



Jiayuan International Group Limited
佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2768

2019

年報



目錄

公司資料	2
公司概況	3
主席報告書	4-5
管理層討論及分析	6-25
董事及高級管理層	26-32
董事會報告	33-45
企業管治報告	46-57
環境、社會及管治報告	58-79
獨立核數師報告	80-85
綜合收益表	86
綜合全面收益表	87
綜合財務狀況表	88-89
綜合權益變動表	90-91
綜合現金流量表	92-93
綜合財務報表附註	94-199
五年財務摘要	200



公司資料

董事會

非執行董事

沈天晴(主席)
沈曉東

執行董事

張翼(副主席兼總裁)
黃福清(副主席)
卓曉楠
王建鋒

獨立非執行董事

戴國良
張惠彬，太平紳士
顧雲昌

審核委員會

戴國良(主席)
張惠彬，太平紳士
顧雲昌

薪酬委員會

張惠彬，太平紳士(主席)
戴國良
卓曉楠

提名委員會

沈天晴(主席)
張惠彬，太平紳士
顧雲昌

聯席公司秘書*

卓曉楠
劉綺華(於2019年6月10日獲委任)

授權代表*

卓曉楠
劉綺華(於2019年6月10日獲委任)

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港法律：
孖士打律師行

中國法律：
競天公誠律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
南洋商業銀行
創興銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
大豐銀行

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

總辦事處

香港
皇后大道中9號1403室

中國主要營業地點

中國
南京
玄武區
顧家營路59號

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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

網站

www.jiayuanintl.com

股份代號

2768

* 自2019年6月10日起黃德儀女士已辭任聯席公司秘書及授權代表

公司概況

有關佳源

佳源國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)(股份代號：2768)是發展成熟的物業開發商，在中華人民共和國(「中國」)開發大型住宅綜合體及商業綜合體。於2019年12月31日，本集團的總土地儲備約為14百萬平方米。

集團憑藉超過二十年物業開發經驗，透過優質的規劃，完善的品質監控，成熟的營運系統及經驗豐富的專業團隊，創造出切合不同地區需求的物業項目，鞏固「佳源」品牌。

截至2019年12月31日，集團在中國擁有的物業組合共63個。自創立以來，本集團一直深耕江蘇區域的物業項目開發。集團自2016年率先進入粵港澳大灣區，先後在深圳、江門及澳門取得多個優質項目；及於2018年在港成立合資公司，正式進軍香港房地產市場。本集團亦向本公司主席、非執行董事及最終控股股東沈天晴先生(「沈先生」)購入上海優質資產，進一步鞏固集團在長三角區域的領先地位。此外，集團成功拓展至貴陽及烏魯木齊等重點省會城市。本集團亦進軍「一帶一路」沿線國家及區域，例如收購柬埔寨的優質地塊，此外，本集團亦收購物業管理服務，就此，集團的物業管理服務立足浙江並逐漸發展延伸至上海、江蘇、安徽、海南、重慶、北京等全國20個省、直轄市。於2019年第三季，本集團收購沈先生私人持有位於安徽省重點城市的多個項目，標誌著集團在國際化發展的道路上邁向新的里程。

本集團於經濟體規模及人口龐大的城市的住宅及商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區中心。本集團致力將以下主要價值融入發展項目：

- (i) 教育價值：集團深明教育對身為家長的客戶而言極為重要，因此集團專注挑選所處地區校網較成熟的地方。此外，集團過去已在所開發的物業項目內參與建設五所學校，旨在打造優質校網；
- (ii) 休閒價值：集團一般會撥出大面積地盤建造古典地標，及歐式或中式的主題公園和廣場，致在提升物業的視覺吸引力，為客戶帶來休閒的生活享受；及
- (iii) 商業價值：集團旗下住宅物業附近包括零售店及購物商場，為客戶提供「一站式」的購物體驗，並照顧住戶及附近居民的日常需要。

主席報告書



各位**股東**：

2019年中國房地產政策環境整體偏緊，各地調控措施鬆緊結合，「因城施政」是調控主基調，全國房地產總體平穩運行，保持著穩中求進的態勢，商品房銷售面積維持高位，銷售金額再創新高。

在瞬息萬變的市場環境下，本集團積極應對，通過一系列內部改革，加大銷售力度和優化資本負債結構等舉措，集團2019年各項經營指標繼續保持良好表現，區域聚焦、做精做透的經營策略成效顯著。集團於2019年的合約銷售金額和物業銷售均價分別達到約人民幣289億元和人民幣11,804元/平方米（「平方米」），分別同比增長43%和5%；另外，於2019年，合同銷售面積達2,445,666平方米，同比上升37%。

本集團於2019年繼續堅持積極外拓與審慎投資並舉的策略，不斷加大發展。2019年下半年，集團順利完成了向沈先生收購安徽省物業開發項目，同時在江蘇省及其他地區繼續拓展獲得新的土地儲備。本集團亦擴大其業務版圖及其在安徽省的影響力。另外，本集團有業務戰略，沿一帶一路地區進一步打進東南亞，為未來海外發展打下良好基礎。目前，集團在長三角經濟圈、粵港澳大灣區、一帶一路沿綫國家和地區的發展佈局已經形成，標志著集團在做大做強的道路上邁向新台階。



未來展望

踏入2020年，新型冠狀疫情的意外出現客觀上導致房地產市場出現了短暫的銷售低谷。然而，隨著今後疫情的緩解和消除，本集團相信暫時擱置的市場將釋放有效能量，預計房地產市場將迎來「新春」和「朝陽」。

因城施策、雙向調控是中國房地產的長期政策基調，政府調控的目的是促進房地產的健康發展。本集團將繼續堅定穩健化的發展戰略，遵循做大做強的戰略目標。本集團把握當前形勢，著力發展長三角經濟圈、粵港澳大灣區、一

帶一路地區的沿綫國家和地區，進一步提高自身管理水平，實現高質量發展，為客戶提供滿足其美好生活嚮往的優質產品，不斷為股東創造效益。

佳源國際控股有限公司

主席

沈天晴

香港

2020年3月9日



管理層討論 及分析





管理層討論及分析



業務回顧

一、市場回顧

2019年，儘管中國境內外存在不明朗因素，經濟表現依然保持合理穩定增長。此外，中美經貿摩擦逐步解決，中國經濟繼續保持良好的增長勢頭。中國地方政府在中央「房住不炒」和「因城施策」的精神指導下根據當地實際情況實施差異化地方政策，確保房地產市場繼續保持穩定發展。

回顧2019年，全國房地產市場保持平穩增長。根據國家統計局數據，2019年1月至12月全國房地產開發投資約人民幣132,190億元，同比增長約10%；商品房銷售面積約1,716百萬平方米，同比減少約0.1%；全國商品房銷售額約人民幣159,730億元，同比上升約7%。

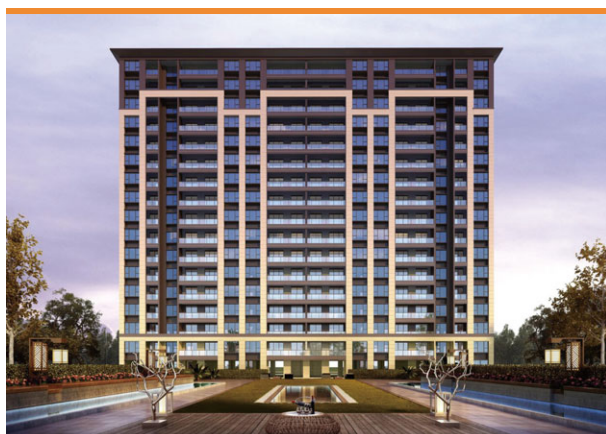
二、業務回顧

合約銷售再創新高

縱觀2019年全年，本集團在嚴峻的房地產調控下仍然砥礪前行，並且精準把握中國經濟持續增長的發展



機遇，落實「地產為主、多元並行」的發展模式，銷售額取得大幅增長。於2019年12月31日，本集團的合約銷售金額約為人民幣290億元，同比上升約43%；合約銷售面積約為2,445,666平方米，同比上升約37%；合約銷售均價約為每平方米人民幣11,804元，同比上升約5%。



全國佈局，戰略價值突顯

本集團深明土地儲備為房地產開發商賴以發展的重要基石。2019年，本集團透過項目併購、公開市場招拍掛與合營開發，進入多個具備強勁增長潛力的重點城市，以較低溢價於安徽、南京、揚州及鹽城取得優質項目，新增總建築面積（「建築面積」）達5百萬平方米。此外，本集團將繼續緊循國家「十三五」發展規劃，在區域佈局上以粵港澳大灣區、長三角經濟區、重點省會城市，和「一帶一路」沿線地區為四大深耕區域。本集團將繼續專注於開發大型住宅與商業綜合體項目，同時拓展多元化業務，進一步提升土地價值。

粵港澳大灣區佈局初顯

香港政府已出台的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》強調要把大灣區打造成國際科技創新中心。作為中國綜合實力最強、經濟最具活力的區域之一，土地面積達5.6萬平方公里，人口超過7,000萬，大灣區被視為未來全球經濟發展的主要驅動力。本集團於2016年率先進入粵港澳大灣區城市群，並在香港、澳門、深圳和廣東省其他城市儲備優質土地，以迎接大灣區經濟騰飛的大時代。隨著高端人才持續流入以及基礎設施和生活配套逐步完善，本集團預計，粵港澳大灣區由中心城市到周邊城市屆時將形成一小時優質生活圈，區內的物業也將迎來巨大的升值潛力。

廣泛融資渠道，強化財務實力

本集團深信穩健的財政實力是多元化業務發展的重要支柱。因此，本集團於2019年內致力加快銷售款項回籠、強化主動控制杆水平、加強資金管理能力及費用控制，並通過不同的融資渠道設立專項計劃和發行優先票據以優化債務及資本結構，其中包括於2019

年9月設立「金元一佳源國際購房尾款資產支持專項計劃向合資格投資者發行購房尾款應收賬款資產支持證券，發行規模約人民幣4.3億元，於上海證券交易所掛牌及買賣和公開發行於2022年到期的5.05億美元優先票據及於2023年到期的2.38億美元優先票據。

2019年內，本集團長短債的佔比由5:5，優化為7:3，淨資本負債比率亦大幅改善，減少至約78%，進一步加強本集團的財務實力，協助本集團未來開拓更多的融資渠道。於2019年10月，穆迪投資者服務公司將本公司的公司家族評級上調至「B2」，評級展望穩定。

良好投資者關係，提升公司透明度

2019年，本集團持續參與各大金融機構舉辦的交流會與投資者路演，如興業證券2019年中期策略會，以及由上市公司跨境路演平台及申萬宏源研究聯合舉辦的2019上市公司跨境路演周。本集團透過此等互動，與境內外的投資銀行、評級機構、投資者及分析師分享其取得的表現與發展，成功建立了良好的雙向溝通渠道。

綜合表現深獲市場認可

本集團於2019年取得的亮麗業績，包括榮獲香港股票分析師協會頒發「上市公司年度大獎2019」、《信報財經新聞》頒發「上市公司卓越大獎2019—主板(大市值)」及連續四年獲得《經濟一周》頒發「香港傑出企業」等殊榮。此外，本集團旗下多個樓盤同樣獲得多家媒體與機構的嘉許，包括揚州佳源玖瓏灣獲得「2019年揚州人氣樓盤獎」、揚州佳源桂府榮獲房天下頒發「第十五屆中國房地產網絡人氣榜品質影響力樓盤」以及泰興佳源威尼斯城獲得「江蘇人居環境典範樓盤」等，已充分說明「佳源」品牌在中國房地產市場的影響力。

履行企業社會責任，推動可持續發展

本集團用心經營每個社區，並且履行企業社會責任以推動社區的可持續發展。2019年，本集團亦參與各慈善機構舉行的公益活動，例如參加循道衛理觀塘社會服務處舉辦的社區青年及長者探訪活動，在傳遞正能量的同時鼓勵該等青年及長者以積極正面的態度面對人生。與此同時，本集團積極推廣社區內的環保意識，鼓勵員工實踐低碳生活，還全力支持及參與體育、文化相關的慈善活動。

三、土地儲備持續增加

本集團植根長三角區域多年，於2016年率先進入粵港澳大灣區城市群，透過項目併購與合營開發模式獲得多個位於粵港澳大灣區核心城市的物業項目，同時向具備良好基本面的重點省會城市調配資源，以及開拓「一帶一路」沿線地區的優質項目，土地儲備十分充足。截至2019年12月31日，本集團合共擁有63個發展項目，分佈在19個境內外城市，土地儲備總建築面積約1千4百萬平方米，涵蓋長三角地區、安徽省、粵港澳大灣區城市群、「一帶一路」沿線地區城市及其他重點省會城市。本集團相信目標地區及城市已足夠其未來三到五年的發展需求。由此可見充裕的土地儲備將為本集團未來業績的持續增長提供強而有力的保障。

本集團於2019年透過公開市場招拍掛與合作開發模式，以較低溢價於南京、揚州新增兩個優質項目。在引入更多資產方面，2019年上半年本集團完成收購沈先生私人持有的物業管理業務，並於2019年第三季完成收購沈先生位於安徽省的私人持有物業。該等資產注入擬進一步加強盈利能力並推進本集團在長三角經

濟區城市群的業務版圖。本集團將緊循國家「十三五」發展規劃，在區域佈局上以粵港澳大灣區、長三角經濟區、重點省會城市，和「一帶一路」沿線地區城市為四大深耕區域，旨在進一步拓展大型住宅與商業綜合體項目，構建更為多元的物業項目，提升土地價值。

四、未來展望

2020年，本集團預計中國政府將繼續實行差別化調控政策，加快建立長效機制以促進中國房地產市場平穩健康發展；然而，由於城鎮化進程遠未結束，廣大縣鎮居民改善居住環境的需求仍將持續。在面對行業新形勢帶來的挑戰與機遇，本集團將繼續嚴格執行穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和勞工安全，強化合同銷售和回款，嚴控各項成本和費用支出，以保障現金流和投資回報率的良好表現。

2020年初爆發 COVID-19 對整體經濟造成了一定影響，本集團在湖北省無項目，但全國的疫情防控對本集團2月份的銷售也產生了影響。本集團相信該影響是短期的、有限的，本集團及時有效的採取了多種防疫措施，積極拓展線上銷售等創新模式，加強應收賬款的管理，以變應變、以變制變。在2020年1月24日至2月8日期間，本集團為旗下的可出租物業提供租金減免，積極配合中國政府的疫情防控工作，援助抗疫，本集團高度重視業主、員工的身體健康，做好自我防護工作，為社區築牢抗疫的安全防線。隨著中國政府大力支持和堅強領導下，國內疫情防控情況逐步

向好，相關幫扶政策不斷出台，各行各業有序恢復營運，本集團相信中國經濟長期向好的趨勢不會改變。目前，本集團各項目已逐步有序復工復產，本集團對房地產市場長遠發展充滿信心。

此外，本集團將繼續以務實的拿地策略補充優質土地儲備，持續優化各主要區域的戰略佈局，並且因應中國城鎮化的不同階段開發具有競爭力的優質物業，務求滿足各地市場的購房需求。展望未來，本集團將在穩健發展的基礎上，根據市場情況靈活調適，持續實現高質量的協同發展以提升整體盈利能力，為我們的股東創造最大價值。

物業項目

本集團保留若干自主開發的商用物業的所有權，以帶來經常收入。於2019年12月31日，本集團投資物業的總建築面積約為2百萬平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將透過第三方物業管理公司保留當中的購物商場的中央管理控制權，讓本集團能夠自行挑選租戶及決定行業組合。

項目	截至2019年12月31日止年度			截至2018年12月31日止年度		
		合約 建築面積	合約 平均售價		合約 建築面積	合約 平均售價
	合約銷售 （「建築面積」） 人民幣 （百萬元） （未經審核）	（「平均售價」） （每平方米 人民幣元）		合約銷售 （「建築面積」） 人民幣 （百萬元） （未經審核）	（「平均售價」） （每平方米 人民幣元）	
1. 南京佳源五星廣場	3,822	149,057	25,641	—	—	—
2. 揚州世紀天城榮御府	1,935	157,760	12,267	3,055	301,319	10,140
3. 泰州威尼斯城	1,496	154,977	9,651	2,420	267,548	9,045
4. 安徽佳源巴黎都市	1,350	71,563	18,867	—	—	—
5. 香港項目 ⁽¹⁾	1,393	9,614	144,869	295	3,619	81,487
6. 南通佳源都市	1,267	155,228	8,160	1,110	142,115	7,811
7. 烏魯木齊佳源都市	1,267	130,370	9,715	—	—	—
8. 宿遷巴黎都市	1,524	172,652	8,827	183	26,334	6,949
9. 揚州佳源雨潤華府	1,225	93,488	13,103	1,319	109,235	12,079
10. 安徽佳源星港城	1,071	162,012	6,612	—	—	—
11. 揚州佳源雨潤桂府	1,068	73,396	14,546	3,141	217,441	14,445
12. 揚州西峰玖墅	931	52,668	17,681	2,471	167,286	14,770
13. 安徽佳源和縣中央城	854	111,280	7,676	—	—	—
14. 安徽名邦學府	734	101,555	7,230	—	—	—
15. 安徽蒙城碧桂園	624	87,664	7,118	—	—	—
16. 常州睿源佳源悅府	614	32,562	18,846	—	—	—
17. 常州德信君宸府	600	17,305	34,701	—	—	—
18. 南京紫金華府	573	13,856	41,368	352	8,967	39,230
19. 揚州佳源玫瑰灣	561	34,417	16,292	—	—	—
20. 安徽蚌埠東方都市	560	66,678	8,403	—	—	—
21. 安徽鳳台佳源都市	548	81,017	6,768	—	—	—
22. 安徽六安佳源華府	545	100,025	5,449	—	—	—
23. 上海項目 ⁽²⁾	680	32,788	20,735	1,107	60,601	18,258
24. 其他項目	3,626	383,734	9,450	4,727	482,744	9,793
合計	28,868	2,445,666	11,804	20,180	1,787,209	11,292

附註1： 香港項目包括匯賢一號(新合里)和菁雋

附註2： 上海項目包括上海•匯景華庭、上海•奉成名都和佳源夢想廣場

投資物業

下表載列本集團於2019年12月31日投資物業(不包括停車場)的概要：

項目	持作投資的 總建築面積 (平方米)	已出租 建築面積 (平方米)	租金收入總額 截至12月31日止年度	
			2019年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)
揚州				
1. 公園一號	721	721	0.3	0.3
2. 世紀花園	8,653	8,653	1.2	0.9
3. 佳源世紀景園	915	915	—	—
4. 世紀天城榮御府 ⁽¹⁾	4,537	4,537	—	—
5. 佳源世紀天城	127,002	99,991	16.4	—
6. 佳源雨潤桂府	1,588	1,588	—	—
7. 佳源玖瓏灣 ⁽¹⁾	24,928	—	—	—
泰州				
8. 佳源中心廣場	47,567	47,567	2.4	1.8
9. 威尼斯城	101,232	62,221	77.9	—
10. 新天地	24,354	24,354	3.4	3.4
11. 羌溪花苑	2,550	2,550	0.5	0.5
12. 佳源名府	14,275	14,275	0.5	2.4
13. 東方不夜城	34,419	34,419	8.8	5.8
14. 鵲仙島一號	10,428	10,192	2.4	3.0
15. 古溪佳源中心廣場	37,296	29,842	—	—
宿遷				
16. 羅馬都市	43,886	37,534	1.3	3.2
常州				
17. 佳源中心廣場	49,777	49,777	1.7	2.2
南京				
18. 紫金華府	55,124	30,575	12.6	—
19. 佳源五星廣場 ⁽¹⁾	20,000	—	—	—
上海				
20. 夢想廣場 ⁽¹⁾	21,260	21,260	38.7	36.8
21. 奉城名都	13,621	13,621	10.0	10.7
22. 匯景華庭	7,844	7,844	13.4	2.7
安徽				
23. 合肥巴黎都市 ⁽¹⁾	216,729	67,240	13.6	—
24. 和縣中央城 ⁽¹⁾	29,886	—	—	—
25. 渦陽佳源星港城 ⁽¹⁾	31,130	—	—	—
柬埔寨				
26. 柬埔寨金邊*	1,164,054	—	—	—
其他				
	—	—	5.8	—
總計	2,093,776	569,676	210.9	73.7

附註1：部份項目目前為在建中。

* 該項目為擬建。

土地儲備

下表載列本集團於2019年12月31日按項目劃分的土地儲備概要：

項目名稱	位置	狀況	預計竣工日期	項目種類	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擁有權益 %	
長三角地區								
1	佳源世紀天城	江蘇省揚州市	在建	2022年第一季	混合	214,260	420,315	100%
2	世紀天城榮御府	江蘇省揚州市	在建	2021年第一季	混合	167,826	478,272	100%
3	佳源西峰玖墅	江蘇省揚州市	在建	2020年第二季	住宅	143,822	129,791	70%
4	佳源世紀豪園	江蘇省揚州市	竣工	-	住宅	391,088	1,803	100%
5	佳源世紀花園	江蘇省揚州市	竣工	-	住宅	234,671	8,653	100%
6	公園一號	江蘇省揚州市	竣工	-	住宅	75,591	721	100%
7	佳源世紀景園	江蘇省揚州市	竣工	-	住宅	60,972	915	100%
8	佳源雨潤桂府	江蘇省揚州市	在建	2020年第三季	住宅	119,973	137,009	100%
9	佳源雨潤華府	江蘇省揚州市	在建	2020年第四季	住宅	91,722	156,243	100%
10	佳源玖瓏灣	江蘇省揚州市	在建	2020年第二季	混合	49,676	155,027	100%
11	紫金華府	江蘇省南京市	竣工	-	住宅	339,008	86,343	100%
12	佳源五星廣場	江蘇省南京市	在建	2022年第三季	住宅	58,609	678,977	51%
13	優優華府	江蘇省泰州市	在建	2022年第四季	住宅	56,910	141,645	100%
14	威尼斯城	江蘇省泰州市	在建	2022年第三季	住宅	660,576	682,313	100%
15	泰興佳源中心廣場	江蘇省泰州市	竣工	-	混合	81,887	56,697	100%

項目名稱	位置	狀況	預計竣工		佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擁有權益 %	
			日期	項目種類				
長三角地區								
16	佳源名府	江蘇省泰州市	竣工	-	混合	42,054	16,839	100%
17	新天地	江蘇省泰州市	竣工	-	混合	190,802	91,951	100%
18	羌溪花苑	江蘇省泰州市	竣工	-	住宅	69,486	5,846	100%
19	古溪佳源中心廣場	江蘇省泰州市	竣工	-	混合	83,048	144,489	100%
20	東方不夜城	江蘇省泰州市	竣工	-	住宅	77,021	34,419	100%
21	東方巴黎城	江蘇省泰州市	竣工	-	住宅	231,702	30,470	100%
22	鵲仙島一號	江蘇省泰州市	竣工	-	住宅	68,330	13,127	100%
23	佳源中心廣場	江蘇省泰州市	在建	2022年第四季	混合	15,702	15,702	100%
24	佳源都市	江蘇省蘇州市	在建	2020年第四季	住宅	52,988	128,360	100%
25	名人國際花園	江蘇省宿遷市	竣工	-	住宅	53,970	389	90%
26	公園一號	江蘇省宿遷市	竣工	-	住宅	126,183	26,610	90%
27	巴黎都市	江蘇省宿遷市	在建	2021年第三季	住宅	220,520	479,397	90%
28	羅馬都市	江蘇省宿遷市	在建	2020年第四季	住宅	302,505	700,419	100%
29	外灘一號	江蘇省宿遷市	在建	2021年第二季	住宅	83,991	172,186	100%
30	佳源中心廣場	江蘇省常州市	竣工	-	混合	58,601	54,469	100%

項目名稱	位置	狀況	預計		佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擁有權益 %
			竣工日期	項目種類			
長三角地區							
31 君宸府	江蘇省常州市	在建	2020年第四季	住宅	26,768	77,075	51%
32 悅府	江蘇省常州市	在建	2020年第三季	住宅	17,996	47,692	100%
33 佳源都市	江蘇省南通市	在建	2021年第二季	住宅	198,434	370,949	100%
34 佳源巴黎都市	江蘇省鎮江市	在建	2020年第四季	住宅	119,607	123,638	100%
35 奉城名都	上海市	竣工	-	混合	8,442	14,232	90%
36 匯景華庭	上海市	竣工	-	混合	5,162	7,844	90%
37 佳源夢想廣場	上海市	在建	2020年第四季	混合	31,528	86,481	90%
38 鹽城佳源廣場	江蘇省鹽城市	在建	2022年第四季	混合	130,827	480,701	65%
39 蚌埠東方都市	安徽省蚌埠市	在建	2021年第二季	混合	210,248	345,400	82%
40 鳳台佳源都市	安徽省淮南市	在建	2020年第四季	混合	75,920	188,600	100%
41 和縣中央城	安徽省馬鞍山市	在建	2023年第一季	混合	322,462	481,482	79%
42 六安佳源華府	安徽省六安市	在建	2022年第三季	混合	136,533	391,658	70%
43 廬江東方都市	安徽省合肥市	在建	2020年第四季	混合	180,704	155,225	42%
44 渦陽佳源星港城	安徽省亳州市	在建	2021年第四季	混合	189,200	487,907	91%
45 利辛佳源都市	安徽省亳州市	在建	2020年第三季	混合	66,800	98,857	60%

項目名稱	位置	狀況	預計		佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擁有權益 %	
			竣工日期	項目種類				
長三角地區								
46	合肥巴黎都市	安徽省合肥市	在建	2020年第三季	混合	416,995	860,582	100%
47	蒙城碧桂園	安徽省亳州市	在建	2020年第四季	混合	120,100	173,800	30%
48	名邦學府	安徽省亳州市	在建	2020年第四季	混合	184,221	131,266	51%
49	民和民居	安徽省亳州市	在建	2022年第四季	混合	77,463	223,697	67%
50	城南學府	安徽省合肥市	在建	2021年第四季	混合	104,014	263,748	60%
51	柏林春天	安徽省六安市	竣工	-	混合	48,500	17,269	55%
52	東方華庭	安徽省合肥市	竣工	-	混合	120,408	3,425	99%
粵港澳大灣區								
53	匯賢一號	廣東省香港	在建	2020年第一季	混合	1,793	25,409	70%
54	成功中心	廣東省香港	在建	2020年第二季	混合	1,394	22,205	70%
55	菁雋	廣東省香港	竣工	-	住宅	2,202	2,110	70%
56	悅峯	廣東省澳門	擬建	2022年第四季	住宅	5,597	60,969	100%
57	深圳鼎曦	廣東省深圳市	擬建	2022年第二季	混合	4,940	41,140	70%
58	深圳松齡	廣東省深圳市	擬建	2022年第二季	混合	4,281	38,100	70%
59	佳源帝都溫泉山莊	廣東省恩平市	在建	2021年第一季	住宅	593,637	1,180,000	78%

項目名稱	位置	狀況	預計		佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擁有權權益 %	
			竣工日期	項目種類				
其他重點省市								
60	恒豐佳源	貴州省貴陽市	擬建	2023年第一季	住宅	120,000	856,375	43%
61	俄羅斯文化綜合體	海南省東方市	在建	2020年第四季	混合	223,304	85,910	36%
一帶一路沿線								
62	柬埔寨金邊	柬埔寨金邊市	擬建	2023年第一季	住宅	1,164,054	1,164,054	50%
63	佳源都市	新疆烏魯木齊市	擬建	2023年第一季	住宅	74,000	295,087	63%
項目合計						9,411,028	13,852,284	

財務回顧

經營業績

收益

本集團的收益主要來自(i)物業開發；(ii)物業投資；及(iii)物業管理服務。截至2019年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣16,070百萬元，與2018年約人民幣13,616百萬元比較增加約18%。截至2019年12月31日止年度的溢利及全面收入總額約為人民幣2,463百萬元，較2018年約人民幣2,349百萬元增加約5%。

物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅及商用物業。本集團於擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方時(即相關物業已竣工及物業管有權已交付予買方時)確認物業銷售收

益。物業開發收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣13,127百萬元增加約17%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣15,374百萬元。增加的主要原因是由於2019年交付已竣工的安徽的合肥巴黎都市及揚州的佳源雨潤桂府以及香港菁雋的預售物業所致。

物業管理

本集團於2019年1月21日完成收購創源控股有限公司(「創源」，連同其附屬公司統稱「創源集團」)的全部股權，該集團從事中國物業管理業務，因此物業管理於截至2019年12月31日止年度成為本集團新經營分部。

本集團物業管理收益主要包括(i)向住宅社區及商用物業的物業業主、住戶及租戶提供保安、維修及保養、清潔及花園景觀保養等交付後物業管理服務；及(ii)於成立業主委員會前向物業開發商提供的物業交付前管理服務，包括實地保安、清潔、綠化及園藝服務，以及客戶服務及其他配套服務。

物業管理所得收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣318百萬元增加約53%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣486百萬元。增幅與本集團於2019年交付已竣工物業一致。

物業投資

本集團的物業投資主要包括出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。物業投資所得收益由截至2018年12月31日止年度的約為人民幣77百萬元增加約174%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣211百萬元。增加的主要原因是由於物業投資出租合約於年內所產生的每月租金收入增加所致。

其他

截至2018年12月31日止年度錄得金額人民幣93百萬元指(i)出售創源集團若干附屬公司所得收益人民幣89百萬元，該等公司進行軟件及系統設備的銷售及安裝服務，其為創源集團於本集團於2019年1月21日完成收購事項前完成重組的一部分；以及(ii)提供商業營運諮詢服務所得收益人民幣4百萬元。

毛利及毛利率

毛利由截至2018年12月31日止年度約人民幣4,504百萬元增加16%至截至2019年12月31日止年度約人民幣5,242百萬元，本集團截至2019年及2018年12月31日止年度的毛利率均保持在33%。

其他收入

本集團於截至2019年12月31日止年度錄得其他收入約人民幣308百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣352百萬元減少約人民幣44百萬元或13%。減少乃由於應收貸款利息收入減少及按公允價值計入損益的金融資產以及銀行存款利息收入增加的綜合影響所致。

其他收益及虧損

本集團的其他虧損由截至2018年12月31日止年度的約人民幣179百萬元減少21%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣141百萬元。其他虧損減少的主要因為於2019年外匯虧損淨額下降約人民幣106百萬元綜合影響所致，此乃主要由於人民幣兌美元貶值而導致以美元計值的借款外匯虧損，及於2019年出售於聯營公司投資的收益人民幣22百萬元以及衍生金融工具的公允價值虧損人民幣55百萬元及視同出售附屬公司虧損人民幣40百萬元。

