曾於中國農業銀行廣東省分行擔任多個職務，包括市場開發部、機構業務處及對公業務管理部總經理、行長助理及副行長。彼曾任中國農業銀行肇慶市分行行長。潘先生持有暨南大學金融學專業經濟學學士學位及華南理工大學之工商管理專業工商管理碩士學位及管理科學與工程專業管理學博士學位。潘先生亦持有高級經濟師資格。彼曾獲「廣州市金融高級管理人才」、「肇慶市勞動模範」、「中國農業銀行廣東省分行十大傑出青年」及「2019中國十大財務管理創新領軍人才」等獎項。彼現為中國地產資信強企交流會常務副理事長、廣東省創業投資協會副秘書長及中國併購公會的常務理事。

王海洋先生，49歲，本公司副總裁兼本集團之地產集團總裁。王先生於2011年7月加入本集團。彼主要負責管理本集團之地產集團。彼曾任中機十院國際工程有限公司中山分行總經理。王先生持有西安理工大學建築工程學士學位。彼取得中國一級註冊結構工程師資格。彼曾獲「第六屆海南省誠實守信道德模範」的獎項。彼現為廣東省房地產協會副會長及廣東省商業地產投資協會常務副會長。

岳元女士，44歲，本公司及本集團之地產集團副總裁兼主席助理。岳女士於2006年加入本集團。彼主要負責管理本公司運營中心及集採中心、總裁辦公室的事務以及本集團之地產集團之成本中心及採購中心。岳女士持有蘭州交通大學(前稱蘭州鐵道學院)工學學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼為中國註冊造價工程師及英國皇家特許測量師。岳女士亦擔任雅生活(股份代號：3319)之非執行董事。

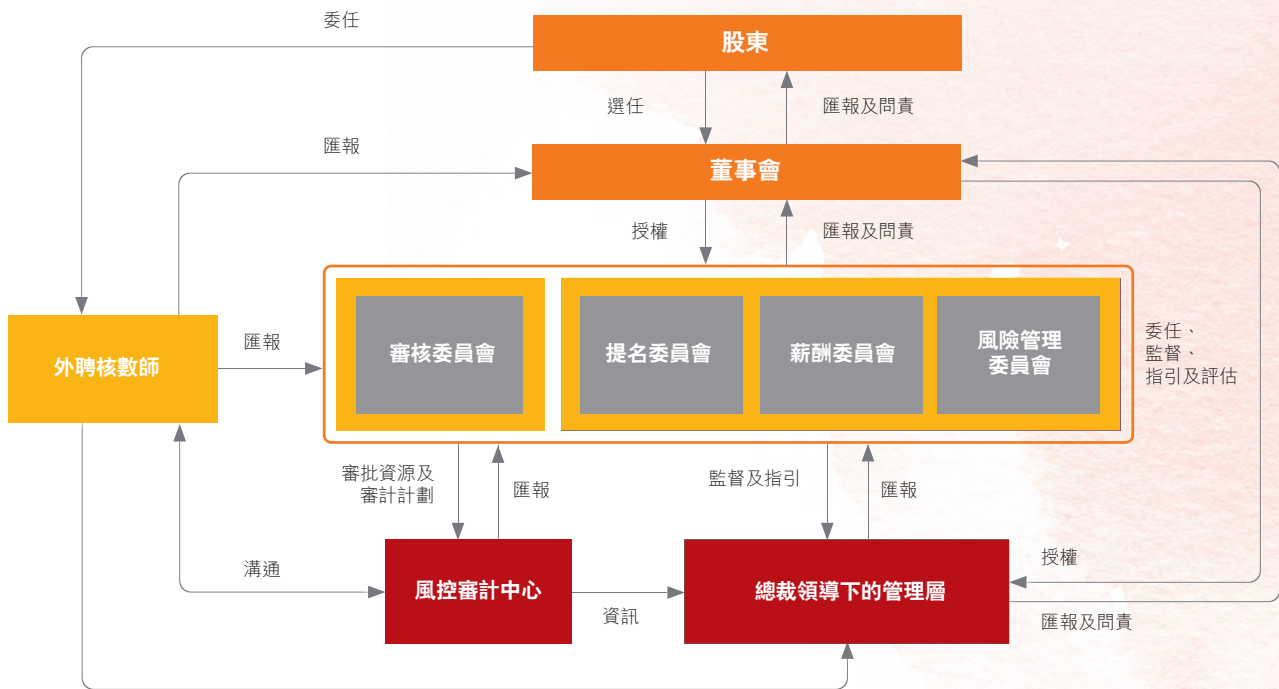
高級管理人員履歷(續)

劉同朋先生，49歲，本公司副總裁兼本集團之商業集團的董事長及總裁。劉先生於2018年11月加入本集團。彼主要負責管理本公司投資中心及本集團之商業集團。在加入本集團之前，劉先生曾於中國工商銀行擔任多個職務，包括於中山市分行擔任副行長及行長及廣東省分行擔任副行長。劉先生持有湖南財經學院經濟學學士學位。彼為高級經濟師。

定曉穎女士，44歲，本公司副總裁兼風控審計中心總經理。定女士於2015年7月加入本集團。彼主要負責管理本公司人力行政中心、法務中心以及風控審計中心。定女士持有武漢大學建築學學士學位及工程碩士學位。彼亦持有中國註冊建造師、註冊造價工程師及高級工程師的資格。定女士現為廣州市內部審計協會常務理事及廣東省企業內部控制協會理事。

張立基先生，48歲，本公司之公司秘書，並於審計及會計行業擁有超過25年經驗。張先生於2019年9月加入本集團。彼主要負責本集團的公司秘書、法律及合規事務。張先生持有澳洲國立大學商業學士學位，並持有澳洲迪肯大學工商管理碩士學位。彼為香港獨立非執行董事協會會員及分別為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。

企業管治架構



董事會深信良好的企業管治對本公司的可持續發展及增長、提高其信譽及股東價值尤關重要。因此，參照企管守則，董事會已採納其本身的企業管治政策，為本公司應用企業管治原則方面提供指引，而董事會則不時根據新監管規定及本公司需求檢討企業管治常規。本公司致力維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。

董事會亦於本公司的企業管治職能中擔當主要監管角色，確保本公司保有健全的企業管治框架，保障長遠可持續的股東價值，其職權範圍包括但不限於：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規守則；
- (e) 檢討及監察本公司的風險管理系統及內部監控系統，以確保其有效性；及
- (f) 檢討本公司遵守企管守則的情況及在本報告內的披露。

企業管治報告(續)

年內，董事會履行了以下企業管治職責：

1. 檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討遵守董事證券買賣守則的情況；
3. 檢討董事培訓及持續專業發展；
4. 檢討風險管理系統及內部監控系統有效性；
5. 檢討本公司遵守企管守則的情況及在2018年報的企業管治報告內的披露。

截至2019年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企管守則的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關考慮由於下文「主席及總裁」一段闡述。

董事會及管理層

董事會一直以股東利益作為其優先考慮，促進並維持其業務的成功發展，以達到持續的長遠財務回報，同時亦適當地考慮該些與本集團業務有往來及其他單位之利益。董事會負責制定本集團的業務及管理方向，並作出適當管理以實現本公司的目標。董事會負責制定本集團的企業策略及長遠經營模式，並監管及控制本集團的營運及財務表現，以達致其戰略目標。

董事會將本集團的日常運作授予本公司的管理層。董事會及管理層在各項內部監控及制衡機制下，清楚區分各自的權力及責任。董事會不會將處理事宜的權力授予董事委員會、執行董事或管理層，惟以不嚴重妨礙或削弱董事會整體履行其職權的能力為限。

董事會組成

本公司由12位董事組成的董事會領導，其成員包括4位執行董事(即陳卓林(主席兼總裁)、陳卓雄、黃奉潮及陳忠其)、4位非執行董事(即陳卓賢(副主席)、陸倩芳(副主席)、陳卓喜及陳卓南)及4位獨立非執行董事(即鄭漢鈞、鄭志強、許照中及黃紹開)。彼等的履歷及彼此間的關係(如有)已載列於本年報第52頁至第56頁內。

主席及總裁

主席領導董事會，確保董事會有效地履行其角色及職責，並確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。主席亦負責制定本公司的總體策略及政策並監察其實施。同時，主席亦作為本公司的行政總裁，須獲董事會授予權力以領導各副總裁及高級管理人員按照董事會訂定的企業目標、方針以及風險管理及內部監控政策，經營本集團的日常運作及業務管理。

根據企管守則第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。然而，參照董事會目前之成員配搭，陳卓林對本集團業務的整體營運及行業內有深厚認識，以及其於行業內及本集團之營運範疇有龐大的業務網絡及聯繫，董事會相信，陳卓林擔任董事會主席兼總裁可有效貫徹地統領本集團發展業務。董事會亦相信，此架構乃符合本公司的最佳利益，不會削弱董事會權力，並會就該等安排不時檢討。

獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點在董事會作出的決策中佔有相當比重，故在董事會擔當非常重要的角色。彼等皆為資深專業人士，在會計、金融服務、結構及土木工程、證券及投資等領域擁有豐富經驗。彼等廣泛的經驗對提高董事會的決策能力及實現本集團的可持續均衡發展有重大貢獻。尤其，彼等於本公司的策略、表現及監控的事項上能夠提供客觀的觀點及意見，以及在出現潛在利益衝突時發揮牽頭領導的作用。董事會深信，其開明及提倡積極討論的態度可促進董事(特別是獨立非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事與獨立非執行董事之間維持具建設性的關係。

年內，獨立非執行董事相當於董事會人數的三分之一，其中至少一名獨立非執行董事具備相關的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長，因此，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。

其中兩位獨立非執行董事，即鄭漢鈞及鄭志強，服務董事會已逾9年。儘管彼等服務本公司多年，但彼等擁有廣泛的知識、豐富的業務經驗及對本公司事務熟悉，故董事會認為，彼等具有所需品格、誠信及經驗保持獨立，能夠以客觀的角度審視本公司的表現。

本公司已收到4位獨立非執行董事各自按上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認，本公司認為彼等均為獨立。

委任及重選連任董事

陳卓林及陳卓雄(執行董事)均與本公司簽訂服務協議，而黃奉潮及陳忠其(執行董事)及所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均與本公司簽訂委任書訂明有關委任的條款及條件，每位董事的固定任期為3年，並須遵循章程細則訂明的董事退任規定。董事會以填補空缺方式委任的任何董事，其任期僅至本公司下次股東大會為止，或以增添現有董事會成員方式委任的任何董事，其任期至本公司下屆股東周年大會為止，屆時亦符合資格於會上膺選連任。每位董事(包括獲委任固定任期的董事)均須輪席退任。於每屆股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一(或倘人數並非三(3)的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪席退任。合資格膺選連任的董事姓名將於相關股東大會通告披露，其履歷詳情將於隨附通函提供。各董事之重選均須經股東以獨立決議案方式投票表決，方可作實。

企業管治報告(續)

根據章程細則有關規定，陳卓賢、陳卓喜、鄭志強及許照中將於2020年5月11日(星期一)舉行的股東周年大會輪席告退，彼等合資格並願意於股東周年大會上膺選連任董事。

各董事於接受委任前已向本公司披露其任職的公眾公司或組織的名稱、擔任的職銜及工作性質，並承諾會就任何相關的變更適時通知本公司。本公司亦每年兩次要求各董事對其個人履歷提交書面確認或彼等任何更新(如有)，並將經更新的董事履歷(如有)載於本年報。

董事會及董事委員會會議

董事會每年至少開會4次或以上(如需要)。董事可親身或透過電子通訊形式參與會議。來年的董事會定期會議日程將於年內最後一次的董事會會議上提交予所有董事，以便彼等編排好各自的時間表出席會議。有關董事會定期會議，全體董事均獲給予至少14天通知。至於召開其他董事會會議及董事委員會會議，則會獲給予合理通知。

公司秘書協助主席編製董事會定期會議的議程，並發送董事會會議議程草稿供所有董事細讀及給予意見。董事亦會獲邀請將其認為合適的任何事項納入會議議程內。公司秘書採納了所有董事的意見(如有)後，會發出董事會會議議程。相關會議材料亦於會議前至少3天送交董事，以確保彼等有充足的時間審閱會議材料及為會議做好充份準備。

各董事可與高級管理人員(包括公司秘書)聯繫，彼等亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。任何涉及主要股東或董事利益的事項，董事會應在舉行的現場董事會會議上審議及批准，或由董事會指定的董事委員會負責實施和處理。涉及利益的董事可參加會議，但其不得計算作法定人數並須放棄對有關事項表決。所有董事可要求公司秘書就相關方面提供意見和服務，包括對任何事項進行跟進或給予支援，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

管理層會於每次董事會定期會議上呈交相關報告作為會議材料的一部份予董事以供審閱。向董事簡述後，管理層亦會回應董事作出的任何提問。董事會可在掌握有關資料的情況下評估呈交予彼等審批的財務及其他資料。董事亦有足夠的時間討論相關議題。

董事會及其委員會的會議紀錄均由公司秘書草擬及保存。所有會議紀錄亦會載列會議中討論及考慮的事項，其中包括董事作出的任何提問或所表達的觀點。公司秘書會在會議舉行後的合理時間內發送會議紀錄的草稿供所有董事表達意見，會議紀錄的最終版本會送交所有董事存檔。

年內，董事會共舉行了7次會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席情況如下：

	2019年出席／舉行會議次數					股東大會
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理委員會	
陳卓林(主席兼總裁)	7/7	-	-	-	-	1/1
陳卓賢(副主席)	7/7	-	-	-	-	0/1
陸倩芳(副主席)	7/7	-	1/1	1/1	-	0/1
陳卓雄	6/7	-	-	-	1/2	0/1
黃奉潮	7/7	-	-	-	1/2	0/1
陳忠其	7/7	-	-	-	2/2	0/1
陳卓喜	6/7	-	-	-	-	0/1
陳卓南	7/7	-	-	-	-	0/1
鄭漢鈞	7/7	2/2	1/1	1/1	-	1/1
鄭志強	7/7	2/2	1/1	1/1	-	1/1
許照中	7/7	2/2	1/1	1/1	-	1/1
黃紹開	6/7	2/2	1/1	1/1	2/2	1/1

年內，所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均已分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。全體董事將盡最大努力出席董事會及其委員會之會議。彼等亦抽出足夠時間審閱本公司不時提供的資料及文件。此外，審核委員會各成員亦付出足夠時間審閱由風控審計中心提供的內審報告。主席亦與獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。

董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保董事均有適當的了解及加強彼等對本集團的業務及運作、其本身在法規及普通法、上市規則及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書保存董事所接受培訓的正式記錄。

企業管治報告(續)

年內，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 (附註)
執行董事	
陳卓林(主席兼總裁)	A, B
陳卓雄	A, B
黃奉潮	A, B
陳忠其	A, B
非執行董事	
陳卓賢(副主席)	A, B
陸倩芳(副主席)	A, B
陳卓喜	A, B
陳卓南	A, B
獨立非執行董事	
鄭漢鈞	A, B
鄭志強	A, B
許照中	A, B
黃紹開	A, B

附註： A. 企業管治
B. 監管規定

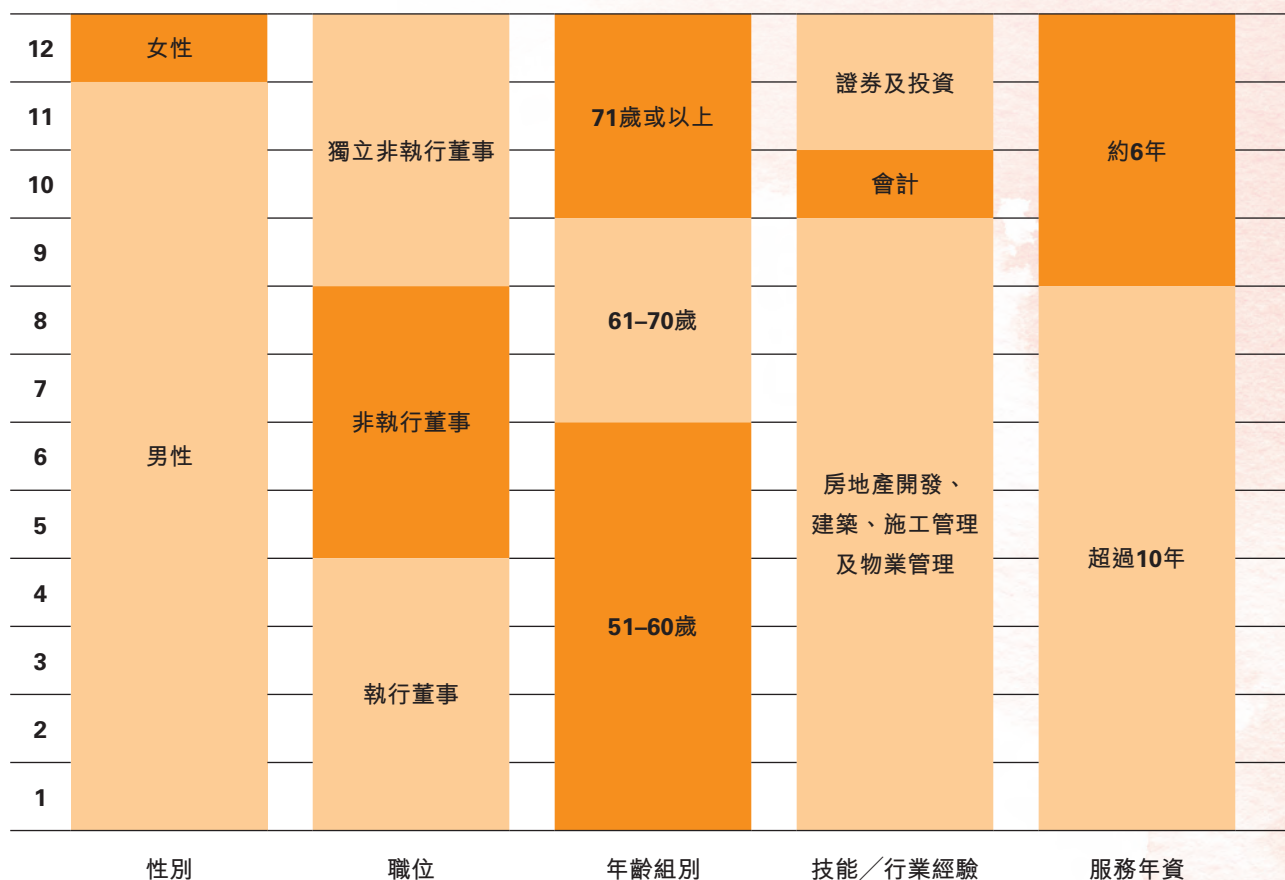
董事會成員多元化政策

本公司已於2013年8月15日採納其董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，在決定董事委任及連任時，會考慮各種因素。該等考慮因素包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。最終決定乃以候選人的長處及可為董事會提供的貢獻作為原則。

提名委員會至少每年檢討一次董事會多元化架構、規模及組成。

目前董事會組成的分析列表如下：

董事人數



就性別、職位、年齡、專業經驗、技能、知識及服務年資方面而言，董事會屬相當多元化。提名委員會不時檢討及監察董事會成員多元化政策之實施，以確保政策行之有效，董事會將適當地就達至董事會成員多元化制定可計量的目標。

董事及高級管理人員責任保險

本公司已為其董事及高級管理人員就與履行彼等職責相關的潛在法律行動安排適當的保險。

董事委員會

本公司設有4個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。各委員會的職權列載於其職權範圍書並上載至本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。董事會不時會對有關職權範圍書作出修訂。

薪酬委員會

薪酬委員會自2005年11月起設立，現由4位獨立非執行董事及1位非執行董事組成。薪酬委員會成員包括鄭漢鈞(作為主席)、鄭志強、許照中、黃紹開及陸倩芳。

薪酬委員會的主要職責是向董事會建議個別董事(包括執行董事及非執行董事)及本集團高級管理人員的薪酬待遇、制定董事及本集團高級管理人員的薪酬政策及架構，並為制定薪酬政策設立正規而具透明度的程序。薪酬待遇包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。於決定董事及本集團高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮同類公司支付的薪酬水平、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件、各董事的個別表現及本公司的表現。任何董事均不得參與釐定自身薪酬。如有需要，薪酬委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，薪酬委員會於3月舉行了1次會議，議程概述如下：

- 討論高級管理人員2019年度之薪酬調整建議；
- 確認執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2018年度的酬金；及
- 討論及釐定執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2019年度的酬金調整建議。

提名委員會

提名委員會自2006年12月起設立，現由4位獨立非執行董事及1位非執行董事組成。提名委員會成員包括許照中(作為主席)、鄭漢鈞、鄭志強、黃紹開及陸倩芳。

提名委員會的主要職責是制定提名董事的政策、就董事(尤其是主席及執行董事)的委任或重新委任及繼任計劃向董事會提供建議、檢討董事會成員多元化政策、檢討董事會的架構、成員人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資方面)、評核獨立非執行董事的獨立性及審閱企業管治報告內關於董事獨立性、年內提名委員會執行的有關提名董事的政策、以及董事會成員多元化政策摘要的披露。

提名委員會乃負責建立物色人選之程序，並會考慮不同的衡量標準(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資)。如有需要，提名委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，提名委員會於3月舉行了1次會議。其議程載列如下：

- 考慮輪席告退的董事陳卓雄、黃奉潮、陳忠其及黃紹開過往對本集團的貢獻，並向董事會建議在上屆股東周年大會提議重選輪席告退的董事；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 考慮及檢討董事會的架構、成員人數及組成；及
- 審閱2018年年報的企業管治報告有關董事獨立性及董事會成員多元化政策的披露。

提名政策

董事會已於2018年12月7日採納提名政策(「提名政策」)。

1. 目的

本公司提名委員會的其中一個主要職責為物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。

本政策旨在列載於就考慮董事的委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議時應將採納之準則及程序。董事會於2018年12月7日的董事會會議上通過採納提名政策。

2. 提名準則

在考慮提名董事候選人或重新委任董事時，提名委員會應參考以下準則：

- 2.1 董事會組成的多元化，包括但不限於候選人的性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及其服務年資等方面；
- 2.2 候選人可投入的時間。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量及性質，其他行政委任或其他重要的工作承擔；
- 2.3 候選人因獲選而引發潛在／實際的利益衝突；
- 2.4 就建議委任獨立非執行董事而言，候選人的獨立性；
- 2.5 就建議重選連任獨立非執行董事而言，彼已在任之服務年期；及
- 2.6 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。

3. 提名程序

在章程細則條文的規限下，如董事會認為有必要委任額外董事，則應採納以下程序：

- 3.1 提名委員會依據提名政策所列之準則，不論是在借助或沒有借助外部機構或本公司之援助的情況下，物色及挑選候選人；
- 3.2 提名委員會可使用任何認為適當評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談，背景調查，陳述或由候選人及第三方提供之書面參考；
- 3.3 提名委員會向董事會提供所有關於候選人所需資料，包括上市規則第13.51(2)條內載列之所需資料；
- 3.4 提名委員會向董事會提出建議(包括任期及委任條件)；
- 3.5 董事會依據提名委員會的建議而審議及決定有關委任；
- 3.6 董事的所有委任應透過委任書予以確定，而委任書應經過提名委員會批准，列明董事委任的主要條款及條件；
- 3.7 根據上市規則第13.74條，凡股東須就選舉或重新選舉董事進行表決，附有相關股東大會通知的通函應載有上市規則第13.51(2)條規定之候選人的所有資料；及
- 3.8 在重新委任現任董事之情況下，須根據載於提名政策所列之準則，考慮有關重選連任的事宜。

審核委員會

審核委員會自2005年11月成立，現由4位獨立非執行董事組成。審核委員會成員包括鄭志強(作為主席)、鄭漢鈞、許照中及黃紹開。

審核委員會的主要職責是檢討會計政策、監督本公司的外聘核數師及風控審計中心兩者的表現、審閱財務資料及審閱本公司財務匯報方式及有效性，以確保遵守適用的會計及匯報規定以及法律及規例要求，監管財務申報制度以及風險管理及內部監控程序、考慮及檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源以及員工資歷及經驗，並向董事會匯報結果。如有需要，審核委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用與開支則由本公司承擔。

年內，審核委員會分別於3月及8月舉行了合共2次會議。其議程載列如下：

- 審閱2018年全年業績及2018年年報、2019年中期業績及2019年中期報告；
- 審閱核數師的審核及審閱工作報告、內部控制及管理建議報告；
- 討論及審閱風控審計中心的內部監控管理報告、審計監察計劃及審計時間表；
- 檢討本公司的外聘核數師的獨立性及考慮續聘外聘核數師；
- 於沒有本公司管理層出席的情況下，與外聘核數師舉行會議；
- 檢討本集團會計及財務匯報職能方面的資源；
- 檢討本公司內部審核功能方面的資源及成效；及
- 審閱員工違規監察報告。

審核委員會每年在管理層不在場的情況下會見外聘核數師至少一次，以討論與核數費用有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及核數師有意提出的其他事項。經審核後，審核委員會認為外聘核數師仍為獨立及就續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師的建議，董事會並無任何異議。

外聘核數師

於上屆股東周年大會上，股東批准續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的核數師。截至2019年12月31日止年度，已付及應付羅兵咸永道會計師事務所的核數及非核數服務報酬的詳情如下：

	2019年 人民幣元	2018年 人民幣元
核數服務費用(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	11,824,500	11,100,000
非核數服務費用		
— 就收購專案提供重大收購審核和審閱服務	2,791,000	—
— 就收購專案進行的盡職審查工作	—	1,270,000
— 與發行公司債券、永續資本證券及優先票據有關的獲准核證服務費	2,460,000	3,920,000
— 與企業管治報告及環境社會管治報告有關的獲准核證服務費	1,048,000	1,176,000
— 與稅務諮詢相關的獲准核證服務費	130,000	—
— 與非會計系統升級諮詢有關的獲准非核證服務費	—	2,380,000
合計	18,253,500	19,846,000

財務報表的責任

董事確認其負有編製本年報所載賬目的責任，而本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所亦在有關財務報表的核數師報告中就其申報責任作出聲明。

董事會並不察覺本公司存在可能嚴重影響其持續經營能力的重大不明朗情況。

企業管治報告(續)

風險管理委員會

風險管理委員會自2016年8月成立，現由3位執行董事及1位獨立非執行董事組成。風險管理委員會成員包括黃奉潮(作為主席)、陳卓雄、陳忠其及黃紹開。

風險管理委員會的主要職責是考慮及制定風險管理框架，檢討及評估本集團風險管理框架的有效性，監察風險控制的實行情況及確保其有效實行。如有需要，風險管理委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，風險管理委員會分別於三月及八月舉行兩次會議審閱及討論下列事項：

- 2018年風險管理系統的試行實施情況；
- 2019年本集團業務分部十大風險及核心風險指標的最新狀況；
- 風險管理系統及內部控制系統的有效性；
- 2019年風險管理工作計劃；及
- 本集團2019年上半年的風險管理工作報告。

風險管理及內部監控

本集團認為有效的風險管理對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。

董事會及管理層的職責

董事會確認其負責評估及釐定本集團達到策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，確保本集團建立及維持有效的風險管理及內部監控系統；並監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

