



 **中駿集團**

**中駿集團
控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1966.HK



年報 **2019**

目錄

- 2 企業簡介
- 3 企業資料
- 5 財務摘要
- 6 主席報告
- 10 管理層討論及分析
- 30 主要物業簡介
- 35 董事及高級管理人員履歷
- 39 企業管治報告
- 53 董事會報告
- 65 獨立核數師報告
- 70 經審計財務報表
- 195 五年財務摘要



企業簡介

中駿集團控股有限公司(簡稱「中駿」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零二零年二月其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：1966.HK)。本集團主要業務包括物業開發、商業管理、物業管理及長租公寓業務。本公司運營總部設於上海，並實施以長三角經濟圈、環渤海經濟圈、粵港澳大灣區、海峽西岸經濟圈及中西部地區的一、二線城市為重點的聚焦發展戰略。

本集團的物業項目分佈在北京、上海、深圳、天津、重慶、成都、蘇州、杭州、南京、鄭州、青島、濟南、廈門、南昌及昆明等47個城市，產品涵蓋高層住宅、小高層住宅、別墅、商業、辦公樓及長租公寓等多種物業類型。本公司以「專築您的感動」為關鍵價值主張，「創建智慧生活，讓幸福觸手可及」為使命。本公司榮登「2019中國房地產上市公司綜合實力40強」、「2019中國房地產開發企業50強」及2019年「財富中國500強」榜單。

於二零一九年十二月三十一日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有總規劃建築面積合共約3,209萬平方米的土地儲備，相信足夠滿足本集團未來三至四年的發展。未來，中駿將繼續深化「一體兩翼」的戰略規劃，以更積極穩健的發展策略，持續鞏固區域領先地位，並力爭成為中華人民共和國(「中國」)較具競爭力的房地產開發商。



董事會

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
黃攸權先生
黃倫先生

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

戴亦一先生(主席)
黃朝陽先生
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

企業管治委員會

黃攸權先生(主席)
丁良輝先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

註冊辦事處

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

中國總部及主要營業地點

中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號
中駿集團大廈

企業資料

香港主要營業地點

香港銅鑼灣軒尼詩道500號
希慎廣場2801室

開曼群島主要證券登記及過戶登記處

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

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中銀香港(控股)有限公司
東亞銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(852) 2342 6643

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

公司網站

www.sce-re.com

損益表摘要

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
收益	21,369,802	17,782,886	20.2
毛利	5,891,871	6,146,596	(4.1)
年內溢利	4,023,466	3,676,823	9.4
母公司擁有人應佔溢利	3,510,045	3,385,284	3.7
母公司擁有人應佔核心溢利 ¹	2,650,332	2,200,040	20.5
每股盈利			
— 基本	人民幣84.9分	人民幣87.8分	(3.3)
— 攤薄	人民幣83.4分	人民幣86.0分	(3.0)
每股股息	港幣24分	港幣21分	14.3

財務狀況表摘要

	二零一九年	二零一八年	變動 (%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
資產總額	149,382,054	101,490,775	47.2
現金及銀行存款結餘	23,898,660	19,972,815	19.7
債務總額	(42,077,082)	(33,337,645)	26.2
負債總額	(119,095,867)	(79,351,368)	50.1
權益總額	30,286,187	22,139,407	36.8

¹ 剔除附屬公司及合營公司稅後投資物業公允價值變動淨額、提前贖回優先票據的溢價、非對沖金融衍生工具公允價值收益及利息支出、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動虧損淨額、出售附屬公司及一間合營公司的收益淨額、股權結算購股權開支、於聯營公司的投資的減值及放棄一個按金的虧損後屬於母公司擁有人應佔溢利。





黃朝陽 主席

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績。



業績及股息

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團實現收益約人民幣213.70億元，同比增長約20.2%；母公司擁有人應佔溢利約為人民幣35.10億元，同比增長約3.7%。每股盈利約為人民幣84.9分。二零一九年，本集團的毛利率約為27.6%。

為回饋股東的大力支持，董事會決議向股東派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息，每股普通股港幣14分，派息總額約為5.85億港元，惟須獲得本公司股東於本公司應屆股東週年大會的批准。連同已派發的二零一九年中期股息每股普通股港幣10分，全年派息比率為母公司擁有人應佔核心溢利的33.4%。

合同銷售

在中國內地房地產政策調控常態化的背景下，行業銷售增速放緩、房企的利潤空間也受到一定的影響。而「房住不炒、因城施策」仍然是調控的主基調，各城市的房地產市場繼續出現分化。在內地對商品房的需求持續下，二零一九年全國的商品房銷售額同比仍然有所上升。

二零一九年，全體中駿人砥礪奮進，取得了豐碩的果實。本集團連同其合營公司及聯營公司合同銷售金額再創歷史新高，全年實現合同銷售金額約人民幣805.01億元，合同銷售面積約632萬平方米，按年分別上升約56.7%及52.4%。年內，本集團連同其合營公司及聯營公司共有超過150個項目處於在售階段，分佈在37個城市，其中46個為年內所推售的新盤。本集團靈活調整銷售策略以應對房地產市場所經歷的波動，以加速去化及回籠資金為首要目標；並在不同的二線及強三、四線城市選擇最佳時機推出新盤，例如重慶、天津、南京、廈門、濟南、徐州、泉州及嘉興，這8個城市合同銷售金額佔本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額約58.3%。

土地策略

為了促進經濟發展，二零一九年上半年，各地方政府頻繁推出了新的落戶政策，以吸引更多人才流入。與此同時，市場對房地產調控政策放鬆有所憧憬，引致房價及成交量從谷底回升，內地房企拿地積極度不斷提高，地價也快速攀升，但本集團仍然秉持審慎的拿地原則，絕不高價拿地。本集團自第三季度起已減少買地，靜待第四季度土地價格回落時，才進入市場積極投地。

二零一九年，本集團及其合營公司及聯營公司通過招拍掛及收購等方式，在一線、二線城市及強三、四線城市獲取46個新項目，分佈在32個城市，其中包括北京、天津、重慶、蘇州、杭州、鄭州、廈門、南昌、昆明、青島及濟南等城市，新增總地上建築面積約980萬平方米，為二零二零年千億級跨越奠定了牢固的基礎。二零一九年，本集團加強落實「一體兩翼」的核心業務發展模式，共取得了7個購物中心及8個長租公寓項目，確定未來的戰略轉型已走上快車道。於二零一九年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司共有土地儲備總規劃建築面積約為3,209萬平方米，足夠支持本集團未來三至四年的發展。

財務策略

二零一九年，國內融資環境仍然偏緊，監管機構繼續嚴控違規資金流入房地產領域，引致房地產融資額度偏緊及利率趨升的情況。而境外融資環境相對寬鬆，受到美國減息影響，大量資金流入新興市場，引致高收益房地產債息大幅度回落。本集團抓緊二零一九年一月份至七月份的境外發債窗口，提前做好融資準備，優化債務結構。在此期間，本集團共發行13.5億美元的境外優先票據，票息率由7.25%至8.75%不等，年期由兩年至五年。其中3.5億美元所得款項用於提前贖回二零二零年七月到期的10%優先票據。另外，於二零一九年九月，本公司獲得一筆兩批本金為數516,000,000港元及180,000,000美元的定期銀團融資，貸款期限為三年六個月，年利率為香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加3.6%。此筆資金用於本集團現有債務再融資及應付本集團一般企業資金需求。

通過上述融資，本集團成功延長境外優先票據年期及降低相關債息，境外優先票據備考平均票息率從7.52%下降至7.34%。由於國內貸款利率趨升，本集團的平均融資成本則從去年同期的6.4%升至6.7%。

展望

二零二零年初，新型冠狀病毒疫情正在全球蔓延，對全球經濟必然造成短期的衝擊。雖然疫情在中國初步受控，但在內外不確定因素增多的大環境下，全球經濟形勢依然嚴峻，中國經濟增長將進一步放緩，為了刺激經濟增長，相信中央政府將採取靈活的貨幣政策及積極的財政政策。

疫情對房地產行業二零二零年首季度的土地成交、工程進度、銷售規模及資金流動性都產出一定程度的影響。為了保持房地產行業平穩健康發展，相信各地方政府有望出台更多鼓勵或刺激性政策；而整體融資環境將持續改善，貸款利率將進一步下調，預計房地產行業因而得益，商品房購買力將重新釋放。總體而言，二零二零年的商品房單價及成交量仍然保持平穩。

縱使本集團在湖北省並無任何項目，但疫情對本集團的營運也帶來一些影響。本集團已採取果斷的措施減低疫情對本集團營運及財務的影響，包括調整推盤節奏、加強線上營銷、加快預售款項回收、加強現金流及工程進度管理，並實行對商戶階段性減租措施，與商戶共渡時艱。

目前，中駿已形成以房地產開發為主體，以購物中心及長租公寓為兩翼的「一體兩翼」核心業務發展模式。二零二零年，集團上下將繼續落實購物中心與長租公寓業務兩大抓手，與地產開發業務形成協同效應，並在市場低點時以極具競爭力的價格在五大區域獲取優質綜合用地，為未來集團的可售資源及盈利貢獻打下堅實的基礎。

致謝

最後，本人謹代表董事會向公司的全體員工、股東、債券持有人、客戶以及各方合作夥伴，致以誠摯的謝意！

黃朝陽

主席

中國香港

二零二零年三月三十日



管理層討論及分析

市場回顧

二零一九年，中國房地產市場調控政策整體上偏緊。為了防止房地產金融風險，中央繼續堅持「房住不炒」的大方向，並對房地產行業的資金流向作出全面監控；同時，地方政府根據自身房地產市場的變化適當調整其調控政策，確保「因城施策」的基本原則進一步落實，全面貫徹「穩地價、穩房價、穩預期」的長效管理調控機制，促進房地產市場平穩健康發展。

縱觀二零一九年全年，全國商品住宅成交量及均價仍保持溫和上升趨勢。根據中國國家統計局公佈的《2019年1-12月份全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一九年，全國商品房銷售面積約為17.2億平方米，同比下降0.1%，其中住宅銷售面積同比增長1.5%；全國商品房銷售額約為人民幣159,725億元，同比增長6.5%，其中住宅銷售額同比增長10.3%。



業務回顧

合同銷售

二零一九年，本集團連同其合營公司及聯營公司超額完成年度銷售目標人民幣 700 億元，達到歷史新高。全年實現合同銷售金額達約人民幣 805.01 億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣 401.46 億元，合同銷售面積約 632 萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約 271 萬平方米，按年分別上升約 56.7% 及 52.4%。

二零一九年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過 150 個項目處於在售狀態，分佈在 37 個城市，主要集中在二線及強三線城市。其中，46 個為本年度所推出的新項目，而本集團推出的新項目有 26 個，詳細列示如下：

城市	項目名稱
漳州	雍景府
惠州	滙景灣
廈門	天宸
泉州	雲景府
莆田	柏景灣
上饒	中駿·東投·雍景府
南昌	新天地
臨汾	中駿國際社區五期
天津	宸景灣
天津	皓景灣
商丘	麗景府
商丘	雲景臺
濟南	雍景府
徐州	壹號街區
徐州	柏景灣
徐州	滙景城
連雲港	雍景灣
重慶	璟頌
重慶	樾景臺
昆明	雲谷小鎮
南京	璟閱
南京	柏景灣
寧波	中駿合景府
蘇州	天蒼
南通	雍景灣
上海	天璟



管理層討論及分析

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售情況詳細如下：

按城市劃分

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售金額百分比 (%)
北京	126,050	6,287	7.8
上海	55,909	2,251	2.8
深圳	63,598	2,119	2.6
杭州	148,168	2,363	2.9
重慶	1,209,717	10,754	13.4
蘇州	164,924	2,889	3.6
天津	306,377	4,693	5.8
南京	229,752	4,637	5.8
無錫	141,904	2,101	2.6
廈門	142,468	7,612	9.5
濟南	374,430	3,624	4.5
徐州	516,721	4,529	5.6
泉州	735,706	6,305	7.8
嘉興	292,982	4,724	5.9
其他	1,815,994	15,613	19.4
合計	6,324,700	80,501	100.0

從城市分佈分析，二線城市中以重慶及廈門的合同銷售表現最為突出，分別達約人民幣 107.54 億元及人民幣 76.12 億元。中駿進入重慶市場不到兩年，完成了從擴張到爆發再到深耕的蛻變，重慶成為了中駿首個合同銷售突破百億的城市。根據易居企業集團克而瑞公佈的《2019 年度廈門房企商品房銷售排行榜》，中駿在廈門合同銷售金額中排行第二。此外，三線城市中繼續以泉州獨佔鰲頭，合同銷售金額約人民幣 63.05 億元，佔整體合同銷售金額約 7.8%。本集團長期在泉州保持領先的市場份額，根據易居企業集團克而瑞公佈的《2019 年度大泉州房企商品房銷售排行榜》，中駿在大泉州合同銷售金額及面積均排行第二。



按區域劃分

區域	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
長三角經濟圈	1,886,225	27,093	33.7
海峽西岸經濟圈	1,341,417	17,593	21.9
環渤海經濟圈	1,043,854	16,265	20.2
中西部地區	1,783,007	14,525	18.0
粵港澳大灣區	270,197	5,025	6.2
合計	6,324,700	80,501	100.0

由於長三角經濟圈多個新項目開售及對此區之深耕已見成效，此區域已成為本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，約33.7%。其中南京、徐州、蘇州、杭州、上海及無錫為合同銷售貢獻最多的城市。而海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈及中西部地區合同銷售則緊隨其後，分別約21.9%、20.2%及18.0%。



管理層討論及分析

按城市級別劃分

城市級別	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	245,557	10,657	13.2
二線城市	3,035,335	42,904	53.3
三、四線城市	3,043,808	26,940	33.5
合計	6,324,700	80,501	100.0

從城市級別角度分析，本集團及其合營公司及聯營公司於一、二線城市合同銷售金額分別為人民幣106.57億元及人民幣429.04億元，分別貢獻約13.2%及53.3%。再次印證了本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略非常奏效。同時，本集團也適時推售強三、四線的樓盤，以應付市場的變化，三、四線城市合同銷售金額為人民幣269.40億元，佔比下降至33.5%。



確認物業銷售收入

二零一九年，本集團確認物業銷售收入約人民幣204.53億元，實現交付的物業面積約為184萬平方米，同比分別增長約18.7%及約72.0%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣11,143元，同比下降約31.0%。本集團確認物業銷售收入詳情如下：

按城市劃分

城市	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
北京	49,700	2,803	13.7
泉州	708,739	6,955	34.0
漳州	250,486	1,920	9.4
深圳	39,521	1,169	5.7
上海	25,496	1,227	6.0
天津	146,408	1,473	7.2
重慶	155,302	958	4.7
其他	459,806	3,948	19.3
合計	1,835,458	20,453	100.0

管理層討論及分析

按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
環渤海經濟圈	375,472	5,781	28.3
海峽西岸經濟圈	1,000,893	9,120	44.6
粵港澳大灣區	87,884	1,635	8.0
長三角經濟圈	102,821	2,370	11.6
中西部地區	268,388	1,547	7.5
合計	1,835,458	20,453	100.0



按城市級別劃分

城市級別	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
一線城市	114,717	5,199	25.4
二線城市	437,331	4,357	21.3
三、四線城市	1,283,410	10,897	53.3
合計	1,835,458	20,453	100.0



管理層討論及分析

土地儲備

於二零一九年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約3,209萬平方米，本集團應佔土地儲備總規劃建築面積約1,852萬平方米，分佈於47個城市。二零一九年，本集團連同其合營公司及聯營公司新增46個項目；分佈在32個城市，主要包括廈門、北京、濟南、南昌、天津、杭州、蘇州及重慶等城市，其中12個為新進入城市。共新增地上建築面積約980萬平方米，總土地成本約人民幣477.25億元，應佔土地成本為人民幣301.55億元，平均土地成本約每平方米人民幣4,872元。二零一九年新增土地詳列如下：

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
環渤海經濟圈						
北京	天峰	商住	133,434	1,600	11,991	50
北京	雲景臺／宸景臺	商住	381,104	4,200	11,021	100
天津	宸景灣	住宅	70,712	732	10,352	95
天津	悅景灣	住宅	58,006	577	9,947	66
天津	皓景灣	住宅	51,784	262	5,067	42
天津	天寰	住宅	73,822	770	10,430	48
青島	麗景府	住宅	68,410	194	2,837	97
濟南	雍景府	住宅	132,915	474	3,566	95
濟南	天譽	商住	422,671	3,248	7,684	50
長三角經濟圈						
杭州	悅風華	商住	93,121	1,595	17,128	29
杭州	臨栖雲府	住宅	53,249	465	8,732	20
蘇州	天薈	商住	170,351	2,061	12,098	91
南通	雍景灣	住宅	162,307	47	288	55
徐州	匯景城一期	住宅	326,270	783	2,400	46
徐州	匯景城二期	住宅	198,165	476	2,400	46
嘉興	柏景灣	住宅、辦公樓 及商業	121,563	359	2,957	93
台州	寶龍廣場	商住	272,476	1,790	6,569	34
泰州	璟峰	商住	193,405	889	4,597	100
泰州	世界城	商業	149,144	481	3,225	100
義烏	雲璟府	商住	198,736	1,610	8,101	32
麗水	璟園	住宅	216,165	1,872	8,660	51
宿遷	天鉞	商住	378,840	1,046	2,762	30

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
海峽西岸經濟圈						
廈門	天盈	商住	130,200	5,940	45,622	42
南昌	新天地	商住	559,224	1,807	3,231	99
南昌	世界城	商住	216,195	1,244	5,753	100
泉州	雲景府	商住	145,863	420	2,879	90
泉州	璟峰	商住	376,376	645	1,714	50
漳州	雍景府	商住	70,260	354	5,038	80
漳州	雲景府	商住	155,795	500	3,209	52
漳州	麗景府	商住	60,676	220	3,626	100
上饒	雲景臺	商住	484,060	610	1,260	96
莆田	柏景灣	商住	224,000	506	2,259	90
粵港澳大灣區						
佛山	金城西江	商住	187,591	617	3,290	48
佛山	雍景臺	商住	110,953	780	7,029	100
惠州	匯景灣	商住	137,029	380	2,773	48
江門	學院府	商住	138,510	665	4,800	49
河源	世界城	商住	492,135	1,010	2,052	100
汕尾	時代名都	商住	348,287	607	1,743	92
中西部地區						
重慶	璟頌	住宅	249,111	1,045	4,196	50
重慶	樾景臺	住宅	164,310	905	5,508	50
鄭州	璟悅	住宅	91,350	182	1,997	100
昆明	天譽	商住	440,780	1,889	4,285	50
洛陽	璟園	住宅	104,192	94	900	70
商丘	悅隴府	住宅	248,912	484	1,944	21
平頂山	世界城	商住	390,761	455	1,164	100
眉山	江天樾	商住	342,121	835	2,441	32
			9,795,341	47,725	4,872	

財務回顧

收益

本集團收益主要來自物業銷售收入、租金收入、物業管理費及項目管理收入。

全年收益由二零一八年的約人民幣17,782,886,000元增長約20.2%至二零一九年的約人民幣21,369,802,000元。主要由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一八年的約人民幣17,224,700,000元增長約18.7%至二零一九年的約人民幣20,452,820,000元，交房面積由二零一八年的1,067,013平方米大幅上升約72.0%至二零一九年的1,835,458平方米。平均銷售單價由二零一八年的每平方米約人民幣16,143元下降至二零一九年的每平方米約人民幣11,143元。

- **租金收入**

租金收入由二零一八年的約人民幣130,962,000元大幅增長約117.3%至二零一九年的約人民幣284,603,000元，主要是上海中駿廣場辦公樓及南安世界城購物商場的租金增加所致。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一八年的約人民幣336,678,000元大幅增長約36.1%至二零一九年的約人民幣458,066,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增多所致。

- **項目管理收入**

項目管理收入由二零一八年的約人民幣90,546,000元大幅增長約92.5%至二零一九年的約人民幣174,313,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給合營公司所致。

毛利

毛利由二零一八年的約人民幣6,146,596,000元減少約4.1%至二零一九年的約人民幣5,891,871,000元。毛利率則由二零一八年的約34.6%下降至二零一九年的約27.6%。毛利率下降主要是限價政策影響項目平均銷售單價。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一八年的約人民幣386,637,000元大幅增加約199.0%至二零一九年的約人民幣1,155,838,000元。其他收入及收益大幅增加主要由於議價收購的收益約為人民幣564,349,000元，而二零一八年並沒有此等收益。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一八年的約人民幣1,082,540,000元增加約29.8%至二零一九年的約人民幣1,404,861,000元。年內投資物業公允值收益增加主要是由於上海中駿廣場的辦公樓及若干長租公寓升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一八年的約人民幣398,421,000元增加約29.5%至二零一九年的約人民幣516,031,000元。銷售及營銷開支增加主要是年內在售項目數目大幅增加所致。

行政開支

行政開支由二零一八年的約人民幣1,298,702,000元增加約24.5%至二零一九年的約人民幣1,616,310,000元。行政開支的增加主要是由於二零一九年包括了股權結算購股權開支約人民幣93,776,000元及管理人員成本增加以應付業務擴張所致。

財務費用

財務費用由二零一八年的約人民幣401,686,000元大幅增加約31.5%至二零一九年的約人民幣528,142,000元。財務費用的產生主要是由於若干貸款並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。由於銀行及其他貸款(包括優先票據及境內債券)有所上升，利息總額則由二零一八年的約人民幣2,135,634,000元大幅增加約37.8%至二零一九年的約人民幣2,942,366,000元。

管理層討論及分析

應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損

應佔合營公司及聯營公司溢利由二零一八年的約人民幣535,492,000元大幅減少約71.2%至二零一九年的約人民幣154,431,000元。該減少主要由於年內合營公司及聯營公司在建項目所產生的經營費用的增加及合營公司的投資物業公允價值收益減少。

稅項開支

稅項開支由二零一八年的約人民幣2,375,633,000元下降約22.9%至二零一九年的約人民幣1,830,809,000元。稅項開支減少主要由於若干項目增值率較低以致土地增值稅撥備減少所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一八年的約人民幣3,385,284,000元增加約3.7%至二零一九年的約人民幣3,510,045,000元。二零一九年的每股基本盈利為約人民幣84.9分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一八年的約人民幣2,200,040,000元增加約20.5%至二零一九年的約人民幣2,650,332,000元。



流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
人民幣	20,974,502	16,880,927
港幣	1,837,305	1,902,693
美元	1,086,853	1,189,195
現金及銀行存款結餘	23,898,660	19,972,815

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於境內銀行以獲取境內銀行發出的若干票據。於二零一九年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣4,297,558,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,409,592,000元)和約人民幣450,253,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣47,909,000元)。



管理層討論及分析

貸款及資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	8,858,490	10,537,381
第二年	6,529,786	2,977,463
第三至五年(包括首尾兩年)	4,761,871	6,358,405
長於五年	1,110,109	258,752
	21,260,256	20,132,001
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	3,436,692	—
第二年	7,574,832	5,791,736
第三至五年(包括首尾兩年)	9,805,302	7,413,908
	20,816,826	13,205,644
貸款總額	42,077,082	33,337,645

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	17,846,768	15,060,183
港元	3,351,778	2,737,042
美元	61,710	2,334,776
	21,260,256	20,132,001
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,976,692	3,428,726
美元	16,840,134	9,776,918
	20,816,826	13,205,644
貸款總額	42,077,082	33,337,645

於二零一九年十二月三十一日，約人民幣18,043,449,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣15,060,183,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣44,342,558,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣36,950,279,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二二年到期的5億美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)、於二零一八年四月發行於二零二一年到期的6億美元7.45%優先票據(「二零一八年優先票據」)、於二零一九年一月發行於二零二一年到期的5億美元8.75%優先票據(「二零一九年一月優先票據」)、於二零一九年四月發行於二零二四年到期的3.5億美元7.375%優先票據(「二零一九年四月優先票據」)、於二零一九年七月發行於二零二三年到期的5億美元7.25%優先票據(「二零一九年七月優先票據」)及約人民幣2,868,147,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,833,471,000元)的銀行及其他貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,961,790,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣5,915,320,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據、二零一九年七月優先票據、於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣1,974,058,000元經調整票息率7.6%境內公司債券及於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣1,470,200,000元經調整票息率7.6%境內公司債券及於二零一九年八月發行於二零二三年到期的人民幣5.4億元6.95%境內公司債券均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、優先票據及境內債券扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一九年十二月三十一日，淨負債比率約為60.0%(二零一八年十二月三十一日：60.4%)。

匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團大部份收益和經營開支均以人民幣計值。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零一九年十二月三十一日，除若干以外幣計值的銀行存款、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行及其他貸款、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據及二零一九年七月優先票據，人民幣對其他外幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無作出任何外幣對沖安排，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

管理層討論及分析

財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	20,307,223	15,912,024

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
向合營公司及聯營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	2,652,313	1,097,021

於二零一九年十二月三十一日，本集團就銀行授予合營公司及聯營公司之貸款金額為人民幣7,935,790,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,414,790,000元)提供擔保。

承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業的資本性開支	18,951,500	15,245,582

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司及聯營公司在中國大陸的發展中物業及 興建中投資物業的資本性開支	3,737,499	2,803,668

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共聘用7,592名僱員(二零一八年十二月三十一日：6,470名)。年內，僱員成本總額約人民幣1,379,796,000元(二零一八年：約人民幣1,057,833,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇及已採納購股權計劃旨在鼓勵及獎賞(其中包括)僱員(有關購股權計劃的詳情，請參閱本年報「董事會報告」中「購股權計劃」一段)。本集團最少每年檢討員工薪酬方案，以確保其保持市場競爭力及讓員工獲得公正及平等的獎勵。而晉升的決定亦基於考慮員工的評核結果、經驗、技能及其個人特質作出。此外，本集團設立中駿學院，為員工提供業務課程、素質技能和文化認同三類培訓項目。自二零一一年起，本集團為指定業務崗位開展管培生計劃，為崗位繼任做好準備。



