



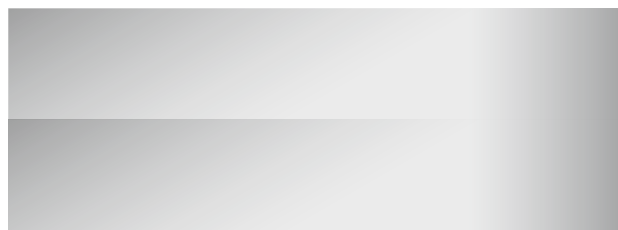
生長
GROWING

2019 年度報告

股份代號：01777.HK

花
樣
年
FANTASIA

花樣年控股集團有限公司
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LIMITED



致力于成爲有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者。

目錄

CONTENTS

公司資料	001
財務概要	002
榮譽與獎項	003
主席報告	011
管理層討論及分析	017
董事履歷	039
高級管理層履歷	044
董事會報告	046
企業管治報告	066
獨立核數師報告	078
綜合損益及其他全面收益表	087
綜合財務狀況表	088
綜合權益變動表	090
綜合現金流量表	093
綜合財務報表附註	096

董事

執行董事

潘軍先生

(主席兼首席執行官)

曾寶寶小姐

柯卡生先生

張惠明先生

陳新禹先生

非執行董事

李東生先生

廖騫先生

獨立非執行董事

何敏先生

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

公司秘書

羅舒宇女士

授權代表

潘軍先生

羅舒宇女士

審核委員會

何敏先生(委員會主席)

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

薪酬委員會

郭少牧先生(委員會主席)

何敏先生

潘軍先生

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

提名委員會

潘軍先生(委員會主席)

何敏先生

曾寶寶小姐

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

平安銀行股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

法律顧問

有關香港法律

盛德律師事務所

有關中國法律

通商律師事務所

有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

於香港的公司總辦事處

香港中環

皇后大道中16-18號

新世界大廈一期

1202-03室

於中華人民共和國的公司總部

中國廣東省

深圳市福田保稅區

市花路與紫荊路交匯處

福年廣場A棟

郵編：518048

於開曼群島主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House – 3rd Floor

24 Shedden Road

P.O. Box 1586

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17M樓

上市資料

本公司股份上市

普通股

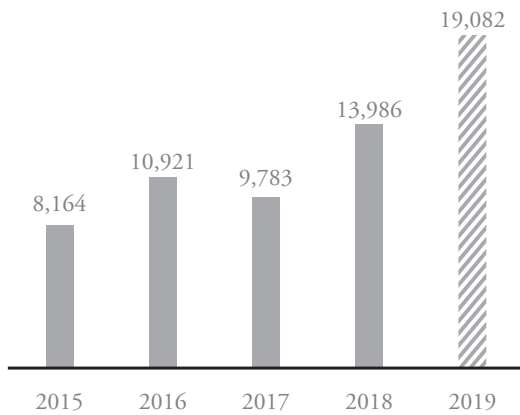
香港聯合交易所有限公司

股份代號：1777

網址

<http://www.cnfantasia.com>

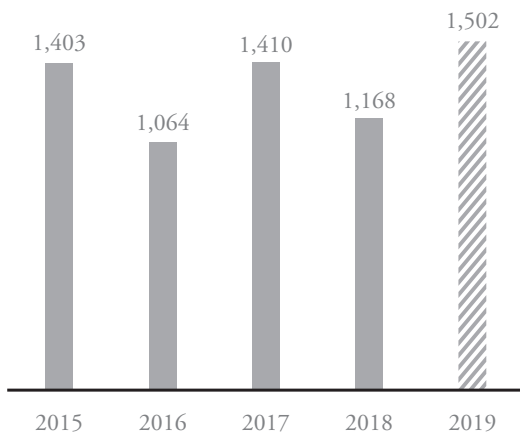
收入(人民幣百萬元)



36.4%

2019 年和 2018 年相比的同比增幅

淨利潤(人民幣百萬元)



28.6%

2019 年和 2018 年相比的同比增幅

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
	(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)
資產總額	44,551,288	49,752,263	68,956,740	94,446,071	95,599,959
毛利	2,518,743	3,528,482	2,897,604	4,183,966	5,337,361
本公司擁有人應佔利潤	1,210,610	805,736	1,154,316	728,339	873,644
每股基本盈利(人民幣分)	21.02	13.98	20.03	12.64	15.15
收入	8,164,297	10,920,638	9,782,568	13,986,133	19,081,577
負債總額	32,311,251	36,631,528	51,258,709	74,991,562	75,007,971

2019年1月16日，在深圳舉辦的2018「金港股」年度頒獎盛典上，彩生活榮獲「2018金港股最佳投資者關係管理上市公司」大獎。

彩生活投資者關係團隊憑借專業合規的信息披露，真誠透明的投資關係管理，持續受到資本市場好評，在1月9日舉辦的「2019上市公司投資者關係創新峰會」暨「第二屆中國卓越IR頒獎盛典」中，摘得「第二屆中國卓越IR最佳創新獎」。同時，彩生活投資者關係團隊，也分別獲得「最佳領袖獎」、「最佳總監獎」、「最具潛力獎」三項個人獎。

2019年3月19日，觀點年度論壇於深圳開幕。觀點地產機構旗下觀點指數研究院隆重推出「2019中國房地產卓越100榜」，並聯合眾多主流媒體、研究機構、地產開發企業、投資機構、金融投行及專業機構，盤點年度中國地產界最具有代表性的企業表現，評選和表彰過去一年卓越、傑出與非凡的房地產及相關產業鏈企業群體。花樣年集團（中國）有限公司榮譽入選卓越100榜單。

2019年3月19日，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中指研究院三家研究機構共同組成的「中國房地產TOP10研究組」，發佈了2019中國房地產百強企業研究報告。花樣年集團（中國）有限公司獲得「2009-2019連續十一年中國房地產百強企業」、「2019中國房地產百強企業穩健性TOP10」、「2019中國房地產百強企業融資能力TOP10」三項榮譽。

2019年3月20日，由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合主辦的「2019中國房地產開發企業500強測評成果發佈會」在北京隆重召開。花樣年集團被中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合評選為「2019中國房地產開發企業500強」，位列第72名。

2019年5月23日，由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合開展的「2019中國房地產上市公司測評成果發佈會暨首屆中國物業服務企業上市公司測評成果發佈」在中國香港隆重召開。花樣年控股集團有限公司(01777.HK)憑借較強的綜合實力，榮獲「2019中國房地產上市公司綜合實力100強（第66位）」。在同期首次舉辦的首屆物業服務企業上市公司測評成果發佈中，花樣年旗下彩生活服务集團(01778.HK)榮獲「2019中國物業服務企業上市公司10強（第4位）」。



花樣年榮獲中國2019中國房地產百強企業系列大獎

2019年5月24日，由中國指數研究院和中國房地產TOP10研究組主辦的「2019中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十二屆中國物業服務百強企業家峰會」在北京召開。花樣年旗下彩生活集團依托「互聯網+物業」創新模式，憑借社區服務平台建設在行業的引領地位榮獲「2019互聯網社區運營領先企業」第一名和「2019中國特色物業服務領先企業—智慧社區」。彩生活集團旗下萬象美物業管理有限公司憑借強大的綜合實力以及專業的服務水平榮獲「2019中國物業服務百強企業」、「2019中國物業服務百強企業成長性TOP10」和「2019中國物業服務百強企業服務質量領先企業」三項殊榮。

2019年5月28日，「優質中國房地產企業大獎2019」頒獎典禮在香港九龍香格里拉酒店隆重舉行，花樣年控股集團有限公司(01777.HK)連續第四年獲得「優質中國房地產企業大獎」，體現了花樣年一貫的穩健風格和高質量的業績增長再一次得到香港資本市場的認可。「優質中國房地產企業大獎」旨在表揚一眾房地產界精英企業的優秀表現，以及其對香港和內地經濟繁榮所作出的貢獻，同時也是投資者年度審視優質內地房地產企業的機會。獎項評委由香港股票分析師協會和多位資深股評人組成，並由德勤中國全國房地產行業主管合夥人何錦榮為獎項評審進行資料審核。評審根據各地產商整體的表現，從公司業績、企業前景、管治規範、項目執行、品牌形象、社會責任六大維度分別作出評審，綜合選出2019年度優質中國房地產企業。

2019年5月30日，易居克而瑞深圳區域、地新引力聯合主辦「2019粵港澳大灣區投資白皮書發佈會暨灣區多元化投資高峰論壇」，彩生活服务集團榮獲「粵港澳大灣區物業服務創新先鋒」。



2019物業服務企業上市公司十強



花樣年榮獲2019中國房地產上市公司綜合實力百強

2019年8月7日，2019年度中國地產風尚大獎頒獎典禮在海南舉行。作為博鰲房地產論壇的重要組成部分，中國地產風尚大獎頒獎典禮已成為房地產界年度盛典之一，頒獎典禮上，彩生活服務集團因其強勁的綜合實力和巨大的發展潛力獲評「2019年度中國社會責任特別大獎」以及「2019中國年度影響力物業服務品牌TOP10」。

2019年9月10日，花樣年憑借在中國粵港澳大灣區的深入戰略佈局優勢，地產開發與社區服務輕重並舉的業務佈局，榮獲由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中指研究院三家研究機構共同頒發的「2019中國粵港澳大灣區品牌價值TOP10」殊榮。

2019年9月10日，由中國房地產TOP10研究組研究主辦的「2019中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第十六屆中國房地產品牌發展高峰論壇」在北京隆重召開。彩生活憑借智慧社區服務平台模式和增值服務領域的探索，以70.05億元的品牌價值榮膺「2019中國物業服務市場化運營領先品牌企業」和「2019中國物業服務平台領先品牌」殊榮。

2019年9月19日，2019中國房地產企業品牌價值測評成果發佈會暨房地產品牌發展高峰論壇在雲南撫仙湖舉行。花樣年集團（中國）有限公司憑借強勁的競爭力，榮獲「2019中國房地產開發企業品牌價值華南10強」。「中國房地產企業品牌價值」測評研究成果，是由中國地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心共同主持，已連續開展了9年，而花樣年也連續9年獲此殊榮。

2019年11月26日，36氪未來城市峰會「有限與無限進化」在北京舉行，彩生活獲得「未來城市運營商」獎項。彩生活致力於結合人文溫度和創新，不斷探索未來城市社區發展方向，努力獲得社會認可。

2019年12月12日，由格隆匯主辦的2019「高屋建瓴」房地產高峰論壇在深圳隆重舉行。花樣年憑藉著優秀的運營、組織和管理能力，榮獲「2019中國上市房企運營能力獎」。

2019年12月12日，由格隆匯主辦的2019「高屋建瓴」房地產高峰論壇在深圳隆重舉行。彩生活在變化迅速的經濟形勢下抓住了時代的機遇，在探尋新商業模式與路徑上獲得不錯的成績，從而榮獲「2019中國上市房企商業創新獎」。



花樣年獲評「2019中國粵港澳大灣區房地產公司品牌價值TOP10」



花樣年集團（中國）有限公司榮獲「2019中國房地產開發企業品牌價值華南10強」

2019年12月12日，「致敬追夢人·致遠中國夢——2019（第三屆）中國地產新時代盛典」在北京舉行。盛典現場，「2019（第三屆）中國地產經理人評選」結果揭曉。花樣年集團董事局主席兼首席執行官潘軍榮獲「2019中國地產年度CEO30強」，花樣年地產成都區域公司區域總裁朱國剛榮獲「2019中國地產經理人100強」。本次評選由樂居財經、新浪財經、中國企業家、中房網、中物研協聯合主辦，中國房地產業協會、中國物業管理協會、全國工商聯傢俱裝飾業商會的共同指導下進行，評選於2019年10月10日啟動，覆蓋中國約60個主要城市，三大行業1,726人參選，參與品牌企業數量共計1,060家，網上有效投票累計約4,700萬。

2019年12月27日，由深圳官方媒體深圳廣播電影電視集團主辦的第七屆最美人居年度頒獎盛典榮耀啟幕。花樣年地產憑借在大灣區的前瞻佈局，榮獲「年度品牌發展房企獎」。

2019年12月27日，深圳家天下花園作為花樣年地產最新的「家天下產品系」的首發之作，憑借最新的溫度智慧社區理念和品質園林及建築質量，在大灣區眾多知名地產企業及各大精工品質項目中脫穎而出，榮獲本屆「年度灣區最美人居標桿獎」。

2019年12月，成都江山項目O2PARK氧氣公園，榮獲第十屆「園冶杯國際競賽專業獎」、2019園冶杯地產園林示範區類金獎。

2019年12月，成都智薈城花花學園獲得以下殊榮：

《PERSPECTIVE》雜誌A&D China Awards-Best of Category (A&D China Awards類別最佳獎)；英國Dezeen awards 2019-Shortlist (入圍)；美國AMP美國建築大師獎2019-Winner；2019中國台灣金點設計獎；美國《INTERIOR DESIGN》雜誌 Best of Year, 入圍FINALIST；兒童主題空間及藝術展廳類別榮譽大獎；第四屆REARD全球地產設計大獎金獎。

2020年1月7日，由惠州報業傳媒集團主導，綜合惠州市場2020年企業影響力和相關樓盤信息，選舉出城市級影響力企業，惠州花樣年憑借2020年市場出色表現，榮獲「城市影響力開發企業」榮譽。

2020年1月7日，深圳外商投資企業協會授予花樣年集團（中國）有限公司「全國外商投資企業-雙優企業」的榮譽稱號，該獎項由商務部、深圳市人力資源和社會保障局、深圳市應急管理局、深圳市生態環境局等部門以及萊茵技術等專家審核通過。