管理層負責設計、實施以及監察風險管理和內部監控系統，及向董事會提供風險管理及內部監控有效性的確認。

風險管理

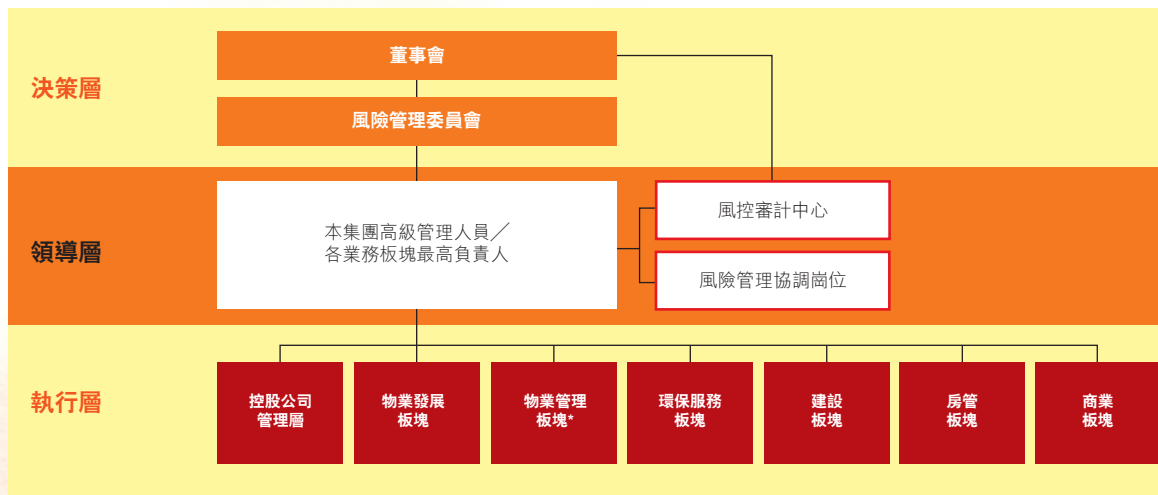
風險管理系統設計、實施及維護

- 1) **成立了風險管理委員會**：董事會成立了風險管理委員會以監督本集團風險管理系統的設計、實施及維護，並已頒佈《風險管理委員會職權範圍書》：
 - 授權風險管理委員會及定義其職責：在《風險管理委員會職權範圍書》中確定了風險管理委員會關於風險管理的職責及對其的授權；
 - 確定風險管理委員會的組織：規定成員組成及法定人數、出席會議人員要求、會議次數及會議方式等；及
 - 確定向董事會匯報方式：規定風險管理委員會向董事會的匯報方式，包括會議記錄機制。

- 2) **建立了風險管理組織架構**：從本集團層面至屬下六個業務板塊，建立了正式的風險管理組織架構(參見以下圖一：風險管理組織架構圖)，明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，梳理風險管理崗位職責，包括考慮將風險管理的要求融合到每個崗位的職能說明。風險管理組織架構主要特點包括：
 - 層級及職責清晰：風險管理組織層級包括以董事會及風險管理委員會為決策層，及領導層和執行層的組成，並進行風險管理職責劃分，明確風險管理直接管理責任和風險信息報告路線；

企業管治報告(續)

- 層級跨度廣：風險管理組織架構從本集團高管至屬下各業務板塊管理層；及
- 溝通機制明確：確定了各層級管理層對風險管理工作的職責、匯報路線、匯報頻率等進行溝通。



(圖一：風險管理組織架構圖)

* 該業務由本公司間接持有54%股權的附屬公司雅生活經營。

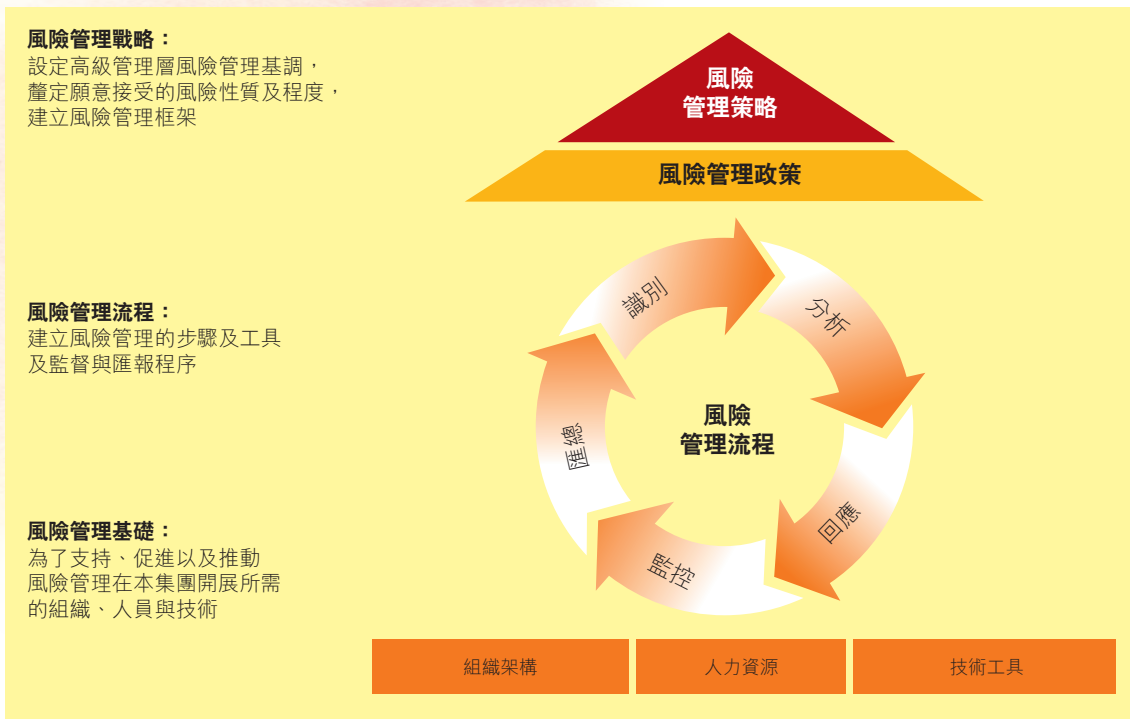
下表展示風險管理架構內各層級所擔當的角色。

風險管理架構角色	主要職責
董事會(決策層)	<ul style="list-style-type: none"> • 評估及確定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現 • 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統 • 監督高級管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施和以及監控
風險管理委員會 (決策層)	<ul style="list-style-type: none"> • 審議及制定風險管理框架 • 定期檢討及評估本集團風險管理框架的成效 • 協調及協助高級管理層推動風險管理工作 • 監督各業務板塊建立和執行風險應對方案和風險應對措施 • 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法 • 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響
本集團高管及各業務板塊 負責人(領導層)	<ul style="list-style-type: none"> • 從本集團整體角度為各業務板塊進行風險評估，並制定風險管理措施 • 設計、執行和監督風險管理和內部監控系統 • 對風險管理和內部監控系統的有效性向董事會提供確認
本集團及屬下業務板塊 管理層(執行層)	<ul style="list-style-type: none"> • 制定和實施所屬業務的相關風險應對方案 • 推進和實施具體風險管理措施 • 監控所屬業務的各類風險，並及時調整風險管理措施
風險管理協調崗位	<ul style="list-style-type: none"> • 統籌風險識別和評估工作開展 • 組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理領導層 • 組織和協調風險管理培訓及指導
風控審計中心	<ul style="list-style-type: none"> • 為風險管理監督機構，負責監督評價本集團及下屬業務板塊風險管理工作

企業管治報告(續)

3) 建立了風險管理系統體系架構：包括以下主要元素及特點：

- 全面的風險管理框架：建立了風險管理框架模型作為風險管理體系搭建基礎(詳見以下圖二：風險管理模型)，包括風險管理策略、風險管理流程及風險管理基礎架構等主要元素；
- 清晰的風險管理流程：風險管理流程包括識別、分析、回應、監控、匯總匯報等程序，並形成閉環，對風險進行持續監控及管理；及
- 切合本集團的風險評估標準：根據本集團行業性質和經營特點、戰略目標，以及高級管理層風險偏好，建立適用於各業務板塊的風險評估維度和標準。運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估，以獲得切合企業實際的風險評估結果。



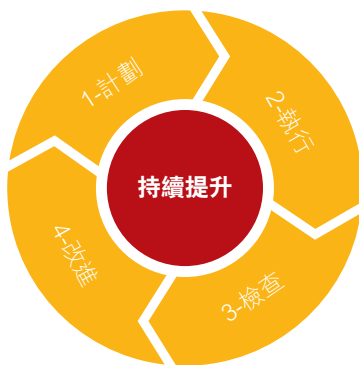
(圖二：風險管理模型)

通過上述工作，本集團明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，並建立一個正式的風險管理框架，識別、分析、評估及確定企業風險的程序，以系統地整理及監控風險。

2019年度本集團各業務板塊風險評估工作開展

在上述本集團層面風險管理體系的基礎上，高級管理層已通過外部諮詢機構的協助，2019年度就下述六大業務板塊層面，即(1)物業發展；(2)物業管理；(3)環保；(4)建設；(5)房管；及(6)商業等開展了風險管理的持續深化工作。具體如下：

- **推進落實2018年度各業務板塊風險評估成果的落地**



為了強化本集團風險管理成果的應用，高級管理層通過將風險管理工作形成閉環，即「識別重大風險(計劃)—開展風險應對(執行)—檢查風險應對效果(檢查)—提出優化方案(改進)」，實現持續提升公司的風險防範及應對能力。

2019年度就2018年各業務板塊識別的重大風險制定、推進並實施了風險管理措施，執行機構對所屬業務的各類風險進行持續監控、並向高級管理層確認風險緩釋措施的成效。

- **對各業務板塊十大風險建立預警指標體系**

為進一步加強對重大風險的監控，各業務板塊最高負責人通過對十大風險設置定量或定性的監控指標，明確閾值區間及彙報機制等，運行風險預警指標體系，提示管理層出現風險預警信號的業務領域，分析並及時採取風險緩釋措施，降低風險影響，實現對重大風險的智慧化風險監控與應對。

- **對2019年度各業務板塊十大風險進行更新評估**

各板塊最高負責人沿用並更新2018年風險評估標準，採用系統化的評估方式檢討各板塊面臨的重大風險的性質及程度的轉變，識別了各業務板塊面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向風險管理委員會彙報評估結果。

風險管理委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效及足夠。管理層於每半年以正式匯報形式向風險管理委員會匯報重大風險管控情況。

內部監控

董事會負責為本集團制訂合適的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益。審核委員會須定期檢討內部監控系統的成效，以確保內部監控系統屬足夠。

本集團的風控審計中心直接向審核委員會負責及匯報。其負責持續監控本集團各部門的工作流程及評估風險，協助董事會及本集團高級管理層遵循監管要求及指引，以加強內部監控系統的有效性。通過持續內部審計及不時的匯報，風控審計中心會確保內部監控制度的有效運作。

年內，審核委員會檢討了內部監控系統的成效，涵蓋財務、營運、合規監控及業務等方面，並向董事會匯報結果。若發現任何重大監控失誤或重大監控弱項，風控審計中心會及時向審核委員會匯報。

本集團將每年檢討至少兩次內部監控系統的有效性，以確保系統之效率及足夠程度。

風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並在年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，並對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，所涵蓋期間為2019年，並認為該等系統是有效及足夠。

為了規範資訊管理工作，董事會制定了一套信息管理制度(「該制度」)。該制度包含了處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施。該制度規定了(當中包括但不限於)內幕消息管理及公佈的責任及執行、保密安排、信息收集及評估、發佈形式等程序，確保及時向董事會報告內幕消息並與本集團權益人保持溝通。

檢討會計、財務匯報及內部審核功能

審核委員會檢討本集團就會計、財務匯報及內部審核職能方面所需的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算開支，並對有關方面的充足程度表示滿意。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，熟悉本公司的日常事務。公司秘書負責向主席匯報，並就企業管治事宜、新董事的入職培訓及董事的專業發展向董事會提供建議並確保董事會成員之間有良好溝通以及遵循董事會政策及程序。年內，林炳玉辭任本公司之公司秘書，並由2019年9月1日獲委任的張立基繼任。本公司的公司秘書張立基已確認彼於年內已接受不少於15小時的相關專業培訓，以更新彼之技能與知識。

本公司與股東關係

股東權益

根據章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一的一位或以上股東，有權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。該書面要求必須列明大會主要商議事項並由請求人簽署，並須送達本公司之註冊辦事處以及香港主要營業地點。

倘遞呈相關書面要求後21日內，董事會未有召開該大會，則請求人可自行以同樣方式召開大會，而請求人因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向請求人作出償付。

股東如有意在本公司股東大會上提名一人(除其本人外)參選董事，須(i)遞交書面通知書至本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書；(ii)通知書須由提名人簽署，並提供候選人全名及根據上市規則第13.51(2)條規定提供候選人履歷；及(iii)經候選人簽署的同意書，說明其願意參選董事。遞交前述通知書期限不早於寄發股東大會通告後之日及不遲於股東大會舉行日期前7天。有關程序詳情已登載於本公司網站(www.agile.com.cn)。

股東及投資者可隨時要求索取本公司的公開資料。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司之資本市場部，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期18樓。

與股東的溝通

董事會及管理層深明與股東建立良好溝通的重要性，以協助股東及投資者對本集團業務有更深入的认识及了解。因此，本公司一直以來透過不同的渠道和平台，向股東報告本集團的業務表現及最新發展，有關渠道和平台如下：

- 本公司除將年報、中期報告、公告及股東通函刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)外，亦將新聞稿及董事會轄下委員會的職權範圍書登載於本公司網站，讓股東可從本公司網站獲取更多企業資訊。另外，為了讓股東加深了解本集團的最新動向及發展，本公司網站亦會更新發放公司新聞等資訊；
- 本公司致力改善與投資者的關係，年內，本公司高級管理人員曾多次與機構投資者、基金經理和財經分析員進行各種會議。有關會議報告於董事會定期會議上提呈供董事會審閱，以確保投資者、基金經理和財經分析員的意見及建議能傳遞到董事會上；
- 董事會成員積極參與股東周年大會，務求與股東有更多接觸機會。董事會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各主席、獨立非執行董事黃紹開、常年法律顧問及外聘核數師之代表均有出席上屆股東周年大會。股東大會上設有由董事會主席主持的公司業務簡介及股東提問環節，並與股東討論本公司的長遠發展策略。於股東大會結束後，投票結果將會刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)、香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)及新交所網站(www.sgx.com)；及
- 本公司的上屆股東周年大會通告在大會舉行日前不少於20個完整營業日向股東寄發。本公司日期為2019年4月2日的通函列明於股東大會提呈的所有決議案須按上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決，而所有決議案的表決亦按大會主席要求以一股一票投票方法進行。公司秘書已向出席的股東詳述以投票方式進行表決的相關程序並為股東所知悉。就所有其他股東大會而言，通告將於至少10個完整營業日前寄發。

遵守董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所規定的標準。經作出特定查詢後，全體董事確認彼等於回顧年內已遵守董事證券買賣守則所載的標準。

本公司亦有採納本集團僱員進行證券交易的守則，其條款不遜於標準守則。

本公司章程文件的修訂

截至2019年12月31日止年度內，本公司的章程文件並無任何變動。

董事會報告

董事會欣然提呈截至2019年12月31日止年度報告。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。其主要附屬公司、合營企業及聯營公司主要從物業發展、物業管理、酒店營運、物業投資及環保等業務。本集團年內按主要業務分部的表現的分析載於綜合財務報表附註5。

業績及整體表現

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於本年報第106至107頁。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團面臨的主要風險及不確定因素載於本年報第16至25頁「管理層的討論及分析」及第8至15頁「主席報告」。採用關鍵財務指標對本集團年內財務表現的分析載於本年報第223至224「五年財務概要」。除本年報所披露者外，本集團自回顧財政年度起概無發生重大事件。

本集團認為可持續發展是企業發展的重要一環，並積極把可持續發展的理念實踐至營運的每一項細節，致力為社會及本集團創造更美好的未來。本公司將根據上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。

本集團主要於中國從物業發展業務。作為中國物業開發商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各種法律及法規，包括有關空氣污染、噪音污染、廢物及污水的法律及法規。本集團已遵守對本集團營運屬重要的法律及法規。

本集團認為僱員、客戶及業務夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員維持密切關係、為客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴的合作。

股息政策

董事會已於2018年12月7日採納股息政策(「股息政策」)。

根據股息政策，本公司可向本公司股東宣派及派發股息，惟須受(其中包括)可分派利潤、實際及預期財務狀況、經營業績及策略、現金流量、預期營運資金需求及擴張計劃、未來發展前景、股東權益及董事會認為合適的其他因素所規限。

建議、宣派及支付股息須由董事會全權酌情釐定，並須遵守開曼群島《公司法》、章程細則及所有適用法律法規的規定。

董事會將不時檢討股息政策，並保留其隨時更新、修訂及／或修改股息政策的全權絕對酌情權。概不保證在任何特定期間內將以任何特定金額支付股息。

股息

年內，本公司向股東宣佈並派發中期股息每股股份60.0港仙(2018年：50.0港仙)。董事會建議向股東派發末期股息每股股份40.0港仙(2018年：50.0港仙)。待股東在股東周年大會上批准後，預計擬派末期股息將於2020年5月29日(星期五)或前後派發予於2020年5月20日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

為便於處理將於2020年5月11日(星期一)舉行的股東周年大會的委任代表投票，本公司將自2020年5月6日(星期三)至2020年5月11日(星期一)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2020年5月5日(星期二)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

本公司將自2020年5月18日(星期一)至2020年5月20日(星期三)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲發末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2020年5月15日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

董事會報告(續)

股本

年內，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

儲備

年內，本集團的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註22。

於2019年12月31日，本公司可供分派儲備約為人民幣45億元(2018年：人民幣55億元)。

優先票據

本公司的優先票據詳情載於綜合財務報表附註24。

次級永久資本證券

本公司的次級永久資本證券詳情載於綜合財務報表附註23。

優先永續資本證券

本公司的優先永續資本證券詳情載於綜合財務報表附註23。

物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註6。

無形資產

年內，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註10。

投資物業

年內，本集團投資物業的公允值收益達人民幣1.17億元(2018年：人民幣19.52億元)，並已直接於綜合財務報表內確認。

年內，本集團的投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註7。

借貸

本集團的借貸詳情載於綜合財務報表附註24。

利息資本化

年內，本集團資本化利息及其他借貸成本的資料載於綜合財務報表附註33。

捐款

年內，本集團的慈善及其他捐款為人民幣1.16億元(2018年：人民幣1.21億元)。

退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註32。

集團財務概要

本集團過去五個財政年度的財務概要載於本年報第223至224頁。

董事

截至本報告日期的董事名單載於本年報第225頁。全體董事均於2019年全年履行董事職務。

獨立性確認

本公司已收到於本年報第225頁所載所有獨立非執行董事就根據上市規則第3.13條確認其獨立性的確認函，並認為彼等均為獨立。

任期

根據章程細則第87條規定，於股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一的董事須輪席退任。就此，陳卓賢、陳卓喜、鄭志強及許照中將於股東周年大會上輪席告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的服務協議／委任書，並須根據章程細則第87條之規定輪席退任。概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務協議／委任書。

董事會報告(續)

股份獎勵計劃

本公司已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，以嘉許若干僱員所作出的貢獻。股份獎勵計劃自採納日期起計10年之年期有效，惟可由董事會決定提早終止。獲選僱員根據股份獎勵計劃可獲授的最高股份數目不可超過本公司不時已發行股本之1%，倘董事授出獎勵股份後會導致根據股份獎勵計劃已授出的股份面值超過本公司不時已發行股本之10%，則不應再進一步授出獎勵股份。

本公司已於2014年2月10日發行及配發合共34,470,000股獎勵股份予僱員股份受託人作為受託人，並按照信託契約及計劃規則以信託方式為董事會選出的僱員(「獲選僱員」)持有。此等獎勵股份將於有關獲選僱員達成董事會於授出時所訂明的相關歸屬條件時轉讓予彼等。34,470,000股獎勵股份當中有32,750,000股獎勵股份(「獎勵股份」)授予若干獲選僱員。經確認相關歸屬條件未能達成後，首批及第二批30%的獎勵股份各自自2015年8月26日及2016年8月23日起失效，而餘下40%的獎勵股份已自2017年8月28日起失效。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所載的標準。經作出特定查詢後，各董事已向本公司確認，其於截至2019年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則規定須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

(1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
陳卓林	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	66.32%
	實益擁有人	88,274,000			
	受控法團	14,276,250	2		
	受控法團	42,298,000	3		

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			總股數	佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註			
陳卓賢	信託受益人	2,453,096,250	1	2,468,783,750	63.03%	
	受控法團	15,687,500	4			
陸倩芳	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	66.32%	
	受控法團	14,276,250	2			
	配偶	130,572,000	5			
陳卓雄	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%	
陳卓喜	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	62.83%	
	實益擁有人	7,875,000	6			
陳卓南	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	62.80%	
	實益擁有人	6,781,500	7			
黃奉潮	實益擁有人	1,400,000		1,400,000	0.04%	

附註：

1. 由富丰透過Top Coast以受託人身份持有。
2. 由陳卓林及陸倩芳共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司持有。
3. 由陳卓林全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司持有。
4. 由陳卓賢全資擁有的明思投資有限公司持有。
5. 根據證券及期貨條例，陸倩芳被視為於(1)其配偶陳卓林作為實益擁有人，及(2)由陳卓林全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司所持有股份中擁有權益。
6. 由陳卓喜及其配偶陸燕平聯名持有。
7. 由陳卓南及其配偶陳小娜聯名持有。

(2) 於本公司債權證的好倉

董事姓名	類別	個人權益	佔債權證的概約百分比
鄭志強	2020年到期本金總額5億美元的 9%優先票據	500,000美元	0.1%

董事會報告(續)

(3) 於本公司相關法團股份的好倉

A. Top Coast

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行股本的百分比
陳卓林	受控法團	2(附註)	普通	100.00%
陳卓賢	受控法團	2(附註)	普通	100.00%

附註：根據證券及期貨條例，陳卓林及陳卓賢被視為於Top Coast(由富丰全資擁有的公司)擁有2股普通股的權益，即當時已發行具有投票權股份的100%，而富丰則由陳卓林及陳卓賢分別擁有50%權益。

B. 雅生活

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行非上市股股本的概約百分比	佔全部已發行股本的概約百分比
陳卓林	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
陳卓賢	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
陸倩芳	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
陳卓雄	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
陳卓喜	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
陳卓南	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
黃奉潮	受控法團	80,000,000(附註2)	非上市	8.89%	6.00%

附註：

- (1) 本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活企業管理服務有限公司及旺紀國際有限公司持有雅生活720,000,000股非上市股，而富丰(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast持有本公司62.63%權益，有關信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。根據證券及期貨條例，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南被視為持有雅生活該720,000,000股非上市股的權益。
- (2) 黃奉潮為共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)的有限合夥人(雅生活80,000,000股非上市股的持有人)，彼於其中擁有49.9%的權益。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東權益及淡倉

據董事或本公司最高行政人員所深知，於2019年12月31日，主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

股東名稱	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
富丰	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
Top Coast	實益擁有人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
鄭惠琼	配偶	2,468,783,750	2	2,468,783,750	63.03%
陸麗卿	配偶	2,453,096,250	3	2,453,096,250	62.63%
陸燕平	實益擁有人	7,875,000	4	2,460,971,250	62.83%
	配偶	2,453,096,250	5		
陳小娜	實益擁有人	6,781,500	6	2,459,877,750	62.80%
	配偶	2,453,096,250	7		

附註：

- 富丰(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast持有股份。有關受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。
- 根據證券及期貨條例，鄭惠琼被視為於其配偶陳卓賢所持有股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，陸麗卿被視為於其配偶陳卓雄所持有股份中擁有權益。
- 由陸燕平及其配偶陳卓喜聯名持有。
- 根據證券及期貨條例，陸燕平被視為於其配偶陳卓喜所持有股份中擁有權益。
- 由陳小娜及其配偶陳卓南聯名持有。
- 根據證券及期貨條例，陳小娜被視為於其配偶陳卓南所持有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事會報告(續)

任何其他人士的權益

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無任何其他人士曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的股份的任何權益或淡倉。

本集團薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共有38,313名僱員。相關僱員的年度成本合共約人民幣49.53億元。本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按員工需要提供內部及外部培訓。

釐定董事薪酬之標準

本公司在釐定各董事薪酬水平時，除計及董事會薪酬委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

董事於競爭業務的權益

年內及直至本年報日期，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南擁有長江酒店公司的權益。長江酒店公司主要於中國中山市從事中山雅居樂長江酒店下的酒店業務，該業務與本集團的業務構成或可能構成直接或間接競爭。

根據章程細則及企業管治政策聲明，董事須就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案表決中放棄投票。

由於董事會獨立於長江酒店公司的董事會，及上述董事不能控制董事會，故董事認為本集團有能力獨立於長江酒店公司公平經營其酒店業務。

董事於交易、安排或合約的重大權益

於本年度末或任何時間，本公司或其附屬公司並無訂立對本集團業務而言屬重大而董事及／或其關聯實體於有關交易、安排或合約中不論直接或間接擁有重大權益的合約。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司2019年中期報告日期後，董事的資料變動載列如下：

- 鄭志強於2019年8月27日退任東英金融有限公司獨立非執行董事。
- 陳卓林出任香港友好協進會發展基金會主席團主席。

主要客戶及供應商

年內，向本集團最大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額的約0.7%，而向本集團五大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額不足30%。

年內，向本集團最大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額的0.4%，而向本集團五大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額不足30%。

董事、彼等各自的聯繫人或任何股東(就董事所知於5%以上已發行股份擁有權益者)概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

關連方交易

關連方交易詳情載於綜合財務報表附註43。若干關連方交易為上市規則第十四A章獲全面豁免遵守報告、公告、股東批准及年度審閱披露規定的持續關連交易。

關連交易

年內，本集團並無任何關連交易根據上市規則第十四A章須予以披露。

管理合約

年內，就本公司整體或任何重要環節業務方面並無訂立或存在管理及行政合約。

獲准許之彌償條文

根據章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任從本公司的資產中獲得彌償。本公司已為其董事及高級管理人員投購適當的保險，以保障彼等於履行職責時可能遭受的潛在法律訴訟。

購買、出售或贖回上市證券

於2019年1月14日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(「番禺雅居樂」)(為本公司於中國成立的間接全資附屬公司)回購尚未償還的2021年到期初始票面利率為4.7%之人民幣16億元境內公司債券(「境內債券I」)中的人民幣12,228,000元(「回購債券I」)，回購價為境內債券I的面值，即每張人民幣100元。完成是次回購後，番禺雅居樂已轉售了該等回購債券I。

於2019年7月12日，本公司回購尚未償還的2020年到期初始票面利率為6.98%之人民幣30億元境內非公開發行公司債券(「境內債券II」)中的人民幣351,000,000元(「回購債券II」)，回購價為境內債券II的面值，即每張人民幣100元。完成是次回購後，本公司已轉售了該等回購債券II。