管理層討論及分析

董事及高級管理層薪酬

截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關人數如下：

薪酬範圍	人數
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	1
10,000,001 港元至 10,500,000 港元	1
10,500,001 港元至 11,000,000 港元	3

董事酬金及五名最高薪酬人士的進一步詳情，分別載於財務報表附註9及10。

環境政策和表現

中駿積極履行其保護環境的社會責任，以身作則，承擔起宣傳推動社會環保活動的使命。中駿在建築施工、項目裝修、園區綠化、物業管理等多個方面都積極推行環保概念，並將環保行動帶到日常辦公中，節能減排，在各方面履行中駿保護環境的承諾及責任，努力構建綠色和諧社會。相應環保措施包括但不限於：防揚塵，防噪音，節約用水用電，妥善處理建築垃圾及採用環保材料等。

按照香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.91條，本公司將會不遲於刊發本公司年報發佈後的三個月內發佈環境、社會及管治報告並符合上市規則附錄27所載的《環境、社會及管治報告指引》。

遵守相關法律法規

本集團的業務主要由本集團創立或成立於英屬處女群島、香港及中國的附屬公司進行，而本公司於開曼群島註冊成立並於香港聯交所主板上市，故此，本集團必須遵守開曼群島、英屬處女群島、中國及香港相關的法律法規。本集團會尋求旗下法務部及法律顧問(當需要時)的專業法律意見，確保本集團進行的交易和業務符合適用的法律法規。

與本集團僱員、客戶及供應商的主要關係

中駿始終堅持「人力資源是第一資源」的原則和「人性化管理」的方針，承認員工的價值，重視員工的發展，開發員工的潛能，鼓勵員工的學習，以企業發展帶動個人成長，以員工發展推動企業進步，實現企業與人才的共贏。

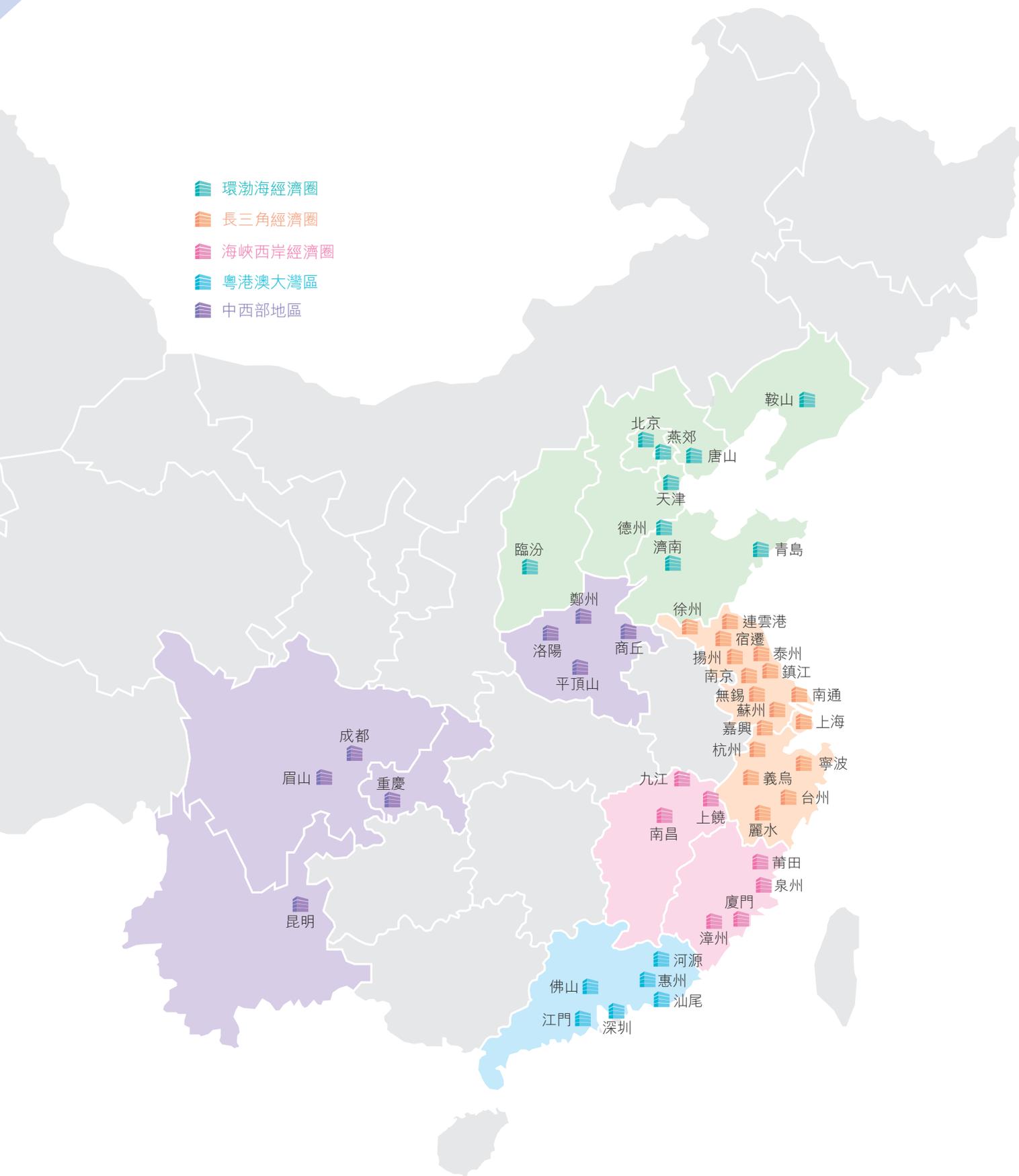
本集團與現有及潛在客戶維持良好關係，對本集團的發展及成功至關重要。本集團的「中駿會」亦為此而成立。中駿會以「愛心生活，用心服務」的理念和宗旨服務客戶，致力於加強中駿與客戶的溝通聯繫，本集團及時傾聽客戶對中駿的意見和建議，從而為推出更多滿足社會需求的優質物業打下良好基礎。另外，中駿以提供卓越的售後服務、制定並實踐高標準的售後服務承諾來贏得客戶信任並實現品牌化戰略。

本集團與國際知名的建築及景觀設計師及著名建築承建商建立長期合作關係，並盡力確保其遵守本集團向客戶提供優質物業的宗旨。本集團根據適用法律法規透過招標方式物色合資格承建商，並對承建商進行全面盡職審查，根據多項因素挑選中標者，該等因素包括其費用、建設完工進度、建設工程質素、建設規劃、人力調配情況、安全措施及標準、採用的設備及設施以及項目經理的行業經驗。



主要物業簡介

-  環渤海經濟圈
-  長三角經濟圈
-  海峽西岸經濟圈
-  粵港澳大灣區
-  中西部地區



環渤海經濟圈

濟南： 尚城 柏景灣 雍景府 玖唐府 天譽	青島： 青島項目 麗景府	北京： 世界城 雍景臺 四季家園 西山天環	雲景臺/宸景臺 西宸廣場 天瑞宸章 天峰
鞍山： 御泉新城	臨汾： 中駿國際社區五期	天津： 雲景臺 柏景灣 宸景灣 皓景灣 天寰 悅景灣	雍景府 愉景城 九里晴川 六和茗著 藝英里
德州： 雍景灣	唐山： 四季風華	燕郊： 燕郊方隅	

長三角經濟圈

杭州： 未來科技城方隅 柏景灣 玖晟府 臨栖雲府 悅風華	南通： 雍景灣 新都會	南京： 六號街區 柏景灣 環閱 雍景臺	貝克灣 時代天樾 都著天地
無錫： 雍景灣 雍華府	寧波： 中駿合景府	蘇州： 蘇州項目 首璽 望月灣 雲景臺	天蒼 熙岸原著 天璽
鎮江： 四季陽光	連雲港： 雍景灣	上海： 中駿廣場二期 天悅廣場 天環 天瓏	雍景灣 浦江方隅 華漕方隅 時代廣場
徐州： 柏景灣 金水灣 雲景臺 匯景城一期 匯景城二期 環悅 麗景府	泰州： 環峰 世界城	嘉興： 柏景灣 翰景悅府 星羅城	悅隼半島 星翰城
揚州： 未來之光	台州： 寶龍廣場		
義烏： 雲環府	麗水： 環園		
宿遷： 天鉞			

海峽西岸經濟圈

廈門： 中駿集團大廈一期 中駿集團大廈二期 天宸	天盈 中央公園	泉州： 藍灣半島 世界城(南安) 柏景灣 四季麗景 雲景府 瓏景閣 悅城 天環 財富中心 • 世界城 財富中心 • 御金臺 麗景府	中駿商城 黃金海岸 中駿商城(石獅) 悅景府 中駿廣場 雲景府(南安) 環峰 世紀公館 安溪溪江月 環峰 香檳雲城
漳州： 四季花都 雲景臺 雍景府	雲景府 麗景府 玖龍臺	莆田： 柏景灣	
上饒： 中駿 • 東投 • 雍景府 中駿 • 雍景府 雲景臺	南昌： 雍景灣 尚城 新天地 世界城 悅瓏府/悅榮府		
九江： 雍景灣			

粵港澳大灣區

深圳： 雲景華府	佛山： 雍景臺 天鑾花園 金域西江	惠州： 尚城 雍景灣	雍景臺 匯景灣
江門： 學院府	汕尾： 時代名都		
河源： 世界城			

中西部地區

成都： 環悅天著	昆明： 雲谷小鎮 天譽	重慶： 雲景臺 雍景灣 瓏景臺 閱環山 樾景臺 環頌	琅樾江山 西著七里 萬雲府 翰學融府 雲環 觀山御環
商丘： 雍景臺 麗景府 雲景臺 悅瓏府	洛陽： 雍景灣 環園		
平頂山： 世界城	鄭州： 環悅		
	眉山： 江天樾		

主要物業簡介

項目	城市	物業類型	持作出售				總規劃 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
			投資物業 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	待建物業 (平方米)		
環渤海經濟圈								
世界城	北京	商業	30,899	-	-	-	30,899	100
雍景臺	北京	商業	22,640	-	-	-	22,640	100
四季家園	北京	住宅	-	-	6,525	-	6,525	100
西山天璟	北京	住宅及商業	-	9,619	138,881	-	148,500	100
雲景臺/宸景臺	北京	住宅及商業	-	-	-	381,104	381,104	100
雲景臺	天津	住宅	-	26,449	80,061	-	106,510	100
柏景灣	天津	住宅	-	18,949	-	-	18,949	100
宸景灣	天津	住宅	-	-	79,031	-	79,031	95
皓景灣	天津	住宅	-	-	72,966	-	72,966	42
天寰	天津	住宅	-	-	95,360	-	95,360	48
悅景灣	天津	住宅	-	-	-	58,006	58,006	66
青島項目	青島	住宅及商業	-	-	-	396,800	396,800	96
麗景府	青島	住宅	-	-	93,196	-	93,196	97
尚城	濟南	商業	-	-	67,697	-	67,697	100
柏景灣	濟南	住宅及商業	-	19,076	339,315	-	358,391	45
雍景府	濟南	住宅	-	-	166,193	-	166,193	95
四季風華	唐山	住宅及商業	-	-	184,367	-	184,367	90
雍景灣	德州	住宅	-	-	363,676	-	363,676	40
御泉新城	鞍山	住宅、商業及酒店	-	21,195	-	1,455,141	1,476,336	70
中駿國際社區五期	臨汾	住宅及商業	-	-	36,679	8,666	45,345	100
燕郊方隅	燕郊	住宅	26,043	-	-	26,419	52,462	55
長三角經濟圈								
中駿廣場二期	上海	商業	155,606	-	-	-	155,606	61
天悅廣場	上海	商業	66,576	-	-	-	66,576	100
天璟	上海	住宅、辦公樓及商業	24,627	10,466	-	-	35,093	100
天瓏	上海	住宅	2,498	12,276	-	-	14,774	100
雍景灣	上海	住宅及商業	-	24,248	-	-	24,248	100
未來科技城方隅	杭州	商業	28,598	-	-	-	28,598	100
柏景灣	杭州	住宅及商業	46,380	12,886	-	-	59,266	96
蘇州項目	蘇州	住宅及商業	-	81,761	-	518,118	599,879	80
首璽	蘇州	住宅及商業	-	-	-	206,131	206,131	47
望月灣	蘇州	住宅	-	60,688	-	-	60,688	50
雲景臺	蘇州	住宅	-	-	115,786	-	115,786	95
天薈	蘇州	住宅及商業	50,785	-	136,988	-	187,773	91
六號街區	南京	商業	-	43,055	110,654	-	153,709	64
柏景灣	南京	住宅及商業	-	-	59,225	-	59,225	44
璟閱	南京	住宅及商業	-	-	226,341	-	226,341	50
中駿合景府	寧波	住宅	-	-	115,204	-	115,204	50
雍景灣	南通	住宅	-	-	175,779	-	175,779	55
柏景灣	徐州	住宅及商業	-	-	295,933	-	295,933	70
金水灣	徐州	住宅及商業	-	-	250,072	-	250,072	40
雲景臺	徐州	住宅及商業	-	-	185,854	-	185,854	96

項目	城市	物業類型	持作出售				總規劃 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
			投資物業 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	待建物業 (平方米)		
匯景城一期	徐州	住宅	-	-	340,955	112,002	452,957	46
匯景城二期	徐州	住宅	-	-	-	269,540	269,540	46
柏景灣	嘉興	住宅、辦公樓及商業	-	-	121,765	-	121,765	93
璟峰	泰州	住宅及商業	-	-	-	193,405	193,405	100
世界城	泰州	商業	-	-	-	149,144	149,144	100
雍景灣	連雲港	住宅及商業	-	-	68,724	-	68,724	60
四季陽光	鎮江	住宅及商業	-	78,747	95,648	-	174,395	96
璟園	麗水	住宅	-	-	106,381	109,784	216,165	51
海峽西岸經濟圈								
雍景灣	南昌	住宅及商業	-	-	165,849	-	165,849	90
尚城	南昌	住宅及商業	-	18,734	-	-	18,734	100
新天地	南昌	住宅及商業	-	-	180,161	379,063	559,224	99
世界城	南昌	住宅及商業	-	-	-	216,195	216,195	100
中駿集團大廈一期	廈門	辦公樓及商業	10,098	-	-	-	10,098	100
中駿集團大廈二期	廈門	辦公樓及商業	36,597	-	-	-	36,597	100
天宸	廈門	住宅及商業	-	-	111,167	-	111,167	46
天盈	廈門	住宅及商業	-	-	-	130,200	130,200	42
藍灣半島	泉州	商業	7,441	-	-	-	7,441	100
世界城(南安)	泉州	商業	44,777	-	-	-	44,777	100
柏景灣	泉州	住宅及商業	-	-	136,423	-	136,423	100
四季麗景	泉州	住宅及商業	-	-	11,736	-	11,736	50
雲景府	泉州	住宅及商業	-	-	83,068	-	83,068	41
瓏景閣	泉州	住宅及商業	-	-	198,366	-	198,366	40
悅城	泉州	住宅及商業	-	11,803	113,987	-	125,790	40
天璟	泉州	住宅、辦公樓及商業	42,723	-	-	-	42,723	100
財富中心•世界城	泉州	住宅及商業	206,283	-	-	-	206,283	58
財富中心•御金臺	泉州	住宅、辦公樓及商業	-	-	90,201	-	90,201	100
麗景府	泉州	住宅及商業	-	-	236,122	-	236,122	70
中駿商城	泉州	住宅、辦公樓及商業	23,848	-	-	-	23,848	100
黃金海岸	泉州	住宅及商業	17,590	70,428	76,611	465,306	629,935	45
中駿商城(石獅)	泉州	住宅、辦公樓及商業	30,214	-	-	-	30,214	60
悅景府	泉州	住宅及商業	-	-	126,903	-	126,903	60
中駿廣場	泉州	辦公樓及商業	36,992	-	-	-	36,992	100
雲景府(南安)	泉州	住宅及商業	-	-	190,963	-	190,963	90
四季花都	漳州	住宅及商業	-	36,736	31,206	-	67,942	90
雲景臺	漳州	住宅	-	-	14,341	-	14,341	75
雍景府	漳州	住宅及商業	-	-	88,990	-	88,990	80
雲景府	漳州	住宅及商業	-	-	-	155,795	155,795	52
麗景府	漳州	住宅及商業	-	-	-	60,676	60,676	100
中駿•東投•雍景府	上饒	住宅及商業	-	-	218,777	-	218,777	27
中駿•雍景府	上饒	住宅及商業	-	-	126,088	-	126,088	90
雲景臺	上饒	住宅及商業	-	-	-	484,060	484,060	96
柏景灣	莆田	住宅及商業	82,855	-	194,460	-	277,315	90
雍景灣	九江	住宅及商業	-	-	114,277	-	114,277	90

主要物業簡介

項目	城市	物業類型	持作出售			待建物業 (平方米)	總規劃 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
			投資物業 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)			
粵港澳大灣區								
雲景華府	深圳	住宅及商業	-	-	73,014	-	73,014	95
雍景臺	佛山	住宅及商業	-	-	-	110,953	110,953	100
尚城	惠州	住宅及商業	-	-	-	183,009	183,009	96
雍景灣	惠州	住宅及商業	-	-	204,073	-	204,073	93
雍景臺	惠州	住宅及商業	-	23,669	23,554	-	47,223	95
匯景灣	惠州	住宅及商業	-	-	-	155,507	155,507	48
學院府	江門	住宅及商業	-	-	-	174,039	174,039	49
世界城	河源	住宅及商業	-	-	-	545,273	545,273	100
時代名都	汕尾	住宅及商業	-	-	141,570	206,717	348,287	92
中西部地區								
雲景臺	重慶	住宅及商業	-	-	241,667	-	241,667	94
雍景灣	重慶	住宅及商業	-	22,519	194,109	-	216,628	94
瓏景臺	重慶	住宅及商業	-	-	339,071	50,203	389,274	47
閱璟山	重慶	住宅及商業	-	-	178,305	-	178,305	48
樾景臺	重慶	住宅	-	-	101,481	62,829	164,310	50
璟頌	重慶	住宅	-	-	158,208	90,903	249,111	50
璟悅	鄭州	住宅	-	-	-	96,832	96,832	100
雲谷小鎮	昆明	住宅及商業	-	-	334,396	1,495,725	1,830,121	67
雍景灣	洛陽	住宅	-	-	320,532	-	320,532	80
璟園	洛陽	住宅	-	-	109,583	-	109,583	70
雍景臺	商丘	住宅及商業	-	7,320	288,206	-	295,526	40
麗景府	商丘	住宅	-	-	65,431	-	65,431	85
雲景臺	商丘	住宅及商業	-	-	126,118	110,131	236,249	76
世界城	平頂山	住宅及商業	-	-	-	390,761	390,761	100

執行董事

黃朝陽，54歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會主席兼本公司行政總裁。黃先生於二零零七年十一月三十日獲委任為本公司執行董事，亦為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席及薪酬委員會（「薪酬委員會」）委員及本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。黃先生負責制定本集團業務發展策略、商業地產管理及金融投資管理工作。黃先生自一九九六年參與發展本集團首個物業項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十四年房地產開發經驗。黃先生為中國和平統一促進會香港總會副會長、南昌大學客座教授、泉州師範學院董事會副董事長、南安華僑中學董事會董事長、香港福建社團聯會永遠名譽會長。黃先生擁有廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位。黃先生乃為本公司執行董事黃倫先生的父親。

陳元來，53歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。陳先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。陳先生負責制定本集團業務發展策略。陳先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十四年房地產開發經驗。陳先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理及項目管理經驗。陳先生於二零零八年五月完成香港大學專業進修學院與上海復旦大學開辦的一年制高級管理人員商業房地產開發及融資工商管理課程。陳先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

鄭曉樂，55歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。鄭先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。鄭先生負責制定本集團業務發展策略。鄭先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十四年房地產開發經驗。鄭先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理、項目管理及工程管理經驗。鄭先生於一九八七年畢業於福建師範大學。

董事及高級管理人員履歷

黃攸權，51歲，本公司執行董事兼執行總裁。黃先生於二零一一年五月一日獲委任為本公司執行董事，由二零一七年一月一日起獲委任為本公司企業管治委員會（「企業管治委員會」）主席，其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。黃先生負責本集團的財務管理工作。黃先生於二零零三年加盟本集團，之前曾任福建弘審會計師事務所有限公司廈門分公司的審計經理及所長助理。黃先生於一九九一年畢業於廈門大學數學系，獲理學學士學位。黃先生為中國註冊會計師，並為福建省註冊會計師協會的會員。黃先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

黃倫，32歲，本公司執行董事兼助理總裁。黃先生於二零一七年三月一日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。黃先生負責本集團的投資者關係及商業管理工作。黃先生於二零一零年九月加盟本集團。黃先生於二零一零年畢業於英國華威大學工程學院，獲工程學及商學理學士。黃先生擁有中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士學位。黃倫先生是本公司董事會主席及執行董事黃朝陽先生之兒子。

獨立非執行董事

丁良輝，66歲，MH, FCCA, FCPA (Practising), CTA (HK), ACA, FHKIoD，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）主席、薪酬委員會及企業管治委員會委員。丁先生為執業會計師，在會計界服務超過三十年，現任丁何關陳會計師行（執業會計師）合夥人。丁先生為周生生集團國際有限公司(0116)非執行董事，以及其他六家於香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事，即北京同仁堂科技發展股份有限公司(1666)、通達集團控股有限公司(0698)、新絲路文旅有限公司(0472)、科聯系統集團有限公司(0046)、天虹紡織集團有限公司(2678)及東岳集團有限公司(0189)。

呂鴻德，59歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、提名委員會及企業管治委員會委員。呂先生於一九八三年自國立成功大學取得工業與資訊管理學士學位，於一九八五年及一九九二年分別取得國立台灣大學管理學院商學研究所行銷學碩士及博士學位。呂先生現為台灣中原大學企業管理學系教授，專長營銷管理及企業競爭策略。呂先生為香港聯交所上市的凱普松國際電子有限公司(0469)、中國利郎有限公司(1234)及都市麗人(中國)控股有限公司(2298)的獨立非執行董事。呂先生亦為二家於台灣證券櫃檯買賣中心買賣股份的公司的獨立董事，即台灣伍豐科技股份有限公司(8076)、台灣立端科技股份有限公司(6245)及於台灣證券交易所上市的統一企業股份有限公司(1216)的獨立董事。呂先生由二零零七年二月至二零一九年二月擔任香港聯交所上市的安踏體育用品有限公司(2020)的獨立非執行董事。

戴亦一，52歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。戴先生為廈門大學管理學院高級工商管理碩士課程的全職教授，為廈門大學金圓研究院理事長。戴先生亦擔任清華大學及北京大學舉辦的房地產首席執行官課程的兼任教授。戴先生自二零零五年起出任福建房地產協會顧問。由二零零八年一月至二零一五年十二月，戴先生擔任廈門大學管理學院副院長。戴先生為香港聯交所上市的都市麗人(中國)控股有限公司(2298)的獨立非執行董事；戴先生亦為兩家分別於深圳證券交易所及上海證券交易所上市公司的獨立董事，即福建七匹狼實業股份有限公司(002029)及廈門建發股份有限公司(600153)。由二零一三年五月至二零一七年五月擔任於深圳證券交易所上市的福建新華都購物廣場股份有限公司(002264)的獨立董事及由二零零九年十月至二零一八年九月擔任香港聯交所上市的明發集團(國際)有限公司(0846)的獨立非執行董事。戴先生於一九八九年畢業於廈門大學，獲得經濟學學士學位，並於一九九九年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。戴先生於一九九七年獲授中國房地產估值師執業證書。

高級管理人員

鄭全樓，48歲，本公司執行總裁，負責本集團計劃經營及設計管理工作。鄭先生於一九九八年十一月加盟本集團，之前曾任泉州市東海開發有限公司的現場經理。鄭先生於一九九二年獲福建省建築高等專科學校建築工程大專學歷，並於二零零九年取得福建農林大學土木工程系學士學位。鄭先生為中國註冊造價工程師，及自二零零六年起擔任泉州建築項目評標專家。鄭先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

王勳，33歲，本公司執行總裁，負責本集團土地拓展及營銷管理工作。王先生於二零一五年三月加盟本集團，之前曾任龍湖地產有限公司營銷總監。王先生於二零零九年畢業於北方工業大學，獲文學學士學位。王先生正攻讀北京大學高級管理人員工商管理碩士課程。

董事及高級管理人員履歷

湯筱娟，47歲，本公司助理總裁，負責本集團總裁辦及信息管理工作。湯女士於二零零二年八月加盟本集團，之前曾任廈門永宏基房地產開發有限公司辦公室主任。湯女士於一九九四年畢業於江西財經學院國際經濟及貿易系，獲經濟學學士學位。湯女士已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

庫衛紅，51歲，本公司助理總裁，負責本集團法務、行政人力資源及物業管理工作。庫女士於二零一零年十一月加盟本集團，之前曾任寶龍地產控股有限公司法務總監。庫女士於一九九零年畢業於北京大學法律學系，獲法學學士學位。庫女士持有中國律師資格證書，擁有豐富的法律工作經驗。庫女士已完成北京大學高級管理人員工商管理碩士課程。

彭飛，37歲，本公司助理總裁，負責本集團上海、江蘇及浙江區域管理工作。彭先生於二零零七年十月加盟本集團，之前曾任廈門方略地產營銷代理有限公司營銷經理。彭先生於二零一六年畢業於北京理工大學工商管理專業。彭先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