成都智薈城花花學園實景圖

2020年1月7日，深圳外商投資企業協會成立30周年，授予花樣年集團（中國）有限公司「優秀會員」榮譽稱號，以表彰公司取得的優異成績。

2020年1月，由全球設計生活美學平台、地產線、尋美攝影等全媒體平台聯合創辦的美尚獎，在2019-2020年度評選中，花樣年集團四個項目成功入圍五個類別獎項。分別為：成都花樣年•昆明麓湖國際項目入圍「極致建築美學獎」，成都花樣年•智薈城項目入圍「創新體驗空間獎」，北京花樣年•幸福萬象展示中心項目入圍「建築設計專項獎」、「空間設計專項獎」，武漢花樣年•旭輝•漢正街1號入圍「創新概念設計獎」。

2020年1月9日，在深圳舉辦的「第四屆金港股年度頒獎盛典」上，彩生活榮獲「最具價值物業股公司」與「最佳投資者關係管理獎」兩項大獎。「最具價值物業股公司」旨在表彰公司行業地位顯著、能為投資者提供持續、穩定價值回報的物業管理港股上市公司。

2020年1月10日，彩生活在第三屆中國卓越IR評選中榮獲「最佳投資者關係前沿獎」與「最佳投資者關係案例獎」。本屆評選共有超過500家上市公司提交參評資料，圍繞上市公司的信披質量、公司治理與IR實踐等方面，並結合網絡投票評選出最終結果。



花樣年•昆明麓湖國際項目營銷中心實景圖

2019年1月，花樣年集團（中國）有限公司獲得阿拉善SEE基金會榮譽嘉許「傑出貢獻獎」。

2019年6月，江西贛州龍南縣遭遇百年一遇的洪澇災害，花樣年集團勇擔使命，發起「抗洪救災·同心同行」愛心捐助活動，由花樣年公益基金會捐資十萬元人民幣，用於龍南縣武當鎮抗洪救災及災後重建工作。獲得龍南縣6·10洪災抗洪搶險「先進社會團體」稱號。

公益節設立於2011年，是國內首個由大眾媒體聯袂發起的以「公益」命名的節日。活動旨在弘揚公益精神，倡導公益行為，搭建多方深度對話、合作溝通的平台。歷經九年的探索和實踐，公益節已經成為中國公益慈善領域最具影響力的年度盛事。鑒於花樣年在履行企業社會責任方面的傑出表現以及良好的公眾綜合評價，以花樣年公益基金會的扶貧養老項目為申請案例，經提名推薦、評委會審議，獲評2019年度公益創新獎。



花樣年•知美術館「開」展於2018年4月展出，2019年5月該展覽策展人榮膺「第十三屆AAC藝術中國•年度影響力」年度策展人提名獎。「開」展圍繞「開」這一帶有多重體驗和遐想的運動意向，呈現來自不同國家的9位藝術家的媒體藝術作品，在山、水、光和極簡主義的展館建築相互輝映中，既展現知美術館動靜相宜、道法自然之和諧，又寓意以行動開拓新藝術之開端。AAC藝術中國(Award of Art China)是中國最重要的當代藝術年度評選，創立於2006年。AAC藝術中國旨在借由對中國當代藝術的年度梳理和評選，呈現地區性文化語境下的中國當代藝術進程，推動中國當代藝術在世界範圍內的整體影響力。

由成都市人民政府主辦，市文廣旅局承辦，以「來成都創意！」為主題的第六屆成都創意設計周於2019年11月8日至11日在世紀城新國際會展中心舉行。「尋找最潮玩的100個綠道文化旅遊創意地標」活動作為本屆創意設計周八大主題活動之一，從11月2日啟動網絡票選，專家團隊在初審後結合網絡投票，最終選出了100個綠道文化旅遊創意地標點位，「文博成都」「時尚成都」「藝術成都」「書香成都」等十個類別的100個地標全新亮相，知美術館作為「藝術成都」類別地標之一名列其中。



魏立剛《萬物》展 花樣年：知美術館 2019年4月27日-8月18日

由成都市委宣傳部指導，天府成都生活美學數字地圖「YOU成都」主辦的「2019成都生活美學大賞」於2020年1月7日舉行，知美術館以【「開放的東方：亞洲美術館館長論壇」】和【「萬物」魏立剛展】分別榮獲「年度十大分享」、「年度十大展覽」兩個獎項。

2020年1月，知美術館榮登【Hi年度榜】2019美術館TOP10！2019年《Hi藝術》年度榜單由《Hi藝術》編輯部、專欄作者及往屆上榜嘉賓共同投票得出。《Hi藝術》雜誌創刊於2006年9月，是一本聚焦於當代藝術的專業雜誌，擁有最前沿的藝術資訊、最專業的市場分析等，善於把握當代藝術市場脈搏，兼具專業性、前瞻性與實用性，在目前中國各種當代藝術雜誌中影響力屬於領先地位。



「開放的東方」亞洲美術館館長論壇 花樣年•知美術館 2019年5月23 - 25日



致尊敬的股東：

本人欣然向各位股東提呈花樣年控股集團有限公司（「花樣年」或「本公司」）連同其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019年12月31日止之年度業務回顧與展望。

一、業績及股息

本集團2019年實現營業收入約人民幣190.82億元，同比增長36.4%。年度淨利潤為約人民幣15.02億元，同比增長28.6%。為回報股東支持，公司董事會建議派發2019年度股息每股5.50港仙，待公司應屆股東週年大會批准派發。

本集團2019年實現合同銷售金額約人民幣約362.10億元，實現合同銷售面積3,208,364平方米，同比分別增長20.0%及18.9%，順利實現全年銷售目標。

二、2019年回顧—蝶變

2019年，全球經濟增長景氣度趨於回落，多數國家復甦呈現不同程度的放緩，中國經濟發展外部風險挑戰明顯增多，國內經濟下行壓力持續加大。中央政府堅

持穩中求進工作總基調，深化供給側結構性改革，中國經濟運行總體平穩、穩中有進，國內生產總值比上年增長6.1%，持續成為推動世界經濟增長的主要動力源。

行業方面，中央政府重申「房住不炒」，以「穩地價、穩房價、穩預期」為調控目標，地方「因城施策」呈現有收有放局面。2019年全國商品房銷售額同比增長6.5%，其中住宅銷售額同比增長10.3%，繼續實現穩步增長，依舊體現其在國民經濟發展中的支柱作用。

2019年，正值本集團上市十周年，本集團以二次創業的心態，提出聚焦「地產+社區」的整體戰略佈局，持續深化「地產開發」和「社區服務」雙頭部業務，同時提出「重投資、穩財務、強運營」的經營方針，各項業務均取得明顯進步，實現「蝶變」。



花樣年•碧雲天生活美學館

重投資：深耕五大都市圈 大灣區優勢突出

歷經20多年的發展，本集團已形成了粵港澳大灣區、成渝都市圈、華中都市圈、長三角都市圈和環渤海都市圈五大深耕區域。在此基礎上，本集團進一步聚焦城市佈局，明確「5+N」的城市投資策略，以深圳、成都、武漢、上海和北京為五大戰略核心城市，結合城市群和能級考量，選取20多個優質城市，進一步夯實、強化城市深耕策略。同時，在投資獲地階段合理安排高周轉型及利潤型項目比例，實現規模與利潤平衡，當下與未來的平衡，推動本集團穩步發展。2019年公司抓住土地市場機會，累計在張家口、天津、寧波、成都、青島、南京等地獲取7幅優質土地，總建築面積約136萬平方米，為本集團未來的銷售增長奠定堅實基礎。

本集團成長於粵港澳大灣區，憑借地域優勢及逾20載的深耕經驗，積極響應國家戰略佈局，緊抓廣東省以城市更新為抓手推動灣區新一輪土地改革的機遇，成立花樣年城市發展運營有限公司專注粵港澳大灣區城市更新業務，目前已在深圳、廣州、佛山、東莞、中山、惠州6大灣區核心城市開展城市更新業務，有46個城市更新項目處於不同的發展階段。其中，深圳為本集團城市更新業務的核心城市，並將於近期逐步實現土地轉化。未來，本集團將持續拓展大灣區內的城市更新項目，擴大土地儲備獲取渠道和規模，助力本集團在大灣區建立土地儲備優勢和獨特土地獲取渠道，支持本集團戰略佈局並實現可持續發展。



2019年5月花樣年城市發展公司揭牌成立

穩財務：融資結構穩健優化 國際評級持續提升

穩健發展一直是本集團發展的信念之一。2019年，本集團積極進行債務管理，截至2019年底，本集團的淨借貸比率為73.5%，維持在行業健康的水準。在維持負債水準穩健的同時，本集團積極對財務結構進行優化。在債券年期結構管理方面，通過提前贖回2020年1月到期的2.5億美元債，以及部分提前贖回2021年3月到期的美元債，有效降低本集團的短期負債，優化債務結構。在債務總量減少的同時，花樣年充分利用境內外資本市場，積極拓展境內公司債等融資渠道，逐步優化資本結構，降低融資成本。

基於本集團良好的經營情況，本集團評級持續提升，於報告期內，國際評級機構穆迪及標普相繼上調了本集團的信用評級展望至「穩定」，惠譽首次給予「B+」公司評級和債項評級，評級展望為「穩定」，凸顯國際資本市場對本集團持續改善的財務狀況的肯定和信心。

強運營：經營提質增效 實現有品質增長

隨著房地產行業進入白銀時代，以及本集團規模的不斷擴張，本集團逐步建立完善的大運營管理體系，以結果為導向，通過調整組織架構，優化治理機制，實現全項目、全週期和全專業的高效統籌經營，達到快速有效的運營，提升利潤空間，促進本集團有內涵、有質量的增長。同時，本集團在年內實現了與旭輝集團、平安不動產等行業優秀企業的戰略合作，通過強強聯合，實現優勢互補、效率提升。

產品力是本集團的一個重要競爭優勢，也是未來房地產行業致勝的關鍵之一。2019年，本集團繼續完善產品線，打造多類型、多業態產品體系，為有價值追求的客戶提供有趣有味有料的空間及體驗。

為確保人力資源為本集團業務賦能增效，2019年本集團從職級、薪酬到績效進行了一系列變革，更強調業績導向和主人翁意識，優化薪酬結構，調整固浮薪比例，實行績效強制排名，激發員工積極性。本集團於2019年引入多位行業領先房企的職業經理人，作為總部及各區域的主要負責人，他們的豐富經驗將帶領本集團更快更好地發展。

彩生活：夯實基礎服務 實現強強聯合

2019年正值本集團旗下彩生活服務集團有限公司（簡稱「彩生活」）上市五周年。憑借出色的拓展能力兼顧收購併購，彩生活上市以來實現了快速擴張，成為全國服務規模最大的社區服務運營商，平臺服務面積達到12.1億平方米，直接和間接服務超過1,000萬戶中產家庭。2019年，彩生活繼續堅持「將社區服務做到家」的理念，做好基礎物業工作，並通過人文活動增強社區凝聚力，2019年第二屆東方比鄰節在彩生活全國100多個城市200多個社區開展多種形式的活動，超過600萬業主參與，活動得到廣大業主的肯定，有效提升了社區溫度。

彩生活自2013年成立社區服務平臺彩之雲以來，不斷打造更為開放的線上生態圈系統，豐富生態圈的產品，為客戶提供更全面更便捷的服務。2019年，彩生活引入京東和360兩大科技巨頭作為戰略股東，成為了彩生活發展進程中的新的里程碑。彩生活與京東聯合

推出的「京選業務」已在2019年成功落地，充分發揮京東在電商資源、運營能力的優勢，以及彩生活廣大的線下社區資源長處。未來彩生活與京東、360將共同探索「社區+商業」、「社區+物流」、「社區+安全」、「社區+科技」的融合業態創新，深耕社區場景，優化業主體驗，構建有溫度的「智慧社區」。

三、展望2020年-成事

2020年，我國經濟增長的外部環境仍然複雜嚴峻，國內經濟下行壓力加大，但同時也存在諸多樂觀和積極因素，供給側要素條件持續升級，人口紅利正在向人才紅利轉化，科技創新和數字經濟日新月異。預期房地產行業「房住不炒」和「分城施策」的政策方向不會改變，同時我國尚處於城鎮化中期，核心一二線城市經濟基本面良好，人口淨流入使得本地購房需求基數龐大，產業經濟支撐也使得居民購買力穩步提升，銷售規模仍有望保持穩步增長態勢，對本集團重點佈局的一二線城市市場形成有力支持。



彩生活社區東方比鄰節活動

2020年，本集團將繼續秉持著二次創業、蝶變重生的精神，在業務發展戰略上聚焦「地產+社區」雙頭部戰略；在運營策略上，以利潤率和現金流為導向提升運營速度，迅速因應政策和市場變化做出調整；在投資策略上，精準佈局5大城市群高潛力城市，通過招拍掛獲取快周轉地塊，同時發揮通過城市更新和產業地產低價獲地的優勢；財務策略上「穩」字當頭，積極做好債務管理，繼續優化債務結構，拓展融資渠道，降低融資成本；社區策略上，夯實線下基礎服務，提升業主滿意度，並推動線上增值賦能，圍繞社區生活場景，為業主提供各類附加服務，實現從服務面積最大，到產品覆蓋最廣、服務品質最強。

回顧花樣年創辦以來的21年和上市以來的10周年，我們欣慰花樣年誕生在這樣一個偉大的時代，見證了中國改革開放的關鍵歷程，並通過持續不斷的創造和奮鬥實現茁壯成長。展望未來，我們將不忘初心，共同砥礪前行，一如既往地秉承「有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者」的願景，再創新的輝煌，為客戶提供優質產品，為股東和投資者創造價值。2020年，讓我們一起「成事」！