投資物業公允價值變動

本集團的投資物業公允價值變動由截至2018年12月31日止年度約人民幣366百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣437百萬元，增幅為約19%，主要來自位於南京、揚州及合肥的投資物業。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣359百萬元減少至截至2019年12月31日止年度約人民幣303百萬元，減幅約16%，主要是由於2019年與客戶進行的直接銷售增加導致向物業代理支付的銷售佣金減少。

行政開支

本集團的行政開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣420百萬元，增加約17%至截至2019年12月31日止年度約人民幣492百萬元，主要由於擴充本集團營運規模導致員工薪金及津貼增加所致。

融資成本

本集團的融資成本由截至2018年12月31日止年度約人民幣293百萬元減至截至2019年12月31日止年度約人民幣283百萬元，減幅約為3%。融資成本減少乃由於2019年銀行及其他借款以及優先票據的金額減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣2,141百萬元減至截至2019年12月31日止年度約人民幣2,329百萬元。本集團所得稅開支包括2019年內就企業所得稅及土地增值稅遞延稅項所作出的付款及撥備。所得稅開支增幅約9%，與2019年本集團的應課稅溢利增加一致。

年內溢利及全面收入總額

年內溢利及全面收入總額由截至2018年12月31日止年度約人民幣2,349百萬元增加約5%至截至2019年12月31日止年度約人民幣2,463百萬元，這與本集團2019年擴充營運一致。

流動資金、財務及資本資源**現金狀況**

於2019年12月31日，本集團的受限制／已質押銀行存款以及現金及現金等價物總額約為人民幣8,154百萬元（於2018年12月31日：約人民幣6,703百萬元），較2018年12月31日增加約22%。於2019年12月31日，受限制／已質押銀行存款約人民幣2,123百萬元（於2018年12月31日：約人民幣2,103百萬元）受局限用於特定物業開發項目或質押作為本集團提供的按揭擔保的抵押。

借款及本集團的資產抵押

於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣12,130百萬元（於2018年12月31日：約人民幣14,801百萬元）。在該等借款中，約人民幣4,668百萬元（於2018年12月31日：約人民幣7,013百萬元）將須於一年內償還，而約人民幣7,462百萬元（於2018年12月31日：約人民幣7,788百萬元）將須於一年後償還。

於2019年12月31日，銀行及其他借款約人民幣11,442百萬元（於2018年12月31日：約人民幣14,751百萬元）以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2019年12月31日，已質押作為授予本集團若干借款的抵押的資產約為人民幣13,272百萬元（於2018年12月31日：約人民幣17,659百萬元）。

優先票據

於2019年5月，本公司發行於2022年5月到期本金額為225,000,000美元的優先有抵押票據（「2022年5月優先票據」）（以交換於2019年10月到期的優先票據，其本金額為160,000,000美元，以固定年利率10%計息，每半年到期時支付一次），其於法蘭克福證券交易所上市。2022年5月優先票據以固定年利率11.375%計息，每半年到期時支付一次，並將於2022年5月到期。

於2019年7月，本公司發行於2022年3月到期本金額為225,000,000美元的優先有抵押票據(「2022年3月優先票據」)(當中的174,671,000美元用以交換優先票據(於2020年10月到期本金額為25,000,000美元的有抵押優先票據，將與於2018年10月發行的225,000,000美元12%的2020年10月優先票據、於2018年11月發行及於2020年10月到期的70,000,000美元12%優先票據及於2018年12月發行及於2020年10月到期的80,000,000美元12%優先票據合併及組成單一系列的一部分)(「交換票據」)，其於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(股份代號：4418)。2022年3月優先票據以固定年利率13.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2022年3月到期。本金額174,671,000美元的所有交換票據已經註銷，在註銷後，交換票據的餘下未償還本金總額為225,329,000美元。

於2019年8月，本公司發行於2022年5月到期本金額為25,000,000美元(將與2022年5月優先票據合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2022年5月優先票據I」)，並於法蘭克福證券交易所上市。2022年5月優先票據I以固定年利率11.375%計息，每半年到期時支付一次，並將於2022年5月到期。

於2019年10月，本公司發行於2023年2月到期本金額為200,000,000美元的優先有抵押票據(「2023年2月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：40023)。2023年2月優先票據以固定年利率13.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2023年2月到期。

於2019年11月，本公司發行於2023年2月到期本金額為37,500,000美元(將與2023年2月優先票據合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2023年2月優先票據I」)，並於聯交所上市(股份代號：40023)。2023年2月優先票據I以固定年利率13.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2023年2月到期。

於2019年11月，本公司發行於2022年3月到期本金額為30,000,000美元(將與2022年3月優先票據合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2022年3月優先票據I」)，並於聯交所上市(股份代號：4418)。2022年3月優先票據I以固定年利率13.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2022年3月到期。

淨資本負債比率

於2019年12月31日，本集團之淨資本負債比率大幅改善，由2018年12月31日的145%減少至約78%，主要由於本集團於2019年內致力加快物業銷售現金回籠，強化主動控制槓桿水平，並加強資金管理能力。淨資本負債比率的計算方法為淨負債(扣除現金及現金等價物以及受限制／已質押銀行存款後的銀行及其他借款及上述的優先票據)除以總權益。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未能詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險和營運風險

本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。因此，本集團將繼續實施策略，以發展和加強不同的地區市場的滲透，從而減少對特定市場的依賴。同時，本集團的營運受到地產發展、物業管理、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自本集團買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。

匯率風險

本集團主要在中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款、人壽保險的已付按金、借款及優先票據外，本集團於2019年並無任何其他外匯波動的重大直接風險，儘管人民幣兌美元及港元貶值，惟董事預期人民幣匯率波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

本集團會定期監察匯率變動的風險，於有需要時作外匯對沖的安排。本集團認為暫不需要作外匯對沖安排。

承擔

於2019年12月31日，本集團就在建投資物業及物業開發支出的承擔付款約為人民幣9,676百萬元(於2018年12月31日：人民幣8,776百萬元)。

或然負債

於2019年12月31日，本集團就其物業買家獲授的銀行貸款，提供約人民幣13,290百萬元(於2018年12月31日：約人民幣11,393百萬元)的擔保。該等擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時解除。

董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初始確認時及於相關報告日期時並不重大，因此，董事認為本集團物業買家違約可能性極低，故此截至2019年12月31日止年度的財務報表並無確認提供該等擔保合約。

重大收購及處置

於2019年1月21日，本集團完成本集團與沈先生訂立買賣協議的交易，據此，本公司同意收購創源全部已發行股本，代價為688,974,000港元，已全數由本公司向沈先生或其代名人發行及配發50,180,189股代價股份予以支付。創源集團主要於中國從事物業管理業務。

於2019年8月8日，本公司完成收購徽源投資控股有限公司(「徽源」)(主要於中國從事物業開發及物業投資)全部已發行股本。徽源間接持有位於中國安徽省合肥市、馬鞍山市及蚌埠市等物業開發項目，主要包括多個大型住宅綜合體及商業綜合體項目，以及公寓、辦公室、購物中心、酒店及其他配套設施。徽源由沈先生全資擁有。根據有關買賣協議，代價人民幣4,155,169,000元(相當於約4,840,772,000港元)已由本公司向沈先生或其代名人配發及發行1,377,959,475股代價股份結付。

除上文所披露者外，本集團於截至2019年12月31日止年度並無任何重大收購及處置。

重大投資

除「管理層討論及分析」及綜合財務報表附註17及19所披露者外，本集團於截至2019年12月31日止年度內並無任何重大投資。

報告期後事項

於2020年初爆發COVID-19後，亞洲區內已經實施一系列預防及控制措施。本集團將密切留意爆發COVID-19的進展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。截至本份財務報表獲授權刊發當日，本集團並不知悉爆發COVID-19對其財務報表造成任何重大不利影響。

未來的重大投資計劃

本集團將繼續投資於其物業開發項目及在其認為適合的選定城市收購合適土地。該等投資將由內部資源及外部借款撥付。除上文所披露者外，本集團於本年報日期並無任何未來的重大投資計劃。

僱員、薪酬政策及購股權計劃

於2019年12月31日，本集團已聘用約5,191名僱員(於2018年12月31日：4,326名僱員)。截至2019年12月31日止年度，本集團已產生僱員成本約人民幣444百萬元(於2018年12月31日：約人民幣313百萬元)。僱員薪酬一般包括薪金以及績效花紅。根據適用的中國法律和法規，本集團參與各種僱員福利計劃，包括養老保險、醫療保險及人身傷害保險。本公司於2016年2月12日採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵，詳情載於本年報第37至38頁「購股權計劃」一節。

董事及高級管理層

主席及非執行董事

沈天晴先生，61歲，為本公司董事會(「董事會」)主席、非執行董事、本公司提名委員會主席及本集團創始人。彼於2015年5月5日獲委任為董事及於2015年7月27日指派為非執行董事，以提升管理獨立性及企業管治。沈先生的主要職責包括本集團的整體戰略規劃，但不參與本集團的日常業務營運管理。自2015年10月至2018年6月，彼曾任澳洲上市公司博源控股有限公司(股份代號：BHL)的執行董事。沈先生於1986年12月自浙江廣播電視大學畢業，取得工業企業管理文憑。彼於2006年12月獲浙江省人事廳認可為高級經濟師。沈先生於房地產開發行業擁有逾20年經驗。於1995年，彼在中國浙江省嘉興市成立主要從事物業開發的公司佳源創盛控股集團有限公司(「佳源創盛」，前稱嘉興足佳房地產開發有限公司)，彼自1995年4月於佳源創盛擔任董事。沈先生自2015年5月4日起亦為本公司控股股東明源集團投資有限公司(「明源投資」)的唯一董事。沈先生為王新妹女士的配偶及本公司非執行董事沈曉東先生的父親。

執行董事

張翼先生，48歲，自2019年2月17日起獲委任為本公司副主席、總裁及執行董事，其為本公司行政總裁，並主要負責本集團營運及整體管理。張先生於上市公司的企業管理、產業投資、併購、業務整合及資本營運方面擁有豐富經驗。

加入本集團前，張先生自2016年8月至2019年1月在廣田控股集團有限公司任職，擔任執行董事兼行政總裁，同時兼任旗下廣田投資有限公司的董事長，深圳萬鼎富通股權投資管理有限公司的董事長。

自1995年7月至2016年8月，張先生在中國海航集團有限公司任職，先後擔任過旗下海南航空計劃財務部項目經理、經理及總經理助理；海口美蘭國際機場有限公司的財務總監兼總經理；於上海證券交易所上市的海南航空控股股份有限公司(前稱海南航空股份有限公司)(股份代碼：600221)的財務總監兼計劃財務部總經理；海航旅遊控股(集團)有限公司的副總裁兼財務總監；海航酒店控股(集團)有限公司董事長兼首席執行官；海航置業控股(集團)有限公司的董事長兼總裁；海航商業控股(集團)有限公司的主席兼首席執行官；海航實業控股(集團)有限公司的多個職位，包括董事長、執行董事長、首席執行官及總裁職務。

張先生於1995年6月取得武漢大學經濟學學士學位，於2006年12月取得長江商學院工商管理碩士學位，正在攻讀清華大學五道口金融學院工商管理碩士學位。彼於2005年7月取得高級會計師職稱。

黃福清先生，58歲，為董事會副主席及本公司執行董事。彼於2015年7月27日及2016年8月19日分別獲委任為執行董事及董事會副主席。彼主要負責(i)監察本集團日常營運及整體管理；及(ii)本集團位於中國江蘇省的房地產開發項目。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。黃先生於房地產開發行業擁有逾20年經驗。彼自2014年12月起擔任香港佳源集團有限公司(「香港佳源」)總經理(中國區)，自2014年9月起擔任南京新浩寧房地產開發有限公司總經理。彼於2013年9月至2014年12月期間擔任常州金源房地產開發有限公司(「常州金源」)總經理。彼自2011年1月起任職於浙江佳源房地產集團有限公司(「浙江佳源集團」)，直至彼於2014年12月辭任執行總經理一職為止。黃先生亦參與本集團南京物業開發項目紫金華府的籌劃工作及負責其日常管理，該項目已於2018年竣工。過往，黃先生曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇房地產開發有限公司(「常州天宇」)總經理，於2002年12月至2009年12月擔任常州市中創房地產開發有限公司總經理，於1998年12月至2002年12月擔任常州市常信房地產開發有限公司經理。

卓曉楠女士，45歲，為本公司執行董事兼聯席公司秘書及薪酬委員會成員。卓女士於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要協助本集團有效管治及協調各部門合規經營。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。卓女士於管理方面擁有逾15年經驗。卓女士亦自2014年1月起擔任香港佳源總經理及於2015年7月至2019年2月期間擔任本公司行政總裁。過往，卓女士於2003年2月至2013年11月期間歷任香港科技專上書院商學院院長、副校長、品質保證委員會主席、學生事務委員會主席、監察委員會成員、教務委員會成員及財務小組委員會成員，並負責整體管理、戰略及學術規劃以及監督財務事宜及人力資源。卓女士於2001年6月自Pace University (New York)畢業，取得理學碩士學位。彼於1997年12月自倫敦大學畢業，取得理學碩士學位。過往，彼於1995年5月自香港中文大學畢業，取得工商管理學士學位。

王建鋒先生，52歲，為本公司執行董事。彼於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的戰略規劃及物色本集團新物業開發項目。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。王先生於房地產開發行業擁有逾25年經驗。彼自2014年1月起擔任香港佳源副總經理。過往，王先生曾於2012年6月至2013年2月擔任浙江佳源集團戰略發展中心副總經理，於2009年12月至2012年6月擔任湖州鑫源建設管理有限公司總經理，於2009年7月至2009年11月擔任佳源創盛總經理，於2006年至2008年擔任杭州銀溪九龍房地產開發有限公司總經理，於1998年至2005年年底擔任杭州三優房地產開發有限公司副總經理，並於1991年至1998年擔任甘建一公司上海分公司建築團隊領導。王先生於1990年9月自上海建築工程學院畢業，取得工業及民用建築文憑。

非執行董事

沈曉東先生，36歲，自2019年2月17日起獲委任為本公司非執行董事。沈先生為本公司主席、非執行董事及控股股東沈天晴先生的兒子。

沈先生於房地產行業擁有超過10年經驗。彼自2015年10月至2019年2月擔任本集團副總裁，負責企業戰略事宜。沈先生自2007年12月至2015年5月擔任上海定源房地產有限公司總經理，該公司自2018年11月起成為本集團的附屬公司。

沈先生於2006年取得浙江大學城市學院土木工程學士學位，並於2007年取得泰恩河畔紐卡素大學人文與社會科學碩士學位。

獨立非執行董事

戴國良先生，62歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

戴先生於1982年4月自紐西蘭威靈頓維多利亞大學畢業，取得商業及行政學士學位，並於1983年10月成為香港會計師公會會員。

戴先生自2017年8月起為鼎珮證券有限公司合夥人，該公司為可根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團。

戴先生為信越控股有限公司(股份代號：6038)獨立非執行董事、審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會的成員；六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)的獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員；亞美能源控股有限公司(股份代號：2686)的獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會、提名委員會及發展策略委員會成員；盛京銀行股份有限公司(股份代號：2066)的獨立非執行董事、審核委員會主席及關聯交易控制委員會成員，該等公司均於聯交所主板上市。戴先生於2013年5月至2019年5月曾為安徽海螺水泥股份有限公司(股份代號：914)的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。戴先生為中國人民政治協商會議山東省委員會委員。

張惠彬博士，太平紳士，83歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，為本公司薪酬委員會主席、審核委員會與及提名委員會各自的成員。

張博士於1984年獲美國杜威大學頒授榮譽博士學位，並分別於1962年6月及1960年2月獲美國紐約大學頒授工商管理碩士學位及會計金融理學士學位。彼獲香港董事學會頒發2002年度上市公司非執行董事獎。張博士於2010年12月榮獲以下三個獎項：(1)特許管理協會頒發的傑出管理人大獎；(2)特許董事協會頒發的傑出董事大獎；及(3)亞太行政總裁協會頒發的傑出總裁大獎。

張博士現任首都銀行(中國)有限公司的非執行董事兼執行委員會副主席。此外，張博士現任香港董事學會的理事會成員、九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會成員以及醫院管理局九龍區域諮詢委員會成員。張博士曾於1995年至2007年期間出任觀瀾湖集團的行政總裁兼執行副主席，並於1981年4月至1983年3月期間出任東華三院總理及顧問。

張博士曾於2009年12月至2016年1月為珠海華潤銀行股份有限公司的獨立非執行董事及審核委員會的主任並分別於2004年11月至2014年2月及於2007年11月至2014年2月擔任聯交所主板及上海證券交易所上市公司上海電氣集團股份有限公司(股份代號：2727(香港)及A股601727(上海))獨立非執行董事。現亦為建生國際集團有限公司(股份代號：224)、環球實業科技控股有限公司(股份代號：1026)、現代牙科集團有限公司(股份代號：3600)及福晟國際控股集團有限公司(前稱為「佑威國際控股有限公司」，股份代號：627)的獨立非執行董事，該等公司在聯交所主板上市。張博士為聯交所主板上市公司銀河娛樂集團有限公司(股份代號：27)非執行董事、聯交所創業板上市公司銀合控股有限公司(股份代號：8260)獨立非執行董事。張博士於2009年7月至2016年3月曾為大唐滄金控股有限公司(股份代號：8299)獨立非執行董事及主席(其後為董事會聯席主席)。彼於2017年6月至2017年12月亦為羅馬集團有限公司(股份代號：8072)執行董事及董事會主席。該等公司均於聯交所創業板上市。自2001年3月至2018年9月及自2017年4月至2018年7月，彼分別曾擔任聯交所主板上市公司中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)及中國泰豐床品控股(股份代號：873)獨立非執行董事。彼擁有豐富的銀行、金融及商業經驗。

顧雲昌先生(又名顧勇闖)，76歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及提名委員會各自的成員。顧先生於2006年至2013年5月擔任中國房地產研究會副會長，於1998年至2006年任中國房地產業協會副會長及秘書長。

顧先生過往於中華人民共和國建設部曾擔任多項職務，包括於1988年12月至1998年7月擔任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任；及於1982年及1985年先後擔任中華人民共和國建設部城市住房局的副處長及處長。

顧先生於1966年7月畢業於同濟大學城市規劃專業。顧先生專門從事有關中國房地產行業的理論與政策研究、市場研究及分析。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

顧先生於2008年8月至2014年3月為紐約證券交易所上市公司E-House (China) Holdings Limited(股票代碼：EJ)獨立非執行董事，且於2007年6月至2016年3月擔任於聯交所主板上市的遠洋集團控股有限公司(前稱「遠洋地產控股有限公司」)(股份代號：3377)獨立非執行董事，並為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的成員。顧先生亦於2012年4月至2018年6月擔任於深圳證券交易所上市的中糧地產(集團)股份有限公司(股票代碼：31)獨立非執行董事，並於2013年5月至2019年5月擔任深圳證券交易所上市公司浙江亞廈裝飾股份有限公司(股票代碼：2375)的獨立非執行董事。現為聯交所主板上市公司旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：884)及陽光100中國控股有限公司(股份代號：2608)獨立非執行董事。

除上文所披露者外，於本年報日期，上述各名董事：

- (a) 概無於本集團的重大附屬公司擔任任何其他職位；
- (b) 於過去三年概無於任何其他上市公司擔任任何董事職務；
- (c) 與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(各自的定義見上市規則)有任何關係；及
- (d) 概非某家公司之董事或僱員，而該公司擁有本公司股份及相關股份權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司作出披露。

高級管理層

張翔先生，36歲，為本集團首席財務官，主要負責本集團全面財務營運。張先生在審計、會計、財務管理及收併購領域擁有超過14年的經驗。在2019年2月加入本集團之前，彼於2006年至2015年任職安永會計師事務所，最後的職位為高級經理。張先生於2016年至2018年期間任職深圳證券交易所上市企業深圳廣田集團股份有限公司(股票代號：002482.SZ)的首席財務官。同時，於2017年至2019年間，彼任職廣融融資擔保有限公司和廣融小額貸款有限公司董事長兼執行董事。

張先生畢業於上海財經大學，並取得雙學士學位。彼分別於2010年和2011年成為中國註冊會計師公會和香港註冊會計師公會成員。

馬明亞先生，48歲，為佳源國際控股有限公司總裁助理兼上海佳源滬城房地產集團有限公司(簡稱佳源上海集團)總裁。馬先生於房地產開發行業擁有約23年經驗，自2019年7月起參與本集團業務。馬先生主要負責管理及監督本集團位於上海市及環滬房地產開發項目的日常營運及拓展。馬先生亦分別擔任上海祥源房地產有限公司法人及董事長、江蘇省鹽城星洲佳源房地產開發有限公司法人及董事長及鹽城祥源房地產有限公司法人及執行董事。

馬先生2009年6月畢業於南京大學，取得項目管理碩士學位，並於2011年10月取得中歐國際工商學院工商管理碩士(EMBA)學位。彼於2009年12月起獲中國江蘇省人事廳認可為高級工程師。

鄧文平先生，53歲，自2018年8月起擔任安徽佳源房地產集團有限公司(簡稱佳源安徽集團)總裁，主要負責安徽省和湖北省區域物業開發項目的管理和監督。鄧先生於房地產開發行業具備約13年經驗。彼於2008年1月至2012年12月期間擔任廬江縣廣源置業發展有限公司(廬江廣源)總經理，2012年8月至2012年12月負責佳源安徽項目開發的前期籌備工作。2013年1月至2017年10月擔任蚌埠明源房地產開發有限公司(蚌埠明源)總經理。2017年11月至2018年8月擔任佳源安徽集團副總裁。在此之前，鄧先生於銀行業有20年經驗，歷任中國建設銀行巢湖市分行房地產信貸部主任、公司部總經理、支行行長。

鄧先生於1989年7月畢業於重慶大學工民建專業。2015年4月獲得中國科學技術大學企業總裁(CEO)高級研修班畢業證書。

邱祥明女士，44歲，現為寧港佳源房地產集團有限公司(簡稱佳源寧港集團)副總裁。邱女士曾於2018年1月至2019年5月擔任佳源寧港集團總裁助理兼運營管理中心總經理，並於2019年5月晉升至集團副總裁。彼於2014年2月至2018年3月擔任常州金源總經理，且自2011年1月起參與本集團業務。邱女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省常州的房地產開發項目的日常營運。邱女士於房地產開發行業擁有約17年經驗。彼於2011年1月至2013年8月擔任浙江佳源集團經理。邱女士於2013年8月至2014年12月期間擔任常州金源副總經理，其後於2014年12月晉升至總經理，自此一直為常州金源總經理。邱女士亦參與本集團常州物業開發項目雪堰佳源中心廣場的籌劃工作及負責其日常管理。邱女士曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇副總經理，並於2003年12月至2009年12月在中國一間物業開發商常州中創房地產開發有限公司擔任董事。

邱女士於2008年1月自常州工學院畢業，取得會計文憑。彼自2006年5月起獲中國財政部認可為初級會計師。

高艷女士，46歲，自2016年6月起為揚州香江新城市中心置業有限公司總經理，並自2018年8月起兼任寧港佳源房地產集團有限公司(簡稱佳源寧港集團)總裁助理。彼於2013年8月至2015年8月擔任泰興市廣源房地產開發有限公司(泰興廣源)總經理。高女士自2003年7月起參與本集團業務，主要負責管理及監督本集團位於江蘇省泰興的房地產開發項目的日常營運。高女士亦擔任揚州市恆源房地產開發有限公司(揚州恆源)(前稱江都市廣源房地產開發有限公司)財務經理。

高女士於1994年7月畢業於江蘇廣播電視大學，取得財務及會計文憑。彼自2003年9月起獲中國財政部認可為中級會計師。

董事資料變更

於本公司2019年中期報告日期後，本公司董事資料概無任何變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事會報告

董事會欣然提呈截至2019年12月31日止年度的董事會報告連同本集團的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為中國物業開發及物業投資。年內，本集團主要業務的性質概無重大變動。

業績

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載列於本年報第86頁的綜合收益表。

股息

本公司已採納一項股息政策，旨在載列本公司就宣派、派付或分發其純利予股東作為股息時擬應用的原則及指引。

為了確保股東享有可持續且穩定的回報，董事會致力維持穩定的股息政策。於考慮本集團溢利及現金流的組成部份後，董事會建議向於2020年6月17日名列本公司股東名冊之股東派付每股11港仙(2018年：每股11港仙)的末期股息。

董事會建議以發行代息股份方式全數支付末期股息。股東將可選擇全數以現金以代替該等配發，或部分以現金及部分以代息股份(「代息股份計劃」)的方式收取末期股息。代息股份計劃受限於：(1)建議末期股息於本公司應屆股東週年大會上獲批准；及(2)聯交所就據此發行的新股份授出的上市及交易批准。載有以股代息安排詳情連同選擇以股代息的表格之通函預期將於2020年6月29日或前後寄發予股東。預期末期股息認股權證及以股代息股票將於2020年7月23日或前後寄發予股東。

於本年報日期，董事會並不知悉有任何本公司股東放棄或同意放棄任何股息安排。

業務回顧

有關本集團業務的公平審視及與本集團年內表現的論述及分析、業績及財務狀況相關的重要因素，載於本年報第8至25頁的「管理層討論及分析」一節。有關本集團環境政策及表現的討論載於「環境、社會及管治報告」內，對本集團有重大影響的相關法律法規的合規情況則載於下文「法律訴訟及合規情況」一節，有關對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述則載於「管理層討論及分析」一節。上述討論構成本董事會報告的一部分。

五年財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載列於本年報第200頁。

物業及設備

有關本集團截至2019年12月31日止年度物業及設備變動的詳情已載列於綜合財務報表附註18。

投資物業

有關本集團截至2019年12月31日止年度投資物業變動的詳情已載列於綜合財務報表附註17。

銀行及其他借款

有關本集團截至2019年12月31日止年度銀行及其他借款變動的詳情已載列於綜合財務報表附註28。

股本

有關本公司截至2019年12月31日止年度股本變動的詳情已載列於綜合財務報表附註30。

儲備

本公司及本集團儲備於截至2019年12月31日止年度之變動詳情載列於綜合權益變動表內。

可供分派儲備

於2019年12月31日，本公司根據開曼群島公司法的可供分派儲備包括股份溢價人民幣7,190百萬元減累計虧損人民幣1,068百萬元，有關儲備須接受償債能力測試。

股票掛勾協議

除本報告披露本公司的購股權計劃外，本公司概無於截至2019年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的股票掛勾協議。

與利益相關者的重要關係

僱員

於2019年12月31日，本集團合計共擁有5,191名員工。於報告期內，本公司與員工的關係始終穩定。本公司並無經歷任何對本公司的業務活動造成重大影響的罷工或其他勞工糾紛。

客戶

本公司繼續專注於開發大型住宅及商業綜合體項目，同時為客戶進一步增加土地價值，本公司嚴格遵從中國政府「房住不炒」和「因城施策」的精神指導。

供應商

在日常運營與管理中，本公司與供應商一致保持溝通，瞭解其意見與訴求並進行積極回應，從而提升供應商合作的信任及鞏固雙方合作關係。

主要客戶及供應商

年內本集團向五大供應商合共所佔之採購額百分比及本集團五大客戶合共所佔之收益百分比各不超過本集團採購總額及總收益30%。

本公司的董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無擁有任何本集團五大客戶或供應商的任何權益。

董事

於截至2019年12月31日止年度直至本報告日期的本公司董事為：

非執行董事：

沈天晴先生(主席)

沈曉東先生(於2019年2月17日獲委任)

執行董事：

張翼先生(副主席兼總裁)(於2019年2月17日獲委任)

黃福清先生(副主席)

卓曉楠女士(聯席公司秘書)

王建鋒先生

獨立非執行董事：

戴國良先生

張惠彬博士，太平紳士

顧雲昌先生

根據本公司組織章程細則第84條，沈天晴先生、黃福清先生及卓曉楠女士應於將於2020年6月10日舉行的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任。上述所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員履歷詳情載列於本年報第26至32頁「董事及高級管理層」一節。

董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露者外，截至2019年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法定團體的股份或債券而獲益；截至2019年12月31日止年度亦無董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女享有可認購本公司證券之任何權利，亦無行使任何該等權利。

董事的服務合約

各執行董事(張翼先生除外)已與本公司訂立服務合約，由2019年3月8日起計為期三年。張翼先生已與本公司訂立服務合約，由2019年2月17日起計為期三年。該等服務合約可根據服務合約之條款終止。

各非執行董事及獨立非執行董事(沈曉東先生除外)已根據各自之委任書獲委任加入董事會，其年期由2019年3月8日起計為期三年，而有關委任可根據委任書之條款終止。沈曉東先生已與本公司訂立服務合約，由2019年2月17日起計為期三年，而該等服務合約可根據服務合約之條款終止。

根據本公司組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

除本報告所披露者外，建議於本公司股東週年大會重選連任之董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

各執行董事有權根據彼等各自的服務合約收取基本薪金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。此外，彼等各自有權享有花紅，款項由董事會於本公司每一個完整財政年度所釐定。

各非執行董事及獨立非執行董事有權根據彼等各自的委任書或服務合約收取董事袍金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。除董事袍金外，預期各非執行董事及獨立非執行董事將不會就其分別出任非執行董事或獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金。

董事薪酬

有關截至2019年12月31日止年度董事薪酬的詳情載列於綜合財務報表附註14。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條之要求就其獨立性出具之確認。根據上市規則第3.13條，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

不競爭契據

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契據(定義見本公司日期為2016年2月26日的招股章程(「招股章程」))向本公司提供的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵例情況，並確認控股股東已於不競爭契據開始直至本報告日期期間遵照根據不競爭契據的所有承諾。

董事於競爭業務的權益

誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，沈天晴先生為一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「私人集團」)的最終股東。沈天晴先生已訂立不競爭契據，以本公司為受益人提供若干不競爭承諾。自2016年3月8日(「上市日期」，即本公司完成首次公開發售，其股份在聯交所主板(「主板」)上市的日期)起至本報告日期，董事並不知悉私人集團與本集團存在任何競爭業務。