於2019年7月18日，本公司全數贖回尚未償還的本金總額為700,000,000美元的次級永久資本證券(「資本證券」)，贖回價為未償還的資本證券的本金額加應計分派。

於2019年10月11日，本公司回購尚未償還的2021年到期初始票面利率為4.60%之人民幣18億元境內非公開發行公司債券(「境內債券III」)中的人民幣570,000,000元(「回購債券III」)，回購價為境內債券III的面值，即每張人民幣100元。完成是次回購後，本公司已轉售了該等回購債券III。

除上述披露者外，於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

控股股東須履行的特定責任

1. 誠如本公司日期為2016年5月26日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與滙豐、渣打、恒生、東亞、興業銀行股份有限公司香港分行、中信銀行(國際)有限公司、法國巴黎銀行香港分行及廣發銀行股份有限公司澳門分行(作為安排行及原貸款人)以及恒生(作為信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2016信貸I」)。據此，本公司獲授予金額為67.07億港元的定期貸款信貸及20億港元超額貸款，為期36個月。該信貸於2019年5月24日悉數償還。
2. 誠如本公司日期為2016年6月23日的公告所披露，本公司作為借款人與一間銀行作為貸款人訂立一份信貸函件(「2016信貸II」)。據此，本公司獲授予金額為7.8億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
3. 誠如本公司日期為2017年6月2日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與渣打(作為原貸款人、信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2017信貸I」)。據此，本公司獲授予金額為6.24億港元的定期貸款信貸，為期36個月。

4. 誠如本公司日期為2017年7月17日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與渣打(作為原貸款人、牽頭行及簿記行、信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2017信貸II」)。據此，本公司獲授予金額為35.19億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
5. 誠如本公司日期為2017年11月14日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與若干金融機構訂立一項信貸協議(「2017信貸III」)。據此，本公司獲授予金額為11.7億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
6. 誠如本公司日期為2017年11月24日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為貸款人)訂立一項信貸協議(「2017信貸IV」)。據此，本公司獲授予金額為3億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
7. 誠如本公司日期為2017年12月19日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為貸款人)訂立一項信貸協議(「2017信貸V」)。據此，本公司獲授予金額為4億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
8. 誠如本公司日期為2018年5月21日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為原擔保人)與一間銀行(作為信貸代理人及質押代理人)及若干財務機構訂立一項信貸協議(「2018信貸I」)。據此，本公司獲授予包括兩筆金額為88.34億港元(附帶額外25億港元增額權)及2億美元的定期貸款信貸，為期48個月。
9. 誠如本公司日期為2018年12月12日的公告所披露，本公司(作為原借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為信貸代理人及質押代理人)及若干財務機構(作為原貸款人)訂立一項信貸協議(「2018信貸II」)。據此，本公司獲授予金額為7.7億港元(或其等值美元)的定期貸款信貸，為期36個月。
10. 誠如本公司日期為2019年6月27日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其中一間附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為代理人及原貸款人)訂立一項信貸協議(「2019信貸I」)。據此，本公司獲授予金額為18.54億澳門元(或其等值港元)的定期貸款信貸，為期24個月。
11. 誠如本公司日期為2019年8月28日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與若干財務機構(其一作為信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2019信貸II」)。據此，本公司獲授予包括兩筆金額為1,170百萬港元及100百萬美元(附帶500百萬美元(或等值港元)增額權)的定期貸款信貸，為期36個月。

董事會報告(續)

就上述信貸而言，若(i)陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南(統稱「控股股東」)不再共同直接或間接擁有超過50%本公司全部已發行股本；及／或(ii)控股股東不再共同或停止有權行使對本公司的管理控制權(僅就2016信貸I、2017信貸I、2017信貸II、2017信貸III、2017信貸IV、2017信貸V、2018信貸I、2018信貸II及2019信貸II而言)；及／或(iii)陳卓林不再或停止擔任董事會主席便將產生違約事件。倘發生違約事件，如信貸代理人有所指示(僅就2016信貸I、2017信貸I、2017信貸II、2017信貸III、2018信貸I、2018信貸II及2019信貸II而言)／貸款人(僅就2016信貸II、2017信貸IV及2017信貸V而言)／代理人(僅就2019信貸I而言)可以向本公司發出通知(a)取消該承諾；(b)宣佈全部或部分該貸款，連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或尚欠的其他款項即時到期及須予償還；(c)宣佈全部或部分該貸款須按要求償還；及／或(d)行使或指示質押代理人(僅就2016信貸I、2017信貸I、2017信貸II、2017信貸III及2018信貸I、2018信貸II及2019信貸II而言)行使根據財務文件及其他附屬文件項下的全部或任何權利、補救、權力或酌情權。

優先購買權

本公司的組織章程大綱及章程細則以及開曼群島法律概無有關優先購買權的規定，因此，本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股份(如有)。

股票掛鈎協議

年內，除於「股份獎勵計劃」項下及綜合財務報表附註21所披露者外，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

企業管治

本公司本年度已遵守企管守則所載的所有條文，惟若干偏離守則者除外，其詳情載於本年報的企業管治報告內。

可持續發展

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在其業務運作中保持高度可持續發展性。此外，本集團對每個深入了解其有業務運作的社區及其他權益人的機會都珍而重之，以透徹了解他們的需要及期望。本集團將致力加強推動其管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展。

為展示本公司對權益人作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

股東稅務寬減

倘股東對持有股份而享有的任何稅務寬減有任何疑問，則應諮詢其本身的專業顧問。

公眾持股量

本公司董事就根據本公司所得悉的公開資料及據其所知悉的情況，本公司截至2019年12月31日止年度及於本年報日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

審核委員會

董事會審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及常規，並與彼等討論內部控制及財務匯報事宜。

核數師

本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表經由本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，核數師的任期將於股東周年大會屆滿，惟合資格並願意繼續受聘。有關續聘核數師及授權董事會釐定核數師酬金的決議案將於股東周年大會上提呈。本公司於過去三年並無更換外聘核數師。

承董事會命

陳卓林

主席兼總裁

香港，2020年3月23日

財務 部份

- 98 獨立核數師報告
- 104 綜合資產負債表
- 106 綜合收益表
- 107 綜合全面收益表
- 108 綜合權益變動表
- 110 綜合現金流量表
- 112 綜合財務報表附註
- 223 五年財務概要





獨立核數師報告

致雅居樂集團控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

雅居樂集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 104 至 222 頁的綜合財務報表，包括：

- 於 2019 年 12 月 31 日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於 2019 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項以及我們處理該等關鍵審計事項所執行的審計程序載列如下：

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>發展中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4.1(a)、12及13。</p> <p>於2019年12月31日，發展中物業及持作銷售已落成物業的總金額為人民幣124,848,005,000元，佔貴集團總資產的46%。發展中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值的評估計及發展中物業竣工成本及根據過往經驗計算的可變銷售開支以及按現行市況計算的售價。</p> <p>根據管理層評估，於2019年12月31日就發展中物業作出人民幣1,561,682,000元撥備，並已就持作銷售已落成物業作出人民幣706,290,000元的撥備。</p> <p>由於在釐定售價、可變銷售開支及竣工成本時涉及重大估計及判斷，因此我們關注此事項。</p>	<p>我們已按照以下程序處理關鍵審計事項：</p> <p>(i) 我們了解、評估及檢視貴集團在釐定售價、可變銷售開支及竣工成本過程中的內部控制；</p> <p>(ii) 我們以預計竣工成本與已批預算對賬的方式評估貴集團對發展中物業預計竣工成本的估計。我們將該等預算所包含的重大成本構成與在可資比較地區的相似類型物業的實際成本構成進行比較。我們對管理層的重大成本調整作出分析；及</p> <p>(iii) 我們根據現行市況質疑管理層在釐定銷售淨值時的假設：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 從公眾可用資源收集售價作研究及將估計售價與預售物業的最近售價或在可資比較地點的相似類型物業的現行市價作比較； • 分析售價比例範圍內的歷史可變銷售開支，評估管理層的估計銷售開支是否在該範圍內。 <p>我們認為管理層就發展中物業及持作銷售已落成物業撥備所作出的估計有適當的證據支持。</p>

關鍵審計事項

投資物業評估

請參閱綜合財務報表附註4.1(b)及7。

於2019年12月31日，貴集團的投資物業按公允值計量為人民幣8,495,950,000元，評估收益人民幣117,070,000元計入截至該日止年度的綜合全面收益表「其他收益淨額」內。

獨立外部評估乃為支持管理層估計而就所有投資物業實施的。已落成投資物業的公允值乃使用收入資本化方法或直接比較法(如適用)計算產生。在建投資物業的公允值乃根據剩餘法編製。

由於有關評估涵蓋若干涉及重大管理層估計的關鍵假設，包括定期收益、重訂收益、市租、市價及估計竣工成本，因此我們關注此事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已按照以下程序處理關鍵審計事項：

- (i) 我們了解、評估及檢視貴集團在釐定投資物業公允值過程中的內部控制；
- (ii) 我們評估獨立外部估值師的資質、能力及客觀性；
- (iii) 我們按抽樣基準核實了估值中所使用輸入數據的準確性及相關性，並核實了估值的數學準確性；
- (iv) 我們聘請內部估值專家評估估值中所用方法的適當性及所應用關鍵假設的合理性，包括定期收益及重訂收益、公允市租及公允市價。我們同意在評估我們的內部開發基準時所使用的定期收益、重訂收益、市租及市價，其乃基於我們的近期經驗及對貴集團投資物業的位置及分部的市場研究而作出。我們亦已對關鍵假設進行了敏感性分析。
- (v) 就在建投資物業而言，我們透過根據與供應商簽訂的合約及相似物業的實際施工成本核對總預算施工成本，來評估管理層對竣工成本估計的合理性，並對最新產生的實際成本進行測試。

我們認為評估投資物業所用的關鍵假設及估計有適當的證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

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

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計總能發現某一存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果可合理預期彼等各自或合計可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在有關情況下的適當審計程序，但目的並非為對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並向彼等告知有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項以及(如適用)相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年3月23日

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2019年	2018年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	11,701,956	8,753,527
投資物業	7	8,495,950	8,804,220
土地使用權	8	–	2,039,236
使用權資產	9	3,077,209	–
商譽	10	3,897,055	1,841,613
其他無形資產	10	1,578,192	258,990
以權益法核算之投資	11	14,711,189	10,088,353
就收購股本權益的預付款項		468,000	870,856
發展中物業	12	31,742,993	16,936,396
貿易及其他應收款項	16	5,182,026	12,510,503
按公允值計入其他全面收益的金融資產		262,036	–
遞延所得稅資產	25	1,350,770	1,433,982
		82,467,376	63,537,676
流動資產			
發展中物業	12	79,622,115	73,584,977
持作銷售已落成物業	13	13,447,730	8,446,700
存貨		343,029	46,467
就收購土地使用權的預付款項	15	10,669,360	5,187,072
合同資產	5	1,379,556	448,715
貿易及其他應收款項	16	35,360,168	27,735,425
預付所得稅項		6,077,471	3,165,117
按公允值計入損益的金融資產	17	1,008,031	3,232,031
持作銷售之資產		302,108	–
有限制現金	18	9,003,578	9,285,376
現金及現金等值項目	19	33,551,303	35,776,231
		190,764,449	166,908,111
總資產		273,231,825	230,445,787

綜合資產負債表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2019年	2018年
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	20	3,421,883	3,421,883
股份獎勵計劃所持有之股份	21	(156,588)	(156,588)
其他儲備	22	2,931,267	2,604,982
保留盈利		38,277,061	35,368,931
		44,473,623	41,239,208
永久資本證券	23	13,566,867	8,334,875
非控股權益		7,295,986	5,406,850
總權益		65,336,476	54,980,933
負債			
非流動負債			
借款	24	54,372,620	53,196,485
貿易及其他應付款項	26	2,201,976	–
按公允值計入損益的金融負債	27	83,092	6,144
租賃負債	9	390,326	–
遞延所得稅負債	25	3,179,780	1,884,085
		60,227,794	55,086,714
流動負債			
借款	24	42,297,082	35,332,872
貿易及其他應付款項	26	53,917,720	42,533,971
按公允值計入損益的金融負債	27	53,684	7,192
合同負債	5	33,653,950	25,489,558
租賃負債	9	182,411	–
當期所得稅負債		17,562,708	17,014,547
		147,667,555	120,378,140
總負債		207,895,349	175,464,854
總權益及負債		273,231,825	230,445,787

第112至第222頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

第104至第222頁的綜合財務報表由董事會於2020年3月23日批准並由下列代表簽署：

陳卓林

陳卓雄

綜合收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
經營活動			
營業額	5	60,239,097	56,144,926
銷售成本	31	(41,881,111)	(31,471,009)
毛利		18,357,986	24,673,917
銷售及營銷成本	31	(2,026,178)	(2,318,044)
行政開支	31	(3,998,883)	(2,909,554)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	3.1(c)	(149,574)	(97,250)
其他收益淨額	28	4,802,164	1,986,253
其他收入	29	1,282,537	1,040,034
其他開支	30	(228,300)	(257,002)
經營利潤		18,039,752	22,118,354
財務費用淨額	33	(2,529,824)	(2,744,353)
以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額	11	1,086,246	27,098
除所得稅前利潤		16,596,174	19,401,099
所得稅開支	34	(7,362,928)	(11,043,282)
年度利潤		9,233,246	8,357,817
以下人士應佔：			
本公司股東		7,511,794	7,125,007
永久資本證券持有人	23	850,225	676,906
非控股權益		871,227	555,904
		9,233,246	8,357,817
年內本公司股東應佔持續經營活動產生的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	35	1.935	1.835
— 攤薄	35	1.935	1.835

第112至第222頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合全面收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
年內利潤		9,233,246	8,357,817
其他全面收益：			
其後不會重新分類至損益的項目			
— 按公允值計入其他全面收益之權益投資的公允值變動(除稅後)		21,857	—
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估收益(除稅後)	6	—	261,111
其後或會重新分類至損益的項目			
— 報表折算差異		1,147	(1,303)
年內其他全面收益(除稅後)		23,004	259,808
年內全面收益總額		9,256,250	8,617,625
以下人士應佔：			
— 本公司股東		7,532,534	7,379,636
— 永久資本證券持有人		850,225	676,906
— 非控股權益		873,491	561,083
		9,256,250	8,617,625

第112至第222頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	本公司股東應佔							
	股本及溢價 (附註20)	股份獎勵計劃持有的股份 (附註21)	其他儲備 (附註22)	保留盈利	合計	永久資本證券 (附註23)	非控股權益	總權益
於2019年1月1日結餘	3,421,883	(156,588)	2,604,982	35,368,931	41,239,208	8,334,875	5,406,850	54,980,933
全面收益								
年內利潤	-	-	-	7,511,794	7,511,794	850,225	871,227	9,233,246
其他全面收益								
報表折算差異	-	-	(1,117)	-	(1,117)	-	2,264	1,147
按公允值計入其他全面收益之權益投資的公允值變動(除稅後)	-	-	21,857	-	21,857	-	-	21,857
全面收益總額	-	-	20,740	7,511,794	7,532,534	850,225	873,491	9,256,250
於權益直接確認的與股東交易總額								
轉入法定儲備及企業發展基金(附註22)	-	-	753,986	(753,986)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派(附註23)	-	-	-	-	-	(990,199)	-	(990,199)
贖回永久資本證券(附註23)	-	-	(427,512)	(77,201)	(504,713)	(4,305,407)	-	(4,810,120)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	668,576	668,576
收購附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	-	-	838,218	838,218
收購附屬公司的額外權益	-	-	41,250	-	41,250	-	(140,050)	(98,800)
已向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(351,099)	(351,099)
發行永久資本證券(附註23)	-	-	-	-	-	9,677,373	-	9,677,373
股息(附註36)	-	-	-	(3,772,477)	(3,772,477)	-	-	(3,772,477)
收購附屬公司時獲授予的認沽期權	-	-	(62,179)	-	(62,179)	-	-	(62,179)
於權益直接確認的與股東交易總額	-	-	305,545	(4,603,664)	(4,298,119)	4,381,767	1,015,645	1,099,293
於2019年12月31日結餘	3,421,883	(156,588)	2,931,267	38,277,061	44,473,623	13,566,867	7,295,986	65,336,476

綜合權益變動表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	本公司股東應佔							
	股本及 溢價 (附註20)	股份獎勵 計劃持有 的股份 (附註21)	其他儲備 (附註22)	保留盈利	合計	永久 資本證券 (附註23)	非控股 權益	總權益
於2018年1月1日結餘	3,421,883	(156,588)	785,400	32,284,542	36,335,237	5,529,424	2,311,569	44,176,230
全面收益								
年內利潤	-	-	-	7,125,007	7,125,007	676,906	555,904	8,357,817
其他全面收益								
報表折算差異	-	-	(6,482)	-	(6,482)	-	5,179	(1,303)
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的 重估收益(除稅後)	-	-	261,111	-	261,111	-	-	261,111
全面收益總額	-	-	254,629	7,125,007	7,379,636	676,906	561,083	8,617,625
於權益直接確認的與股東交易總額								
轉入法定儲備及企業發展基金(附註22)	-	-	124,310	(124,310)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派(附註23)	-	-	-	-	-	(595,347)	-	(595,347)
贖回永久資本證券(附註23)	-	-	-	-	-	(1,011,216)	-	(1,011,216)
非控股權注資	-	-	1,462,313	-	1,462,313	-	1,737,030	3,199,343
收購附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	-	-	988,259	988,259
收購附屬公司的額外權益	-	-	(21,670)	-	(21,670)	-	(2,291)	(23,961)
已向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(188,800)	(188,800)
發行永久資本證券(附註23)	-	-	-	-	-	3,735,108	-	3,735,108
股息(附註36)	-	-	-	(3,916,308)	(3,916,308)	-	-	(3,916,308)
於權益直接確認的與股東交易總額	-	-	1,564,953	(4,040,618)	(2,475,665)	2,128,545	2,534,198	2,187,078
於2018年12月31日結餘	3,421,883	(156,588)	2,604,982	35,368,931	41,239,208	8,334,875	5,406,850	54,980,933

第112至第222頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	38(a)	1,007,183	15,224,055
已付利息		(6,282,614)	(4,437,007)
已付中國所得稅		(9,275,848)	(8,159,459)
經營活動(所用)／產生的現金淨額		(14,551,279)	2,627,589
來自投資活動的現金流量			
開發自用物業的土地使用權的預付款項		(210,618)	(30,522)
出售一間附屬公司之現金流出淨額		(235,495)	–
出售附屬公司所得墊款對價		2,681,106	987,700
出售投資物業所得款項		57,770	–
投資物業建築成本的付款		(52,430)	–
於聯營公司及合營企業的投資		(2,103,494)	(3,055,520)
就收購股本權益的預付款項		(468,000)	(829,354)
購置物業、廠房及設備		(1,907,891)	(1,118,159)
購置無形資產		(14,586)	(10,900)
出售投資物業、土地使用權及物業、廠房及設備所得款項		251,233	62,903
透過業務合併收購附屬公司的付款		(2,536,405)	(738,352)
關連方償還的現金墊款		10,156,482	2,268,664
非控股權益的現金墊款		846,842	–
支付予關連方的現金墊款		(5,668,240)	(13,028,720)
來自聯營企業的股息收入		12,872	–
衍生金融工具平倉所得款項／(付款)		253,216	(315,339)
購買按公允值計入其他全面收益的金融資產		(218,114)	–
購買理財產品		(35,215,944)	(25,194,380)
贖回理財產品		34,845,212	25,174,380
收購按公允值計入損益的金融資產的付款		(1,331,425)	(4,778,093)
按公允值計入損益的金融資產平倉所得款項		4,877,567	2,770,102
向非控股權益預付現金		(1,207,507)	(780,752)
已收股息		59,712	127,685
已收利息		1,009,041	780,488
投資活動產生／(所用)的現金淨額		3,880,904	(17,708,169)

綜合現金流量表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
來自融資活動的現金流量			
發行永久資本證券所得款項		9,753,310	3,801,370
永久資本證券發行成本		(75,937)	(66,262)
贖回永久資本證券		(4,810,120)	(1,011,216)
借款所得款項淨額		48,248,554	80,172,084
償還借款		(42,799,664)	(55,383,268)
借款的質押存款減少		219,798	416,000
關連方支付的現金墊款		3,636,493	2,204,179
償還關連方的現金墊款		(495,538)	-
非控股權益支付的現金墊款		1,898,876	3,296,742
償還非控股權益的現金墊款		(2,295,002)	(314,330)
非控股權益注資		668,576	3,199,343
租賃付款本金部份		(285,477)	-
非控股權益收購附屬公司的額外權益產生		(98,800)	(23,961)
向永久資本證券持有人分派		(990,199)	(595,347)
已付本公司股東的股息		(3,772,477)	(3,916,308)
已付非控股權益的股息		(351,099)	(43,200)
融資活動產生的現金淨額		8,451,294	31,735,826
現金及現金等值項目的(減少)/增加淨額		(2,219,081)	16,655,246
於年初的現金及現金等值項目		35,776,231	19,041,948
現金及現金等值項目的匯兌(虧損)/收益		(5,847)	79,037
於年末的現金及現金等值項目	19	33,551,303	35,776,231

第112至第222頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

1 一般資料

雅居樂集團控股有限公司(「本公司」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展。

本公司股份於2005年12月15日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

該等綜合財務報表已於2020年3月23日獲本公司董事會批准發出。

2 重大會計政策概要

下文載有編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度內貫徹採用。

2.1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並按投資物業、按公允值計入損益的金融資產、按公允值計入損益的金融負債及按公允值計入其他全面收益的金融資產的重估(按公允值計算)作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表的要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較高程度的判斷或相當複雜性的部份，或相關假設及估計對綜合財務報表影響重大的部份於附註4披露。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2019年1月1日開始的年度報告期間首次採納下列新訂及經修訂準則：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 具有負補償之提前還款特性—香港財務報告準則第9號(修改)
- 於聯營公司及合營企業的長期權益—香港會計準則第28號(修改)
- 香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進
- 計劃修訂、縮減或結清—香港會計準則第19號(修改)
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則(續)

由於採用香港財務報告準則第16號租賃，本集團不得不改變其會計政策並進行修改後的若干追溯性調整。採用租賃準則的影響於下文附註2.2披露。上述大多數其他修訂對前期確認的金額沒有任何影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

(b) 已頒佈但於2019年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改如下：

		自下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第3號(修改)	業務之定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號(修改)	重大的定義	2020年1月1日
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(修改)	對沖會計	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干準則、詮釋及修訂與本集團的經營有關。

2.2 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響，並於下文附註2.2(a)披露自2019年1月1日起已應用的新會計政策。

本集團自2019年1月1日起已追溯採納香港財務報告準則第16號，按該準則的特定過渡條文所允許未就2018年報告期間重列比較資料。因此，該等新租賃準則所導致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並採用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率進行貼現。承租人於2019年1月1日應用於租賃負債的加權平均增量借款利率為7.06%。

	2019年1月1日
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	295,570
於首次應用日期採用承租人的增量借款利率貼現	244,235
(減)：按直線法確認為開支的短期租賃及低價值租賃	(3,147)
(減)：重新評估為服務協議的合同	(46,714)
於2019年1月1日確認的租賃負債	194,374
其中：	
流動租賃負債	73,076
非流動租賃負債	121,298
	194,374

根據追溯調整法，物業租賃相關之使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並與經由於2018年12月31日在資產負債表確認之租賃有關的預付或應計租賃付款進行調整。於首次應用日期，並無任何虧損租賃合同需對使用權資產進行調整。已確認使用權資產與下列資產類別有關：

	2019年 12月31日	2019年 1月1日
土地使用權	2,392,388	2,039,236
物業、廠房及設備	665,945	174,046
配套設施的土地使用權	18,876	20,328
使用權資產總額	3,077,209	2,233,610

會計政策的變動影響2019年1月1日資產負債表內的下列項目：

- 使用權資產—增加人民幣2,233,610,000元
- 租賃負債—增加人民幣194,374,000元
- 土地權資產—減少人民幣2,039,236,000元

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

對於2019年1月1日的保留盈利不構成影響。

截至2019年12月31日止年度因採納香港財務報告準則第16號對每股盈利並無構成重大影響。

對分部披露產生的影響

因會計政策變動，於2019年12月31日的分部資產及分部負債均有所增加。租賃負債現已計入分部負債。截至2019年12月31日，政策變動將增加分部資產及分部負債如下：

	分部資產	分部負債
物業發展	169,852	186,294
物業管理	14,756	15,200
酒店營運	28,386	29,564
環保	3,673	3,973
	216,667	235,031

所採用的實際權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用該準則允許的下列實際權宜方法：

- 對擁有大致相似特點的租賃組合採用單一貼現率；
- 依賴先前對租賃是否屬虧損的評估；
- 將於2019年1月1日餘下租賃年期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃；
- 於首次應用日期剔除初始直接成本，以計量使用權資產；及
- 倘合同包含延長或終止租賃的選擇權，使用事後方式釐定租賃年期。

本集團亦選擇不會於首次應用日期重新評估合同是否為或包含租賃。相反，對於過渡日期前訂立的合同，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號釐定安排是否包含租賃所作的評估。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.3 綜合原則及權益會計準則

2.3.1 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團因參與實體業務而面對可變回報風險或有權享有可變回報並能運用指導該實體活動的權力影響回報金額時，則本集團擁有該實體控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，附屬公司自控制權結束日起終止綜合入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬(請參閱附註2.4)。

集團公司之間的交易、結餘及交易的未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產減值。已於必要時變更附屬公司的會計政策，確保與本集團採納的政策一致。

附屬公司業績及權益的非控股權益分別於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表單獨呈列。

2.3.2 採用權益法核算之投資

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力但無控制權或共同控制權的所有實體。本集團一般持有其20%至50%的投票權。於聯營公司之投資於按成本初始確認後以權益法核算。

於合營企業之權益於綜合資產負債表按成本初始確認後以權益法核算。

權益法

根據會計權益法，有關投資按成本初步確認且隨後進行調整，以於綜合收益表中確認本集團應佔投資對象的收購後利潤或虧損，以及於其他全面收益中確認本集團應佔投資對象的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息應於投資賬面值中扣減。

倘本集團於權益列賬投資中應佔的虧損等於或超過其於以權益法核算的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會進一步確認虧損，惟本集團已產生債務或代表其他合營企業付款除外。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.3 綜合原則及權益會計準則(續)

2.3.2 採用權益法核算之投資(續)

權益法(續)

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益以本集團於該等企業的權益為限抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產減值。已於必要時變更以權益法核算的投資對象的會計政策，確保與本集團採納的政策一致。

本集團根據附註2.12所述的政策對權益列賬投資的賬面值進行減值測試。

2.3.3 所有權權益變動

對於不會導致喪失控制權的與非控股權益之交易，本集團將其視為與本集團權益擁有人之交易。所有權權益變動會導致對控股與非控股權益之賬面值作出調整，以反映其於附屬公司的相應權益。非控股權益之調整金額與任何已付或已收對價款之間的差額於本集團擁有人應佔權益的獨立儲備金確認。