四、致謝

花樣年的發展及良好業績，離不開股東、債券持有人、業務合作夥伴的信任和支持及全體員工的不懈努力。本人藉此機會代表董事會向各位致以誠摯的感謝！

潘軍
主席

2020年3月30日



福年航空飛機起飛

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)物業開發；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業經營；及(iv)提供酒店住宿服務的所得收入。截至2019年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣19,082百萬元，較2018年約人民幣13,986百萬元增加36.4%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣874百萬元，較2018年約人民幣728百萬元增加20.0%。

物業開發

本公司向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時（即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時）即確認物業開發收入。物業開發的收入指本集團出售持作出售的物業的所得款項。2019年物業開發的收入約人民幣13,226百萬元，較2018年約人民幣8,555百萬元增加54.6%，由於年內位於成都及長三角地區的多個物業項目竣工交付所致。

	2019年			2018年		
	總收入	已售 建築面積	平均售價	總收入	已售 建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米
成都美年國際廣場	3,542,992	155,982	22,714	696,084	29,821	23,342
成都家天下	3,278,922	344,504	9,518	-	-	-
成都智薈城	1,545,070	202,304	7,637	-	-	-
悅城九號花園	929,527	66,133	14,055	972,226	69,929	13,903
南京花樣城	747,248	100,126	7,463	877,337	121,217	7,238
桂林麓湖國際社區	725,059	109,175	6,641	658,857	123,862	5,319
昆明麓湖國際	457,373	62,023	7,374	-	-	-
惠州紫金華府	348,043	28,788	12,090	-	-	-
成都大溪谷	311,722	32,785	9,508	218,419	18,756	11,645
成都龍吾項目	289,872	42,541	6,814	-	-	-
南京喜年中心	111,874	5,827	19,198	424,171	22,031	19,254
深圳樂年廣場	57,837	2,502	23,116	56,483	2,174	25,984
蘇州喜年廣場	50,945	2,393	21,293	105,871	5,227	20,255
蘇州太湖天城	13,441	922	14,576	178,163	18,761	9,496
惠州TCL項目	13,210	1,459	9,052	1,204,108	141,368	8,518
成都香門第	12,940	1,202	10,763	1,587,003	220,268	7,205
成都龍年廣場	9,581	2,785	3,440	62,361	14,093	4,425
惠州別樣城	8,361	1,386	6,032	28,202	4,760	5,925
惠州花郡	8,091	1,369	5,909	5,245	984	5,331
武漢花樣城	7,513	1,868	4,022	87,767	9,566	9,175
武漢花郡	5,048	1,060	4,761	110,758	15,366	7,208
成都花樣城	3,632	364	9,969	51,549	16,883	3,053
桂林花樣城	3,417	403	8,477	18,416	1,072	17,172
天津花鄉	-	-	-	121,589	10,248	11,865
大理藝墅花鄉	-	-	-	90,775	7,246	12,528
新加坡花郡	-	-	-	37,088	231	160,556
寧波花郡	-	-	-	18,410	2,020	9,114
東莞江山	-	-	-	16,520	2,648	6,239
深圳龍年大廈	-	-	-	14,633	1,021	14,327
成都君山	-	-	-	12,028	1,678	7,168
東莞君山	-	-	-	5,897	500	11,805
成都花好圓	-	-	-	2,105	681	3,090
其他	744,628			892,443		
	13,226,346			8,554,508		



武漢花樣年·碧雲天體驗中心

物業投資

物業投資產生的收入由2018年約人民幣253百萬元減少20.9%至2019年約人民幣200百萬元。此減少主要由於對外出租投資物業面積減少所致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2018年約人民幣4,158百萬元增加12.2%至2019年約人民幣4,666百萬元。此增加主要由於本集團於2019年管理的總建築面積以及所提供的增值服務範圍均有所增加。

酒店經營

酒店住宿服務產生的收入由2018年約人民幣136百萬元減少9.0%至2019年約人民幣123百萬元。

毛利及毛利率

毛利由2018年約人民幣4,184百萬元增加27.6%至2019年約人民幣5,337百萬元，本集團的毛利率於2019年為28.0%，較去年略有下降。

其他收入、收益及虧損

本集團於2019年錄得其他淨收益人民幣1,329百萬元（2018年：人民幣712百萬元）。此變化主要來源於出售部份附屬公司股權（導致喪失控制權）所產生合營企業權益的重新計量收益。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2019年為約人民幣470百萬元，較2018年約人民幣439百萬元增加6.9%。此增加主要是由於處於預售階段物業項目的廣告宣傳費的增加。

行政費用

本集團的行政費用由2018年約人民幣1,389百萬元減少2.0%至2019年約人民幣1,362百萬元。此減少主要由於本集團控制成本所致。

融資成本

本集團的融資成本於2019年約人民幣1,832百萬元，較2018年約人民幣1,465百萬元增加25.1%。融資成本的增加主要是由於平均融資費用增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於2019年約人民幣2,281百萬元，較2018年約人民幣1,869百萬元增加22.0%。此增加與除稅前溢利的增幅一致。

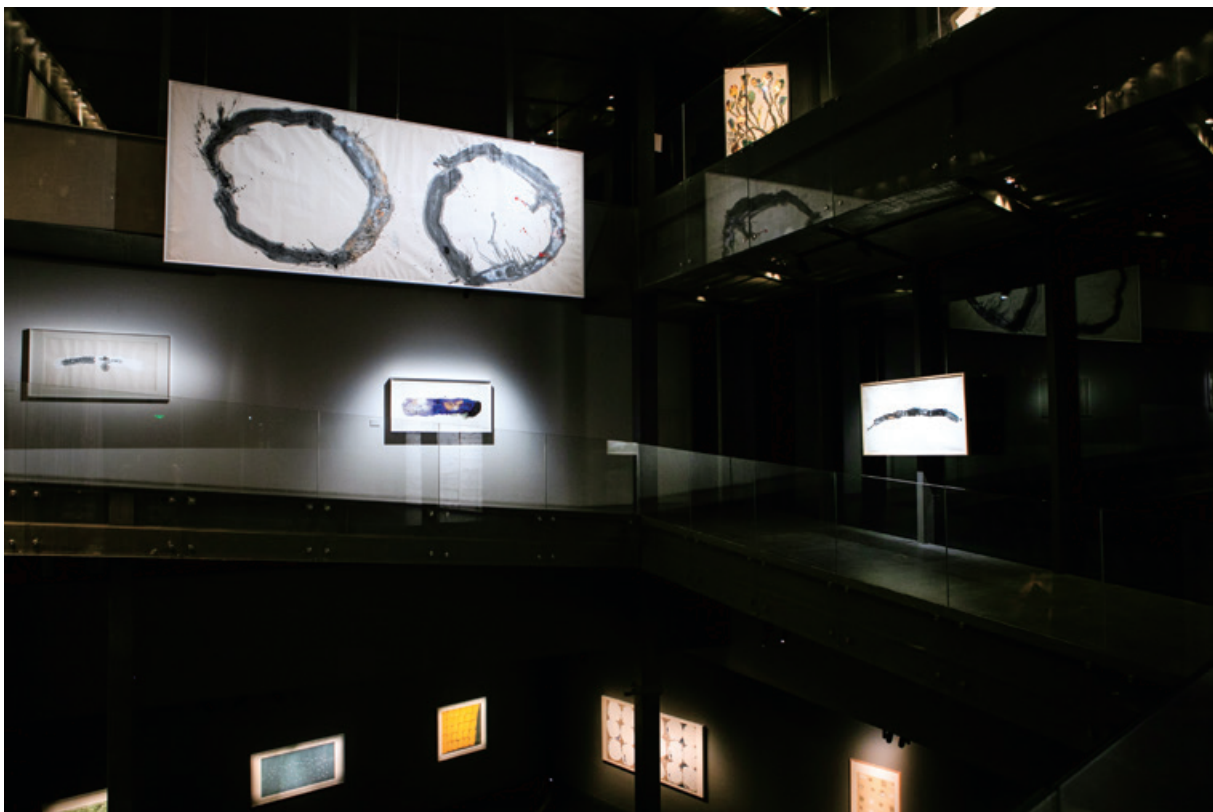
本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2018年約人民幣728百萬元增長20.0%至2019年約人民幣874百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2019年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣23,044百萬元（2018年：約人民幣28,570百萬元），與2018年12月31日相比減少19.3%。本集團的部分現金為受限制銀行存款，限於房地產開發使用。該等受限制銀行存款將於有關物業開發（與該等存款有關）完工後予以解除。



魏立剛《萬物》展 花樣年•知美術館 2019年4月27日—8月18日

淨負債比率

與2018年12月31日淨負債比率77.4%相比，本集團於2019年12月31日的淨負債比率為73.5%，下降了3.9個百分點。淨負債比率乃以淨負債（借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券總額扣除銀行結餘及現金以及受限制／已抵押銀行存款）除以總權益計算。

借款及本集團資產抵押

於2019年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣13,985百萬元（2018年12月31日：約人民幣19,156百萬元）、合共約人民幣24,083百萬元（2018年12月31日：約人民幣24,208百萬元）及合共約人民幣105百萬元（2018年12月31日：人民幣260百萬元）的借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。借款方面，其中約人民幣6,430百萬元（2018年12月31日：約人民幣7,960百萬元）將於一年內償還、約人民幣7,555百萬元（2018年12月31日：約人民幣11,196百萬元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣4,964百萬元（2018年12月31日：約人民幣6,398百萬元）將於一年內償還及約人民幣19,120百萬元（2018年12月31日：約人民幣17,810百萬元）將於一年後償還。



「開放的東方」亞洲美術館館長論壇 花樣年•知美術館 2019年5月23 - 25日

於2019年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權、物業、銀行存款及於合營企業的權益抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行結餘、借款、租賃負債／融資租賃承擔及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。於2019年，本集團已開始采用外幣對沖工具以更好地管理匯兌對本集團營運造成的影響。

承諾

於2019年12月31日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約人民幣13,792百萬元（2018年：人民幣10,921百萬元）的款項。

或然負債

截至2019年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣12,167百萬元（2018年：約人民幣9,790百萬元）的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約之公允值於初始日期及於各報告期末並不重大。



僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約33,431名僱員（2018年12月31日：約38,007名僱員）。截至2019年12月31日止年度員工總成本（包括董事薪酬）約人民幣2,390百萬元（2018年：約人民幣1,812百萬元）。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國僱員而言）的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納購股權計劃。截至2019年12月31日，共授出142,660,000份購股權及年內共有4,204,000份購股權失效（2018年：151,000份），4,726,000份購股權獲行使（2018年：922,000份）。於2019年12月31日，尚未行使之購股權數目為75,098,000份。

股息

董事建議派付每股人民幣5.00分（相當於5.50港仙）之末期股息，股息將於2020年7月24日（星期五）支付，派付予於2020年6月9日（星期二）登記為本公司股份持有人之所有人士（須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准）。有關金額總額將會自本公司股份溢價賬撥付。

建議末期股息將以人民幣宣派並以港幣分派。將以港幣分派的末期股息將按中國人民銀行於2020年3月30日公佈的平均中間平價匯率人民幣1.00元兌1.1006港元由人民幣換算為港幣。



成都 花樣年•花漾錦江

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2019年，中國房地產市場在「房住不炒」的戰略定位指導下，堅持因城施策，一城一策，「穩房價、穩地價、穩預期」，房地產市場總體呈現平穩趨勢。

面對紛繁複雜的國內外形勢及不斷加碼的調控政策，本集團積極調整策略，緊抓樓市調整窗口期，順應形勢，加速去化，取得了良好的成果。

報告期內，本集團累計實現合同銷售金額約人民幣362.10億元，合同銷售面積3,208,364平方米。其中精品高檔住宅合同銷售金額約為226.74億元，合同銷售面積為1,976,468平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約62.6%和61.6%；中高端住宅合同銷售金額約為88.68億元，合同銷售面積為954,343平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約24.5%和29.7%；城市綜合體合同銷售金額約為46.68億元，合同銷售面積為277,553平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約12.9%和8.7%。





成都 花樣年•江山

2019年不同類型產品的合同銷售金額及面積

類型	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
精品高檔住宅	22,674	62.6	1,976,468	61.6
中高端住宅	8,868	24.5	954,343	29.7
城市綜合體	4,668	12.9	277,553	8.7
合計	36,210	100.0	3,208,364	100.0

報告期內，本集團的合同銷售貢獻主要來自成都、蘇州、南京、天津、武漢、惠州、桂林等17個城市，以及來自成都家天下、成都花漾錦江、南京家天下、蘇州碧螺灣、南京喜年中心、天津家天下、桂林麓湖國際等約40個項目。本集團繼續深耕粵港澳大灣區、成渝都市圈、華中都市圈、長三角都市圈和環渤海都市圈，不斷擴大本集團在各個都市圈的戰略縱深，深耕重點城市，發展壯大。



花樣年與東原合作項目香門第樣板間

2019年在各區域的合同銷售金額及面積

類型	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	5,524	15.3	250,458	7.8
成渝都市圈	14,327	39.6	1,596,554	49.7
華中都市圈	1,457	4.0	111,740	3.5
長三角都市圈	8,156	22.5	676,499	21.1
環渤海都市圈	6,700	18.5	571,817	17.8
海外	46	0.1	1,295	0.1
合計	36,210	100.0	3,208,363	100.0



成都 花樣年•知美術館

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要戰略地位。2019年，本集團緊跟國家戰略，在粵港澳大灣區建設全面推開的重要時刻，全力推進在大灣區的項目開發，並以城市更新為抓手，深度參與大灣區內各城市的建設和發展。

報告期內，本集團在粵港澳大灣區的深圳、惠州等城市合共實現合同銷售金額人民幣55.24億元，實現合同銷售面積250,458平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約15.3%和7.8%。



花樣年惠州家天下項目實景圖

成渝都市圈

成渝都市圈作為中國西南地區的重要經濟中心，房地產市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一，並已成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2019年，本集團繼續深耕成渝都市圈，打造明星產品，成都家天下、成都智薈城、成都花漾錦江等項目在當地市場獲得了優秀的口碑，並取得了良好的銷售業績。