除上文所披露外，自上市日期起至本報告日期，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

董事於重大交易、安排及合約中權益

除「重大收購及處置」及「報告期後事項」各節所披露者外，概無其他董事於本公司、其任何控股股東或其任何附屬公司或聯屬附屬公司於年內任何時間或年末存續的對本集團業務屬重大之任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司董事或其他高級職員在香港公司條例的規限下，就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或負債，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。該條文於截至2019年12月31日止年度生效，並於本報告日期仍然生效。本公司亦已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

購股權計劃

本公司已於2016年2月12日有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為表揚及肯定合資格參與人士(定義見下文)已經或可能對本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與人士提供機會於本公司持有個人權益，從而達成以下目標：(i)推動合資格參與人士為本集團的利益而盡可能提升表現效率；及(ii)吸引並留聘或保持與目前或將對本集團長遠增長有利的合資格參與人士的持續業務關係。

根據購股權計劃，董事在彼等認為適宜的條件(包括但不限於購股權獲行使前須持有的最短期間及／或購股權獲行使前須達至的任何表現目標)的規限下，可全權酌情向下列人士(「合資格參與人士」)授出購股權，以供認購本公司每股面值0.01港元的普通股(「股份」)：(a)本公司任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(b)本公司或其任何附屬公司任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)；(c)本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及(d)董事全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士。

接納授出購股權的要約時須支付1.00港元的代價。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份數目上限(就此而言不包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)合計不得超過180,000,000股股份，即於上市日期已發行股份的10%。截至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。因此，可供發行的股份數目為180,000,000股，佔本報告日期已發行股份約7.3%。

於任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而向各名參與人士發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股份的1%。倘進一步授出購股權之數目超過1%限額，本公司須在股東大會上取得股東批准，而會上有關參與人士及其聯繫人須放棄投票。

購股權計劃項下的每股股份認購價由董事釐定，惟不得低於下列較高者：(a)於授出日期(須為交易日)聯交所每日報價表所報股份收市價；(b)緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及(c)股份面值。

購股權計劃將於上市日期起計10年期間維持有效。購股權可行使的期間將由本公司董事全權酌情釐定，惟購股權於授出超過10年後概不可行使。

管理合約

截至2019年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

於2019年12月31日，本公司董事或主要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)之任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊予以記錄或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

(a) 於本公司的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽⁵⁾
沈天晴先生	受控制法團權益	2,712,244,324股股份 ⁽²⁾ (L)	68.76%
	實益擁有人	19,566,400股股份 ⁽³⁾ (L)	0.50%
	受控制法團權益	500,000,000股股份 ^{(2)、(4)} (S)	12.68%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表董事於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 所披露權益為明源集團投資有限公司(「明源投資」)所持本公司權益，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- (3) 該等股份由沈天晴先生作為實益擁有人全資擁有。
- (4) 於2019年12月31日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立免除協議，據此，建銀國際海外有限公司同意免除及解除由明源投資持有的2,712,244,324股股份中的600,000,000股股份，受益人為建銀國際海外有限公司，作為由沈天晴先生全資擁有的一家公司於2017年6月29日向建銀國際海外有限公司發行有抵押票據的抵押品之一。同日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將由其持有以建銀國際海外有限公司為受益人的2,712,244,324股股份中的500,000,000股股份抵押，作為向本公司發行貸款的抵押品之一。
- (5) 於2019年12月31日，本公司的已發行股份總數為3,944,252,161股股份。

(b) 於明源投資的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 ⁽¹⁾	持股 百分比
沈天晴先生	實益擁有人	150,000股股份 (L)	100%

附註：

(1) 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，董事、本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

就董事所知，於2019年12月31日，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄的以下權益或淡倉：

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽²⁾
王新妹女士 ⁽²⁾	配偶權益	2,731,810,724股股份 (L)	69.26%
	配偶權益	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (S)	12.68%
明源投資 ⁽³⁾	實益擁有人	2,712,244,324股股份 (L)	68.76%
	實益擁有人	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (S)	12.68%
建銀國際海外有限公司 ^{(5)、(7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L)	12.68%
Design Time Limited ⁽⁶⁾	實益擁有人	26,228,771股股份 (L)	0.66%
建銀國際投資有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.66%

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽⁸⁾
建銀國際(控股)有限公司 ^{(5)、(6)、(7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L)	12.68%
	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.66%
建行金融控股有限公司 ^{(5)、(6)、(7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L)	12.68%
	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.66%
建行國際集團控股有限公司 ^{(5)、(6)、(7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L)	12.68%
	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.66%
中國建設銀行股份有限公司 ^{(5)、(6)、(7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L)	12.68%
	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.66%
中央匯金投資有限責任公司 ^{(5)、(6)、(7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L)	12.68%
	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.66%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表有關人士／實體於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 王新妹女士為沈天晴先生的配偶，彼被視作於沈天晴先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (3) 該等股份由明源投資持有，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。
- (4) 於2019年12月31日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立免除協議，據此，建銀國際海外有限公司同意免除及解除由明源投資持有的2,712,244,324股股份中的600,000,000股股份，受益人為建銀國際海外有限公司，作為由沈天晴先生全資擁有的一家公司於2017年6月29日向建銀國際海外有限公司發行有抵押票據的抵押品之一。同日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將由其持有以建銀國際海外有限公司為受益人的2,712,244,324股股份中的500,000,000股股份抵押，作為向本公司發行貸款的抵押品之一。
- (5) 根據公開記錄，該等股份中的抵押權益由建銀國際海外有限公司持有，其為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (6) Design Time Limited為建銀國際投資有限公司的全資附屬公司，而建銀國際投資有限公司為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (7) 建銀國際(控股)有限公司為建行金融控股有限公司的全資附屬公司，因此為建行國際集團控股有限公司的全資附屬公司。建行國際集團控股有限公司為中國建設銀行股份有限公司的全資附屬公司，其由中央匯金投資有限責任公司擁有57.11%。
- (8) 於2019年12月31日，本公司的已發行股份總數為3,944,252,161股股份。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，董事並不知悉任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的記錄冊中的權益或淡倉。

關連交易

截至2019年12月31日止年度，本集團與其關聯方訂立若干構成本集團關連交易或持續關連交易的關聯方交易，其詳情載於綜合財務報表附註37。其並不構成上市規則項下須予公佈關連交易。

本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

本集團已訂立多項根據上市規則第14A章構成持續關連交易的交易。年內所有須於本年報披露的持續關連交易均符合上市規則。本集團於截至2019年12月31日止年度的持續關連交易的交易金額載列如下：

關連人士	交易性質	截至2019年 12月31日止年度 的交易金額 人民幣千元
<i>非豁免的持續關連交易</i>		
1. 浙江西谷數字技術有限公司 (「浙江西谷」) ⁽¹⁾ 及嘉興市德宇電子科 技有限公司(「嘉興德宇」) ⁽¹⁾	採購智慧系統設備	35,947
2. 嘉興市博源建築設計有限公司 (「嘉興博源」) ⁽²⁾	採購建築設計服務	30,881
3. 佳源創盛控股集團有限公司 (「佳源創盛」) ⁽³⁾	提供物業管理服務	36,894

附註：

- (1) 浙江西谷為沈先生的配偶王新妹女士間接控制的公司。嘉興德宇為浙江西谷的全資附屬公司。浙江西谷及嘉興德宇主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。

於2015年，本集團訂立智慧系統設備採購協議並購買部分本集團物業開發項目的各種智慧系統設備，包括保安監控設備、視像內部通訊系統、門禁監控設備及警鐘系統。

於2018年12月31日，本公司與浙江西谷及嘉興德宇訂立智慧系統設備採購框架協議，藉以規管本集團為其物業開發項目採購智慧系統設備而重續交易，自2019年1月1日起至2021年12月31日為期三年。

截至2019年12月31日止年度的年度上限為人民幣60百萬元。截至2020年及2021年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣75百萬元及人民幣90百萬元。

(2) 嘉興博源為沈先生間接全資擁有的公司，主要從事項目設計及裝潢。

於2015年，本集團委聘嘉興博源為本集團的部分物業開發項目向本集團提供建築設計服務，包括(i)制訂方案、初步設計計劃及施工圖；及(ii)監督在建項目的相關設計圖及施工圖的落實情況。

於2018年12月31日，本公司與嘉興博源訂立建築設計服務框架協議，藉以規管嘉興博源為本集團的物業開發項目向本集團提供建築設計服務而重續交易，自2019年1月1日起至2021年12月31日為期三年。

截至2019年12月31日止年度的年度上限為人民幣40百萬元。截至2020年及2021年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣65百萬元及人民幣90百萬元。

(3) 佳源創盛為沈先生全資實益擁有的公司，主要從事物業開發、股權投資、企業投資及企業管理諮詢服務。

於2018年9月19日，佳源創盛、浙江佳源物業管理有限公司與本公司訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，各方同意並確認，本集團向佳源創盛及其附屬公司提供物業管理服務(包括但不限於(i)向佳源創盛及其附屬公司的物業銷售中心提供交付前階段的現場保安、清潔、綠化及園藝以及客戶服務；及(ii)就佳源創盛及其附屬公司開發或擁有的若干物業，為物業單位的未售部分提供物業管理服務)，已經並將會繼續按協議所載條款，於物業管理服務框架協議之先決條件獲達成之日(即2019年1月21日)至2020年12月31日(包括首尾兩天)止期間內進行，惟須遵守年度上限所限。

截至2019年12月31日止年度的年度上限為人民幣66百萬元(相當於約75,160,800港元)。截至2020年12月31日止年度的年度上限將為人民幣91百萬元(相當於約103,630,800港元)。

獨立非執行董事確認上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事進一步確認，上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) (倘交易涉及由本集團提供貨品或服務)未按照本集團訂價政策進行；
- (iii) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出各自的年度上限。

薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，就本公司就彼等的薪酬政策及架構作出建議。

本公司已採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵，其詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

截至2019年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

稅項寬免及豁免

董事會並不知悉有本公司股東因持有本公司證券而可獲寬免任何稅項。

充足的公眾持股量

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本年報日期，本公司一直保持上市規則所規定的充足的公眾持股量。

法律訴訟及合規情況

據董事會所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律法規。本集團任何成員公司無尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2019年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

捐款

年內，本集團作出的慈善及其他捐款約為人民幣626,000元。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表。有關審核委員會的工作及其構成的資料載列於本年報第46至57頁「企業管治報告」一節。

證券交易的標準守則

本公司已採納就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之董事及僱員進行證券交易之行為守則（「行為守則」），該守則的條款不低於標準守則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認其於截至2019年12月31日止年度內已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載列於本年報「企業管治報告」一節。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已於2019年12月13日辭任本公司核數師。於2019年12月16日，本公司已委任羅兵咸永道會計師事務所為核數師。本集團截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，而彼將於股東週年大會上退任，並符合資格及願意續聘連任。

代表董事會

沈天晴

主席

香港，2020年3月9日

企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然向股東報告本公司截至2019年12月31日止年度的企業管治。

企業管治常規

董事會相信，高水平的企業管治標準乃本集團保障股東利益及提升企業價值及問責性之關鍵。董事會已致力維持高水平的企業管治標準。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的依據。

本公司於截至2019年12月31日止年度一直遵守企業管治守則的守則條文。

董事將盡力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

證券交易的標準守則

本公司已採納就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之董事及僱員進行證券交易之行為守則(「行為守則」)，該守則的條款不低於根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所訂標準。

本公司在向全體董事作出特定查詢後確認，彼等於截至2019年12月31日止年度內已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

截至2019年12月31日止年度，本公司概不知悉有關僱員不遵守行為守則之情況。倘若本公司知悉任何有關買賣本公司證券的限制期，本公司將會事先通知其董事及相關僱員。

董事會

董事會監管本集團的業務、決策程序及表現、並須以本公司的最大利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

本集團表現

本集團業務的公平檢閱以及本集團年內表現的討論與分析、其財務表現及財務狀況相關的重大因素已載列於本年報第8至25頁「管理層討論及分析」一節。

董事會組成

董事會現時由以下董事組成：

主席及非執行董事：

沈天晴先生(提名委員會主席)

副主席及執行董事：

張翼先生(總裁)(於2019年2月17日獲委任)

黃福清先生

執行董事：

卓曉楠女士(聯席公司秘書及薪酬委員會成員)

王建鋒先生

獨立非執行董事：

戴國良先生(審核委員會主席及薪酬委員會成員)

張惠彬博士，太平紳士(薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員)

顧雲昌先生(審核委員會及提名委員會成員)

非執行董事：

沈曉東先生(於2019年2月17日獲委任)

董事的履歷資料載於本年報第26至32頁「董事及高級管理層」一節。

本公司非執行董事沈曉東先生為本公司主席及非執行董事沈天晴先生的兒子。除披露者外，董事會成員之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

主席及總裁／行政總裁

沈天晴先生擔任主席。主席領導董事會及負責董事會有效運作及領導。

張翼先生獲委任為本公司副主席及總裁及卓曉楠女士不再擔任本公司行政總裁，且於2019年2月17日生效。張先生亦執行行政總裁之職務。總裁／行政總裁專責本公司的業務發展、日常管理及一般營運。

獨立非執行董事

董事會於截至2019年12月31日止年度內一直遵守上市規則有關規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之獨立性指引發出之年度書面獨立性確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

委任及重選董事

本公司所有非執行董事(包括獨立非執行董事)獲委任的特定任期為三年，可於現有期限屆滿後予以續期。

本公司的組織章程細則規定所有獲董事會委任以填補臨時空缺之董事只應任職至彼獲委任後首次股東大會為止，並須於該大會上參與重選。任何獲董事會委任作為現有董事會之新增成員之董事只應任職至下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格參與重選。

本公司組織章程細則規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不低於三分之一的人數)應輪流退任，惟每位董事必須最少每三年退任一次。退任董事合資格膺選連任。

董事會職責

董事會負責領導及控制本公司；及集體負責指導及監管本公司的事務。

董事會直接及透過其委員會間接帶領及指導管理層(包括制定戰略及監察管理層推行戰略)、監督本集團營運及財務表現，以及確保設有良好的內部監控和風險管理制度。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效地運作。

獨立非執行董事負責確保本公司具有高標準的合規報告，並起平衡作用，使董事會在企業行動及運營方面能夠作出有效的獨立判斷。

全體全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料，並可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任的其他職務的詳情。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。

董事的持續專業發展

為有效地履行彼等的職責，董事須了解合規發展及變動，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。

每名新委任的董事均會於其獲委任之初接受正式、全面及為其而設的入職培訓，以確保彼等適當瞭解本公司業務及營運以及充份認識到上市規則及相關法定規定下董事的職責及責任。

董事應參與合適的持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。本公司將為董事安排內部推動簡報會，並於適當情況下向董事提供相關主題的閱讀資料。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓，開支由本公司承擔。

於截至2019年12月31日止年度，本公司為所有董事舉行了最少15小時的培訓。該等培訓涉及一系列有關董事職責及責任的主題。

董事於截至2019年12月31日止年度所接受有關董事職責及監管以及業務發展的持續專業發展培訓記錄如下：

董事	培訓類別 ^{附註}
非執行董事	
沈天晴先生	A、B
沈曉東先生	A、B
執行董事	
張翼先生	A、B
黃福清先生	A、B
卓曉楠女士	A、B
王建鋒先生	A、B
獨立非執行董事	
戴國良先生	A
張惠彬博士，太平紳士	A、B
顧雲昌先生	A、B

附註：

培訓類別

A： 出席培訓課程，包括但不限於簡報會、研討會、會議及工作坊

B： 閱讀有關的新聞、報章、月刊、雜誌及相關出版物

董事委員會

董事會就監督本公司特別事宜已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司成立之所有董事委員會均有書面訂明職權範圍，清楚列載各委員會的權力及職責。董事委員會之職權範圍已登載在本公司網站及聯交所網站，且股東可要求索閱。

各董事委員會之大部份成員為獨立非執行董事，而各委員會主席及成員名單載於本年報第2頁之「公司資料」。

董事會會議及董事出席記錄

一般董事會會議應每年召開至少四次，由過半數出席之董事親身或透過電子通訊方式積極參與。

除一般董事會會議外，於截至2019年12月31日止年度，董事會主席亦在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

各董事出席董事會及董事委員會的會議記錄如下，而於截至2019年12月31日止年度舉行的本公司股東大會亦載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	股東特別大會
沈天晴 ^(附註1)	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1	0/2
張翼 ^(附註4)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	0/1
黃福清	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	0/2
卓曉楠	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1	2/2
王建鋒	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	0/2
戴國良 ^(附註2)	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1	2/2
張惠彬，太平紳士 ^(附註3)	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	2/2
顧雲昌	4/4	2/2	不適用	1/1	1/1	0/2
沈曉東 ^(附註5)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	0/1

附註：

1. 董事會主席及提名委員會主席
2. 審核委員會主席
3. 薪酬委員會主席
4. 於2019年2月17日獲委任為執行董事
5. 於2019年2月17日獲委任為非執行董事

概無上述會議由任何替任董事出席。

於截至2019年12月31日止年度，除於2019年6月13日舉行的股東週年大會外，亦分別於2019年1月15日及2019年7月18日舉行兩次股東特別大會。

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。戴國良先生為審核委員會主席。

審核委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控程序及風險管理制度、內部審核職能的有效性、審核範圍及與外聘核數師的委任，以及安排本公司僱員就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能出現之不當行為提出關注。

董事會亦已根據向審核委員會指派企業管治職責以履行企業管治守則第D.3.1條所載的職能。

審核委員會舉行兩次會議，以審閱有關截至2019年12月31日止年度、中期及全年財務業績及報告以及有關財務申報、經營及合規監控的重大事宜、風險管理及內部監控制度的有效性及內部審核職能、委任外部核數師及委聘非審核服務以及相關工作範疇、關連交易、僱員就可能發生的不正當行為提出關注的安排、本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關合乎法律及法規規定的政策及常規、標準守則的合規情況、本公司遵守企業管治守則以及於本公司的企業管治報告內的披露。

審核委員會在執行董事並沒有出席的情況下與外部核數師舉行了兩次會議。董事會與審核委員會在重新委任外部核數師方面並無分歧。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即卓曉楠女士、戴國良先生及張惠彬博士，太平紳士。彼等大部分為獨立非執行董事。張惠彬博士，太平紳士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇、所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議；並建立透明的程序，以製定薪酬政策和結構，確保任何董事或其任何聯繫人士並無參與釐訂其自身的薪酬。

薪酬委員會舉行了一次會議以就本公司薪酬政策及結構以及執行董事及高級管理層的薪酬待遇及其他有關事項作出檢討並向董事會提出建議。

根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條規定，截至2019年12月31日止年度按薪酬組別劃分的高級管理人員薪酬載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1,400,000至1,800,000	2
1,800,001至2,200,000	1
2,200,001至3,000,000	2

提名委員會

提名委員包括三名成員，即沈天晴先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。彼等大部分為獨立非執行董事。沈天晴先生為提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。提名委員會的主要職能包括檢討董事會的組成、發展及制定提名及委任董事的程序、就董事的委任及繼任計劃向董事會提出建議，並評估獨立非執行董事的獨立性。

就評估董事會組成，提名委員會考慮本公司所採納的董事會多元化政策及董事提名程序中所載的不同範疇以及有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會須討論並同意可考慮之客觀因素，以達至董事會多元化，如需要，並建議董事會採納其推薦意見。

就確定及挑選合適董事人選，向董事會提出人選建議前，如合適，提名委員會須參考相關人選之性格、資格、經驗、獨立性及董事提名政策所載其他相關條件，以執行企業策略及達至董事會多元化。

提名委員會召開了一次會議以檢討董事會的架構、人數及組成及獨立非執行董事的獨立性，以考慮退任董事在股東週年大會上被選舉的資格。提名委員會認為，董事會組成在多元化方面維持適當平衡，並無制定任何實施董事會成員多元化的可計量目標。

董事會多元化政策

本公司已採納一項董事會多元化政策，當中載有實現董事會多元化的方法。本公司明白並深信董事會多元化裨益良多，並認為提升董事會多元化是維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及構成，並在適當情況下向董事會推薦作出變更，以完善本公司的公司策略，並確保董事會平衡、多元。就檢討及評估董事會構成而言，提名委員會致力於全方位多元並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及區域行業經驗。

本公司力求將與本公司業務增長有關的多元化切入點維持適當平衡，亦致力於確保妥善構建所有層面(自董事會向下)的招聘及遴選慣例，以將多元化候選人納入考慮範圍。

董事會將考慮設定可衡量目標，以實施董事會多元化政策及不時檢討該等目標，確保其適當性及掌握為達致該等目標而作出之進展。

目前，提名委員會認為董事會已充分體現多元性，因此董事會並未設立任何可計量目標。

提名委員會將定期檢討董事會多元化政策，以確保其有效性。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則第D.3.1條守則條文所載的職能。

董事會負責審查本公司的企業管治政策及慣例、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展，本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及慣例，以及本公司對企業管治守則的遵守情況及本企業管治報告中所作的披露。自2019年1月1日至2019年12月31日止期間董事會已履行上述職責。

董事提名政策

董事會已委派本公司提名委員會履行其有關董事遴選及委任之職責及權限。

本公司已採納董事提名政策，當中載有有關本公司董事提名及委任之遴選標準及程序以及董事會繼任計劃之考慮因素，旨在確保董事會擁有適合本公司的平衡技能、經驗及多元視角，以及確保董事會可持續運作且董事會具備適當的領導力。

董事提名政策載有評估建議候選人的適合性及可能對董事會帶來貢獻之考慮因素，包括但不限於以下各項：

- 品格及信譽；
- 資質，包括專業資格、技能、知識及經驗及與本公司業務及公司策略相關的按董事會多元政策的多元層面的資質；
- 為達致董事會成員多元化而採納的任何可計量目標；
- 獨立非執行董事對董事會的要求以及建議獨立非執行董事根據上市規則確定的獨立性；及
- 就有足夠時間及相關興趣履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責作出的承諾。

董事提名政策亦載有於股東大會上選舉及委任新董事及重選董事的程序。於截至2019年12月31日止年度，張翼先生獲委任為本公司執行董事、副主席及總裁以及沈曉東先生獲委任為本公司非執行董事，由2019年2月17日起生效。

提名委員會將檢討董事提名政策，以確保其有效性。

風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控制度以及檢討其成效之責任。此等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會有整體責任評估及釐定本公司為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督彼等對風險管理及內部監控制度的設計、實施及監察。

本公司的風險管理及內部監控制度具有下列原則、特徵及程序：

本公司已發展並採納多項權責清晰的風險管理程序、制度及指引，並透過主要業務程序、管理制度及辦公職能實施，包括投資發展、運營管理、營銷管理、人事行政、財務管理、資本和資金運營、審計監察等列明管理規定與工作指引。

本公司制訂了完善的風險管理制度，訂明管理層及董事會在風險管理工作的角色及職責，並據此持續監控風險管理和內部監控系統。本公司管理層持續對本集團的風險進行識別及評估。通過關注市場與行業的變化，以及與公司執行董事及財務總監交流，分析核心關鍵風險的變化情況。通過每月組織會議，本集團結合各項目公司的自查和評估意見，向總部相關管理責任部門匯報和探討各項核心關鍵風險的情況，並總結匯總討論內容，由總部各相關部門持續監控各項核心關鍵風險的受控情況。

本公司設有關於處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。當本公司僱員得悉任何事件及／或事宜被其視之為潛在內幕消息，該僱員將向本公司指定人員匯報，而倘有關人員認為適宜，彼將向董事會提呈有關消息以供考慮及決定有關消息是否構成內幕消息，並須即時通知外部律師和公司秘書，作出合理的披露。

本集團的內部審核團隊於監察本公司內部管治方面扮演著監督及檢討本公司的內部監控及合規的角色，並每年對本公司房產及物業板塊公司開展風險導向的內部審計。其內部審計範圍涵蓋公司的職能，如項目獲取、採購招標、工程營運、成本核算、銷售、財務匯報、人力資源管理和信息安全等。

所有部門定期進行內部監控評估，以識別對本集團業務及各方面(包括主要營運及財務程序、監管合規及資訊保安)具有潛在影響的風險。須每年進行自我評估以確認各部門已妥為遵從監控政策。

管理層就截至2019年12月31日止年度的風險管理及內部監控制度的成效向董事會及審核委員會報告。

本公司內部審核部門負責內部審核職能，並對風險管理及內部監控制度的充足性及有效性進行獨立審查。

董事會透過審核委員會協助及管理層報告以及內部審核結果，對風險管理及內部監控制度(包括本公司於截至2019年12月31日止年度之財務、營運及合規控制)進行檢討，並認為有關制度為有效及充足。年度審閱亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及僱員資格、經驗及相關資源。

舉報程序已經實施，以促使本公司僱員暗中舉報就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為。

本公司已制定其內幕消息政策，其為本公司董事、行政人員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管信息披露及回應查詢提供了一般指引。

董事就財務報表的職責

董事知悉彼等編製本公司於截至2019年12月31日止年度財務報表的職責。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其就財務報表申報責任的陳述載於本年報第80至85頁的獨立核數師報告內。

核數師薪酬

德勤•關黃陳方會計師行已辭任本公司核數師，自2019年12月13日生效，而羅兵咸永道會計師事務所已獲委任為本公司核數師，自2019年12月16日生效。

本公司外聘核數師於截至2019年12月31日止年度提供服務所得薪酬概述如下：

服務類別	已付／應付費用 (人民幣千元)
羅兵咸永道會計師事務所	
審核服務	5,500
德勤•關黃陳方會計師行	
非審核服務	
— 重大收購	3,138
— 優先票據發行相關費用	1,500
— 其他服務	600

聯席公司秘書

本公司聯席公司秘書為外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司之劉綺華女士及本公司執行董事卓曉楠女士，其亦為本公司主要聯絡人。

卓曉楠女士獲委任為本公司聯席公司秘書，且自2019年3月11日生效。黃德儀女士已辭任本公司聯席公司秘書及劉綺華女士已獲委任為本公司聯席公司秘書，自2019年6月10日生效。

本公司認為，此項聯席公司秘書安排(一名具備必要資格的外部人士以及一名具備公司內部知識的人士)適合且有助本公司管理公司秘書及企業管治事宜，尤其於遵守適用於本公司的上市規則及其他相關法例及規例或守則方面。

所有董事都可獲聯席公司秘書就企業管理及董事會常規及事宜提供意見及服務。

於截至2019年12月31日止年度，每位聯席公司秘書根據上市規則第3.29條參加不少於15個小時之相關專業培訓。

股東權利

本公司以不同通訊渠道與股東聯繫，並設有股東溝通政策以確保公司了解股東的意見及關注事項。政策定期進行檢討以確保其成效。

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大個別事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。股東大會上提呈的所有決議案根據上市規則進行投票表決，且投票表決的結果於各股東大會結束後在本公司及聯交所各自的網站上刊載。

召開股東特別大會(「股東特別大會」)及提呈決議案

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會之投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或聯席公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若於遞呈當日起二十一日內，董事會未有開展召開有關大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

地址： 香港皇后大道中9號1403室
(收件人為董事會)
傳真： (852) 3951 8899
電郵： info@hkjiayuan.com.hk

為免生疑問，股東須將簽妥的要求書、通告或聲明或查詢(視情況而定)的正本寄發至以上地址，並提供彼等的姓名、聯絡詳情及確認文件以令該等函件生效。股東資料可按法律規定披露。

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的瞭解至為重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事(或彼等的代表(倘適用))將出席股東週年大會以會見股東及回答彼等的查詢。

與股東有關的政策

本公司已實施股東溝通政策，以確保股東意見及關切得到妥善解決。本公司會定期審閱該政策以確保其有效性。

本公司已就股息派付採納一項股息政策。本公司並無任何預設股息派付比率。董事會可能會於任何財政年度內根據本公司及本集團的財務狀況以及股息政策內載列的條件及因素，建議及／或宣派股息，而就任何財政年度宣派的任何末期股息均須取於得股東批准後方可作實。

組織章程文件

本公司的組織章程大綱及細則於截至2019年12月31日止年度概無變動。

環境、社會及管治報告

關於本報告

隨著社會各界對可持續發展日益重視，本集團定期發布環境、社會及管治報告(「報告」)，讓持份者更了解相關發展方向、工作和進程，冀逐步提高披露水平及透明度。

報告覆蓋範圍

本報告聚焦2019年1月1日至12月31日期間(「本年度」)本集團物業開發業務分部之營運，包括銷售住宅及商用物業。有關業務分部之收益佔本集團總收入96%。針對環境及社會關鍵績效指標，匯報範圍覆蓋以下兩個項目之營銷中心，以及其他由本集團負責直接營運的部分，包括待售單位(合稱「營運點」)。

項目	總建築面積 (千平方米)	擁有權權益 (%)	營銷中心總面積 (千平方米)
揚州佳源世紀天城 ¹	720	100	1.8
南京紫金華府 ²	510	100	3

本報告與上年度環境、社會及管治報告的匯報範圍一致。本集團明白目前匯報範圍尚未覆蓋本集團所有物業開發項目³，以及其他業務分部之營運(包括物業投資及物業管理分部)，並正就逐步擴大報告範圍與相關單位溝通，以便向持份者提供更全面資訊。

報告標準

本報告按《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「《指引》」)編寫，並以四項匯報原則—重要性、量化、平衡及一致性，作為編寫報告的基礎。為了讓持份者全面了解集團的環境、社會及管治績效，本報告不僅按「不遵守就解釋」的規定披露環境關鍵績效指標，亦匯報部份《指引》中「建議披露」的社會關鍵績效指標。本集團於2019財政年度已遵守環境、社會及管治報告指引所載的「不遵守就解釋」條文。

數據預備

本集團已成立內部監控及正式審查程序，竭力確保本報告所有呈現的資料均準確可靠。本報告已獲董事會審閱及批准。

¹ 揚州佳源世紀天城由揚州香江新城市中心置業有限公司(「揚州香江」)負責相關營運。

² 南京紫金華府由南京新浩寧房地產開發有限公司(「南京新浩寧」)負責相關營運。

³ 本集團於2019年12月31日擁有的物業開發項目共63個，總建築面積達1千4百萬平方米。

意見反饋

持份者的意見和提議，有助本集團未來建立更仔細和健全的可持續發展策略。如閣下對本集團在環境、社會及管治方面的工作或本報告內容有任何疑問或建議，歡迎透過info@hkjiayuan.com.hk與可持續發展工作小組聯絡。