陳堅，47歲，方隅長租公寓業務副董事長及行政總裁，負責方隅發展戰略制定、運營及管理工作。陳先生於二零一八年四月加盟本集團，之前曾任麥格理資本的高級董事總經理、大中華區主席及大中華區房地產部門的主管。陳先生擁有超過二十年的企業融資、投資銀行和直接投資經驗。陳先生於一九九七年畢業於美國威斯康辛大學，獲取工商管理碩士學位，主修金融投資。陳先生亦在該校獲取工商管理學士學位，主修會計。

李少波，51歲，本公司財務總監兼公司秘書，負責本集團的財務匯報、股權及債權融資及公司秘書工作。李先生於二零零八年一月加盟本公司，之前曾任其中一家國際執業會計師事務所的經理。李先生於一九九四年畢業於香港理工大學會計系，獲會計學學士學位。李先生為香港會計師公會會員。李先生擁有豐富的財務管理及審計經驗。

公司秘書

李少波，本集團高級管理層成員之一，為本公司財務總監兼公司秘書。李先生的履歷已於前述。

本公司一向致力於堅持高標準的企業管治水平，以此促進公司運作效率。本公司相信，此堅持有利於保障公司以及股東的利益。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，除於下述所披露之「主席兼行政總裁」外，本公司及董事會嚴格遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》（「守則」）的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行證券交易的準則。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧年內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

董事會

董事會的組成

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司董事會成員載列如下：

執行董事

黃朝陽先生(主席)

陳元來先生

鄭曉樂先生

黃攸權先生

黃倫先生

獨立非執行董事

丁良輝先生

呂鴻德先生

戴亦一先生

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」中。黃朝陽先生為黃倫先生的父親，兩人皆為執行董事。除以上披露外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

獨立非執行董事丁良輝先生具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

根據守則第A.1.8條規定，公司已就各董事可能會面對的法律行動，作出適當的投保安排。

根據上市規則13.92條，提名委員會應該採納有關董事會成員多元化政策。在制定本公司的提名政策時，本公司已在技能、經驗、知識、專才、教育背景、獨立性、年齡等方面制定可計量目標，以確保各位董事在技能、行業經驗、教育背景、獨立性、年齡等素質達至相當水平，使其在切合所需之時能對董事會作出相應貢獻。本公司及提名委員會定期檢討其提名政策並基於本公司未來業務需要開放採納可計量目標。同時與現時的法定要求及良好的企業管治保持同步。有關董事會採納的董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）的詳情以及達成董事會多元化政策的可計量目標的進程，請參閱本「企業管治報告」中「提名委員會」一段。

根據上市規則第3.29條規定，在每個財政年度，發行人的公司秘書須參加不少於15小時的相關專業培訓。年內，本公司確認公司秘書李少波先生已參加不少於15小時的合適培訓，確保其具備本職務所要求的各種技能。

根據守則第A.6.5條規定，所有董事應參與持續專業發展，發展及更新其知識及技能。年內，所有董事已透過出席培訓及／或閱覽與本公司業務或董事職責及責任有關的資料以符合守則第A.6.5條規定。

董事姓名	企業管治、監管發展及 其他相關主題培訓
執行董事	
黃朝陽先生	✓
陳元來先生	✓
鄭曉樂先生	✓
黃攸權先生	✓
黃倫先生	✓
獨立非執行董事	
丁良輝先生	✓
呂鴻德先生	✓
戴亦一先生	✓

董事會的責任

董事會對各位股東負責，全面領導及監督本公司所有重要事宜，包括制定及批准整體管理及運營策略、檢討內部監控及風險管理系統、審閱財務表現、考慮派息政策、監察高級管理層的表現，以促成本公司有關業務的高效完成。高級管理層負責執行本集團日常管理及實施具體經營。

董事出席會議記錄

根據守則第A.1.1條規定，發行人的董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次。截至二零一九年十二月三十一日止年度，我們共召開六次董事會，並三次以書面形式通過決議案。我們確信各位董事對本集團於回顧年內的運營有足夠的知悉。各董事的個別出席本公司董事會會議及股東大會情況載於下列表格：

	出席次數／ 董事會會議次數	書面決議案	出席次數／ 股東大會總數
執行董事：			
黃朝陽先生	6/6	3/3	0/1
陳元來先生	5/5 ¹	3/3	0/1
鄭曉樂先生	5/5 ¹	3/3	0/1
黃攸權先生	5/5 ¹	3/3	1/1
黃倫先生	5/5 ¹	3/3	1/1
獨立非執行董事：			
丁良輝先生	6/6	3/3	1/1
呂鴻德先生	6/6	3/3	0/1
戴亦一先生	6/6	3/3	0/1

¹ 於二零一九年八月二十一日召開的董事會會議上討論關於執行董事的組成及職權範圍有關議題，除本公司主席黃朝陽先生外，其餘執行董事均需避席。

主席兼行政總裁

根據守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。回顧年內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

遵守不競爭契約

本公司於二零一零年一月六日與黃朝陽先生訂立不競爭契約(「不競爭契約」)，據此，黃朝陽先生已向本公司承諾不會與本集團任何業務競爭，並將盡其最大努力促使其聯屬公司不會從事、協助或支持第三方經營或參與或擁有中國任何房地產發展業務的權益。此外，根據不競爭契約的條款，黃朝陽先生已向本公司(為其本身及為本集團的利益)承諾於不競爭契約期間內，促進將其或其任何聯屬公司物色或建議或由第三方向彼等提呈或呈示與中國房地產發展業務有關的任何投資或商業機會首先向本公司轉介有關機會。

本公司已接獲黃朝陽先生確認其於截至二零一九年十二月三十一日止年度內及至本報告刊發日期止期間內遵守不競爭契約條款的聲明。全體獨立非執行董事已審閱有關不競爭契約的履行情況並同意黃朝陽先生已符合不競爭契約條款。

獨立非執行董事

本公司已收到每位獨立非執行董事發出獨立性的確認書，確認彼等一直遵守上市規則第3.13條所載獨立性之規定。董事會認為，所有獨立非執行董事均符合獨立性要求。

獨立非執行董事擔任重要的角色。他們運用獨立的分析、專業的判斷，對董事會的決策提供專業而公平的意見。這不僅有利於保證決策的科學性，也更能保障本公司及其股東的利益。

有關獨立非執行董事的委任條款，請參閱本年報「董事會報告」中「董事服務合同」一段。

薪酬委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立薪酬委員會。遵照上市規則第3.25條的規定，發行人的薪酬委員會必須由獨立非執行董事出任主席，大部份成員須為獨立非執行董事。自二零一二年四月一日起，薪酬委員會由獨立非執行董事戴亦一先生出任主席，其餘成員為執行董事黃朝陽先生及獨立非執行董事丁良輝先生。

薪酬委員會的主要職責是：

- 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 評估執行董事的表現及批准執行董事服務合同條款；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；及
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

回顧年內，薪酬委員會召開了一次會議，討論執行董事二零一八年管理花紅及二零一九年服務合同薪酬事項。各成員於薪酬委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
戴亦一先生	1/1
黃朝陽先生	1/1
丁良輝先生	1/1

提名委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立提名委員會。遵照守則第A.5.1條規定，發行人的提名委員會成員大部份須為獨立非執行董事，並由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席。自二零一二年四月一日起，提名委員會由董事會主席黃朝陽先生出任主席，其餘成員為獨立非執行董事呂鴻德先生及戴亦一先生。

提名委員會的主要職責是：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數、組成(包括技能、知識及經驗)成員多元化政策及可計量目標，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並基於董事會多元化政策及其他因素挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；

- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃以及董事會成員多元化政策的有關事宜向董事會提出建議。

回顧年內，提名委員會召開了一次會議以討論董事會的組成，職權範圍、多元化政策及其他事項。各成員於提名委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
黃朝陽先生	1/1
呂鴻德先生	1/1
戴亦一先生	1/1

本公司及提名委員會定期檢討提名政策並監督達成為實施董事會組成多元化所設定以下的可計量目標(「可計量目標」)的進展情況。截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據董事會多元化政策，董事會已採納且本公司已全面達成以下可計量目標：

- (a) 確保董事會至少有兩名成員取得會計或其他專業資格；
- (b) 確保董事會至少有 35% 的成員擁有十年以上的房地產開發經驗；
- (c) 確保獨立非執行董事對比執行董事有合適比例，以便確保董事會的獨立性。尤其是，董事會至少有 35% 的成員為獨立非執行董事；
- (d) 確保董事會至少有 60% 的成員取得學士或更高教育水平；及
- (e) 確保董事會成員年齡分佈至少由三個不同年代出生的人士組成。

審核委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會成員須全部是非執行董事。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會的主要職責是：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關核數師辭職或被辭退的事宜；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀以及核數程序是否有效；
- 監察公司的財務報表及公司年度報告和賬目、半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；及
- 監管本公司財務申報制度，風險管理及內部監控系統，並檢討本公司內部審計職能的有效性。

回顧年內，審核委員會召開了兩次會議，分別就本公司二零一八年年度報告及二零一九年中期報告進行審閱。各成員於審核委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
丁良輝先生	2/2
呂鴻德先生	2/2
戴亦一先生	2/2

企業管治委員會

根據守則D.3.1條規定，為了更好地履行檢討企業管治政策及常規的職能，本公司於二零一二年四月一日成立企業管治委員會。執行董事黃攸權先生獲委任為企業管治委員會主席，其他成員為獨立非執行董事丁良輝先生及呂鴻德先生。

企業管治委員會的主要職責是：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 審查和批准年度企業管治報告和年報、中期報告中相關披露及確保及監控遵守上市規則或任何其他本公司之證券於上市或報價的證券交易所的規則、或適用於本公司的其他法律、法規、規則和守則；
- 確保本公司有適當的監測系統以確保有關內部控制系統、過程和政策規定被遵循，特別是監察本公司嚴格實施對維持自身風險管理標準的計劃；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；及
- 不時檢討本公司遵守其採納的企業管治守則的情況及在本公司年報中所刊載的企業管治報告內的披露。

回顧年內，企業管治委員會召開了一次會議，討論本公司採納企業管治守則的情況。各成員於企業管治委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
黃攸權先生	1/1
丁良輝先生	1/1
呂鴻德先生	1/1

核數師酬金

回顧年內，就審計服務及非審計服務而向本公司核數師安永會計師事務所支付的酬金分別是約人民幣4,870,000元及約人民幣4,701,000元。非審計服務主要包括諮詢及其他申報服務。

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免核數師的事宜向董事會提供推薦意見。審核委員會建議重新續聘安永會計師事務所為本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的外部核數師，惟須獲股東於本公司股東週年大會批准。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編制截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表的責任，確認財務報表如實反映本集團在該日及該年度的財務狀況及業績情況，並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編制。本公司外聘核數師安永會計師事務所編制有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於本年報第65至69頁的「獨立核數師報告」。

內部監控

董事會全面負責維持妥善而有效的內部監控系統，定期檢討該系統財務、營運、合規、風險控制、人力資源等方面的運作效率，以保障本集團職責與權力的各自獨立，繼而維護股東之投資及本公司之資產。

本公司審計監察部(即為本公司的內審部門)負責定期對本公司及附屬公司進行財務及營運審閱以及審計。該部門此項工作的目的在於確保內部監控正常運作並發揮其應有的作用。對於外聘核數師向本公司報告其監測到的本集團內部監控及會計程序的不足之處，本公司充份重視所提建議，並作出相應改進。

除此之外，本公司亦委任安永(中國)企業諮詢有限公司審查本集團被挑選若干實體的被挑選的若干程序。二零一九年內部監控評估報告顯示，並未發現重大內部監控缺陷。

於回顧年內，董事會已對本集團風險管理及內部監控系統及其有效性進行檢討，並認為年度內本集團風險管理及內部監控系統及其有效性足夠高效。

本公司設有關於處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。於實行時，當本集團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披露。

前述風險管理和內部控制系統旨在管理而不是消除未能實現業務目標的風險，並且只能針對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

投資者關係及與股東的溝通

與投資者建立良好的關係，對提高公司運營效率、保障股東權益有著重要的作用。本公司堅持透明、誠實地通過各種渠道及時披露公司業務進展的相關資訊，以保證股東及投資者對公司運作有足夠的認知。

本公司網站<http://www.sce-re.com>提供向董事會查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等訊息，以便股東及投資者能與本公司進行有效之聯絡。此外，本公司會向股東寄送公司中期及年度報告、通函及通告等，以符合上市規則。而同樣亦會於本公司及香港聯交所網站公佈。

年內，本公司接待眾多批次的投資者到訪，安排投資者及分析師參觀本集團於各地的項目，並向他們介紹公司發展策略及業務營運情況。我們亦多次參加投資者會議及非交易路演，提高業界對本公司的認識度。管理層相信，積極爭取與股東及投資者面對面的溝通，是增強他們對公司信心的良好辦法。年內參加投資者會議的詳情載列於下表：

日期	內容	地點
2019年1月9至10日	第十九屆瑞銀大中華研討會	上海
2019年1月14至16日	德意志銀行中國概念深圳峰會2019	深圳
2019年3月21至29日	非交易路演	香港／深圳／上海
2019年4月2至11日	非交易路演	新加坡／香港／北京
2019年4月23日	興業證券春季投資策略會	深圳
2019年4月25日	海通證券春季上市公司交流會	杭州
2019年4月26日	巴克萊中國房地產企業日	香港
2019年5月8至9日	摩根大通第十五屆全球中國峰會	北京
2019年5月15至17日	滙豐第六屆年度中國大會	深圳
2019年5月21至24日	德意志銀行第十屆亞洲峰會2019	新加坡
2019年5月29至31日	摩根士丹利第五屆年度中國峰會	北京
2019年6月3日	非交易路演	法蘭克福

日期	內容	地點
2019年6月5日	德意志銀行第二十三屆年度歐洲債券投資者大會	倫敦
2019年6月6日	非交易路演	倫敦
2019年6月25日	銀河聯昌2019中國香港地產大會	香港
2019年6月27至28日	花旗亞太2019地產大會	香港
2019年7月12日	海通證券中期策略會	上海
2019年8月22至23日	非交易路演	香港
2019年9月2至6日	非交易路演	新加坡／上海
2019年9月10至11日	美林2019全球地產策略會	紐約
2019年9月10至11日	滙豐第三屆亞洲信貸年會	香港
2019年9月19日	非交易路演	北京
2019年10月22日	摩根大通亞洲信貸大會	香港
2019年10月23日	野村證券中國地產企業日	香港
2019年10月28至29日	反向路演	上海／杭州
2019年10月30日	海通證券秋季上市公司交流會	上海
2019年11月7日	花旗第十四屆中國投資峰會	澳門
2019年11月8日	野村證券高收益企業日	香港
2019年11月13日	興業2020年度策略會	上海
2019年11月20至22日	摩根士丹利第十八屆亞太峰會	新加坡
2019年12月2日	非交易路演	法蘭克福
2019年12月3至4日	瑞銀2019全球房地產CEO/CFO大會	倫敦
2019年12月5日	非交易路演	巴黎
2019年12月9至12日	非交易路演	紐約／波士頓／ 三藩市
2019年12月11日	光大證券2020年度策略會	上海

本公司股東週年大會是董事會與股東溝通的良好機會。股東週年大會通告及相關文件將根據上市規則的規定寄送各股東，亦會在香港聯交所網站及本公司網站刊登。

股東權益

1. 股東召開股東特別大會的程序

- 1.1 以下本公司股東(「股東」，各為一名「股東」)召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)的程序乃根據本公司組織章程細則第58條編製：
- (1) 任何一位或以上於遞送要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶權利於本公司股東大會上投票)十分之一的股東(「遞送要求人士」)有權發出書面要求(「要求」)，要求董事召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
 - (2) 上述要求應以書面形式透過電郵發送致本公司董事會或公司秘書，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
 - (3) 該股東特別大會應於遞送該要求後兩個月內舉行。
 - (4) 倘於遞送該要求後二十一(21)日內，董事會未有召開該大會，則遞送要求人士可自行以同樣方式作出此舉，而遞送要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞送要求人士作出償付。

2. 提出查詢的程序

- 2.1 股東如對其持股、股份轉讓、登記及支付股息有任何疑問，應向本公司之香港證券登記處提出，其詳細資料已載於本年報「企業資料」一節。
- 2.2 股東可隨時以電郵方式提出任何關於本公司的查詢，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 2.3 謹此提醒，股東提出疑問時應附上詳細聯絡資料，以便本公司在其認為適當的情況下迅速回應。

3. 於股東會議上提呈建議的程序及聯絡詳情

- 3.1 倘股東欲於本公司股東大會上提呈建議，其建議（「建議」）的書面通知應以電郵方式提交，並附上詳細聯絡資料，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 3.2 本公司將向本公司之香港證券登記處核實股東的身份及其要求，待香港證券登記處確認請求乃由股東提出及屬恰當合理後，董事會將酌情決定是否將建議加入會議通知所載的股東大會議程內。
- 3.3 應給予全體股東以考慮股東於股東大會上所提呈建議的通知期間，按以下不同建議性質而有所不同：
 - (1) 如該建議須於本公司股東週年大會上通過，須於不少於21個整日及不少於20個完整營業日發出書面通知；
 - (2) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案通過，須於不少於21個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知；
 - (3) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案以外的方式通過，須於不少於14個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知。

董事提呈彼等之報告，以及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審計財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。年內，本集團主要在中國從事物業發展、商業管理、物業管理及長租公寓業務。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

業務審視

有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業務審視載於本年報「管理層討論及分析」中的「業務回顧」、「環境政策和表現」、「遵守相關法律法規」及「與本集團僱員、客戶及供應商的主要關係」分節中。

業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於財務報表的第70至194頁。

中期股息每股普通股港幣10分，已於二零一九年十月四日支付。董事會建議向於二零二零年六月三十日名列股東名冊之股東派發本年度的末期股息每股普通股港幣14分，惟須獲本公司股東於本公司應屆股東週年大會批准。

股息政策

股息的任何宣派將視乎多項因素，包括我們的盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及任何其他董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲本公司股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

財務資料概要

摘錄自經審計財務報告及經重列(如適用)的本集團最近五個財政年度之已刊發業績及資產、負債、永久資本工具及非控股權益概要，載於第195至196頁。該概要並不構成經審計財務報表的一部份。

董事會報告

物業及設備及投資物業

年內本集團的物業及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。

發展中物業

年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註19。

持作出售已落成物業

年內本集團持作出售已落成物業的詳情載於財務報表附註24。

股本

年內本公司的股本變動詳情載於財務報表附註36。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律中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售新股份。

稅項減免或豁免

本公司並無察覺本公司股東因持有本公司證券而得到任何稅項減免或豁免。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可分派儲備約為人民幣1,096,688,000元。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款共約人民幣61,742,000元。

主要客戶及供應商

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的五大客戶的合併銷售額佔本集團年內總收入少於30%；向本集團五大供應商的合併採購佔本集團年度總採購額少於30%。

本公司或其任何緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本數目5%以上的任何股東，概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事

年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

黃朝陽先生
陳元來先生
鄭曉樂先生
黃攸權先生
黃倫先生

獨立非執行董事：

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

按照本公司的組織章程細則第84條，於每次股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘其人數並非三的倍數，則為最接近但不低於三分之一的人數）將輪值退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會退任一次。每年退任的董事為自上次重選或委任起任期最長的董事，但倘有關董事於同日重選，退任者以抽籤決定（除非彼等另外協定）。並無條文規定董事須於達到一定年齡限制後退任。

黃朝陽先生、黃倫先生及戴亦一先生的任期將於本公司應屆股東週年大會上結束，並將在該大會上重選連任。

本公司已按照上市規則第3.13條，收到所有三名獨立非執行董事的年度獨立確認。本公司認為，截至本報告日期，所有三名獨立非執行董事仍然獨立於本公司。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的履歷詳情載於年報第35至38頁。

董事服務合同

黃朝陽先生、陳元來先生及鄭曉樂先生(均為執行董事)已與本公司訂立服務合同，由二零一零年二月五日起計為期三年。黃攸權先生(執行董事)已與本公司訂立服務合同，任期由二零一一年五月一日至二零一三年二月四日止。黃倫先生(執行董事)已與本公司訂立服務合同，任期由二零一七年三月一日至二零二零年二月二十九日止。各服務合同於當時任期屆滿後自動重續，惟訂約方任何一方可發出不少於三個月書面通知予以終止。

本公司已向丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生發出委任函件，委任彼等為獨立非執行董事，初步任期由二零一零年一月六日起計為期三年。本公司已於初步任期屆滿後向丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生發出委任函件，委任彼等為獨立非執行董事，為期三年，由二零一三年一月六日起至二零一六年一月五日止，其後可連續自動重續一年，由當時任期屆滿後翌日開始生效，惟訂約方任何一方可發出不少於兩個月書面通知予以終止，且須根據本公司公司章程及上市規則輪值退任。

概無擬於應屆股東週年大會上重選的董事已與本公司訂立本公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止的服務合同。

薪酬政策及董事酬金

薪酬委員會監督本集團之整體薪酬政策及結構。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現及貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。

董事袍金須於股東大會上獲股東批准。其他酬金由本公司董事會參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後釐定。

董事於重大交易、安排或合同的權益

除財務報表附註48及本章節中「關連交易」所載的交易外，概無董事或其關連實體直接或間接於年度完結時或年內任何時間與本公司、本公司之控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司訂立的對本集團業務屬重大的交易、安排或合同中擁有重大權益。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，獲准許的彌償條文(定義見香港公司條例第469條)在截至二零一九年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期均為有效。

於本年度內，本公司已就其董事及高級管理人員可能面對因企業活動而引起之法律訴訟購買董事及高級管理人員責任險。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部份(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股(「股份」)的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持或擁有 之股份數目	
黃朝陽先生(「黃先生」)	—	2,105,000,000 (附註1)	2,105,000,000	50.33%
陳元來先生(「陳先生」)	20,000,000	210,230,000 (附註2)	230,230,000	5.51%
鄭曉樂先生(「鄭先生」)	—	210,230,000 (附註3)	210,230,000	5.03%

董事會報告

於本公司購股權的好倉：

董事姓名	直接實益持有之 購股權數目	佔本公司已發行 股本的百分比
陳先生	20,000,000	0.48%
鄭先生	20,000,000	0.48%
黃攸權先生	16,000,000	0.38%

附註1：該2,105,000,000股股份以新昇控股有限公司(「新昇」)名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的2,105,000,000股股份。

附註2：該210,230,000股股份以晉質控股有限公司(「晉質」)名義登記。陳先生持有晉質的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉質持有的210,230,000股股份。

附註3：該210,230,000股股份以富基控股有限公司(「富基」)名義登記。鄭先生持有富基的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基持有的210,230,000股股份。

除上文所披露外，於二零一九年十二月三十一日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

陳先生、鄭先生及黃攸權先生於年內分別行使20,000,000股、20,000,000股及16,000,000股購股權，有關詳情載於本年報「董事會報告—購股權計劃」一節。

除上文所披露外，年內概無向任何董事或其配偶或未成年子女授出透過購買本公司或任何其他法人團體股份或債權證而獲利的權利，彼等亦概無行使任何有關權利；本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立能使董事於任何其他公司法團獲得有關權利的任何安排。

購股權計劃

本公司於二零一零年一月六日採納一項購股權計劃(「二零一零年計劃」)及於二零一八年四月二十三日採納新一項購股權計劃(「二零一八年計劃」)(連同二零一零年計劃，統稱「計劃」)，計劃旨在向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

二零一零年計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。二零一八年計劃於二零一八年四月二十三日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二八年四月二十二日止。

根據本公司二零一零年計劃、二零一八年計劃及其他購股權計劃授出期權時予以行使時發行的股票總數，合計不得超過本公司於計劃批准日（即二零一八年四月二十三日）已發行的股票的10%（即382,384,000股，相當此財務報表獲批准日期的已發行總股數約9.14%），除非本公司召開股東大會尋求股東批准以更新10%限額。不過，目前獲准根據本公司二零一零年計劃、二零一八年計劃及其他購股權計劃所有已授出但未行使的期權予以行使時發行的股票數目，不得超過本公司不時已發行的股票數目的30%的數額。於任何12個月期間內，根據已授出購股權向計劃內每名合資格參與者可予發行的股份最高數目乃以本公司已發行股份的1%為限。任何進一步授出超逾此限額的購股權須在股東大會上獲得股東批准。授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人而超逾本公司已發行股份的0.1%或總值（按本公司股份於授出日期的收市價計算）超逾5,000,000港元的任何購股權須在股東大會上獲得股東的事先批准。

授出購股權的要約可於要約函件寄發日期起計5個營業日內由承授人支付合共1港元的象徵式代價後接納。授出購股權的行使期由董事釐定，當中行使期可由購股權要約日期開始至不遲於購股權授出日期起計10年當日終止。

購股權的行使價由董事會釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯交所每日報價單所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

有關於計劃中所授出購股權的價值的其他詳情披露於財務報表附註37。由於預期日後表現輸入該模式之多項假設有主觀性質及不明朗情況，以及模式本身之若干固有限制，採用二項式定價模型計算之購股權價值須受若干基本限制。購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而更改。所採用之變數有任何更改均會對購股權公允價值之估計有重大影響。

於授出購股權時，本公司可指定購股權可行使前必須持有的任何最低期限。

董事會報告

於本年度內，根據二零一零年計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於二零一九年 一月一日					於二零一九年 十二月三十一日			每股行使價	授出日期	行使期	於緊接購股權 行使日期前的 加權平均收市價
	尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	尚未行使	尚未行使					
本集團員工	38,550,000	-	38,550,000	-	-	-	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日 至二零二零年一月五日	2.99港元		