報告期內，本集團在成渝都市圈的成都、資陽、昆明、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣143.27億元，實現合同銷售面積1,596,554平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約39.6%和49.7%。

華中都市圈

華中都市圈是全國的地理中心，擁有交通便利、經濟發達等優勢，正日漸成為中國中部崛起的重要力量。2019年，本集團積極推進區域內新項目發展，以產品打造為核心，在區域市場內的知名度和客戶口碑持續提升，為本集團後續在區域內的深耕發展奠定了堅實的基礎。

報告期內，本集團在華中都市圈的武漢等城市合共實現合同銷售金額人民幣14.57億元，實現合同銷售面積111,740平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約4.0%和3.5%。



花樣年•成都大溪谷實景圖

長三角都市圈

長三角都市圈是中國最具經濟活力的中心之一，本集團長期高度關注該區域內具高增長潛力的核心城市。2019年，本集團強調圍繞用戶需求構建居住場景，滿足業主對美好居住需求的提升，打造充分體現花樣年特色的精品項目推向市場，取得了較高的市場影響力。

報告期內，本集團在長三角都市圈的蘇州和南京等城市合共實現合同銷售金額人民幣81.56億元，實現合同銷售面積676,499平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約22.5%和21.1%。

環渤海都市圈

環渤海都市圈是中國北方最重要的經濟中心，在全國和區域經濟中發揮著集聚、輻射、服務和帶動作用，蘊藏著巨大的發展潛力。2019年，本集團順應區域發展態勢，在該地區快速推進項目進展，天津南湖錦上花項目實現拿地半年內開售的快周轉，取得良好成績。

報告期內，本集團在環渤海都市圈的天津、石家莊等城市合共實現合同銷售金額人民幣67.00億元，實現合同銷售面積571,817平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約18.5%和17.8%。

新開工項目

報告期內，本集團共有14個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,878,631平方米。



花樣年烏南396項目藝術展廳

2019年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	新開工 總建築面積 (平方米)
成渝都市圈						
1	成都智薈城	成都市崇州	住宅用地	80%	2021年	44,746
2	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	2021年	231,796
3	成都家天下	成都市雙流區	住宅用地	55%	分期在2020- 2023年竣工	196,213
4	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	2021年	285,771
5	桂林麓湖國際	桂林市臨桂區	住宅用地	70%	2022年	135,493
長三角都市圈						
6	上海國邦花園	上海市徐匯區	商業用地	100%	2020年	6,627
華中都市圈						
7	武漢花好園	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	2021年	190,902
8	武漢葛店江山	武漢市葛店高新區	住宅及商業用地	100%	2022年	268,668
9	武漢漢口幸福萬象	武漢市江岸區	商業用地	30.6%	2020年	52,152
10	武漢碧雲天	武漢市東西湖區	住宅及商業用地	55%	2021年	184,809
環渤海都市圈						
11	保定滿城	保定市滿城區	住宅用地	51%	2021年	64,525
12	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2021年	49,804
13	天津錦上花(原稱: 天津南湖項目)	天津市武清區	住宅用地	100%	2021年	129,086
14	張家口幸福萬象 (原稱:張家口懷來 項目)	張家口市懷來縣	商服用地	55%	2021年	38,039

竣工項目

報告期內，本集團共有12個項目或項目分期竣工，合計建築面積約2,048,843平方米。

2019年竣工情況

經濟區域	竣工總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區	235,716
成渝都市圈	1,487,422
華中都市圈	235,746
長三角都市圈	89,960

在建項目

報告期內，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有34個，合計總建築面積7,329,300平方米。

2019年在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計 竣工日期	在建 總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區						
1	深圳家天下	深圳市大鵬新區	住宅及商業用地	10%	分期在2020- 2021年竣工	262,930
2	惠州花好園	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	2020年	80,396
3	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	2020年	241,091
成渝都市圈						
4	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	分期在2020- 2021年竣工	341,246
5	成都龍年國際中心	成都市郫都區	商業用地	100%	2020年	63,449
6	成都香門第(南區)	成都市郫都區	住宅及商業用地	100%	2020年	353,631
7	成都香門第(西區)	成都市郫都區	住宅及商業用地	50%	2021年	109,662
8	成都智薈城	成都市崇州	住宅及商業用地	80%	分期在2020- 2021年竣工	707,510
9	成都看今朝	成都市新津縣	住宅及商業用地	100%	2021年	134,060

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	在建總建築面積 (平方米)
10	成都家天下	成都市雙流區	住宅及商業用地	55%	分期在2020-2021年竣工	724,672
11	成都青白江江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	100%	2021年	251,486
12	資陽花郡	資陽市雁江區	住宅及商業用地	91%	2020年	241,227
13	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	分期在2020-2021年竣工	285,771
14	桂林麓湖國際I地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	分期在2020-2022年竣工	392,930
15	桂林麓湖國際H地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100%	分期在2021-2022年竣工	248,680
16	桂林麓湖國際D2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	2022年	135,493
17	桂林麓湖國際F地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	2020年	121,770
華中都市圈						
18	武漢光谷花郡	武漢市葛店開發區	住宅及商業用地	10%	2020年	191,939
19	武漢花好園	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	2021年	190,902
20	武漢葛店江山	武漢市葛店高新區	住宅及商業用地	100%	2022年	268,668
21	武漢漢口幸福萬象	武漢市江岸區	商業用地	30.6%	2020年	52,152
22	武漢碧雲天	武漢市東西湖區	住宅及商業用地	55%	2021年	184,809
長三角都市圈						
23	溧水家天下	南京市溧水經濟開發區	住宅及商業用地	100%	2020年	316,507
24	南京高淳花郡	南京市高淳區	住宅及商業用地	100%	2020年	165,801
25	杭州360項目	杭州市拱墅區	工業用地	49%	2021年	233,911
26	蘇州碧螺灣 (太湖天城)	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅用地	43%	2020年	137,381
27	慈溪界牌四季 瓏玥府項目	寧波市慈溪	住宅用地	11%	2020年	253,594
28	上海國邦花園	上海市徐匯區	商業用地	100%	2020年	6,627

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	在建總建築面積 (平方米)
環渤海都市圈						
29	天津家天下	天津市武清區	住宅用地	60%	分期在2020-2021年竣工	326,792
30	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2021年	49,804
31	天津錦上花 (原稱:天津南湖項目)	天津市武清區	住宅用地	100%	2021年	129,086
32	保定滿城	保定市滿城區	住宅用地	51%	2021年	64,525
33	張家口幸福萬象 (原稱:張家口懷來項目)	張家口市懷來縣	商服用地	55%	2021年	38,039
海外						
34	Parkwood Collection	新加坡	住宅用地	40%	2021年	22,759

待建項目

報告期內，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有19個，合計總建築面積約為3,927,570平方米。

2019年待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	待建總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區					
1	坪山好時光 (前稱:坪山世界塑膠廠項目一期)	深圳市坪山區	住宅及商業用地	50%	335,071
2	惠州康城四季	惠州市仲愷區	住宅及商業用地	100%	76,259
3	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	33,317

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	待建 總建築面積 (平方米)
成渝都市圈					
4	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	594,777
5	成都君山	成都市新津縣	住宅及商業用地	100%	130,642
6	成都青白江江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	100%	213,152
7	資陽花郡	資陽市雁江區	住宅及商業用地	91%	283,468
8	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	677,202
9	桂林麓湖國際G、A2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100%	189,337
華中都市圈					
10	武漢漢正街	武漢市礄口區	住宅及商業用地	34.5%	329,914
11	武漢錦上花	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	60,368
12	錦繡城二期	武漢市洪山區	住宅及商業用地	50.1%	111,883
長三角都市圈					
13	蘇州太湖天城	蘇州市太湖國家 旅遊渡假區	酒店用地	100%	73,691
14	杭州灣錦城名仕	寧波杭州灣新區	住宅用地	90%	76,769
環渤海都市圈					
15	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	13,027
16	天津錦上花 (原稱:天津南湖項目)	天津市武清區	住宅用地	100%	7,031
17	天津營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、旅遊及商業	100%	168,339
18	張家口幸福萬象 (原稱:張家口懷來項目)	張家口市懷來縣	商服用地	55%	489,583
19	石家莊領航國際	石家莊市裕華區	商業用地	51%	63,740

土地儲備

報告期內，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積約11,256,870平方米。

土地儲備總表

區域	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	土地儲備 總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區	584,417	444,647	1,029,064
深圳	262,930	335,071	598,001
惠州	321,487	109,576	431,063
成渝都市圈	4,111,587	2,088,578	6,200,165
成都	2,685,716	938,571	3,624,286
資陽	241,227	283,468	524,695
昆明	285,771	677,202	962,973
桂林	898,873	189,337	1,088,210
華中都市圈	888,470	502,165	1,390,635
武漢	888,470	502,165	1,390,635
長三角都市圈	1,113,821	150,460	1,264,281
南京	482,308	–	482,308
杭州	233,911	–	233,911
蘇州	137,381	73,691	211,072
寧波	253,594	76,769	330,363
上海	6,627	–	6,627
環渤海都市圈	608,246	741,720	1,349,966
天津	505,682	188,397	694,079
保定	64,525	–	64,525
石家莊	–	63,740	63,740
張家口	38,039	489,583	527,622
海外	22,759	–	22,759
新加坡	22,759	–	22,759
合計	7,329,300	3,927,570	11,256,870



武漢·花樣年·碧雲天體驗中心

社區服務

本集團旗下專注於住宅社區服務的彩生活通過口碑與品牌進行內生式新委聘擴張，憑藉出色的物業管理經驗，於報告期內，彩生活累計接收新委聘的管理面積達到22.6百萬平方米，是本集團服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。截止2019年12月31日，彩生活根據管理合約及顧問服務安排的總建築面積達到562.0百萬平方米（以下簡稱「合約管理總建築面積」），根據彩生活管理和諮詢服務合約的社區達到2,863個。其中，於2019年12月31日彩生活已經產生收益的合約管理總建築面積達到359.7百萬平方米、社區數量達到2,321個。

同時，彩生活積極打造社區服務的線上平臺，並通過將平臺輸出給合作夥伴，使彩生活的線上平臺可以服務於更多非彩生活管理的社區及家庭。截至2019年12月31日，彩生活平臺服務面積達到1,210.7百萬平方米（包括合約管理總建築面積562.0百萬平方米，合作及同盟總建築面積648.7百萬平方米），充分證明彩生活線上平臺的科技實力。



彩生活社區鞋盒禮物活動

2019年，彩生活繼續堅持「將社區服務做到家」的理念，做好基礎物業工作，並通過人文活動增強社區凝聚力，2019年第二屆東方比鄰節在彩生活全國100多個城市200多個社區開展多種形式的活動，超過600萬業主參與，活動得到廣大業主的肯定，有效提升了社區溫度。

彩生活自2013年成立社區服務平臺彩之雲以來，不斷打造更為開放的線上生態圈系統，豐富生態圈的產品，為客戶提供更全面更便捷的服務。2019年，彩生活引入京東和360兩大科技巨頭作為戰略股東，成為了彩生活發展進程中的新的里程碑。彩生活與京東聯合推出的「京選業務」已在2019年成功落地，充分發揮京東在電商資源、運營能力的優勢，以及彩生活廣大的線下社區資源長處。未來彩生活與京東、360將共同探索「社區+商業」、「社區+物流」、「社區+安全」、「社區+科技」的融合業態創新，深耕社區場景，優化業主體驗，構建有溫度的「智慧社區」。



彩生活社區東方童子軍的孩子們

執行董事

潘軍先生（「潘先生」），49歲，董事會主席、執行董事、首席執行官、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定本集團的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。彼現時亦為花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國集團」）總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司董事長及本集團多家子公司的董事，包括於2019年9月19日由彩生活服務集團有限公司（其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：1778））（「彩生活」）的非執行董事調任為執行董事。加入本集團之前，潘先生曾擔任世聯地產顧問（深圳）有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學（現四川大學）水利水電工程專業本科畢業證，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。潘先生亦為中國註冊物業估價師及深圳市不動產估價學會的會員。

曾寶寶（「曾小姐」），本公司執行董事。彼亦為本公司提名委員會成員。曾小姐為控股股東之一並為本公司最大股東。

柯卡生先生（「柯先生」），56歲，為本公司執行董事。柯先生現任花樣年中國集團執行董事，負責該公司投資業務、融資業務、資本運作相關工作的協同推進。

加入本公司前，柯先生於1984年7月在中國人民銀行廣東省分行貨幣發行處參加工作；並曾於中國人民銀行和中國銀行業監督管理委員會歷任多個職務，包括於1989年6月至1992年4月歷任中國人民銀行廣東省分行貨幣發行處副科長、科長；於1992年4月至1996年4月擔任中國人民銀行廣東省分行辦公室副主任；於1996年4月至1996年11月擔任中國人民銀行廣東省分行綜合計劃處處長；於1996年11月至2000年4月擔任中國人民銀行汕頭分行行長；於2000年4月至2003年7月歷任中國人民銀行廣州分行內審處處長、副行長；於2003年7月至2006年5月擔任中國銀行業監督管理委員會廣東監管局籌備組成員、副局長；於2006年5月至2012年10月擔任中國銀行業監督管理委員會非銀行金融機構監管部主任；於2012年10月至2017年9月擔任中國華融資產管理股份有限公司的執行董事兼總裁。柯先生 i) 自2018年11月30日起出任雲能國際股份有限公司*（其股份於聯交所上市（股份代號：1298）及於新加坡證券交易所有限公司上市（股份代號：T43））的獨立非執行董事；ii) 現任中糧信託有限責任公司獨立非執行董事；iii) 中央財經大學教育基金會理事長；及iv) 北京盛寶通達電氣工程有限公司總裁。柯先生於1984年7月取得中央財政金融學院（現中央財經大學）學士學位，於1995年3月取得日本愛知大學經營學碩士學位，於2007年9月取得長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位。