倘本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而終止綜合入賬或權益入賬一項投資，於實體內的任何保留權益按其公允值重新計量，而賬面值之變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允值指初始賬面值。此外，先前已於其他全面收益確認有關該實體的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，此舉可能意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至綜合收益表或轉移至適用香港財務報告準則規定／允許的其他權益類別。

倘於合營企業或聯營公司的所有權權益發生扣減，而共同控制權或重大影響力予以保留，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一部分重新分類至綜合收益表(如適用)。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.4 業務合併

本集團利用購買法將所有業務合併入賬，不論權益工具或其他資產是否由收購獲得。購買一間附屬公司所轉讓的代價為：

- 所轉讓資產的公允值；
- 被收購業務的前擁有人產生的負債；
- 本集團發行的股本權益；
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允值；及
- 該附屬公司任何先前存在權益的公允值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以彼等於收購日期的公允值計量(除在有限的例外情況外)。本集團按個別收購基準，確認在被收購實體的任何非控制性權益，可按公允值或按非控制性權益應佔被收購實體可識別淨資產比例而計量。

收購相關成本於產生時支銷。

若

- 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股本權益於收購日期的公允值。

高於所收購可識別資產淨值的公允值時，其差額以商譽列賬。若因議價收購導致所轉讓總代價、確認的非控股權益及原先持有的權益低於所購入附屬公司可識別資產淨值的公允值，則直接於綜合收益表確認該差額。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.4 業務合併(續)

若現金代價任何部分的結算遞延，則未來應付金額應折現為交易當日現值。所使用折現率為該實體的增量借款利率(即在可比較的條款及條件下，自獨立融資人處獲得相似借款的利率)。或然代價被分類為權益或金融負債。被分類為金融負債的金額在其後重新計量為公允值，其公允值變動在綜合收益表確認。

如業務合併分多階段實現，則收購方之前所持被收購方的權益於收購日期之賬面值按當日之公允值重新計量，重新計量所產生的任何收益或虧損於綜合收益表確認。

2.5 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息基準入賬。

如於附屬公司的投資所得股息高於宣派股息期間附屬公司的全面收益總額，或在獨立財務報表投資賬面值高於綜合財務報表被投資方淨資產(包括商譽)之賬面值時，則在收取有關投資的股息後須對附屬公司的投資進行減值測試。

2.6 分部報告

營運分部之報告方式須與提供予主要營運決策者的內部報告之方式一致。負責分配資源並評估營運分部表現的主要營運決策者為作出本集團策略性決策的本公司執行董事。

2.7 外幣換算

(a) 功能貨幣和列賬貨幣

本集團各實體財務報表所呈報的項目，均以該實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。綜合財務報表乃以人民幣(本公司的功能貨幣和本集團的列賬貨幣)列賬。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。由該等交易結算及按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債引致的匯兌收益及虧損，一般乃於綜合收益表內確認。倘該等交易的收益或虧損與合資格現金流量對沖或合資格淨投資對沖有關，或屬於外國運營的淨投資的一部分，則於權益中遞延其盈虧。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.7 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘(續)

與以外幣計值的借款有關的匯兌收益及虧損在綜合收益表呈列為「財務費用淨額」。所有其他匯兌收益及虧損在綜合收益表中按淨額計算呈列為「其他收益淨額」。

以外幣公允值計量的非貨幣項目，按照公允值釐定日的匯率換算。按公允值入賬的資產及負債的匯兌差額列報為公允值收益或虧損的一部份。舉例而言，非貨幣資產及負債(如所持有按公允值計入損益的權益)的匯兌差額於綜合收益表內列報為公允值收益或虧損的一部份，而非貨幣資產(如所持有按公允值計入其他全面收益的權益)的匯兌差額計入其他全面收益。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有本集團實體(各公司均無惡性通脹經濟地區的貨幣)的業績及財務狀況均按以下方法換算為列賬貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產與負債均以該資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收入及開支按平均匯率換算(惟若此平均匯率並非反映各交易日匯率的累計影響的合理近似值，則收入及開支均按交易當日的匯率換算)；及
- 產生的所有外幣匯兌差額已於其他全面收益表確認。

就合併而言，外國實體的任何淨投資及借款以及其他被指定為該等投資對沖的金融工具的換算所產生的匯率差額計入其他全面收益。當出售一項外國業務或償還構成淨投資一部分的任何借款時，相關的匯兌差額將被重新計入損益，作為出售收益或虧損的一部份。

因收購外國業務而產生的商譽及公允值調整，作為該外國業務的資產及負債，以收市匯率換算。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該等項目直接產生的開支。

期後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，並能可靠計量相關成本時，才會計入資產之賬面值中或確認為獨立資產(如適用)。被替代部份的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間於綜合收益表扣除。

倘投資物業的用途變為自用，則該物業於改變用途當日的公允值將被視為成本作會計處理。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，於下列估計可使用年期將成本攤分至剩餘價值：

樓宇	10-60年
辦公設備	5-10年
運輸設備	4-10年
機器	5-10年

在各呈報期末將對資產的剩餘價值及可使用年期進行審核，並於適當情況下進行調整。

倘資產賬面值高於估計可收回的金額時，則即時將資產賬面值撇減至可收回金額(附註2.12)。

出售產生的盈虧按所得款項與賬面值的比較釐定，於綜合收益表確認為「其他收益淨額」。

2.9 在建工程

在建工程是指正在建造的物業，以成本減去累計減值虧損(如有)後的金額列示。成本包括於建設期間的樓宇建築成本及用於為該等資產提供資金的借款所產生的利息支出(如有)。有關資產完工並可用於擬訂用途之前，並無就在建工程作出任何折舊撥備。當有關資產投入使用時，成本轉至物業、廠房及設備，並根據以上段落所載政策予以折舊。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.10 投資物業

投資物業(主要包含土地使用權及樓宇)為持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非本集團所佔用之物業。投資物業亦包括興建中或發展中以供日後作為投資物業之物業。根據經營租約持有之土地如符合投資物業之其餘定義，按投資物業入賬。在此情況下，所涉經營租約猶如屬融資租約入賬。投資物業最初以成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量。初步確認後，投資物業按公允值(相當於外聘估值師於各呈報日期釐定的公開市值)入賬。公允值乃基於活躍市場價格釐定，並就特定資產的性質、位置或條件之任何差異進行調整(如必要)。若無法獲得相關資料，本集團將採用其他估值方法，如於相對不活躍市場的近期價格或折現現金流預測。公允值之變動於綜合收益表確認為「其他收益淨額」。

持作自用物業轉換成按公允值計量的投資物業時，本集團應用香港會計準則第16號，直至改變用途當日為止。本集團根據香港會計準則第16號處理該物業於當日的賬面值與其公允值兩者之間的任何差額的方式與根據香港會計準則第16號進行重估的方式相同。換言之，產生的任何賬面值增加按以下方式處理：

- (i) 增加轉回該項物業先前的減值虧損的部份，有關增加在損益內確認。
- (ii) 其餘任何部份的增加在其他全面收益內確認及增加權益內的重估盈餘。

2.11 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於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允值超出已收購可識別資產淨值的公允值差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層級進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且期後不會撥回。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.11 無形資產(續)

(b) 商標

於業務合併中獲得的商標按收購日期的公允值確認。商標具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配商標的成本至其估計可使用年期5至20年計算。

(c) 客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係按於收購日期的公允值確認。客戶關係具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法就客戶關係的6至10年預期年期計算。

(d) 電腦軟件

購買的電腦軟件許可證已按獲得及達至使用特定軟件所產生的成本撥充資本。該等成本乃按其估計可使用年期(2至10年)攤銷。

(e) 經營特許權

經營特許權按建造及經營廢水處理廠和垃圾焚燒發電廠所產生成本為基準予以資本化。該等成本乃按其估計可使用年期(3至28年)攤銷。

2.12 非金融資產之減值

無確定可使用年限的商譽毋須攤銷，須每年進行減值測試。當發生事項或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時，均會檢討須予攤銷的資產有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按最低的可單獨確認現金流量(現金產生單位)集中歸類。已減值非金融資產(不包括商譽)於各報告日期會進行審閱，以確定可否撥回減值。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.13 投資及其他金融資產

分類

本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後將按公允值計量(計入其他全面收益或計入損益)；及
- 將按攤銷成本計量。

該分類取決於實體管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

就按公允值計量的資產而言，其收益及虧損於綜合收益表或其他全面收益列賬。對於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於本集團是否於初始確認時不可撤回地選擇按公允值計入其他全面收益對權益投資列賬。

僅當該等資產之業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重新分類。

確認及終止確認

常規購買及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

計量

初始計量時，本集團按金融資產之公允值加(倘並非按公允值計入損益之金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。按公允值計入損益之金融資產之交易成本於綜合收益表列作開支。

在確定具有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.13 投資及其他金融資產(續)

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等資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：持作收回合約現金流量之資產，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接計入綜合收益表，並與其他收益淨額與匯兌損益一併列報。減值虧損於綜合收益表表內作為單獨項目列示。
- 按公允值計入其他全面收益：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公允值計入其他全面收益計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於綜合收益表確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至綜合收益表並確認為其他收益淨額。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益淨額列報，而減值開支於綜合收益表內作為單獨項目列示。
- 按公允值計入損益：未達攤銷成本標準或未按公允值計入其他全面收益的資產乃按公允值計入損益。後續按公允值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於綜合收益表確認，並於其產生期間在其他收益淨額內列報。

權益工具

本集團按公允值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公允值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允值收益及虧損至綜合收益表。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於綜合收益表確認為其他收入。

按公允值計入損益之金融資產公允值變動於綜合收益表確認為其他收益淨額(如適用)。按公允值計入其他全面收益之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允值變動分開列報。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.13 投資及其他金融資產(續)

減值

本集團根據前瞻性方式，對與按攤銷成本計量及按公允值計入其他全面收益計量的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。應用的減值方法視乎信貸風險是否出現重大增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定初始確認應收款項時同時確認其預期存續期虧損。

2.14 抵銷金融工具

金融資產及負債於有法定強制執行權以抵銷已確認金額及於擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債時予以抵銷，而有關淨額於資產負債表內呈報。該項強制執行權不得取決於未來或然事件，且必須是日常業務過程中及倘公司或對手方違約、無力償債或破產時均可執行之權利。

2.15 財務擔保合約

財務擔保合約於擔保作出時確認為金融負債。該負債最初按公允值計量，其後以下列中較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具項下預期信貸虧損模型釐定的金額及
- 最初確認金額減去(如適用)根據香港財務報告準則第15號於與客戶之間的合同產生的收入中確認的累計收益金額。

釐定財務擔保的公允值乃基於債務工具要求的合約付款以及無擔保時所要求的付款之間現金流量差額的現值，或因承擔該等義務而應付予第三方的預估金額。

當無償為聯營公司的貸款及其他應付款項提供擔保時，其公允值以供款入賬且確認為投資成本的一部分。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.16 開發中及持作銷售物業

發展中及持作銷售物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。物業發展成本包括土地使用權成本、施工期間產生的建築成本及借款成本。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

可變現淨值乃按預期最終將變現的價格減相關可變動銷售開支及估計竣工成本計量。

除非預期相關物業發展項目施工期會超過普通營運週期竣工，否則發展中及持作銷售物業將列為流動資產。

2.17 存貨

原材料及商品

原材料及商品按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。購買存貨的成本經扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值按日常業務之估計售價減預期完成成本及進行銷售所需成本釐定。

2.18 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨物或提供服務應收客戶之款項。其通常於12個月內到期結算，因此全部被分類為流動。

貿易應收款項最初以無條件對價金額確認，除非其包括重大融資成分時以公允值確認。本集團持有貿易應收款項的目的是收回合約現金流量，因此期後對其採用實際利率法按攤銷成本計量。請參閱附註16中有關本集團貿易及其他應收款項的進一步詳情，並請參閱附註3.1(c)中有關本集團減值政策的描述。

2.19 現金及現金等值項目

就呈報現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金、金融機構的活期存款、其他短期、最初到期期限為三個月或以下的高流動性投資(可隨時轉換為已知數額的現金且其價值變更風險不大及銀行透支)。銀行透支乃於合併資產負債表內流動負債的借款中呈列。

2.20 股本

普通股被列為權益。直接於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項內扣減(扣除稅項)。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.21 永久資本證券

並無訂合約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本證券乃分類為權益的一部份，就如附註23之描述。

2.22 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商取得貨物或服務的付款責任。倘貿易及其他應付款項少於一年(如在正常業務營運週期中，則可較長時間)到期，則該等付款被劃分為流動負債。倘並非如此，則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公允值確認，期後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.23 借款

借款按最初公允值(扣除已產生的交易成本)確認，期後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借款期間採用實際利率法在綜合收益表確認。

為建立貸款額度所支付的費用，當部份或所有的額度很可能使用時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用在實際使用貸款額度前將作為遞延支出。如果沒有任何證據表明部份或所有的額度會被使用時，該費用將作為流動性服務的預付款項資本化，並在額度相關的期限內攤銷。

除非本集團有權利無條件延遲償還負債直至呈報期末後至少12個月，否則借款列為流動負債。

收購、建設或生產合資格資產(指必須一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產)所直接產生的一般及特定借款成本乃加入該等資產的成本當中，直至資產已大致可作其擬定用途或銷售時為止。

特定借款在未用作合資格資產的開支前進行的短期投資所賺取的投資收入，將從合資格撥充資本的借款成本扣除。

所有其他借款成本在產生期間於綜合收益表確認。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.23 借款(續)

借款成本包括利息開支及被視為對利息費用的調整的外幣借款產生的匯兌差額。利息成本調整的匯兌損益包括倘實體以功能貨幣借款可能產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之利率差。有關款項按借款時的遠期匯率估算。

倘合資格資產建設期超過一個會計期間，合資格撥充資本的匯兌差額按年釐定，以功能貨幣借款的假設利息與外幣借款實際利息之間的差額為限。過往年度不符合資本化條件的匯兌差額不得於隨後年度予以資本化。

2.24 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延所得稅和土地增值稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在綜合收益表確認。在此情況下，稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、聯營公司及合營企業營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差異確認。然而，倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.24 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生應課稅暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的撥回時間可由本集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。本集團通常無法控制聯營公司及合營企業暫時差額的撥回。僅於存在協議賦予本集團能力在可預見未來控制暫時差額撥回的情況下，則不予確認與來自聯營公司未分配利潤的應課稅暫時差額相關的遞延稅項負債。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時差額很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

(c) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

2.25 僱員福利

(a) 退休金承擔

本集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪酬的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及法規為其於香港的全體僱員參加一項退休福利計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員的相關月收入總額5%及1,500港元(以較低者為準)的最低法定供款要求作出。這項強積金計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.25 僱員福利(續)

(b) 僱員可享有假期

僱員享有年假的權利於僱員應該等假期時確認入賬。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假已按預計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假的權利於僱員休假之時方會確認入賬。

(c) 以股份支付的權益結算交易

本集團設立以股份為基礎的權益結算補償計劃，實體以本集團股份作為代價接受僱員的服務。將交換僱員服務所授出的股份公允值確認為開支。列作支銷的總額由所授出股份的公允值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現可行權條件(如盈利能力、銷售增長目標及於特定期間仍為實體僱員)之影響；及
- 包括任何非可行權條件(例如規定僱員於特定期間保留或持有股份)的影響。

於各呈報期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期可行權的股份數目的估計，亦於綜合收益表確認對原估計修訂(如有)的影響，並相應調整權益。

此外，在若干情況下，僱員可於授出日期之前提供服務，因此，於服務開始日期至授出日期期間，授出日期的公允值就確認開支而估計。

2.26 撥備

本集團於下列情況下確認撥備：本集團現時因過往事件而面臨法定或推定義務；履行該義務很有可能導致資源外流；及金額已被可靠估計時，重組撥備包括租約終止罰款及僱員離職補償。撥備不會就未來經營虧損進行確認。

倘出現多項類似義務，則須整體考慮組別內的全部義務釐定履行該義務導致資源外流的可能性。即使同類義務中任何一項不大可能導致資源外流，仍會確認撥備。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.26 撥備(續)

撥備按履行有關義務預計所需支出的現值採用稅前利率計量，該利率反映當前市場的貨幣時間價值及該義務特有的風險。隨時間推移而產生的撥備增加會被確認為利息開支。

2.27 收入確認

收入包括於本集團正常業務活動中出售物業及服務所收或應收代價的公允值。收入於減去折扣及抵銷與本集團的公司產生的收入後呈列。本集團確認各項活動的收入的方式載列如下。

(a) 出售物業

於資產控制權轉移至買方時確認收入。視乎合約條款及該合約的適用法例，資產控制權可在一段時間內或某一時間點轉移，倘本集團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉移：

- 本集團履約所帶來的所有利益由買家同時接收並消耗；
- 本集團履約時創建及強化由買家控制的資產；
- 並無創建一項對本集團具可替代用途的資產，且本集團就迄今為止已完成的履約有可強制執行的支付權利。

倘資產控制權隨時間轉移，收入會於整個合約期間經參考已完成履約責任的進度予以確認。否則，收入於買家取得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團履行履約責任的支出或投入，經參考截至報告期末已產生的合約成本佔每份合約的估計總成本的百分比計量。

對於物業的控制權於時間點轉移的物業開發和銷售合約，於買方獲得已落成物業實際管有權或法定產權及本集團擁有獲得付款之現時權利及很可能收取對價時確認收入。當存在重大融資成分時，本集團將會調整代價的承諾金額。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.27 收入確認(續)

(b) 物業管理服務及增值服務

於提供服務時確認物業管理服務(包括以包干制或酬金制為基礎的物業管理服務)及增值服務(包括交付前服務、家居援助服務、物業代理服務及其他服務)產生的收入。

就以包干制為基礎的物業管理服務產生的收入而言，本集團作為主事人主要負責向業主提供物業管理服務，其有權按物業的已收或應收物業管理服務費獲取收入，並將全部相關物業管理成本確認為其服務成本。就以佣金制為基礎的物業管理服務產生的收入而言，本集團作為業主的代理人安排及監督其他供應商提供予業主的服務，其有權按物業的已收或應收物業管理費預定的百分比獲取收入。

(c) 酒店營運

自房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收入於提供服務的會計期間確認。

(d) 租金收入

經營租約下的投資物業的租金收入於租期按直線法在綜合收益表中確認。

(e) 利息收入

按公允值計入損益的金融資產的利息收入計入相關資產的公允值收益／(虧損)。利用實際利率法按攤銷成本計量的金融資產的利息收入作為其他收入的一部分於綜合收益表確認。倘利息收入自持作現金管理目的金融資產所獲取，則利息收入呈列為財務收入。其他利息收入均計入「其他收入」。

利息收入是通過對金融資產的賬面總額應用實際利率來計算，但隨後變為信用減值的金融資產除外。對於信用減值的金融資產而言，對金融資產(扣除損失準備後)的賬面淨值應用實際利率。

(f) 股息收入

自按公允值計入損益的金融資產及按公允值計入其他全面收益的金融資產收取股息。股息於確立收取股息分派權時於綜合收益表中確認為其他收入。即使自收購前的利潤中支付股息，上述仍適用，除非股息明顯代表部分投資成本的回收。在這種情況下，倘股息與按公允值計入其他全面收益的投資相關，則確認為其他全面收益。但是，投資可能因此需要進行減值測試。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.27 收入確認(續)

(g) 環保收入

環保產生收入於提供環保服務的會計期間予以確認。

(h) 建造收入

本集團所興建或修建的資產之控制權屬於客戶，與該資產相關的建造收入根據產出法，通過直接計量提供服務或完成工程進度的產值在一段時間內確認。來自特許經營權建設的收入按照履約義務完成進度確認，該履約義務完成進度乃根據本集團為履行履約義務的投入而確認，參考截至報告期末所產生的履約成本佔履約總成本的百分比。

(i) 設計服務及項目管理服務收入

來自設計服務及項目管理服務的收入按產出法，通過直接計量提供服務進度的產值在一段時間內確認。

(j) 融資成分

本集團預期於向客戶轉讓承諾貨物或服務與客戶付款之間的期限超過一年的情況下，不會簽訂任何合約。因此，本集團並未就貨幣時間價值調整任何交易價格。

2.28 租賃

如附註2.2所述，本集團已更改其作為承租人的租賃會計政策。下述對新政策及附註2.2所述變化的影響進行說明。

於2018年12月31日之前，租賃被分類為經營租賃。付款(扣除出租人給予的任何優惠)於租期內以直線法計入損益。

大部分擁有權的風險及回報並無轉入本集團(以承租人身份)的租賃已分類為經營租賃。根據經營租賃(扣除已收出租人的任何優惠)支付的款項於租賃期內以直線法計入損益。

自2019年1月1日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日會確認為使用權資產及相關負債。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.28 租賃(續)

合約可能包含租賃及非租賃成份。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃成份。然而，對本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃成份視為單一租賃成份，並無將兩者區分。

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)扣減任何應付租賃優惠
- 取決於指數或利率的可變租賃付款(初始於開始日期利用指數或利率計量)
- 本集團根據餘值擔保預期應付的金額
- 在本集團合理確定行使採購選擇權的情況下採購選擇權的行使價，及在租期反映本集團行使該選擇權的情況下，終止租賃的罰款

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

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

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.28 租賃(續)

其他使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

本集團租賃各種土地使用權、辦公室、交通設備及其他設備。所簽訂租賃合同的固定期限通常為3個月至28年。使用權資產一般按直線基礎以資產可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

與短期租賃相關及低價值資產租賃的付款以直線法於綜合收益表中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括員工宿舍及小型的辦公室傢俬。

租賃年期乃按個別基準進行磋商，並包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的保證權益外，租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款的擔保品(除附有土地使用權證明者外)。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

倘因發生重大事件或情況出現重大變動而影響該項評估，並於承租人控制範圍之內，則須檢討有關評估。

2.29 股息分派

向本公司股東作出的股息分派，乃於獲本公司股東或董事(以適用者為準)批准派發股息期間在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.30 保險合約

保險合約乃一方(「承保人」)自另一方(「保單持有人」)承擔重大保險風險，同意於出現對保單持有人構成不利影響的指定不明朗日後事件(「受保事件」)時賠償保單持有人的合約。保險風險為由保單持有人轉移至承保人的先前存在風險，僅於受保事件會導致承保人於任何情況下(惟不包括並非商業性質的情況，即對交易的經濟結果並無可辨別影響)須支付重大額外利益時屬重大風險。

本集團於各報告日期根據其保險合約的現時估計未來現金流量評估其已確認保險責任是否充足。倘有關評估顯示基於估計未來現金流量，其保險責任的賬面值不足，則於綜合收益表中確認全部差額。

本集團視其就若干物業買方提供的按揭融資的財務擔保合約為保險合約。

2.31 政府補助金

於有合理保證將會從政府收到補助金及本集團將遵守所有附加條件的情況下，政府補助金按彼等公允值予以確認。

與成本相關的政府補助金遞延及於須與擬補貼的成本相應入賬期間於綜合收益表中確認。

2.32 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於：

- 本公司擁有人應佔利潤(扣除普通股以外的任何權益費用)除以該財政年度已發行普通股加權平均數計算，並根據年內發行的普通股(不包括庫存股)的股利調整。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利根據每股基本盈利釐定時所用的數字調整，以計及：

- 與具攤薄潛在普通股相關的股息及其他融資成本徵收所得稅後影響；及
- 假設全部具攤薄潛在的普通股獲悉數轉換，發行的額外普通股的加權平均數。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動面對多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。中國房地產行業對經濟環境極其敏感。本集團倚賴股東資金、物業銷售、發行優先票據、銀行及其他借款以及永久資本證券撥付營運資金。倘預期本集團現金流量預測有重大不利變動，本集團可選擇其他方案監控流動資金風險。

(a) 貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟以其他幣種收取若干物業銷售所得款項、優先票據、銀行借款以及銀團貸款除外。於2019年12月31日，主要的非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)、美元(「美元」)及澳門元(「澳門元」)計值的現金及現金等值項目、優先票據、銀行借款及銀團貸款。人民幣兌外幣的匯率波動可能會對本集團的經營業績產生影響。截至2019年12月31日止年度，本集團已訂立若干遠期外匯合約以限制其外匯風險。

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	本集團	
	2019年	2018年
貨幣資產		
— 港元	3,202,132	522,538
— 美元	4,059,171	2,492,297
	7,261,303	3,014,835
貨幣負債		
— 港元	21,999,374	21,618,629
— 美元	19,220,080	14,405,428
— 澳門元	1,599,195	—
	42,818,649	36,024,057

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 貨幣風險(續)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值/貶值5%，則年內利潤增加/(減少)的影響如下：

	本集團	
	2019年	2018年
人民幣兌港元升值5%	940,720	1,055,467
人民幣兌港元貶值5%	(940,720)	(1,055,467)
人民幣兌美元升值5%	761,140	600,441
人民幣兌美元貶值5%	(761,140)	(600,441)
人民幣兌澳門元升值5%	79,960	—
人民幣兌澳門元貶值5%	(79,960)	—

(b) 利率風險

本集團之利率變動風險主要由於其浮息借款使本集團承受現金流量利率風險。固定利率借款(主要包括優先票據、債券及其他借款)使本集團承受公允值利率風險。本集團密切關注利率趨勢及其對本集團承擔利率風險的影響。

於2019年及2018年12月31日，倘在所有其他可變因素不變的情況下，借款利率上調或下調100個基點，則截至2019年及2018年12月31日止年度的利息費用會分別增加或減少人民幣502,957,000元及人民幣487,634,000元，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

(c) 信貸風險

本集團就其合同資產、貿易及其他應收款項及銀行現金存款面臨信貸風險。合同資產、貿易及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

就合同資產及貿易及其他應收款項而言，本集團管理層訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於報告期末，本集團檢查該等應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約不會造成任何重大虧損。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 信貸風險(續)

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將於報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人業主或借款人之經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 信貸風險(續)

(i) 支撐本集團預期信貸虧損模式的假設概要如下：

類別	本集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低且有能力滿足合約現金流量需求	未來12個月的預期虧損。 對於預期使用年期在12個月之內的資產，預期虧損基於其預期使用年期計量
關注	應收款項的信貸風險顯著增加；若利息及／或本金逾期超過90天則推定為信貸風險顯著增加	使用年期預期虧損
不良	利息及／或本金逾期超過365天	使用年期預期虧損
撤銷	利息及／或本金逾期超過3年且並無合理可收回預期	撤銷資產

本集團通過及時提供適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(ii) 合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項、預付增值稅及來自關聯方及非控股權益的其他應收款項)

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就所有合同資產及貿易應收款項使用整個存續期內的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，合同資產及貿易應收款項已根據攤估信貸風險特點及過期天數分類。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 信貸風險(續)

(ii) 合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項、預付增值稅及來自關聯方及非控股權益的其他應收款項)(續)

於2019年12月31日，本集團經計及關聯方良好的財務狀況及信貸歷史，評估出來自關聯方的其他應收款項的預期虧損率不屬重大。因此，並未就來自關聯方的其他應收款項確認虧損撥備。