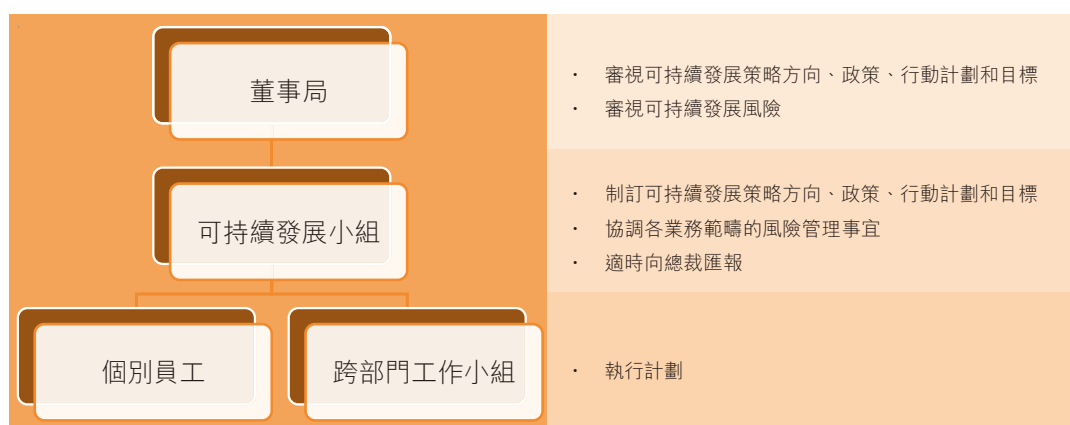
可持續發展表現

隨著可持續發展工作小組之成立，本集團積極與員工及各界持份者攜手合作，以「締造品質生活」為開發理念，為大眾構建舒適宜居的生活環境。

管治	本集團成立可持續發展工作小組，並訂定其架構、小組成員及職權範圍，為未來建立長遠可持續發展策略和目標奠定重要基礎
僱傭	營運點共僱用71名員工，新進員工比率為23%，流失員工比率為17%
員工健康與安全	營運點並無死亡或受傷個案
培訓	營運點共為51名員工提供培訓，每名員工平均接受5小時培訓
溫室氣體排放	營運點共排放2,326公噸二氧化碳當量
耗能	營運點共耗用3,900兆瓦時等值
耗水	營運點共耗用81,875立方米

可持續發展管治

本集團致力維持有效而具高透明度的管治架構，為建立和實現長遠策略和目標奠定穩固基礎。董事會為本集團執行企業社會責任的決策機構，並由可持續發展工作小組負責統籌和監督各個業務分部在環境保護和社區關懷的工作，以及定期進行工作總結和檢視，並經總裁定期向董事會匯報表現和工作進度。



風險管理

董事會成員擁有種多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，領導管理層制定戰略以應對風險、把握機遇，並在審核委員會的協助下，確保內部監控和風險管理制度行之有效。本集團已採納風險管理程序及指引，明確有關單位的權責。所有部門須定期進行內部監控評估，以識別對本集團業務具有潛在影響的風險，包括環境及社會風險。

管理層向董事會及審核委員會匯報本年度之風險管理及內部監控制度的成效，遂由內部審核部門對有關制度的充足性及有效性進行獨立審查。董事會根據上述報告及審核結果進行進一步檢視，確定有關制度有效及充足。

持份者溝通

本集團明白必須了解持份者在各個可持續發展議題上如何受集團業務影響，方能在作出營運決策時充分考慮他們的意見，平衡各方利益。故此，本集團積極與包括員工、投資者、供應商、客戶、監管機構和社區團體等持份者保持定期及雙向的溝通。

持份者可以透過下列不同的溝通方式反映意見，協助本集團審視其在可持續發展方面的潛在風險與機遇，識別不同議題的優先順序，並制訂相應的政策和措施。

員工	供應商	監管機構
通過績效考評、企業通訊、培訓、研討會和員工舉報機制等平台，員工可表達工作上的困難，或對本集團的意見。	進行供應商考察，確保供應商符合本集團規定。	向香港聯交所及時披露公司營運數據、重大交易及內幕消息等事宜，確保信息透明度。
投資者	客戶	社區團體
鼓勵股東參與股東週年大會，收集並回應股東意見。	舉辦客戶答謝會和定期進行客戶拜訪。受訓人員按營銷管理流程和指引向客戶提供銷售服務，確保客戶滿意服務和產品。	透過舉辦志願活動及組織捐款，服務社區及回饋社會。

重要性評估

重要性評估有助企業有系統地檢視營運環境和整理持份者意見，並識別對業務和持份者至關重要的環境和社會議題，確保與整體可持續發展策略和管理方針一致。本年度，本集團委託專業可持續發展顧問進行董事會問卷調查，了解持份者對以下環境和社會議題的意見，並進而確定相關議題為本報告之匯報重點。

環境保護	僱傭及勞工常規	營運慣例	社區
<ul style="list-style-type: none"> • 排放物 • 資源使用 • 環境及天然資源 • 氣候變化 	<ul style="list-style-type: none"> • 僱傭 • 健康與安全 • 發展及培訓 • 勞工準則 	<ul style="list-style-type: none"> • 供應鏈管理 • 產品責任 • 反貪污 	<ul style="list-style-type: none"> • 社區投資

佳源國際與員工

確保人才發展不僅是企業成功的關鍵，亦是其對員工的責任。本集團的《僱傭及勞工常規政策聲明》已列載其承諾，致力為員工提供沒有任何形式的歧視和騷擾的工作環境，並以保障員工的健康與安全為業務營運的關鍵，令每一位員工得以毫無顧慮地發揮所長及發展潛能。

僱傭管理及勞工準則

本集團一直與員工攜手同行，務求建立平等互信的友好關係，從而發展包容、多元的職場文化。為保持僱傭管理的透明度，本集團已制定《員工手冊》及《人事行政工作指引》等政策，列明有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的條款，供員工隨時查閱。

僱傭及勞工制度		
<p>薪酬及解僱</p> <p>本集團為員工定期進行績效評估，客觀評核每位員工的工作表現，並按照結果發放獎金和進行薪酬調整。</p> <p>本集團已於《員工手冊》訂明終止合約的安排和規定。</p>	<p>招聘、晉升</p> <p>本集團制定招聘管理指引，安排求職者進行面試，客觀分析求職者的綜合能力。</p> <p>本集團客觀評核每位員工的工作表現，以員工能力為晉升的準則。</p>	<p>工作時間、假期</p> <p>本集團於《員工手冊》訂明上班時間，以及休假制度和休假申請手續。</p>
<p>反歧視、平等機會、多元化</p> <p>本集團致力為員工提供沒有任何歧視和騷擾，以及多元化的工作環境，並提高其平等意識。本集團絕不因性別、年齡、國籍、種族、膚色、宗教、體型、疾病、心智或身體殘障、家庭崗位、家庭組成、性取向、政治信念或社會地位而差別對待員工。</p>		<p>待遇及福利</p> <p>本集團的員工享有各項待遇及福利，包括醫療福利計劃、節日津貼、通訊費補貼和午餐補貼等。</p>
<p>防止強制勞工</p> <p>本集團確保自願僱傭關係，禁止任何形式的強制性勞工。本集團制定指引規定加班時間的安排，確保員工的加班時間符合法律標準及法規。本集團亦為假日加班之員工提供補假，確保他們獲合理的休息時間。</p>		<p>防止童工</p> <p>人事部檢查入職者的身份證明文件，以確定入職者的實際年齡和確保獲聘者符合當地法定工作年齡。</p>

除制定上述僱傭及勞工制度外，本集團定期進行員工滿意度調查，並於員工離職前安排離職面談，了解員工意見。

發展與培訓

本集團重視員工履行工作職責的知識及技能，並鼓勵他們緊貼行業的最新趨勢，以及透過知識分享和討論，互相學習，提升個人以至團隊的表現。為此，本集團建立培訓制度，並於本年度推行多項措施，確保員工獲充足和及時的培訓和發展機會。人事行政中心制定年度培訓計劃，以針對不同部門員工的需要，定期安排培訓活動。人事行政中心亦負責監督年度培訓計劃的執行。為鼓勵員工持續進修，員工可按既定準則享有全薪或無薪進修假，並可在休假期間享有附加的福利待遇。

主要培訓類別

入職培訓

新員工須於入職起10天內參與佳源學院培訓，內容包括集團之主要業務、管理制度和作業標準等。

系統培訓

各崗位員工在培訓學院接受培訓期間，須參加由人事行政中心安排的企業資源規劃(ERP)系統操作培訓，以掌握處理合同審批和付款等項目管理的流程。

高管人員培訓

根據年度培訓計劃及實際工作需要，人事行政中心每年7月為本集團各事業部、中心和各所屬公司助理經理或以上職級的員工提供管理培訓。

財務人員培訓

財務資金中心連同佳源學院每年為財務人員進行兩次培訓，並定期檢視財務人員的培訓學習成果。

銷售管理培訓

營銷策劃部負責對客戶經理、案場客戶經理進行培訓和考評等工作。未經培訓考核或未能通過考核的員工不得上崗工作。

考察學習

來自不同部門的員工參加考察學習會，到訪國內外標杆公司，了解其在項目開發和營運管理的經驗，以便進一步協助本集團識別改進空間。

銷售培訓學習會暨標杆項目分享交流會

南京新浩寧定期舉辦銷售技能培訓課程，讓員工建立全方面銷售能力。營銷策劃部於8月舉辦一場培訓學習會暨標杆項目分享交流會，指導員工提升銷售說辭和答客技巧，並以紫金華府項目為例，深入解析售產品亮點。參與者遂就銷售戰略思考、產品營造能力和服務理念等多方面，進行分享和交流。

個案分享：佳源學院

「佳源國際準企業家的黃埔軍校」

佳源學院於2009年成立，並由佳源國際內部資深管理人員擔任講師，以及與外部培訓機構合作，開展一系列人才培訓工作。目前，佳源學院與多間國內知名培訓機構(包括：北京大學國家發展研究院、清華大學長三角研究院、全國團幹部井岡山教育培訓基地、復旦大學復泰實戰商學院、高頓財稅學院等)和高等學府(包括：北京大學、浙江大學、上海交通大學、同濟大學等)合作，為員工提供更多完善的培訓課程。

佳源學院課程體系

源動力課程體系

培訓對象：新入職員工

培訓目的：熟悉本集團文化、制度和流程

生力軍課程體系

培訓對象：各部門的青年員工，包括中層管理人員

培訓目的：提升管理能力和業務能力等綜合能力

準企業家課程體系

培訓對象：企業總經理、職能中心高層管理人員

培訓目的：提升領導力和經營能力等管理能力

領航者EMBA課程體系

培訓對象：總經理、總裁助理，以及總經理或總裁助理以上職級的員工

培訓目的：提升戰略思維、資源整合能力和領導力等管理能力

健康與安全

企業有責任確保團隊的身心健康及生活工作平衡。為有效管理職業安全 and 健康，本集團已於《僱傭及勞工常規政策聲明》載列其承諾，並採取一系列措施，確保不同工作崗位的健康與安全。

營運點為員工提供合適、充足的個人防護裝備，致力減低員工在工作場所受傷、染病或受到職業性危害的機會。南京新浩寧亦每年定期為員工安排體檢和舉行安全教育活動，包括消防知識、健康知識講座等，提升員工對健康與安全的意識。

作為物業開發商，本集團的項目施工由承包商負責，因此確保施工安全是其風險管理及供應鏈管理的重要一環，為確保工地員工的健康與安全，本集團制定《安全文明施工管理工作指引》，規範所有施工單位的工作安全守則，加強各在建項目的現場安全管理。

安全文明施工管理			
編製安全施工方案	實施安全文明施工方案	制訂安全事故處理辦法	
施工單位須按法規和合同要求，編制項目安全文明施工方案，並交由外部監理單位和本集團的設計工程部審批。施工單位必須獲得批核，方可施工。	外部監理單位負責規範安全施工的細則，並檢查施工單位執行安全文明施工方案的情況。監理單位亦負責監督工地現場及生活區的衛生、消防和保安等工作情況。	本集團設計工程部每月連同監理單位、施工單位負責人和安全員，進行工地安全檢查。如發現不符合安全標準的施工行為，施工單位必須在指定時間內完成安全整改。	若施工現場發生安全事故，本集團將立即協助施工單位處理事故。施工單位在完成事故處理後須向本集團設計工程部和監理單位提供安全事故報告。

佳源國際與營運

本集團重視每一位客戶，並訂立《供應鏈管理、產品責任及反貪污政策聲明》，致力持續提升本集團項目和服務質素，妥善管理供應鏈，以及防止貪污行為。

項目品質管理

《項目運營工作指引》詳細列明不同範疇的品質安全管理制度，為員工提供具體工作指引，實踐本集團對客戶的承諾。

重點範疇	
<p>設計交底</p> <p>由設計工程部統籌設計交底工作會議，向各項目負責人明確項目規劃理念、景觀設計重點、初步採用的設計標準和成本控制目標等要點。</p>	<p>設計巡查與總結</p> <p>設計工程部監督施工過程，確保材料設備符合設計標準。當完成竣工驗收後，設計工程部將對比設計圖紙的預想效果和竣工後的實際效果，識別改進產品的機會。</p>
<p>項目裝飾裝修</p> <p>加強項目的樣板區裝飾裝修工程、公共部位裝飾裝修工程及其它裝飾裝修工程的管理。</p>	<p>材料設備驗收管理</p> <p>項目工程所採用的材料設備品質須滿足定板要求、工程承包合同規定和行業現行標準要求。</p>
<p>工程驗收管理</p> <p>規範驗收管理過程，確保竣工驗收按計劃進行。</p>	<p>景觀工程管理</p> <p>監管項目景觀工程的施工進度，以及規範景觀工程管理，確保產品品質及按時交房。</p>

透過內部團隊和獨立監察公司進行定期監控和驗收工作，本集團確保項目每一個階段均符合標準。本集團會向符合要求的施工單位發出竣工驗收證明，未能符合標準的施工單位須按驗收意見進行整改措施。

供應鏈管理

作為房地產開發商，本集團的主要供應商為建築承包商、電力工程供應承包商，以及景觀美化及綠化工程承包商。由於業務性質，本集團建築施工活動由承包商負責，故與供應鏈保持長久互惠的協作伙伴合作關係，有助共同提升可持續發展表現。本集團的《供應鏈管理、產品責任及反貪污政策聲明》載列了識別供應鏈中的環境和社會風險的承諾。

本集團制定了招標程序和涵蓋環境保護及社會關懷事宜的供應商評核標準。除了建立《安全文明施工管理工作指引》規範所有施工單位的安全管理，本集團以支持公平和公開競爭原則，選擇供應商及承建商。針對採購及招標過程中的貪污舞弊風險，本集團設立監察系統，以防止貪污、詐騙或其他疏忽職守的行為。

企業誠信

貪污舞弊不但削弱企業的競爭力和名聲，更可能釀成嚴重民生及社會問題。本集團已訂明《規範管理工作指引》，闡明不良行為的定義，禁止任何形式的貪污賄賂行為。

員工須避免可能與公司利益及工作職責發生衝突的行為或關係，例如不可向業務夥伴索取任何形式的利益或饋贈。參與會構成利益衝突的活動前，必須以書面形式向本集團申報。反貪污相關條款亦列載於僱員手冊、僱傭合同和招標文件中，確保員工和業務夥伴清楚了解本集團有關防止貪污賄賂的方針。

本集團設有舉報程序，鼓勵員工以實名形式舉報違反《規範管理工作指引》的行為，舉報人的身份會保密處理。接獲舉報後本集團將徹查有關個案，並採取適當的行動，包括紀律處分、終止聘用或防範措施。如發現懷疑貪污或其他刑事罪行的個案，本集團將向監管機構或其他適當機關舉報。

此外，本集團重視知識版權，員工不可在使用任何未經授權的軟件。

維護客戶權益

本集團重視與客戶建立和維持良好關係，並制定《營銷管理工作指引》，定明相關管理體系，確保向銷售人員提供合適指引和培訓。本集團亦於《供應鏈管理、產品責任及反貪污政策聲明》中承諾以準確和公開的方式向客戶提供產品資訊，涵蓋廣告和標籤內容。

個案分享：客戶關係管理

為妥善管理客戶關係，確保客戶滿意服務和產品，南京紫金華府於本年度制定一系列新方案，包括：

- 定期舉辦舊客戶答謝會和業主生日會等活動
- 進行客戶電話回訪和上門拜訪，以了解並掌握業主需求，提升服務品質
- 更換車位吊牌和配置車位鎖，以規範車輛停放和防止停車位被誤用，有效管理停車場車位

本集團致力保障客戶個人私隱，未經明確核准，禁止員工將客戶資料向第三方洩露。員工亦須了解資訊的保密分級和保密期限，以及銷毀資訊的適當方法，保障資訊安全。本集團為電子涉密文件加設保護密碼。

佳源國際與環境

環境的可持續性是本集團履行社會責任的重點關注議題之一。本集團遵守各營運點的相關環境法律及規例，並透過履行《環境保護政策聲明》，在業務營運中注入環保可持續理念，妥善管理排放物、資源使用，以及保護環境及天然資源。

廢氣排放

營運點的廢氣排放主要來自汽油車輛的排放，以及來自揚州佳源世紀天城液化石油氣廚房爐灶產生的氮氧化物、硫氧化物和可吸入懸浮粒子。其中車輛汽油消耗產生的廢氣是主要排放源。揚州佳源世紀天城的消耗能源較南京紫金華府多，同時其營運所產生的氮氧化物、硫氧化物和可吸入懸浮粒子分別佔營運點總排放量的75%、68%和68%。

類別	空氣污染物排放		
	南京紫金華府	揚州佳源世紀天城	總排放量
氮氧化物	1.87	5.51	7.38
硫氧化物(千克)	0.47	1.00	1.47
可吸入懸浮粒子(千克)	0.18	0.38	0.56

為減少車輛的廢氣排放，營運點選購符合廢氣排放標準的車輛，並按照生產商建議的時間表定期維修和保養車輛。

溫室氣體排放

本年度，本集團繼續委託顧問公司進行碳評估，以量化其營運產生的溫室氣體排放(或稱「碳排放」)。量化的過程參考由中國發展改革委員會發佈的指引⁴以及參考國際標準如ISO14064-1及溫室氣體盤查議定書。本年度，營運點產生的碳排放總量約為2,326噸二氧化碳當量，主要來自電力使用，佔碳排放總量90%。

範圍	溫室氣體排放		
	南京紫金華府	揚州佳源世紀天城	總排放量
範圍一：直接溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	14	23	37
範圍二：能源間接溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	93	2,196 ⁵	2,289
範圍三：其他間接溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	0.1	0	0.1
溫室氣體排放總量(噸二氧化碳當量)	107	2,219	2,326

範圍1來自液化石油氣煮食爐(只適用於揚州佳源世紀天城)及車輛耗用汽油

範圍2來自採購電力

範圍3來自搭乘飛機的商務旅行(只適用於南京紫金華府)

由於電力使用是溫室氣體排放的主要來源，有關減少溫室氣體排放的措施，請詳見於以下「資源使用」之章節。本集團將繼續評估、紀錄及每年披露其溫室氣體排放及其他環境數據，以便檢討現行措施成效，並進一步制訂減碳目標和工作計劃。

廢棄物及污水排放

由於營運點均已竣工，營運點所產生的生活垃圾均為無害廢棄物。其中揚州佳源世紀天城產生共20噸廢棄物，已交由相關市政部門清運。南京紫金華府將於來年建立無害廢棄物記錄系統，以便本集團檢討現行措施成效並制訂未來減廢目標。營運點並無產生有害廢棄物。

為有效管理廢棄物排放物，本集團採取「減廢」、「重用」和「再造」原則，於營運點設立廢物分類回收空間，並鼓勵員工避免使用即棄產品，推廣源頭減廢。營運點產生的生活污水均透過當地的污水管道排放至污水處理廠，確保不影響周邊環境生態。

⁴ 公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南

⁵ 揚州佳源揚州世紀天城的2019年溫室氣體排放涵蓋該項目所有直接或間接營運活動的排放量(2018年度報告匯報數據僅涵蓋項目直接營運的銷售中心及其待售單位的排放量)。

能源使用

本集團的《環境保護政策聲明》確定節能是營運的基本方向。所有員工必須執行既定措施，包括採購高效能源產品和服務，並對本集團的整體節能成效負責。本年度，營運點共消耗電力3,752兆瓦時，以及化石燃料148兆瓦時等值。

能源使用			
類別	耗量		總耗量
	南京紫金華府	揚州佳源世紀天城	
液化石油氣(兆瓦時等值)	0	15	15
汽油(兆瓦時等值)	57	76	133
電力(兆瓦時)	152	3,600 ⁶	3,752
能源總耗量(兆瓦時等值)	208	3,691 ⁶	3,900

為減少能源耗用，營運點已針對銷售及其他辦公活動實施以下措施：

能源管理主要措施		
照明	空調	電腦
<ul style="list-style-type: none"> 人少的時候(例如午膳時和非辦公時間)，關掉公共地方(例如接待處、如茶水間、洗手間和通道等)不必要的照明設施 劃分區域，靈活控制個別照明系統 	<ul style="list-style-type: none"> 把空調溫度設定為攝氏24-26度 人少的時候(例如午膳時和非辦公時間)，關掉部分空調裝置 	<ul style="list-style-type: none"> 更改電腦設置，啟動電腦的待命或休眠模式 在辦公時間後，要求員工關掉個人電腦

水資源消耗

本集團於本年度內共耗水81,875立方米。

水資源使用			
類別	耗量		總耗量
	南京紫金華府	揚州佳源世紀天城	
總耗水量(立方米)	875	81,000 ⁷	81,875

為防範於未然，減少浪費水資源的風險，營運點已定期檢查水管及水龍頭，及時識別漏水情況。本集團於本年度並無關於用水的重大問題。

⁶ 揚州佳源世紀天城的2019年耗電量涵蓋該項目所有直接或間接營運活動的總耗電量(2018年總耗電量為3,680兆瓦時，2018年度報告匯報數據僅涵蓋項目直接營運的銷售中心及其待售單位的耗電量)。

⁷ 揚州佳源世紀天城的2019年耗水量涵蓋該項目所有直接或間接營運活動的總耗水量(2018年總耗水量為81,666立方米)，2018年度報告匯報數據僅涵蓋項目直接營運的銷售中心及其待售單位的耗水量。

原材料消耗

本集團的銷售及其他辦公活動均消耗用紙。為減少用量，營運點營銷中心採用電子通訊及電子存檔，並推行招標無紙化系統。

個案分享：綠色項目管理 「項目生命週期的環境管理」

為減低對環境的影響，本集團在發展南京紫金華府和揚州佳源世紀天城的各階段均制定和執行環境政策和措施，加強對項目生命週期的環境管理。

項目生命週期的重點環境管理措施

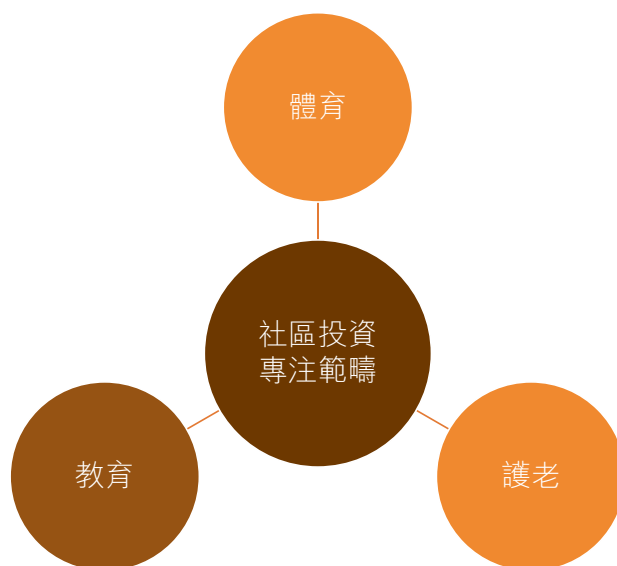
階段	南京紫金華府	揚州佳源世紀天城
規劃與設計	<p>項目設計</p> <ul style="list-style-type: none"> 按照江蘇省一星級節能標準開展規劃與設計工作 <p>產品採購</p> <ul style="list-style-type: none"> 採購XPS擠塑板、發泡水泥板、保溫砂漿等對環境友善的建築產品 	<p>項目設計</p> <ul style="list-style-type: none"> 採用綠化和通風樓頂，減少空調用電 合理設計項目的窗牆面積比例，盡可能利用窗戶採集自然光和確保自然通風，減少照明和空調用電 利用太陽能和地源熱泵技術供暖 收集及淨化雨水和生產、生活污水，循環用水 <p>產品採購</p> <ul style="list-style-type: none"> 選購節能節水用具、高耐久性、可循環或有循環材料成分等對環境友善的產品 選購本地材料
施工管理	<p>按《項目運營工作指引》規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 對公共區域照明進行遠端監控和分區域控制，節約能源消耗 各在建景觀項目的標段接駁口須設置水電錶，以便計算各項目的用水和用電量 設置統一出入口，嚴格管理運輸物資 執行降塵降噪的措施 集中堆放建築廢棄物，並按照政府相關要求將廢棄物運送至指定堆放場所 重新利用邊角廢料製作圍擋柵欄及各類防護設施 由專人回收廢舊板材後進行加工 	

環境及天然資源

隨著3D列印技術日漸成熟及普及，近年不少建築項目應用3D列印技術，以縮短建造時間，減少建築耗能和廢料。此外，由於3D列印機能夠結合多種材料，例如泥沙、混凝土、纖維和可回收材料，因此有助提升於建築物中環保物料的應用。本集團將持續探索和應用3D建築列印技術，並致力將此技術從園藝及戶外用品的運用推廣至本集團的其他項目。本集團亦將持續提升員工的環保意識，提升本集團的環保績效。

佳源國際與社區

為顯示本集團致力履行企業責任、為營運所在社區作出貢獻的決心，本集團已制定《社區投資政策聲明》，妥善規劃社區投資的工作。本集團的社區投資主要集中於三大範疇：體育、教育和護老。在《社區投資政策聲明》的指導下，本集團參與不同捐獻活動。本年度，揚州香江及南京新浩寧為扶貧工作合共捐款逾25,000元人民幣。



個案分享：玄武區慈善工作 「慈善一日捐、濟困送溫暖」

為推動玄武區慈善事業發展和社會救助工作，南京新浩寧於12月參與由南京市玄武區區委和區政府舉辦的「慈善一日捐、濟困送溫暖」活動。活動所籌得之捐款將用於助學、助老、助孤、助醫、助殘和助困等「六助」工程，以及為南京市的有需要人士提供物資和經濟上的援助。

展望未來，本集團將繼續倡導負責任的企業文化，確保與所在社區人士持續溝通。

附錄：合規狀況

範疇	相關法例	合規披露
排放物	《中華人民共和國環境保護法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
	《中華人民共和國水污染防治法》	
	《中華人民共和國大氣污染防治法》	
僱傭	《中華人民共和國勞動法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
	《中華人民共和國勞動合同法》	
	《中華人民共和國婦女權益保護法》	
	《中華人民共和國社會保險法》	
健康與安全	《中華人民共和國安全生產法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
	《中華人民共和國職業病防治法》	
	《中華人民共和國消防法》	
勞工準則	《中華人民共和國勞動法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
	《中華人民共和國未成年人保護法》	
產品責任	《中華人民共和國產品質量法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
	《中華人民共和國城市房地產管理法》	
	《中華人民共和國廣告法》	
	《版權條例》	
反貪污	《中華人民共和國刑法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
	《中華人民共和國反不正當競爭法》	

環境、社會及管治績效一覽

環境績效

環境關鍵績效指標	數量		單位
	2019	2018	
排放物種類及相關排放數據			
氮氧化物	7	8	千克
硫氧化物	1	2	千克
可吸入懸浮粒子	0.6	0.7	千克
溫室氣體總排放量			
範圍1	37	44	公噸二氧化碳當量
範圍2 ⁸	2,289	306	公噸二氧化碳當量
範圍3	0.1	0	公噸二氧化碳當量
溫室氣體總排放量	2,326	350	公噸二氧化碳當量
有害廢棄物總量			
有害廢棄物總量	0	0	
有害廢棄物密度(每平方米面積)	0	0	
無害廢棄物總量⁹			
無害廢棄物總量	20	18	公噸
無害廢棄物密度(每千平方米面積)	7	5	公噸/千平方米
能源總耗量			
液化石油氣	15	16	兆瓦時等值
汽油	133	163	兆瓦時等值
電力 ¹⁰	3,752	435	兆瓦時
能源總耗量	3,900	614	兆瓦時等值
總耗水量			
總耗水量 ¹¹	81,875	5,311	立方米
製成品所用包裝材料的總量			
包裝材料總量	不適用	不適用	
包裝物料密度	不適用	不適用	

⁸ 揚州佳源揚世紀天城的2019年溫室氣體排放涵蓋該項目所有直接或間接營運活動的排放量(2018年度報告匯報數據僅涵蓋項目直接營運的銷售中心及其待售單位的排放量)。

⁹ 無害廢棄物只包含了揚州世紀天城營銷中心的數據。

¹⁰ 揚州佳源揚世紀天城的2019年耗電量涵蓋該項目所有直接或間接營運活動的總耗電量(2018年總耗電量為3,680兆瓦時, 2018年度報告匯報數據僅涵蓋項目直接營運的銷售中心及其待售單位的耗電量)。

¹¹ 揚州佳源世紀天城的2019年耗水量涵蓋該項目所有直接或間接營運活動的總耗水量(2018年總耗水量為81,666立方米)·2018年只涵蓋項目直接營運的銷售中心及其待售單位的耗水量, 為1,825立方米。

社會績效：僱傭及勞工常規

員工人數(按地區、性別及年齡劃分)

營運地點	性別	年齡組別				員工總數	男女員工 人數比例
		30歲以下	31-40歲	41-50歲	50歲以上		
揚州佳源世紀天城	男性	11	6	8	1	47	1.1 : 1
	女性	5	15	1	0		
南京紫金華府	男性	3	8	3	0	29	
	女性	5	5	5	0		

員工人數(按地區、性別及職級劃分)

營運地點	性別	職級組別				員工總數
		C級高管	高級管理人員	中級管理人員	一般員工	
揚州佳源世紀天城	男性	0	2	6	18	47
	女性	1	1	3	16	
南京紫金華府	男性	0	1	3	10	24
	女性	0	2	3	5	

新進員工

營運地點	性別	年齡組別				新進員工 總數	新進員工 比率
		30歲以下	31-40歲	41-50歲	50歲以上		
揚州佳源世紀天城	男性	5	2	0	0	12	23%
	女性	4	1	0	0		
南京紫金華府	男性	1	1	0	0	4	
	女性	1	1	0	0		