張惠明先生（「張先生」），41歲，為本公司執行董事。張先生現任花樣年中國集團執行董事、副總裁兼首席財務官，負責公司全面財務管理、資金管理、投資和運營管理。

加入本公司前，張先生曾於1999年7月至2014年1月任職於中信集團，歷任中信地產總部計劃財務部副總經理，廣州公司總經理助理，項目總經理等職務；於2014年2月至2019年2月任職雅居樂集團控股有限公司，歷任董事局主席兼總裁助理，地產集團財務中心總監，地產集團副總裁兼財務中心及戰略投資中心總經理，分管地產集團財務、戰略、投資、城市更新業務。張先生於2002年取得對外經濟貿易大學經濟學學士學位。

陳新禹先生（「陳先生」），51歲，為本公司執行董事及首席財務官，負責其資本運作規劃管理、上市公司投資者關係及信息披露管理相關業務。陳先生亦於2019年9月19日由彩生活非執行董事調任為彩生活執行董事。陳先生亦為花樣年中國集團的執行董事、分管財務資金中心、投資管理部，同時兼任財務資金中心總經理、投資管理部總經理。

加入本集團之前，陳先生於2015至2019年在碧桂園控股有限公司擔任金融部副總經理，此前，陳先生曾在中海親頤養老服務有限公司擔任投資總監；及後於美國Seagate Global Advisors LLC., Redondón Beach擔任分析師及於Godesk LLC., Elsegando擔任債券交易組合經理，並曾於中國建築集團有限公司一局擔任財務資金處處長。陳先生本科畢業於石家莊鐵道學院的財務會計專業，並持有西安交通大學企業財務碩士學位及芝加哥University of Illinois工商管理碩士學位。陳先生於投資、資本市場及企業融資相關活動擁有近30年的經驗。

非執行董事

李東生先生（「李先生」），62歲，本公司非執行董事。彼於1982年畢業於華南理工大學，取得無線電技術學士學位，在信息技術領域有逾20年經驗。李先生自2017年9月起辭任TCL多媒體科技控股有限公司（一間於聯交所上市之公司）之主席兼執行董事及自2018年5月起辭任Legrand（一間於紐約泛歐證券交易所上市之公司）之獨立董事。彼現為騰訊控股有限公司（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事。

廖騫先生（「廖先生」），39歲，現為TCL集團股份有限公司（「TCL集團公司」，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000100））之董事會秘書兼投資管理委員會副主席。彼於2014年3月加入TCL集團公司擔任董事會辦公室主任。其後，廖先生於2014年4月獲委任為TCL集團公司董事會秘書，以及於2014年12月獲委任為TCL集團公司執行委員會成員。廖先生同時擔任華顯光電技術控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：334））之主席、非執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員以及通力電子控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：1249））之主席及非執行董事。

彼自2015年5月起為TCL通訊科技控股有限公司（其股份於2004年9月27日至2016年9月30日期間在聯交所上市（前股份代號：2618），現為TCL集團公司之全資附屬公司）董事、2015年9月為TCL金融控股（深圳）有限公司（TCL Financial Holding (Shenzhen) Co. Ltd.）董事、2015年11月為TCL智能家庭科技有限公司董事、2016年3月分別為翰林匯信息產業股份有限公司（TCL集團公司之附屬公司）及惠州酷友網絡科技有限公司（Huizhou Kuyou Network and Technology Co. Ltd.）之董事、2016年7月為速必達希傑物流有限公司（Speedex Logistics Co. Ltd.）（TCL集團公司之非全資附屬公司）董事、2016年8月為深圳豪客互聯網有限公司（Shenzhen Hawk Internet Co. Ltd.）（TCL集團公司之非全資附屬公司）及TCL文化傳媒（深圳）有限公司（TCL Culture and Media (Shenzhen) Co. Ltd*）（TCL集團公司之非全資附屬公司）之董事，及2016年11月為深圳珈偉光伏照明股份有限公司獨立董事。

於加入TCL集團公司前，廖先生於2006年8月至2014年2月期間曾任職國泰君安證券股份有限公司財務顧問部高級經理及總經理，以及國泰君安證券股份有限公司深圳總部機構客戶部總監，從事香港與中華人民共和國資本市場的投資銀行業務。

廖先生於2002年畢業於福州大學，獲得經濟學士學位，並於2006年畢業於雲南大學，獲得法律碩士學位。廖先生亦持有中國法律職業資格證書。

獨立非執行董事

何敏先生（「何先生」），50歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，並分別為薪酬委員會及提名委員會成員。何先生於私募基金投資及金融領域方面積累逾20年工作經驗，彼現為一家投資控股公司的董事總經理。此前，自2011年12月起至2014年5月，何先生一直擔任以成都為基地的私募股權投資基金的執行合夥人代表。何先生於2010年1月至2013年12月任職於一間以香港為基地的私募基金管理公司及於1997年8月至2009年10月任里昂證券亞太恆富資本的中國增長及發展基金董事總經理兼主管。何先生於2006年12月至2009年10月於飛毛腿集團有限公司（股份代號：1399）出任非執行董事及於2008年9月至2009年10月於上海棟華石油化工股份有限公司（股份代號：1103，前股份代號：8251，現稱上海大生農業金融科技股份有限公司）出任非執行董事，該兩間公司均為於聯交所主板上市之公司。何先生於2012年2月至2018年2月擔任於深圳交易所創業板上市之深圳四方精創信息股份有限公司（股份代號：300468.SZ）的獨立董事。何先生於2016年11月至2019年7月擔任正乾金融控股有限公司（股份代號：1152）之獨立非執行董事。

何先生自2013年12月起擔任福壽園國際集團有限公司（股份代號：1448）之獨立非執行董事；自2015年7月起擔任中集天達控股有限公司（股份代號：445）之獨立非執行董事；自2018年1月起擔任勤達集團國際有限公司（融太集團股份有限公司）（股份代號：1172）之獨立非執行董事；自2018年2月起擔任萬嘉集團控股有限公司（股份代號：401）之獨立非執行董事；自2020年1月起擔任弘海高新資源有限公司（股份代號：65）之獨立非執行董事，該等公司均為於聯交所主板上市之公司。

何先生自2015年9月起擔任於全國中小企業股份轉讓系統上市之深圳市大象聯合空間建設股份有限公司(股份代號:836604)之董事。

何先生獲清華大學頒授高級管理人員工商管理碩士學位及倫敦商學院頒授金融學碩士學位。彼亦為特許財務分析師及註冊會計師。

廖建文博士(「廖博士」), 52歲, 本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。廖博士於美國、香港及中華人民共和國(「中國」)擁有豐富的商科研究與教學經驗。彼在戰略、創新和創業領域的跨學科研究、教學和諮詢而知名, 有著橫跨北美和亞洲地區的工作履歷, 並早期在生物技術產業有過創業經驗。廖博士自2012年1月起擔任長江商學院副院長及戰略創新與創業管理實踐教授。此前, 彼於2006年至2012年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年, 廖博士亦曾擔任香港科技大學的客座教授。彼於1996年8月獲美國南伊利諾大學卡邦戴爾分校頒發工商管理博士學位, 於1991年2月獲中國人民大學頒發經濟學碩士學位, 並於1988年7月獲東北大學(前稱東北工學院)頒發產業工程學士學位。廖博士曾擔任奇虎360(其股份於紐約交易所交易)的獨立非執行董事及中國蒙牛乳業有限公司(其股份於聯交所主板交易)的獨立非執行董事。彼現時為花樣年控股集團有限公司、彩生活及361度國際有限公司的獨立非執行董事(三間公司均於聯交所主板上市)、招商局蛇口工業區控股股份有限公司(一間於深圳交易所上市的公司)的獨立董事以及京東集團(一間於納斯達克證券交易所上市的公司)的首席戰略官。

王沛詩女士(「王女士」), 59歲, 太平紳士, 本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王女士於2005年獲委任為太平紳士。彼為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市委員會委員。在香港, 王女士擔任僱員補償援助基金管理局主席、最低工資委員會主席、香港大學校務委員會委員暨校董會成員、財務匯報檢討委員會團召集人、醫院管理局慈善基金信托委員會信託人、醫院管理局大會成員、威爾斯親王醫院管治委員會成員、香港大律師公會海外大律師資格認許委員會(民事)委員及中石化冠德控股有限公司獨立非執行董事。彼畢業於香港大學, 取得榮譽法律學士並於倫敦大學倫敦政治經濟學院取得法學碩士。王女士於1985年取得香港大律師資格, 並為香港執業大律師。彼為有效爭論決議中心調解員及中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。王女士亦擁有新加坡訟務及事務律師資格。

郭少牧先生（「郭先生」），53歲，本公司獨立非執行董事。彼於2019年5月30日獲委任為薪酬委員會主席。彼亦分別為審核委員會及提名委員會的成員。彼擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barne（為Citigroup Inc.的投資銀行部門）企業融資部的聯席董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。自2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行匯豐投資銀行的環球投資銀行聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。自2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責房地產部門於中國的營銷工作。自2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產業務的主要負責人之一。自2014年1月起，郭先生擔任一間針對全球移動設備及消費電子產品市場的中國領先無晶圓圖像傳感器公司格科電子有限公司的獨立非執行董事。自2014年6月起，郭先生擔任一間於中國大連的房地產發展商億達中國控股有限公司（該公司於聯交所主板上市）的獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算器工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

張曉芳女士，51歲，花樣年中國集團副總裁兼首席人力資源官、人力資源總經理，分管中國集團人力資源部、福年航空公司。張女士於2016年12月加盟本集團。加入本集團之前，彼於2014年至2016年任前海復星瑞哲資產管理有限公司副總裁，2013年至2014年任金通資產管理有限責任公司高級管理顧問，2011年至2013年任華林證券有限責任公司副總裁並代理CEO，1999年至2011年歷任平安人壽哈爾濱分公司行政企劃總經理助理、平安保險人力資源中心員工服務部總經理、平安證券人力資源部總經理，1993年至1999年任黑龍江大學分校圖書館副館長，1990年至1993年任黑龍江伊春市檔案局科員。張女士於1990年取得黑龍江大學圖書情報學士學位。

劉宗保先生，51歲，花樣年中國集團副總裁兼產城公司籌備組組長、供應鏈公司籌備組組長。劉先生於2005年3月加盟本集團，曾擔任公司營銷總監，花樣年地產集團成都公司副總經理、總經理，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁、總裁。加盟本集團之前，彼於2004年至2005年任深圳市中聯房地產企業發展有限公司的副總經理，於2001年至2003年任深圳市星河房地產開發公司營銷策劃部經理。劉先生於1991年取得東南大學建築管理工程專業學士學位，目前在中歐國際工商學院EMBA就讀。

鄧波先生，51歲，花樣年中國集團監事會主席，負責管理審計部和監察組。鄧先生於2019年5月30日辭任本公司執行董事。鄧先生於1989年6月取得湖南大學建築學學士學位，並於1995年7月取得該校建築學碩士學位。加入本公司前，鄧先生曾於1998年12月至2010年4月出任泛海建設集團投資開發總監；於1997年5月至1998年11月擔任深圳市鈞濠房地產開發有限公司設計主任；彼於1995年7月至1997年5月擔任深圳南油工程設計有限公司建築設計師；於1990年8月至1992年3月為長沙市建築設計院建築設計師。

黃璋先生，49歲，於2019年9月19日獲委任為彩生活首席執行官及於2018年7月20日委任彩生活執行董事。彼於2015年加入本集團，歷任開元國際物業總經理、萬象美物業總裁、萬社區總經理、彩生活服務集團高級副總裁、執行總裁。黃先生於物業管理方面積逾22年經驗，在加入本集團前，彼於2002年至2015年任職於深圳市開元國際物業管理有限公司（該公司主要從事物業管理），歷任董事、副總經理、總經理。於1997年至2002年任職於中海物業管理有限公司（該公司主要從事物業管理），歷任董事、總工程師、管理者代表。於1992年至1997年任職於中國海外建築（深圳）有限公司，歷任工程師、經理。黃先生於1992年7月取得同濟大學土木工程學士學位，於2018年7月取得清華大學經濟管理學院MBA證書。

高級管理層履歷

陳湘明先生，50歲，深圳市美易家商務服務集團有限公司總裁。陳先生於2012年7月加盟本集團，統管深圳市美易家商務服務集團有限公司。加入本集團之前，彼於2011年至2012年任深圳市抱樸物業服務有限公司總經理，2007年至2011年任深圳市泰然物業管理服務有限公司總經理，2006年至2007年任深圳市卓越物業管理有限公司總經理，2002至2006年任深圳市花樣年物業管理有限公司副總經理。陳先生於1992年畢業於湖南大學衡陽分校安全工程專業。

邱志東先生，53歲，深圳花樣年商業管理有限公司總裁。邱先生於2013年6月加盟本集團，全面負責深圳花樣年商業管理有 限公司的日常運營與管理工作。加入本集團之前，彼於2005年至2013年任深圳金光華實業集團副總裁，2003年至2005年任深 圳市金光華商業有限公司董事總經理，1997年至2003年任深圳 市現代友誼股份有限公司／深圳友誼城百貨有限公司總經理，1992年至1997年任中共深圳市委組織部幹部處、企業領導人員 管理處副處長，1988年至1992年任中共潮州市委組織部幹部科 幹事，1988年任廣東省潮州高級中學教師。邱先生於2003年取得香港浸會大學工商企業管理碩士學位，於1988年取得廣東省韓山師範學院計算機學士學位。

董事欣然呈報其年度報告及本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之活動載列於綜合財務報表附註60。