本集團利用預期信貸虧損模型來釐定其他應收款項(不包括預付款項、預付增值稅及來自關聯方及非控股權益的其他應收款項)的預期虧損撥備。於2019年12月31日，本集團評估出，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模型來評估其他應收款項的信貸虧損。

在此基礎上，於2019年12月31日，合同資產及貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	即期	3個月內	3個月 至1年	1年至2年	2年以上	合計
於2019年12月31日						
預期虧損率	-	0.10%~1%	1%~2%	5%~10%	10%~50%	
賬面總值 — 貿易應收款項	5,024,488	1,642,589	725,843	253,731	155,386	7,802,037
賬面總值 — 合同資產	1,262,681	62,494	55,552	-	-	1,380,727
虧損撥備 — 貿易應收款項	-	7,721	13,563	18,183	33,973	73,440
虧損撥備 — 合同資產	-	62	1,109	-	-	1,171
於2018年12月31日						
預期虧損率	-	0.10%~1%	1%~2%	5%~10%	10%~50%	
賬面總值 — 貿易應收款項	6,071,782	226,542	234,262	75,578	101,398	6,709,562
賬面總值 — 合同資產	410,921	20,209	17,964	-	-	449,094
虧損撥備 — 貿易應收款項	-	227	4,205	6,685	20,952	32,069
虧損撥備 — 合同資產	-	20	359	-	-	379

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 信貸風險(續)

於2019年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項、預付增值稅及來自關聯方及非控股權益的其他應收款項)的虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	合同資產及 貿易應收款項	其他應收款項 (不包括預付 款項、預付增值 稅及來自關聯方 及非控股權益的 其他應收款項)	合計
於2019年1月1日	32,448	92,409	124,857
收購附屬公司的影響	15,895	2,864	18,759
於損益確認的虧損撥備	38,317	164,459	202,776
撥回未動用金額	(12,049)	(41,153)	(53,202)
於2019年12月31日	74,611	218,579	293,190

於2019年12月31日，合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項、預付增值稅及來自關聯方及非控股權益的其他應收款項)的賬面總值為人民幣22,208,716,000元，因此最大虧損敞口為人民幣21,915,526,000元。

(d) 流動資金風險

管理層致力維持充裕的現金及現金等值項目，或透過可獲取融資(包括預售物業所得款項)的充足金額、已承諾信貸額度以及短期及長期借款為建設承擔提供可動用資金。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以回應當地瞬息萬變的房地產市況、實行成本控制措施、促銷已竣工物業及通過更靈活的訂價加速銷售等。本集團將按其對相關未來成本及收益的評估，就此作出選擇。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(d) 流動資金風險(續)

下表分析本集團於結算日的金融負債到期情況及衍生金融工具。在此披露的金額為合約性未折現的現金流量。由於折現的影響不大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於結算日的賬面值。

金融負債合約到期日	不足1年	1至2年	2至5年	5年以上	合計
於2019年12月31日					
非衍生工具					
借款	46,897,886	31,348,066	24,681,720	4,800,165	107,727,837
貿易及其他應付款項(*)	45,838,189	2,201,976	-	-	48,040,165
非衍生工具總額	92,736,075	33,550,042	24,681,720	4,800,165	155,768,002
衍生工具					
已清償總額(遠期外匯合約)					
— (流入)	(52,862)	(3,418)	-	-	(56,280)
— 流出	106,546	16,074	-	-	122,620
	53,684	12,656	-	-	66,340
於2018年12月31日					
非衍生工具					
借款	40,650,890	22,107,420	30,333,674	7,415,012	100,506,996
貿易及其他應付款項(*)	36,439,895	-	-	-	36,439,895
非衍生工具總額	77,090,785	22,107,420	30,333,674	7,415,012	136,946,891
衍生工具					
已清償總額(遠期外匯合約)					
— (流入)	(99,948)	(476)	-	-	(100,424)
— 流出	107,140	6,620	-	-	113,760
	7,192	6,144	-	-	13,336

* 應付僱員福利、其他應付稅項及出售附屬公司的墊款除外。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(e) 價格風險

面臨風險

本集團面臨股本證券的價格風險源自本集團持有的投資，並於綜合資產負債表中分類為按公允值計入損益的金融資產。

為管理股本證券投資產生的價格風險，本集團多元化其投資組合。本集團根據設定的限額完成投資組合的多元化。

敏感性

下表概述本集團所購買的股票價格上漲／(下跌)對期內本集團的稅後利潤的影響。分析乃根據所有其他變量保持不變，股價分別上漲5%及10%，或分別下跌5%及10%，且所有本集團的權益工具均符合指標。

	對除稅後利潤的影響	
	2019年	2018年
每股股價 — 上漲5%	9,085	137,616
每股股價 — 下跌5%	(9,085)	(137,616)
每股股價 — 上漲10%	18,170	275,231
每股股價 — 下跌10%	(18,170)	(275,231)

按公允值計入損益的股本證券的收益／(虧損)導致年內除稅後利益增加／(減少)。

3.2 資本風險管理

本集團資本管理的目的在於確保本集團能持續經營，以為股東締造回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少不必要的資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整任何股東回報金額、返還股東資金、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以負債比率為基礎監控其資本架構。該比率以綜合資產負債表所示的借款淨額除以總權益計算。借款淨額以借款總額(包括綜合資產負債表所列示的流動借款及非流動借款)減現金及現金等值項目以及有限制現金總額計算。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理(續)

	2019年	2018年
借款總額(附註24)	96,669,702	88,529,357
減：現金及現金等值項目(附註19)	(33,551,303)	(35,776,231)
有限制現金(附註18)	(9,003,578)	(9,285,376)
借款淨額	54,114,821	43,467,750
總權益	65,336,476	54,980,933
負債比率	82.8%	79.1%

截至2019年12月31日止年度期間，負債比率上升主要是由於借款增加所致。

3.3 公允值估計

(a) 公允值層級

於2019年12月31日	第1層	第2層	第3層	合計
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券及債務工具	181,691	—	—	181,691
— 非上市股本證券	—	—	326,084	326,084
— 理財產品	—	—	430,083	430,083
— 其他	—	—	70,173	70,173
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
— 香港上市股本證券	262,036	—	—	262,036
金融資產總額	443,727	—	826,340	1,270,067
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	66,340	—	66,340
— 認沽期權	—	—	70,436	70,436
金融負債總額	—	66,340	70,436	136,776

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)**3.3 公允值估計(續)****(a) 公允值層級(續)**

於2018年12月31日	第1層	第2層	第3層	合計
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券及債務工具	2,752,310	—	—	2,752,310
— 非上市股本證券	—	—	459,721	459,721
— 理財產品	—	—	20,000	20,000
金融資產總額	2,752,310	—	479,721	3,232,031
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	13,336	—	13,336
金融負債總額	—	13,336	—	13,336

本集團的政策為於報告期末確認公允值層級之間的轉入及轉出。

於2019年12月31日，本集團並無按非經常性基準按公允值計算任何金融資產或金融負債。

第1層：在活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣的衍生工具及貿易證券)的公允值按報告期末的市場報價(未經調整)列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。

第2層：並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)的公允值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如適用)而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2層。

第3層：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3層。非上市股本證券和理財產品即屬此情況。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允值估計(續)

(b) 用於釐定公允值的估值技術

用於估值金融工具的特定估值技術包括：

- 採用同類工具的市場報價或交易商報價。
- 於結算日的遠期匯率用於釐定外匯遠期的公允值。
- 餘下金融工具的公允值採用貼現現金流分析釐定。

相關公允值估計全部列入第1及第2層，惟下文(c)項載述的非上市股本證券和理財產品除外。

(c) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3層)

下表呈報截至2019年及2018年12月31日止年度的第3層工具變動：

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
期初結餘	479,721	277,500
添置	35,215,944	25,333,568
於其他收益淨額確認的收益	98,664	203,033
處置	(139,188)	–
透過業務合併添置(附註39)	16,411	–
因被投資方上市而轉至香港上市股本證券	–	(160,000)
贖回理財產品	(34,845,212)	(25,174,380)
期末結餘	826,340	479,721

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允值估計(續)

(c) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3層)(續)

估值程序

本集團的財政部包括為財務申報而對第3層工具進行估值的團隊。該團隊以逐個基準管理投資的估值活動。該團隊至少每年一次將採用估值法釐定本集團第3層工具的公允值，且於必要時將會聘用外部專家。

第3層工具的估值包括非上市股本證券、理財產品及其他(附註17)。由於投資未於活躍市場上交易，其公允值乃按貼現現金流釐定。本集團於計算金融工具的公允值時所採用主要第3層輸入數據從如下資訊取得及評估：

- 貼現率：該等貼現率使用資本資產定價模型釐定，藉此計算反映當前對貨幣時間價值的市場評估及資產特定風險的稅前貼現率。
- 非上市股本證券及理財產品的盈利增長因素：此等非上市股本證券的盈利增長因素乃根據同類公司和產品的市場資料進行估計。
- 預期現金流入：此等根據銷售合同條款、主體的業務知識，以及當前經濟環境可能對其產生的影響進行估計。

(d) 其他金融工具的公允值

本集團亦持有若干於資產負債表並非以公允值計量的金融工具。就大多數該等金融工具而言，公允值與其賬面值差異並不重大，乃因應收及應付利息近乎現時市場利率或工具屬短期性質所致。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

4 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃持續以過去經驗及其他因素為基礎作衡量，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。

4.1 主要會計估計與假設

本集團對未來作出估計及假設。基於估計性質，會計估計的結果絕少會與有關實際結果相同。具有重大風險而導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

(a) 發展中物業、持作銷售已落成物業及持作酒店營運的長期資產的減值撥備

當有事件或情況改變而顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。就評估減值撥備而言，發展中物業、持作銷售已落成物業及持作酒店分部的長期資產將按可識別現金流量的最低水平組合。物業發展、發展中物業及持作銷售已落成物業的土地使用權賬面值的可收回性經計及根據過往經驗計算的已竣工成本及根據現行市價計算的銷售淨值的可收回金額而作出評估。持作酒店營運的長期資產的可收回金額根據計及最新市場資料及過往經驗的使用價值釐定。評估須使用判斷及估計。

於2019年12月31日，持作銷售已落成物業的減值撥備為人民幣706,290,000元(2018年：人民幣677,738,000元)和發展中物業的減值撥備為人民幣1,561,682,000元(2018年：人民幣1,264,729,000元)，及就持作酒店營運的長期資產作出撥備人民幣154,376,000元(2018年：無)。

(b) 投資物業的公允值

公允值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公允值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置(或已訂立不同租約或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；及
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同位置及狀況下的現時市值租金)產生，並使用能夠反映現時市場就現金流金額及時間性的不確定性作出評估的資本化比率予以釐定；及

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

4 主要會計估計及判斷(續)

4.1 主要會計估計與假設(續)

(b) 投資物業的公允值(續)

(iv) 來源於類似物業的施工預算及歷史資料的估計竣工成本及發展商預計利潤率。

本集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的估值，評估投資物業的公允值。

已竣工投資物業及在建投資物業之公允值收益於附註7披露。

(c) 當期及遞延所得稅

本集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出重大判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

(d) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地成本、借款成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國從事物業發展業務的附屬公司均須繳納土地增值稅，其已列入所得稅開支。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能就若干項目與不同稅務局最終確定其土地增值稅的納稅申報。因此，在釐定土地增值金額及其相關應付稅項時須作出重大判斷。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘最終稅額與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

4 主要會計估計及判斷(續)

4.1 主要會計估計與假設(續)

(e) 合同資產以及貿易及其他應收款項的可收回程度

管理層就其合同資產以及貿易及其他應收款項相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於其信貸風險是否有顯著增加。如果預期與原估計不同，則對該等合同資產以及貿易及其他應收款項作出撥備，有關差額將影響合同資產以及貿易及其他應收款項的賬面值及有關估計變更期間的減值費用。

於2019年12月31日，合同資產以及貿易及其他應收款項的減值撥備為人民幣293,190,000元(2018年：人民幣124,857,000元)。

(f) 商譽的估計減值

本集團根據附註2.11及2.12所述會計政策每年測試商譽是否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算須使用估計值。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響披露於附註10。

(g) 估算剩餘價值擔保下的應付款項

本集團初步估計預期就剩餘價值擔保應付的款項，及將款項確認為租賃負債的一部分。通常，租賃開始時的預期殘值等於或高於保證金額，因此本集團預期不會根據擔保支付任何款項。

於各報告期末，本集團將會審閱預期殘值，以反映可資比較資產的實際殘值及對未來價格的預測。

(h) 釐定租賃期

在釐定租期時，管理層考慮促使行使延期權或不行使終止權之經濟誘因的所有事實及情況。僅在能合理地確定租賃可延期(或不予終止)的情況下，延期權(或終止權後之期間)才會計入租期。

大部分辦公室及汽車租賃的延續選擇權並未計入租賃負債中，因為本集團可以在不產生重大成本或業務中斷的情況下更換資產。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

5 分部資料

(a) 分部及主要活動闡述

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團的內部報告以評價分部表現及分配資源。該等由本公司執行董事審閱並用於制定策略決策的報告亦為管理層決定經營分部的依據。

本集團業務劃作五個分部：物業發展、物業管理、酒店營運、物業投資及環保。本集團的聯營公司及合營企業主要從事物業發展、物業管理和環保，並分別列入物業發展、物業管理和環保分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，加上大部份非流動資產均位於中國，而本集團不足10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前利潤(未扣除財務費用)。

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。

截至2019年及2018年12月31日止年度，按類別劃分的外部客戶營業額分析如下：

	2019年	2018年
物業銷售	54,177,160	52,487,664
物業管理服務	3,577,311	2,132,813
酒店營運	801,742	721,667
投資物業租金收入	172,630	189,045
環保服務	1,510,254	613,737
	60,239,097	56,144,926

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

(a) 分部及主要活動闡述(續)

截至2019年及2018年12月31日止年度，提供予本公司執行董事分部報告的分部資料如下：

截至2019年12月31日止年度

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	環保	撤銷	本集團
總分部銷售額	54,177,160	5,127,293	801,742	172,630	1,510,254	-	61,789,079
分部間銷售額	-	(1,549,982)	-	-	-	-	(1,549,982)
外界客戶銷售額	54,177,160	3,577,311	801,742	172,630	1,510,254	-	60,239,097
收入確認時間							
— 時間點	50,808,866	11,179	-	-	33,406	-	50,853,451
— 時間段	3,368,294	3,566,132	801,742	172,630	1,476,848	-	9,385,646
投資物業公允值收益(附註7)	-	-	-	117,070	-	-	117,070
經營利潤/(虧損)	16,491,288	1,385,038	(351,411)	180,054	334,783	-	18,039,752
以權益法核算之投資之稅後利潤 所佔份額(附註11)	1,053,637	22,635	-	-	9,974	-	1,086,246
分部業績	17,544,925	1,407,673	(351,411)	180,054	344,757	-	19,125,998
財務費用淨額(附註33)							(2,529,824)
除所得稅前利潤							16,596,174
所得稅開支(附註34)							(7,362,928)
年內利潤							9,233,246
折舊	336,392	37,899	306,130	-	90,340	-	770,761
無形資產攤銷	12,294	48,433	880	-	33,998	-	95,605
撤銷持作銷售發展中物業及已落成物業及物業、廠房及設備	325,505	-	154,376	-	-	-	479,881

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

(a) 分部及主要活動闡述(續)

截至2018年12月31日止年度

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	環保	撤銷	本集團
總分部銷售額	52,487,664	3,376,749	721,667	189,045	613,737	-	57,388,862
分部間銷售額	-	(1,243,936)	-	-	-	-	(1,243,936)
外界客戶銷售額	52,487,664	2,132,813	721,667	189,045	613,737	-	56,144,926
收入確認時間							
— 時間點	51,668,575	4,195	-	-	-	-	51,672,770
— 時間段	819,089	2,128,618	721,667	189,045	613,737	-	4,472,156
投資物業公允值收益(附註7)	-	-	-	1,952,355	-	-	1,952,355
經營利潤/(虧損)	18,952,097	1,076,280	(127,848)	2,020,407	197,418	-	22,118,354
以權益法核算之投資之稅後 (虧損)/利潤所佔份額(附註 11)	(5,832)	(68)	-	-	32,998	-	27,098
分部業績	18,946,265	1,076,212	(127,848)	2,020,407	230,416	-	22,145,452
財務費用淨額(附註33)							(2,744,353)
除所得稅前利潤							19,401,099
所得稅開支(附註34)							(11,043,282)
年內利潤							8,357,817
折舊	192,439	10,121	280,794	-	31,161	-	514,515
土地使用權及無形資產攤銷	16,805	23,302	48,670	-	5,177	-	93,954
撤銷發展中物業及持作銷售 已落成物業	1,489,770	-	-	-	-	-	1,489,770

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

(a) 分部及主要活動闡述(續)

於2019年12月31日的分部資產、負債及資本開支如下：

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	環保	撤銷	本集團
分部資產	224,299,039	8,618,143	11,475,325	8,495,950	17,433,296	(5,788,236)	264,533,517
未分配資產							8,698,308
總資產							273,231,825
分部資產包括：							
以權益法核算之投資(附註11)	13,907,604	583,634	-	-	219,951	-	14,711,189
分部負債	75,791,172	2,479,562	4,060,271	16,612	13,787,002	(5,788,236)	90,346,383
未分配負債							117,548,966
總負債							207,895,349
資本開支	1,007,291	718,523	368,150	52,430	4,218,372	-	6,364,766

於2018年12月31日的分部資產、負債及資本開支如下：

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	環保	撤銷	本集團
分部資產	192,769,689	7,280,920	8,432,727	8,804,220	6,955,524	(1,628,423)	222,614,657
未分配資產							7,831,130
總資產							230,445,787
分部資產包括：							
以權益法核算之投資(附註11)	9,710,362	422	-	-	377,569	-	10,088,353
分部負債	59,113,638	1,558,055	3,449,498	18,839	5,511,922	(1,628,423)	68,023,529
未分配負債							107,441,325
總負債							175,464,854
資本開支	356,805	100,326	108,331	-	1,339,968	-	1,905,430

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

(a) 分部及主要活動闡述(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2019年12月31日之對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	264,533,517	90,346,383
未分配：		
遞延所得稅項	1,350,770	3,179,780
預付所得稅項	6,077,471	—
按公允值計入損益的金融資產	1,008,031	—
按公允值計入其他全面收益的金融資產	262,036	—
按公允值計入損益的金融負債	—	136,776
當期所得稅負債	—	17,562,708
流動借款	—	42,297,082
非流動借款	—	54,372,620
合計	273,231,825	207,895,349

分部資產及負債與總資產及負債於2018年12月31日之對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	222,614,657	68,023,529
未分配：		
遞延所得稅項	1,433,982	1,884,085
預付所得稅項	3,165,117	—
按公允值計入損益的金融資產	3,232,031	—
衍生金融工具	—	13,336
當期所得稅負債	—	17,014,547
流動借款	—	35,332,872
非流動借款	—	53,196,485
合計	230,445,787	175,464,854

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

(b) 有關與客戶之間的合同的資產及負債

本集團確認了以下有關與客戶之間的合同資產及負債：

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日
有關物業出售合同的當期合同資產	583,676	449,094
有關建築合同的當期合同資產	797,051	—
虧損撥備	(1,171)	(379)
合同資產合計	1,379,556	448,715

分部間轉撥或交易乃按各方協定的條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、使用權資產、無形資產、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項、合同資產及現金結餘。未分配資產包括遞延所得稅資產、預付所得稅、按公允值計入其他全面收益的金融資產及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及按公允值計入損益的金融負債。

資本開支包括添置物業、廠房及設備、土地使用權、使用權資產、投資物業及無形資產。

(c) 合同負債

本集團確認了以下收入有關的合同負債：

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日
合同負債		
— 關聯方(附註43(c))	44,094	3,530
— 第三方	33,591,856	25,486,028
	33,653,950	25,489,558

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

(c) 合同負債(續)

(i) 本集團根據合約所訂立的賬單期向客戶收取款項。支付款項通常於合約履行前收取，有關合約主要來自物業銷售。

(ii) 與合同負債有關的收入確認

下表顯示於本報告期確認的收入中與結轉合同負債有關的數額。

	於2019年 1月1日	於2018年 1月1日
年初確認的收入		
物業銷售	25,094,077	13,971,386
物業管理服務及增值服務	395,481	256,644
	25,489,558	14,228,030

(iii) 尚未履行之履約責任

尚未履行之履約責任之金額與於2019年12月31日及2018年12月31日之合同負債餘額大致相同。

(d) 就取得合約的增量成本確認的資產

於截至2019年12月31日止年度期間，並無就取得合約產生重大增量成本。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

6 物業、廠房及設備

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	在建工程	合計
於2017年12月31日						
成本	7,412,424	185,215	200,852	300,402	1,569,045	9,667,938
累計折舊	(1,636,480)	(150,898)	(167,946)	(139,577)	-	(2,094,901)
賬面淨值	5,775,944	34,317	32,906	160,825	1,569,045	7,573,037
截至2018年12月31日止年度						
期初賬面淨值	5,775,944	34,317	32,906	160,825	1,569,045	7,573,037
添置	36,033	239,630	57,999	17,358	772,550	1,123,570
重估盈餘(附註(c))	348,148	-	-	-	-	348,148
收購附屬公司	23,759	9,199	2,005	8,851	480,928	524,742
轉自已竣工工程	124,784	214	569	13,800	(139,367)	-
轉自投資物業(附註7)	176,920	-	-	-	-	176,920
轉至投資物業(附註(c))	(400,528)	-	-	-	-	(400,528)
轉至發展中物業	(51,623)	-	-	-	-	(51,623)
出售	(15,906)	(3,616)	(2,186)	(3,918)	(598)	(26,224)
折舊	(437,207)	(34,444)	(23,798)	(19,066)	-	(514,515)
期末賬面淨值	5,580,324	245,300	67,495	177,850	2,682,558	8,753,527
於2018年12月31日						
成本	7,659,764	403,640	186,691	327,396	2,682,558	11,260,049
累計折舊	(2,079,440)	(158,340)	(119,196)	(149,546)	-	(2,506,522)
賬面淨值	5,580,324	245,300	67,495	177,850	2,682,558	8,753,527
截至2019年12月31日止年度						
期初賬面淨值	5,580,324	245,300	67,495	177,850	2,682,558	8,753,527
添置	96,096	28,731	71,997	108,534	1,607,965	1,913,323
收購附屬公司(附註39)	481,829	22,344	7,848	299,252	1,065,535	1,876,808
轉自已竣工工程	486,338	-	449	120,429	(607,216)	-
轉自投資物業(附註7)	420,000	-	-	-	-	420,000
轉至發展中物業	(25,783)	-	-	-	-	(25,783)
轉至持作待售資產(附註(f))	-	-	-	-	(276,021)	(276,021)
出售	(23,856)	(205,091)	(2,765)	(3,806)	(893)	(236,411)
折舊	(463,126)	(21,304)	(31,276)	(53,405)	-	(569,111)
減值虧損(附註(e))	(154,376)	-	-	-	-	(154,376)
期末賬面淨值	6,397,446	69,980	113,748	648,854	4,471,928	11,701,956
於2019年12月31日						
成本	9,114,760	234,779	259,237	868,112	4,471,928	14,948,816
累計折舊	(2,562,938)	(164,799)	(145,489)	(219,258)	-	(3,092,484)
減值虧損	(154,376)	-	-	-	-	(154,376)
賬面淨值	6,397,446	69,980	113,748	648,854	4,471,928	11,701,956

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

6 物業、廠房及設備(續)

折舊開支計入綜合收益表以下類別：

	2019年	2018年
銷售成本	343,614	363,308
銷售及營銷成本	38,901	37,552
行政開支	186,596	113,655
	569,111	514,515

附註：

- (a) 於2019年12月31日，價值人民幣2,347,883,000元(2018年：人民幣2,527,699,000元)的樓宇已作為本集團借款的抵押品(附註24)。
- (b) 截至2019年12月31日止年度，本集團已資本化物業、廠房及設備的借款成本，為人民幣128,196,000元(2018年：人民幣5,435,000元)。借款成本按本集團一般借款的加權平均比率7.54%(2018年：7.27%)予以資本化。
- (c) 截至2018年12月31日止年度，若干物業、廠房及設備人民幣400,528,000元及土地使用權人民幣23,073,000元於經營租賃開始時轉至投資物業，於轉移日期的重估盈餘為人民幣348,148,000元，相應重估盈餘(除稅後)納入其他全面收益及綜合資產負債表，分別為人民幣261,111,000元及遞延稅項負債人民幣87,037,000元。
- (d) 樓宇主要包括辦公大樓及酒店大樓。在建工程主要包括興建環境工廠及設備所涉及的建築成本及其他成本。
- (e) 於2019年12月31日，已作出撥備人民幣154,376,000元以撇減持作酒店營運的長期資產(2018年：無)。
- (f) 於2019年12月，本集團與第三方簽訂協議，出售在建酒店大樓。於2019年12月31日，交易尚未完成，因此酒店大樓分類為持作銷售資產。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

7 投資物業

	2019年	2018年
年初賬面淨值	8,804,220	5,886,604
資本化後續開支	52,430	–
出售	(57,770)	–
轉自持作銷售已落成物業(附註(h))	–	718,580
轉自物業、廠房及設備(附註6(c))	–	400,528
轉自土地使用權(附註8)	–	23,073
轉至物業、廠房及設備(附註(i))	(420,000)	(176,920)
於綜合收益表已確認的重估收益	117,070	1,952,355
年末賬面淨值	8,495,950	8,804,220
投資物業：		
— 已落成投資物業	7,205,050	7,550,320
— 在建投資物業	1,290,900	1,253,900
合計	8,495,950	8,804,220

附註：

- (a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎40至70年。
- (b) 於綜合收益表確認的投資物業款項：

	2019年	2018年
租金收入	172,630	189,045
產生租金收入的投資物業直接經營開支	(91,954)	(95,396)
並無產生租金收入的投資物業直接經營開支	(17,690)	(25,598)
	62,986	68,051

於2019年12月31日，本集團日後的維修與維護並無未撥備的合約責任(2018年：無)。

- (c) 公允值層級
於2019年及2018年12月31日，由於估值乃基於若干重大不可觀察數據，本集團所有投資物業均納入公允值第3層級。年內第1、2及3層級之間並無轉撥(2018年：無)。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

7 投資物業(續)

附註：(續)

(d) 本集團的估值流程

本集團的投資物業估值由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(擁有認可的相關專業資質，且近期在所估值投資物業地區及分部有估值經驗)於2019年12月31日進行。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告檢討獨立估值師的估值。該小組直接向執行董事匯報。為配合本集團的中期及年度申報日期，執行董事、估值小組與估值師最少每六個月進行一次估值流程及結果討論。

於每個財政年度末，財務部會：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值較上年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

執行董事及估值小組每半年進行一次估值討論，分析各呈報日期第2層級及第3層級公允值的變動。作為討論的一部分，該小組會呈交報告，說明公允值變動的原因。

估值方法

已落成商業物業及發展中商業物業的公允值一般使用收入資本化法計算而得。該估值方法基於通過採用適當的資本化比率，將收入淨額與重訂租約收入資本化，而資本化比率通過銷售交易分析及估值師對當時投資者的要求或預期的判斷得出。估值採用的當前市租參考估值師對目標物業及其他相若物業的近期租賃情況的意見而定。