二零一六年，本公司根據二零一零年計劃授出284,000,000股購股權予公司員工(包括董事)。於二零一九年十二月三十一日，本公司於二零一零年計劃並無尚未行使之購股權(二零一八年十二月三十一日：38,550,000股購股權)。

於本年度內，根據二零一八年計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於二零一九年 一月一日					於二零一九年 十二月三十一日			每股行使價	授出日期	行使期	於緊接購股權 行使日期前的 加權平均收市價
	尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	尚未行使	尚未行使					
董事												
陳先生	20,000,000	-	20,000,000	-	-	-	2.78港元	二零一八年十二月 十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日	3.62港元		
	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月 十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	-		
鄭先生	20,000,000	-	20,000,000	-	-	-	2.78港元	二零一八年十二月 十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日	3.62港元		
	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月 十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	-		
黃攸權先生	16,000,000	-	16,000,000	-	-	-	2.78港元	二零一八年十二月 十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日	3.62港元		
	16,000,000	-	-	-	-	16,000,000	2.78港元	二零一八年十二月 十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	-		
小計	112,000,000	-	56,000,000	-	-	56,000,000						
本集團員工	135,000,000	-	-	-	-	135,000,000	2.78港元	二零一八年十二月 十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日	-		
	135,000,000	-	-	-	-	135,000,000	2.78港元	二零一八年十二月 十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	-		
小計	270,000,000	-	-	-	-	270,000,000						
總計	382,000,000	-	56,000,000	-	-	326,000,000						

二零一八年，本公司根據二零一八年計劃授出382,000,000股購股權予公司員工(包括董事)。於二零一九年十二月三十一日，本公司於二零一八年計劃有326,000,000股尚未行使之購股權(二零一八年十二月三十一日：382,000,000股購股權)。

重要合同

年底或年內任何時間，概無本公司或其附屬公司與控股股東或其附屬公司有關本集團的業務的重要合同，且概無控股股東或其附屬公司向本公司或其附屬公司有關本集團的業務不論是否提供服務的重要合同。

管理合同

年內，概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重大部份業務的管理及行政合同，而該合同並非與本公司的任何董事或任何全職僱員所訂立的服務合同。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持或擁有 股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
新昇(附註1)	實益擁有人	2,105,000,000	50.33%
晉質(附註2)	實益擁有人	210,230,000	5.03%
富基(附註3)	實益擁有人	210,230,000	5.03%

附註1：新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，根據證券及期貨條例，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

附註2：晉質由陳先生全資擁有及控制；因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視為擁有晉質持有的股份。陳先生是晉質的唯一董事。

附註3：富基由鄭先生全資擁有及控制；因此，根據證券及期貨條例，鄭先生被視為擁有富基持有的股份。鄭先生是富基的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

關連交易

年內，本集團訂立下列關連交易，該等交易並無獲豁免遵守上市規則第 14A 章年度報告規定。本公司已遵守上市規則章節第 14A 章的披露規定。

認購目標公司新股份

於二零一九年一月二十五日，裕威國際有限公司（「認購人」）（本公司直接全資附屬公司）、樂享空間集團控股有限公司（「目標公司」；連同其附屬公司「目標集團」）及黃濤先生訂立認購協議（「認購協議」），據此，認購人同意認購而目標公司同意發行目標公司股本中 12,250,000 股每股面值 1 美元的新普通股，相當於緊隨認購完成後目標公司經擴大已發行股本的 25%，代價為人民幣 2 億元（「認購事項」）。

目標公司在認購前為黃濤先生全資擁有的投資控股公司，間接持有主要附屬公司上海沃客企業管理諮詢有限公司全部股權。目標集團總部位於上海，主要業務為在中國向初創企業提供共享工作空間。緊隨認購完成後，目標公司由黃濤先生及認購人分別擁有 75% 及 25%，並成為本集團聯營公司。隨著投資目標集團，本集團可利用共享工作空間行業，以便把握市場增長機遇。本次交易亦有助進一步豐富本集團的業務範疇，符合本集團構建「Fun+ 幸福生活生態圈」的發展策略。

黃濤先生為本公司董事會主席、執行董事兼控股股東黃先生的兒子，於認購協議日期，黃先生間接持有已發行股份總數約 51.02%。因此，黃濤先生及目標公司分別為黃先生的聯繫人以及本公司關連人士，且根據上市規則第 14A 章，認購事項構成本公司關連交易。

銷售一個商業物業

於二零一九年六月二十七日，上海駿鳴房地產開發有限公司（「賣方」）（本公司間接全資附屬公司）與黃濤先生訂立商品房預售合同（「預售合同」），內容有關賣方向黃濤先生銷售中國上海青浦區蟠中路 299 號天璟雅苑（「目標物業」），代價為人民幣 38,698,500 元（「銷售事項」）。該銷售事項為本集團帶來額外收益及溢利。

黃濤先生為本公司董事會主席、執行董事兼控股股東黃先生的兒子，於預售合同日期，黃先生間接持有已發行股份總數約51.02%。因此，黃濤先生分別為黃先生的聯繫人以及本公司關連人士，且根據上市規則第14A章，銷售事項構成本公司關連交易。

除上述的關連交易外，本集團已將關連方交易披露於財務報表附註48，當中一些交易為上市規則第14A章所指定的關連交易或持續關連交易及該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章的規定。

充足公眾持股量

根據本公司獲得的資料，據董事所知，於刊發本報告前的最後實際可行日期，公眾人士持有本公司已發行股本總額不少於25%。

董事於競爭業務的權益

年內及截至本報告日期，概無董事被視為於直接或間接與或可能與本集團的業務競爭的業務中擁有任何權益。

根據上市規則第13.18條作出披露

誠如本公司於二零一八年三月十四日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一八年三月十四日訂立的協議(「二零一八年融資協議」)，銀行同意授予本公司兩批為數3,172,100,000港元及9,000,000美元的定期貸款融資(「二零一八年融資」)，以償還本集團現有融資債務及一般企業資金需求用途。

二零一八年融資自二零一八年融資協議所規定之首次提款日期起計為期三年六個月，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

誠如本公司於二零一八年十月二十二日刊發之公告內披露，根據本公司(作為借款人)於接納一間銀行發出的日期為二零一八年十月二十二日融資函件(「二零一八年銀行融資函件」)，提供最多390,000,000港元的定期貸款(「二零一八年銀行融資」)，為本集團現有債務融資或進行部份再融資以及應付本集團一般企業資金需求。

二零一八年銀行融資自首次提款日期起計為期36個月。

誠如本公司於二零一九年九月六日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一九年九月六日訂立的協議(「二零一九年融資協議」)，銀行同意授予本公司兩批為數516,000,000港元及180,000,000美元的定期貸款融資(「二零一九年融資」)，以償還本集團現有融資債務及一般企業資金需求用途。

董事會報告

二零一九年融資自二零一九年融資協議所規定之首次提款日期起計為期三年六個月，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

誠如本公司於二零二零年一月三日刊發之公告內披露，根據本公司的非全資附屬公司(其中包括)潤時有限公司作為借款人、香港上海滙豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司與東亞銀行有限公司作為授權牽頭安排行及原貸款人於二零二零年一月二日訂立的協議(「二零二零年融資協議」)，該等銀行同意授予借款人合共人民幣560,000,000元等值港元的定期貸款融資(「二零二零年融資」)。

二零二零年融資自二零二零年融資協議項下首次提款日期起計為期三年零六個月，並由本公司及潤時有限公司的其他股東個別擔保。

二零一八年融資協議、二零一八年銀行融資函件、二零一九年融資協議及二零二零年融資協議載有一項規定，本公司控股股東及執行董事黃先生及其家族成員(連同黃先生，即「黃氏家族」)(a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司；及(c)黃先生或黃氏家族其中一位成員於該二零一八年融資、二零一八年銀行融資、二零一九年融資及二零二零年融資各自期限內必須繼續擔任本公司董事會主席。違反任何有關規定將構成二零一八年融資協議、二零一八年銀行融資函件、二零一九年融資協議及二零二零年融資協議的違約事項，因此，該二零一八年融資、二零一八年銀行融資、二零一九年融資及二零二零年融資亦須即時宣佈為到期及應付。

於本報告日，黃先生及其相關人士持有本公司具投票權股本約50.33%。

本集團業務之未來發展

有關本集團業務相當可能的未來發展的揭示載於本年報「主席報告 — 展望」中。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任本公司核數師，會上將提呈一項決議案重新委任其為本公司核數師。

代表董事會

黃朝陽

主席

香港

二零二零年三月三十日



致中駿集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第 70 頁至第 194 頁的中駿集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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

意見的基礎

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部份闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

致中駿集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

投資物業公允值的估計

貴集團在中國內地擁有多項投資物業。該等投資物業按公允值計量，而此等投資物業於二零一九年十二月三十一日的賬面總值約為人民幣226億元。

管理層於釐定投資物業的公允值時，須作出重大估計及判斷。為協助管理層釐定公允值，貴集團於報告期末聘請外部估值師以對投資物業進行估值。

投資物業公允值的估計的會計政策及披露已包括在綜合財務報表附註3、4及15。

我們已評估估值師的客觀性、獨立性及能力。我們亦要求內部估值專家協助我們評估有關估計投資物業公允值的估值時所採納的方法及假設或參考市場上相關物業的最近成交價，就投資物業公允值的合理性抽樣作出標杆分析。

刊載於年報內其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，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瞭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。

致中駿集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定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。

審核委員會協助董事履行職責，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。我們僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師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匯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。

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。

獨立核數師報告

致中駿集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 瞭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、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 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。

除其他事項外，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監控的任何重大缺陷。

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

致中駿集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期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梁小東。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道一號

中信大廈二十二樓

二零二零年三月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	6	21,369,802	17,782,886
銷售成本		(15,477,931)	(11,636,290)
毛利		5,891,871	6,146,596
其他收入及收益	6	1,155,838	386,637
投資物業公允值變動淨額	15	1,404,861	1,082,540
銷售及營銷開支		(516,031)	(398,421)
行政開支		(1,616,310)	(1,298,702)
其他開支		(92,243)	–
財務費用	7	(528,142)	(401,686)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		181,599	513,275
聯營公司		(27,168)	22,217
除稅前溢利	8	5,854,275	6,052,456
稅項開支	11	(1,830,809)	(2,375,633)
年內溢利		4,023,466	3,676,823
其他全面收入／(虧損)：			
可能會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：			
應佔合營公司其他全面虧損		(97)	(13,837)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		8	(28)
換算海外業務的匯兌差額		(307,848)	(486,437)
視同收購附屬公司時撥回其他儲備		–	40,539
可能會在後續期間重新分類至損益的其他全面虧損淨額		(307,937)	(459,763)
年內其他全面虧損		(307,937)	(459,763)
年內全面收入總額		3,715,529	3,217,060

綜合損益及其他全面收益表

71

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		3,510,045	3,385,284
永久資本工具持有人		35,408	58,363
非控股權益		478,013	233,176
		4,023,466	3,676,823
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		3,229,686	3,019,205
永久資本工具持有人		35,408	58,363
非控股權益		450,435	139,492
		3,715,529	3,217,060
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13		
基本		人民幣 84.9 分	人民幣87.8分
攤薄		人民幣 83.4 分	人民幣86.0分

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	14	827,422	680,784
投資物業	15	22,631,743	20,270,300
預付土地租金	16	–	5,028,066
無形資產	18	3,153	3,319
發展中物業	19	13,248,794	2,730,414
在建工程合同	20	343,244	326,907
於合營公司的投資	21	8,863,038	5,683,818
於聯營公司的投資	22	1,036,532	155,072
預付款項及其他資產	26	4,969,729	3,836,906
遞延稅項資產	34	714,805	561,628
非流動資產總值		52,638,460	39,277,214
流動資產			
發展中物業	19	49,136,052	28,101,140
持作出售已落成物業	24	8,021,749	3,242,502
貿易應收款項	25	782,142	401,785
預付款項、其他應收款項及其他資產	26	8,449,634	4,855,783
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產	28	665,070	642,440
應收關連方款項	27	4,379,165	4,009,493
預付稅項		1,411,122	987,603
受限制現金	29	4,297,558	4,409,592
已抵押存款	29	450,253	47,909
現金及現金等價物	29	19,150,849	15,515,314
流動資產總值		96,743,594	62,213,561
流動負債			
貿易應付款項及票據	30	14,959,698	8,347,133
其他應付款項及應計費用	31	12,433,555	9,929,465
合同負債	31	34,902,065	21,539,926
計息銀行及其他貸款	32	8,858,490	10,537,381
金融衍生工具	23	–	26,739
優先票據及境內債券	33	3,436,692	–
應付關連方款項	27	7,505,159	1,246,015
應付稅項		2,953,045	2,599,736
流動負債總額		85,048,704	54,226,395

綜合財務狀況表

73

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產淨額		11,694,890	7,987,166
總資產減流動負債		64,333,350	47,264,380
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	32	12,401,766	9,594,620
優先票據及境內債券	33	17,380,134	13,205,644
租賃負債	17	186,421	–
遞延稅項負債	34	4,026,165	2,279,297
大修撥備	35	52,677	45,412
非流動負債總額		34,047,163	25,124,973
資產淨值		30,286,187	22,139,407
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	36	361,497	353,077
儲備	38	17,217,513	15,129,109
永久資本工具	39	17,579,010	15,482,186
非控股權益		–	700,000
權益總額		17,707,177	5,957,221
權益總額		30,286,187	22,139,407

黃朝陽
董事

黃攸權
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔												永久 資本工具 (附註 39)	非控股 權益 (附註 39)	權益總計 人民幣千元
	已發行 股本 人民幣千元 (附註 36)	股份 溢價賬 人民幣千元	資本 儲備 人民幣千元 (附註 38(b))	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註 38(c))	合併 儲備 人民幣千元 (附註 38(d))	物業重估 儲備 人民幣千元	其他 儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元 (附註 38(e))	對沖儲備 人民幣千元	匯兌 波動儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元			
於二零一八年一月一日(如之前所報告)	329,804	1,760,214	(274,445)	1,114,988	30	82,872	(24,502)	56,798	(44,811)	42,910	9,464,734	12,508,592	700,000	3,400,505	16,609,097
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,385,284	3,385,284	58,363	233,176	3,676,823
年內其他全面收入/(虧損)：															
視同收購附屬公司時撥回其他儲備	-	-	-	-	-	-	40,539	-	-	-	-	40,539	-	-	40,539
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(13,837)	-	-	-	-	(13,837)	-	-	(13,837)
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(28)	-	-	-	-	(28)	-	-	(28)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(392,753)	-	(392,753)	-	-	(93,684)	(486,437)
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	26,674	-	-	(392,753)	3,385,284	3,019,205	58,363	139,492	3,217,060	
附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,739)	(44,739)
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,545,511	1,545,511
支付附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(505,745)	(505,745)
視同收購附屬公司(附註 41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,338,728	1,338,728
收購非業務性質的附屬公司(附註 42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,469	83,469
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,363)	-	(58,363)
註銷一間附屬公司	-	-	7,470	-	-	-	-	-	-	-	-	7,470	-	-	7,470
已行使購股權	21,728	559,765	-	-	-	-	(60,014)	-	-	-	-	521,479	-	-	521,479
以股代息發行股份	1,545	46,335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,880	-	-	47,880
二零一七年年末股息	-	(413,984)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(413,984)	-	-	(413,984)
二零一八年年中股息	-	(225,993)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(225,993)	-	-	(225,993)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	171,944	-	-	-	-	-	(171,944)	-	-	-	-	-
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	17,537	-	-	-	17,537	-	-	17,537
於二零一八年十二月三十一日	353,077	1,726,337*	(266,975)*	1,286,932*	30*	82,872*	2,172*	14,321*	(44,811)*	(349,843)*	12,678,074*	15,482,186	700,000	5,957,221	22,139,407

綜合權益變動表

75

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔													永久 資本工具 (附註39)	非控股 權益 (附註39)	權益總計 人民幣千元
	已發行 股本	股份 溢價賬	資本 儲備	法定 盈餘儲備	合併 儲備	物業重估 儲備	其他 儲備	購股權 儲備	對沖儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利	總計				
	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元	人民幣千元 (附註38(b))	人民幣千元 (附註38(c))	人民幣千元 (附註38(d))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註38(e))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元				
於二零一九年一月一日	353,077	1,726,337*	(266,975)*	1,286,932*	30*	82,872*	2,172*	14,321*	(44,811)*	(349,843)*	12,678,074*	15,482,186	700,000	5,957,221	22,139,407	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,510,045	3,510,045	35,408	478,013	4,023,466	
年內其他全面收入/(虧損)：																
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(97)	-	-	-	-	(97)	-	-	(97)	
應佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	-	-	8	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(280,270)	-	(280,270)	-	(27,578)	(307,848)	
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(89)	-	-	(280,270)	3,510,045	3,229,686	35,408	450,435	3,715,529	
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,275,386	4,275,386	
支付附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(205,000)	(205,000)	
收購非控股權益	-	-	(540,453)	-	-	-	-	-	-	-	-	(540,453)	-	(472,734)	(1,013,187)	
部份出售附屬公司	-	-	(40,421)	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,421)	-	121,288	80,867	
收購附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	912,813	912,813	
視同收購一間附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,099,376	1,099,376	
收購非業務性質的附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	568,392	568,392	
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(700,000)	-	(700,000)	
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,408)	-	(35,408)	
已行使購股權	8,420	240,999	-	-	-	-	(24,535)	-	-	-	-	224,884	-	-	224,884	
二零一八年末期股息	-	(507,878)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(507,878)	-	-	(507,878)	
二零一九年中期股息	-	(362,770)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(362,770)	-	-	(362,770)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	(109,324)	-	-	-	-	-	-	109,324	-	-	-	-	
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	93,776	-	-	-	93,776	-	-	93,776	
於二零一九年十二月三十一日	361,497	1,096,688*	(847,849)*	1,177,608*	30*	82,872*	2,083*	83,562*	(44,811)*	(630,113)*	16,297,443*	17,579,010	-	12,707,177	30,286,187	

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣17,217,513,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣15,129,109,000元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除稅前溢利		5,854,275	6,052,456
就下列各項作出調整：			
財務費用	7	528,142	401,686
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(181,599)	(513,275)
聯營公司		27,168	(22,217)
利息收入		(325,220)	(87,924)
出售物業及設備項目收益淨額	6, 8	(251)	(11,190)
議價收購的收益	6, 41	(564,349)	–
出售附屬公司的收益淨額	6, 43	(17,217)	–
出售一間合營公司的收益	6	(14,046)	–
視同收購附屬公司的虧損淨額	8, 41	–	26,983
公允值虧損／(收益)淨額：			
非對沖金融衍生工具	6, 8	(26,843)	(166,338)
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產	8	6,088	39,285
重新計量於一間合營公司	6, 8	(47,023)	–
重新計量於一間聯營公司	6, 8	–	(21,097)
提前贖回優先票據的溢價	8	59,820	–
出售投資物業損失淨額	8	–	11,988
物業及設備折舊	8, 14	47,957	33,065
使用權資產的折舊／預付土地租金攤銷	8	47,898	8,281
投資物業公允值變動淨額	15	(1,404,861)	(1,082,540)
無形資產攤銷	8, 18	166	170
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	8	39,035	–
於聯營公司的投資的減值	8	32,423	–
股權結算購股權開支		93,776	17,537
增添預付土地租金	16	4,155,339	4,686,870
發展中物業增加		–	(6,422,996)
在建工程合同增加	20	(34,723,872)	(9,386,066)
持作出售已落成物業減少		(16,337)	(3,882)
貿易應收款項增加		15,249,000	11,298,108
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(380,357)	(290,767)
貿易應付款項及票據增加		(2,966,296)	(3,194,534)
貿易應付款項及票據增加		6,696,429	4,229,205
其他應付款項及應計費用增加		849,362	1,732,560
合同負債增加		7,705,846	5,206,981
大修撥備增加淨額	35	4,893	4,800
經營產生所得／(所用)現金		(3,425,993)	7,860,279
已收利息		325,220	87,924
已付利息		(2,520,268)	(2,013,896)
已付中國企業所得稅		(798,326)	(880,220)
已付中國土地增值稅		(668,953)	(772,475)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		(7,088,320)	4,281,612

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目		(98,844)	(619,186)
出售物業及設備項目所得款項		5,624	22,206
增添投資物業		(1,010,024)	(781,067)
出售投資物業所得款項		-	177,517
收購一間聯營公司的預付款		-	(60,000)
成立合營公司的預付款		-	(697,371)
收購附屬公司	41	(709,425)	-
收購非業務性質的附屬公司	42	(681,435)	(717,755)
視同收購附屬公司	41	526,937	93,460
出售附屬公司	43	384,493	-
部份出售附屬公司		80,867	-
投資於合營公司		(1,459,138)	(1,837,968)
出售一間合營公司所得款項		65,000	-
合營公司的股息		5,608	247,938
投資於聯營公司		(521,778)	(1,600)
聯營公司的股息		24,616	540
合營公司及聯營公司款項墊款		(2,815,441)	(1,227,796)
認購按公允值計量且其變動計入損益的金融資產		(20,149)	(439,532)
應收關連方款項增加		60,031	-
受限制現金減少/(增加)		112,034	(2,800,234)
已抵押存款增加		(402,344)	(22,609)
投資活動所用現金流量淨額		(6,453,368)	(8,663,457)
融資活動現金流量			
發行優先票據及境內債券所得款項		9,633,385	3,753,015
優先票據及境內債券發行開支		(102,266)	(48,546)
贖回優先票據		(2,388,628)	-
提前贖回優先票據的溢價	8	(59,820)	-
新增銀行及其他貸款		16,422,709	16,648,534
償還銀行及其他貸款		(14,790,194)	(9,953,961)
非控股股東資本貢獻		4,275,386	1,545,511
附屬公司之股本減少		-	(44,739)
非控股股東墊款		524,798	1,546,168
支付租賃本金部份		(42,874)	-
收購非控股權益		(1,013,187)	-
應付關連方款項增加/(減少)淨額		6,259,144	(1,221,088)
向永久資本工具持有人分派		(35,408)	(58,363)
贖回永久資本工具		(700,000)	-
行使購股權所得款項		224,884	521,479
支付股息		(870,648)	(592,097)
支付附屬公司非控股股東的股息		(205,000)	(505,745)
融資活動所得現金流量淨額		17,132,281	11,590,168

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額		3,590,593	7,208,323
年初現金及現金等價物		15,515,314	8,145,483
匯率變動的影響淨額		44,942	161,508
年末現金及現金等價物		19,150,849	15,515,314
現金及現金等價物結餘分析			
現金及現金等價物	29	19,150,849	15,515,314

1. 公司及集團資料

中駿集團控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司於中華人民共和國(「中國」)及香港的主要營業地點的地址分別為中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號中駿集團大廈及香港銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場2801室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理。

董事認為，本公司的最終控股公司為新昇控股有限公司，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

附屬公司資料

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及 營業地點	已發行及 繳足 股本詳情	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
裕威國際有限公司 [Ⓐ]	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
中駿集團(香港)有限公司 [Ⓐ]	香港	100港元	-	100	投資控股
廈門中駿集團有限公司** (「廈門中駿」)	中國	1,670,000,000港元	-	100	投資控股及 買賣建築材料
上海中駿置業有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	投資控股及 買賣建築材料
北京中駿商業管理有限公司**	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業投資

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行及 繳足 股本詳情	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
福建中駿置業有限公司*	中國	人民幣1,000,000,000元	-	100	投資控股、 物業發展 及物業投資
山西源宏房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
福建省海峽西岸投資有限公司* (「海西投資」)	中國	人民幣10,000,000元	-	58	物業發展
泉州市浦西三號置業有限公司***	中國	人民幣900,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
石獅市閩南黃金海岸渡假村 有限公司**	中國	人民幣400,000,000元	-	45	物業發展及 物業投資
深圳泛亞房地產開發有限公司**	中國	160,000,000港元	-	95	物業發展

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及 營業地點	已發行及 繳足 股本詳情	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京駿宇房地產開發有限公司*	中國	人民幣400,000,000元	–	100	物業發展
天津駿坤房地產開發有限公司*	中國	人民幣300,000,000元	–	100	物業發展
南昌駿達房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	–	100	物業發展
上海駿沃房地產開發有限公司**	中國	人民幣480,000,000元	–	100	物業發展及 物業投資
上海衡智房地產有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	–	100	物業發展
上海駿博房地產開發有限公司**	中國	人民幣209,000,000元	–	100	物業發展及 物業投資
上海駿鳴房地產開發有限公司***	中國	人民幣1,062,500,000元	–	100	物業發展及 物業投資
南安駿宏房地產開發有限公司*	中國	人民幣150,000,000元	–	100	物業發展
濟南駿泉房地產開發有限公司**	中國	人民幣700,000,000元	–	45	物業發展

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行及 繳足 股本詳情	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
杭州駿錦實業發展有限公司*	中國	人民幣363,787,500元	-	96	物業發展及 物業投資
徐州駿嘉房地產開發有限公司***	中國	94,024,000美元	-	96	物業發展
上海中駿創富房地產有限公司*** (「上海中駿創富」)	中國	人民幣1,800,000,000元	-	61	物業發展及 物業投資
商丘市中裕置業有限公司*	中國	人民幣200,000,000元	-	40	物業發展
蘇州駿源房地產開發有限公司*	中國	人民幣21,085,900元	-	95	物業發展
南京駿原房地產開發有限公司* (「南京駿原」)	中國	人民幣1,999,200,000元	-	50	物業發展
重慶駿匯共創房地產開發有限公司*	中國	人民幣360,000,000元	-	47	物業發展