業績

本集團截至2019年12月31日止年度之業績載於第87頁之綜合全面收益表。

業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第11至16頁的主席報告、第17至22頁的財務回顧及第23至38頁的業務回顧各章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第11頁至16頁的主席報告。此外，企業管治報告以及環境、社會及管治報告（「ESG報告」）亦載列有關本集團參照環境及社會相關主要表現指標及政策的表現詳情，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規的情況。ESG報告將單獨刊發。

ESG報告

本集團作為企業公民一直致力提升業務、環境乃至社區的可持續發展，有關本集團可持續發展方面的策略及表現，請參閱獨立刊發的ESG報告，ESG報告將於盡可能接近其刊發年報的時間，惟無論如何於本年報刊發後三個月內上傳至本公司及聯交所網站。

股息

董事建議派付每股人民幣5.00分（相當於5.50港仙）之末期股息，股息將於2020年7月24日（星期五）支付，派付予於2020年6月9日（星期二）登記為本公司股份持有人之所有人士（須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准）。有關金額總額將會自本公司股份溢價賬撥付。

建議末期股息將以人民幣宣派並以港幣分派。將以港幣分派的末期股息將按中國人民銀行於2020年3月30日公佈的平均中間平價匯率人民幣1.00元兌1.1006港元由人民幣換算為港幣。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於2020年5月29日（星期五）舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2020年5月25日（星期一）至2020年5月29日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2020年5月22日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於2020年6月4日（星期四）至2020年6月9日（星期二）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2020年6月3日（星期三）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股本

於本年度，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註46。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

本公司之儲備

有關本公司及本集團於截至2019年12月31日止年度之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註61。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

潘軍先生（主席）

曾寶寶小姐

柯卡生先生（於2019年5月30日獲委任）

張惠明先生（於2019年5月30日獲委任）

陳新禹先生（於2019年5月30日獲委任）

鄧波先生（於2019年5月30日辭任）

非執行董事：

李東生先生

廖騫先生

林錦堂先生（於2019年5月30日辭任）

獨立非執行董事：

何敏先生

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

黃明先生（於2019年5月30日辭任）

根據組織章程細則第84條，潘軍先生、柯卡生先生、張惠明先生、陳新禹先生、李東生先生、廖騫先生及廖建文博士將於應屆股東週年大會上輪席告退及合資格膺選連任。載有董事候選人之履歷詳情、本公司購回股份之說明函件及股東週年大會通告之通函將寄發予本公司股東。

潘軍先生及曾寶寶小姐已各自與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼等之委任已於2018年11月25日另外重續三年。柯卡生先生、張惠明先生及陳新禹先生已各自獲委任為執行董事，初步任期為三年，自2019年5月30日起生效。彼等之委任將於2022年5月30日另外重續三年。上述服務合約僅可根據該等服務合約之條款，或透過任何一方給予對方不少於3個月之書面通知而終止。

李東生先生獲委任為非執行董事，初步任期為三年，自2014年1月6日起生效。彼之委任已於2020年1月6日另外重續三年。廖騫先生獲委任為非執行董事，初步任期為三年，自2017年3月31日起生效。彼之服務合約已於2020年3月31日另外重續三年。

何敏先生獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼之委任已於2018年11月25日另外重續三年。廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生已各自獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自2015年2月17日起生效。彼等之委任已分別於2018年2月17日另外重續三年。

概無擬於股東週年大會重選之董事已與本公司訂立本集團不可在一年內終止而無須賠償（一般法定賠償除外）之服務合約。

高級管理層的酬金

根據守則條文第B.1.5條，高級管理層成員（董事除外）於截至2019年12月31日止年度的薪酬範圍載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	64
1,000,001港元至2,000,000港元	29
2,000,001港元至3,000,000港元	5
3,000,001港元至4,000,000港元	2
4,000,000港元以上	3
	103

各董事於截至2019年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。



成都 花樣年·家天下

董事及主要行政人員權益及淡倉

截至2019年12月31日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或被視為擁有之權益及淡倉）須知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之規定，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	於2019年 12月31日		
		於本公司 普通股之權益	於本公司相關 股份之權益	於本公司之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	3,314,090,500 ⁽¹⁾	–	57.46%
	實益擁有人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
林錦堂先生	實益擁有人	–	2,630,800 ⁽²⁾⁽³⁾	0.05%
何敏先生	實益擁有人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
黃明先生	實益擁有人	–	1,600,000 ⁽²⁾⁽³⁾	0.03%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) 由Ice Apex Limited (「Ice Apex」) 擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited (「Graceful Star」) 擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2011年8月29日，有關董事獲授予根據計劃（定義見下文「公司管治及其他資料」一節中「購股權計劃」分節）可認購有關數目股份之購股權。
- (3) 林錦堂先生（「林先生」）已於2019年5月30日行使166,200份購股權，以及林先生及黃明先生已於2019年5月30日分別辭任非執行董事及獨立非執行董事。
- (4) 於2019年12月31日，本公司已發行股份數目為5,767,670,304股。

(ii) 本公司債權證之好倉：

- 於2022年到期之本金總額300,000,000美元7.95%優先票據（「2020年美元票據」）

董事	權益性質	本公司持有之債權證金額	於2019年12月31日於2020年美元票據之權益概約百分比 ⁽¹⁾
郭少牧先生	實益擁有人	200,000美元	0.067%

附註：

- (1) 美元票據之權益百分比根據本金總額300,000,000美元計算。

(iii) 於相聯法團中之好倉：

A. Fantasy Pearl

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2019年12月31日於相聯法團之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 ⁽¹⁾	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 ⁽²⁾	普通股	20%

附註：

- (1) 其為由Ice Apex持有之Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。
- (2) 其為由Graceful Star持有之Fantasy Pearl股份，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。

B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2019年
				12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	954,659,259	普通股	67.10%
潘軍先生	實益擁有人	1,255,440 ⁽⁴⁾	普通股	0.13%
廖建文博士	實益擁有人	510,000 ⁽⁴⁾	普通股	0.05%

附註：

- (1) 該等權益由花樣年控股、Splendid Fortune及Fantasy Pearl分別持有735,456,782股、218,001,477股及2,171,000股。
- (2) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.46%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾小姐、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由Fantasy Pearl及蔚成分別擁有67.36%及32.64%權益，而蔚成分別由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%的權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾小姐、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於Splendid Fortune所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (4) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「彩之雲網絡」）

董事	權益性質	所持債權證金額	於2019年
			12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	7,000,000 ⁽¹⁾	70%

附註：

- (1) 彩之雲網絡乃分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%之權益。彩之雲網絡之財務業績已因若干架構合約而綜合入賬為彩生活之附屬公司，有關詳情披露於彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

除上文披露者外，於2019年12月31日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

購股權計劃

本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」），其於2009年10月27日生效，旨在獎勵曾向本集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升本公司的價值。計劃之合資格參與者包括董事會全權酌情認為曾或將對本集團作出貢獻的本集團董事及僱員，以及本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商。計劃於採納日期後十年內有效，惟本公司於股東大會或董事會可提早終止計劃。



花樣年•南京喜年花生唐彩貓雕塑

除非獲本公司股東預先批准，根據計劃可授出的購股權涉及之股份總數不得超過發行在外股份總面值的10%。除非獲本公司股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據計劃可向任何人士授出的購股權涉及之股份數目最高不得超過發行在外股份總面值的1%。向任何本公司董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權導致已發行股份或於行使所有已授出及將於12個月期間向該人士授出的購股權時將發行的股份(i)佔授出日期已發行股份總額超過0.1%；及(ii)根據股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本年報日期，根據購股權計劃可予發行的流通股份總數為75,097,720股股份，佔本公司已發行股份總數的1.3%。

根據計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向本公司支付每份購股權1港元代價。購股權可根據計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。認購價由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授出日期的股份收市價，(ii)緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價，及(iii)股份面值之較高者。



花樣年·江山戶外小花園實景圖

以下摘要載列於2019年12月31日根據購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予 日期之股份 收市價 港元	於2019年 1月1日 之結餘	購股權數目			於2019年 12月31日 之結餘	緊接行使前 加權平均 收市價 港元	附註
					年內授出	年內可行使 / 已行使	年內已註銷 / 失效			
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
曾寶寶小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
鄧波先生	2011年8月29日	0.836	0.82	770,000	-	-	-	770,000	-	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	1,540,000	-	-	-	1,540,000	-	(3)(4)
林錦堂先生	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	(166,200)	(2,603,800)	-	0.8	(3)(4)(5)
何敏先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
黃明先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	(800,000)	-	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	(800,000)	-	-	(3)(4)(5)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	0.82	18,105,820	-	(4,142,600)	-	13,963,200	0.836	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	8,520,200	-	-	-	8,520,200	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	29,161,900	-	(417,600)	-	28,744,300	0.8	(3)
總計				84,027,920	-	(4,726,400)	(4,203,800)	75,097,720		

附註：

- (1) 購股權可於以下期間行使：
 - (a) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
 - (b) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
 - (c) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。
- (2) 購股權可於以下期間行使：
 - (a) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
 - (b) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
 - (c) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。
- (3) 購股權可於以下期間行使：
 - (a) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
 - (b) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
 - (c) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。
- (4) 鄧波先生已於2019年5月30日辭任執行董事但仍擔任花樣年中國集團高級管理人員職位。
- (5) 林錦堂先生及黃明先生已分別於2019年5月30日辭任非執行董事及獨立非執行董事，彼等各自所持之購股權於截止2019年12月31日已失效。

彩生活於2014年6月11日通過股東書面決議案，採納購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。彩生活購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。彩生活購股權計劃乃一項股份獎勵計劃，旨在表揚、嘉許及獎勵曾向彩生活集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升彩生活的價值。彩生活購股權計劃之合資格參與者包括彩生活董事會（「彩生活董事會」）全權酌情認為曾或將對彩生活集團作出貢獻的彩生活董事及彩生活集團僱員，以及彩生活集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商。彩生活購股權計劃於採納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

除非獲彩生活股東預先批准，根據彩生活購股權計劃可授出的購股權涉及之彩生活股份總數不得超過發行在外彩生活股份總面值的10%。除非獲彩生活股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據彩生活購股權計劃可向任何人士授出的購股權涉及之彩生活股份數目最高不得超過發行在外彩生活股份總面值的1%。向任何彩生活董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待彩生活獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向彩生活主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權導致已發行彩生活股份或於行使所有已授出及將於12個月期間向該人士授出的購股權時將發行的彩生活股份(i)佔授出日期已發行彩生活股份總額超過0.1%；及(ii)

根據彩生活股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲彩生活股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本年報日期，根據彩生活購股權計劃可予發行的流通股份總數為84,473,072股股份，佔彩生活已發行股份總數的5.9%。

根據彩生活購股權計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向彩生活支付每份購股權1港元代價。購股權可根據彩生活購股權計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。認購價由彩生活董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授出日期的彩生活股份收市價，(ii)緊接授出日期前五個營業日的彩生活股份平均收市價，及(iii)彩生活股份面值之較高者。購股權可根據彩生活購股權計劃的條款，於購股權被視為已授出並獲接納日期起至該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權可予行使的期限將由彩生活董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於彩生活購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。彩生活購股權計劃於採納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

以下摘要載列截至2019年12月31日根據彩生活購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授出日期	購股權數目							緊隨行使 前加權平均 收市價 港元	附註
		行使價 港元	於授出 日期的 股份收市價 港元	於2019年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內已註銷/ 失效	於2019年 12月31日 的結餘		
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(6)
黃瑋先生	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(6)
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(6)
周鴻禕先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(6)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(6)
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(6)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(6)
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(6)
本集團僱員	2014年9月29日	6.66	6.66	10,513,148	-	-	(167,800)	10,345,348	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	14,973,353	-	-	(135,753)	14,837,600	-	(2)及(5)
	2016年3月18日	5.764	5.76	17,267,005	-	(3,000)	(616,319)	16,647,686	-	(3)
				18,240,972	-	-	-	17,907,038	5.76	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	16,664,720	-	-	-	16,664,720	-	(6)
總計				85,729,878	-	(3,000)	(262,200)	84,473,072		

附註：

- (1) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予購股權當日歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年（即2015年9月29日）歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計二週年（即2016年9月29日）歸屬。有關購股權的行使期將於2024年9月28日屆滿。
- (2) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年（即2015年9月29日）歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年（即2016年9月29日）歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年（即2017年9月29日）歸屬。有關購股權的行使期將於2024年9月28日屆滿。
- (3) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年（即2016年4月30日）歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年（即2017年4月30日）歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年（即2018年4月30日）歸屬。有關購股權的行使期將於2025年4月29日屆滿。
- (4) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年（即2017年3月18日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2018年3月18日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2019年3月18日）歸屬。該等購股權的行使期將於2026年3月17日到期。
- (5) 已授予曾李青先生（已於2015年4月21日辭任彩生活非執行董事）的150,000份購股權行使期已由彩生活董事會酌情延長。
- (6) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一將於授出日期首週年（即2019年11月27日）歸屬；(ii)其中三分之一將於授出日期兩週年（即2020年11月27日）歸屬；及(iii)其餘三分之一將於授出日期三週年（即2021年11月27日）歸屬。

購買、銷售或贖回本公司之證券

發行股份

於2019年7月29日，彩生活服務集團有限公司（「彩生活」，本公司的一家附屬公司，其股份於聯交所主板上市）向京東發行71,149,000股新普通股，認購價為每股5.22港元，總代價為371,397,780港元。認購價較2019年7月19日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價5.45港元折讓約4.22%。有關是項交易的更多詳情於本公司日期為2019年7月19日的公告中披露。

於2019年8月28日，彩生活向360.com發行22,956,000股新普通股，認購價為每股5.22港元，總代價為119,830,320港元。認購價較2019年7月19日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價5.45港元折讓約4.22%。有關是項交易的更多詳情於本公司日期為2019年7月19日及2019年8月23日的公告以及本公司日期為2019年8月8日的通函披露。