停車場的公允值乃採用直接比較法估值(假設該等物業各自按現況交吉出售)。經參考有關市場的銷售交易，選擇鄰近地區的相若物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

7 投資物業(續)

附註：(續)

(e) 估值方法

	描述	位置	於2019年 12月31日		不可觀察參數	不可觀察 參數範圍
			的公允值	估值方法		
已落成投資物業	辦公室及 零售店舖	中國	6,955,850	收入資本化法	期間收益率 重訂收益率 市租 (人民幣元/平方米/月)	4% 4%~7% 30~998
	停車場	中國	249,200	直接比較法	市價 (人民幣元/平方米)	3,327~8,407
在建投資物業	零售店舖	中國	1,290,900	收入資本化法	將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米)	1,211
					市租 (人民幣元/平方米/月)	41~199
					重訂收益率 折現率	5% 6%
	描述	位置	於2018年 12月31日		不可觀察參數	不可觀察 參數範圍
			的公允值	估值方法		
已竣工投資物業	辦公室及 零售店舖	中國	7,301,120	收入資本化法	期間收益率 重訂收益率 市租 (人民幣元/平方米/月)	4% 4%~7% 30~972
	停車場	中國	249,200	直接比較法	市價 (人民幣元/平方米)	3,327~8,407
在建投資物業	零售店舖	中國	1,253,900	收入資本化法	將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米)	1,211
					市租 (人民幣元/平方米/月)	41~197
					重訂收益率 折現率	5% 6%

不可觀察參數之間存在相互影響關係。

辦公室及零售店舖的期間收益率及重訂收益率增加或會令公允值減少，而市租增加則會令公允值增加。

停車場的市價增加或會令公允值增加。

在建投資物業將增加的預算建築成本可能導致公允值減少。重訂收益率和折現率的上升可能會導致公允值減少。市租增加可能導致公允值上升。

截至2019年12月31日止年度，估值方法並無變動。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

7 投資物業(續)

附註：(續)

- (f) 已質押作抵押品的投資物業
於2019年12月31日，人民幣5,388,000,000元(2018年：人民幣5,854,120,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團借款的抵押品(附註24)。
- (g) 租約安排
若干投資物業乃根據長期經營租約出租予租戶，租金須按月支付。出租投資物業的應收最低租金披露於附註42。
本集團根據經營租約出租其投資物業的租期介乎1至20年。
- (h) 於截至2018年12月31日止年度，本集團若干零售商舖由持作銷售已落成物業轉撥至投資物業(2019年：無)。
- (i) 於截至2019年12月31日止年度，隨著本集團開始佔用此類區域為辦公室，辦公室樓宇部分樓面面積由投資物業轉撥至物業、廠房及設備。

8 土地使用權

	2019年	2018年
於1月1日	2,039,236	2,073,655
於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號 添置	(2,039,236)	—
收購附屬公司	—	30,522
轉至發展中物業	—	90,586
轉至投資物業(附註7)	—	(57,449)
出售	—	(23,073)
攤銷	—	(13,349)
— 資本化計入在建工程	—	(5,411)
— 確認為銷售成本(附註31)	—	(41,222)
— 確認為開支(附註31)	—	(15,023)
	—	2,039,236

附註：

- (a) 土地使用權包括購入位於中國若干土地使用權(按租約持有超過40年)的成本，主要為於特定期限內作酒店物業或自用樓宇。於採納香港財務報告準則第16號時，本集團於2019年1月1日已重新分類土地使用權為使用權資產。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

9 租賃

倘本集團為承租人，則本附註就租賃提供資料。

(a) 於綜合資產負債表確認的款項

	2019年 12月31日	2019年 1月1日
使用權資產		
土地使用權(附註(ii))	2,411,264	2,059,564
物業、廠房及設備	665,945	174,046
	3,077,209	2,233,610
租賃負債		
流動	182,411	73,076
非流動	390,326	121,298
	572,737	194,374

(i) 本集團與中國內地政府有土地租賃安排。

(ii) 於2019財政年度的添置使用權資產為人民幣1,107,398,000元。

(iii) 於2019年12月31日，價值人民幣1,299,379,000元(2018年：人民幣1,285,839,000元)的土地使用權已作為本集團借款的抵押品(附註24)。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

9 租賃(續)**(b) 於綜合損益表確認的金額**

綜合收益表呈列以下有關租賃之金額。

	2019年	2018年
使用權資產折舊		
土地使用權	66,580	
樓宇及設備	135,057	-
其他	13	-
	201,650	-
利息開支(計入財務費用)	37,006	-
與短期租賃及低值租賃有關的開支 (計入已售貨品成本及行政開支)	48,020	-

於2019年租賃的現金流出總額為人民幣333,497,000元。

(c) 本集團的租賃活動及該等租賃活動入賬的方式

本集團租賃各種土地使用權、辦公室、運輸設備及其他設備。所簽訂租賃合同的固定期限通常為3個月至30年。

租賃期限按個別形式協商，包含廣泛不同之條款及條件。除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何。租賃資產不得用作借貸用途，惟持有土地使用權證者除外。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

10 無形資產

	電腦軟件	商標	特許經營權	客戶關係	其他無形資產 小計	商譽 (附註b)	合計
於2017年12月31日							
成本	136,348	18,000	–	77,000	231,348	1,303,095	1,534,443
累計攤銷	(69,457)	(1,800)	–	(4,813)	(76,070)	–	(76,070)
賬面淨值	66,891	16,200	–	72,187	155,278	1,303,095	1,458,373
截至2018年12月31日止年度							
期初賬面淨值	66,891	16,200	–	72,187	155,278	1,303,095	1,458,373
添置	10,900	–	–	–	10,900	–	10,900
收購附屬公司(附註(c))	6,169	52,081	–	66,860	125,110	538,518	663,628
攤銷(附註(a))	(11,364)	(4,293)	–	(16,641)	(32,298)	–	(32,298)
期末賬面淨值	72,596	63,988	–	122,406	258,990	1,841,613	2,100,603
於2018年12月31日							
成本	153,417	70,081	–	143,860	367,358	1,841,613	2,208,971
累計攤銷	(80,821)	(6,093)	–	(21,454)	(108,368)	–	(108,368)
賬面淨值	72,596	63,988	–	122,406	258,990	1,841,613	2,100,603
截至2019年12月31日止年度							
期初賬面淨值	72,596	63,988	–	122,406	258,990	1,841,613	2,100,603
添置	14,586	–	360,230	–	374,816	–	374,816
收購附屬公司(附註(c)、附註39)	8,663	59,825	625,266	346,237	1,039,991	2,055,442	3,095,433
攤銷(附註(a))	(15,794)	(15,834)	(13,465)	(50,512)	(95,605)	–	(95,605)
期末賬面淨值	80,051	107,979	972,031	418,131	1,578,192	3,897,055	5,475,247
於2019年12月31日							
成本	176,666	129,906	985,496	490,097	1,782,165	3,897,055	5,679,220
累計攤銷	(96,615)	(21,927)	(13,465)	(71,966)	(203,973)	–	(203,973)
賬面淨值	80,051	107,979	972,031	418,131	1,578,192	3,897,055	5,475,247

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

10 無形資產(續)

附註：

- (a) 按下列類別於綜合收益表支銷的攤銷開支：

	2019年	2018年
銷售成本	75,457	19,395
銷售及營銷成本	628	817
行政開支	19,520	12,086
	95,605	32,298

- (b) 所收購可識別資產淨值支付的代價超過公允值的金額將入賬列為商譽。於2019年12月31日的商譽包括下列各項：

	2019年	2018年
收購物業管理公司所產生商譽	1,370,927	1,045,362
收購環保公司所產生商譽	2,366,306	688,734
其他收購所產生商譽	159,822	107,517
	3,897,055	1,841,613

- (c) 通過收購附屬公司的無形資產

獨立估值師已執行獨立估值以釐定商標、客戶關係及特許經營權的金額。釐定商標、客戶關係及特許經營權於收購日期的公允值的方法及重要假設披露如下：

	估值方法	貼現率	於2019年12月31日 無形資產預期使用年期
商標	貼現現金流量	16.6-19.8%	5-20年
客戶關係	貼現現金流量	18.3-19.8%	6-10年
特許經營權	貼現現金流量	3.3-17.3%	3-28年

於2019年12月31日，管理層對商譽及其他無形資產進行減值評估。可收回金額按使用價值計算方法釐定，所採用的現金流預測乃根據管理層批准的物業管理公司、環境保護公司及其他行業公司的為期五年的財務預算作出。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

10 無形資產(續)

附註：(續)

(c) 通過收購附屬公司的無形資產(續)

下表載列於2019年及2018年12月31日管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	物業管理公司	環保公司	其他
於2019年12月31日			
於預測期內收入之複合年增長率(%)	3%-41%	3%-77%	3%-17%
於預測期內除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率(%)	9%-20%	9%-87%	8%-21%
長期增長率(%)	3%	3%	3%
稅前貼現率(%)	20%-23%	18%	17%-25%
於2018年12月31日			
於預測期內收入之複合年增長率(%)	11%-46%	5%-77%	3%-20%
於預測期內除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率(%)	14%-16%	16%-70%	9%-14%
長期增長率(%)	3%	3%	3%
稅前貼現率(%)	19%-21%	16%	20%

管理層已釐定分配至上述主要假設的價值如下：

假設	用於釐定價值的方法
收入之複合年增長率	基於過往表現及管理層對市場發展的預期。就綠地物業而言，預測收入同比增加主要由於綠地控股根據投資合作框架協議承擔的估計建築面積增加。
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	基於過往表現及管理層對未來的預期。
貿易應收款項平均周轉日數	基於過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	此乃用於類推預算期後的現金流量的加權平均增長率
稅前貼現率(%)	反映與相關現金產生單位有關的特定風險。

於2019年12月31日，按使用價值計算由本集團附屬公司上海綠地物業服務有限公司營運的物業管理業務的可收回金額人民幣1,299百萬元，較其賬面值人民幣1,148百萬元超出人民幣151百萬元。倘收入之複合年增長率減少4.12個百分點、估計除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率減少1.97個百分點、估計長期增長率減少3.69個百分點、估計貿易應收款項平均周轉日數增加39.6日或估計稅前貼現率增加2.06個百分點，以上使用價值計算全部變動被視為獨立，將消除剩餘部份。

參考獨立估值師於2019年12月31日評估的可收回金額，本公司董事釐定於2019年12月31日無需就商譽作出減值撥備(2018年：無)。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

11 使用權益法核算之投資

本集團董事認為，於2019年12月31日及2018年12月31日，並無任何聯營公司及合營企業對本集團屬重大，故聯營公司及合營企業的個別財務資料並未披露。個別非重大聯營公司及合營企業的綜合財務資料概要如下：

年內於聯營公司及合營企業的權益變動如下：

	2019年	2018年
於1月1日結餘	10,088,353	7,005,735
添置	2,103,494	3,055,520
透過業務合併添置(附註39)	9,915	—
轉自一間附屬公司(附註37)	2,706,776	—
轉至一間附屬公司(附註(a)及附註39)	(1,834,305)	—
投資合營企業的重新計量收益(附註(a)及附註28)	579,449	—
稅後利潤所佔份額	1,086,246	27,098
已收股息	(28,739)	—
於12月31日結餘	14,711,189	10,088,353

本集團應佔使用權益法核算之投資的總額如下：

	2019年	2018年
持續經營產生的收益	1,086,246	27,098
全面收益總額	1,086,246	27,098

附註：

- (a) 截至2019年12月31日止年度，本集團自合營企業其他獨立股東購入該合營企業的額外50%股權，總代價為人民幣1,834,305,000元。於完成收購後，該合營企業成為本集團的全資附屬公司，已確認投資合營企業的重新計量收益為人民幣579,449,000元(附註28)。

於2019年12月31日，本集團應佔若干投資公司的虧損份額超出其於相關實體之權益，未確認聯營公司虧損所佔份額達人民幣169,828,000元(2018年12月31日：人民幣193,282,000元)。

與本集團使用權益法核算之投資相關的或然負債披露於附註40。概無與本集團使用權益法核算之投資相關的承擔。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

12 發展中物業

	2019年	2018年
預期將落成的發展中物業：		
— 於一個營運週期內落成並計入流動資產	79,622,115	73,584,977
— 超過一個營運週期落成並計入非流動資產	31,742,993	16,936,396
	111,365,108	90,521,373
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	22,578,415	16,621,623
— 資本化利息	6,488,257	4,919,100
— 土地使用權	82,298,436	68,980,650
	111,365,108	90,521,373

本集團大部分發展中物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2019年12月31日止年度的借款資本化比率為7.54% (2018年：7.27%)。

於2019年12月31日，已作出撥備人民幣1,561,682,000元以撇減發展中物業(2018年12月31日：人民幣1,264,729,000元)。

於2019年12月31日，計入發展中物業賬面淨值為人民幣41,031,375,000元(2018年：人民幣38,935,943,000元)的土地使用權已質押為本集團借款的抵押品(附註24)。

13 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

於2019年12月31日，已計提撥備人民幣706,290,000元(2018年12月31日：人民幣677,738,000元)以撇減持作銷售已落成物業。

於2019年12月31日，約人民幣116,563,000元(2018年：人民幣94,341,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團借款的抵押品(附註24)。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

14 按類別劃分的金融工具**綜合資產負債表所示資產**

金融資產	2019年	2018年
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項(不包括預付增值稅及其他稅項與預付款項)	36,665,090	38,879,109
— 有限制現金	9,003,578	9,285,376
— 現金及現金等值項目	33,551,303	35,776,231
按公允值計入損益的金融資產	1,008,031	3,232,031
按公允值計入其他全面收益的金融資產	262,036	—
	80,490,038	87,172,747

綜合資產負債表所示負債

金融負債	2019年	2018年
按攤銷成本計量的其他金融負債		
— 借款	96,669,702	88,529,357
— 貿易及其他應付款項(不包括應付員工福利， 其他應付稅款及處置子公司墊款)	48,040,165	36,439,895
租賃負債	572,737	—
按公允值計入損益的金融負債	136,776	13,336
	145,419,380	124,982,588

15 就收購土地使用權的預付款項

該等金額為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關金額將於本集團取得相關土地的合約使用權時轉入資產負債表的發展中物業。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

16 貿易及其他應收款項

	2019年	2018年
貿易應收款項(附註(a))		
— 聯營公司(附註 43(c))	41,829	-
— 合營企業(附註 43(c))	548,298	-
— 第三方	7,211,910	6,709,562
減：貿易應收款項之減值撥備(附註 3.1(c))	(73,440)	(32,069)
貿易應收款項總額	7,728,597	6,677,493
其他應收款項來自：		
— 聯營公司(附註 43(c))	2,765,175	5,280,259
— 合營企業(附註 43(c))	11,545,060	13,516,462
— 其他關連方(附註 43(c))	193,728	195,484
— 非控股權益	1,633,207	1,272,542
— 第三方	12,173,705	10,911,505
預付增值稅及其他稅項	2,843,320	887,133
收購土地使用權保證金	844,197	1,117,773
預付款項	1,033,784	479,686
減：其他應收款項之減值撥備(附註3.1(c))	(218,579)	(92,409)
其他應收款項總額	32,813,597	33,568,435
減：其他應收關連方款項及預付非流動資產款項 — 非即期部分	(5,182,026)	(12,510,503)
其他應收款項 — 即期部分	27,631,571	21,057,932
貿易及其他應收款項 — 即期部分	35,360,168	27,735,425

於2019年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售和提供物業管理服務。物業銷售的貿易應收款項乃按買賣協議或物業管理服務協議條款結算。於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	2019年	2018年
90日內	4,803,143	3,662,447
90日以上及於365日以內	2,283,793	2,350,270
365日以上	715,101	696,845
	7,802,037	6,709,562

本集團採用香港財務報告準則第9號所述簡化方法計提預期信貸虧損。於2019年12月31日，已就貿易應收款項總額作出人民幣73,440,000元的撥備(附註3.1(c)) (2018年：人民幣32,069,000元)。

於2019年12月31日，貿易應收款項約人民幣1,275,993,000元(2018年12月31日：人民幣1,519,914,000元)作為本集團借款的抵押品(附註24(d))。

- (b) 貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

17 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產均為持作買賣且包括下列各項：

	2019年	2018年
流動資產		
香港上市股本證券及債務工具	181,691	2,752,310
非上市股本證券	326,084	459,721
理財產品	430,083	20,000
其他	70,173	–
	1,008,031	3,232,031

附註：

(a) 於損益中確認的金額

按公允值計入損益的金融資產公允值增加人民幣999,715,000元於綜合收益表錄為「其他收益淨額」(附註28)。

(b) 面臨風險及公允值計量

有關本集團面臨價格風險的資料載於附註3.1(e)。有關釐定公允值所採用的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

18 有限制現金

於2019年及2018年12月31日，本集團之有限制現金主要以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2019年及2018年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款及興建預售物業的保證金、事故賠償的押金及借款押金。

19 現金及現金等值項目

	2019年	2018年
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	30,055,563	33,936,231
短期銀行存款	3,495,740	1,840,000
	33,551,303	35,776,231
以人民幣計值(附註(a))	26,066,124	33,061,738
以其他貨幣計值	7,485,179	2,714,493
	33,551,303	35,776,231

附註：

(a) 中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

20 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定 於2019年及2018年12月31日	10,000,000,000	1,000,000			
已發行及繳足股款 於2019年及2018年12月31日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,021,630	3,421,883

21 股份獎勵計劃

本公司董事會已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則，本集團已設立信託(「僱員股份信託」)，以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日，本公司已配發及發行34,470,000股新股份予受託人，以信託方式持有。於2014年1月3日，其中的32,750,000股新股份授予116名獲選僱員，惟受限於(其中包括)本集團與承授人兩者的業績條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

首批30%獎勵股份及第二批30%獎勵股份已分別自2015年8月26日及2016年8月23日起失效。經確認，相關歸屬條件未能於2017年6月20日達成，董事會於2017年8月28日舉行的會議上議決，餘下40%獎勵股份已自2017年8月28日起失效。股份獎勵計劃內持有的失效股份將不會註銷。於2019年12月31日，僱員股份受託人所持股份獎勵計劃的股份金額為人民幣156,588,000元(2018年：人民幣156,588,000元)，已於綜合資產負債表呈列於權益內。截至2019年12月31日止年度，由於業績條件未能達成，股份獎勵計劃的相關開支並無於綜合收益表確認，以及並無獎勵股份已歸屬(2018年：無)。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

22 其他儲備

	合併儲備 (附註(a))	法定儲備 及企業 發展基金 (附註(b))	匯兌儲備	其他	合計
於2018年1月1日結餘	442,395	3,026,200	4,425	(2,687,620)	785,400
轉自保留盈利	–	124,310	–	–	124,310
貨幣折算差額	–	–	(6,482)	–	(6,482)
與非控股權益的交易	–	–	–	(21,670)	(21,670)
非控股權益的注資(附註(c))	–	–	–	1,462,313	1,462,313
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業 的重估收益(除稅後)	–	–	–	261,111	261,111
於2018年12月31日結餘	442,395	3,150,510	(2,057)	(985,866)	2,604,982
於2019年1月1日結餘	442,395	3,150,510	(2,057)	(985,866)	2,604,982
轉自保留盈利	–	753,986	–	–	753,986
貨幣折算差額	–	–	(1,117)	–	(1,117)
贖回永久資本證券	–	–	–	(427,512)	(427,512)
按公允值計入其他全面收益的權益投資的 公允值變動(除稅後)	–	–	–	21,857	21,857
收購於附屬公司的額外權益	–	–	–	41,250	41,250
收購附屬公司時獲授予的認沽期權 (附註(d))	–	–	–	(62,179)	(62,179)
於2019年12月31日結餘	442,395	3,904,496	(3,174)	(1,412,450)	2,931,267

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司在香港聯交所上市而進行)而收購附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於中國成立外資企業的有關規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。
- 提取企業發展基金須由中國附屬公司的董事會全權決定。
- (c) 本集團附屬公司雅生活發行333,334,000股H股，每股面值人民幣1.00元(「雅生活新發行」)。相關股份於2018年2月9日按每股12.3港元發行並於香港聯交所主板上市。雅生活新發行的所得款項淨額達人民幣3,199,343,000元。本公司於雅生活的股權因雅生活新發行而由72%攤薄至54%，惟雅生活於其上市後維持為本公司的附屬公司。雅生活新發行所得款項淨額與已稀釋的資產淨值的賬面值之間的差額達人民幣1,462,313,000元，已於其他儲備中抵免。
- (d) 雅生活已向其附屬公司非控股權益股東授予認沽期權，據此，待附屬公司滿足若干表現條件的一段期間後，非控股權益股東擁有按協定價格向雅生活沽售其於附屬公司股份的權利。認沽期權的公允值計入本集團股東權益中。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

23 永久資本證券

於2013年1月18日，本公司發行本金總額為700,000,000美元的次級永久資本證券(「2013年永久資本證券」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為687,432,500美元(約相當於人民幣4,321,938,000元)。2013年永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，2013年永久資本證券分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，則本公司須按認購協議所界定的派息率向2013年永久資本證券持有人作出分派。於2019年7月18日，本公司全數贖回2013年永久資本證券尚未償還的本金總額為700,000,000美元，贖回價為未償還的2013年永久資本證券本金額加應計分派。

於2018年3月27日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先永久資本證券。扣除發行成本後永久資本證券(「2018年永久資本證券I」)的所得款項淨額為491,539,000美元(相當於約人民幣3,107,957,000元)。2018年永久資本證券I並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，2018年永久資本證券I分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向2018年永久資本證券I持有人作出分派。

於2018年6月21日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的優先永久資本證券(「2018年永久資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為98,005,000美元(相當於約人民幣627,151,000元)。2018年永久資本證券II並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，2018年永久資本證券II分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向2018年永久資本證券II持有人作出分派。

於2019年6月4日，本公司發行本金總額為700,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為693,792,000美元(相當於約人民幣4,779,956,000元)。2019年永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，2019年永久資本證券分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向2019年永久資本證券持有人作出分派。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

23 永久資本證券(續)

於2019年10月31日，本公司發行本金額為500,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為496,558,000美元(相當於約人民幣3,497,619,000)。2019年永久資本證券II並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，2019年永久資本證券II分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向2019年永久資本證券持II有人作出分派。

於2019年11月25日，本公司發行本金額為200,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券III」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為198,730,000美元(相當於約人民幣1,399,798,000)。2019年永久資本證券III並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，2019年永久資本證券III分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向2019年永久資本證券III持有人作出分派。

永久資本證券的變動如下：

	本金	分派	合計
於2018年1月1日結餘	5,333,154	196,270	5,529,424
發行永久資本證券	3,735,108	—	3,735,108
永久資本證券持有人應佔利潤	—	676,906	676,906
向永久資本證券持有人分派	—	(595,347)	(595,347)
贖回永久資本證券	(1,011,216)	—	(1,011,216)
於2018年12月31日結餘	8,057,046	277,829	8,334,875
於2019年1月1日結餘	8,057,046	277,829	8,334,875
發行永久資本證券	9,677,373	—	9,677,373
永久資本證券持有人應佔利潤	—	850,225	850,225
向永久資本證券持有人分派	—	(990,199)	(990,199)
贖回永久資本證券(附註(a))	(4,305,407)	—	(4,305,407)
於2019年12月31日結餘	13,429,012	137,855	13,566,867

附註：

- (a) 於2019年7月18日，本公司已以贖回價格合共人民幣4,810,120,000元贖回永久資本證券若干未償還部分。概無贖回溢價於綜合收益表中確認。贖回價格與贖回的永久資本證券的本金之間的差額人民幣504,713,000元主要歸因於匯兌差額所致，其中人民幣427,512,000元記入其他儲備，而人民幣77,201,000元記入保留盈利。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

24 借款

	2019年	2018年
列作非流動負債的借款：		
優先票據(附註(a))		
— 於2015年發行的優先票據(「2015年優先票據」)(附註(a)(i))	3,468,738	3,404,973
— 於2017年發行的優先票據(「2017年優先票據」)(附註(a)(ii))	1,381,795	1,353,991
— 於2018年發行的優先票據(「2018年優先票據I」)(附註(a)(iii))	4,163,067	4,082,123
— 於2018年發行的優先票據(「2018年優先票據II」)(附註(a)(iv))	2,774,113	2,710,393
— 於2019年發行的優先票據(「2019年優先票據」)(附註(a)(v))	3,464,656	—
境內公司債券(附註(b))	8,567,219	8,556,251
商業物業資產支持證券(附註(c))	4,084,182	4,073,272
資產支持證券(附註(d))	904,408	1,054,866
長期銀團貸款		
— 有抵押(附註(e))	15,302,192	16,569,611
— 無抵押(附註(f))	1,513,829	3,189,536
長期銀行借款		
— 有抵押(附註(e))	22,550,460	19,355,402
— 無抵押(附註(f))	9,123,273	7,702,072
其他借款		
— 有抵押(附註(e))	8,598,962	5,520,670
— 無抵押(附註(f))	1,189,710	1,002,295
減：非流動借款的即期部分	(32,713,984)	(25,378,970)
	54,372,620	53,196,485
列作流動負債的借款：		
短期銀行借款		
— 有抵押(附註(e))	2,495,166	1,778,944
— 無抵押(附註(f))	1,854,931	1,196,538
短期其他借款		
— 有抵押(附註(e))	4,983,001	5,974,120
— 無抵押(附註(f))	250,000	1,004,300
非流動借款的即期部分	32,713,984	25,378,970
	42,297,082	35,332,872
借款總額	96,669,702	88,529,357

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

24 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於2019年12月31日，該等附屬公司的資產淨值約為人民幣4,393,620,000元(2018年：人民幣4,026,301,000元)。

(i) 2015年優先票據

於2015年5月21日，本公司按面值的99.507%發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,056,850,000元)的9%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為490,391,000美元(相當於約人民幣2,998,104,000元)。2015年優先票據將於2020年5月21日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2015年優先票據。

(ii) 2017年優先票據

於2017年8月14日，本公司按面值發行總面值為200,000,000美元(相等於約人民幣1,332,020,000元)的5.125%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為196,125,000美元(相等於約人民幣1,306,210,000元)。2017年優先票據將於2022年8月14日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2017年優先票據。

(iii) 2018年優先票據I

於2018年7月18日，本公司按面值發行總面值為600,000,000美元(相等於約人民幣4,040,064,000元)的8.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為593,557,000美元(相等於約人民幣3,997,108,000元)。2018年優先票據I將於2021年7月18日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2018年優先票據I。

(iv) 2018年優先票據II

於2018年11月23日，本公司按面值發行總面值為400,000,000美元(相等於約人民幣2,772,240,000元)的9.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為394,533,000美元(相等於約人民幣2,734,182,000元)。2018年優先票據II將於2020年11月23日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2018年優先票據II。

(v) 2019年優先票據

於2019年3月7日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,355,500,000元)的6.7%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為495,429,000美元(相當於約人民幣3,324,823,000元)。2019年優先票據將於2022年3月7日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2019年優先票據。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