流失員工

營運地點	性別	年齡組別				流失員工 總數	流失員工 比率
		30歲以下	31-40歲	41-50歲	50歲以上		
揚州佳源	男性	4	0	0	0	8	17%
世紀天城	女性	4	0	0	0		
南京紫金華府	男性	3	0	0	0	4	
	女性	0	1	0	0		

因工死亡及／或受傷人數

性別	總數
男	0
女	

培訓	性別	職級組別				總數	受訓員工 百分比
		C級高管	高級管理 人員	中級管理 人員	一般員工		
受訓員工人數	男性	0	2	3	23	51	72%
	女性	0	2	4	17		
總培訓時數	男性	0	26	36	136	358	
	女性	0	36	48	76		
每名員工平均 培訓時數	男性	0	9	4	5	5	
	女性	0	12	8	4		

績效及 職業發展檢視	性別	職級組別				總數
		C級高管	高級管理 人員	中級管理 人員	一般員工	
接受定期績效及 職業發展檢視的員工人數	男性	0	3	9	28	71
	女性	1	3	6	21	
接受定期績效及 職業發展檢視的員工比例	男性	100%	100%	100%	100%	100%
	女性	100%	100%	100%	100%	

《環境、社會及管治報告指引》報告內容索引

主要範疇	內容	頁碼索引
A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	68
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	68
A1.1	排放物種類及相關排放數據	74
A1.2	溫室氣體總排放量	74
A1.3	所產生有害廢棄物總量	74
A1.4	所產生無害廢棄物總量	74
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	69
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	69
A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	70
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量	74
A2.2	總耗水量	74
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	70
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果 ¹²	／
A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位估量 ¹³	／
A3 環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	71
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	72

¹² 食水由市政機構供應，營運點求取水源上沒有問題。

¹³ 營運點沒有使用包裝材料。

主要範疇	內容	頁碼索引
B1 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	62
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	75-76
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	75-76
B2 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	65
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	76
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	65
B3 發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	63
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	76
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	76
B4 勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	62
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	62

主要範疇	內容	頁碼索引
B5 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	67
B6 產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	66-67
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	67
B6.4	描述質量檢定過程。	66-67
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	68
B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	67
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	67
B8 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	72
B8.2	在專注範疇所動用資源。	72

獨立核數師報告



致佳源國際控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第86至199頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的綜合財務狀況表；
- 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頒布的《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布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」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布的《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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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。這些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概述如下：

- 評估庫存物業的可變現淨值
- 已竣工投資物業估值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>評估庫存物業的可變現淨值</p> <p>參閱綜合財務報表附註6「關鍵會計估計及判斷」及附註23「庫存物業」。</p> <p>貴集團的庫存物業主要包括開發中物業（「開發中物業」）及持作出售物業（「持作出售物業」），於2019年12月31日分別為人民幣23,648百萬元及人民幣10,463百萬元。開發中物業及持作出售物業的賬面值按成本與可變現淨值（「可變現淨值」）兩者中的較低者列賬。</p> <p>釐定開發中物業及持作出售物業的可變現淨值涉及售價、可變銷售開支以及（就開發中物業而言）估計竣工成本的關鍵會計估計。鑒於涉及關鍵會計估計，評估此等物業的可變現淨值被視為關鍵審計事項。</p>	<p>我們進行了下列審計程序：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 以抽樣方式將於過往年度採納的參數與本年度的實際銷售數據比較，從而評估管理層過往可變現淨值評估的準確性與可靠性。(ii) 就以下各項以抽樣方式測試管理層的關鍵會計估計： <ul style="list-style-type: none">• 售價－我們將估計售價與類型、大小及位置相若的可資比較物業的現行市價以及市況進行比較。• 可變銷售開支－我們將估計銷售開支對售價百分比，與 貴集團本年度的實際平均銷售開支對收益比率進行比較。• 開發中物業的估計竣工成本－我們將金額與管理層批准的預算進行比較及檢查相關建築合約；並將預期竣工成本與 貴集團旗下類型相若的已竣工物業的實際成本比較。 <p>我們認為評估庫存物業的可變現淨值所用主要會計估計，能以可得之證據予以佐證。</p>

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>已竣工投資物業估值</p> <p>參閱綜合財務報表附註6「關鍵會計估計及判斷」及附註17「投資物業」。</p> <p>於2019年12月31日，貴集團總投資物業之賬面值為人民幣7,842百萬元，其中人民幣7,648百萬元為已竣工投資物業。已竣工投資物業公允價值變動人民幣305百萬元於年內綜合收益表確認。</p> <p>貴集團之投資物業以公允價值模型計量。管理層委聘獨立外部估值師以協助彼等計量投資業之公允價值。已竣工投資物業估值被視為關鍵審計事項，原因是釐定已竣工投資物業之公允價值涉及關鍵會計判斷及估計(包括每月租金、年期回報率及復歸回報率)。</p>	<p>我們進行了下列審核程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 評估由貴集團委聘之獨立外部估值師之資歷、能力及客觀性； (ii) 在我們的內部估值專家協助下，評價所採用的估值方法的合適性； (iii) 對比相關之比較數據，從而評估已竣工投資物業進行估值所用相關之主要假設(包括每月租金、年期回報率及復歸回報率)之合理性； (iv) 以抽樣方式測試估值所用之主要輸入值，對比租約、市場數據及取自多個資料來源之可比物業之市場資訊等證據。 <p>我們認為已竣工投資物業進行估值所用主要判斷及會計估計，能以可得之證據予以佐證。</p>

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，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)報告我們的意見，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，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別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，以設計適當的審計程序，但目的並非對 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交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，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。

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

從與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溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張肇昌。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年3月9日

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
收益	7	16,070,171	13,616,003
銷售成本		(10,828,170)	(9,112,135)
毛利		5,242,001	4,503,868
其他收入	9	308,478	351,707
其他收益及虧損	10	(141,399)	(179,135)
金融資產減值撥回/(虧損)淨額	4	19,942	(94,764)
投資物業公允價值變動	17	437,238	365,890
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益	17	—	520,917
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動		(80,378)	12,930
銷售及營銷開支		(303,407)	(358,984)
行政開支		(492,296)	(420,010)
其他開支		—	(2,266)
融資成本	11	(282,698)	(293,400)
採用權益法入賬的應佔投資業績	19	82,056	86,449
除稅前溢利		4,789,537	4,493,202
所得稅開支	12	(2,329,054)	(2,141,018)
年內溢利		2,460,483	2,352,184
應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		2,050,664	2,234,821
— 非控股權益		409,819	117,363
		2,460,483	2,352,184
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣分列示)			
基本及攤薄	16	52.03	57.11

第94至199頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利		2,460,483	2,352,184
其他全面收入			
可被重新分類至損益之項目：			
— 換算海外業務所產生之匯兌差額		2,511	(6,087)
不會重新分類至損益之項目：			
— 按公允價值計入其他全面收益的權益工具投資公允價值變動		—	2,681
年內其他全面收入，扣除稅項		2,511	(3,406)
年內全面收入總額		2,462,994	2,348,778
應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		2,053,175	2,233,197
— 非控股權益		409,819	115,581
		2,462,994	2,348,778

第94至199頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

綜合財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	17	7,841,906	7,571,718
物業及設備	18	132,880	133,765
無形資產		31,328	1,487
使用權資產	3	10,694	–
採用權益法入賬的投資	19	985,051	245,465
按公允價值計入損益的金融資產	20	668,204	80,871
用作收購的按金	21	1,167,684	1,935,423
遞延稅項資產	22	597,494	559,179
貿易及其他應收款項	24	124,934	3,909
		11,560,175	10,531,817
流動資產			
庫存物業	23	34,112,077	32,080,889
貿易及其他應收款項	24	7,177,335	10,131,059
按公允價值計入損益的金融資產	20	168,775	707,499
預付所得稅		563,705	513,848
受限制／已質押銀行存款	25	2,123,101	2,103,123
現金及現金等價物	25	6,030,412	4,599,433
		50,175,405	50,135,851
總資產		61,735,580	60,667,668
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	6,395,483	6,162,953
已收預售按金	27	19,940,467	17,264,139
租賃負債	3	3,597	–
即期所得稅負債		4,628,119	3,156,105
銀行及其他借款	28	4,667,930	7,012,996
優先票據	29	314,084	4,477,446
		35,949,680	38,073,639
流動資產淨值		14,225,725	12,062,212
總資產減流動負債		25,785,900	22,594,029

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
非流動負債			
銀行及其他借款	28	7,462,249	7,787,925
衍生金融工具	29	238,387	–
租賃負債	3	7,317	–
已收預售按金	27	500,510	647,722
遞延稅項負債	22	779,587	660,139
優先票據	29	4,960,692	2,735,063
其他應付款項	26	–	226,500
		13,948,742	12,057,349
本公司擁有人應佔權益			
股本	30	33,870	21,083
儲備		9,825,610	9,045,432
		9,859,480	9,066,515
非控股權益		1,977,678	1,470,165
總權益		11,837,158	10,536,680
總權益及非流動負債		25,785,900	22,594,029

第94至199頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

第86至199頁的綜合財務報表已於2020年3月9日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署：

張翼
董事

卓曉楠
董事

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							總計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	特別儲備	其他儲備	匯兌儲備	法定盈餘公積	保留盈利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日(經重列)	20,564	3,216,102	359,262	278,665	-	276,792	3,742,312	7,893,697	264,520	8,158,217
年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,234,821	2,234,821	117,363	2,352,184
年內其他全面收入	-	-	2,011	-	(3,635)	-	-	(1,624)	(1,782)	(3,406)
年內全面收入總額	-	-	2,011	-	(3,635)	-	2,234,821	2,233,197	115,581	2,348,778
股息(附註15)	-	(625,286)	-	-	-	-	-	(625,286)	-	(625,286)
根據代息股份計劃發行股份	345	495,310	-	-	-	-	-	495,655	-	495,655
於收購前由共同控制實體收取的注資	-	-	418,000	-	-	-	-	418,000	-	418,000
非控股權益出資	-	-	(17,046)	-	-	-	-	(17,046)	177,591	160,545
於收購前共同控制實體支付股息	-	-	-	-	-	-	(578,624)	(578,624)	(70,578)	(649,202)
收購非控股權益	-	-	-	(46,667)	-	-	-	(46,667)	(11,333)	(58,000)
就收購共同控制實體而發行股份	174	245,760	(615,790)	-	-	-	-	(369,856)	-	(369,856)
收購共同控制實體	-	-	(300,000)	-	-	-	-	(300,000)	-	(300,000)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	1,134,164	1,134,164
出售附屬公司	-	-	(36,555)	-	-	-	-	(36,555)	(139,780)	(176,335)
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	231,731	(231,731)	-	-	-
於2018年12月31日的結餘(經重列)	21,083	3,331,886	(190,118)	231,998	(3,635)	508,523	5,166,778	9,066,515	1,470,165	10,536,680

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定盈餘公積 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2019年1月1日(經重列)	21,083	3,331,886	(190,118)	231,998	(3,635)	508,523	5,166,778	9,066,515	1,470,165	10,536,680
年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,050,664	2,050,664	409,819	2,460,483
年內其他全面收入	-	-	-	-	2,511	-	-	2,511	-	2,511
年內全面收入總額	-	-	-	-	2,511	-	2,050,664	2,053,175	409,819	2,462,994
股息(附註15)	-	(248,054)	-	-	-	-	-	(248,054)	-	(248,054)
根據代息股份計劃發行股份(附註30)	45	15,571	-	-	-	-	-	15,616	-	15,616
非控股權益注資(附註36)	-	-	-	28,644	-	-	-	28,644	31,356	60,000
於收購前共同控制實體支付股息	-	-	-	-	-	-	(751,766)	(751,766)	(42,259)	(794,025)
就收購共同控制實體而發行股份(附註1)	12,742	4,090,177	(4,102,919)	-	-	-	-	-	-	-
收購共同控制實體(附註1)	-	-	(304,650)	-	-	-	-	(304,650)	-	(304,650)
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	72,325	(72,325)	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	116,492	116,492
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,895)	(7,895)
於2019年12月31日	33,870	7,189,580	(4,597,687)	260,642	(1,124)	580,848	6,393,351	9,859,480	1,977,678	11,837,158

第94至199頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
經營活動所得現金流量			
經營業務所得現金	31(a)	8,829,870	7,442,771
已付所得稅		(828,531)	(836,671)
經營活動所得現金淨額		8,001,339	6,606,100
投資活動所得現金流量			
信託融資安排的已付按金		(157,620)	(273,424)
信託融資安排的已付按金退款		377,612	28,361
添置物業及設備	18	(25,675)	(19,078)
出售物業及設備所得款項	31(b)	1,265	217
出售附屬公司現金流量淨額	19(a)	(11,971)	(71,632)
添置投資物業	17	(180,590)	(1,375,457)
向關聯公司墊款		(1,825,715)	(5,281,962)
向非控股權益墊款		(562,614)	(1,310,042)
自關聯公司的還款		3,479,249	6,456,903
自非控股權益所得還款		34,978	1,851,132
已收利息		318,923	82,936
收購的已付按金退款		470,015	35,700
收購的已付按金付款		(390,329)	(558,374)
收購附屬公司的現金流量淨額		223,100	(4,097,944)
向採用權益法入賬的投資注資		(447,116)	(15,000)
出售採用權益法入賬的投資所得款項		11,300	-
存放受限制／已質押銀行存款		(930,123)	(2,905,992)
提取受限制／已質押銀行存款		965,974	2,812,543
購入按公允價值計入損益的金融資產		(609,014)	(410,508)
出售按公允價值計入損益的金融資產		475,393	-
投資活動所得／(所用)現金淨額		1,217,042	(5,051,621)

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
融資活動所得現金流量			
借款所得款項		7,819,614	7,244,118
償還借款		(10,490,267)	(8,947,269)
租賃付款本金部分		(2,641)	–
已付利息		(1,776,490)	(1,663,843)
發行優先票據所得款項		2,730,999	6,136,221
償還優先票據	29	(4,644,144)	(3,918,140)
最終股東出資		300,000	–
收購共同控制實體的付款		(300,000)	–
自關聯方所得墊款		234,960	352,333
償還關聯方款項		(682,959)	(3,109,361)
自非控股權益所得墊款		148,362	523,252
付予非控股權益還款		(262,307)	(200,314)
於收購前由共同控制實體支付的股息		(794,025)	(24,486)
付予附屬公司非控股權益的股息		(7,895)	–
已付股息		(232,438)	(129,631)
收購附屬公司的額外權益		–	(58,000)
於收購前由共同控制實體收取的注資		–	100,000
自非控股權益所得的注資		60,000	160,545
融資活動所用現金淨額		(7,899,231)	(3,534,575)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		1,319,150	(1,980,096)
年初的現金及現金等價物		4,599,433	6,392,341
現金及現金等價物匯兌收益		111,829	187,188
年末的現金及現金等價物	25	6,030,412	4,599,433

第94至199頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料、編製基準及業務合併

佳源國際控股有限公司(「本公司」)於2015年5月5日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。於2016年3月，本公司股份完成首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。其直接及最終控股公司為明源集團投資有限公司，該公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股方為沈天晴先生(「最終股東」)。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

除另有說明外，截至2019年12月31日止年度的該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表已於2020年3月9日獲董事會批准刊發。

1.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例

本集團綜合財務報表已根據適用的香港財務報告準則及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。

若干比較數字已重新分類，已與本期間之呈列方式一致。該等重新分類對所報告之總資產、負債、權益或溢利並無影響。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)及按公允價值列賬的投資物業除外。

1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

於2019年1月21日，本公司完成向最終股東收購創源控股有限公司(「創源」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本(「創源收購事項」)，代價為發行予最終股東的50,180,189股本公司新發行普通股。創源及其附屬公司(「創源集團」)的主要業務為於中國提供物業管理服務。按照本公司於完成日期每股普通股4.4港元的市值計算，創源收購事項的代價的公允價值為220,793,000港元(相當於人民幣188,866,000元)。

1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

於2019年4月26日，本公司與最終股東訂立買賣協議(經其後修訂及補充)，據此，本公司有條件同意收購徽源投資控股有限公司(「徽源」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的100%股權，代價為發行予最終股東的1,377,959,475股本公司新發行普通股(「徽源收購事項」)。徽源及其附屬公司(「徽源集團」)的主要業務為於中國從事物業開發及物業投資。作為徽源收購事項之條件，徽源集團從受最終股東控制的浙江佳源房地產集團有限公司，分別於2019年4月及5月，以總代價人民幣304,650,000元收購蚌埠明源房地產開發有限公司的82.48%股權及廬江縣佳源房地產開發有限公司的42%股權。人民幣304,650,000元之代價於2019年8月以應收受最終股東控制的實體的其他應收款項結餘結付。於2019年8月8日，徽源收購事項已完成。按照本公司於完成日期每股普通股3.18港元的市值計算，徽源收購事項的代價的公允價值為4,381,911,000港元(相當於人民幣3,914,053,000元)。

本公司根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」(「會計指引第5號」)將合併會計法(附註2.4.2)應用於創源收購事項及徽源收購事項(即涉及共同控制實體的業務合併)。本集團、創源集團及徽源集團已被視為持續經營的實體。因此，綜合財務報表中2018年的比較金額乃經調整至現值，猶如所收購業務已於2018年初合併。

1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

上述重列對截至2018年12月31日止年度的綜合收益表按項目列示的影響如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	創源集團 人民幣千元	徽源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經重列)
收益	10,458,841	435,427	2,749,595	(27,860)	13,616,003
銷售成本	(7,152,499)	(299,848)	(1,659,788)	-	(9,112,135)
毛利	3,306,342	135,579	1,089,807	(27,860)	4,503,868
其他收入	336,393	4,902	10,412	-	351,707
其他收益及虧損	(181,652)	2,055	462	-	(179,135)
金融資產減值虧損淨額	(75,746)	(7,027)	(11,991)	-	(94,764)
投資物業公允價值變動	354,996	-	10,894	-	365,890
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益	520,917	-	-	-	520,917
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	12,930	-	-	-	12,930
銷售及營銷開支	(297,569)	(4,725)	(56,690)	-	(358,984)
行政開支	(310,252)	(33,948)	(103,670)	27,860	(420,010)
其他開支	(2,266)	-	-	-	(2,266)
融資成本	(208,208)	84	(85,276)	-	(293,400)
採用權益法入賬的應佔投資業績	1,093	-	85,356	-	86,449
除稅前溢利	3,456,978	96,920	939,304	-	4,493,202
所得稅開支	(1,594,092)	(21,708)	(525,218)	-	(2,141,018)
年內溢利	1,862,886	75,212	414,086	-	2,352,184
應佔年內溢利：					
—本公司擁有人	1,794,430	66,654	373,737	-	2,234,821
—非控股權益	68,456	8,558	40,349	-	117,363
	1,862,886	75,212	414,086	-	2,352,184

1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

上述重列對截至2018年12月31日止年度的綜合全面收益表按項目列示的影響如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	創源集團 人民幣千元	徽源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經重列)
年內溢利	1,862,886	75,212	414,086	-	2,352,184
其他全面收入					
可被重新分類至損益之項目：					
— 換算海外業務所產生之匯兌差額	(6,087)	-	-	-	(6,087)
不會重新分類至損益之項目：					
— 按公允價值計入其他全面收益的 權益工具投資公允價值收益	-	2,681	-	-	2,681
年內其他全面收入，扣除稅項	(6,087)	2,681	-	-	(3,406)
年內全面收入總額	1,856,799	77,893	414,086	-	2,348,778
應佔全面收入總額：					
— 本公司擁有人	1,790,795	68,665	373,737	-	2,233,197
— 非控股權益	66,004	9,228	40,349	-	115,581
	1,856,799	77,893	414,086	-	2,348,778

1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2018年12月31日的綜合財務狀況表按項目列示的影響如下：

	2018年		徽源集團 人民幣千元	抵銷 公司間結餘 人民幣千元	2018年
	12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	創源集團 人民幣千元			12月31日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產					
投資物業	5,998,818	-	1,572,900	-	7,571,718
物業及設備	113,539	7,778	12,448	-	133,765
無形資產	-	1,487	-	-	1,487
採用權益法入賬的投資	31,691	-	213,774	-	245,465
按公允價值計入損益的金融資產	80,871	-	-	-	80,871
用作收購的已付按金	1,935,423	-	-	-	1,935,423
遞延稅項資產	446,337	1,730	111,112	-	559,179
貿易及其他應收款項	-	-	3,909	-	3,909
	8,606,679	10,995	1,914,143	-	10,531,817
流動資產					
庫存物業	26,119,077	144	5,961,668	-	32,080,889
貿易及其他應收款項	5,604,811	341,484	4,784,047	(599,283)	10,131,059
按公允價值計入損益的金融資產	707,499	-	-	-	707,499
預付所得稅	375,722	-	138,126	-	513,848
受限制/已質押銀行存款	1,427,072	1,351	674,700	-	2,103,123
現金及現金等價物	3,906,504	33,367	659,562	-	4,599,433
	38,140,685	376,346	12,218,103	(599,283)	50,135,851
總資產	46,747,364	387,341	14,132,246	(599,283)	60,667,668
流動負債					
貿易及其他應付款項	3,986,436	144,419	2,649,382	(617,284)	6,162,953
已收預售按金	10,219,413	44,320	7,000,405	1	17,264,139
即期所得稅負債	2,507,291	36,904	611,910	-	3,156,105
銀行及其他借款	4,801,296	-	2,211,700	-	7,012,996
優先票據	4,477,446	-	-	-	4,477,446
	25,991,882	225,643	12,473,397	(617,283)	38,073,639

1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2018年12月31日的綜合財務狀況表按項目列示的影響如下：(續)

	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	創源集團 人民幣千元	徽源集團 人民幣千元	抵銷 公司間結餘 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
流動資產淨值	12,148,803	150,703	(255,294)	18,000	12,062,212
總資產減流動負債	20,755,482	161,698	1,658,849	18,000	22,594,029
非流動負債					
銀行及其他借款	7,773,825	-	14,100	-	7,787,925
已收預售按金	647,722	-	-	-	647,722
遞延稅項負債	655,833	186	4,120	-	660,139
優先票據	2,735,063	-	-	-	2,735,063
其他應付款項	-	-	226,500	-	226,500
	11,812,443	186	244,720	-	12,057,349
本公司擁有人應佔權益					
股本	21,083	-	283,250	(283,250)	21,083
儲備	7,658,157	161,512	924,513	301,250	9,045,432
	7,679,240	161,512	1,207,763	18,000	9,066,515
非控股權益	1,263,799	-	206,366	-	1,470,165
總權益	8,943,039	161,512	1,414,129	18,000	10,536,680
總權益及非流動負債	20,755,482	161,698	1,658,849	18,000	22,594,029

1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2018年1月1日的本集團權益的財務影響概要如下：

	2018年 1月1日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	創源集團 人民幣千元	徽源集團 人民幣千元	抵銷 公司間結餘 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
股本	20,564	–	183,250	(183,250)	20,564
股份溢價	3,216,102	–	–	–	3,216,102
特別儲備	22,500	–	100,000	236,762	359,262
其他儲備	278,665	53,512	–	(53,512)	278,665
法定盈餘公積	219,705	8,617	48,470	–	276,792
保留盈利	3,191,020	102,319	448,973	–	3,742,312
總計	6,948,556	164,448	780,693	–	7,893,697
非控股權益	44,127	88,792	131,601	–	264,520
總權益	6,992,683	253,240	912,294	–	8,158,217

1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2018年12月31日的本集團權益的財務影響概要如下：

	2018年		抵銷	2018年	
	12月31日	創源集團			徽源集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(經審核及 原先呈列)			(經重列)	
股本	21,083	–	283,250	(283,250)	21,083
股份溢價	3,331,886	–	–	–	3,331,886
特別儲備	(593,290)	35,375	100,000	267,797	(190,118)
其他儲備	278,665	(33,453)	(46,667)	33,453	231,998
匯兌儲備	(3,635)	–	–	–	(3,635)
法定盈餘公積	380,068	14,829	113,626	–	508,523
保留盈利	4,264,463	144,761	757,554	–	5,166,778
總計	7,679,240	161,512	1,207,763	18,000	9,066,515
非控股權益	1,263,799	–	206,366	–	1,470,165
總權益	8,943,039	161,512	1,414,129	18,000	10,536,680

該等重列對於截至2018年12月31日止年度本集團每股盈利的影響如下：

基本及攤薄

	人民幣分
經審核及原先呈列	72.21
共同控制的業務合併所產生調整	(15.10)
經重列	57.11

2 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策列表。該等政策已於所有呈報年度貫徹應用，另有指明者除外。

2.1 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2019年1月1日開始之年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

- 香港財務報告準則第16號「租賃」；
- 具負補償的預付款特色－香港財務報告準則第9號(修訂本)；
- 於聯營及合營企業的長期權益－香港會計準則第28號(修訂本)；
- 香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進；
- 計劃修訂、縮減或清償－香港會計準則第19號(修訂本)；及
- 所得稅處理的不確定性－香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號。

除香港財務報告準則第16號外，以上所列的其他修訂本對過往期間確認的金額沒有任何影響，並且預計不會對當期或未來期間產生重大影響。由於採納香港財務報告準則第16號，本集團必須變更其會計政策。本集團選擇追溯採用新準則，但確認於2019年1月1日首次採用該新準則的累計影響(附註3)。

2.2 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

已公佈若干在本年度尚未生效的新會計準則以及現存準則的修訂本及詮釋，而本集團並無提早採納。

		於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	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(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架	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	對沖會計(修訂本)	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(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產	待定

上述新準則以及現存準則的修訂本及詮釋在2020年1月1日後開始的年度期間生效，但尚未在編製此等綜合財務報表中應用。預期此等準則以及修訂本及詮釋不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 綜合原則及權益會計處理

2.3.1 附屬公司

附屬公司是指本集團具有控制權的的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

2.3.2 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬。

2.3.3 合營安排

合營安排投資依照各投資人的合約權利和義務被分為共同經營和合營企業。本集團經過對其合營安排性質的評估，釐定其為合營企業。合營企業用權益法進行入賬。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 綜合原則及權益會計處理(續)

2.3.4 權益法

按照權益法，合營企業及聯營公司股份初始確認為成本，其後經過調整以確認在購買後本集團所佔利潤或虧損以及其他全面收入變動的份額。如本集團應佔一家合營企業及聯營公司的虧損等於或超過其在該合營企業及聯營公司的權益(包括任何組成本集團對此合營企業及聯營公司淨投資的長期股份)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對合營企業已產生法律或退訂債務或已代合營企業及聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明合營企業及聯營公司投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為合營企業及聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在綜合收益表中確認於「採用權益法入賬的應佔投資業績」旁。

本集團與其合營企業及聯營公司間交易的未實現收益按本集團在此合營企業及聯營公司中所佔股份進行對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。合營企業及聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

2.3.5 不導致失去控制權的附屬公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易—即與所有者以其為所有者身份進行的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

2.3.6 出售附屬公司權益

當本集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他全面收入中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益，或根據香港財務報告準則的相關要求轉移至權益的其他類別。

2 主要會計政策概要(續)

2.4 業務合併

2.4.1 非共同控制業務合併

除受共同控制業務合併外，收購業務採用收購法入賬。業務合併中之轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人產生接之負債及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股權於收購當日之公允價值總額。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生的資產或負債分別按香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公允價值（如有）的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債的收購日金額淨值之差額計量。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔資產的收購日金額淨值超過轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購人持有的股權公允價值（如有）總和，則差額即時於損益確認作議價購入收益。

現時屬擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利可按比例分佔有關附屬公司資產淨值的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。

2 主要會計政策概要(續)

2.4 業務合併(續)

2.4.2 涉及受共同控制業務合併的合併會計法

綜合財務報表包括共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。共同控制合併時並無就商譽或議價購入收益確認任何金額。

綜合收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自該等合併業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)的業績。

於綜合財務報表呈列比較金額，猶如業務已於上一個報告期初或其首次受共同控制時(以較短時間為準)合併。

2.4.3 收購附屬公司而不構成業務

當本集團收購一組資產及負債而不構成業務，本集團透過先將購買價格分配至金融資產／金融負債各自的公允價值，再將餘下的購買價格按其他個別可識別資產及負債於購買日期的公允價值分配至其他可識別資產及負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債。該交易並不會產生商譽或議價購入收益。

2.5 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

2 主要會計政策概要(續)

2.6 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認定為本公司董事會，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.7 外幣換算

(i) 功能貨幣和列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認，惟符合資格成為現金流對沖或投資淨額對沖的項目則於權益中列為遞延項目。

匯兌收益及虧損在綜合收益表內的「其他收益及虧損」中列報。

(iii) 集團公司

本集團旗下所有公司(各公司並無經濟受到嚴重通脹影響的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份綜合收益表和綜合全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.8 物業及設備

物業及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目成本能可靠計算時，才被包括在資產的賬面值或被確認為一項單獨資產。已更換零件的賬面值會終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於損益支銷。

物業及設備折舊以直線法計算，在估計的可使用年限中將成本攤銷至剩餘價值。估計可使用年期如下：

租賃土地及樓宇	租期或50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	5年
辦公室設備	5年
傢俬、裝置及設備	5至10年
電腦設備	3至5年
汽車	4年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.11)。

處置的收益和虧損按比較所得款與有關賬面值而釐定，並在綜合收益表內「其他收益及虧損」中確認。

2.9 投資物業

投資物業，為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由本集團佔用物業。當前正在建設或投資物業將來使用而開發的房產和相關的土地使用權也被歸類為投資物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業按照初始成本列賬，包括相關的交易成本及借款成本(如適用)。在初始確認後，投資物業按公允價值列賬，公允價值指於每個報告日期釐定的公開市值。

公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在損益內記錄為投資物業之公允價值增加。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 投資物業(續)

根據香港會計準則第16號，若業主自用物業的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額在權益中以同樣方式處理為重估。任何因此而產生的賬面值增加於損益中確認，將以往的減值虧損撥回後，任何剩餘的增加額於其他全面收入確認，並直接在權益中的重估盈餘內增加。任何因此而產生的賬面值減少初始相對於之前確認的任何重估盈餘於其他全面收入扣除，而任何剩餘減少於損益扣除。就持作出售已完成物業或發展中物業轉變為按公允價值列賬之投資物業而言，物業於當日之公允價值及其過往賬面值之任何差額應於損益內確認。