根據股份獎勵計劃購回股份

截至2019年12月31日止年度，受託人就股份獎勵計劃以代價人民幣7,647,000元（2018年：人民幣5,585,000元）收購合共2,038,000股（2018年：1,597,000股）彩生活股份。

優先票據

於2019年1月31日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2021年到期之額外15%優先票據（「2021年到期之15%額外票據」，與2021年到期之15%優先票據合併構成單一系列），以為其若干現有債務再融資。有關發行2021年到期之優先票據之進一步詳情分別於日期為2018年12月20日、2019年1月7日及2019年2月8日之公告中披露。

於2019年3月11日，本公司發行本金額為人民幣1,000,000,000元於2020年到期之優先票據，票面息率為每年11.875%（「2020年到期之11.875%原票據」），以為其若干債務再融資。有關發行2020年到期之11.875%原票據之進一步詳情於本公司日期為2019年3月13日之公告中披露。

於2019年4月17日，本公司發行本金額為200,000,000美元於2022年到期之優先票據，票面息率為每年11.75%（「2022年到期之11.75%優先票據」），以為其若干債務再融資。有關發行2022年到期之11.75%優先票據之進一步詳情於本公司日期為2019年4月23日之公告中披露。

於2019年7月3日，花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國集團」）（本公司一家於中華人民共和國成立之全資附屬公司）發行境內企業債券（第一期）（「企業債券」），期限3年，發行規模為人民幣800,000,000元，及票面年利率8.2%。有關境內企業債券之發行結果之進一步詳情於日期為2018年11月20日及2019年7月4日之公告中披露。

於2019年7月15日，本公司悉數贖回2019年7月15日到期之140,000,000美元12%優先票據的未償還本金總額另加應計利息。2019年票據已被註銷並從新加坡證券交易所有限公司除牌。

於2019年7月15日，本公司擬動用近期債券發行所得款項贖回2020年到期之10.75%優先票據。有關進一步詳情於本公司日期為2019年7月15日之公告中披露。

於2019年7月18日，本公司發行本金額200,000,000美元於2022年到期之優先票據（「2022年到期之12.25%票據」），以為其若干債務再融資。有關發行2022年到期之12.25%票據之進一步詳情於日期為2019年7月23日之公告中披露。

於2019年8月5日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2022年到期之額外11.75%優先票據（「2022年到期之11.75%額外票據」，與2022年到期之11.75%票據合併構成單一系列），以為其若干現有債務再融資。有關發行2022年到期之票據之進一步詳情分別於日期為2019年4月17日及2019年8月8日之公告中披露。

於2019年11月27日，本公司悉數贖回2020年到期之10.75%優先票據。

於2019年11月18日，本公司發行本金額為150,000,000美元於2022年到期之額外12.25%優先票據（「2022年到期之12.25%額外票據」，與2022年到期之12.25%原票據合併構成單一系列），以為其若干現有債務再融資。有關發行2022年到期之原票據之進一步詳情分別於日期為2019年7月18日及2019年11月19日之公告中披露。

於2019年11月27日，花樣年中國集團發行企業債券（第二期），期限3年，發行規模為人民幣730,000,000元，及票面年利率7.8%。有關詳情於日期為2018年11月20日、2019年7月4日及2019年11月28日之公告中披露。

於截至2019年12月31日止年度，本公司於公開市場購買(i)本金總額約1,500,000美元之部分發行在外300,000,000美元於2022年到期之7.95%優先票據（「2022年7月票據」）（「已購回2022年7月票據」）。已購回2022年7月票據佔2022年7月票據初始本金額約0.5%；及(ii)本金額約1,000,000美元之部分發行在外200,000,000美元於2022年到期之11.75%優先票據（「2022年4月票據」）（「已購回2022年4月票據」）。已購回2022年4月票據佔2022年4月票據初始本金額約0.5%。有關已購回2022年7月票據及已購回2022年4月票據之進一步詳情於日期為2017年6月28日、2017年6月29日、2017年7月7日、2019年4月23日及2019年6月28日之公告中披露。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

重大收購及出售

於2019年11月7日，深圳市花樣年地產集團有限公司（「深圳花樣年」，本公司的全資附屬公司）與深圳市盛遠企業管理有限公司（「盛遠」）及深圳市玉石房地產開發有限公司（「項目公司」）訂立協議，據此，盛遠同意認購項目公司的新增資本及提供股東貸款，總代價為人民幣1,380.9百萬元。項目公司持有位於深圳面積約211,820平方米的土地開發權。於認購事項完成後，深圳花樣年於項目公司的權益由70%攤薄至35.7%。有關交易詳情，請參閱本公司日期為2019年11月7日的公告。除所披露者外，截至2019年12月31日止年度，本集團並無任何其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司或資產。本公司確認其已遵守上市規則第14章及第14A章的所有披露規定。

重大投資

除「重大收購及出售」一節所披露者外，本公司於回顧年內並無持有其他重大投資。

借貸

本集團之借貸詳情，載於綜合財務報表附註39。

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註55所披露者外，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或年內任何時間仍然生效而董事於其中（不論直接或間接）擁有重大權益之重大合約。

管理合約

並無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部份且於本年年底或年內任何時間仍然生效之現行重大合約。

主要股東

於2019年12月31日，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

董事	權益性質	股份數目	於2019年12月31日
			於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500 (L)	57.46%
Ice Apex	於受控法團之權益	3,314,090,500 (L) ⁽¹⁾	57.46%
T. C. L.實業控股（香港）有限公司	實益擁有人	1,156,995,574 (L) ⁽²⁾	20.06%
TCL集團公司	於受控法團之權益	1,156,995,574 (L) ⁽²⁾	20.06%
中信證券股份有限公司	於受控法團之權益	286,572,300 (L) ⁽³⁾	4.97%
	於受控法團之權益	465,679,500 (S) ⁽³⁾	8.08%

(L) 指好倉

(S) 指淡倉

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2019年12月31日，T.C.L.實業控股（香港）有限公司持有1,156,995,574股本公司股份，佔本公司20.06%股權。TCL集團公司全資擁有T.C.L.實業控股（香港）有限公司。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL集團公司被視為於T.C.L.實業控股（香港）有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (3) CSI Capital Management Limited直接持有合共286,572,300股好倉及465,679,500股淡倉。CSI Capital Management Limited由CITIC CLSA Global Markets Holdings Limited全資擁有。CITIC CLSA Global Markets Holdings Limited由CLSA B.V.全資擁有。CLSA B.V.由中信証券國際有限公司全資擁有。中信証券國際有限公司由中信証券股份有限公司全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，中信証券股份有限公司被視為於CSI Capital Management Limited所持有的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2019年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東（董事或主要行政人員除外）擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條關於評核獨立性之指引。

主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，採購自本集團之五大供應商佔本集團於本年度之總採購少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%）擁有本集團之五大客戶或供應商之實益權益。本公司認為本公司之成功並無依賴任何主要客戶或供應商。

持續關連交易

本公司於截至2019年12月31日止年度期間訂立以下持續關連交易：

根據《外商投資產業指導目錄》（2011年修訂），增值電信服務須遵守外商投資限制，據此，外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。

互聯網內容供應服務（或互聯網內容供應商服務）屬於增值電信服務的子類別。彩生活的中國法律顧問（「法律顧問」）告知，深圳市彩生活網絡服務有限公司（「深圳市彩生活網絡服務」）透過彩生活網站提供的社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且該外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗（「資質規定」）。

基於向工業和資訊化部及廣東省通信管理局負責審批增值電信服務的相關人員所作出的諮詢，法律顧問告知，為顯示相關電信服務已符合資質規定，外國投資者應向中國主管部門提供由其註冊地點相關部門發出的電信服務業務營運牌照（相等於中國工業和資訊化部（「工業和資訊化部」）發出的電信與資訊服務業務經營許可證）及最近三年的財務報告。然而，於法律顧問諮詢期間，工業和資訊化部並無指明構成「良好往績記錄」及「相關經營經驗」的條件，亦無有關方面的具體書面準則，或倘外國投資者提供相關電信服務所在司法權區或國家並無發出電信服務業務牌照之機制，是否需要提供其他文件，或需提交何種文件以獲得所需認可。

就合約安排之合法性而言，法律顧問經採取合理行動及步驟，包括諮詢工業和資訊化部，而其代表表明工業和信息化部並無可強制執行或頒佈以禁止或限制外國投資者透過架構合約等合約安排經營增值電信業務的法規，法律顧問達致法律結論，認為各架構合約並無個別及共同違反任何適用中國法律及法規。法律顧問亦認為工業和信息化部乃作出此等保證或詮釋架構合約之主管監管部門。

基於上述有關中國相關法例及法規的限制，彩生活集團並無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「深圳彩之雲網絡」）之股權。為使彩生活集團能夠繼續管理及營運深圳彩之雲網絡之線上業務，並有權獲取深圳彩之雲網絡相關線上業務所產生的所有經濟利益，於2014年6月16日，深圳市彩生活網絡服務、深圳彩之雲網絡、潘先生及唐先生訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書（統稱為「架構合約」），致使彩生活集團有權獲得所有從深圳彩之雲網絡線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生的經濟利益（「合約安排」）。架構合約初步為期10年，並可重續連續10年。彩生活正探索不同機遇，務求於海外建立及營運社區租賃、銷售及其他服務的業務，以致倘若及當中國相關法例中有關增值電信企業外國擁有權的限制被撤銷，可盡早符合資格收購深圳彩之雲網絡全部股權。有關架構合約之詳情，請參閱彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為彩生活之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由潘先生（為本公司主席、本公司執行董事及主要股東以及彩生活主席兼執行董事）及唐先生（為彩生活非執行董事兼主要股東）分別持有70%及30%，因此，就上市規則而言，潘先生及唐先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

除獨家管理及經營協議涉及深圳市彩之雲網絡每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費外，各項架構合約並不涉及支付任何代價。

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司（透過彩生活集團），猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體（稱為母公司）控制之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。

儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司（透過彩生活）得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲彩生活之中華人民共和國（「中國」）法律顧問確認。彩生活集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向彩生活所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司（透過彩生活）之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2019年12月31日止年度的約人民幣97.6百萬元及於2019年12月31日的約人民幣3.2百萬元。

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致之任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。

本公司已申請而香港聯交所已授出豁免，架構合約可豁免遵守上市規則第14A.36條及第14A.53條項下的年度上限及獨立股東批准規定。

潘先生與唐先生可能會與本集團有潛在利益衝突。潘先生與唐先生均已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接（不論是其親身或透過任何自然人或法定實體）參與或從事、收購或持有（在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份）目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務（包括但不限於其股東）之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突（深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突），則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

為確保架構合約妥為履行，彩生活亦採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，彩生活董事會將最少每季定期審閱因實施及履行架構合約而產生的主要問題；
- (b) 與合規及政府機關監管查詢相關的事宜（如有）將於該等定期會議上進行討論，該等會議每季最少舉行一次；
- (c) 彩生活集團的相關業務單位及經營分部最少每月向彩生活高級管理層作出定期匯報，內容有關架構合約的遵守及履行情況以及其他相關事宜；
- (d) 彩生活的合規部門負責監察潘先生及唐先生妥為遵守架構合約的情況；及
- (e) 同時，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶須以其公司印鑑及深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人圖章操作。公司印鑑現時由合規部門保存。

董事會確認合約安排及／或彼等採納之情況及其對發行人集團之影響並無重大改變。

董事會亦確認導致架構合約被採納之限制取消後並無解除或未能成功解除架構合約的情況。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生已審閱架構合約，並確認架構合約乃(a)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款訂立；及(c)根據相應協議的條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

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

關連方交易

截至2019年12月31日止年度，若干董事及由若干董事控制的公司與本集團訂立交易，有關詳情披露於本集團綜合財務報表附註57「關連方交易」。除「持續關連交易」一節所披露的交易外，董事會確認該等關連方交易概無構成上市規則第14A章所定義之須予披露關連交易。

於競爭對手之權益

概無董事或本公司主要行政人員或其任何各自之聯繫人士從事與本集團競爭或可能競爭之業務或與本集團存在任何利益衝突。

薪金政策

本集團之薪金政策旨在吸引、挽留及鼓勵有才幹之個人為業務成功作出貢獻。本集團之僱員之薪金政策乃由薪酬委員會根據彼等之功績、資格及能力制訂及審閱。

董事之薪金由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字後而決定。

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團於香港之所有僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2019年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用法規，參與一項國家管理且由當地政府經營之退休福利計劃。附屬公司須按工資成本之指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。於報告期內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策（「股息政策」）。

根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、財務狀況、流動資金充裕程度、投資需求，以及未來發展所需利潤留存。本公司於與股東分享溢利的同時，亦將留存足夠儲備，以確保本集團發展戰略落地。本公司能否派付股息亦受開曼群島法律、香港法律及本公司章程細則規定所規限。

優先購買權

根據本公司之公司章程或開曼群島法例，並無條例要求本公司向現有股東按比例提呈發售新股份之優先購買權。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年報之企業管治報告內。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守（尤其是）對其產生重大影響之適用法律、規則及法規，如上市規則及經修訂香港財務報告準則等。董事會委派本公司審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並對有關政策定期作出審閱。相關員工及相關營運單位會不時獲悉適用法律、規則及法規之任何變動。

就本公司所知，其已於各重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響之相關法律及規例。

足夠公眾持股量

本公司注意到，TCL集團股份有限公司（「TCL」）持有本公司20.06%已發行股本。

Fantasy Pearl International Limited（「Fantasy Pearl」，本公司控股股東）持有本公司約57.46%權益。

Fantasy Pearl所持股權與TCL所持股權合計佔本公司全部已發行股本約77.52%。因此，本公司的公眾持股量低於上市規則第8.08條所規定的25%下限。

TCL獨立於Fantasy Pearl，且與Fantasy Pearl並無關連。

本公司現正考慮採取行動恢復本公司的公眾持股量。本公司將根據上市規則於適當時候就恢復公眾持股量刊發進一步公告。

報告期後重要事項

於報告期後發生之重要事項之詳情載於綜合財務報表附註62。

核數師

股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會
主席
潘軍

香港，2020年3月30日



本公司致力維持良好的公司管治標準，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司深明向股東提高透明度及問責的重要性。董事會相信股東可從良好的公司管治中獲得最大裨益。