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行及 繳足 股本詳情	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
嵩明中稷國燁房地產開發有限公司* (「嵩明中稷」)	中國	人民幣150,000,000元	–	70	物業發展
青島眾裕泰置業有限公司**	中國	人民幣52,241,100元	–	96	物業發展
廈門駿佑房地產開發有限公司*** (「廈門駿佑」)	中國	人民幣2,000,000,000元	–	46	物業發展
天津駿揚房地產開發有限公司*	中國	人民幣693,518,350元	–	95	物業發展
天津碧軍房地產開發有限公司*	中國	人民幣30,000,000元	–	48	物業發展
蘇州駿達房地產開發有限公司*	中國	人民幣1,247,387,740元	–	91	物業發展
徐州駿興房地產開發有限公司*	中國	人民幣1,437,000,000元	–	46	物業發展
上饒市駿茂房地產開發有限公司*	中國	人民幣30,000,000元	–	96	物業發展
重慶三城益匯實業有限公司* (「重慶三城益匯」)	中國	人民幣1,000,000,000元	–	50	物業發展

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

- * 根據中國法律註冊為有限責任公司
- ** 根據中國法律註冊為外商獨資公司
- *** 根據中國法律註冊為中外合資企業
- ^ 於二零一九年十二月三十一日，該等公司之股本權益已抵押以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款人民幣5,649,205,000元(二零一八年：人民幣7,668,159,000元)(附註32(b))。
- ° 於二零一九年十二月三十一日，該等公司的股本權益已抵押予優先票據持有人作為於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二一年到期的500,000,000美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)、於二零一八年四月發行於二零二一年到期的600,000,000美元7.45%優先票據(「二零一八年優先票據」)、於二零一九年一月發行於二零二一年到期的500,000,000美元8.75%優先票據(「二零一九年優先票據」)、於二零一九年四月發行於二零二四年到期的350,000,000美元7.375%優先票據(「二零一九年四月優先票據」)及於二零一九年七月發行於二零二三年到期的500,000,000美元7.25%優先票據(「二零一九年七月優先票據」)的抵押(附註33)。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為其主要影響年內的業績或構成本集團資產淨值的一大部份。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生工具按公允值計量外，該等財務報表乃按歷史成本編製。

除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

2.1 編製基準(續)

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止當日止。

即使會引致非控股權益結餘為負數，損益及其他全面收益的各組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併時全數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)任何所保留投資之公允值及(iii)損益賬中任何因此而產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類為損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露資料之變動

本集團已就本年度之財務報表全面評估及採納下列與本集團相關的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償的預付款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修改、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年年末週期 有關香港財務報告準則之改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂

除香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號(修訂)於聯營公司及合營公司之長期權益及香港(國際財務報告詮釋委員會)－第23號所得稅處理的不確定性外，其他修訂及詮釋皆是就二零一九年首次應用，但對財務報表並無重大財務影響。

新訂及經修訂之香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式之交易之內容。該準則已規定租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免項目除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

就轉租安排而言，轉租的分類乃參照主租所產生的使用權資產，而非參照相關資產。

當本集團為出租人時，香港財務報告準則第16號並無對租賃構成任何重大影響。

本集團已使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據此方法，本集團已追溯應用該準則，並將確認首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留溢利期初餘額的調整，且本集團不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋報告。

新租賃定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部份經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定為租賃之合同。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未確定為租賃的合同不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合同。

2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

(a) (續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有租賃土地及物業的租賃合同。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部份回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租期為十二個月或以下的租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）的選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊（及減值，如有）及由未償還租賃負債產生的利息（作為財務成本），而非以直線法確認自二零一九年一月一日展開的租期內經營租賃項下產生的租金開支。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現後予以確認。租賃負債的流動部份計入其他應付款項及應計費用，而租賃負債的非流動部份則於綜合財務狀況表內單獨披露。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並按與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃款項金額作出調整後予以確認。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估並計入綜合財務狀況表內的物業及設備及發展中物業（如適用）。

就先前計入投資物業及按公允值計量的租賃土地及樓宇（持作以賺取租金收入及／或資本增值）而言，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業。彼等繼續應用香港會計準則第40號按公允值計量。就先前入賬列作經營租賃及訂立以獲得轉租租金收入的租賃而言，主租的有關使用權資產為人民幣28,760,000元乃於二零一九年一月一日按公允值計量，且自該日期應用香港會計準則第40號入賬列作及分類為投資物業。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

(a) (續)

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 倘租約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期
- 對具有相似特徵的租賃組合使用單一貼現率

於二零一九年一月一日的財務影響

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加／(減少)
	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	49,885
投資物業	28,760
預付土地租金	(5,028,066)
預付款項、其他應收款項及其他資產	(8,955)
發展中物業	5,037,021
總非流動資產	78,645
流動負債	
其他應付款項及應計費用	18,657
非流動負債	
租賃負債	59,988
總負債	78,645

2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

(a) (續)

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	62,599
減：與短期租賃及剩餘租賃在二零一九年十二月三十一日或 之前結束的租賃有關的承擔	(14,156)
加：於二零一八年十二月三十一日未確認的可選延長租賃款項現值	41,667
	90,110
於二零一九年一月一日的加權平均遞增借款利率	8%
於二零一九年一月一日的租賃負債	78,645

2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

- (b) 香港會計準則第28號(修訂)釐清，香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括就此應用權益法於聯營公司或合營公司之長期權益，而不包括實質上構成於該聯營公司或合營公司之淨投資一部份之長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號(包括香港財務報告準則第9號下之減值規定)將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營公司之虧損及於聯營公司或合營公司之淨投資減值而言，香港會計準則第28號繼而應用於淨投資(包括長期權益)。於二零一九年一月一日採納該等修訂後，本集團評估其於聯營公司及合營公司的長期權益的業務模式，並得出結論認為，聯營公司及合營公司的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性時(通常稱為「不確定稅務狀況」)，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體檢查稅務機關的稅項處理時所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。採納該詮釋後，本集團考慮其是否有不確定的稅務狀況。該詮釋並無對本集團的財務狀況或表現造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、與香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	利率指標之改革 ¹
香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第17號	保險合同 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)	重要的定義 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度時間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第3號的修訂釐清並提供有關業務定義的額外指引。修訂釐清，交易要被視為一項業務，一系列項目及資產需至少包括可對實質性產出能力有重大貢獻的投入及實質性進程。業務可以存在而不包括產出所需的所有投入及進程。修訂移除原有對市場參與者是否有能力收購業務並持續產出之能力之評估要求。相反，重點是所收購的投入及所收購的實質性進程是否對產出能力有重大貢獻。修訂亦縮小產出的定義，注重向客戶提供的產品及服務、投資收入或來自日常業務的其他收入。此外，修訂提供指引以評估所收購的進程是否實質性，並提出可選的公允值集中測試，以簡化評估所收購的項目及資產是否業務。本集團預期將自二零二零年一月一日起追溯應用修訂。因為該些修訂預期對於首次應用當日或以後發生的交易或其他事件作預期應用，於過渡日該些修訂預將不會影響本集團。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司之權益為限。該等修訂預期應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營或合營公司的會計作更廣泛的審查一事完成後予以釐定，然而，該準則可於現時採納。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂提供重大的新定義。新定義指出，遺漏、錯誤陳述或模糊資料可合理預期影響通用財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作出的決定，則該資料被視為重大。修訂澄清，重大性取決於資料的性質或程度。如可合理預期影響主要使用者作出的決定，錯誤陳述資料則被視為重大。本集團預期自二零二零年一月一日起追溯應用修訂。修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

3. 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司由本集團持有不少於20%的附股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響的實體。重大影響為參與被投資公司財務及營運政策決策的權力，但非控制或共同控制該等政策。

合營公司為一項合營安排，據此，擁有安排共同控制權的人士均有權享有合營公司的淨資產。共同控制為合同協定應佔安排控制權，其僅在相關活動決策必須獲應佔控制權的人士一致同意方存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資按權益會計法以本集團應佔淨資產減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

對於可能存在不一致的會計政策已作出調整，以使其一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益計入損益。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證。收購聯營公司或合營公司所產生商譽乃計入作為本集團於聯營公司或合營公司投資的部份。

倘於聯營公司投資成為於合營公司投資，反之亦然，則保留權益不會重新計量。而投資將繼續以權益法列賬。於所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響或共同控制合營公司後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制後聯營公司或合營公司賬面值與保留投資及出售所得款項的公允值間的任何差額乃於損益確認。

3. 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團向被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他成份乃按公允值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當本集團收購業務時，須根據合同條款、收購日之經濟環境及相關條件對涉及之金融資產及承擔之金融負債進行評估，並合理分類及確認，其中包括將內嵌式衍生工具與被收購方主合同分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為金融工具一項資產或負債的或然代價根據公允值的變動按公允值計量，並確認於損益中。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公允值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別。

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量其投資物業、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生工具。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允值計量須考慮市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

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

3. 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

所有載於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

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

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試(發展中物業、持作出售已落成物業、在建工程合同、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減出售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損乃於產生期間計入損益內與已減值資產功能一致之開支項目內。

於各報告期末會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產(商譽除外)減值虧損僅在用以釐定該項資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連方：

- (a) 該方為任何人士或其家族的親密成員，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施以重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員的其中一名成員；

或

- (b) 該方為符合下列條件的實體：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所定義人士控制或受共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所定義人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員的其中一名成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層成員服務。

3. 主要會計政策概要(續)

物業及設備及折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備的成本包括其購入價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。

在物業及設備投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從損益中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關主要檢察的開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。倘須定期替換大部份物業及設備，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及相應折舊的個別資產。

折舊以直線法計算，按每項物業及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。所使用的主要折舊年率如下：

融資租賃土地	按租約年期
樓宇	按租約年期
租賃物業裝修	按租約年期或20% (取較短者)
傢俬、裝置及辦公室設備	19%至25%
運輸工具	10%至25%

倘若物業及設備項目的部份具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部份，其各部份各自計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於各財政年度審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目以包括首次確認的任何重大部份乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在損益確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

重估物業及設備的價值變動作為物業重估儲備變動處理。就單個資產而言，如果該儲備合計不足抵銷赤字，則赤字超出的部份扣自損益。任何後續重估盈餘以之前扣除的赤字為限計入損益。

3. 主要會計政策概要(續)

物業及設備及折舊(續)

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃付款減任何已收取租賃優惠。使用權資產以直線法於資產租期及估計可使用年期(以較短者為準)內計提折舊，如下：

租賃土地	按剩餘租期
樓宇	2至20年

倘於租期結束前租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

除非預期發展中物業不能於正常營運週期內完成建築工程，否則相關發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

當使用權資產與作為發展中物業持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的發展中物業政策按成本與可變現淨值的較低者計量。

持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市況而作出的估計釐定。

當使用權資產與持作出售已落成物業持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的持作出售已落成物業政策按成本與可變現淨值的較低者計量。

3. 主要會計政策概要(續)

服務特許權安排

本集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由本集團按以下方式入賬：

本集團已付代價

倘本集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產(經營特許權)。無形資產(經營特許權)根據下文就「無形資產(商譽除外)」載列的政策入賬。

經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合同責任

本集團須承擔合同責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合同責任(除升級部份外)按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

無形資產(商譽除外)

所收購無形資產乃於初步確認時按成本分開計量。業務合併中收購的無形資產成本為收購當日的公允值。無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於一項無形資產終止確認期間在損益中確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)(續)

特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於本集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業(包括持有符合投資物業要求的租賃物業作為使用權資產)指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告日市場狀況的公允值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益，會於產生年度在損益入賬。

報廢或出售已落成投資物業及在建投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益中確認。

倘投資物業轉撥為自置物業或存貨，進行後續會計處理之物業推定成本為其改變用途之日之公允值。

如果本集團一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業及設備及折舊」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面金額與其公允值之間的任何差額採用「物業及設備及折舊」會計政策中價值重估相同的會計方式處理。

當使用權資產符合投資物業的定義，其計入投資物業。相應使用權資產根據本集團「投資物業」政策初步按成本計量，其後按公允值計量。

3. 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年一月一日起適用)

本集團於合同開始時評估合同是否屬於或包含租賃。倘合同授予權利以代價為交換於某一時期內控制使用已識別資產，合同屬於或包含租賃。

本集團作為承租人

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團就所有租賃均採用單一確認及計量方法。本集團確認作出租賃付款為租賃負債，及可使用相關資產的權利為使用權資產。

(a) 租賃負債

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

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內隱含的利率不易確定，故本集團應用其租賃開始日期的遞增借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產的選擇權評估存在變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

本集團租賃負債的流動部份計入其他應付款項及應計費用，而租賃負債的非流動部份則於綜合財務狀況表內單獨披露。

(b) 短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其短期物業租賃(即租期開始日期起12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)。短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年一月一日起適用)(續)

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或存在租賃修改時)將其每個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘本集團並未轉移資產擁有權的絕大部份風險及附帶利益的租賃，均分類為經營租賃。如合同包含租賃和非租賃部份，則本集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各個部份。租金收入於租期按直線法入賬並由於其經營性質於損益內計入收益。磋商及安排經營租賃所產生最初直接成本會加入租賃資產賬面值，並按與租金收入相同的基準於租賃期內確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

轉移相關資產擁有權的絕大部份風險及附帶利益予承租人的租賃，均作為融資租賃入賬。如本集團為出租中介，則參考主租產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。如主租為本集團對其資產負債表內確認豁免適用的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

租賃(二零一九年一月一日前適用)

就本集團根據租賃持有之資產而言，如有關租賃把絕大部份擁有權之風險及利益轉移至本集團(除法定業權外)，則有關資產被分類為根據融資租賃持有之資產。融資租賃生效時，租賃資產成本按最低租賃款項之現值撥作成本，連同租賃責任一併記錄(不包括利息部份)，以反映其購買價及融資費用。按資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃土地)被計入物業及設備內，並按資產之估計可使用年期予以折舊。該等租賃之財務成本自損益中扣除，以得出一個於租賃期內之固定週期支銷率。

凡資產擁有權的絕大部份回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當本集團為出租人時，經營租賃下本集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入損益中。當本集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金(扣除已收出租人之任何優惠)乃以直線法按租賃年期在損益中扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

3. 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為及其後按攤銷成本及按公允值計量計入損益。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法(不調整重大融資成分影響)的貿易應收款項外，本集團初步按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格根據下文「收益確認」所載政策計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(純粹為支付本金及利息)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，不論業務模式如何，均按公允值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有按攤銷成本分類及計量的金融資產，而旨在持有金融資產以收取合同現金流量及出售金融資產的業務模式中持有按公允值計入其他全面收入的金融資產。並非按上述業務模式持有的金融資產會按公允值計入損益分類及計量。

所有以常規方式購買及銷售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規買賣指規定於一般由市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

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

3. 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

按公允值計量且其變動計入損益的金融資產

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

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公允值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。分類為按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的股本投資股息在支付權確立時亦於損益中確認為其他收入。與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息的金額能夠可靠計量。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產的一部份或一組相似金融資產的一部份)主要在下列情況下終止確認(從綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團轉讓收取資產現金流量的權利，或根據「債權轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的大部份風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

3. 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產(續)

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，需評估是否及何種程度上保留該項資產擁有權的風險及回報。當其並無轉讓或保留資產大部份風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，該資產在本集團持續參與的前提下予以確認入賬。在此情況下，本集團將確認相應的負債。轉移金融資產及相關負債以本集團保留的與之相關的權利與義務為基礎進行計量。

本集團倘以擔保形式持續參與轉讓資產時，則以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價金額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

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

一般方法

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

於各報告日期，本集團評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否大幅增加。在進行有關評估時，本集團會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認當日發生違約的風險進行比較，並考慮合理且可靠的毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團會在合同付款逾期90天時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收合同現金流量，則撇銷金融資產。

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

按攤銷成本計量的金融資產在一般方法下可能會出現減值，彼等按以下計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用下文所述簡化方法的貿易應收款項及合同資產除外。

- | | | |
|------|---|--|
| 第1階段 | — | 自初始確認以來信貸風險未顯著增加及其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具 |
| 第2階段 | — | 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產及虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量的金融工具 |
| 第3階段 | — | 於報告日期已信貸減值(但並非購買或源生已發生信貸減值)及虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量的金融資產 |

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法(不調整重大融資成分影響)的貿易應收款項及合同資產，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人之特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就具有重大融資成分的貿易應收款項及合同資產以及應收租賃款項，本集團選擇採用簡化方法按上述政策計算預期信貸虧損。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及融資、應付款，或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

所有金融負債以公允值進行初始計量，而如屬貸款及融資及應付款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計費用、應付關連方款項、計息銀行及其他貸款及優先票據及境內債券。

3. 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

按公允值計量且其變動計入損益的金融負債

按公允值計量且其變動計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初始確認時指定為按公允值計量且其變動計入損益的金融負債。

倘產生金融負債的目的為於近期回購，則該金融負債分類為持作買賣。此分類包括本集團根據香港財務報告準則第9號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論。持作買賣的負債收益或虧損於損益確認。於損益確認的公允值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初始確認時指定為按公允值計量且其變動計入損益之金融負債在初始確認日期且僅在符合香港財務報告準則第9號項下標準時指定。指定按公允值計入損益之負債收益或虧損於損益確認，惟本集團自身信貸風險產生於其他全面收益呈列及並無後續重新分類至損益的收益或虧損除外。於損益確認的公允值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取的任何利息。

以攤銷成本入賬的金融負債(貸款及融資)

於初步確認後，計息銀行及其他貸款及境內債券隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益賬內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折現或溢價及屬實際利率不可或缺一部份的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合同並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允值確認。

在後續期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公允值計量，其公允值變化於損益中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益中扣除與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

財務擔保合同

本集團所發出之財務擔保合同為由於特定債務人未能按債務工具之條款於到期時付款，而須支付款項以補償擔保持有人所承擔損失之合同。財務擔保合同初步按其公允值確認為負債，並就發出該等擔保直接應佔之交易費用作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者之較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計已確認收入金額。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部份條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

3. 主要會計政策概要(續)

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

金融衍生工具及對沖會計

在對沖關係開始時，本集團對對沖關係有正式指定，並準備了本集團希望實行對沖會計法有關的對沖關係、風險管理目標和對沖策略的正式書面文件。

記錄文件包括對沖工具、對沖項目的識別、被對沖風險的性質及本集團如何評估對沖關係是否符合對沖有效性規定(包括其對對沖無效性來源的分析及其如何釐定對沖比率)。若對沖關係符合以下所有對沖有效性規定，則該對沖關係適用對沖會計：

- 對沖項目與對沖工具間的「經濟關係」。
- 信貸風險的影響不會「主導經濟關係引致的價值變動」。
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖對沖項目的數量及本集團實際使用以對沖對沖項目數量的對沖項目數量所引致者相同。

淨投資對沖

海外業務的淨投資對沖，包括對沖列作部份淨投資額的貨幣項目，以現金流量對沖的同類方式入賬。有關對沖有效部份的對沖工具盈虧在其他全面收入確認入賬，而無效部份的盈虧則在損益內確認。出售海外業務時，任何已直接在權益確認的盈虧的累計價值將轉撥至損益賬。

非指定為有效對沖工具的衍生工具應考慮一切相關事實及情況(即相關合同現金流)來分類為流動部份或非流動部份或分開為流動部份及非流動部份。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部份的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款及性質與現金類似的資產)。

永久資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本工具乃分類作權益的一部份。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作財務費用計入損益內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

3. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產之確認以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部份遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務當局對同一課稅實體或不同課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

3. 主要會計政策(續)

收益確認

來自客戶合同的收益

來自客戶合同的收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合同中的代價包括可變金額時，估計代價金額將為本集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得。可變代價在合同開始時估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回。

倘合同中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部份，則收益按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合同中包含為本集團提供重大融資利益的融資部份，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間少於一年的合同，交易價格不會重大融資部份的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

(a) 物業銷售

物業銷售收益於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權及本集團現有付款權利，亦有可能收回代價之時確認。

(b) 提供服務

提供管理服務的收益在預定期間內以直線法確認，因為客戶同時接收及消耗本集團提供的利益。

(c) 土地開發

土地開發的收益於客戶取得資產控制權及本集團現有付款權利，亦有可能收回代價之時確認。

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

其他來源途徑收益

租金收入及設施租金收入以時間比例基準於租賃年內確認。

不依賴於指數或利率的可變租賃付款於其產生的會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率確認。

合同資產

合同資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合同資產。

合同資產可能受減值評估影響，有關詳情載於金融資產減值會計政策。

合同負債

倘客戶於本集團將相關貨品或服務轉讓前付款，則於收取付款或付款到期時(以較早者為準)確認合同負債。合同負債於本集團履行合同時(即轉讓相關貨品或服務予客戶時)確認為收益。

合同成本

除作為開發中的物業以及物業和設備資本化的成本外，履行與客戶的合同中產生的成本滿足以下所有標準時資本化為資產：

- (a) 與實體可明確識別的合同或預期合同直接相關的成本。
- (b) 創建或改良企業資源的成本，該資源將被用於在未來履行(或繼續履行)履約義務。
- (c) 預計將被收回的成本。

3. 主要會計政策(續)

合同成本(續)

資本化合同成本按與資產相關之收益確認模式一致的系統基準攤銷及計入損益。其他合同成本於產生時列為開支。

土地開發合同

本集團已經與中國南京市地方政府(以下簡稱「南安政府」)訂立土地開發合同(「土地開發合同」)，以就在南京市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。

根據補充合同(定義見附註20)，待每幅地塊所需的建設及準備工程完成後，南安政府將支付本集團該項目所產生的建設及其他相關成本加協定利潤。該款項將由南安政府於南安政府透過公開拍賣售出相關地塊後支付。

自土地開發合同所得收益於某一時刻確認，即當南安政府取得資產控制權及本集團現有付款權利，亦有可能收回代價及收益金額能可靠地計量時確認，即相關的建設及準備工程完成及相關地塊出售時確認。南安政府出售每幅地塊的時間難以確定且並非本集團所能控制。

本集團就土地開發合同產生的成本包括開發期間的施工、材料及供應品的總成本，相關借貸資金的資本化借貸成本以及該土地開發合同直接應佔的其他成本，於相關地塊出售前被列為「在建工程合同」。

在建工程合同按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。可變現淨值計入本集團進行建設及準備工程所得收益，減除直至完成的成本及根據當時市況收益變現將產生的成本。

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會用以股權為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股權工具之代價(「股權結算交易」)。

與僱員進行股權結算交易之成本乃按授出當日之公允值計算。公允值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註37。

3. 主要會計政策(續)

以股份為基礎之付款(續)

股權結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前每個結算日就股權結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期部份之開支及本集團對最終將歸屬之股權工具數目之最佳估計。每一期間於損益之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

釐定獎勵之授出日公允值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則會予評定作為將最終歸屬為本集團股權工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將於授出日公允值內反映。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件會於獎勵公允值中反映及導致獎勵即時支銷，除非當中亦包含服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達致非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘以權益結算獎勵之條款予以修訂，則倘獎勵之原定條款獲達成，開支會按最低金額予以確認，猶如條款並未修改。此外，倘任何修訂會增加以股權付款之公允值總額，或於修訂日期計量時有利於僱員，則會確認為開支。

倘股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬處理，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，當中包括未達成本集團或僱員控制以內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已經註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵之替代品，則該已註銷及新獎勵均被視為原有獎勵之修訂(見上段所述)處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

3. 主要會計政策(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在損益內扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。若員工獲取全部供款前已離開計劃，本集團並不能使用作廢供款減少未付之供款。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益內扣除。

融資成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產)直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部份。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。其他一切融資成本都會在發生期間內作為費用。融資成本包括利息，以及其他與融資基金相關的成本。

股息

由於公司細則授予董事會權力宣派中期股息，擬派中期股息可即時宣派。因此，中期股息於建議派發及宣派時直接確認為負債。

末期股息經股東批准後方確認為負債。

擬派末期股息已於財務報表附註中披露。

3. 主要會計政策(續)

外幣

本集團的財務報表以人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而人民幣亦用作本公司財務報表的呈列貨幣，以配合本集團的呈列貨幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。因貨幣項目結算或兌換產生的差額均會確認於損益中。

因貨幣項目結算或匯兌產生的差額均會確認於損益中，惟指定作為與本集團境外業務的投資淨額對沖部份有關的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收入確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額將於損益中重新分類。由該等貨幣項目的匯兌差額所產生的稅款及稅收抵免亦會於其他全面收入中列賬。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用計量公允值當日的匯率換算。換算以公允值計量的非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公允值變動的盈虧一致的方法處理(即其他全面收入或盈虧已確認的項目的公允值盈虧，其換算差額亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時，釐定初步確認相關資產、開支或收入所用的匯率，初步交易日期為本集團初步確認墊付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘涉及多筆墊付款項或預收款項，則本集團釐定每次支付或收取墊付代價的交易日期。

若干中國境外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告日，該等實體的資產與負債按報告日的適用匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在損益中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為人民幣。

二零一九年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

投資物業及持作出售的物業的分類

本集團開發持作出售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已落成投資物業項下。投資物業，不論在建或已落成，均須於各報告期末重新估值。

發展中物業及持作出售已落成物業的估值

發展中物業與持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。整個項目的共同成本會按每期的可銷售面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

釐定遞延稅時是否推翻透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定

本集團於中國的投資物業以公允值計量。投資物業為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的物業。當考慮釐定遞延稅時是否推翻香港會計準則第12號*所得稅*項所作透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定，本集團已制定判斷標準，如持有投資物業之業務模式是否旨在享用於持有該等投資物業期間或透過出售所產生之顯著經濟利益。推定僅在有充分證據的情況下方可被推翻，有關證據如過往交易、未來發展計劃或管理層擬展示持有投資物業乃旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益，而不是透過出售。管理層將於各報告日期就推定進行持續評估。