24 借款(續)

附註：(續)

(b) 境內公司債券

於2016年1月11日，本公司一間中國附屬公司(「發行人」)發行合共人民幣1,600,000,000元的4.7%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,584,080,000元。於2019年1月14日，由於投資者行使回售權，發行人贖回本金總額為人民幣12,228,000元的債券。債券已轉售予新投資者，債券將於2021年1月11日到期，票面利率為6.95%。

於2016年7月29日，本公司發行合共人民幣3,000,000,000元的4.98%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣2,970,000,000元。公司債券將於2020年7月29日到期。於第二年末，本公司有權調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。於2018年7月30日，本公司完成回購及註銷20,300,000股非公開國內公司債券，本金總額為人民幣2,030,000,000元。本金總額為人民幣970,000,000元的9,700,000股國內債券尚未償還。

於2016年10月11日，本公司發行合共人民幣1,800,000,000元的4.6%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額分別約為人民幣1,787,250,000元。於2019年10月11日，由於投資者行使回售權，發行人贖回了本金總額為人民幣570,000,000元的債券。債券已轉售予新投資者，債券將於2021年10月11日到期，票面利率為6.90%。

於2016年10月11日，本公司發行合共人民幣1,200,000,000元的5.7%公司債券。扣除發行成本後的所得款項淨額約為人民幣1,192,500,000元。債券將於2023年10月11日到期。本公司有權在第五年末調整票面利率，而投資者有權全部或部分出售債券。

於2017年7月12日，本公司發行合共人民幣3,000,000,000元的6.98%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣2,976,735,000元。於2019年7月12日，由於投資者行使回售權，發行人贖回本金總額為人民幣351,000,000元的債券。債券已轉售予新投資者，債券將於2020年7月12日到期，票面利率為6.60%。

(c) 商業物業資產支持證券

本公司從事商業物業運營的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立商業物業資產支持證券安排，抵押就其運營的若干物業的應收款項，以及其建築，土地使用權及投資物業。於2018年4月10日，正式確立總面值為人民幣4,600,000,000元的商業物業資產支持證券，為期18年，其中人民幣500,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的商業物業資產支持證券後，所得款項淨額約為人民幣4,066,700,000元。

(d) 番禺購房尾款資產支持證券

本公司從物業發展的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立購房尾款資產支持證券(「資產支持證券」)安排，抵押出售物業取得的應收款項。於2017年9月1日，正式確立總面值為人民幣1,111,500,000元的資產支持證券，為期三年，其中人民幣55,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的資產支持證券所得款項淨額約為人民幣1,053,653,000元。於2019年9月1日，本公司完成回購及註銷本金總額為人民幣151,424,000元的番禺資產支持證券。本金總額為人民幣905,076,000元的番禺資產支持證券尚未償還。

(e) 於2019年12月31日，本集團借款以其部分現金、貿易應收款項、土地使用權、自用物業、持作銷售落成物業、發展中物業、投資物業、附屬公司的股份及股本權益作抵押。

(f) 於2019年12月31日，人民幣13,931,743,000元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

24 借款(續)

本集團年末借款面對的利率變動風險及合約重訂日期如下：

	2019年	2018年
6個月或以下	37,252,232	28,420,199
6至12個月	18,219,867	19,357,155
1至5年	41,197,603	40,752,003
	96,669,702	88,529,357

相應實際利率的借款賬面值：

	2019年		2018年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
優先票據	15,252,369	8.55%	11,551,480	8.47%
銀行借款(除優先票據外)	81,417,333	6.85%	76,977,877	6.30%
	96,669,702		88,529,357	

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	2019年		2018年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
優先票據(附註(i))	15,252,369	15,872,250	11,551,480	11,791,938
境內公開公司債券(附註(ii))	1,599,885	1,628,160	1,599,830	1,598,400
銀行借款、銀團貸款、其他借款以及其他(附註(iii))	37,520,366	37,520,366	40,045,175	40,045,175
	54,372,620	55,020,776	53,196,485	53,435,513

附註：

- (i) 優先票據的公允值乃參考新加坡交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司於2019年最後一個交易日(即2019年12月31日)發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級第1層級。
- (ii) 人民幣1,600,000,000元公司公開債券的公允值乃參考中證指數有限公司於2019年最後一個交易日(即2019年12月31日)發表的中證債券估值直接釐定，且屬公允值層級的第1層級。
- (iii) 由於折現影響不大，非流動銀行借款、銀團貸款、其他借款及其他的公允值與其賬面值相若。公允值乃基於按6.85%(2018年：6.33%)的平均借款利率折現之現金流計算，屬於公允值層級第2層級。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

24 借款(續)

於2019年12月31日，本集團的借貸償還情況如下：

	2019年	2018年
1年內	42,297,082	35,332,872
1至2年	29,572,885	19,059,355
2至5年	21,117,672	28,047,755
5年以上	3,682,063	6,089,375
	96,669,702	88,529,357

本集團以下列貨幣計值的借款的賬面值如下：

	2019年	2018年
人民幣	55,092,913	52,336,228
港元	21,017,348	21,561,454
美元	18,523,302	14,128,683
令吉	436,944	502,992
澳門元	1,599,195	—
	96,669,702	88,529,357

本集團有以下未動用的借款額度：

	2019年	2018年
浮動利率：		
— 1年後屆滿	6,404,000	2,733,000

25 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	2019年	2018年
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	1,113,509	1,171,692
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	421,542	366,688
根據抵銷撥備抵銷的遞延稅項負債	(184,281)	(104,398)
	1,350,770	1,433,982
將於超過12個月後結清的遞延所得稅負債	(3,339,348)	(1,960,798)
將於12個月內結清的遞延所得稅負債	(24,713)	(27,685)
根據抵銷撥備抵銷的遞延稅項負債	184,281	104,398
	(3,179,780)	(1,884,085)
遞延所得稅負債淨額	(1,829,010)	(450,103)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

25 遞延所得稅(續)

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，年內遞延稅項資產及負債的變動如下：

	遞延稅項 資產－稅項 虧損	遞延稅項 資產－攤減 已落成物業及 發展中物業	貿易及 其他應收 款項與合同 資產所產生 暫時性差異	遞延稅項 資產－集團 內部交易的 未變現利潤	遞延稅項 負債－投資 物業及物業、 廠房及設備 賬面值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債－無形 資產賬面值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債－金融 資產公允 價值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債－土地 使用權賬 面值 超出稅項 基準部分	淨值
於2018年1月1日	846,757	113,175	2,174	194,611	(1,055,201)	(22,097)	(26,543)	(240,711)	(187,835)
收購附屬公司	-	-	168	-	-	(33,132)	-	-	(32,964)
於綜合收益表(扣除)/計入	(188,689)	372,443	25,664	172,077	(497,091)	4,872	(39,092)	7,549	(142,267)
於其他全面收益扣除	-	-	-	-	(87,037)	-	-	-	(87,037)
於2018年12月31日	658,068	485,618	28,006	366,688	(1,639,329)	(50,357)	(65,635)	(233,162)	(450,103)
收購附屬公司	13,251	-	-	-	-	(136,158)	-	(1,021,894)	(1,144,801)
於綜合收益表計入/(扣除)	129,211	(238,039)	37,394	54,854	(41,928)	26,922	11,852	(210,053)	(229,787)
於其他全面收益扣除	-	-	-	-	-	-	(4,319)	-	(4,319)
於2019年12月31日	800,530	247,579	65,400	421,542	(1,681,257)	(159,593)	(58,102)	(1,465,109)	(1,829,010)

當有關利益可透過未來應課稅利潤變現時，就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就未來應課稅收入結轉人民幣900,278,000元(2018年：人民幣445,471,000元)的稅項虧損確認人民幣3,601,112,000元(2018年：人民幣1,781,884,000元)的遞延稅項資產。稅項虧損約人民幣137,856,000元、人民幣525,860,000元、人民幣331,496,000元、人民幣744,416,000元及人民幣1,861,484,000元將分別於2020年、2021年、2022年、2023年及2024年屆滿。

本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利人民幣2,056,483,000元(2018年：人民幣1,629,564,000元)計提預扣稅人民幣41,129,660,000元(2018年：人民幣32,591,280,000元)的遞延所得稅負債。基於管理層對海外資金需求的估計，預期中國附屬公司會保留該等盈利作再投資用途，且於可見將來不會匯出予境外中間控股公司。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

26 貿易及其他應付款項

	2019年	2018年
貿易應付款項(附註(a))	21,276,425	16,852,035
其他應付款項：		
— 關連方(附註43(c))	8,193,454	5,590,518
— 非控股權益	3,200,722	3,596,848
— 第三方(附註(b))	13,935,941	8,935,399
應付員工福利	1,073,575	797,198
應計費用	1,433,623	1,465,095
處置子公司墊款	2,681,106	987,700
其他應付稅項	4,324,850	4,309,178
貿易及其他應付款項	56,119,696	42,533,971
減：其他應付款項-非即期部分	(2,201,976)	-
貿易及其他應付款項-即期部分	53,917,720	42,533,971

附註：

(a) 本集團於2019年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2019年	2018年
90日內	13,440,152	13,387,512
90日以上及於180日以內	6,265,677	2,729,635
180日以上及於365日以內	966,394	559,318
365日以上	604,202	175,570
	21,276,425	16,852,035

(b) 其他應付款項中應付第三方款項主要包括：(i)就可能進行股權合作的若干物業開發項目而自第三方收取的保證金；及(ii)自建造商收取的質量保證金及投標保證金。根據與對手方之間相互達成的條款及條件，有關保證金無抵押及須償還。

27 按公允值計入損益的金融負債

於2019年12月31日，本集團具有以下按公允值計入損益的金融負債：

	2019年	2018年
非流動部分：		
— 衍生金融工具	12,656	6,144
— 認沽權	70,436	-
	83,092	6,144
流動部分：		
— 衍生金融工具	53,684	7,192

於2019年12月31日，未償還遠期外匯合約的名義本金總額為4,490,000,000美元，折合人民幣31,323,138,000元(2018年：3,200,000,000美元，約人民幣21,962,240,000元)。

截至2019年12月31日止年度，人民幣200,212,000元衍生金融工具的公允值增加已於綜合收益表的「財務費用淨額」一項記錄(附註33)。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

28 其他收益淨額

	2019年	2018年
出售一間附屬公司所得收益(附註37)	2,988,981	–
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益/(虧損)	999,715	(352,434)
因一間合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量收益(附註11)	579,449	–
投資物業公允值收益(附註7)	117,070	1,952,355
匯兌收益淨額(附註(a))	85,975	327,177
出售物業、廠房及設備及投資物業收益	6,682	23,330
雜項	24,292	35,825
	4,802,164	1,986,253

附註：

- (a) 該款項主要指將以外幣計值的金融資產及負債按即期期末匯率兌換人民幣時產生的換算損益。該款項不包括計入財務費用淨額(附註33)的借款匯兌損益。

29 其他收入

	2019年	2018年
利息收入(附註(a))	654,422	328,104
關連方利息收入(附註43(b))	354,619	376,136
政府補助金	137,660	39,468
按公允值計入損益的金融資產股息收入	66,904	171,751
沒收客戶訂金	14,206	22,374
雜項	54,726	102,201
	1,282,537	1,040,034

附註：

- (a) 利息收入來自信譽良好的中國內地銀行的銀行存款及理財產品。

30 其他開支

	2019年	2018年
慈善捐款	116,350	120,553
補償費用	78,869	94,398
雜項	33,081	42,051
	228,300	257,002

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

31 按性質劃分的開支

	2019年	2018年
已售物業成本—包括建築成本、土地成本及資本化利息	37,643,769	26,812,567
僱員福利開支—包括董事酬金(附註32)	4,953,010	3,792,819
— 物業發展	2,408,632	1,928,991
— 物業管理	2,046,866	1,472,514
— 酒店營運	270,392	258,412
— 環境保護	227,120	132,902
折舊(附註6及附註9)	770,761	514,515
攤銷(附註8及附註10)	95,605	88,543
撇銷持作銷售已落成物業及發展中物業	325,505	1,489,770
物業、廠房及設備減值(附註6)	154,376	—
核數師酬金	18,254	19,846
— 核數服務	11,825	11,100
— 非核數服務	6,429	8,746
廣告費	800,004	676,097
佣金	513,681	1,004,018
清潔費	412,207	283,519
其他稅項	294,981	358,910
銷售物業的其他徵費	241,728	331,998
水電費	200,287	177,745
維修費	176,816	170,169
經營租賃費	48,020	78,169
其他	1,257,168	899,922
銷售成本、銷售及營銷成本和行政開支總額	47,906,172	36,698,607

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

32 僱員福利開支

	2019年	2018年
工資及薪酬	4,287,253	3,286,378
退休金成本 — 法定退休金(附註(a))	279,722	215,724
員工福利	129,381	99,414
醫療福利	80,769	58,542
其他津貼及福利	175,885	132,761
	4,953,010	3,792,819

附註：

- (a) 本集團的中國附屬公司僱員須參加地方政府管理及經營的設定提存退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。
- (b) 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2018年：兩名)董事，其薪酬見附註48的分析。年內應付餘下三名(2018年：三名)人士的薪酬載列如下：

	2019年	2018年
薪酬	19,105	21,453
退休金計劃供款	178	132
	19,283	21,585

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2019年	2018年
酬金範圍(港元)		
6,000,001港元–6,500,000港元	1	–
7,000,001港元–7,500,000港元	–	1
7,500,001港元–8,000,000港元	1	–
8,000,001港元–8,500,000港元	1	1
8,500,001港元–9,000,000港元	–	–
10,000,001港元–10,500,000港元	–	1
11,500,001港元–12,000,000港元	–	–

- (c) 截至2019年及2018年12月31日止年度期間，本集團概無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付酬金，以作為彼等加入或於加入本集團時的獎勵或離職補償。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

33 財務費用淨額

	2019年	2018年
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	4,965,759	3,571,673
— 優先票據	1,244,227	578,539
— 境內公司債券、資產支持證券及商業物業資產支持證券	868,948	906,165
— 租賃負債	37,006	—
減：資本化利息	(4,935,466)	(3,657,861)
借款匯兌虧損	854,174	1,738,800
減：資本化匯兌虧損	(304,612)	(491,031)
衍生金融工具公允值變動(附註27)	(200,212)	98,068
	2,529,824	2,744,353

34 所得稅開支

	2019年	2018年
當期所得稅：		
— 中國企業所得稅	3,219,748	3,802,299
— 中國土地增值稅	3,875,741	6,838,137
— 中國預扣所得稅	37,652	260,579
遞延所得稅(附註25)		
— 中國企業所得稅	244,663	153,933
— 香港利得稅	(14,876)	(11,666)
	7,362,928	11,043,282

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

34 所得稅開支(續)

與本集團除稅前利潤有關的所得稅與按本集團實體所在國家或地區頒佈的稅率計算所得的理論稅額不同，詳情如下：

	2019年	2018年
除所得稅前利潤	16,596,174	19,401,099
按適用於本集團各自實體利潤的稅率計算的稅項	3,658,662	4,602,786
以下項目的稅務影響：		
— 加計扣除的稅務影響	(6,747)	—
— 聯營公司呈報除稅後之業績	4,104	(5,574)
— 合營企業呈報除稅後之業績	(275,665)	(1,200)
— 毋須繳納所得稅的收入(附註(a))	(24,945)	(18,958)
— 不可在所得稅前扣減的費用(附註(b))	597,690	890,942
— 為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅	(968,935)	(1,709,534)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	465,371	186,104
中國企業所得稅	3,449,535	3,944,566
中國預扣所得稅	37,652	260,579
中國土地增值稅	3,875,741	6,838,137
	7,362,928	11,043,282

附註：

- (a) 截至2019年及2018年12月31日止年度，毋須繳納所得稅的收入主要包括銀行存款利息收入。
- (b) 截至2019年12月31日止年度，不可在所得稅前扣減的費用主要包括國內公司超過扣減限額的行政開支、向非官方公共福利機構作出的捐款、股票虧損及本集團之香港及馬來西亞實體的匯兌虧損及開支(2018年：相同)。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展活動相關開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

中國企業所得稅

根據現有相關法律、詮釋及慣例，本集團有關中國內地業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據由2008年1月1日起施行的中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團位於中國內地之旗下實體的適用企業所得稅稅率為25%。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

34 所得稅開支(續)

中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司的直接控股公司。

截至2019年12月31日止年度期間，本集團中國附屬公司的若干直接控股公司符合資格成為香港居民企業，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排項下規定。因此，已應用5%預扣稅稅率。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島的本集團實體乃根據英屬處女群島商業公司法註冊成立或根據上述法例於2007年1月1日自動重新註冊，因此豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

除了按公允值計入損益的金融資產公允值收益須作利得稅項撥備外，綜合財務報表上並沒有作出其他香港利得稅項撥備。本集團在香港實體的其餘利潤主要來自股息收入及銀行存款利息收入，而該等收入毋須繳納香港利得稅。

優惠稅率

根據企業所得稅法，本集團於中國的若干公司被認證為「高新技術企業」並合資格享有15%的優惠企業所得稅稅率。本集團於中國的若干附屬公司提供環保服務，該等公司可享受企業所得稅「三免三減半」的政策。

35 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有的股份計算。

	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤	7,511,794	7,125,007
已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有的股份(千股)	3,882,578	3,882,578
每股基本盈利(每股人民幣元)	1.935	1.835

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

35 每股盈利(續)

每股攤薄盈利乃基於假設全部具攤薄影響的潛在普通股獲悉數轉換而調整發行在外普通股加權平均數而計算。截至2019年及2018年12月31日止年度，概無任何具攤薄影響的潛在普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

36 股息

	2019年	2018年
已付中期股息每股普通股0.60港元(2018年：0.50港元)(附註(a))	2,124,946	1,705,463
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	(18,700)	(14,746)
	2,106,246	1,690,717
擬派末期股息每股普通股0.40港元(2018年：0.50港元)(附註(b))	1,434,470	1,681,354
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	(12,623)	15,123
	1,421,847	1,666,231

附註：

- (a) 本公司董事會宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.60港元，約為2,350,229,000港元(相當於人民幣2,124,946,000元)(2018年：1,958,524,000港元(相當於人民幣1,705,463,000元))。
- (b) 2018年的末期股息每股普通股0.50港元，約為1,958,524,000港元(相當於人民幣1,681,354,000元)已於2019年5月10日舉行的本公司股東周年大會上宣派，其中17,235,000港元(相當於人民幣15,123,000元)乃向持作股份獎勵計劃股份宣派。末期股息已自本公司的保留盈利派發。

由本公司董事會所建議的2019年的末期股息每股普通股0.40港元須待股東於2020年5月11日舉行的股東周年大會上批准後，方可派發。末期股息將自本公司的保留盈利派發。本綜合財務報表並無反映此應付股息。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

37 出售一間附屬公司

截至2019年12月31日止年度，本集團向一名獨立買方(「買方」)出售全資附屬公司的34%股權(「出售項目」)，總代價為人民幣1,394,400,000元。本集團失去對出售項目的控制權，而根據股東協議，本集團有資格與買方對出售項目行使共同控制權。於2019年6月30日交易完成時，本集團將出售項目入賬列作合營企業，並錄得出售收益人民幣2,988,981,000元(附註28)。出售事項詳情如下：

	2019年
出售代價	
— 已收現金	1,394,400
— 出售項目剩餘權益的公允值	2,706,776
	4,101,176
減：	
— 出售一間附屬公司的總資產淨值	(1,082,195)
— 與交易直接相關的諮詢費	(30,000)
出售一間附屬公司所得收益	2,988,981
出售之所得現金，扣除出售現金：	
已收現金代價	1,394,400
減：	
— 出售附屬公司的現金及現金等值項目	(205,495)
— 出售一間附屬公司墊款	(987,700)
— 應付買方款項	(406,700)
— 與交易直接相關的諮詢費	(30,000)
出售現金流出淨額	(235,495)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

38 現金流量資料

(a) 經營活動產生的現金

	2019年	2018年
年內利潤	9,233,246	8,357,817
就以下各項作出調整：		
稅項	7,362,928	11,043,282
利息收入(附註29)	(1,009,041)	(704,240)
物業、廠房及設備折舊(附註6)	569,111	514,515
攤銷無形資產(附註10)	95,605	32,298
攤銷土地使用權(附註8)	—	56,245
攤銷使用權資產(附註9)	201,650	—
撤銷持作銷售已落成物業及發展中物業(附註31)	325,505	1,489,770
撤銷物業、廠房及設備(附註31)	154,376	—
金融資產及合同資產的減值虧損淨額	149,574	97,250
出售投資物業和物業、廠房及設備的收益(附註28)	(6,682)	(23,330)
匯兌收益淨額(附註28)	(85,975)	(79,037)
投資物業公允值收益(附註28)	(117,070)	(1,952,355)
採用權益法核算之投資的稅後收益所佔份額(附註11)	(1,086,246)	(27,098)
財務費用淨額(附註33)	2,529,824	2,744,353
出售一間附屬公司所得收益(附註28)	(2,988,981)	—
因一間合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量收益(附註28)	(579,449)	—
按公允值計入損益的金融資產公允值(收益)/虧損(附註28)	(999,715)	352,434
經營特許權建設收入	(360,230)	—
營運資金變化：		
發展中物業及持作銷售已落成物業	(19,974,666)	(23,088,337)
就收購土地使用權之預付款項	(5,482,288)	1,612,784
有限制現金	(388,475)	1,376,799
貿易及其他應收款項	(1,175,972)	(4,744,729)
貿易及其他應付款項及應計費用	6,823,879	12,585,762
來自顧客的預收款項	—	(19,460,971)
合同資產	(930,841)	(448,715)
合同負債	8,747,116	25,489,558
經營活動產生的現金	1,007,183	15,224,055

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

38 現金流量資料(續)

(b) 債務淨額對賬

本節載列對各年度所呈列的債務淨額及債務淨額變動的分析。

債務淨額

	2019年	2018年
現金及現金等值項目	33,551,303	35,776,231
按公允值計入損益的金融資產	1,008,031	3,232,031
借款 — 須於1年內償還	(42,297,082)	(35,332,872)
借款 — 須於1年後償還	(54,372,620)	(53,196,485)
租賃負債	(572,737)	—
債務淨額	(62,683,105)	(49,521,095)
現金及現金等值項目	33,551,303	35,776,231
按公允值計入損益的金融資產	1,008,031	3,232,031
債務總額 — 固定利率	(46,373,957)	(39,766,004)
債務總額 — 浮動利率	(50,295,745)	(48,763,353)
租賃負債	(572,737)	—
債務淨額	(62,683,105)	(49,521,095)

融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款	其他應付款項 — 關連方	其他應付款項 — 非控股權益	租賃負債	應付股息	合計
於2019年1月1日	88,529,357	5,590,518	3,596,848	—	492	97,717,215
現金流量						
— 融資活動流入	48,248,554	3,636,493	1,898,876	—	—	53,783,923
— 融資活動流出	(42,799,664)	(495,538)	(2,295,002)	(285,477)	(4,123,576)	(49,999,257)
非現金變動						
— 已確認融資開支	1,251,523	—	—	37,006	—	1,288,529
— 收購附屬公司	2,304,349	(2,779,309)	—	—	—	(474,960)
— 出售一間附屬公司	(880,000)	2,241,290	—	—	—	1,361,290
— 新增租賃負債	—	—	—	821,208	—	821,208
— 應計股息	—	—	—	—	4,123,576	4,123,576
— 其他非現金變動	15,583	—	—	—	100	15,683
於2019年12月31日	96,669,702	8,193,454	3,200,722	572,737	592	108,637,207

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

39 業務合併

截至2019年12月31日止年度，本集團完成若干公司(主要包括物業發展公司、物業管理公司及環保公司及其他公司)股權收購事項，總代價人民幣8,441,033,000元。商譽人民幣2,055,442,000元及可識別資產淨值人民幣6,385,591,000元已予確認。本公司董事認為，期內收購的該等附屬公司對本集團而言非屬重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

購買代價、已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	合計
總代價	
已付現金	3,858,234
豁免應收合資方款項	1,684,218
於業務合併前持有的合營企業投資公允值	1,834,305
應付代價	1,064,687
或然代價	(411)
	8,441,033
可識別所收購資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等值項目	1,056,984
按公允值計入損益的金融資產	16,000
物業、廠房及設備(附註6)	1,876,808
無形資產(附註10)	1,039,991
使用權益法核算的投資(附註11)	9,915
存貨	765,124
發展中物業	7,074,543
使用權資產(附註9)	269,946
貿易及其他應收款項	5,151,521
遞延所得稅資產	13,251
貿易及其他應付款項	(6,501,266)
合同負債	(86,607)
借款	(2,304,349)
遞延所得稅負債	(1,158,052)
可識別總資產淨值	7,223,809
非控股權益	(838,218)
本公司應佔可識別資產淨值	6,385,591
商譽(附註10)	2,055,442

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

39 業務合併(續)

截至2019年12月31日止期間收購所產生的現金流出淨額：

	合計
已付現金	3,858,234
減：或然代價	(411)
減：過往年度已付現金代價	(264,434)
年內已付現金代價	3,593,389
減：所收購附屬公司的現金及現金等值項目	(1,056,984)
年內現金流出	2,536,405

自各自收購日期至2019年12月31日期間，被收購業務為本集團貢獻收入人民幣5,722,050,000元及淨利潤人民幣264,753,000元。

倘收購於2019年1月1日發生，則本集團截至2019年12月31日止年度的綜合備考收入及利潤分別為人民幣11,028,261,000元及人民幣1,540,322,000元。

業務合併未確認或有負債。

40 財務擔保

	2019年	2018年
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	38,294,381	44,775,365
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註43(b))	1,096,112	424,095
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註43(b))	5,831,507	6,244,840
為第三方提供借款的擔保(附註(d))	1,487,074	—
	46,709,074	51,444,300

附註：

- (a) 本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2019年12月31日，未完結擔保額為人民幣38,294,381,000元(2018年：人民幣44,775,365,000元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接受相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2019年12月31日，本集團為與聯營公司有關的若干買家提供按揭融資的財務擔保的比例權益為人民幣3,100,493,000元(2018年：人民幣73,023,000元)。

於2019年12月31日，本集團為與合營企業有關的若干買家提供按揭融資的財務擔保的比例權益為人民幣13,308,149,000元(2018年：人民幣3,407,138,000元)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

40 財務擔保(續)

附註：(續)

- (b) 本集團若干附屬公司與聯營公司其他方按所持若干聯營公司的股權比例為人民幣2,843,700,000元(2018年：人民幣848,190,000元)的貸款提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣1,096,112,000元(2018年：人民幣424,095,000元)。
- (c) 本集團若干附屬公司與合營企業其他方按所持若干合營企業的股權比例為人民幣12,423,440,000元(2018年：人民幣13,779,000,000元)的貸款提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣5,831,507,000元(2018年：人民幣6,244,840,000元)。
- (d) 本公司為人民幣1,487,074,000元(2018年12月31日：無)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