倘投資物業經重新開發用於出售，本集團應將其從投資物業轉撥至發展中物業，對於以公允價值計量的投資物業轉撥至發展中物業，該發展中物業於轉換日應以公允價值計量。

2.10 無形資產

(a) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓代價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過往的權益在收購日的公允價值超過本集團獲得的被收購方的可識別淨資產公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產生單位或現金產生單位組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最低層次。商譽在經營分部層次進行監控。

(b) 物業管理合約

於業務合併中取得的物業管理合約乃按於收購日期的公允價值確認。物業管理合約有限定的可使用年期且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合約的預計年期(為6年)內採用直線法進行計算。

2.11 非金融資產的減值

使用壽命不限定的資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已發生減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

2 主要會計政策概要(續)

2.12 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：

- 其後按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的金融資產；
- 其後按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收入」)計量的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於主體管理金融資產的商業模式以及現金流在合約中的條款約定。

對於以公允價值計量的金融資產，其變動計入損益或其他全面收入。債務工具的投資，其變動計入何處取決於本集團持有該筆投資的商業模式。權益工具的投資，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值計入其他全面收入的不可撤銷之選擇。

本集團只有在改變管理金融資產變動的商業模式時才會對債務工具的投資進行重分類。

(ii) 確認和計量

在初始確認時，本集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產不按公允價值計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。按公允價值計入損益的金融資產的交易費用，在綜合全面收益表中作為費用列示。

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

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤銷成本計量的金融資產。後續以攤銷成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合全面收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。

2 主要會計政策概要(續)

2.12 金融資產(續)

(ii) 確認和計量(續)

債務工具(續)

- 按公允價值計入其他全面收入：以收取合約現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且變動計入其他全面收入的金融資產。除確認減值虧損、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面值變動，其他變動計入其他全面收入。當金融資產終止確認時，以前在計入其他全面收入的累計收益或虧損從權益重分類至綜合全面收益表，並在「其他收益及虧損」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 按公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收入的資產，被分類為按公允價值計入當期損益的金融資產。後續按公允價值計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，需在損益中確認，並在綜合收益表內的「其他收益及虧損」中以淨額列示。此類金融資產的利息收入包括在「其他收入」中。

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他全面收入，則之後不可再將公允價值變動損益重分類至綜合全面收益表。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合收益表中作為「其他收入」予以確認。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動所產生的收益或虧損，於其產生的期間呈列在綜合收益表的「其他收益及虧損」內。按公允價值計入其他全面收入的權益投資的減值虧損(及轉回)與其他公允價值變動未分開列示。

2.13 金融資產的減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註4(b)詳細說明本集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

對於貿易應收款項，本集團採用香港財務報告準則第9號—金融工具(「香港財務報告準則第9號」)所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期虧損須於應收款項初始確認時予以確認。對於所有其他工具，本集團計量的虧損準備等於12個月預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，除非自初始確認後信用風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。

2 主要會計政策概要(續)

2.14 衍生金融工具

衍生工具按於衍生工具合約訂立日的公允價值進行初始確認，其後在每個報告期間按其公允價值重新計量，公允價值變動會在「其他收益及虧損」項下立即計入損益。

2.15 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

2.16 發展中物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

物業開發成本包括土地使用費、開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、合資格資產資本化的借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售的已落成物業。

除非發展中物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關發展中物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合約的成本被記錄於發展中物業中，如預計可收回。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收益確認方法一致。

2.17 持作出售物業

於年末仍未出售的物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

2.18 現金及現金等價物

就於綜合現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括本集團所持手頭現金、金融機構活期存款、其他短期高流通性投資、原訂到期日為三個月或以下可隨時轉換為可知金額之現金及價值變動風險不大者之活期存款。

2 主要會計政策概要(續)

2.19 合約資產及合約負債

在與買家簽訂合約時，該集團有權獲得來自買家支付的合約價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給買家的履約義務。這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合約計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合約資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合約負債。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓商品或勞務予客戶之義務。合約負債於綜合財務狀況表內列為已收預售按金。

2.20 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

2.21 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.22 借款成本

一般及專項借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理，以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就專項借款，因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自能進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間在損益確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 借款成本(續)

借款成本包括利息費用、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌損益。對利息費用進行調整的匯兌損益是指，以本集團的功能性貨幣與匯率進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的差異。該匯兌損益金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

當建造工程時長超過一個會計期間時，每個會計期間會確定一個符合資本化條件的匯兌損益，並且該匯兌損益不會超過用功能性貨幣計算出的假定利息金額與外幣借款所發生的實際利息支出之差。不符合資本化條件的以前年度匯兌損益不應在以後年度資本化。

2.23 優先票據

本公司發行的優先票據包含負債及提早贖回權(與主合約並無密切關係)在初始確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公允價值確認。

在以後期間，優先票據的負債部份利用實際利率法按攤銷成本計量。而提早可贖回期權則以公允價值計量，且其公允價值變動計入損益。

與發行優先票據有關的交易成本分配至負債和提早可贖回期權兩部份，以負債和可贖回期權的公允價值百分比為比例分配。與提早贖回權有關的交易費用及時確認為損益。而分配至負債部份的交易成本計入負債部份的賬面值，並以實際利率法在優先票據期限內攤銷。

2.24 即期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項在損益中確認，但與在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

2 主要會計政策概要(續)

2.24 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法全面計提資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，則不作記賬。遞延所得稅來自於交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或虧損，亦不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

有關按公允價值計量的投資物業之遞延稅項負債假設該物業將可透過出售全數收回而釐定。

僅於倘可能有未來應課稅可供抵銷暫時差額及虧損，則會確認遞延稅項資產。

倘本公司有能力控制撥回暫時差額之時間及該等差額很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資之賬面值及稅基之間之暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

當有法定可執行權力將即期稅項資產與負債相互抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當時體有法定可執行權力抵銷且有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則可將即期稅項資產與負債互相抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

2.25 僱員福利

(i) 短期責任

薪金及按表現發放的花紅(包括非金錢利益)及累積病假的負債預期將於僱員提供有關服務的期末後十二個月內悉數償付(其中僱員所提供的有關服務將就彼等截至報告期末止的服務予以確認)，並按清償負債時預期將予支付的金額計量。按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。有關負債在綜合財務狀況表呈列為「貿易及其他應付款項」。

(ii) 退休金責任

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有僱員就其在即期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

本集團對相關政府機關的各種設定提存計劃按月供款。一旦繳付供款，本集團不承擔進一步支付義務。供款在應付時確認為僱員福利費用。這些計劃的資產由政府機構管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

2 主要會計政策概要(續)

2.26 或然負債

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

2.27 收益確認

根據本集團日常經營活動中出售物業及提供服務的應收款的公允價值計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後來列示。當收入能被可靠計量或未來經濟收益很可能流入本集團或如下所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

來自客戶合約的收益

收入在資產的控制權轉移給買家時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，買家同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由買家控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合約期間已完成履約義務的進度進行收益確認。否則，收入於買家獲得資產控制權的時點確認。

倘合約涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

2 主要會計政策概要(續)

2.27 收益確認(續)

來自客戶合約的收益(續)

(i) 出售物業

本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，本集團按在一段時間內確認物業銷售收益；否則，本集團於某一時點確認物業銷售收益。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收入於客戶獲得已完工物業的實物所有權或法定所有權，以及本集團已獲得存在的合格收款權且很可能收回代價時確認。本集團於某一時點確認物業銷售收益。

在確定合約交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合約的融資成份來調整合約承諾代價。

(ii) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。本集團為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。

其他收入來源

租金收入

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

2.28 利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面值減去虧損撥備後的淨額計算。

2 主要會計政策概要(續)

2.29 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

2.30 租賃

誠如附註3所解釋，本集團已變更本集團作為承租人的租賃的會計政策。新政策解釋如下，而有關變動的影響載於附註3。

本集團租賃各類物業。該等租賃協議不施加任何契諾，惟租賃物業不得用作借貸擔保物。

直至2018財政年度為止，擁有權的大部份風險及回報並無轉移至本集團(作為承租人)的物業及設備租約分類為經營租賃。經營租賃項下的付款(扣除出租人給予的優惠)按直線法在租約期內於損益扣除。

自2019年1月1日起，長期租賃於已租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團選擇不分開租賃及非租賃部分，而是作為單一租賃部分處理。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

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，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款及條件借入獲得類似的資產所需資金必須支付的利率。

2 主要會計政策概要(續)

2.30 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

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。

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。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。儘管本集團重新估值其於物業及設備內呈列的土地及樓宇，惟其選擇不重新估值其所持有的使用權樓宇。

與短期設備及車輛租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入於租期內按直線法確認為收入(附註17)。獲取經營租賃產生的初始直接成本會加入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租賃收入的相同基礎確認為開支。個別租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。採納新租賃準則後，本集團無需對以出租人身份持有資產的會計處理作任何調整。

直至2018年12月31日為止應用的會計政策

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。

2 主要會計政策概要(續)

2.30 租賃(續)

(a) 本集團為承租人

(i) 本集團為非土地使用權經營租賃下的承租人

根據經營租賃作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益支銷。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該預先支付的土地使用權的成本以資產入賬。土地使用權之攤銷在未屆滿期限內按直線法確認為開支。

(b) 本集團為出租人

根據經營租賃租出的資產列作投資物業。經營租賃租金收入按直線法，在租賃期內確認。

2.31 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事(按適當)批准的期間於財務報表內確認為負債。

3 會計政策變動

本附註解釋了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。

誠如上文附註2.1所示，本集團已於2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號「租賃」，但經該準則特定過渡條款允許，並無重列2018年報告期間的比較資料。因此，新租賃規則引致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初綜合財務狀況表中確認。新會計政策於附註2.30披露。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團已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」的租賃確認相關租賃負債。以剩餘租賃款項的現值計量租賃負債，並採用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率進行折現。於2019年1月1日應用於租賃負債的承租人增量借款利率加權平均值為6.42%。

(a) 已採用可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估，作為進行減值審閱的替代方法－於2019年1月1日並無虧損性合約；
- 將於2019年1月1日的餘下租期少於12個月的經營租賃入賬為短期租賃；
- 於首次應用日期撇除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇權時，使用事後分析釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估於首次應用日期合約是否為租賃或包含租賃。相反，就於過渡日期之前訂立的合約而言，本集團依據其採用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

3 會計政策變動(續)

(b) 租賃負債之計量

	於2019年 1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日已披露的經營租賃承擔	1,432
採用承租人於首次應用日增量借款利率貼現	1,430
(減)：確認豁免－短期租賃	(1,342)
確認豁免－低價值資產	(88)
於2019年1月1日已確認之租賃負債	—

已確認租賃負債與以下各類負債有關：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
流動租賃負債	3,597	—
非流動租賃負債	7,317	—
租賃負債總額	10,914	—

(c) 使用權資產之計量

使用權資產按相等於租賃負債之金額計量，按有關於2018年12月31日在綜合財務狀況表中確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

已確認使用權資產與以下各類資產有關：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
租賃物業	10,694	—

3 會計政策變動(續)

(c) 使用權資產之計量(續)

下表呈列截至2019年12月31日止年度使用權資產的變動：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於12月31日的結餘	—	—
採納香港財務報告準則第16號的調整	—	—
經重列的期初結餘	—	—
添置	13,005	—
折舊	(2,311)	—
期末賬面淨值	10,694	—

(d) 於收益表確認之金額

收益表呈列以下有關租賃之金額：

	2019年 人民幣千元
使用權資產折舊開支—租賃物業	2,311
利息開支(計入融資成本)	550
有關短期租賃的開支(計入行政開支)	1,342
有關低值租賃的開支(計入行政開支)	88

2019年租賃之現金流出總額為人民幣4,071,000元。

概無對2019年1月1日的保留盈利造成淨影響。

(e) 出租人會計處理

本集團毋須因採納香港財務報告準則第16號而對根據經營租賃持有的資產(作為出租人)會計處理作出任何調整。

4 財務風險管理

本集團的主要金融工具包括按公允價值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項、受限制／已質押銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項、銀行及其他借款以及優先票據。該等金融工具的詳情載於各相關附註。該等金融工具的相關風險包括市場風險(利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效實施適當的措施。

本集團於所呈報年度面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

(a) 市場風險

(i) 利率風險

本集團就定息銀行存款、應收貸款、銀行及其他借款以及優先票據面對公允價值利率風險。

本集團亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的銀行存款、現金及現金等價物、浮息銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

本集團的現金流量利率風險主要集中於因本集團的銀行及其他借款而產生的香港銀行同業拆息及中國人民銀行所報貸款利率波動。

本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層會考慮對沖重大的利率風險。

以下敏感度分析乃基於各報告期末銀行及其他借款的利率風險及於財政年度初發生且於整段報告期內維持不變的規定變動而釐定。內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100基點(2018年：100基點)為基準，乃管理層對利率潛在變動所作出的評估。

倘利率上升／下跌100基點(2018年：100基點)，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2019年12月31日止年度的年內溢利將分別減少／增加約人民幣20,625,000元(2018年：人民幣12,510,000元)。

概無就本集團受限制／已質押銀行存款及現金及現金等價物所面對的利率風險編製敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

4 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 外幣風險

本集團以人民幣收取其全部收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。

本集團進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於2019年及2018年12月31日，本集團擁有以外幣計值的按公允價值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項、受限制／已質押銀行存款、現金及現金等價物、銀行及其他借款以及優先票據使本集團承受外幣風險，主要集中於美元(「美元」)、港元及澳元(「澳元」)的風險。

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
美元	1,888,234	1,784,945	6,085,279	7,212,509
港元	479,830	795,539	2,503,467	3,951,582
澳元	545,511	957,349	—	—
	2,913,575	3,537,833	8,588,746	11,164,091

下表詳列本集團對人民幣兌有關外幣升值及貶值5%(2018年：5%)的敏感度詳情。內部向主要管理人員匯報外幣風險時會以5%(2018年：5%)為敏感度比率，乃管理層對匯率合理潛在變動所作出的評估。敏感度分析包括本集團於各報告期末以外幣計值的按公允價值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項、受限制／已質押銀行存款、現金及現金等價物、銀行及其他借款以及優先票據。以下正／負數表示人民幣兌有關外幣升值5%(2018年：5%)的溢利增／減幅。倘人民幣兌有關外幣貶值5%(2018年：5%)，將會對年內除稅前溢利產生等額的相反影響。

	美元的影響		港元的影響		澳元的影響	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
年內除稅前溢利 增加／(減少)	209,852	271,378	101,182	157,802	(27,276)	(47,867)

4 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險

本集團就其貿易及其他應收款項、受限制／已質押銀行存款及現金及現金等價物面對信貸風險。貿易及其他應收款項、受限制／已質押銀行存款及現金及現金等價物的賬面值乃本集團就金融資產面對的信貸風險的最高值。

現金及現金等價物及受限制／已質押銀行存款

現金及現金等價物以及受限制／已質押銀行存款的信貸風險有限，原因在於對手方為信貸評級可接受的銀行／金融機構。

貿易應收款項

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已制訂政策以釐定信貸額度、信貸審批及其他監控程序，藉以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團管理層會於應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式對按攤銷成本計量的金融資產集體進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已得到有效管理。

其他應收款項

其他應收款項的信貸風險乃透過內部程序而加以管理。於授出信貸前，對各對手方的信貸質量進行調查。本集團亦積極監控各筆應收款項欠付的未償還金額，並及時識別任何信貸風險，以減低產生信貸相關虧損的風險。本集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回金額。

債務工具

所有實體按公允價值計入損益的債務工具均視為具有較低的信貸風險，因此，於期內確認的虧損撥備限於12個月預期虧損。管理層違約的風險較低，而發行人於短期內具備雄厚實力履行其合約現金流責任。

財務擔保合約

就本集團向銀行就客戶借款的按揭貸款以購買物業而提供的財務擔保合約而言，本集團於參考買方的歷史違約率、按現時物業價值計算的違約虧損、已收取的預售按金及前瞻性資料後，根據財務擔保合約計量虧損撥備。本公司董事認為，於2019年1月1日及2019年12月31日的財務擔保合約的虧損撥備對本集團而言並不重大。就已預售的物業或已售出但尚未簽發物業產權證的竣工物業而言，本集團通常就客戶借款的按揭貸款以購買物業而向銀行提供擔保，金額最多為有關物業總購買價的70%。倘買方未能於擔保期內支付按揭，持有按揭的銀行可能要求本集團償還未償還貸款及任何應計利息。於該等情況下，本集團能夠保留客戶銷售按金並出售有關物業，以收回本集團已向銀行支付的金額。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

4 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

類別	本集團對各類之定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	買家違約風險低， 且有能產生合同現金流量	12個月預期虧損。倘資產的預期存續期在12個月之內，則預期虧損按其預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的貸款，倘利息及／ 或本金還款逾期30天，則假定信貸風險顯著增加	存續期內的預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期60天	存續期內的預期虧損
撇銷	利息及／或本金還款逾期120天 且合理預期不能收回	撇銷資產

4 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

下表詳述本集團金融資產面臨的信貸風險，其須進行預期信貸虧損評估：

	內部信貸評級	12個月或使用期預期信貸虧損	2019年 總賬面值 人民幣千元	2018年 總賬面值 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產				
受限制／已質押銀行存款	正常	12個月預期信貸虧損	2,123,101	2,103,123
現金及現金等價物	正常	12個月預期信貸虧損	6,030,412	4,599,433
貿易應收款項	正常	使用期預期信貸虧損(撥備矩陣)	321,910	169,791
其他應收款項	正常	12個月預期信貸虧損	1,198,163	3,488,758
其他應收款項	正常	使用期預期信貸虧損	-	869,717
財務擔保合約	正常	12個月預期信貸虧損	13,289,638	11,269,932

- (i) 就受限制／已質押銀行存款及現金及現金等價物而言，本集團透過參考相關銀行的外部信貸評級以釐定預期信貸虧損。
- (ii) 就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化法按使用期預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團使用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。
- (iii) 至於其他應收款項，就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險是否自初始確認以來出現大幅增加。
- (iv) 就財務擔保合約而言，總賬面值指本集團就相關合約作出擔保的最高金額。

4 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

下表顯示已確認為貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備對賬。

	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	-	-	-
— 確認減值虧損	1,228	34,105	35,333
— 撥回減值虧損	-	(252)	(252)
撤銷為不可收回的應收款項	(143)	-	(143)
原生或購入的新增金融資產	5,851	53,832	59,683
於2018年12月31日	6,936	87,685	94,621

	貿易應收款項 使用期預期 信貸虧損 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	6,936	87,685	94,621
— 確認減值虧損	2,490	-	2,490
— 撥回減值虧損	-	(22,432)	(22,432)
撤銷為不可收回	(25)	-	(25)
於2019年12月31日	9,401	65,253	74,654

於各報告期末，概無就受限制／已質押銀行存款、現金及現金等價物、債務工具及財務擔保合約計提減值虧損，原因為本公司董事認為影響微乎其微。

按公允價值計入損益的金融資產

該實體亦就按公允價值計入損益的債務工具面臨信貸風險。報告期末的最大風險為該等投資的賬面值(人民幣668,204,000元；2018年：人民幣500,758,000元)。

4 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

本公司董事密切監察本集團的現金流量，並在必要情況下於到期時安排重續銀行貸款及發行新優先票據，以讓本集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，本公司董事認為本集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列本集團金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據本集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要償還的銀行貸款已計入最早到期時段。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流為浮動利率，非折現款額則以報告期末的利率計算。

	按要或			未折現現金	
	1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	2-5年 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括墊款、應付營業稅及 其他稅項、應計費用、按金及其他應付款項)	3,944,611	-	-	3,944,611	3,944,611
租賃負債	5,501	3,631	4,280	13,412	10,914
銀行及其他借款					
- 定息	5,454,375	5,068,098	457,908	10,980,381	9,380,127
- 浮息	428,744	309,980	2,440,073	3,178,797	2,750,052
優先票據	805,328	670,805	5,743,048	7,219,181	5,274,776
	10,638,559	6,052,514	8,645,309	25,336,382	21,360,480
財務擔保					
- 按揭擔保	13,289,638	-	-	13,289,638	-
總計	23,928,197	6,052,514	8,645,309	38,626,020	21,360,480

4 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

	按要求或			未折現現金	
	1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	2-5年 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2018年12月31日(經重列)					
貿易及其他應付款項(不包括墊款、應付營業稅及其他稅項、應計費用、按金及其他應付款項)	3,214,252	-	-	3,214,252	3,214,252
銀行及其他借款					
— 一定息	7,080,058	4,300,358	2,787,782	14,168,198	13,132,920
— 浮息	1,729,137	-	-	1,729,137	1,668,001
優先票據	4,922,459	3,006,899	-	7,929,358	7,212,509
	16,945,906	7,307,257	2,787,782	27,040,945	25,227,682
財務擔保					
— 按揭擔保	11,269,932	-	-	11,269,932	-
總計	28,215,838	7,307,257	2,787,782	38,310,877	25,227,682

倘浮動利率變動與於報告期末釐定的該等利率估計不同，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述計入財務擔保合約的金額乃擔保對手方申索全數擔保金額時本集團根據有關安排可被要求償付的最高金額。按照各報告期末的預期，本集團認為根據有關安排須支付款項的可能性極低。然而，此項估計會因對手方根據擔保提出申索的機會率而改變，申索機會率取決於對手方因持有受擔保的應收財務款項而導致的信貸虧損的可能性。

4 財務風險管理(續)

(d) 金融工具的公允價值計量

本集團的部分金融資產及金融負債乃於各報告期末按公允價值計量。下表提供有關釐定該等金融資產及金融負債的方法(尤其是使用估值及輸入數據)以及公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度將公允價值計量分類為公允價值層級(第一層級至第三層級)。

不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一層級)；
- 就資產或負債可直接(價格)或間接(源自價格)觀察的輸入數據(第一級內包括的報價除外)(第二層級)；及
- 並非以可觀察輸入數據為準的資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第三層級)。

按公允價值計入損益的金融資產	於12月31日的公允價值		公允價值層級	估值方法及主要輸入數據
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元		
中國債務工具	—	65,913	第三層級	市場法計及近期就類似資產支付的價格，並對市場價格作出調整以可反映評估資產相對市場比較對象的狀況及使用情況。
香港債務工具	107,827	—	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。
海外債務工具	545,511	419,887	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。
人壽保險的已付按金	14,866	14,958	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。
香港上市股權投資	168,775	287,612	第一層級	活躍市場的報價。
總計	836,979	788,370		
金融負債—確認為衍生金融工具的優先票據的認沽權	202,910	—	第二層級	認沽權的公允價值乃通過評估債券按報價基於可觀察輸入數據的公平值與純債券價值之間的差額而釐定。
確認為衍生金融工具的優先票據的認沽權	35,477	—	第三層級	認沽權的公允價值乃通過評估債券按報價基於不可觀察輸入數據的公平值與純債券價值之間的差額而釐定。
總計	238,387	—		

截至2019年及2018年12月31日止年度並無在第一層級、第二層級及第三層級之間發生轉移。

4 財務風險管理(續)

(d) 金融工具的公允價值計量(續)

(i) 金融資產第一層級公允價值計量的對賬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	287,612	–
添置	14	275,642
出售	(40,292)	–
公允價值變動	(82,146)	11,970
匯兌差額	3,587	–
於12月31日的結餘	168,775	287,612

(ii) 金融資產第三層級公允價值計量的對賬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	500,758	69,122
添置	609,013	370,206
出售	(517,247)	–
公允價值變動	1,768	70
利息收入	80,572	63,791
保險開支	(295)	(295)
匯兌差額	(6,365)	(2,136)
於12月31日的結餘	668,204	500,758

4 財務風險管理(續)

(d) 金融工具的公允價值計量(續)

(iii) 金融負債第二層級公允價值計量的對賬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於發行日的結餘	72,902	—
公允價值變動	129,327	—
匯兌差額	681	—
於12月31日的結餘	202,910	—

(iv) 金融負債第三層級公允價值計量的對賬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於發行日的結餘	106,995	—
公允價值變動	(73,970)	—
匯兌差額	2,452	—
於12月31日的結餘	35,477	—

本集團認為，於綜合財務報表按攤銷成本入賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與其於報告期末的公允價值相若。

金融資產及金融負債(本集團按公允價值計入損益的金融資產則除外)的公允價值乃根據公認定價模式按貼現現金流量分析釐定。

4 財務風險管理(續)

(e) 按類別劃分的金融工具

	於2019年12月31日		
	按公允價值 計入損益	按攤銷成本	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按綜合財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項(不包括按金、墊款及預付款項)	–	1,185,425	1,185,425
受限制/已質押銀行存款	–	2,123,101	2,123,101
現金及現金等價物	–	6,030,412	6,030,412
按公允價值計入損益的金融資產	836,979	–	836,979
總計	836,979	9,338,938	10,175,917
按綜合財務狀況表的負債			
貿易及其他應付款項(不包括墊款、 應付營業稅及其他稅項、應計費用及按金)	–	3,944,611	3,944,611
租賃負債	–	10,914	10,914
銀行及其他借款	–	12,130,179	12,130,179
優先票據	–	5,274,776	5,274,776
衍生金融工具	238,387	–	238,387
總計	238,387	21,360,480	21,598,867

4 財務風險管理(續)

(e) 按類別劃分的金融工具(續)

	於2018年12月31日		
	按公允價值 計入損益	按攤銷成本	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按綜合財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項(不包括按金、墊款及預付款項)	–	1,310,566	1,310,566
受限制/已質押銀行存款	–	2,103,123	2,103,123
現金及現金等價物	–	4,599,433	4,599,433
按公允價值計入損益的金融資產	788,370	–	788,370
總計	788,370	8,013,122	8,801,492
按綜合財務狀況表的負債			
貿易及其他應付款項(不包括墊款、 應付營業稅及其他稅項、應計費用及按金)	–	3,214,252	3,214,252
銀行及其他借款	–	14,800,921	14,800,921
優先票據	–	7,212,509	7,212,509
總計	–	25,227,682	25,227,682

5 資本管理

本公司董事管理本公司資本，以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報，確保本集團能夠持續經營。與過往各年度相比，本集團整體策略並無變動。

本集團按照資本負債比率監控資本。該比率是按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額包括銀行及其他借款以及優先票據(分別於各相關附註披露)，並已扣除現金及現金等價物及受限制/已質押銀行存款。

本公司董事每半年檢討資本負債比率及資本架構。作為此項檢討的一部分，本公司董事考慮資本成本及各類資本的相關風險。根據本公司董事的建議，本集團將通過支付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。

於2019年及2018年12月31日的資本負債比率計算如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他借款	12,130,179	14,800,921
優先票據	5,274,776	7,212,509
總額	17,404,955	22,013,430
減：現金及現金等價物	(6,030,412)	(4,599,433)
受限制/已質押銀行存款	(2,123,101)	(2,103,123)
債務淨額	9,251,442	15,310,874
總權益	11,837,158	10,536,680
資本負債比率	78.2%	145.3%

6 關鍵會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，而會計估計本身意義上就與實際業績有差距。管理層應用本集團的會計政策時亦需行使判斷。

估計及判斷乃予持續評估，以過往經驗及其他因素為依據，包括就可能對實體產生財務影響及相信在有關情況下屬於合理的未來事件的預期。

(a) 庫存物業估值

本集團的庫存物業以成本及可變現淨值(「可變現淨值」)中的較低者列值。本集團管理層作出重大判斷估計售價、銷售開支及竣工成本，以釐定該等庫存物業的可變現淨值。

根據本集團管理層的經驗及目標物業的性質，本集團管理層參考庫存物業的估計竣工成本、銷售成本及售價釐定該等庫存物業的可變現淨值，並考慮到多種因素，包括同一項目中或類別、規模及地點近似的可比物業的預售單位，以及現行的房地產市場的市場狀況。本公司董事參考本集團其他類似已落成項目的實際開發成本及銷售開支估計庫存物業的竣工成本及銷售成本。

倘竣工成本增加或估計售價減少，可能導致撇減該等庫存物業。該等撇減須本集團管理層作出估計。根據管理層對庫存物業可變現淨值的估計，認為並無減值的必要。

(b) 投資物業公允價值估計

於報告期末，投資物業乃根據本集團委聘的獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師乃以涉及若干估計的估值方法為基準(於附註17說明)。在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷，並信納估值所用的假設已反映當前市況。

(c) 所得稅開支估計

本集團須作出重大判斷以釐定所得稅撥備。在日常業務過程中，對很多交易及計算而言，最終的釐定不確定。倘該等事項的最終稅務結果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。

本集團須支付中國土地增值稅(「土地增值稅」)。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，但本集團尚未與若干中國城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納方法。本集團須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果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撥備。

7 收益

收益於扣除銷售相關稅項後列值，其分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
產品及服務種類		
物業銷售	15,373,501	13,127,092
物業管理服務	485,778	318,246
物業租賃	210,892	76,977
軟件及系統設備的銷售及安裝服務	—	89,322
諮詢服務	—	4,366
總計	16,070,171	13,616,003
收益確認：		
客戶合約：		
— 於某時點	15,373,501	13,211,726
— 隨時間轉移	485,778	327,300
	15,859,279	13,539,026
其他來源：租金收入	210,892	76,977
	16,070,171	13,616,003

按地區市場劃分的物業銷售

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	14,062,528	13,127,092
香港	1,310,973	—
總計	15,373,501	13,127,092

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無個別客戶貢獻總收益超過10%。

7 收益(續)

客戶合約的履約責任

就物業銷售與客戶訂立的合約而言，合約規定的相關物業乃按照客戶規定，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款及中國的法律環境後，本集團認為，在向客戶轉讓相關物業前，本集團並無強制可執行權利收取款項。因此，銷售物業的收益於將已竣工物業轉讓予客戶時的時間點確認，即客戶取得該已竣工物業的控制權且本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點。本集團於客戶簽署買賣協議且物業建築工程仍在進行時向客戶收取合約價值若干百分比作為按金。若干客戶動用銀行提供的按揭貸款，而合約總價值的餘下金額將於客戶滿足銀行的條件時即向本集團支付。有關預先付款計劃導致確認合約負債。

就物業管理服務而言，本集團確認收益金額，相等於與(按月計算)本集團迄今履約對客戶價值直接對應的發票權利。本集團的合約負債主要產自客戶作出的預先付款，而相關服務尚未提供。

分配至餘下客戶合約履約責任的交易價格

於年結日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及預期確認物業銷售收益的時間如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	17,050,839	8,213,978
一年以上但不超過兩年	7,097,733	8,796,683
兩年以上	—	1,339,764
	24,148,572	18,350,425