本集團持有少於多數投票權的合併實體

本集團認為其控制數間實體，儘管其擁有少於該等實體50%投票權。因為本集團有權委任該等實體董事會多數董事，故此，本集團能夠控制並指揮該等實體的財務及經營活動。

估計的不明朗因素

下文為於報告日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業公允值的估計

投資物業(包括已落成投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對其於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理、土地開發及項目管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部、土地開發分部及項目管理分部與物業發展及投資分部合併處理，原因是其所呈報收益、業績及資產乃低於本集團的綜合收益、綜合溢利以及綜合資產的10%。

本集團來自外部客戶的各項產品或服務收入乃載於財務報表附註6。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度內，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

6. 收益、其他收入及收益

本集團的收益分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	20,452,820	17,224,700
物業管理費	458,066	336,678
項目管理收入	174,313	90,546
其他來源途徑的收益		
從投資物業經營租賃所收取的租金收入總額：		
不取決於指數或利率的可變租賃款項	17,269	—
包括定額款項的其他租賃付款	267,334	130,962
	21,369,802	17,782,886

二零一九年十二月三十一日

6. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收益

(i) 收益分拆資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業銷售 人民幣千元	物業管理費 人民幣千元	項目管理收入 人民幣千元	總額 人民幣千元
收益確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	20,452,820	—	—	20,452,820
按時段轉讓的服務	—	458,066	174,313	632,379
來自客戶合同收益總額	20,452,820	458,066	174,313	21,085,199

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業銷售 人民幣千元	物業管理費 人民幣千元	項目管理收入 人民幣千元	總額 人民幣千元
收益確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	17,224,700	—	—	17,224,700
按時段轉讓的服務	—	336,678	90,546	427,224
來自客戶合同收益總額	17,224,700	336,678	90,546	17,651,924

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計入報告期間初合同負債的已確認收益：		
物業銷售	17,024,268	12,384,485

二零一九年十二月三十一日

6. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收益(續)

(ii) 履約責任

關於本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任乃於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權時完成。

物業管理費及項目管理收入

履約責任隨提供服務的時間完成，在提供服務前通常要求短期墊款。管理服務合同為一年或以下期間，及根據產生時間計費。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，尚未履行的履約責任金額主要包括合同負債結餘，預期將於一至三年內確認。

6. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收益(續)

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他收入及收益			
銀行利息收入		206,298	87,924
應收合營公司款項的利息收入		118,922	–
沒收按金的收入		15,522	6,668
出售物業及設備項目收益淨額		251	11,190
非對沖金融衍生工具公允值收益		26,843	166,338
重新計量於一間合營公司的投資之公允值收益		47,023	–
重新計量於一間聯營公司的投資之公允值收益		–	21,097
議價收購的收益	41	564,349	–
出售附屬公司的收益淨額	43	17,217	–
出售一間合營公司的收益		14,046	–
其他		145,367	93,420
		1,155,838	386,637

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	2,920,220	2,133,590
租賃負債的利息(附註17(b))	19,774	–
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額(附註35)	2,372	2,044
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	2,942,366	2,135,634
減：資本化的利息	(2,414,224)	(1,733,948)
	528,142	401,686

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售物業成本		15,249,000	11,298,108
已提供服務成本		228,765	338,012
物業及設備折舊	14	47,957	33,065
使用權資產的折舊 (二零一八年：預付土地租金攤銷)	16,17(b)	47,898	8,281
無形資產攤銷*	18	166	170
大修撥備	35	5,465	5,228
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項 租賃款項(不包括租賃負債估值)	17(b)	—	37,040
產生租金的投資物業所產生的直接經營開支(包括維修及保養)		615	434
核數師酬金		4,870	4,250
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及其他員工成本		1,090,625	897,123
股權結算購股權開支		93,776	17,537
退休金計劃供款		195,395	143,173
減：資本化的金額		(287,885)	(429,402)
		1,091,911	628,431
提前贖回優先票據的溢價**		59,820	—
匯兌差異淨額		16,450	78,141
非對沖金融衍生工具公允值收益		(26,843)	(166,338)
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值變動 虧損淨額		6,088	39,285
重新計量於一間合營公司的投資之公允值收益		(47,023)	—
重新計量於一間聯營公司的投資之公允值收益		—	(21,097)
議價收購的收益	41	(564,349)	—
視同收購附屬公司虧損淨額	41	—	26,983
出售附屬公司的收益淨額	43	(17,217)	—
出售一間合營公司的收益		(14,046)	—
持作出售已落成物業減值至可變現淨值		39,035	—
於聯營公司的投資的減值**		32,423	—
出售投資物業損失淨額		—	11,988
出售物業及設備項目收益淨額		(251)	(11,190)

* 年內無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」內。

** 該些項目於年內計入綜合損益及其他全面收益表內「其他開支」項下。

二零一九年十二月三十一日

9. 董事酬金

年內，根據上市規則，香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部份披露的董事酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金	888	852
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,899	6,656
業績相關酌情花紅	8,177	7,829
股權結算購股權開支	28,258	3,297
退休福利計劃供款	108	99
	43,442	17,881
	44,330	18,733

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元				
二零一九年						
獨立非執行董事：						
丁良輝先生	296	-	-	-	-	296
呂鴻德先生	296	-	-	-	-	296
戴亦一先生	296	-	-	-	-	296
	888	-	-	-	-	888
二零一八年						
獨立非執行董事：						
丁良輝先生	284	-	-	-	-	284
呂鴻德先生	284	-	-	-	-	284
戴亦一先生	284	-	-	-	-	284
	852	-	-	-	-	852

二零一九年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	總計
	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
二零一九年						
執行董事：						
黃朝陽先生(「黃先生」)	-	1,641	2,461	-	16	4,118
陳元來先生	-	1,334	1,556	10,092	16	12,998
鄭曉樂先生	-	1,334	1,556	10,092	16	12,998
黃攸權先生	-	1,320	1,334	8,074	44	10,772
黃倫先生	-	1,270	1,270	-	16	2,556
	-	6,899	8,177	28,258	108	43,442
二零一八年						
執行董事：						
黃先生	-	1,571	2,356	-	15	3,942
陳元來先生	-	1,277	1,490	773	15	3,555
鄭曉樂先生	-	1,277	1,490	773	15	3,555
黃攸權先生	-	1,315	1,277	1,751	39	4,382
黃倫先生	-	1,216	1,216	-	15	2,447
	-	6,656	7,829	3,297	99	17,881

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬人士

年內，五位最高薪人士中三名(二零一八年：兩名)為本公司董事，全部薪酬詳情載於上文附註9。餘下兩名(二零一八年：三名)非董事最高薪酬人士的薪酬詳情如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,247	4,816
業績相關酌情花紅	1,200	1,800
股權結算購股權開支	14,366	5,077
退休福利計劃供款	156	143
	18,969	11,836

酬金屬於以下範疇的非董事及非行政總裁最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	二零一九年	二零一八年
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	–	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	–	2
10,500,001 港元至 11,000,000 港元	2	–
	2	3

11. 稅項開支

中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(二零一八年：無)。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,215,624	1,294,115
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	387,840	981,564
過往年度不足／(超額)撥備淨額：		
中國內地	(6,970)	61,056
	1,596,494	2,336,735
遞延(附註34)	234,315	38,898
年內稅項開支總額	1,830,809	2,375,633

二零一九年十二月三十一日

11. 稅項開支(續)

根據本公司及其大部份附屬公司所在司法權區的法定／適用稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	5,854,275	6,052,456
按不同司法權區的法定／適用稅率計算	1,557,132	1,674,725
特定城市的較低稅率	(48,649)	(60,149)
調整過往期間的當期所得稅	(6,970)	61,056
合營公司及聯營公司應佔溢利及虧損	(38,608)	(133,873)
毋須課稅的收入	(137,491)	(21,890)
不可扣稅的開支	265,045	192,339
對集團內公司間的交易產生的未變現溢利的稅務影響	(50,530)	(72,748)
土地增值稅	387,840	981,564
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅的稅務影響	(96,960)	(245,391)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	1,830,809	2,375,633

截至二零一九年十二月三十一日止年度分佔合營公司的應佔稅項開支為人民幣255,520,000元(二零一八年：人民幣213,670,000元)及應佔聯營公司的稅項開支為人民幣1,726,000元(二零一八年：人民幣9,606,000元)，均已計入綜合損益及其他全面收益表的「應佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

12. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股港幣10分(二零一八年：港幣7分)	362,770	225,993
擬派末期股息 — 每股普通股港幣14分(二零一八年：港幣14分)	523,436	507,878
	886,206	733,871

擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內母公司擁有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數共4,134,224,457股(二零一八年：3,855,128,016股)計算。

每股攤薄盈利金額乃按年內母公司擁有人應佔溢利及普通股加權平均數計算。而計算所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作獲行使或轉換成普通股時已以無償形式發行的普通股加權平均數的總和。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	3,510,045	3,385,284
	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
股份		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股之加權平均數	4,134,224,457	3,855,128,016
攤薄影響 — 普通股之加權平均數：		
購股權	73,602,653	81,613,520
用作計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股之加權平均數	4,207,827,110	3,936,741,536

二零一九年十二月三十一日

14. 物業及設備

	物業及設備					使用權資產			
	土地及樓宇	租賃物業裝修	傢俬、裝置及辦公室設備	運輸工具	小計	租賃土地	樓宇	小計	總計
	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
二零一九年十二月三十一日									
於二零一九年一月一日(經調整)：									
成本	346,787	65,584	106,803	104,456	623,630	250,459	49,885	300,344	923,974
累計折舊	(10,515)	(42,337)	(47,617)	(90,331)	(190,800)	(2,505)	-	(2,505)	(193,305)
賬面淨值	336,272	23,247	59,186	14,125	432,830	247,954	49,885	297,839	730,669
於二零一八年十二月三十一日									
扣除累計折舊	584,226	23,247	59,186	14,125	680,784	-	-	-	680,784
採納香港財務報告準則第16號的影響	(247,954)	-	-	-	(247,954)	247,954	49,885	297,839	49,885
於二零一九年一月一日(經調整)	336,272	23,247	59,186	14,125	432,830	247,954	49,885	297,839	730,669
添置	12,572	6,828	66,578	12,866	98,844	-	98,338	98,338	197,182
收購附屬公司(附註41)	-	-	293	32	325	-	-	-	325
視同收購一間附屬公司(附註41)	-	-	474	-	474	-	-	-	474
收購非業務性質的附屬公司(附註42)	-	-	7	-	7	-	-	-	7
折舊	(5,861)	(9,354)	(25,352)	(7,390)	(47,957)	(5,009)	(42,889)	(47,898)	(95,855)
出售	-	(462)	(4,884)	(27)	(5,373)	-	-	-	(5,373)
出售附屬公司(附註43)	-	-	(7)	-	(7)	-	-	-	(7)
於二零一九年十二月三十一日	342,983	20,259	96,295	19,606	479,143	242,945	105,334	348,279	827,422
於二零一九年十二月三十一日：									
成本	359,359	55,111	164,081	115,642	694,193	250,459	148,223	398,682	1,092,875
累計折舊	(16,376)	(34,852)	(67,786)	(96,036)	(215,050)	(7,514)	(42,889)	(50,403)	(265,453)
賬面淨值	342,983	20,259	96,295	19,606	479,143	242,945	105,334	348,279	827,422

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 物業及設備(續)

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一八年十二月三十一日					
於二零一八年一月一日：					
成本	49,656	51,407	67,927	100,383	269,373
累計折舊	(8,428)	(36,148)	(32,928)	(86,975)	(164,479)
賬面淨值	41,228	15,259	34,999	13,408	104,894
於二零一八年一月一日扣除累計折舊	41,228	15,259	34,999	13,408	104,894
添置	558,982	15,394	42,260	2,550	619,186
視同收購附屬公司(附註41)	-	-	607	173	780
收購非業務性質的附屬公司(附註42)	-	-	5	-	5
折舊	(6,908)	(6,189)	(18,024)	(1,944)	(33,065)
出售	(9,076)	(1,217)	(661)	(62)	(11,016)
於二零一八年十二月三十一日扣除累計折舊	584,226	23,247	59,186	14,125	680,784
於二零一八年十二月三十一日：					
成本	597,246	65,584	106,803	104,456	874,089
累計折舊	(13,020)	(42,337)	(47,617)	(90,331)	(193,305)
賬面淨值	584,226	23,247	59,186	14,125	680,784

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值合共為人民幣10,630,000元(二零一八年：人民幣19,938,000元)的若干樓宇已抵押予銀行以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註46)。

本集團擁有用於營運的土地及樓宇租賃合同。根據該等土地租賃條款，向中國政府收購租賃土地(租期為40至50年)前已作出一次性付款，並無正在進行的付款。辦公樓租賃一般租期為2至20年。

15. 投資物業

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日賬面淨值	7,347,318	2,904,400	10,251,718
添置	138,714	642,353	781,067
出售	(189,505)	–	(189,505)
由發展中物業轉入	–	2,004,480	2,004,480
結轉	2,906,321	(2,906,321)	–
視同收購附屬公司(附註41)	6,340,000	–	6,340,000
公允值調整收益淨額	976,152	106,388	1,082,540
於二零一八年十二月三十一日賬面淨值	17,519,000	2,751,300	20,270,300
採納香港財務報告準則第16號的影響	28,760	–	28,760
於二零一九年一月一日賬面淨值(經調整)	17,547,760	2,751,300	20,299,060
添置	394,597	728,110	1,122,707
由發展中物業轉入	–	1,461,389	1,461,389
由持作出售已落成物業轉入	64,726	–	64,726
結轉	2,144,465	(2,144,465)	–
出售附屬公司(附註43)	–	(1,721,000)	(1,721,000)
公允值調整收益淨額	798,795	606,066	1,404,861
於二零一九年十二月三十一日賬面淨值	20,950,343	1,681,400	22,631,743

本集團所有的投資物業均位於中國大陸。

本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一九年十二月三十一日重新估值為人民幣22,631,743,000元(二零一八年：人民幣20,270,300,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣10,260,000,000元(二零一八年：人民幣16,148,278,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註46)。

本集團的已落成投資物業均根據經營租約租予第三方及黃先生及其家族成員(連同黃先生即「黃氏家族」)所控制之公司，進一步詳情概要載於附註17。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公允值層級

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業的公允值計量分類至公允值等級第三層，而其變動詳情於上述披露。

董事認為，所有以公允值計量的投資物業，目前的使用乃其最高及最佳使用。

以下表格列示本集團投資物業的公允值計量：

	採用重大 不可觀察輸入數據的 公允值計量 (第三級)	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就下列各項的經常性公允值計量：		
辦公樓及商業物業	21,554,462	19,595,917
停車場	1,077,281	674,383
	22,631,743	20,270,300

年內，第一級及第二級公允值計量並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。

15. 投資物業(續)

公允值層級(續)

以下為投資物業所採用估值方法及估值主要輸入數據概要：

估計法	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均數)		
		二零一九年	二零一八年	
辦公樓及 商業物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	35-616	52-638
		資本化率	1.5%-6.5%	4.5%-6%
		每平方米價格(人民幣元)	8,000-104,000	8,500-93,500
停車場	投資法及直接比較法 (見下文)	每個停車位及每月估計租金價值 (人民幣元)	650-1,600	650-1,500
		資本化率	3.5%-5%	3.5%-5%
		每個停車位價格(人民幣元)	100,000- 500,000	100,000- 453,000

已落成投資物業及在建投資物業之估價是根據投資法資本化現有租賃所得租金收入淨額及就該等物業可能產生的復歸租金收入撥備，或參照可比較市場交易採用直接比較法進行釐定。

每平方米或每個停車位的估計租金價值或價格單獨出現大幅增加(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅增加(減少)。資本化率單獨出現大幅增加(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅減少(增加)。

一般而言，每平方米的估計租金價值及每平方米的價格所作出假設出現變動，會伴隨著開發溢利方向性相似變動及資本化率的反向變動。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 預付土地租金

二零一八年
人民幣千元

於一月一日賬面淨值	5,427,646
添置	6,422,996
收購非業務性質的附屬公司(附註42)	1,034,767
轉至發展中物業	(9,289,086)
由預付款項及按金轉入	1,448,979
年內已確認(附註8)	(8,281)
於十二月三十一日賬面淨值	5,037,021
預付款項、其他應收款項及其他資產的流動部份	(8,955)
非流動部份	5,028,066

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣2,400,597,000元的若干租賃土地已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註46)。

17. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有用於營運的物業租賃合同。物業租賃一般租期為2至20年。

(a) 租賃負債

租賃負債(包括於其他應付款項及應計費用項下的租賃負債)的賬面值及年內變動如下：

	租賃負債 人民幣千元
於二零一九年一月一日的賬面值	78,645
新租賃	211,021
年內確認的利息增長	19,774
付款	(62,648)
於二零一九年十二月三十一日	246,792
分析：	
流動部份	60,371
非流動部份	186,421

租賃負債的到期日分析載列於財務報表附註51。

17. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 於損益確認與租賃有關的金額如下：

	附註	二零一九年 人民幣千元
租賃負債利息	7	19,774
使用權資產折舊開支	8	47,898
與短期租賃及其他剩餘租賃期於二零一九年十二月三十一日 或之前結束的租賃有關的開支(計入行政開支)	8	4,412
於損益確認的總金額		72,084

(c) 尚未開始的租賃總現金流量及有關租賃的未來現金流量分別載於財務報表附註44(c)及47。

本集團作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，包括不同在中國大陸的辦公樓物業、商業物業及停車場。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。本集團年內確認的租金收入為人民幣284,603,000元(二零一八年：人民幣130,962,000元)，詳情載列於財務報表附註6。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於未來期間根據不可撤銷經營租約的未折現應收租賃付款列示如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	76,733	31,424
一年後至兩年內	-	1,115
五年後	-	362
	76,733	32,901

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

18. 無形資產

特許經營權

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計攤銷 年內確認攤銷(附註8)	3,319 (166)	3,489 (170)
於十二月三十一日	3,153	3,319
於十二月三十一日：		
成本	4,861	4,861
累計攤銷	(1,708)	(1,542)
賬面淨值	3,153	3,319

於二零零六年三月二十八日，本集團的一間附屬公司泉州市海峽體育中心有限公司(「海峽體育中心」)與泉州市體育局(「體育局」)(中國泉州的地方政府機構)以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議(「經營權協議」)。根據經營權協議，海峽體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施(「該等設施」)的特許經營權(「特許經營權」)，為期30年(「經營期間」)。

該項服務特許權安排涉及本集團(作為經營人)(i)支付特定金額(作為代價)，以獲取該等設施的特許經營權；(ii)於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii)有權向該等設施的使用者收費。本集團有權經營及管理該等設施並有權收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構(作為授予人)將控制及規管所提供服務的範圍及本集團收取的價格，保留該等設施的所有權及有權獲得於經營期間結束時的任何剩餘權益。

特許經營權成本於經營期內攤銷。

二零一九年十二月三十一日

19. 發展中物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的發展中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	49,136,052	28,101,140
超過正常營運週期後列作非流動資產	13,248,794	2,730,414
	62,384,846	30,831,554
預期將於正常營運週期內落成 或恢復的發展中物業：		
一年內	26,514,105	13,944,927
一年後	22,621,947	14,156,213
	49,136,052	28,101,140

於二零一九年十二月三十一日，本集團的賬面值合共人民幣31,504,324,000元(二零一八年：人民幣18,029,459,000元)的若干發展中物業(包括相關土地使用權)已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註46)。

根據該等土地租賃條款，向中國政府收購租賃土地(租期為40至70年)前已作出一次性付款，並無正在進行的付款。

20. 在建工程合同

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	326,907	340,667
增加	16,337	3,882
轉至發展中物業	-	(17,642)
於十二月三十一日	343,244	326,907

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

20. 在建工程合同(續)

於二零零九年八月十八日，本集團與南安政府訂立土地開發合同，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。根據土地開發合同，雖然本集團並無該等地塊的所有權或土地使用權，但待南安政府通過公開拍賣出售相關地塊後，本集團將有權得到相關地塊出售所得的銷售所得款項。

在建工程合同代表本集團就相關地塊興建及準備工程之土地開發合同所產生的成本，包括搬遷及拆遷工作、建造成本、材料、用品，於發展期間的相關借貸資金的資本化借貸成本及該土地開發合同直接應佔的其他成本。

於二零一六年二月二十二日，本集團與南安政府訂立補充土地開發合同(「補充合同」)，據此，南安政府已修訂土地開發合同的若干條款及條件。根據補充合同，本集團繼續就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。南安政府將支付本集團該項目所產生的建設及其他相關成本加協定利潤。該款項將由南安政府於南安政府透過公開拍賣售出相關地塊後決定及支付。

21. 於合營公司的投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔資產淨額	4,042,985	2,872,986
應收合營公司款項	4,831,966	2,822,745
應付合營公司款項	(11,913)	(11,913)
	8,863,038	5,683,818

應收／(應付)合營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。根據合營公司協議的條款，所有合營夥伴應按相同條款及其比例提供債權資本給該些合營公司。而歸還所有債權資本需要所有合營夥伴的一致同意並受限於該些合營公司是否擁有足夠資產及未分配利潤。因此，該些債權資本給成為本集團對該些合營公司股權投資的一部份。

21. 於合營公司的投資(續)

本集團重大合營公司的詳情如下：

名稱	已發行及 繳足資本面值	註冊成立/ 註冊及營業地點	本集團應佔 受益百分比	主要業務
天津梅江秋實置業有限公司* (「天津梅江」)	人民幣 200,000,000 元	中國	25	物業發展
佛山泓升置業發展有限公司* (「佛山泓升」)	人民幣 900,000,000 元	中國	49	物業發展
順源國際有限公司 (「順源」)	118,018,100 美元	英屬處女群島	50	投資控股
滄鑾(廈門)置業有限公司* (「滄鑾(廈門)」)	人民幣 1,455,000,000 元	中國	24	物業發展

* 根據中國法律註冊為有限責任公司

上述的投資均由本公司的附屬公司間接持有。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

21. 於合營公司的投資(續)

附註：

下表列示有關於被視為本集團重大合營公司的天津梅江、佛山泓升、順源及其附屬公司(統稱「順源集團」、滄鑾(廈門)、無錫市美商駿房地產發展有限公司(「無錫美商駿」)及南京駿益房地產開發有限公司(「南京駿益」)的財務資料概述經調整會計政策上的任何差異及與財務報表中的賬面值對賬：

(a) 有關於天津梅江、佛山泓升、順源集團及滄鑾(廈門)的財務資料概述

	二零一九年			
	天津梅江 人民幣千元	佛山泓升 人民幣千元	順源集團 人民幣千元	滄鑾(廈門) 人民幣千元
現金及現金等價物	11,715	204,695	85,548	285,925
其他流動資產	1,863,047	18,567,134	270,535	3,286,767
流動資產	1,874,762	18,771,829	356,083	3,572,692
非流動資產	30,109	174	1,292,000	36,082
其他流動負債	(849,313)	(16,241,744)	(123,878)	(1,240,820)
流動負債	(849,313)	(16,241,744)	(123,878)	(1,240,820)
非流動負債	-	(1,309,788)	(463,920)	(920,000)
資產淨值	1,055,558	1,220,471	1,060,285	1,447,954
與本集團於該合營公司的直接持有權益之對賬：				
本集團所擁有百分比	25%	49%	50%	24%
分佔資產淨額	263,890	598,031	530,143	353,301
該投資的賬面值	263,890	598,031	530,143	353,301
收益	2,521,019	499,468	-	-
銀行利息收入	914	1,179	19	1,467
折舊	-	(85)	-	-
稅項抵免/(支出)	(647,259)	(1,691)	(82,289)	3,514
年內溢利	707,655	154,454	222,004	73,374
其他全面虧損	-	-	(2,258)	-

二零一九年十二月三十一日

21. 於合營公司的投資(續)

附註：(續)

(b) 有關於無錫美商駿、滄鑾(廈門)及南京駿益的財務資料概述

	無錫美商駿 人民幣千元	二零一八年 滄鑾(廈門) 人民幣千元	南京駿益 人民幣千元
現金及現金等價物	5,632	19,336	30,312
其他流動資產	2,267,439	3,192,424	2,338,691
流動資產	2,273,071	3,211,760	2,369,003
非流動資產	611	14	2,804
其他流動負債	(1,075,621)	(1,837,194)	(1,882,240)
流動負債	(1,075,621)	(1,837,194)	(1,882,240)
資產淨值	1,198,061	1,374,580	489,567
與本集團於該合營公司的直接持有權益之對賬：			
本集團所擁有百分比	32%	24%	49%
分佔資產淨額	386,375	335,398	238,566
應收合營公司款項	203,976	246,270	259,280
該投資的賬面值	590,351	581,668	497,846
銀行利息收入	32	-	47
折舊	-	-	(227)
稅項抵免	581	-	1,771
年內虧損及全面虧損總額	(1,939)	(80,420)	(8,132)

董事認為，截至二零一九年十二月三十一日止年度，無錫美商駿及南京駿益不再被視為本集團重大合營公司，所以有關於無錫美商駿及南京駿益的截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料概述並無於本財務報表披露。

(c) 下表列示本集團並非個別重大的合營公司合計的財務資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔合營公司的年內溢利/(虧損)淨額	(199,902)	537,485
分佔合營公司的其他全面收入/(虧損)	1,032	(13,837)
分佔合營公司的全面收入/(虧損)總額	(198,870)	523,648
本集團於合營公司的投資賬面總額	7,117,673	4,013,953

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

22. 於聯營公司的投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔資產淨額	604,100	66,734
應收聯營公司款項	464,855	88,338
減值撥備	(32,423)	–
	1,036,532	155,072