41 承擔

(a) 經營租約承擔

不可撤銷經營租約下的未來最低租金付款總額如下：

	2019年	2018年
物業、廠房及設備：		
— 1年內	—	89,534
— 1年後但不遲於5年	—	139,519
	—	229,053
物業發展項目鄰近地方的租賃：		
— 1年內	—	850
— 1年後但不遲於5年	—	3,850
— 5年後	—	29,000
	—	33,700
配套設施的土地使用權租賃：		
— 1年內	—	2,131
— 1年後但不遲於5年	—	8,717
— 5年後	—	21,969
	—	32,817

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

41 承擔(續)

(b) 其他承擔

	2019年	2018年
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	16,406,314	29,659,316
— 收購土地使用權	10,020,111	6,311,197
— 物業、廠房及設備	813,471	1,265,020
— 其他無形資產	2,705	3,060
	27,242,601	37,238,593

42 未來應收最低租金付款

本集團於不可撤銷經營租約下的未來應收最低租金總額如下：

	2019年	2018年
1年內	158,260	216,925
1年後但不遲於5年	388,876	328,756
5年後	98,857	161,592
	645,993	707,273

43 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
富丰投資有限公司	本集團的最終控股公司
Top Coast Investment Limited	本集團的中間控股公司
創辦股東，為陳卓林先生、陳卓賢先生、 陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及 陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

43 關連方交易(續)**(a) 名稱及與關連方的關係(續)**

名稱	關係
佛山市昌重房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	本集團的聯營公司
佛山雅旭房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
福州盛全房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
新興縣碧桂園房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
晉中市錦洪裕寶房地產開發有限責任公司	本集團的聯營公司
海門新雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅恒房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
南通市通州區東居置業有限公司	本集團的聯營公司
大理美詔房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
邯鄲裕榮房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
無錫雅輝房地產開發有限公司	本集團的聯營公司

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

43 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
廣東盈美立恒投資合夥企業(有限合夥)	本集團聯營公司
廣東盈美壹號股權投資合夥企業(有限合夥)	本集團聯營公司
惠州美騰項目管理有限公司	本集團聯營公司
武漢市鼎輝雅樂房地產開發有限公司	本集團聯營公司
寰圖(中國)有限公司	本集團聯營公司
廣州利合房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津津南新城房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州花都雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
長沙上城置業有限公司	本集團合營企業
廣西富雅投資有限公司	本集團合營企業
煌迪有限公司	本集團合營企業
中山市世光創建置業有限公司	本集團合營企業

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

43 關連方交易(續)**(a) 名稱及與關連方的關係(續)**

名稱	關係
中山市海德房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市東城實業發展有限公司	本集團合營企業
中山市名泰房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市志力置業有限公司	本集團合營企業
中山市鉅成實業有限公司	本集團合營企業
中山市鉅晟房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市文華房地產有限公司	本集團合營企業
中山市民森房地產發展有限公司	本集團合營企業
海南雅宏旅遊置業有限公司	本集團合營企業
海南雅海旅遊發展有限公司	本集團合營企業
中山市盈軒房地產開發有限公司	本集團合營企業

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

43 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
常州雅勁房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市和華酒店有限公司	本集團合營企業
北京中港國際房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山中交房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山香頌置業有限公司	本集團合營企業
合肥昌哲房地產開發有限公司	本集團合營企業
常州勁雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
濟南雅雋房地產開發有限公司	本集團合營企業
連雲港市港龍置業有限公司	本集團合營企業
濟南雅恒房地產開發有限公司	本集團合營企業
徐州川達房地產開發有限公司	本集團合營企業
江門市美順房地產開發有限公司	本集團合營企業
開封國控宋都置業有限公司	本集團合營企業

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

43 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
嘉興興雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
徐州雅豐房地產開發有限公司	本集團合營企業
滎陽雅居樂城市建設有限公司	本集團合營企業
滎陽市雅居樂實業有限公司	本集團合營企業
梅州中南昱晟房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州雅景房地產開發有限公司	本集團合營企業
江西建大投資有限公司	本集團合營企業
福建省儲鑫環保科技有限公司	本集團合營企業
晉中熙雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
濟南隼盛房地產開發有限公司	本集團合營企業
蕪湖雅旭房地產開發有限公司	本集團合營企業
郴州雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶金碧雅居房地產開發有限公司	本集團合營企業

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

43 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
威海雅藍投資開發有限公司	本集團合營企業
常州雅豐綠色建築科技有限公司	本集團合營企業
西安雅居樂實業發展有限公司	本集團合營企業
徐州佳樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州雅景安房地產開發有限公司	本集團合營企業
蘇州美居房地產開發有限公司	本集團合營企業
開封豐輝置業有限公司	本集團合營企業
沈陽雅居樂企業管理諮詢有限公司	本集團合營企業
沈陽雅頌房地產開發有限公司	本集團合營企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津瑞雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶華宇業豐實業有限公司	本集團合營企業

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

43 關連方交易(續)**(a) 名稱及與關連方的關係(續)**

名稱	關係
廣州鴻晟恒鉅投資合夥企業(有限合夥)	本集團合營企業
滎陽市雅恒置業有限公司	本集團合營企業
惠州市雅建房地產開發有限公司	本集團合營企業
亨利世家置業有限公司	本集團合營企業
南京奇雅置業有限公司	本集團合營企業
共青城投資	由本集團一名主要管理人員控制

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

43 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團與關連方有以下交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：

	2019年	2018年
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註(i))	14,635	12,919
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費(附註(ii))	3,594	3,240
	18,229	16,159

	2019年	2018年
關聯方貸款		
— 聯營公司	178,222	2,643,730
— 合營企業	668,868	2,584,511
	847,090	5,228,241

	2019年	2018年
償還關聯方貸款		
— 聯營公司	972,125	77,206
— 合營企業	1,093,728	—
	2,065,853	77,206

	2019年	2018年
利息收入(附註(ii))		
— 聯營公司	106,734	93,163
— 合營企業	247,885	282,973
	354,619	376,136

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

43 關連方交易(續)**(b) 與關連方的交易(續)**

	2019年	2018年
借款擔保		
— 聯營公司	1,096,112	424,095
— 合營企業	5,831,507	6,244,840
	6,927,619	6,668,935

主要管理層酬金

主要管理層人員包括執行董事及主要營運部門負責人。就僱員服務已付或應付主要管理人員之薪酬如下表所示：

	2019年	2018年
— 薪酬及其他短期僱員福利	42,738	43,127
— 退休計劃供款	167	124
	42,905	43,251

附註：

- (i) 餐館及酒店服務費及高爾夫球場設施服務費乃根據相關協議的條款收取，董事認為，該等協議的條款乃參考上述年度的市價釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃於日常業務過程中進行，並按本集團與有關訂約方相互協商的條款進行。
- (ii) 利息收入根據關連方與本公司協定的貸款合約條款收取。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

43 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘

於2019及2018年12月31日，本集團與關連方存在下列重大非貿易結餘：

	2019年	2018年
應收款項(附註(i))		
— 聯營公司	1,326,119	2,578,743
— 合營企業	10,341,884	9,676,037
— 其他關聯方	193,728	195,484
	11,861,731	12,450,264
應收貸款及利息(附註(ii))		
— 聯營公司	1,480,885	2,701,516
— 合營企業	1,751,474	3,840,425
	3,232,359	6,541,941
應付款項(附註(i))		
— 聯營公司	314,038	696,674
— 合營企業	7,778,832	4,789,650
— 其他關聯方	100,584	104,194
	8,193,454	5,590,518
合同負債		
— 聯營公司	581	—
— 合營企業	43,513	3,530
	44,094	3,530

附註：

(i) 該等結餘性質為現金墊款，且無抵押及無息。

(ii) 該等結餘為應收聯營公司及合營企業貸款及利息，為無抵押、計息。實際年利率介乎4.35%至15%。

44 最終控股公司

本公司董事認為富丰投資有限公司(一間於香港註冊成立的公司)為本集團的最終控股公司。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

45 附屬公司

(a) 以下為2019年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	母公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
由本公司直接持有					
東萃集團控股有限公司 (前稱東萃集團有限公司)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 有限責任公司	投資控股/香港	100%	100%	-
由本公司間接持有					
雅居樂雅生活服务股份有限公司	中國/外商投資企業	物業管理/中國內地	-	54%	46%
雅居樂地產置業有限公司 (前稱中山市雅居樂地產置業有限公司)	中國/外商獨資企業	管理顧問/中國內地	-	100%	-
中山雅居樂雍景園房地產有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市南海區雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅建房地產發展有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

45 附屬公司(續)

(a) 以下為2019年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	母公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
廣州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
河源市雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南清水灣控股有限公司	英屬處女群島/ 有限責任公司	投資控股/ 英屬處女群島	-	100%	-
海南雅居樂房地產開發有限公司 (「海南雅居樂」)	中國/外商投資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南雅恒房地產發展有限公司 (「海南雅恒」)	中國/外商投資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州從化雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
四川雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

45 附屬公司(續)

(a) 以下為2019年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	母公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
佛山市三水雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	中國/外商投資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
陝西吳瑞房地產開發有限責任公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
上海靜安城投重慶置業有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
上海雅恒房地產開發有限公司 (前稱上海金昌房地產開發 有限公司)	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂酒店有限公司	中國/外商獨資企業	酒店營運/中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂酒店有限公司	中國/外商獨資企業	酒店營運/中國內地	-	100%	-
廣州雅恒房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

45 附屬公司(續)

(a) 以下為2019年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	母公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
中山市雅信房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅創房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅生房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅景房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅粵房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅騰房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂雍景園房地產 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣東西樵商貿廣場有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京江寧雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

45 附屬公司(續)

(a) 以下為2019年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	母公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
西安雅居樂物業投資管理有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京雅建置業有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
常州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
騰冲雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南雅航旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
西雙版納雅居樂旅遊置業 有限公司(前稱：西雙版納 雅居樂旅遊發展有限公司)	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
瑞麗雅居旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

45 附屬公司(續)

(a) 以下為2019年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	母公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
西安曲江雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	70%	30%
佛山市順德區雅新房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
揚州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商投資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
來安雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
無錫雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
上海松江雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	-	100%	-
昆山市富恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅尚房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
杭州余杭雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

45 附屬公司(續)

(a) 以下為2019年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	母公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
南京濱江雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-
鄭州雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	60%	40%
佛山市南海區雅恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	-	100%	-

結構實體**主要活動**

本公司僱員股份信託

購買、管理及持有為合資格僱員設立的股份獎勵計劃項下的本公司股份

本公司僱員股份信託僅為購買、管理及持有本公司股份的股份獎勵計劃而設立，本公司有權變更其參與僱員股份信託之回報，且能通過其對信託的權力影響該等回報。僱員股份信託的資產及負債，包括在本集團的綜合財務報表及僱員股份信託所持的股份以「就股份獎勵計劃持有之股份」於權益內扣除。

董事認為，上表列示主要影響本集團的業績及資產淨值的本集團主要附屬公司。董事認為，提供附屬公司的全部詳情或會過於冗長。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

46 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	於12月31日	
	2019年	2018年
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	448,520	448,520
非流動資產總額	448,520	448,520
流動資產		
應收附屬公司款項	70,230,396	62,620,721
其他應收款項及預付款項	151,927	149,185
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產	–	139,189
現金及現金等值項目	5,358,424	2,028,994
流動資產總額	75,740,747	64,938,089
總資產	76,189,267	65,386,609
權益		
本公司股東應佔權益		
股本及溢價	3,421,883	3,421,883
就股份獎勵計劃持有之股份	(156,588)	(156,588)
其他儲備(附註(a))	–	427,512
保留盈利(附註(a))	1,481,250	2,432,683
永久資本證券	4,746,545	6,125,490
	13,566,867	8,334,875
總權益	18,313,412	14,460,365
負債		
非流動負債		
借款	27,544,324	31,906,734
按公允值計入損益的金融負債	12,656	6,144
	27,556,980	31,912,878
流動負債		
借款	20,289,129	11,903,533
應付附屬公司款項	9,132,545	6,429,197
其他應付款項及應計費用	843,517	673,444
按公允值計入損益的金融負債	53,684	7,192
流動負債總額	30,318,875	19,013,366
總負債	57,875,855	50,926,244
總權益及負債	76,189,267	65,386,609

本公司資產負債表由董事會於2020年3月23日批准並由下列代表簽署：

陳卓林

陳卓雄

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

46 本公司資產負債表及儲備變動(續)**本公司資產負債表(續)**

附註(a)：本公司儲備變動

	其他儲備	保留盈利
於2018年1月1日	427,512	2,526,254
年內利潤	-	3,857,540
2018年已宣派的股息	-	(3,951,111)
於2018年12月31日	427,512	2,432,683
於2019年1月1日	427,512	2,432,683
年內利潤	-	2,932,068
贖回永久資本證券(附註23)	(427,512)	(77,201)
2019年已宣派的股息	-	(3,806,300)
於2019年12月31日	-	1,481,250

47 結算日後事件

- (a) 根據一家第三方公司(「收購方II」)與常旺國際有限公司、馬里國際集團有限公司、堅恆集團有限公司及廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司「雅居樂附屬公司」)於2019年12月訂立的協議，收購方II及雅居樂附屬公司同意以49%和51%的約定比例共同投資及開發合作地塊(「白鷺湖項目」)。總代價為人民幣1,666,087,000元，收購方II將支付人民幣733,485,000元以收購股權，並向白鷺湖項目出資人民幣932,602,000元。收購方II已於2019年12月支付了總對價作為預付款，截至報告日期，交易尚未完成。有關交易詳情，請參閱本公司於2019年12月18日發佈之公告。
- (b) 於2019年9月25日，本集團訂立框架協議，有條件同意以固定代價人民幣1,560,000,000元向廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)收購中民未來物業服務有限公司的(「中民物業」)60%的股權。已於2020年2月24日向本集團股東寄發通函。收購完成後，中民物業將成為本集團的子公司。
- (c) 踏入2020年，新型冠狀病毒在不同城市迅速爆發，已使全球經濟面臨一次重大的考驗。經過中國政府有效的管控措施下，疫情已逐步受到控制。本集團為全力支持相關疫情防控工作，有效切斷病毒傳播途徑，已全面評估各城市區域的銷售及施工的影響。於2020年2月，本集團在保障購房者及員工們的生命安全和身體健康的前提下，因應當地政府規定已逐步復工，同時，公司已開通雅居寶線上營銷中心，並為有意購房者提供專業的線上諮詢，務求降低疫情對本集團的銷售影響。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

47 結算日後事件(續)

(c) (續)

本次疫情已對各行各業造成短期衝擊，房地產行業的銷售同樣受到市民對疫情短期的心理影響，我們預見2020年第一季房地產行業銷售表現將比去年同期大幅下跌。不過，中國已有多個地方政府推出放寬政策以支持當地房地產市場，務求穩定中國房地產市場的未來發展。本集團將密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並評估疫情對本集團財務及營運的影響。本集團及時調整營銷計劃及發展策略，以確保「以地產為主，多元業務並行」的營運模式得以有效推進。

48 董事利益及權益

(a) 董事及最高行政人員的酬金

每位董事及最高行政人員的薪酬載列如下：

就任何人士以董事身份為本公司或其附屬公司所提供服務已付或應收的酬金：

截至2019年12月31日止年度：

	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	合計
陳卓林先生	4,356	–	16	4,372
陳卓雄先生	3,108	–	16	3,124
黃奉潮先生	146	7,875	155	8,176
陳忠其先生	146	7,742	64	7,952
陳卓賢先生	408	–	–	408
陸倩芳女士	408	–	–	408
陳卓喜先生	408	–	–	408
陳卓南先生	408	–	–	408
鄭漢鈞博士(附註(i))	408	–	–	408
鄭志強先生(附註(i))	408	–	–	408
許照中先生(附註(i))	408	–	–	408
黃紹開先生(附註(i))	408	–	–	408
	11,020	15,617	251	26,888

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

48 董事利益及權益(續)**(a) 董事及最高行政人員的酬金(續)**

截至2018年12月31日止年度：

	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	合計
陳卓林先生	3,793	—	15	3,808
陳卓雄先生	2,706	—	15	2,721
黃奉潮先生	127	7,329	129	7,585
陳忠其先生	127	7,371	54	7,552
陳卓賢先生	355	—	—	355
陸倩芳女士	355	—	—	355
陳卓喜先生	355	—	—	355
陳卓南先生	355	—	—	355
鄭漢鈞博士(附註(i))	355	—	—	355
鄭志強先生(附註(i))	355	—	—	355
張永銳先生(附註(i),(ii))	42	—	—	42
許照中先生(附註(i))	355	—	—	355
黃紹開先生(附註(i))	355	—	—	355
	9,635	14,700	213	24,548

附註(i)：本公司獨立非執行董事。

附註(ii)：張永銳先生已辭去本公司非執行董事一職，自2018年2月13日起生效。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

48 董事利益及權益(續)

(b) 董事退休福利

截至2019年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露的退休福利計劃供款外，董事並無收取其他退休福利(2018年：相同)。

(c) 董事離職福利

截至2019年12月31日止年度，董事並無收取離職福利(2018年：相同)。

(d) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

截至2019年12月31日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價(2018年：相同)。

(e) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2019年12月31日止年度，本公司或本公司附屬公司(如適用)並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

年末或年內任何時候概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務之重大交易、安排或合約。

綜合資產、權益及負債

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
資產					
非流動資產	82,467,376	63,537,676	50,713,988	35,585,589	27,194,088
流動資產	190,764,449	166,908,111	112,643,678	96,139,309	90,118,843
總資產	273,231,825	230,445,787	163,357,666	131,724,898	117,312,931
權益及負債					
總權益	65,336,476	54,980,933	44,176,230	44,155,230	41,994,987
非流動負債	60,227,794	55,086,714	35,708,002	32,318,075	24,786,841
流動負債	147,667,555	120,378,140	83,473,434	55,251,593	50,531,103
總負債	207,895,349	175,464,854	119,181,436	87,569,668	75,317,944
總權益及負債	273,231,825	230,445,787	163,357,666	131,724,898	117,312,931

五年財務概要(續)

綜合收益表

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營					
營業額	60,239,097	56,144,926	51,607,059	46,678,865	43,004,312
銷售成本	(41,881,111)	(31,471,009)	(30,919,581)	(34,313,168)	(32,191,005)
毛利	18,357,986	24,673,917	20,687,478	12,365,697	10,813,307
銷售及營銷成本	(2,026,178)	(2,318,044)	(2,258,938)	(2,097,973)	(1,785,859)
行政開支	(3,998,883)	(2,909,554)	(2,045,528)	(1,458,191)	(1,444,024)
金融資產及合同資產減值(損失)/ 撥回淨額	(149,574)	(97,250)	1,234	—	—
其他收益/(虧損)淨額	4,802,164	1,986,253	40,049	(291,748)	(76,864)
其他收入	1,282,537	1,040,034	570,485	278,662	212,162
其他開支	(228,300)	(257,002)	(396,633)	(195,880)	(82,439)
經營利潤	18,039,752	22,118,354	16,598,147	8,600,567	7,636,283
財務費用淨額	(2,529,824)	(2,744,353)	(898,674)	(1,124,531)	(1,325,206)
以權益法核算之投資稅後利潤/ (虧損)所佔份額	1,086,246	27,098	169,341	7,078	(114,590)
除所得前利潤	16,596,174	19,401,099	15,868,814	7,483,114	6,196,487
所得稅開支	(7,362,928)	(11,043,282)	(9,088,536)	(4,433,480)	(3,894,950)
年內利潤	9,233,246	8,357,817	6,780,278	3,049,634	2,301,537
以下人士應佔利潤：					
本公司股東	7,511,794	7,125,007	6,025,244	2,283,640	1,390,343
永久資本證券持有人	850,225	676,906	472,663	415,263	358,565
非控股權益	871,227	555,904	282,371	350,731	552,629
	9,233,246	8,357,817	6,780,278	3,049,634	2,301,537
年內本公司股東應佔持續 經營活動產生的每股盈利 (以每股人民幣元列示)					
— 基本	1.935	1.835	1.552	0.588	0.358
— 攤薄	1.935	1.835	1.552	0.588	0.358

董事會

陳卓林先生* (主席兼總裁)
陳卓賢先生** (副主席)
陸倩芳女士** (副主席)
陳卓雄先生*
黃奉潮先生*
陳忠其先生*
陳卓喜先生**
陳卓南先生**
鄭漢鈞博士# GBS, OBE, JP
鄭志強先生#
許照中先生# JP
黃紹開先生#

* 執行董事
** 非執行董事
獨立非執行董事

董事委員會

審核委員會

鄭志強先生 (委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
許照中先生 JP
黃紹開先生

薪酬委員會

鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP (委員會主席)
鄭志強先生
許照中先生 JP
黃紹開先生
陸倩芳女士

提名委員會

許照中先生 JP (委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
鄭志強先生
黃紹開先生
陸倩芳女士

風險管理委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)
陳卓雄先生
陳忠其先生
黃紹開先生

公司秘書

張立基先生 (於2019年9月1日委任)
林炳玉先生 (於2019年9月1日離任)

授權代表

陳卓林先生
張立基先生 (於2019年9月1日委任)
林炳玉先生 (於2019年9月1日離任)

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所
姚黎李律師行

關於中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

主要往來銀行

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

公司資料(續)

註冊辦事處

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

中國主要辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心33樓
郵編：510623

香港主要營業地點

香港
皇后大道東1號
太古廣場三期18樓

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House – 3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

資本市場部
電郵：ir@agile.com.cn
電話：(852) 2847 3383
傳真：(852) 2780 8822

網站

www.agile.com.cn

上市資料

A. 股本證券

- (1) 本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯交所主板上市。
- (2) 雅生活的普通股包括內資股、非上市外資股及H股。H股(股份代號：3319)於香港聯交所主板上市。

B. 債務證券

- (1) 於香港聯交所主板上市的本公司債務證券：
 - 2020年到期本金總額5億美元的9%的優先票據(股份代號：5517)
- (2) 於新交所官方名單上市的本公司債務證券：
 - (i) 2020年到期本金總額4億美元的9.5%優先票據(國際證券識別碼：XS1900869683)
 - (ii) 2021年到期本金總額6億美元的8.5%優先票據(國際證券識別碼：XS1856094724)
 - (iii) 2022年到期本金總額2億美元的5.125%優先票據(國際證券識別碼：XS1659119629)
 - (iv) 2022年到期本金總額5億美元的6.7%優先票據(國際證券識別碼：XS1959497782)
- (3) 於上海證券交易所上市的本公司債務證券：
 - (i) 2020年到期本金總額為人民幣9.7億元的境內非公開發行公司債券，初始票面利率為4.98%(公司債券代號：135690)
 - (ii) 2020年到期本金總額為人民幣30億元的境內非公開發行公司債券，初始票面利率為6.98%(公司債券代號：145608)
 - (iii) 2021年到期本金總額為人民幣18億元的境內非公開發行公司債券，初始票面利率為4.60%(公司債券代號：135882)
 - (iv) 2023年到期本金總額為人民幣12億元的境內非公開發行公司債券，票面利率為5.70%(公司債券代號：135883)
- (4) 於上海證券交易所上市的廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(為本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)債務證券：
 - 2021年到期本金總額為人民幣16億元的境內公司債券，初始票面利率為4.7%(公司債券代號：136134)

公司資料(續)

C. 資本證券

於新交所官方名單上市的本公司資本證券：

- (1) 本金總額5億美元的優先永續資本證券(國際證券識別碼：XS1785422731)
- (2) 本金總額7億美元的優先永續資本證券(國際證券識別碼：XS2003471617)
- (3) 本金總額5億美元的優先永續資本證券(國際證券識別碼：XS2071413483)
- (4) 本金總額2億美元的優先永續資本證券(國際證券識別碼：XS2081524675)

財務日誌

中期業績公佈	2019年8月21日
中期股息派發	2019年9月19日
全年業績公佈	2020年3月23日
股東周年大會	2020年5月11日
建議末期股息派發	2020年5月29日或前後

暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

以釐定有權出席股東周年大會並於會上投票之股東身份

最後股份過戶日期	：	2020年5月5日(星期二)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	：	2020年5月6日(星期三)至2020年5月11日(星期一) (包括首尾兩天)

以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日	：	2020年5月14日(星期四)
最後股份過戶日期	：	2020年5月15日(星期五)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	：	2020年5月18日(星期一)至2020年5月20日(星期三) (包括首尾兩天)
記錄日期	：	2020年5月20日(星期三)

如欲符合出席股東周年大會並於會上投票及／或獲派末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於相關最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處一卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理過戶登記。

擬派末期股息將在取得股東於股東周年大會批准後，於2020年5月29日(星期五)或前後向2020年5月20日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派發。

股東周年大會

股東周年大會將於2020年5月11日(星期一)舉行。股東周年大會通告將載於本公司日期為2020年4月3日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

股息

中期股息

每股60.0港仙

擬派末期股息

每股40.0港仙

公司通訊派發

本年報以中、英文印發及會根據股東選擇向其寄發中文本或英文本或中英文兩個文本。本年報內容亦刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。登記股東可選擇通過填妥指定表格並發送至本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司隨時變更彼等收取本公司公司通訊的語言選擇或方式，費用全免。股東如透過經紀或託管人持有股份，則須透過彼等各自的經紀或託管人代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東到上述網站瀏覽本年報內容。

辭彙表

雅居樂或本公司	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在香港聯交所主板上市
章程細則	本公司的組織章程細則
雅生活	雅居樂雅生活服务股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：3319)，並為本公司之間接非全資附屬公司
股東周年大會	本公司將於2020年5月11日舉行的股東周年大會
BBS	銅紫荊星章
東亞	東亞銀行有限公司
董事會	本公司的董事會
長江酒店公司	中山雅居樂長江酒店有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
陳氏家族信託	由Top Coast為原受託人成立的家族信託，而受益人則為創辦股東
中國	中華人民共和國。就本年報而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣地區
企管守則	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》
董事	本公司的董事
僱員股份受託人	交通銀行信託有限公司
創辦股東	陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南

富丰	富丰投资有限公司，一家於2016年8月8日在香港註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的現受託人
GBS	金紫荆星章
本集團	本公司及其附屬公司
港元	港元，香港法定貨幣
香港	中國香港特別行政區
香港公司條例	公司條例(香港法例第622章)
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
恒生	恒生銀行有限公司
滙豐	香港上海滙豐銀行有限公司
獨立非執行董事	本公司的獨立非執行董事
JP	太平紳士
上屆股東周年大會	本公司於2019年5月10日舉行的股東周年大會
上市規則	香港聯交所證券上市規則
標準守則	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》
非執行董事	本公司的非執行董事
OBE	大英帝國勳章
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
渣打	渣打銀行(香港)有限公司
董事證券買賣守則	本公司採納的一套董事進行證券交易的守則

辭彙表(續)

證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	本公司股本中每股0.10港元(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組產生的該等其他面值)的普通股
股份獎勵計劃	本公司於2013年12月10日採納的股份獎勵計劃
股東	股份持有人
新交所	新加坡證券交易有限公司
Top Coast	Top Coast Investment Limited，一家於2005年5月17日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的原受託人
美國	美利堅合眾國
美元	美元，美國法定貨幣
%	百分比



www.agile.com.cn