8 分部資料

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定，識別經營分部時，須按照董事會（為主要營運決策者）為對各分部進行資源分配及業績評估而定期審閱的有關本集團組成部分的內部報告。達致本集團的可呈報分部時，彙集主要營運決策者所識別的所有經營分部。

本集團主要從物業開發，其收益佔總營業額超過90%。

由於分部資產及負債並無提供予主要營運決策者作資源分配及業績評估用途，因此並無呈列分部資產及負債。

於2018年，本集團識別兩個可呈報分部－物業開發及物業投資。年內，董事會重新評估本集團的表現及經營，並總結認為本集團僅有一個可呈報分部－物業開發。就分部呈報而言，其他分部個別及共同並不重大。因此，並無呈列分部資料。

由於本集團逾90%收益乃源自中國的業務及客戶，且本集團非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）賬面值逾90%位於中國，故概無呈列地區分部分析。

9 其他收入

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
應收貸款利息收入	132,597	190,491
按公允價值計入損益的金融資產利息收入(附註4(d)(ii))	80,572	63,791
銀行存款利息收入	79,860	72,196
政府補助金	592	1,944
其他	14,857	23,285
	308,478	351,707

10 其他收益及虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
出售聯營公司投資收益	21,712	—
衍生金融工具的公允價值變動	(55,357)	—
出售物業及設備(虧損)/收益	(5)	115
出售按公允價值計入損益的金融資產虧損	(15,232)	—
視為出售附屬公司虧損(附註19(a)(i))	(39,709)	—
外匯虧損淨額	(61,144)	(167,016)
其他	8,336	(12,234)
	(141,399)	(179,135)

11 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
利息開支：		
— 銀行及其他借款	1,243,160	1,395,105
— 優先票據	621,541	777,336
— 租賃負債(附註3)	550	—
	1,865,251	2,172,441
優先票據匯兌虧損	22,146	—
	1,887,397	2,172,441
減：合資格資產資本化金額	(1,604,699)	(1,879,041)
	282,698	293,400

截至2019年12月31日止年度，在建投資物業及開發中庫存物業的融資成本已按每年6.79%(2018年：6.36%)的平均比率資本化。

12 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅項		
— 企業所得稅	1,131,003	1,063,579
— 土地增值稅	1,130,859	1,030,723
	2,261,862	2,094,302
遞延所得稅(附註22)	67,192	46,716
	2,329,054	2,141,018

由於兩個年度於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等確認稅項撥備。

香港利得稅乃根據本集團於香港的附屬公司的估計應課稅溢利按稅率16.5%(2018年：16.5%)計提撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發的成本和若干費用)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

12 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前溢利的所得稅有別於使用集團實體原屬國家實施的稅率計算的理論金額，載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前溢利	4,789,537	4,493,202
按25%計算的所得稅(2018年：25%)	1,197,384	1,123,301
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的影響	(16,301)	(132)
動用以往並未確認為遞延所得稅資產之稅項虧損	(22,431)	(32,885)
應佔採用權益法入賬之投資之稅後業績的影響	(20,514)	(21,339)
毋須繳稅收入	(49,303)	(46,151)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損的稅務影響	24,358	15,411
不可扣稅支出	367,717	329,771
	1,480,910	1,367,976
土地增值稅	1,130,859	1,030,723
土地增值稅的稅務影響	(282,715)	(257,681)
所得稅開支	2,329,054	2,141,018

13 年內溢利

年內溢利乃經扣除以下各項：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
確認為開支的持作出售物業成本	10,480,894	8,756,711
物業及設備折舊費用	12,785	14,553
使用權資產折舊費用(附註3)	2,311	–
核數師酬金		
– 審核服務	5,500	2,530
– 非審核服務	5,238	5,164
	10,738	7,694
僱員福利開支(包括董事酬金)		
薪金及其他津貼	443,688	313,440
退休福利成本	24,812	20,676
開發中物業資本化	(46,270)	(19,215)
	422,230	314,901

14 董事及五名最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

本公司每位董事及行政總裁的酬金載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現 發放的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度					
執行董事					
張翼先生(附註i)	—	2,824	1,102	11	3,937
卓曉楠女士(附註i)	—	176	—	—	176
黃福清先生	—	979	1,321	27	2,327
王建鋒先生	—	1,286	602	16	1,904
非執行董事					
沈天晴先生	—	829	—	16	845
沈曉東先生(附註ii)	—	879	402	16	1,297
獨立非執行董事					
戴國良先生	250	—	—	—	250
張惠彬博士，太平紳士	250	—	—	—	250
顧雲昌先生	250	—	—	—	250
	750	6,973	3,427	86	11,236

14 董事及五名最高薪人士酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現 發放的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士(i)	–	200	–	–	200
黃福清先生	–	844	1,392	42	2,278
王建鋒先生	–	843	678	16	1,537
非執行董事					
沈天晴先生	–	843	–	16	859
獨立非執行董事					
戴國良先生	200	–	–	–	200
張惠彬博士，太平紳士	200	–	–	–	200
顧雲昌先生	200	–	–	–	200
	600	2,730	2,070	74	5,474

(i) 張翼先生於2019年2月17日獲委任為本公司的執行董事及總裁，彼亦兼任行政總裁職務。卓曉楠女士於2019年2月17日不再為本公司行政總裁，上述所披露的他的薪酬包括彼作為行政總裁提供的服務。上述執行董事的酬金乃就彼等管理本公司及本集團事務有關的服務。

(ii) 沈曉東先生於2019年2月17日獲委任為本公司非執行董事。上述的非執行董事酬金乃彼就作為本公司董事提供的服務。

14 董事及五名最高薪人士酬金(續)

(b) 董事退休福利

截至2019年12月31日止年度，概無由本集團向本公司及其附屬公司董事就其提供董事服務或為管理本公司或附屬公司事務而提供的其他服務而向其支付的退休福利(2018年：無)。

(c) 董事終止福利

截至2019年12月31日止年度，概無由本集團向董事支付作為提早終止委任的補償(2018年：無)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供或由其收取的代價

截至2019年12月31日止年度，概無有關向本公司提供董事服務而向第三方提供或由其收取的代價(2018年：無)。

(e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

截至2019年12月31日止年度，概無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款和其他交易(2018年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合約的重大權益

除附註1.2及附註37披露之交易外，本公司概無於年終或年內任何時間訂有任何本公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約(2018年：無)。

(g) 五名最高薪人士酬金

截至2019年12月31日止年度，五名最高薪人士包括3名董事(2018年：2名)。年內，其餘2名最高薪人士(2018年：3名)的酬金如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
僱員		
— 薪金及其他津貼	2,195	2,683
— 按表現發放的花紅	1,420	1,895
— 退休福利計劃供款	47	171
	3,662	4,749

14 董事及五名最高薪人士酬金(續)

(g) 五名最高薪人士酬金(續)

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2019年	2018年
1,500,001港元至2,000,000港元	–	2
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1

本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度均無向本公司董事或本集團五名最高薪人士任何一人支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。概無本公司董事於兩年內放棄任何酬金。

15 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內確認為分派股息：		
上個年度宣派末期股息		
— 每股11港仙(2018年：19港仙)	248,054	405,036
中期股息		
— 每股零港元(2018年：10港仙)	–	220,250
	248,054	625,286
本年度建議派付之末期股息：		
— 每股普通股11港仙(2018年：11港仙)	388,962	247,441

於報告期末後，董事會建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股普通股11港仙(2018年：11港仙)，計及於報告日期已發行的3,944,252,000股(2018年：2,561,151,991股)普通股後，總金額為433,868,000港元，相當於約人民幣388,962,000元(2018年：281,727,000港元，相當於約人民幣247,441,000元)，須待本公司股東於應屆股東週年大會上通過後方可作實。報告期末後建議的末期股息可由股東選擇以現金支付或以部分或全部收取本公司的新繳足股份方式收取。擬派付的末期股息並未於該等綜合財務報表內確認為負債。

15 股息(續)

年內，就宣派的股息提供以股代息之選擇。股東接受以股代息之選擇如下：

	2019年		2018年	
	千港元	等值 人民幣千元	千港元	等值 人民幣千元
股息				
—現金	263,981	232,438	147,901	129,631
—以股代息選擇	17,746	15,616	565,813	495,655
	281,727	248,054	713,714	625,286

16 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2019年	2018年 (經重列)
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣千元)	2,050,664	2,234,821
已發行普通股加權平均數(以千計)	3,941,295	3,913,111
每股基本盈利(人民幣分)	52.03	57.11

(b) 每股攤薄盈利

截至2019年及2018年12月31日止年度，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，乃由於兩年內並無攤薄潛在股份。

17 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於2018年1月1日(經重列)	2,526,142	2,063,200	4,589,342
添置	13,085	1,362,372	1,375,457
匯兌差額	–	17,183	17,183
收購一間附屬公司	–	27,846	27,846
轉撥自庫存物業	675,083	–	675,083
竣工時轉撥	838,000	(838,000)	–
庫存物業轉撥投資物業的公允價值收益	520,917	–	520,917
公允價值變動	89,606	276,284	365,890
於2018年12月31日(經重列)	4,662,833	2,908,885	7,571,718
添置	–	180,590	180,590
視為出售一間附屬公司	–	(344,704)	(344,704)
轉撥至開發中物業	(2,936)	–	(2,936)
竣工時轉撥	2,683,222	(2,683,222)	–
公允價值變動	304,561	132,677	437,238
於2019年12月31日	7,647,680	194,226	7,841,906

本集團的政策為於導致事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的改變。於2019年及2018年12月31日，本集團只有第三層級的投資物業。

17 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於轉讓或業務收購日期及2019年及2018年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

與本集團中期及年度報告日期一致，管理層與估值師每半年開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每半個財政年度結束時，管理層：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

估值按照以下任何一項進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整；及／或
- (ii) 採用收入資本化法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值；或
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的土地及建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本、預計利息付款以及預期發展商利潤計算。

本年內估值方法沒有改變。

17 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量的資料(第三層級)

於2019年 12月31日 的公允價值				
	人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值的範圍
已竣工投資物業	7,647,680	收入資本化	月租 (每平方米/月) 年期回報率 復歸回報率	人民幣45元至 人民幣234元 1.5%至6.5% 2%至7%
在建投資物業	129,426	餘值法	將產生的預算建築成本 發展商預期利潤率	人民幣79.2百萬元 3%至20%
在建投資物業	64,800	直接比較法	加權平均可資比較地價 (人民幣元/平方米)	人民幣1,829元至 人民幣1,919元
於2018年 12月31日 的公允價值				
	人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值的範圍
已竣工投資物業	4,662,833	收入資本化	月租 (每平方米/月) 年期回報率 復歸回報率	人民幣39元至 人民幣225元 1.5%至6% 3.5%至7%
在建投資物業	2,865,785	餘值法	將產生的預算建築成本 發展商預期利潤率	人民幣128.1百萬元 3%至20%
在建投資物業	43,100	直接比較法	加權平均可資比較地價 (人民幣元/平方米)	人民幣957元至 人民幣1,815元

17 投資物業(續)

不可觀察輸入值與公允價值的關係：

- 月租越高，公允價值越高；
- 年期回報率越高，公允價值越低；
- 復歸回報率越高，公允價值越低；
- 將發生的預算建築成本越高，公允價值越低；及
- 發展商預期利潤率越高，公允價值越低。

投資物業在損益中確認的金額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
租金收入	210,892	76,977
投資物業的公允價值變動	437,238	365,890
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益	—	520,917
	648,130	963,784

截至2019年及2018年12月31日止年度經營開支並不重大。

為本集團的銀行及其他借款作抵押擔保的質押資產詳情於附註33披露。

18 物業及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	傢俬、 裝修及設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於2018年1月1日(經重列)	111,945	3,239	29,469	2,139	4,956	30,151	181,899
添置	56	406	6,600	507	1,433	10,076	19,078
收購附屬公司	22,455	1,406	679	129	210	1,853	26,732
出售附屬公司	(29,099)	-	(9,133)	-	-	(168)	(38,400)
出售	-	(190)	(936)	-	(15)	(1,027)	(2,168)
於2018年12月31日(經重列)	105,357	4,861	26,679	2,775	6,584	40,885	187,141
添置	80	577	9,376	720	2,036	12,886	25,675
收購附屬公司	1,431	90	43	8	13	118	1,703
出售附屬公司	(6,630)	(306)	(1,679)	(175)	(414)	(2,573)	(11,777)
出售	-	(132)	(651)	-	(10)	(714)	(1,507)
於2019年12月31日	100,238	5,090	33,768	3,328	8,209	50,602	201,235
累計折舊							
於2018年1月1日(經重列)	(8,623)	(1,265)	(10,673)	(1,094)	(3,814)	(17,754)	(43,223)
年內支出	(2,677)	(1,092)	(3,158)	(485)	(663)	(6,724)	(14,799)
出售附屬公司	1,593	-	986	-	-	1	2,580
出售	-	181	893	-	15	977	2,066
於2018年12月31日(經重列)	(9,707)	(2,176)	(11,952)	(1,579)	(4,462)	(23,500)	(53,376)
年內支出	(3,241)	(1,162)	(3,604)	(516)	(706)	(7,157)	(16,386)
出售附屬公司	212	48	261	35	98	516	1,170
出售	-	21	102	-	2	112	237
於2019年12月31日	(12,736)	(3,269)	(15,193)	(2,060)	(5,068)	(30,029)	(68,355)
賬面值							
於2019年12月31日	87,502	1,821	18,575	1,268	3,141	20,573	132,880
於2018年12月31日(經重列)	95,650	2,685	14,727	1,196	2,122	17,385	133,765

租賃土地及樓宇位於香港及中國。

土地及樓宇租賃的土地及樓宇元素不能在土地與樓宇元素之間可靠地分配，該租賃當作物業及設備。

為本集團的銀行及其他借款作抵押擔保的質押資產詳情於附註33披露。

18 物業及設備(續)

折舊費用按下列分類分別於綜合財務狀況表或綜合收益表予以資本化或予以支銷。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
開發中物業	3,601	246
銷售成本	1,143	70
銷售及營銷開支	35	43
行政開支	11,607	14,440
	16,386	14,799

19 採用權益法入賬的投資

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
於合營企業的權益(附註(a))	931,896	39,900
於聯營公司的權益(附註(b))	53,155	205,565
	985,051	245,465

(a) 於合營企業的權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日	39,900	936
添置	735,169	—
轉撥自附屬公司(附註(i))	107,423	—
分佔業績	49,404	38,964
於12月31日	931,896	39,900

下列實體有註冊股本／股本由本集團直接持有。註冊成立國家亦為其主要營業地點，而擁有權權益比例與所持有的表決權比例相同。合營企業為非上市公司，其股權概無市場報價。

19 採用權益法入賬的投資(續)

(a) 於合營企業的權益(續)

實體名稱	註冊成立地點	持有的權益比例		主要業務
		2019年	2018年	
南京康星科技產業園營運有限公司(「南京康星」)	中國	51%	–	物業開發
東方索契投資發展集團有限公司(「東方索契」)	中國	36%	–	物業開發
重慶佳寶物業管理有限公司(「重慶佳寶」)	中國	51%	–	物業管理
廬江碧源房地產開發有限公司	中國	50%	50%	物業開發
鹽城星洲佳源房地產開發有限公司(「鹽城星洲」)	中國	65%	–	物業開發
Gang Yuan (Cambodia) Development Co.,Ltd (i)	柬埔寨	50%	–	物業開發
美佳(平潭)文化旅遊發展有限公司	中國	30%	–	文化旅遊開發
浙江星佳物業服務有限公司(「浙江星佳」)	中國	51%	–	物業管理

19 採用權益法入賬的投資(續)

(a) 於合營企業的權益(續)

根據有關實體的章程細則，該等實體的所有重大及相關事宜需要股東一致同意。因此，該等實體作為本集團的合營企業入賬。

- (i) 於2019年7月21日之前，Gang Yuan (Cambodia) Development Co., Ltd(「Gang Yuan」)為本集團在柬埔寨註冊成立的全資附屬公司。於2019年6月25日，本集團與獨立第三方Hongzhou Jin Jia Real Estate Co., Ltd訂立合資協議，以於Gang Yuan注入額外10,000,000美元的資本，相當於Gang Yuan股本的50%。於2019年7月21日完成注資及修訂其章程細則後，Gang Yuan成為本集團的合營企業。因此，該交易作為視為出售一間附屬公司處理。

視為出售事項的詳情如下：

	人民幣千元
代價	
– Gang Yuan 50%股權的公允價值	107,423
出售Gang Yuan的資產淨值	(147,132)
出售虧損	(39,709)
出售之現金所得款項，扣除出售的現金	
– 已收現金代價	–
– 減：出售Gang Yuan的現金及現金等價物	11,971
出售現金流出淨額	(11,971)

19 採用權益法入賬的投資(續)

(a) 於合營企業的權益(續)

- (ii) 於2019年12月31日，概無有關本集團於合營企業的權益的重大或然負債及承擔(2018年：無)。
- (iii) 董事認為，概無以上合營企業對本集團而言屬個別重大。以下載列合營企業的財務資料概要及本集團分佔的業績：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
綜合財務報表的賬面值	931,896	39,900
本集團分佔的總額：		
年內溢利	49,404	38,964
全面收入總額	49,404	38,964

(b) 於聯營公司的權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日	205,565	158,080
添置	1,600	—
轉撥至附屬公司(附註(i))	(104,933)	—
出售	(81,729)	—
分佔業績	32,652	47,485
於12月31日	53,155	205,565

下列實體擁有註冊股本／股本，由本集團直接持有。註冊成立國家亦為其主要營業地點，而擁有權權益比例與持有的表決權比例相同。聯營公司為非上市公司，其股權概無市場報價。

19 採用權益法入賬的投資(續)

(b) 於聯營公司的權益(續)

實體名稱	註冊成立國家	擁有權權益%		主要業務
		2019年	2018年	
蒙城縣碧桂園房地產開發有限公司	中國	30%	30%	物業開發
平湖市佳源旅遊開發有限公司	中國	—	22%	物業開發
渦陽名邦置業有限公司 (「渦陽名邦」)(i)	中國	—	51%	物業開發
長興佳源房地產開發有限公司	中國	—	30%	物業開發
深圳市盛元智本商業保理有限公司	中國	—	30%	金融服務

董事認為，概無以上聯營公司對本集團而言屬個別重大。以下載列聯營公司的財務資料概要及本集團分佔的業績：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
綜合財務報表的賬面值	53,155	205,565
本集團分佔的總額：		
年內溢利	32,652	47,485
全面收入總額	32,652	47,485

19 採用權益法入賬的投資(續)

(b) 於聯營公司的投資(續)

- (i) 渦陽名邦為本集團持有51%股權的聯營公司，原因為本集團並不處於控制渦陽名邦董事會的位置。於2019年4月30日，本集團與渦陽名邦的一名獨立第三方股東Anhui Mingbang Real Estate Co., Ltd(「Anhui Ming Bang」)訂立協議，以修訂渦陽名邦的原股東協議。簽立協議後，本集團取得渦陽名邦的控制權，而渦陽名邦成為本集團的附屬公司。該交易作為附屬公司的業務合併處理。

渦陽名邦於收購日期的代價及財務資料詳情概述如下：

	人民幣千元
購買代價	
— 於業務合併前持有的聯營公司投資的公允價值	105,706
所收購之可識別資產及所承擔之負債之總確認金額	
物業及設備	568
庫存物業	1,052,600
預付所得稅	38,926
貿易及其他應收款項	94,063
受限制／已質押銀行存款	55,621
現金及現金等價物	216,669
貿易及其他應付款項	(65,869)
已收預售按金	(1,151,485)
遞延稅項負債	(33,826)
可識別資產淨額總額	207,267
非控股權益	(101,561)
	105,706
業務合併的現金流，扣除已收購的現金	
— 現金代價	—
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物	216,669
收購的現金流入淨額	216,669

所收購的業務自彼等各自的收購日期起至2019年12月31日止期間貢獻本集團總收益人民幣1,271,156,000元及純利人民幣174,631,000元。倘該業務已於2019年1月1日綜合入賬，綜合收益表將列示備考收益人民幣16,188,681,000元及年內應佔本公司擁有人溢利人民幣2,050,664,000元。

於2019年4月30日完成該等交易後，投資渦陽名邦的公允價值與賬面值的差額人民幣773,000元獲確認為「其他收益及虧損」。

19 採用權益法入賬的投資(續)

(b) 於聯營公司的投資(續)

(ii) 於2019年12月31日，概無有關本集團投資聯營公司的重大或然負債及承擔(2018年：無)。

20 按公允價值計入損益的金融資產

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
中國債務工具	–	65,913
香港債務工具	107,827	–
海外債務工具	545,511	419,887
人壽保險的已付按金	14,866	14,958
香港上市股權投資	168,775	287,612
	836,979	788,370
減：非流動部分	(668,204)	(80,871)
	168,775	707,499

(a) 海外債務工具指於澳洲的私人基金投資。

(b) 年內，以下收益／(虧損)於損益確認：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
按公允價值計入損益的股權投資的公允價值變動	(82,146)	11,970
按公允價值計入損益的債務工具的公允價值變動	1,768	70
按公允價值計入損益的金融資產的利息收入	80,572	63,791
	194	75,831

(c) 已質押作為本集團取得銀行及其他借款之抵押品之資產詳情於附註33披露。

21 收購支付的按金

本集團不時就收購於中國主要從事物業開發的若干實體的權益與多方訂立協議。於2019年12月31日，本集團就此等收購作出的總按金為人民幣1,167,684,000元(2018年12月31日：人民幣1,935,423,000元)。根據此等協議，倘收購未能完成，已支付按金將全數退還予本集團。

22 遞延所得稅

以下為於該等年度內確認的主要遞延稅項資產(負債)以及其變動：

遞延稅項資產

	應計土地					總計 人民幣千元
	增值稅 人民幣千元	收益確認 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2018年1月1日(經重列)	176,382	175,882	34,522	17,017	782	404,585
收購附屬公司	-	-	-	260	-	260
於損益確認	160,174	2,564	7,220	4,460	564	174,982
於2018年12月31日(經重列)	336,556	178,446	41,742	21,737	1,346	579,827
於2019年1月1日	336,556	178,446	41,742	21,737	1,346	579,827
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(59)	(59)
於損益確認	67,404	(34,805)	7,372	1,576	520	42,067
於2019年12月31日	403,960	143,641	49,114	23,313	1,807	621,835

遞延稅項負債

	投資物業 公允價值 人民幣千元	因業務 合併重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
	於2018年1月1日(經重列)	(416,528)	(42,371)	-
收購附屬公司	-	-	(190)	(190)
於損益確認	(221,702)	-	4	(221,698)
於2018年12月31日(經重列)	(638,230)	(42,371)	(186)	(680,787)
於2019年1月1日	(638,230)	(42,371)	(186)	(680,787)
收購附屬公司	-	(33,826)	(5,052)	(38,878)
出售一間附屬公司	24,996	-	-	24,996
於損益確認	(109,309)	-	50	(109,259)
於2019年12月31日	(722,543)	(76,197)	(5,188)	(803,928)

22 遞延所得稅(續)

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
扣除後就報告目的分析為：		
遞延稅項資產	597,494	559,179
遞延稅項負債	(779,587)	(660,139)
	(182,093)	(100,960)

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司在就其所賺取溢利宣派股息時須繳交預扣稅。於2019年12月31日，本集團附屬公司的保留盈利(其尚未匯入在中國境外註冊成立的控股公司，就此概無計提遞延所得稅負債)約為人民幣7,978,370,000元(2018年：人民幣5,665,263,000元)。根據管理層對海外資金需求的估計，該等盈利預計將由中國的附屬公司保留以進行再投資，並且在可預見的將來不會匯入其海外控股公司。

於2019年12月31日，本集團有未動用稅項虧損人民幣359,097,000元(2018年12月31日：人民幣348,970,000元)，可用作抵銷日後溢利。已就稅項虧損確認的遞延稅項資產為人民幣196,456,000元(2018年12月31日：人民幣166,968,000元)。由於未來溢利不可預測，故並無就餘下的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
2019年	–	27,069
2020年	11,461	11,461
2021年	5,306	5,306
2022年	37,012	76,522
2023年	11,430	61,644
2024年	97,432	–
	162,641	182,002

23 庫存物業

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
按成本：		
開發中物業	23,648,474	26,514,141
持作出售物業	10,462,723	5,566,603
其他	880	145
	34,112,077	32,080,889

本集團物業開發項目的營運週期一般介乎一至兩年。

本集團的庫存物業位於中國、香港及澳門(2018年：中國及香港)。

開發中物業的金額包括：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
—包括資本化折舊及員工成本的建造成本	7,839,524	10,821,939
—土地使用權	14,059,202	13,910,502
—資本化借款成本	1,749,748	1,781,700
	23,648,474	26,514,141

於2019年12月31日，人民幣8,446,822,000元(2018年：人民幣14,030,601,000元)的開發中物業預期於一年後竣工。

於2019年用於資本化一般借款的資本化年利率為6.79%(2018年：6.36%)。

23 庫存物業(續)

本集團的庫存物業位於：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
中國內地	27,693,586	26,401,469
香港	2,908,609	5,679,420
澳門	3,509,882	—
	34,112,077	32,080,889

已質押作為本集團取得銀行及其他借款之抵押品之資產詳情於附註33披露。

24 貿易及其他應收款項

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項(a)	321,910	169,791
其他應收款項(b)	5,957,013	8,509,584
預付款項(c)	1,098,000	1,550,214
	7,376,923	10,229,589
減：虧損撥備	(74,654)	(94,621)
	7,302,269	10,134,968
減：其他應收款項的非流動部分(b)	(124,934)	(3,909)
貿易及其他應收款項的流動部分	7,177,335	10,131,059

24 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項	321,910	169,791
減：減值撥備	(9,401)	(6,936)
貿易應收款項—淨額	312,509	162,855

貿易應收款項主要來自物業銷售、物業租賃及物業管理服務。客戶一般獲授零至1個月的信貸期。按物業交付日期或發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
0至60日	187,875	61,131
61至180日	83,805	34,156
181至365日	19,008	52,436
超過1年	31,222	22,068
	321,910	169,791

於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項主要以人民幣計值。

本集團應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2019年12月31日，就貿易應收款項總額作出人民幣9,401,000元(2018年：人民幣6,936,000元)的撥備(附註4(b))。

由於本集團的客戶眾多，因此貿易應收款項之信貸風險並不集中。

24 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
向關聯方墊款	2,225,715	3,479,249
向非控股權益墊款	809,626	281,990
付予投資對象收購土地使用權墊款	—	1,543,472
因收購土地使用權而支付的按金	420,000	456,199
項目相關按金(i)	911,030	847,354
信託融資安排的按金(ii)	146,719	366,711
其他按金(iii)	453,642	275,022
向員工墊款	55,112	49,393
應收貸款	587,929	705,376
應收利息	190,234	164,341
其他應收款項	157,006	340,477
	5,957,013	8,509,584
減：減值撥備	(65,253)	(87,685)
	5,891,760	8,421,899
減：信託融資安排的按金的非流動部分(ii)	(124,934)	(3,909)
其他應收款項的流動部分－淨額	5,766,826	8,417,990

(i) 該款項主要指地方政府要求交付之按金，該按金將於項目竣工時退還予本集團。

(ii) 按金款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團。於償還最後一期信託貸款或按要求償還後，按金將退回予本集團。

(iii) 其他按金主要指就潛在物業開發項目而向地方政府支付的臨時款項。該等其他按金並無固定還款期，而本公司董事認為該等款項將按要求償還。

上述其他應收款項為無抵押及免息，惟按年利率介乎12%至23%(2018年：12%至23%)計息的應收貸款除外。

(c) 預付款項主要指建築成本的預付款項、營業稅及其他稅項。

25 受限制／已質押銀行存款以及現金及現金等價物

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
於銀行及手持的現金	8,153,513	6,702,556
減：受限制／已質押銀行存款		
－就按揭擔保的已質押銀行存款(附註(a))	(259,083)	(143,373)
－就銀行借款的已質押銀行存款	–	(1,822,108)
－受限制銀行存款(附註(b))	(1,864,018)	(137,642)
	(2,123,101)	(2,103,123)
現金及現金等價物	6,030,412	4,599,433

- (a) 該等存款已質押予銀行以抵押提供予客戶的按揭，將於客戶取得房屋所有權證後解除。
- (b) 受限制銀行存款指根據適用的政府法規存放於銀行賬戶內的存款。該等銀行結餘僅可用於指定物業開發項目。於2019年12月31日，該等銀行結餘按現行年利率0.38%(2018年：0.38%)計息。
- (c) 於2019年12月31日，存放銀行的現金以及活期存款按現行市場年利率介乎0.01%至3.65%(2018年：介乎0.01%至2.20%)計息。

於2019年12月31日，存放銀行的現金以下列貨幣為單位：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
人民幣	6,128,425	4,545,414
港元	258,457	458,622
美元	1,765,541	1,698,520
其他	1,090	–
	8,153,513	6,702,556

人民幣兌換及匯離中國須遵守中國政府頒佈的有關外匯管理的相關規章法規。

26 貿易及其他應付款項

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項(a)	3,639,200	3,013,951
自非控股權益所得墊款	729,885	843,830
應付營業稅及其他稅項	514,091	438,479
已收其他按金(b)	375,913	505,025
有關物業銷售的按金	268,363	223,406
自關聯方所得墊款	234,960	682,959
代表物業住戶收款	210,411	103,285
應計費用	101,160	239,900
收購附屬公司的應付代價	95,000	97,016
自承租人所得墊款	–	15,102
其他應付代價(c)	226,500	226,500
	6,395,483	6,389,453
減：其他應付款項的非流動部分(c)	–	(226,500)
貿易及其他應付款項的流動部分	6,395,483	6,162,953

附註：

(a) 貿易應付款項包括建築成本及其他按本集團所計量項目進度而應付的項目相關開支。授予本集團貿易應付款項的平均信貸期為30日。

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
0至60日	2,152,245	1,214,667
61至180日	751,103	836,029
181至365日	298,295	491,048
超過1年	437,557	472,207
	3,639,200	3,013,951

(b) 該等款項主要指就招標及簽立建築合約自承包商收取的各類按金。

(c) 本集團於2018年從獨立第三方賣方收購渦陽縣星港置業有限公司。根據買賣協議，作為代價一部分，本集團須向賣方轉讓50,000平方米已竣工物業。該款項指將於竣工時向賣方交付的物業的估值。