應收聯營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。根據股東協議的條款，所有聯營公司的股東已按相同條款及其比例提供債權資本給該些聯營公司。而歸還所有債權資本的任何金額需要所有股東的一致同意並受限於該些合營公司是否擁有足夠資產及未分配利潤。因此，該些債權資本成為本集團對該些聯營公司股權投資的一部份。

下表列示本集團並非個別重大的聯營公司合計的財務資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內收入／(虧損)	(27,168)	22,217
分佔聯營公司的其他全面收入／(虧損)	8	(28)
分佔聯營公司的全面收入／(虧損)總額	(27,160)	22,189
本集團於聯營公司的投資賬面總額	1,036,532	155,072

二零一九年十二月三十一日

23. 金融衍生工具

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
封頂貨幣互換掉期合同分類為：		
流動負債	-	26,739

本集團與一間銀行訂立若干封頂貨幣互換掉期合同，以管理外匯風險。

該等封頂貨幣互換掉期合同並非指定作對沖之用，且按公允值計量並計入損益。年內，非對沖衍生工具的公允值變動為收益人民幣26,843,000元(二零一八年：人民幣166,338,000元)，並計入損益中。

24. 持作出售已落成物業

所有持作出售已落成物業均按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣2,117,351,000元(二零一八年：人民幣304,098,000元)的若干持作出售已落成物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註46)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

25. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業銷售的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的貿易應收款項與一批分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品，或實施其他加強信貸措施。所有貿易應收款項均為免息。

於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以收入確認時點及發票日期計算)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期至90日	697,530	393,387
91日至180日	76,036	287
181日至365日	123	9
365日以上	8,453	8,102
	782,142	401,785

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，貿易應收賬款預期信貸虧損的財務影響並不重大。

二零一九年十二月三十一日

26. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預付款項(附註(a))	6,988,361	5,267,019
按金	1,385,303	559,556
其他應收款項	4,724,285	2,656,170
獲得合同的成本	321,414	209,944
	13,419,363	8,692,689
非流動部份	(4,969,729)	(3,836,906)
	8,449,634	4,855,783

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日的結餘包括於中國內地就收購土地使用權的預付款項人民幣4,914,247,000元(二零一八年：人民幣2,235,333,000元)。

上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄及未逾期的應收款項有關。於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，該虧損撥備經評估後為微少。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

27. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收關連方款項：		
由黃氏家族控制的公司	-	60,031
合營公司	3,923,055	3,882,612
聯營公司	456,110	66,850
	4,379,165	4,009,493
應付關連方款項：		
由黃氏家族控制的公司	5,052	1,334
合營公司	7,430,402	1,198,759
聯營公司	69,705	45,922
	7,505,159	1,246,015

除人民幣1,221,419,000元(二零一八年：無)應收關連方款項為非貿易性質、無抵押、按年利率7.6%至10.0%計息及須按要求償還外，其他款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

並無應收關連方款項逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠紀錄的應收款項有關。於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，該虧損撥備經評估後為微少。

28. 按公允值計量且其變動計入損益的金融資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
上市股本投資，按公允值	34,668	65,053
非上市股本投資，按公允值	630,402	577,387
	665,070	642,440

上述股本投資分類為按公允值計量且其變動計入損益的金融資產，乃由於本集團並無選擇透過其他全面收益確認公允值收益或虧損。

二零一九年十二月三十一日

29. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及銀行存款結餘	23,898,660	19,972,815
減：受限制現金(附註)	(4,297,558)	(4,409,592)
已抵押存款(附註(e))	(450,253)	(47,909)
現金及現金等價物	19,150,849	15,515,314

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。該等按金僅可用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。於二零一九年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣1,002,610,000元(二零一八年：人民幣2,214,106,000元)。
- (b) 根據本集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。於二零一九年十二月三十一日，該等按金為人民幣820,468,000元(二零一八年：人民幣528,296,000元)。
- (c) 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零一九年十二月三十一日，該墊款為人民幣6,000,000元(二零一八年：人民幣6,000,000元)。
- (d) 除以上附註(a)、(b)及(c)所詳述的限制外，本集團的若干附屬公司亦須存入其若干存款金額作為公共維護基金的擔保按金，或對該等附屬公司存放於銀行戶口的未動用銀行貸款資金及永久資本工具所得款項(附註39)的使用有所限制。於二零一九年十二月三十一日，該等按金總額為人民幣2,468,480,000元(二零一八年：人民幣1,661,190,000元)。
- (e) 該等銀行存款已抵押以取得授予本集團的一般銀行信貸額度及應付票據(附註46)。

於報告期末，本集團以人民幣列值的現金及銀行存款結餘及定期存款為人民幣20,974,502,000元(二零一八年：人民幣16,880,927,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款之期限不一，介乎一天至三個月不等，主要視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款所定之利率賺取利息。所有銀行存款結餘及定期存款均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	14,702,354	8,208,575
一年以上	257,344	138,558
	14,959,698	8,347,133

貿易應付款項及票據為無抵押、免息及普遍按照施工進度結算。

31. 其他應付款項及應計費用及合同負債

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合同負債	(a)	34,902,065	21,539,926
已收按金		488,802	362,829
應計費用		553,802	391,923
非控股股東墊款	(b)	4,035,500	3,510,702
證券化安排所得款項	(c)	2,263,084	1,052,870
其他應付款項	(d)	5,031,996	4,611,141
租賃負債	17(a)	246,792	–
		47,522,041	31,469,391
非流動部份 — 租賃負債		(186,421)	–
流動部份		47,335,620	31,469,391
代表：			
合同負債		34,902,065	21,539,926
其他應付款項及應計費用的流動部份		12,433,555	9,929,465
		47,335,620	31,469,391

二零一九年十二月三十一日

31. 其他應付款項及應計費用及合同負債(續)

附註：

- (a) 合同負債包括與本集團預售物業有關向客戶收取的款項。合同負債淨增加乃主要由於年末就提供物業銷售向客戶收取的款項增加被在買方取得相關物業實物佔有權或合法所有權時將物業銷售確認時向客戶收取款項減少所抵銷。
- (b) 非控股股東墊款乃無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 結餘指由中國金融機構收取的所得款項。而本集團已轉移收取本集團將予交付若干物業的其餘銷售所得款項的權利。根據本集團及該金融機構的轉讓協議。本集團自客戶收取銷售所得款項時，本集團將向其匯出其代表該金融機構收取的任何現金流量。
- (d) 其他應付款項為免息，並預期將於一年內結清。

32. 計息銀行及其他貸款

	二零一九年			二零一八年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款—有抵押	3.82-8.70	2020	5,808,229	2.85-8.70	2019	8,466,376
銀行貸款—無抵押	5.97	2020	34,866	4.02	2019	238,347
其他貸款—有抵押	5.22-10.90	2020	3,015,395	5.70-8.75	2019	1,832,658
			<u>8,858,490</u>			<u>10,537,381</u>
非流動						
銀行貸款—有抵押	4.40-7.30	2021-2034	9,646,567	4.52-7.84	2020-2033	6,819,304
銀行貸款—無抵押	5.97	2022	313,794	-	-	-
其他貸款—有抵押	6.43-10.80	2021-2022	2,441,405	6.43-8.75	2020-2021	2,775,316
			<u>12,401,766</u>			<u>9,594,620</u>
			<u>21,260,256</u>			<u>20,132,001</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	5,843,095	8,704,723
第二年	4,768,381	2,327,463
第三至五年(包括首尾兩年)	4,081,871	4,233,089
長於五年	1,110,109	258,752
	15,803,456	15,524,027
應償還其他貸款：		
一年內	3,015,395	1,832,658
第二年	1,761,405	650,000
第三至五年(包括首尾兩年)	680,000	2,125,316
	5,456,800	4,607,974
	21,260,256	20,132,001

附註：

- 本集團的若干銀行及其他貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於財務報表附註46披露。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣5,649,205,000元(二零一八年：人民幣7,668,159,000元)由本集團若干附屬公司的股本權益的股份作抵押，詳情載於財務報表附註1。
- 除於二零一九年十二月三十一日的若干銀行及其他貸款人民幣3,351,778,000元(二零一八年：人民幣2,737,042,000元)及人民幣61,710,000元(二零一八年：人民幣2,334,776,000元)分別以港元及美元(「美元」)列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣5,961,790,000元(二零一八年：人民幣5,915,320,000元)以固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款人民幣3,216,807,000元(二零一八年：人民幣4,833,471,000元)由黃氏家族的特定履約責任作抵押，據此，(i)黃氏家族必須繼續為本公司唯一最大股東；(ii)黃氏家族必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制本公司；及(iii)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。

二零一九年十二月三十一日

33. 優先票據及境內債券

	二零一九年				二零一八年			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元
二零一五年優先票據	-	-	-	-	350美元	10.00	2020	2,363,010
二零一七年優先票據	500美元	5.875	2022	3,438,934	500美元	5.875	2022	3,370,234
二零一八年優先票據	600美元	7.45	2021	4,131,251	600美元	7.45	2021	4,043,674
二零一九年一月優先票據	500美元	8.75	2021	3,443,581	-	-	-	-
二零一九年四月優先票據	350美元	7.375	2024	2,395,960	-	-	-	-
二零一九年七月優先票據	500美元	7.25	2023	3,430,408	-	-	-	-
二零一五年境內債券	人民幣3,444	7.6	2020	3,436,692	人民幣3,444	7.6	2020	3,428,726
二零一九年境內債券	人民幣540	6.95	2023	540,000	-	-	-	-
				20,816,826				13,205,644
非流動部份				(17,380,134)				(13,205,644)
流動部份				3,436,692				-
					二零一九年 人民幣千元			二零一八年 人民幣千元
應償：								
一年內					3,436,692			-
第二年					7,574,832			5,791,736
第三至五年(包括首尾兩年)					9,805,302			7,413,908
					20,816,826			13,205,644

(a) 優先票據

按本公司與二零一五年優先票據、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據及二零一九年七月優先票據(統稱「優先票據」)受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價(本金額加適用溢價)加載至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份優先票據。

優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押(附註1)。

於二零一九年一月，本集團發行於二零二一年到期的本金總額500,000,000美元8.75%的優先票據。本集團籌集所得款項淨額494,754,000美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

33. 優先票據及境內債券(續)

(a) 優先票據(續)

於二零一九年四月，本集團發行於二零二四年到期的本金總額350,000,000美元7.375%的優先票據。本集團籌集所得款項淨額345,310,000美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後)。

於二零一九年七月，本集團發行於二零二三年到期的本金總額500,000,000美元7.25%的優先票據，發售價為本金額的99.954%。本集團籌集所得款項淨額494,996,000美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後)。

於二零一九年八月九日，本公司已於到期前以贖回價102.5%全數贖回所有未償還的二零一五年優先票據，加上應計及未付利息。

由於優先票據的提早贖回期權的公允值並不重大，本集團沒有於發行日及二零一九年十二月三十一日確認該等公允值。

(b) 境內債券

於二零一九年八月，本公司之全資附屬公司廈門中駿於中國發行於二零二三年到期本金總額為人民幣540,000,000元6.95%的境內公司債券(「二零一九年境內債券」)，並以100%面值發行。

於起始日期二零二一年八月後的第二年年末，廈門中駿(作為發行人)有權調整利率，而二零一九年境內債券持有人可選擇於到期前隨時向廈門中駿以其本金售回全部或部份債券。

於報告期末，優先票據及境內債券的公允值總計為人民幣21,218,161,000元(二零一八年：人民幣13,046,001,000元)。

優先票據及境內債券的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

34. 遞延稅項

於年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	附註	重估物業 人民幣千元
於二零一八年一月一日		1,286,606
扣自年內損益		189,567
視同收購附屬公司	41	828,657
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日		2,304,830
扣自年內損益		365,253
收購附屬公司	41	1,354,574
視同收購一間附屬公司	41	50,262
出售附屬公司	43	(26,654)
於二零一九年十二月三十一日		4,048,265

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	附註	集團內部 交易的 未變現溢利 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可供抵扣 未來應課稅 溢利之虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日(如之前所報告)		29,045	169,150	189,859	388,054
視同收購附屬公司	41	-	-	48,438	48,438
計入年內損益		18,111	123,792	8,766	150,669
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日		47,156	292,942	247,063	587,161
收購附屬公司	41	-	-	1,512	1,512
視同收購一間附屬公司	41	-	-	17,272	17,272
收購非業務性質的附屬公司	42	-	-	22	22
計入年內損益		12,403	20,874	97,661	130,938
於二零一九年十二月三十一日		59,559	313,816	363,530	736,905

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內予以抵銷。以下為本集團的遞延稅項結餘分析，作財務報告用途：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	714,805	561,628
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	4,026,165	2,279,297

34. 遞延稅項(續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團於中國大陸產生的未動用稅項虧損人民幣1,473,167,000元(二零一八年：人民幣1,007,299,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。因附屬公司多時虧損而引起的稅項虧損乃並不認為該等公司將來有應課稅利潤以抵銷該等稅項虧損，故本集團並未就人民幣19,048,000元(二零一八年：人民幣19,048,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。因此，本集團有責任就於中國內地成立的附屬公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零一九年十二月三十一日，就本集團位於中國之附屬公司應課稅未匯出盈利之應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於二零一九年十二月三十一日，與於中國之附屬公司之投資有關之暫時性差異總額(其未確認任何遞延稅項負債)約為人民幣15,141,144,000元(二零一八年：人民幣9,761,569,000元)。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

35. 大修撥備

正如財務報表附註18所述，本集團須承擔合同責任，作為獲取經營權協議的特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授與人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合同責任(除任何升級部份外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

35. 大修撥備(續)

年內，該等設施的大修撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	45,412	38,568
添加撥備(附註8)	5,465	5,228
因時間流逝而產生的折現值增額(附註7)	2,372	2,044
年內運用金額	(572)	(428)
於十二月三十一日	52,677	45,412

36. 股本

股份

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的4,182,133,380股 (二零一八年：4,087,583,380股)普通股	418,213,338	408,758,338
相當於人民幣千元	361,497	353,077

36. 股本(續)

股份(續)

本公司已發行股本之變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 港元
於二零一八年一月一日		3,823,840,000	382,384,000
已行使購股權	(a)	245,450,000	24,545,000
以股代息發行股份	(b)	18,293,380	1,829,338
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日		4,087,583,380	408,758,338
已行使購股權	(c)	94,550,000	9,455,000
於二零一九年十二月三十一日		4,182,133,380	418,213,338

附註：

- (a) 245,450,000份購股權所附的認購權分別已按認購價每股2.4港元(附註37)獲行使，因而發行245,450,000股股份，扣除開支前的現金總代價為約589,080,000港元。於行使購股權時約人民幣60,014,000元的款項自以購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司18,293,380股每股面值0.10港元的普通股按每股3.1港元以股代息發行。
- (c) 38,550,000份及56,000,000份購股權所附的認購權分別已按認購價每股2.4港元及每股2.78港元(附註37)獲行使，因而發行94,550,000股股份，扣除開支前的現金總代價為約248,200,000港元。於行使購股權時約人民幣24,535,000元的款項自以購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

購股權

購股權計劃詳見綜合財務報表附註37。

二零一九年十二月三十一日

37. 購股權計劃

根據本公司分別於二零一零年一月六日（「二零一零年計劃」）及於二零一八年四月二十三日（「二零一八年計劃」）採納兩項購股權計劃（統稱「計劃」），董事可全權酌情邀請任何參與者接受購股權以認購本公司股份。二零一零年計劃可發行合共285,320,000股股份，相當於本公司股份於香港聯交所開始買賣之日的已發行股份總數的10%。二零一八年計劃可發行合共382,384,000股股份，相當於本公司股份於二零一八年四月二十三日普通決議案之通過日的已發行股份總數的10%。每名參與者於任何12個月期間內只可認購不超過已發行股份總數的1%。在任何情況下，購股權將不得超過接納授出購股權日期起計十年屆滿，惟根據計劃所載之提早終止條款則除外。二零一零年計劃及二零一八年計劃將分別於二零二零年一月五日前及二零二八年四月二十二日前有效。

目前獲准根據計劃授出的尚未行使購股權最高數目為相等於其獲行使時本公司已發行股份30%的數額。除非召開股東大會尋求股東批准，否則每名參與人在任何12個月內獲授的期權予以行使時所發行及將發行的證券不得超過本公司已發行的有關類別證券的1%。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人而超過本公司已發行股份的0.1%或總值（按本公司股份於授出日期的收市價計算）超過5,000,000港元的任何購股權須在股東大會上獲得股東的事先批准。

授出購股權的要約可於要約日期起計5日內由承授人支付合共1港元的象徵式代價後接納。授出購股權的行使期由董事釐定，並於不遲於購股權要約日期起計10年當日終止。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權授出日期在香港聯交所每日報價單所述的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所所述的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並無賦予其持有人權利收取股息或於股東大會上投票。

37. 購股權計劃(續)

二零二零年計劃

年內，二零二零年計劃項下尚未行使的購股權載列如下：

	二零一九年		二零一八年	
	行使價 港元	購股權數目 千份	行使價 港元	購股權數目 千份
於年初	2.4	38,550	2.4	284,000
於年內行使	2.4	(38,550)	2.4	(245,450)
於年末	-	-	2.4	38,550

於報告期末，尚未行使購股權的行使價及行使期載列如下：

二零一八年 購股權數目 千份	行使價 港元	行使期
38,550	2.4	二零一八年十二月二十三日至二零二零年一月五日

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

37. 購股權計劃(續)

二零一零年計劃(續)

於二零一六年所授出購股權的公允值為78,448,000港元(相當於人民幣70,281,000元)(每份介乎0.275港元至0.276港元)，購股權開支已全數於以前年度損益確認(二零一八年：人民幣10,374,000元)。

於以前年度根據二零一零年計劃所授出權益結算購股權的公允值於授出日期採用二項式定價模型估計，並計及所授出購股權的條款及條件，而下表則列示所使用的主要輸入數據：

	二零一六年
股息收益率(%)	4.33
預期波幅(%)	25.59
無風險利率(%)	2.1
根據二零一零年計劃所授出購股權的承授人的流失率(%)	0

預期波幅反映過往波幅可標示未來趨勢的假設，亦未必為實際結果。

計量公允值時並無計入已授出購股權的其他特性。

二零一八年計劃

年內，二零一八年計劃項下尚未行使的購股權載列如下：

	二零一九年		二零一八年	
	行使價 港元	購股權數目 千份	行使價 港元	購股權數目 千份
於年初	2.78	382,000	-	-
於年內授出	-	-	2.78	382,000
於年內行使	2.78	(56,000)	-	-
於年末	2.78	326,000	2.78	382,000

37. 購股權計劃(續)

二零一八年計劃(續)

於報告期末，尚未行使購股權的行使價及行使期載列如下：

二零一九年 購股權數目 千份	行使價 港元	行使期
135,000	2.78	二零一九年七月一日至二零二八年十二月十一日
191,000	2.78	二零二零年七月一日至二零二八年十二月十一日
326,000		
二零一八年 購股權數目 千份	行使價 港元	行使期
191,000	2.78	二零一九年七月一日至二零二八年十二月十一日
191,000	2.78	二零二零年七月一日至二零二八年十二月十一日
382,000		

於二零一八年所授出購股權的公允值為137,017,000港元(相當於人民幣120,397,000元)(每份介乎0.33港元至0.38港元)，其中本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認購股權開支為人民幣93,776,000元(二零一八年：人民幣7,163,000元)。

於二零一八年根據二零一八年計劃所授出權益結算購股權的公允值於授出日期採用二項式定價模型估計，並計及所授出購股權的條款及條件，而下表則列示所使用的主要輸入數據：

	二零一八年
股息收益率(%)	7.19
預期波幅(%)	28.63
無風險利率(%)	2.7
根據二零一八年計劃所授出購股權的承授人的流失率(%)	0

預期波幅反映過往波幅可標示未來趨勢的假設，亦未必為實際結果。

計量公允值時並無計入已授出購股權的其他特性。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

37. 購股權計劃(續)

二零一八年計劃(續)

於報告期末，本公司在計劃下擁有326,000,000(二零一八年：420,550,000)份尚未行使購股權。在本公司現有資本架構下，悉數行使該等尚未行使購股權將引致發行326,000,000股本公司額外普通股，並產生額外股本32,600,000港元(相當於人民幣29,144,000元)及股份溢價873,680,000港元(相當於人民幣781,070,000元)(未扣除發行費用)。

於此等財務報表獲批准日期，本公司在計劃下擁有326,000,000份尚未行使購股權，相當於本公司於該日的已發行股份約7.80%。

38. 儲備

(a) 本集團

本集團於年內的儲備及其變動呈列於本年報第74頁和第75頁的綜合權益變動表內。

(b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售非股東權益的代價與賬面值之間的差額。

(c) 法定盈餘儲備

自保留溢利轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由有關董事會批准。

就有關實體而言，法定盈餘儲備可用作抵補過往年度虧損(如有)，亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

(d) 合併儲備

合併儲備指本公司分佔被收購附屬公司的實繳股本面值超出集團於重組事項(於二零零七年十二月完成)收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

(e) 購股權儲備

購股權儲備指尚未行使的已歸屬購股權的公允值，進一步詳情於財務報表附註3以股份為基礎付款的會計政策內闡述。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權失效或被沒收時轉撥至保留溢利。

二零一九年十二月三十一日

39. 永久資本工具

	人民幣千元
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日賬面淨值	700,000
贖回永久資本工具	(700,000)
於二零一九年十二月三十一日賬面淨值	-

永久資本工具由本公司及若干附屬公司作擔保，及以附屬公司股份作抵押。此永久資本工具並無到期日，而分派付款可由永久資本工具發行人酌情遞延。

40. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一九年	二零一八年
非控股權益所持股權百分比：		
海西投資	不適用*	42%
南京駿原	50%	50%
廈門駿佑	54%	-
杭州泰欣企業管理有限公司(「杭州泰欣」)	50%	-
杭州潤益航空服務有限公司(「杭州潤益」)	49%	-
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
歸屬非控股權益的年內虧損：		
海西投資	不適用*	(9,801)
南京駿原	(6,334)	(303)
廈門駿佑	-	-
杭州泰欣	(6,116)	-
杭州潤益	(561)	-
報告日期非控股權益的累計結餘：		
海西投資	不適用*	1,046,654
南京駿原	992,164	980,481
廈門駿佑	1,099,988	-
杭州泰欣	746,252	-
杭州潤益	636,439	-

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

下表列示南京駿原、廈門駿佑、杭州泰欣及杭州潤益的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

二零一九年	南京駿原 人民幣千元	廈門駿佑 人民幣千元	杭州泰欣 人民幣千元	杭州潤益 人民幣千元
收益	-	-	-	-
其他收入	167	-	497	11
總開支	(12,846)	-	(12,690)	(1,155)
年內虧損	(12,679)	-	(12,193)	(1,144)
年內全面虧損總額	(12,679)	-	(12,193)	(1,144)
流動資產	3,023,452	7,705,090	2,788,628	2,690,342
非流動資產	4,988	17,746	2,234	287
流動負債	(260,524)	(5,633,672)	(693,743)	(1,391,773)
非流動負債	(782,000)	(50,262)	(609,375)	-
經營活動所用現金流量淨額	(383,125)	-	(674,355)	(924,161)
投資活動所用現金流量淨額	(85)	-	(68,745)	(32)
融資活動所得現金流量淨額	478,678	-	920,658	1,675,705
現金及現金等價物增加淨額	95,468	-	177,558	751,512

二零一九年十二月三十一日

40. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

下表列示海西投資及南京駿原的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

二零一八年	海西投資 人民幣千元	南京駿原 人民幣千元
收益	196,682	-
其他收入	8,580	22
總開支	(228,598)	(627)
年內虧損	(23,336)	(605)
年內全面虧損總額	(23,336)	(605)
流動資產	310,844	508,727
非流動資產	2,897,920	1,453,175
流動負債	(178,607)	(2,508)
非流動負債	(538,123)	-
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	72,437	(1,687,814)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	38,245	(5)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(173,141)	1,689,227
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(62,459)	1,408

* 董事認為，截至二零一九年十二月三十一日止年度，海西投資不再被視為本集團重大非控股權益之非全資附屬公司，所以有關於海西投資的截至二零一九年十二月三十一日止年度財務資料概述並無於本財務報表披露。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

41. 業務合併

截至二零一九年十二月三十一日止年度

收購附屬公司

於二零一六年十一月十一日，本集團就收購新時代(環球)有限公司(「新時代」)的全數股權及台灣商品交易中心(昆山)有限公司(「台灣商品」)的40%股權訂立協議。新時代及其附屬公司及台灣商品主要在中國江蘇省進行物業發展業務。是次收購代價為現金人民幣1,361,522,000元。

於二零一八年十二月七日，本集團就收購弘輝開發有限公司(「弘輝」)的51%股權訂立協議。弘輝及其附屬公司主要在中國江蘇省進行物業發展業務。是次收購代價分別為現金人民幣628,728,000元。

新時代、台灣商品及弘輝收購已於二零一九年完成。及後，新時代、台灣商品及弘輝及其各自之附屬公司成為本集團非全資附屬公司。

收購附屬公司於收購日的可識別資產及負債公允值如下：

	附註	人民幣千元
物業及設備	14	325
於聯營公司的投資		67,364
發展中物業		4,649,300
持作出售已落成物業		490,900
其他流動資產		62,315
現金及現金等價物		1,266
貿易應付款項及票據		(2,573)
合同負債		(108,636)
其他流動負債		(331,921)
應付稅項		(7,866)
遞延稅項負債	34	(1,353,062)
非控股權益		(912,813)
按公允值計量的可識別淨資產總值		2,554,599
議價收購的收益	6, 8	(564,349)
		1,990,250
以下列方式支付：		
現金		1,990,250

41. 業務合併(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

收購附屬公司(續)

該等收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(1,990,250)
所收購現金及現金等價物	1,266
報告期末未付代價	375,360
於以前年度預付代價	904,199
關於收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(709,425)

年內所收購的新時代、台灣商品、弘輝及其各自之附屬公司之業績對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合收益或溢利並無重大影響。

議價收購的收益歸因於收購時的市場狀況以及本集團與賣方協商交易的約定條款的能力。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

41. 業務合併(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

視同收購一間附屬公司

於二零一九年十二月十九日，本集團與廈門駿佑的合營夥伴達成決議(「決議」)，本集團有權委任廈門駿佑董事會五個董事的其中三個。廈門駿佑原為一間50%的合營公司，於決議後，本集團獲得廈門駿佑的控制權。廈門駿佑主要在廈門進行物業發展業務。

視同收購一間附屬公司於收購日的可識別資產及負債公允值如下：

	附註	廈門駿佑 人民幣千元
物業及設備	14	474
發展中物業		4,425,000
其他流動資產		2,545,862
預付稅項		207,291
現金及現金等價物		526,937
貿易應付款項及票據		(83,415)
合同負債		(5,547,657)
其他流動負債		(2,600)
遞延稅項負債	34	(32,990)
非控股權益		(1,099,376)
按公允值計量的可識別淨資產總值		939,526
於一間合營公司的投資重分類		(939,526)
視同收購一間附屬公司收益		-

41. 業務合併(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

視同收購一間附屬公司(續)

該收購的現金流分析如下：

	人民幣千元
所收購現金及現金等價物	526,937
關於視同收購一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	526,937

年內所收購的廈門駿佑之業績對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合收益或溢利並無重大影響。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

視同收購附屬公司

於二零一八年六月十三日，本集團與悅豐投資有限公司(「悅豐」)的合營夥伴達成決議(「決議」)，本集團有權委任悅豐董事會五個董事的其中三個。悅豐原為一間44.5%的合營公司，於決議後，本集團獲得悅豐的控制權。悅豐及其附屬公司(「悅豐集團」)主要在上海進行物業發展及物業投資業務。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

41. 業務合併(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

視同收購附屬公司(續)

收購附屬公司於收購日的可識別資產及負債公允值如下：

	附註	悅豐集團 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業及設備	14	534	246	780
投資物業	15	6,340,000	–	6,340,000
發展中物業		–	644,000	644,000
持作出售已落成物業		73,600	–	73,600
貿易應收款項		53,384	–	53,384
預付稅項		–	15,234	15,234
受限制現金		24,815	113,201	138,016
現金及現金等價物		16,999	76,461	93,460
其他流動資產		2,196,685	247,121	2,443,806
貿易應付款項及票據		(941,646)	(24,079)	(965,725)
合同負債		(44,541)	(677,572)	(722,113)
應付稅項		(129,347)	–	(129,347)
其他流動負債		(2,481,677)	(237,263)	(2,718,940)
計息銀行及其他貸款		(544,000)	–	(544,000)
遞延稅項負債	34	(779,714)	(505)	(780,219)
非控股權益		(1,244,621)	(94,107)	(1,338,728)
按公允值計量的可識別淨資產總值		2,540,471	62,737	2,603,208
於合營公司及聯營公司的投資重分類		(2,537,289)	(92,902)	(2,630,191)
視同收購附屬公司收益/(虧損)		3,182	(30,165)	(26,983)

41. 業務合併(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

視同收購附屬公司(續)

該等收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
所收購現金及現金等價物	93,460
關於視同收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	93,460

自收購後，悅豐集團於截止至二零一八年十二月三十一日止年度為本集團貢獻收益人民幣61,247,000元及本集團溢利人民幣277,929,000元。

如由以前年度開始時合併，本集團以前年度的收益及溢利將分別為人民幣18,090,689,000元及人民幣4,183,679,000元。

42. 收購非業務性質的附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年五月，本集團與一名獨立第三方就收購重慶三城益匯的51%股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣510,000,000元。該收購事項已於二零一九年五月完成，而重慶三城益匯已成為本集團的非全資附屬公司。

於二零一九年六月，本集團與兩名獨立第三方就收購天和集團有限公司(「天和」，其擁有汕尾市東維亞發展置業有限公司及汕尾市新基發展置業有限公司(統稱「天和集團」)的100%股權)的全資股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣458,010,000元。該收購事項已於二零一九年六月完成，而天和集團已成為本集團的全資附屬公司。

除以上的披露外，本集團於年內收購若干物業發展公司，總代價為人民幣155,750,000元。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

42. 收購非業務性質的附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

本集團於上述交易所收購的資產淨值載列如下：

	附註	重慶三城益匯 人民幣千元	天和集團 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
所收購資產淨值：					
物業及設備	14	-	7	-	7
發展中物業		565,001	607,087	243,239	1,415,327
遞延稅項資產	34	-	22	-	22
其他流動資產		691,650	95	308	692,053
現金及現金等價物		6,846	279	180,000	187,125
貿易應付款項及票據		(514)	(223)	(8)	(745)
其他流動負債		(263,841)	(149,257)	(188,539)	(601,637)
非控股權益		(489,142)	-	(79,250)	(568,392)
		510,000	458,010	155,750	1,123,760
以下列方式支付：					
現金		510,000	458,010	155,750	1,123,760

該等收購事項的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(1,123,760)
未付代價	255,200
所收購現金及現金等價物	187,125
關於收購非業務性質的附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(681,435)

於相關收購完成以前，該等附屬公司概無進行任何重大業務活動。因此，該等附屬公司營運並不構成業務，故該等收購事項已由本集團入賬列作資產收購。

42. 收購非業務性質的附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年七月二十四日，本集團與一名獨立第三方就收購嵩明中稷的70%股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣640,866,000元。該收購事項已於二零一八年七月二十四日完成，而嵩明中稷已成為本集團的非全資附屬公司。

於二零一八年八月十日，本集團與九名獨立第三方就收購泉州鑫中瑞房地產開發有限公司(「泉州鑫中瑞」)的80%股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣130,760,000元。該收購事項已於二零一八年八月十日完成，而泉州鑫中瑞已成為本集團的非全資附屬公司。

除以上的披露外，本集團於以前年度內亦收購若干物業發展公司，總代價為人民幣130,742,000元。

本集團於上述交易所收購的資產淨值載列如下：

	附註	嵩明中稷 人民幣千元	泉州鑫中瑞 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
所收購資產淨值：					
物業及設備	14	5	-	-	5
發展中物業		868	-	96	964
預付土地租金	16	647,075	163,450	224,242	1,034,767
其他流動資產		29,714	-	12,956	42,670
現金及現金等價物		8,147	-	533	8,680
其他流動負債		(67)	(113,450)	(163,665)	(277,182)
非控股權益		(44,876)	(10,000)	(28,593)	(83,469)
		640,866	40,000	45,569	726,435
以下列方式支付：					
現金		640,866	130,760	130,742	902,368
股東貸款		-	(90,760)	(85,173)	(175,933)
		640,866	40,000	45,569	726,435

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

42. 收購非業務性質的附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

該等收購事項的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(726,435)
所收購現金及現金等價物	8,680
關於收購非業務性質的附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(717,755)

於相關收購完成以前，該等附屬公司概無進行任何重大業務活動。因此，該等附屬公司營運並不構成業務，故該等收購事項已由本集團入賬列作資產收購。

43. 出售附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本年度出售附屬公司的資產淨值及其財務影響之詳情如下：

	附註	順源集團 人民幣千元	萬興國際 有限公司及 其附屬公司 人民幣千元	總計 人民幣千元
所出售資產淨值：				
物業及設備	14	-	7	7
投資物業	15	1,083,000	638,000	1,721,000
其他流動資產		293,987	12,799	306,786
現金及現金等價物		5,999	58,656	64,655
貿易應付款項及票據		(10,241)	(160,356)	(170,597)
計息銀行及其他貸款		(371,000)	(227,000)	(598,000)
其他流動負債		(286,538)	(53,811)	(340,349)
遞延稅項負債	34	-	(26,654)	(26,654)
		715,207	241,641	956,848
出售附屬公司的收益／(虧損)	6, 8	39,890	(22,673)	17,217
於出售日按公允值計量的 於合營公司的投資重分類		(357,604)	(120,820)	(478,424)
		397,493	98,148	495,641
以下列方式收取：				
現金		397,493	98,148	495,641

關於出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	人民幣千元
終止合併的現金及現金等價物	(64,655)
現金代價	495,641
未收取的現金代價	(46,493)
關於出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	384,493

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

本集團已視同收購附屬公司，其擁有可識別淨資產公允值人民幣939,526,000元(二零一八年：人民幣2,603,208,000元)。進一步詳情載於財務報表附註41。

年內，就樓宇租賃安排而言，本集團使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣211,021,000元及人民幣211,021,000元。

(b) 融資活動所產生的負債變動

	附註	租賃負債 人民幣千元	計息銀行 及其他貸款 人民幣千元	優先票據 及境內債券 人民幣千元
於二零一八年一月一日		–	12,631,455	8,891,625
融資活動現金流變動		–	6,694,573	3,704,469
滙兌差異變動		–	233,179	572,517
利息支出		–	28,794	37,033
視同收購附屬公司	41	–	544,000	–
於二零一八年十二月三十一日		–	20,132,001	13,205,644
採納香港財務報告準則第16號的影響		78,645	–	–
於二零一九年一月一日(經調整)		78,645	20,132,001	13,205,644
融資活動現金流變動		(42,874)	1,632,515	7,142,491
新租賃		211,021	–	–
滙兌差異變動		–	65,062	391,883
利息支出		19,774	28,678	76,808
分類為經營活動現金流量的已付利息		(19,774)	–	–
出售附屬公司	43	–	(598,000)	–
於二零一九年十二月三十一日		246,792	21,260,256	20,816,826

(c) 有關租賃的現金流出總額

	二零一九年 人民幣千元
於經營活動	24,186
於融資活動	42,874
	67,060

二零一九年十二月三十一日

45. 財務擔保

本集團並無就擔保持有任何抵押品或其他信貸保證。財務擔保合同按預期信貸虧損撥備及初步確認金額減已確認收入累計金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備乃透過估計現金短缺計量，現金短缺是基於償還持有人所產生信貸虧損的預期款項減本集團預期自債務人收取的任何金額。初步確認金額指財務擔保初步確認的公允值。

(a) 於報告期末，本集團有財務擔保合同未於本財務報表內撥備如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	20,307,223	15,912,024

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團在扣除下述銷售所得款項後須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣或其他合適的方式將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
向合營公司及聯營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	2,652,313	1,097,021

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

45. 財務擔保(續)

(b) 於報告期末，並無於財務報表撥備之有關於銀行授予合營公司及聯營公司貸款融資授信的財務擔保如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就授予合營公司及聯營公司之貸款融資而給予銀行之擔保	7,935,790	2,414,790

董事認為，該些擔保於確認日的公允值及預提信貸虧損撥備並不重大。

46. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行存款	29	450,253	47,909
物業及設備	14	10,630	19,938
投資物業	15	10,260,000	16,148,278
預付土地租金	16	–	2,400,597
發展中物業	19	31,504,324	18,029,459
持作出售已落成物業	24	2,117,351	304,098
		44,342,558	36,950,279

47. 承擔

(a) 本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中 投資物業的資本性開支	18,951,500	15,245,582

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司及聯營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的 資本性開支	3,737,499	2,803,668

(b) 於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔

本集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一至五年。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一八年 人民幣千元
一年內	35,818
第二至第五年，包括首尾兩年	26,781
	62,599

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

48. 關連方交易

(a) 除財務資料附註27所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關連方有以下交易：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自黃氏家族所控制公司的物業租金收入	(i)	5,531	8,393
來自黃氏家族所控制聯營公司的物業租金收入	(i)	2,823	—
來自黃氏家族所控制公司的物業管理費	(i)	1,070	3,803
來自黃氏家族所控制聯營公司的物業管理費	(i)	4,836	—
付予黃氏家族所控制聯營公司的物業租金支出	(i)	15,162	—
付予黃先生所控制的一間公司的飛機租金費用	(ii)	4,102	3,926
來自合營公司的項目管理收入	(iii)	174,313	90,546
應收合營公司款項的利息收入	(iv)	150,358	—
來自合營公司及聯營公司的諮詢費收入	(v)	47,071	—
從一間合營公司購入一個物業	(vi)	—	543,418
認購黃氏家族所控制公司的股份	(vii)	200,000	—
出售一個物業給黃氏家族	(viii)	38,699	—

附註：

- (i) 該些交易的條款乃經本集團及關連方共同協定。
- (ii) 租金費用乃按每月50,000美元(二零一八年：50,000美元)支付。
- (iii) 項目管理收入乃參照物業發展項目的合同銷售金額及若干成本產生而釐定。
- (iv) 利息按每年7.6%至10.0%支付。
- (v) 諮詢費收入乃參照本集團及關連公司的諮詢費合同而釐定。
- (vi) 該物業的購買代價是由本集團及該合營公司協商釐定。
- (vii) 於二零一九年一月二十五日，本集團以人民幣200,000,000元認購樂享空間集團控股有限公司(「樂享空間」)的25%股份及樂享空間及其附屬公司成為本集團的聯營公司。
- (viii) 該一個物業的購買代價是由雙方協商釐定。

48. 關連方交易(續)

(b) 董事認為，本公司的董事指本集團主要管理人員。本集團主要管理人員的酬金詳情載於財務報表附註9。

上述交易第(a)(i)項、(a)(ii)項、(a)(vii)及(a)(viii)項亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

49. 按類別劃分的金融工具

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，除金融衍生工具及按公允值計量且其變動計入損益的金融資產外，本集團其他金融資產及負債皆以攤銷成本入賬。

50. 公允值及公允值層級

本集團及本公司金融工具(金融衍生工具、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產及優先票據及境內債券除外)的賬面值乃合理與其公允值相若。

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行及其他貸款的流動部份、應收／應付關連方款項的公允值很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

金融資產及負債的公允值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

以下方法及假設乃用於估計公允值：

存款及計息銀行及其他貸款非即期部份的公允值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日擁有計息銀行及其他貸款的不履約風險獲評估屬不重大。

金融衍生工具(包括封頂貨幣互換掉期合同)乃採用類似遠期定價及掉期模式估值方法計量，採用現值計算。該模式納入多項市場可觀察輸入數據，包括交易對手的信貸質素、外匯現貨匯價與遠期匯價以及利率曲線。於二零一八年十二月三十一日，封頂貨幣互換掉期合同的賬面值乃同於其公允值。

上市權益投資的公允值仍基於開列市價。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

50. 公允值及公允值層級(續)

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，非上市權益投資的公允值以相關基金經理報價為基礎或估計基於企業價值對可比較公司的企業價值(按該投資特定的事實及情況調整)的息稅折舊及攤銷前盈利(「企業價值/EBITDA」)倍數。

以下為二零一九年及二零一八年十二月三十一日按公允值計量且其變動計入損益的金融資產評估相關的重大不可觀察輸入數據及定量敏感性分析：

	估計法	不可觀察輸入數據	範圍	公允值對該輸入數據的敏感度
於二零一九年十二月三十一日				
非上市按公允值計量且其變動計入損益的股本投資	估值倍數	平均同業企業價值/EBITDA倍數	9.13	倍數增加/(減少)5%將對公允值並無重大影響
		缺乏市場流通性折現	25%	折現率增加/(減少)5%將對公允值並無重大影響
於二零一八年十二月三十一日				
非上市按公允值計量且其變動計入損益的股本投資	估值倍數	平均同業企業價值/EBITDA倍數	11.92	倍數增加/(減少)5%將對公允值並無重大影響
		缺乏市場流通性折現	25%	折現率增加/(減少)5%將對公允值並無重大影響

二零一九年十二月三十一日

50. 公允值及公允值層級(續)

公允值層級

下表說明本集團金融工具的公允值計量層級：

按公允值計量的資產：

於二零一九年十二月三十一日

	公允值計量使用			總計 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產	34,668	-	630,402	665,070

於二零一八年十二月三十一日

	公允值計量使用			總計 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產	65,053	-	577,387	642,440

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

50. 公允值及公允值層級(續)

公允值層級(續)

按公允值計量的負債：

於二零一八年十二月三十一日

	公允值計量使用			總計 人民幣千元
	於活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融衍生工具	-	26,739	-	26,739

年內，金融資產及金融負債公允值計量於第一級別與第二級別之間並無轉移及無轉入或轉出至第三級別(二零一八年：無)。

51. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(除了衍生工具)包括計息銀行及其他貸款、優先票據及境內債券、應收／應付關連方款項以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為本集團業務集資。本集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項及票據等。

本集團有進行衍生工具買賣交易(例如：封頂貨幣互換掉期合同)，以管理營運及資金籌集上引致的匯率風險。

本集團有關衍生工具的會計政策詳見財務報表附註3。

本集團因金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

51. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度，存放於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。本集團所面對的市場利率變動風險，主要與本集團的浮息銀行及其他貸款有關。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末，利率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部份構成重大影響。

	基點 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一九年		
人民幣	150	(181,276)
港元	150	(50,277)
美元	150	(926)
人民幣	(150)	181,276
港元	(150)	50,277
美元	(150)	926
	基點 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一八年		
人民幣	150	(140,748)
港元	150	(41,056)
美元	150	(31,446)
人民幣	(150)	140,748
港元	(150)	41,056
美元	(150)	31,446

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

51. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府機構批准。

本集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資)而取得所需外幣的能力。

本集團所有產生收益的業務均以人民幣進行交易，除業務位於香港的本公司及本集團若干投資控股公司，其銀行及其他貸款及優先票據以港元及美元計值外，本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利於以前年度對人民幣兌港元匯率合理可能波動的敏感度。

	匯率 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一九年		
若港元兌人民幣貶值	3%	12,768
若港元兌人民幣升值	(3%)	(12,768)

51. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

	匯率 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一八年		
若港元兌人民幣貶值	3%	14,500
若港元兌人民幣升值	(3%)	(14,500)

信貸風險

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團概無任何重大集中的信貸風險。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註45(a)。

本集團貿易應收款項及其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

除貿易應收款項應用簡化方法來計算預期信貸虧損外，按攤銷成本列賬的金融資產全部分類為第1階段的預期信貸虧損計量。有關於受限制現金、已抵押存款、現金及現金等價物、貿易應收款項、包含在預付款項、其他應收款項及其他資產內的金融資產及應收關連方款項之虧損撥備於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日並不重大。

二零一九年十二月三十一日

51. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行及其他貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司董事認為，本集團將有足夠資金來源以應付其營運需要及管理其流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	二零一九年				總計 人民幣千元
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	長於五年 人民幣千元	
計息銀行及其他貸款	9,834,808	7,145,394	5,132,961	1,359,089	23,472,252
優先票據及境內債券	4,951,727	8,381,691	10,400,729	-	23,734,147
貿易應付款項及票據	14,702,354	241,433	15,911	-	14,959,698
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債 (租賃負債除外)	12,373,184	-	-	-	12,373,184
租賃負債	64,786	49,148	82,607	154,954	351,495
應付關連方款項	7,505,159	-	-	-	7,505,159
	49,432,018	15,817,666	15,632,208	1,514,043	82,395,935
已發出財務擔保：					
最高擔保款項	28,243,013	-	-	-	28,243,013

51. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	二零一八年				
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	長於五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	11,591,819	3,490,463	6,675,911	347,438	22,105,631
優先票據及境內債券	742,158	6,666,584	7,931,422	–	15,340,164
貿易應付款項及票據	8,208,575	120,770	17,788	–	8,347,133
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	9,929,465	–	–	–	9,929,465
應付關連方款項	1,246,015	–	–	–	1,246,015
	31,718,032	10,277,817	14,625,121	347,438	56,968,408
已發出財務擔保：					
最高擔保款項	18,326,814	–	–	–	18,326,814

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及創造最大股東價值。

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的輕微變動及相關資產的風險特點對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

本集團按淨負債比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以權益總額計算。淨債務包括計息銀行及其他貸款及優先票據及境內債券總額(如綜合財務狀況表所示)減現金及銀行存款結餘(包括受限制現金、定期存款及已抵押存款)。資本包括權益各組成部份(即股本、非控股股東權益、永久資本工具及儲備)。本集團旨在維持健康及穩健的淨負債比率。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

51. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的淨負債比率如下：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	32	21,260,256	20,132,001
優先票據及境內債券	33	20,816,826	13,205,644
減：現金及銀行存款結餘	29	(23,898,660)	(19,972,815)
淨債務		18,178,422	13,364,830
權益總額		30,286,187	22,139,407
淨負債比率		60%	60%

52. 報告期後事項

於二零二零年一月，本集團額外發行於二零二四年到期的本金總額 150,000,000 美元 7.375% 的優先票據，發售價為本金額的 103.181%。該額外優先票據已與二零一九年四月優先票據合併及組成單一類別。

53. 比較金額

誠如財務報表附註 2.2 的進一步闡釋，本集團於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第 16 號，財務報表的比較金額未經重列，並繼續按先前準則，即香港會計準則第 17 號規定及相關詮釋報告。

二零一九年十二月三十一日

54. 本公司之財務狀況表

於報告期末，本公司之財務狀況表如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產		
預付款項	44,482	—
於一間附屬公司的投資	—	—
應收附屬公司款項	2,449,128	2,407,213
非流動資產總值	2,493,610	2,407,213
流動資產		
預付款項	475	976
應收附屬公司款項	12,957,470	9,299,552
現金及現金等價物	198,865	795,612
流動資產總值	13,156,810	10,096,140
流動負債		
其他應付款項及應計費用	424,174	125,013
金融衍生工具	—	26,739
計息銀行及其他貸款	948,583	2,491,593
流動負債總額	1,372,757	2,643,345
流動資產淨額	11,784,053	7,452,795
總資產減流動負債	14,277,663	9,860,008
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	2,464,904	2,797,225
優先票據	16,840,134	9,776,918
非流動負債總額	19,305,038	12,574,143
負債淨額	(5,027,375)	(2,714,135)
權益		
已發行股本	361,497	353,077
儲備(附註)	(5,388,872)	(3,067,212)
權益總額	(5,027,375)	(2,714,135)

黃朝陽
董事黃攸權
董事

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

54. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

以下為公司儲備概要：

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一八年一月一日		1,760,214	(133,770)	56,798	(3,668,643)	(1,985,401)
年內全面虧損總額		-	(187,374)	-	(818,083)	(1,005,457)
已行使購股權		559,765	-	(60,014)	-	499,751
以股代息發行股份		46,335	-	-	-	46,335
二零一七年末期股息		(413,984)	-	-	-	(413,984)
二零一八年中期股息	12	(225,993)	-	-	-	(225,993)
股權結算購股權安排	37	-	-	17,537	-	17,537
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日		1,726,337	(321,144)	14,321	(4,486,726)	(3,067,212)
年內全面虧損總額		-	(87,487)	-	(1,673,765)	(1,761,252)
已行使購股權		240,999	-	(24,535)	-	216,464
二零一八年末期股息	12	(507,878)	-	-	-	(507,878)
二零一九年中期股息	12	(362,770)	-	-	-	(362,770)
股權結算購股權安排	37	-	-	93,776	-	93,776
於二零一九年十二月三十一日		1,096,688	(408,631)	83,562	(6,160,491)	(5,388,872)

55. 批准財務報表

本財務報表已於二零二零年三月三十日獲董事會批准及授權刊發。

下表概述本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債、永久資本工具及非控股權益，乃摘錄自己刊發之經審計財務報表及會計師報告並作出適當之重列。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	21,369,802	17,782,886	16,105,245	12,480,683	10,690,080
銷售成本	(15,477,931)	(11,636,290)	(10,620,061)	(9,354,990)	(7,679,498)
毛利	5,891,871	6,146,596	5,485,184	3,125,693	3,010,582
其他收入及收益	1,155,838	386,637	122,812	341,472	80,165
投資物業公允值變動淨額	1,404,861	1,082,540	1,262,744	548,382	398,022
銷售及營銷開支	(516,031)	(398,421)	(530,538)	(407,116)	(300,828)
行政開支	(1,616,310)	(1,298,702)	(963,431)	(471,771)	(398,479)
其他開支	(92,243)	–	(332,561)	(129,454)	(53,107)
財務費用	(528,142)	(401,686)	(392,048)	(316,894)	(269,041)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	–	–	–	–	(27,918)
應佔下列各項溢利及虧損：					
合營公司	181,599	513,275	814,542	803,593	110,080
聯營公司	(27,168)	22,217	(6,062)	(120)	(497)
除稅前溢利	5,854,275	6,052,456	5,460,642	3,493,785	2,548,979
稅項開支	(1,830,809)	(2,375,633)	(2,012,091)	(1,053,334)	(980,435)
年內溢利	4,023,466	3,676,823	3,448,551	2,440,451	1,568,544
下列各項應佔：					
母公司擁有人	3,510,045	3,385,284	2,840,035	2,072,284	918,660
永久資本工具持有人	35,408	58,363	51,975	49,967	248,756
非控股權益	478,013	233,176	556,541	318,200	401,128
	4,023,466	3,676,823	3,448,551	2,440,451	1,568,544

五年財務摘要

資產、負債、永久資本工具及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
總資產	149,382,054	101,490,775	66,175,008	50,834,872	40,276,238
總負債	(119,095,867)	(79,351,368)	(49,617,138)	(38,763,041)	(28,677,637)
永久資本工具	-	(700,000)	(700,000)	(900,000)	(1,200,000)
非控股權益	(12,707,177)	(5,957,221)	(3,399,744)	(2,764,014)	(3,471,171)
	17,579,010	15,482,186	12,458,126	8,407,817	6,927,430



<https://www.sce-re.com>