27 已收預售按金

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
物業銷售相關的合約負債	18,780,511	16,476,241
物業管理服務相關的合約負債	73,018	44,320
應付增值稅	1,587,448	1,391,300
	20,440,977	17,911,861
減：非流動部分	(500,510)	(647,722)
流動部分	19,940,467	17,264,139

下表載列於本年度確認的收益金額，其與結轉合約負債相關。

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
計入年初合約負債結餘的已確認收益	13,864,156	10,124,147

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取合約金額的30%至100%作為按金。按金及預先付款計劃導致於物業建築的整個期間確認合約負債，直至已竣工物業銷售獲確認為止。

28 銀行及其他借款

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
銀行貸款		
— 有抵押	3,612,555	6,528,528
— 有抵押及有擔保	447,500	118,347
— 無抵押	500	—
	4,060,555	6,646,875
信託貸款(b)		
— 有抵押	1,292,305	3,700,400
— 有抵押及有擔保	5,723,300	2,130,800
— 無抵押	687,624	—
	7,703,229	5,831,200
其他貸款(c)		
— 有抵押	66,395	2,272,846
— 有抵押及有擔保	300,000	50,000
	366,395	2,322,846
	12,130,179	14,800,921

28 銀行及其他借款(續)

(a) 借款須償還如下：

2019年12月31日				
	銀行貸款 人民幣千元	信託貸款 人民幣千元	其他貸款 人民幣千元	總計 人民幣千元
一年內或按要求	489,500	4,112,035	66,395	4,667,930
一年以上但不超過兩年	1,120,483	3,250,154	300,000	4,670,637
兩年以上但不超過五年	2,450,572	341,040	–	2,791,612
	4,060,555	7,703,229	366,395	12,130,179
減：於一年內到期或須按要求償還的 款項(列為流動負債)	(489,500)	(4,112,035)	(66,395)	(4,667,930)
列為非流動負債的款項	3,571,055	3,591,194	300,000	7,462,249

2018年12月31日				
	銀行貸款 人民幣千元	信託貸款 人民幣千元	其他貸款 人民幣千元	總計 人民幣千元
一年內或按要求	1,209,350	5,285,600	518,046	7,012,996
一年以上但不超過兩年	2,802,730	545,600	1,442,305	4,790,635
兩年以上但不超過五年	2,634,795	–	362,495	2,997,290
	6,646,875	5,831,200	2,322,846	14,800,921
減：於一年內到期或須按要求償還的 款項(列為流動負債)	(1,209,350)	(5,285,600)	(518,046)	(7,012,996)
列為非流動負債的款項	5,437,525	545,600	1,804,800	7,787,925

28 銀行及其他借款(續)

- (b) 該等借款採用與信託融資公司之間的信託安排形式。常規貸款安排是本集團與信託融資公司之間訂立的貸款協議。
- (c) 其他貸款主要指取自資產管理公司的有抵押貸款。
- (d) 於2019年12月31日，固定利率借款人民幣9,380,127,000元(2018年12月31日：人民幣13,132,920,000元)按年利率為介乎1.55%至14.00%(2018年12月31日：1.90%至15.00%)計息。餘下借款人民幣2,750,052,000元(2018年12月31日：人民幣1,668,001,000元)按浮動利率安排，於2019年12月31日的實際年利率介乎4.00%至6.51%(2018年12月31日：2.3%至5%)。
- (e) 每個報告期末的實際利率範圍如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
銀行貸款	1.6%至9.5%	1.9%至10.5%
信託貸款	7.1%至14.0%	6.4%至15.0%
其他貸款	12.0%至12.8%	9.0%至15.0%

- (f) 於2019年12月31日，本集團的未動用銀行融資為人民幣5,680,390,000元(2018年：人民幣2,779,560,000元)。
- (g) 除於2019年12月31日以港元計值的銀行及其他借款人民幣2,503,467,000元(2018年12月31日：人民幣3,951,582,000元)及以美元計值的銀行及其他借款人民幣810,503,000元(2018年12月31日：零)外，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

29 優先票據

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於2017年發行並於2019年4月到期		–	343,473
於2017年發行並於2019年5月到期		–	340,117
於2018年發行並於2019年1月到期		–	2,657,704
於2018年發行並於2019年10月到期		–	1,136,152
於2018年發行並於2020年10月到期		122,533	2,735,063
於2019年發行並於2022年5月到期	(a)	1,639,014	–
於2019年發行並於2022年3月到期	(b)	1,848,218	–
於2019年發行並於2023年2月到期	(c)	1,665,011	–
		5,274,776	7,212,509
減：於一年內到期列為流動負債之款項		(314,084)	(4,477,446)
計入非流動負債		4,960,692	2,735,063

29 優先票據(續)

年內優先票據的變動載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初	7,212,509	4,330,952
發行新優先票據所得款項	2,730,999	6,136,221
已確認衍生金融工具(e)	(179,897)	—
償還優先票據	(4,644,144)	(3,918,140)
匯兌差額	67,098	244,313
利息開支(附註11)	621,541	777,336
年內已付利息	(533,330)	(358,173)
於年末	5,274,776	7,212,509

附註：

- (a) 於2019年5月，本公司發行本金額為225,000,000美元(相等於約人民幣1,514,588,000元)的優先票據(「2022年5月優先票據I」)，票據以固定年利率11.375%計息，並將於2022年5月到期。部分2022年5月優先票據I已用作交換所有發行在外的160,000,000美元於2019年10月到期的優先票據(即於2019年10月到期的2018年優先票據)。

於2019年8月，本公司發行於2022年5月到期本金額為25,000,000美元(相等於人民幣176,425,000元)的優先票據(「2022年5月優先票據II」)，已與2022年5月優先票據I合併及組成單一系列。

- (b) 於2019年7月，本公司發行本金額為225,000,000美元(相等於約人民幣1,545,233,000元)的優先票據(「2022年3月優先票據I」)，票據以固定年利率13.75%計息，並將於2022年3月到期。部分2022年3月優先票據I已用作交換於2020年10月到期本金額合共為174,671,000美元的優先票據。

於2019年11月，本公司發行本金額為30,000,000美元(相等於約人民幣210,813,000元)的優先票據(「2022年3月優先票據II」)，已與2022年3月優先票據I合併及組成單一系列。

- (c) 於2019年10月，本公司發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,413,800,000元)的優先票據(「2023年2月優先票據I」)，票據以固定年利率13.75%計息，並將於2023年2月到期。

於2019年11月，本公司發行本金額為37,500,000美元(相等於約人民幣263,336,000元)的優先票據(「2023年2月優先票據II」)，已與2023年2月優先票據I合併及組成單一系列。

- (d) 倘發生變更控制權觸發事件或除牌事件，本公司必須要約購回已發行的優先票據，購回價相當於其本金額的101%另加應計及未付利息(如有)。董事認為上述提前贖回選擇權的公允價值於首次確認時並不重大。

- (e) 所有上述優先票據包含負債部分及提早贖回權。

該等優先票據的持有人有權選擇要求本公司於指定購回日期購回其全部或部分本金，於相關的發售通函所載的購買價介乎其本金額的100%至102.795%不等，另加載至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

於2019年12月31日，該等認沽期權的公允價值已於綜合財務報表確認為衍生金融工具，金額為人民幣238,387,000元(2018年：零)。

負債部分指經考慮本公司的業務風險及金融風險後，按信貸狀況相若的市場工具釐定的利率貼現的合約釐定的未來現金流量。

- (f) 本公司發行的所有優先票據已上市。優先票據於2019年12月31日的公允價值約為人民幣4,962,892,000元。公允價值按優先票據於綜合財務狀況表日期的市價計算得出。

30 股本

	股份數目	面值 千港元	面值 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
法定			
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日	10,000,000,000	100,000	
已發行及繳足			
於2018年1月1日	2,452,000,000	24,520	20,564
根據代息股份計劃發行股份	39,405,402	394	345
就收購共同控制實體而發行股份	19,566,400	196	174
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,510,971,802	25,110	21,083
就收購創源集團而發行股份(附註1.2)	50,180,189	502	434
根據代息股份計劃發行股份(a)	5,140,695	51	45
就收購徽源集團而發行股份(附註1.2)	1,377,959,475	13,780	12,308
於2019年12月31日	3,944,252,161	39,443	33,870

於2019年3月26日，董事會就2018年末期股息建議代息股份計劃，據此，本公司股東將透過配發及發行代息股份方式全數收取末期股息，除非股東選擇全數以現金或部分以現金或部分以代息股份收取末期股息。該建議於本公司在2019年6月13日舉行的股東週年大會上獲批准。於2019年7月30日，每股面值0.01港元的5,140,695股股份已按每股3.452港元就2018年末期股息根據代息股份計劃配發及發行予股東。已發行股份為17,746,000港元(相等於人民幣15,616,000元)。

31 現金流量資料

(a) 經營業務所得現金：

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
經營活動			
除稅前溢利		4,789,537	4,493,202
經調整：			
銀行存款利息收入	9	(79,860)	(72,196)
應收貸款利息收入	9	(132,597)	(190,491)
按公允價值計入損益的金融資產的利息收入	9	(80,572)	(63,791)
融資成本	11	282,698	293,400
金融資產減值撥回／(虧損)淨額		(19,942)	94,764
採用權益法入賬的分佔投資業績	19	(82,056)	(86,449)
物業及設備折舊	13	12,785	14,553
無形資產攤銷		198	12
外幣匯兌虧損(收益)·淨值	10	61,144	167,016
出售附屬公司虧損	10	39,709	–
出售聯營公司收益	10	(21,712)	–
出售按公允價值計入損益的金融資產的虧損	10	15,232	–
出售物業及設備收益	10	5	(115)
投資物業公允價值變動	17	(437,238)	(365,890)
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益	17	–	(520,917)
衍生金融工具的公允價值收益	10	55,357	–
使用權資產折舊	13	2,311	–
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益		80,378	(12,930)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		4,485,377	3,750,168
庫存物業減少		629,197	955,450
貿易及其他應收款項減少／(增加)		1,737,054	(1,791,442)
按公允價值計入損益的金融資產增加		(78,717)	(274,752)
貿易及其他應付款項增加		917,676	383,430
已收預售按金增加		1,139,491	4,421,217
受限制銀行存款增加		(208)	(1,300)
經營業務所得現金		8,829,870	7,442,771

31 現金流量資料(續)

(b) 於綜合現金流量表，出售物業及設備的所得款項包括：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
出售賬面淨值(附註18)	1,270	102
出售收益(附註10)	(5)	115
所得款項	1,265	217

(c) 非現金投資及融資活動

年內主要非現金交易指就收購共同控制實體而發行普通股(附註1.2及附註30)及根據以股代息計劃支付股息(附註15及附註30)。

31 現金流量資料(續)

(d) 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團因融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中歸類為融資活動所得現金流量的負債。

	銀行及		優先票據	應付非控股	應付	總計
	租賃負債	其他借款		權益款項	關聯方款項	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日的						
債務淨額(經重列)	-	14,890,909	4,330,952	200,314	2,936,689	22,358,864
現金流量						
融資現金流量	-	(3,008,821)	1,859,908	322,938	(2,757,028)	(3,583,003)
—收購附屬公司	-	1,526,145	-	320,578	-	1,846,723
—收購共同控制實體的應付代價	-	-	-	-	369,856	369,856
—外匯換算	-	131,025	244,313	-	-	375,338
—利息開支	-	1,261,663	777,336	-	133,442	2,172,441
於2018年12月31日的						
債務淨額(經重列)	-	14,800,921	7,212,509	843,830	682,959	23,540,219
採納香港財務報告準則第16號						
於2019年1月1日的債務淨額	13,005	-	-	-	-	13,005
	13,005	14,800,921	7,212,509	843,830	682,959	23,553,224
現金流量						
融資現金流量	(2,641)	(3,913,813)	(2,446,475)	(113,945)	(447,999)	(6,924,873)
—優先票據衍生負債部分	-	-	(179,897)	-	-	(179,897)
—外匯換算	-	(89)	67,098	-	-	67,009
—利息開支	550	1,243,160	621,541	-	-	1,865,251
於2019年12月31日的債務淨額						
	10,914	12,130,179	5,274,776	729,885	234,960	18,380,714

32 退休福利計劃

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須參與地方市政府管理之定額供款退休計劃。本公司的中國附屬公司按地方市政府規定的若干僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以撥付僱員退休福利。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

本集團亦為全體合資格香港僱員營辦強制性公積金計劃。計劃之資產與本集團其他資產分開持有，由受託人控制的基金持有。本集團會將相關工資成本的5%作為計劃供款，而僱員亦須按計劃繳納等額供款。

損益中確認的總開支人民幣24,812,000元(2018年：人民幣20,676,000元)為本集團應向該等計劃支付的款項，按計劃規則所訂明的比率計算。

33 資產質押

於報告期末已質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
開發中物業	9,841,317	14,185,426
持作出售物業	606,049	370,534
投資物業	2,478,600	1,048,391
已質押銀行存款	259,083	1,965,481
物業及設備	72,312	73,946
按公允價值計入損益的金融資產	14,866	14,958
	13,272,227	17,658,736

34 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

(a) 資本開支承擔

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
– 分類為庫存物業的項目	9,676,191	8,659,553
– 分類為投資物業的項目	–	116,402

(b) 應收經營租賃租金

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
一年內	154,965	72,211
第二至第三年(首尾兩年包括在內)	178,784	154,965
第三至第四年(首尾兩年包括在內)	109,904	178,784
第四至第五年(首尾兩年包括在內)	109,715	109,904
五年後	610,996	720,711
	1,164,364	1,236,575

35 擔保

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
按揭擔保	13,289,638	11,269,932
為一名關聯方質押持作出售物業	–	123,283
	13,289,638	11,393,215

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。擔保乃就本集團物業買家所獲貸款而提供予銀行。該等擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時由銀行解除。

本公司董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時及於相關報告日期並不重大，因此，本公司董事認為本集團物業買家違約的機會極低，因此於擔保合約開始時以及於2019年12月31日及2018年12月31日概無確認價值。

36 與非控股權益的交易

截至2019年12月31日止年度，與非控股權益的交易對本集團擁有人應佔權益的合計影響如下：

	2019年 人民幣千元
自下列各項產生的本公司擁有人應佔權益變動：	
— 並無失去控制權的情況下視為出售附屬公司權益	28,644

截至2019年12月31日止年度，一名第三方向本集團一家附屬公司注資人民幣60,000,000元，而並無失去控制權。本集團確認儲備增加人民幣28,644,000元，而非控股權益則增加人民幣31,356,000元。

37 關聯方交易及結餘

本公司由最終股東沈天晴先生最終控制。

(a) 關聯方交易

除了上文綜合財務報表披露的關聯方交易外，關聯方還進行了下列交易。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
(i) 由最終股東及最終股東的緊密家庭成員控制的實體		
採購智慧系統設備	35,947	16,912
採購建築設計服務	30,881	30,274
提供物業管理服務	36,894	28,315
採購電器	14,000	5,042
利息開支	—	133,442
採購諮詢服務	12,615	25,700
認購本公司的優先票據	534,377	—
向本集團提供財務擔保	6,470,800	2,299,147
向本集團提供物業質押	—	123,283
(ii) 合營企業		
提供物業管理服務	1,155	476

上述交易的價格根據相關協議的條款釐定。

37 關聯方交易及結餘(續)

(b) 主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期福利	14,015	11,884
退休後福利	133	275
	14,148	12,159

董事及其他主要管理層成員的酬金乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

37 關聯方交易及結餘(續)

(c) 關聯方結餘

各報告期末，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
(i) 由最終股東控制的實體		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	22,195	3,473
— 其他應收款項	2,472	—
— 預付款項	1,218	—
— 貿易應付款項	72,572	19,718
— 其他應付款項	228	—
— 預售按金	968	—
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	—	3,403,917
— 其他應付款項	142,580	441,159
(ii) 合營企業		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	1,020	—
— 其他應收款項	1,045	—
— 貿易應付款項	2,792	—
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	2,222,991	—
— 其他應付款項	—	165,800
(iii) 聯營公司		
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	—	72,732
— 其他應付款項	92,380	76,000
(iv) 附屬公司主要管理人員		
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	2,724	2,600

上述應收／付關聯方結餘主要為免息、無抵押及根據合約條款結付，惟有人民幣400,000,000元(2018年：零)應收合營企業金額按8.5%年利率計息。於2018年12月31日，應付最終股東控制實體的款項人民幣391,204,000元按年利率介乎6.2%至8.5%計息，固定還款日期為一年內。於2018年12月31日，應付一名關聯方款項人民幣67,611,000元按年利率7.2%計息，並須於一年內償還。

38 本公司的財務狀況表及儲備

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產		
附屬公司投資	4,921,852	818,931
應收附屬公司款項	1,422,969	3,118,745
	6,344,821	3,937,676
流動資產		
其他應收款項	1,273,573	824,435
應收附屬公司款項	4,258,371	5,369,483
按公允價值計入損益的金融資產	–	57,218
現金及現金等價物	10,232	439,339
	5,542,176	6,690,475
流動負債		
其他應付款項	216,835	79,055
應付附屬公司款項	1,282	1,282
銀行及其他借款	–	382,061
優先票據	314,084	4,477,446
	532,201	4,939,844
流動資產淨值	5,009,975	1,750,631
總資產減流動負債	11,354,796	5,688,307
權益		
股本	33,870	21,083
儲備	6,121,847	2,932,161
總權益	6,155,717	2,953,244
非流動負債		
優先票據	4,960,692	2,735,063
衍生金融工具	238,387	–
	11,354,796	5,688,307

本公司的財務狀況表已於2020年3月9日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署。

張翼
董事

卓曉楠
董事

38 本公司的財務狀況表及儲備(續)

本公司儲備變動

	(累計虧損)		總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於2018年1月1日	3,216,102	216,369	3,432,471
根據代息股份計劃發行股份	495,310	–	495,310
發行股份以收購共同控制實體	245,760	–	245,760
股息	(625,286)	–	(625,286)
年內虧損及全面虧損總額	–	(616,094)	(616,094)
於2018年12月31日	3,331,886	(399,725)	2,932,161
於2019年1月1日	3,331,886	(399,725)	2,932,161
根據代息股份計劃發行股份	15,571	–	15,571
發行股份以收購共同控制實體	4,090,177	–	4,090,177
股息	(248,054)	–	(248,054)
年內虧損及全面虧損總額	–	(668,008)	(668,008)
於2019年12月31日	7,189,580	(1,067,733)	6,121,847

39 主要附屬公司之詳情

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		主要業務
		2019年	2018年	註冊資本	經營地點	
為本公司直接持有：						
佳源投資管理有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源商業地產有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
為本公司間接持有：						
香港佳源商業地產有限公司	香港	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股
香港優優兒童娛樂有限公司	香港	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股
揚州博源商務管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣725,500,000元	中國	投資控股
南京佳源商業管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000元	中國	物業開發及投資
滙源控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	50,000美元	香港	投資控股

39 主要附屬公司之詳情(續)

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		主要業務
		2019年	2018年	註冊資本	經營地點	
揚州國源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
常州崇源商業管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000元	中國	物業開發及投資
泰興市恒源商業管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000元	中國	物業開發及投資
泰興市佳源商業管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000元	中國	物業開發及投資
揚州佳源商業管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000元	中國	物業開發及投資
泰州明源商業管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000元	中國	物業開發及投資
佳源(澳門)控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源(香港)控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源(柬埔寨)控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源(越南)控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股

39 主要附屬公司之詳情(續)

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		主要業務
		2019年	2018年	註冊資本	經營地點	
創源控股有限公司(i)	英屬處女群島	100%	–	1美元	香港	投資控股
香港佳源集團有限公司	香港	100%	100%	990,000港元	香港	投資及物業控股
佳源金融控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源地產代理有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1港元	香港	投資控股
品源發展有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
徽源投資控股有限公司(i)	英屬處女群島	100%	–	1美元	香港	投資控股
祥源地產開發有限公司	澳門	100%	100%	25,000澳門元	澳門	物業開發及投資
澳門佳源置業有限公司	澳門	100%	100%	25,000澳門元	澳門	物業開發及投資
佳源(澳門)投資有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源陸域發展有限公司	英屬處女群島	70.1%	70.1%	1美元	香港	投資控股
Top Galaxy Limited	英屬處女群島	70.1%	70.1%	7.8港元	香港	投資控股

39 主要附屬公司之詳情(續)

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		主要業務
		2019年	2018年	註冊資本	經營地點	
國海集團有限公司	香港	70.1%	70.1%	1港元	香港	投資控股
佳源投資發展有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源(越南)投資有限公司	香港	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源(越南)管理有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源(越南)投資和發展有限公司	香港	100%	100%	1美元	香港	投資控股
創源發展有限公司(ii)	英屬處女群島	100%	100%	1美元	英屬處女群島	投資控股
佳源物業管理有限公司(ii)	香港	100%	100%	1港元	香港	投資控股
浙江禾源物業服務集團有限公司(ii)	中國	100%	100%	人民幣300,000,000元	中國	投資控股
浙江佳源物業服務集團有限公司(ii)	中國	100%	100%	人民幣50,000,000元	中國	物業管理
寧港佳源投資諮詢集團有限公司	中國	100%	100%	人民幣1,000,000元	中國	投資控股

39 主要附屬公司之詳情(續)

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		主要業務
		2019年	2018年	註冊資本	經營地點	
常州金源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣70,500,000元	中國	物業開發
常州德信佳源置業有限公司 (「常州德信」)	中國	50.50%	50.50%	人民幣220,000,000元	中國	物業開發
揚州廣源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	22,560,000美元	中國	物業開發及投資
泰興市明源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	10,000,000美元	中國	物業開發
國祥房地產有限公司	香港	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股
鼎立佳有限公司	香港	100%	100%	1港元	香港	投資控股
揚州市西源建材銷售有限公司	中國	100%	100%	32,000,000美元	中國	建築物料銷售
深圳港源投資諮詢有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000元	中國	投資控股
揚州明源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣10,000,000元	中國	物業開發及投資
恒力房地產南通有限公司	中國	100%	100%	人民幣607,750,000元	中國	物業開發及投資

39 主要附屬公司之詳情(續)

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		主要業務
		2019年	2018年	註冊資本	經營地點	
揚州香江新城市中心置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣400,000,000元	中國	物業開發及投資
揚州港源置業管理有限公司 (「揚州港源」)	中國	70%	70%	人民幣10,000,000元	中國	物業開發
江蘇德潤鴻翔置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣20,000,000元	中國	物業開發及投資
揚州雨潤房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
揚州恒源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣40,000,000元	中國	物業開發及投資
泰州市佳源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣140,000,000元	中國	物業開發及投資
泰州市明源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣60,000,000元	中國	物業開發及投資
泰興市廣源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣300,000,000元	中國	物業開發及投資
泰興市恒源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣26,670,000元	中國	物業開發及投資

39 主要附屬公司之詳情(續)

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		主要業務
		2019年	2018年	註冊資本	經營地點	
宿遷市佳源房地產開發有限公司 (「宿遷市佳源」)	中國	90%	90%	人民幣60,000,000元	中國	物業開發
泗陽豐源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣50,000,000元	中國	物業開發及投資
海藝國際置地(太倉)有限公司	中國	100%	100%	人民幣150,000,000元	中國	物業開發
佳源南方(深圳)集團有限公司	中國	70%	100%	人民幣100,000元	中國	物業開發及投資
南京嘉豐諮詢管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣5,000,000元	中國	投資控股
揚州嘉聯置業發展有限公司	中國	70%	70%	人民幣75,087,960元	中國	物業開發
珠海榮源房地產有限公司	中國	60%	60%	人民幣10,000,000元	中國	物業開發
恩平市帝都溫泉旅遊區發展 有限公司(「恩平市帝都」)	中國	78.3%	90%	人民幣133,000,000元	中國	物業開發
南京融晟建築諮詢有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣20,000,000元	中國	建築諮詢

39 主要附屬公司之詳情(續)

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		經營地點	主要業務
		2019年	2018年	註冊資本			
南京融佳善居建設發展有限公司(i)	中國	60%	-	人民幣20,000,000元		中國	物業開發
安徽業源房地產開發有限公司(i)	中國	60%	-	人民幣200,000,000元		中國	物業開發
合肥市碩源房地產開發有限公司(i)	中國	60%	-	人民幣100,000,000元		中國	物業開發
南通力順置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣20,000,000元		中國	物業開發及投資
新疆佳源創建房地產開發有限公司	中國	63%	90%	人民幣100,000元		中國	物業開發及投資
貴州恒豐佳源房地產開發有限公司	中國	42.7%	61%	人民幣10,000,000元		中國	物業開發及投資
深圳市翔源實業有限公司	中國	70%	100%	人民幣100,000,000元		中國	物業開發
常州睿源置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣405,000,000元		中國	物業開發
揚州浩源房地產開發有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣20,000,000元		中國	物業開發
南京新浩寧房地產開發有限公司	中國	100%	100%	99,000,000美元		中國	物業開發

39 主要附屬公司之詳情(續)

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		主要業務
		2019年	2018年	註冊資本	經營地點	
南京廣源科技產業園管理有限公司(i)	中國	100%	-	300,000,000美元	中國	工業園管理
上海佳源滬城房地產集團有限公司	中國	90%	90%	人民幣35,000,000元	中國	投資控股
上海東源房地產開發有限公司 (「上海東源」)	中國	90%	90%	人民幣10,000,000元	中國	物業開發及投資
上海祥源房地產有限公司 (「上海祥源」)	中國	90%	90%	人民幣5,000,000元	中國	物業開發及投資
上海定源房地產有限公司 (「上海定源」)	中國	90%	90%	人民幣10,000,000元	中國	物業開發及投資
上海榮源房地產有限公司	中國	90%	90%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
佳源資本有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源(塞班)控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股

39 主要附屬公司之詳情(續)

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		主要業務
		2019年	2018年	註冊資本	經營地點	
徽源房地產開發有限公司(i)	香港	100%	-	10港元	香港	投資控股
安徽明源企業管理諮詢有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣30,000,000元	中國	企業管理諮詢
安徽佳源房地產集團有限公司(ii)	中國	100%	100%	人民幣200,000,000元	中國	物業開發及投資
浙江佳源安徽房地產開發有限公司(ii)	中國	100%	100%	人民幣200,000,000元	中國	物業開發
廬江縣廣源置業發展有限公司(ii)	中國	99%	99%	人民幣50,000,000元	中國	物業開發
和縣佳源房地產開發有限公司(ii)	中國	78.5%	78.5%	人民幣50,000,000元	中國	物業開發
利辛縣明源房地產開發有限公司(ii)	中國	60%	60%	人民幣75,000,000元	中國	物業開發
渦陽縣名邦置業有限公司(i)	中國	51%	51%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
鳳台縣明源房地產開發有限公司(ii)	中國	100%	100%	人民幣35,000,000元	中國	物業開發

39 主要附屬公司之詳情(續)

於2019年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及繳足股本／		主要業務
		2019年	2018年	註冊資本	經營地點	
六安新華信置業有限公司(ii)	中國	70%	70%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
渦陽縣星港置業有限公司(ii)	中國	91%	91%	人民幣200,000,000元	中國	物業開發
蚌埠明源房地產開發有限公司(ii)	中國	82.5%	82.5%	人民幣171,250,000元	中國	物業開發
廬江縣佳源房地產開發有限公司(ii)	中國	42%	42%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
舒城佳源房地產開發有限公司(ii)	中國	55%	55%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
安徽墅源房地產開發有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣200,000,000元	中國	物業開發
蒙城民和民居房地產開發有限公司(i)	中國	67%	-	人民幣30,550,000元	中國	物業開發

(i) 該等公司為於截至2019年12月31日止年度內新註冊成立。

(ii) 該等附屬公司於截至2019年12月31日止年度內由本集團根據創源收購事項及徽源收購事項收購。

就股權為50%或以下的附屬公司，由於本集團因參與該等公司而有權獲取可變回報，並有能力透過其於該等公司董事會的多數表決權而影響該等回報，而且有權釐定該等公司的預算、定價及推廣策略，故此本集團對該等公司有控制權，該等公司因而入賬列為本集團的附屬公司。

39 主要附屬公司之詳情(續)

由於本附註上述中國內地公司並無註冊或提供英文名稱，英文版本內提述的英文名稱是由管理層盡其努力將該等公司中文名稱翻譯得出。

本公司董事認為個別附屬公司的非控股權益對本集團並不重大，因此並無披露該等附屬公司的個別財務資料。

40 報告期後事項

於2020年初爆發新型冠狀病毒(「COVID-19」)後，亞洲區內已經實施一系列預防及控制措施。本集團將密切留意爆發COVID-19的進展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。截至本份綜合財務報表獲授權刊發當日，本集團並不知悉爆發COVID-19對其綜合財務報表造成任何重大不利影響。

五年財務摘要

業績

	截至12月31日止年度				2019年 人民幣千元
	2015年 人民幣千元 (附註)	2016年 人民幣千元 (附註)	2017年 人民幣千元 (附註)	2018年 人民幣千元 (經重列)	
收益	2,162,557	4,265,909	7,606,548	13,616,003	16,070,171
除稅前溢利	546,519	1,479,564	2,366,386	4,493,202	4,789,537
所得稅開支	(198,744)	(699,226)	(1,022,270)	(2,141,018)	(2,329,054)
年內溢利	347,775	780,338	1,344,116	2,352,184	2,460,483
下列人士應佔：					
本公司擁有人	331,451	785,174	1,332,501	2,234,821	2,050,664
非控股權益	16,324	(4,836)	11,615	117,363	409,819
	347,775	780,338	1,344,116	2,352,184	2,460,483

資產及負債

	於12月31日				2019年 人民幣千元
	2015年 人民幣千元 (附註)	2016年 人民幣千元 (附註)	2017年 人民幣千元 (附註)	2018年 人民幣千元 (經重列)	
總資產	16,286,911	20,539,464	36,420,441	60,667,668	61,735,580
總負債	(14,712,924)	(17,085,819)	(29,427,758)	(50,130,988)	(49,898,422)
資產淨值	1,573,987	3,453,645	6,992,683	10,536,680	11,837,158
本公司擁有人應佔權益	1,534,719	3,331,864	6,948,557	9,066,515	9,859,480
非控股權益	39,268	121,781	44,126	1,470,165	1,977,678
	1,573,987	3,453,645	6,992,683	10,536,680	11,837,158

附註：於2015年、2016年及2017年12月31日的資產及負債及截至該日止三個年度各年的業績並無重列以呈現收購創源集團及滬源集團的影響。