企業管治常規守則

本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。截至2019年12月31日止年度內，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，有關詳情於下文闡述。

就企業管治守則的守則條文第A.2.1條而言，潘軍先生為董事會主席兼本公司首席執行官。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，該董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫徹的領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對潘先生完全信任，並相信由其身兼主席及首席執行官之職對本公司業務前景大有裨益。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2019年12月31日止年度均已遵守標準守則。



昆明 花樣年·麓湖國際體驗中心

董事會

責任

董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

此外，董事會肩負提升本公司財務表現、制訂本集團策略及管理政策、批准策略性目標的責任，並負責為股東提供長遠、穩定及持續的回報。

董事會保留對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控所有政策事項、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、董事任命及其他重要財務及營運事項。

組成及資格要求

董事會現由五名執行董事潘軍先生（主席）、曾寶寶小姐、柯卡生先生、張惠明先生及陳新禹先生，兩名非執行董事李東生先生及廖騫先生，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生組成。各董事的履歷載列於第39至第43頁。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性。

除本報告所披露者外，截至2019年12月31日止年度及截至本報告日期為止，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數超過三分之一的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的指引。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，年內召開了四次會議及截至2019年12月31日止年度一次股東週年大會。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數/ 舉行董事會 會議次數	股東週年 大會
執行董事		
潘軍先生	4/4	1/1
曾寶寶小姐	4/4	1/1
柯卡生先生 (於2019年5月30日獲委任)	2/2	0/0
張惠明先生 (於2019年5月30日獲委任)	2/2	0/0
陳新禹先生 (於2019年5月30日獲委任)	2/2	0/0
鄧波先生 (於2019年5月30日辭任)	2/2	1/1
非執行董事		
李東生先生	0/4	0/1
廖騫先生	1/4	0/1
林錦堂先生 (於2019年5月30日辭任)	2/2	1/1
獨立非執行董事		
何敏先生	4/4	1/1
廖建文博士	4/4	1/1
王沛詩女士，太平紳士	4/4	1/1
郭少牧先生	4/4	1/1
黃明先生 (於2019年5月30日辭任)	2/2	1/1

董事於各董事會會議召開前已適時取閱相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事亦有權取閱董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上的討論事項作出知情的決定。

董事會及其他委員會的會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

委任及重選董事

各執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的服務合約，各非執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件，及各獨立非執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三分之一董事須按本公司章程細則每三年於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。輪值退任的董事包括願意退任且不再重選的任何董事及自上一次選舉或重選起計就任年期最長之其他董事。退任之董事符合資格膺選連任。



成都 花樣年•智薈城花花學園

任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事之任期於彼獲委任後之首個股東大會舉行時屆滿，而彼可於該會上膺選連任，任何獲董事會委任之增任董事的任期於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，而彼符合資格膺選連任。根據上述章程細則獲委任的任何董事不會被計算入釐定輪值退任的董事或輪值退任之董事人數以內。

內部監控

董事會負責維持及審閱本集團內部監控系統的效能，並已每年兩次審閱現行系統及程序，包括本集團財務及營運合規性的監控措施及風險管理職能。

董事培訓及專業發展

各董事須掌握其作為董事的職責，以及公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集團的業務及營運，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關規例要求的責任及義務。本公司進一步為董事安排持續培訓及專業發展課程。



南京 花樣年•家天下體驗中心

於2019年間，各董事獲發每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及規例及市場變化的最新資料（如有），以便彼等履行本身之責任。本公司亦定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新資訊的閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。本公司會在有需要時為董事安排持續簡介及專業發展。

全體董事已向公司秘書提供彼等於2019年所接受培訓的記錄。

董事及行政人員的彌償

本公司已就因公司活動而產生針對董事及高級管理層的法律行動為董事及高級人員安排適當的責任保險。

主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁為潘軍先生。兩個崗位由同一人擔任之原因載於本報告「企業管治守則」一節。

董事會委員會

為提升本公司管理層的效能，董事會已成立三個委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監控本公司的相關事務。各委員會的組成、角色及職能概述如下。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會（「審核委員會」），以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2015年12月22日及2019年3月27日採納審核委員會的經修訂權責範圍。審核委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

審核委員會已審閱本公司年度及半年度業績。

根據審核委員會之職權範圍，審核委員會須（其中包括）監察與外聘核數師之關係、審閱本集團之中期及年度業績、檢討本集團內部監控制度之規模、範圍及效力、檢討本集團所採納會計政策及常規、在有需要時委聘獨立法律或其他顧問以及進行調查。審核委員會職權範圍已刊載於本公司網站內，當中詳述有關職權及職責。

審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生，而何敏先生為審核委員會主席。於2019年間，審核委員會召開了兩次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
何敏先生（委員會主席）	2/2
廖建文博士	2/2
王沛詩女士，太平紳士	2/2
郭少牧先生	2/2
黃明先生（於2019年5月30日辭任）	1/1

審核委員會的主要角色及職能為審閱及監管本公司的財務申報、風險管理及內部監控體系，並協助董事會完成其審核職責。

審核委員會亦履行本公司企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司的政策及常規是否遵守法律及監管要求；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討本公司是否遵守企業管治守則及本企業管治報告的披露規定。

於報告期內，審核委員會已獲提供本集團的財務報表、內部監控報告以及其他所需的財務資料，以考慮、審閱及審評來自財務報表、內部監控及所進行工作的重大事務。審核委員會亦推薦委任本公司之外聘核數師。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會（「薪酬委員會」）。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納薪酬委員會的經修訂權責範圍。薪酬委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事郭少牧先生、何敏先生、廖建文博士及王沛詩女士（太平紳士）組成，而郭少牧先生為薪酬委員會主席。於2019年間，薪酬委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
郭少牧先生（委員會主席）	1/1
潘軍先生	1/1
何敏先生	1/1
廖建文博士	1/1
王沛詩女士，太平紳士	1/1
黃明先生 （於2019年5月30日辭任）	1/1

薪酬委員會負責就董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

截至2019年12月31日止年度，薪酬委員會已審閱及釐訂董事及高級管理層薪酬組合。本集團之薪酬政策以及董事酬金詳情載於董事會報告內之「薪酬政策」一節以及財務報表附註12。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會（「提名委員會」），以履行審閱董事會架構及向董事會提名適當人選之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2013年8月30日及於2019年3月27日採納提名委員會的經修訂權責範圍。提名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生組成，而潘軍先生擔任委員會主席。於2019年間，提名委員會召開一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
潘軍先生（委員會主席）	1/1
曾寶寶小姐	1/1
何敏先生	1/1
廖建文博士	1/1
王沛詩女士，太平紳士	1/1
郭少牧先生	1/1
黃明先生 （於2019年5月30日辭任）	1/1

提名委員會須履行下列職責：

- (a) 確保董事會及其委員會的成員具備適當的技能、多元化的背景及對本公司有所瞭解，並配合得宜，讓董事會能有效履行其職務；
- (b) 協助董事會制定董事會及高級管理層的繼任計劃；
- (c) 定期及至少每年一次檢討董事會之結構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議，以補充本公司之企業策略；
- (d) 因應上市規則的規定，按情況制定、檢討及更新多元化政策供董事會批准，並檢討及更新董事會為落實該政策而制定的目標；
- (e) 按情況制定、檢討及實施有關物色、甄選及提名董事人選的政策、準則及程序，以供董事會批准。有關準則包括但不限於個別人選可為董事會帶來在資歷、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面的貢獻；
- (f) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (g) 評估獨立非執行董事之獨立性，以釐定彼等之資格；

- (h) 就董事之委任或重新委任以及董事及高級管理層（尤其是主席及行政總裁）之繼任計劃向董事會提供建議，當中考慮到提名委員會認為合適的所有因素，包括本集團面臨的挑戰和機遇，以及未來所需的技能及專長，並確保董事會每年至少討論一次高級管理層的繼任計劃；
- (i) 持續檢討本集團在領導才能方面的需要及培訓發展計劃，確保本集團能持續高效運作及保持市場競爭力；
- (j) 評估董事的需要，並監察董事的培訓及發展；
- (k) 制定評核董事委員會表現的程序：
 - (i) 檢討及評估擔任各董事委員會成員需具備的技能、知識及經驗，並就委任董事委員會成員及各委員會主席之事宜提供建議；
 - (ii) 在有需要或適宜時向董事會推薦人選，以填補董事委員會空缺或新增職位；
 - (iii) 審閱對董事會及／或任何董事委員會進行的評核中對董事委員會角色及成效的反饋意見，並就任何變動提供建議；
- (l) 制定物色及評核董事候選人資格標準及評估董事候選人之條件，包括但不限於評估董事會之技能、知識和經驗之平衡，並按評估結果，就個別委任編製角色及所需能力之說明；
- (m) 全面掌握對本公司及其業務所在市場有影響的最新策略事宜和商業轉變；
- (n) 確保非執行董事獲委任加入董事會時收到正式聘書，當中列明董事會對彼等付出之時間、在委員會之服務，以及參與董事會會議以外之活動之期望；
- (o) 檢討及評核本公司企業管治指引是否足夠，並就任何建議變動向董事會提出建議以供審批；
- (p) 採取任何行動使提名委員會可履行董事會賦予之權力及職能；及
- (q) 符合董事會不時指定或本公司章程不時所載或法例不時所定之任何要求、指示及規例。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。提名委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，並參考董事會於2013年8月29日採納的「董事會多樣化政策」及上市規則的規定。董事會於2013年8月29日採納一項董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），其中載明達致董事會成員多元化之途徑。該政策之概要及就實施董事會成員多元化政策設立之可計量目標，以及達致有關目標所作之努力載列如下。

董事會成員多元化政策概要

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司表現素質裨益良多。於釐定董事會成員組成時，本公司將以多個方面考慮董事會成員多元化，包括（其中包括）年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為基礎，並在考慮候選人時以客觀條件顧及董事會成員多元化之益處。

可計量目標

甄選董事會人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。

監察及匯報

提名委員會將於適當時候檢討董事會成員多元化政策以確保其行之有效，並監察本政策之執行情況。

提名委員會將會討論任何或需作出之修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。提名委員會認為，現時董事會組成已向本公司提供就本公司業務而言適當之技能及經驗之良好平衡及多元化。

提名委員會成員亦已根據上述標準審閱董事會組成，而組成是決定於董事對本公司業務合適的技能及經驗。提名委員會確認，現有董事會乃妥為組成且無需作出變更。

於截至2019年12月31日止年度，提名委員會評估獨立非執行董事之獨立性以及於本公司2018年股東週年大會膺選連任之董事後，提交董事會討論及審批，並已檢討董事會之組成。

核數師酬金

本公司外聘核數師有關彼等就本公司截至2019年12月31日止年度之財務報表的申報責任之聲明已載於本年報「獨立核數師報告」一節。

年內，就法定審核服務而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行支付的酬金總額約為人民幣5,600,000元。

內部監控

董事會需肩負制定本集團的內部監控系統並檢討其運作效果的全責，以保障本集團資產及股東的利益。董事會將定期就本集團內部監控系統進行檢討。

於截至2019年12月31日止年度，審核委員會已就本公司的內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理等方面的足夠性及效能，與本集團的內部審核團隊及高級管理層進行檢討及討論。審核委員會進一步向董事會作出建議，確保財務報告的可靠性及遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序，以判別及管理本集團的潛在風險。此外，本公司審核委員會及董事會亦將定期檢討本集團的表現及內部監控系統，確保已制訂有效的措施以保障重要資產並判別出本集團的業務風險。

就截至2019年12月31日止年度而言，董事會認為內部監控及風險管理系統有效且充足，於有關期間並無發現可能對股東有影響的重大事宜。

董事就財務報表之責任

董事深明根據法定要求及適用之會計準則對編製本集團財務報表之責任。董事亦知道他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任載於本年報第78頁之「獨立核數師報告」內。

公司秘書

為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。彼負責就企業管治事宜向董事會提出建議。於回顧年度，公司秘書確認彼已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議之程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（附有於本公司股東大會表決的權利）十分之一的一名或多名股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有行動召開該大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償其因董事會未能召開股東特別大會而合理招致的開支。

向董事會提呈垂詢的程序

股東獲提供聯絡本公司的途徑的詳情，例如網址、電話熱線、傳真號碼、電郵地址及郵遞地址，讓股東能就本公司的事宜提出問題。股東可透過上述途徑向董事會及公司秘書發出垂詢。倘股東對其股權及獲取股息的權利有垂詢，可隨時聯絡我們的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

投資者關係

章程文件

本公司之章程文件於截至2019年12月31日止年度並無重大變動。

與股東及投資者之有效溝通

作為本公司面向資本市場的窗口，董事會認為本集團最新資訊的透明度及適時披露將使股東及投資者能更好知悉本集團之營運及策略。本公司確認維持與現有及潛在投資者的有效投資者關係的重要性。為加強本公司與投資界的溝通以及維持本公司透明度，投資者關係團隊致力於為股東及投資界提供有效的溝通途徑，以獲得最新公司資訊。除發佈月度及季度通訊、半年度及年度財務報告外，本公司網站「www.cnfantasia.com」亦作為與股東及投資者溝通的平台，以提供資訊及更新本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他提供予公眾的資料。本公司日常亦積極通過電郵及電話回答股東及投資界提出的任何問題。此外，本公司亦安排公司會議、電話會議、投資者會議、午餐會及項目參觀，並舉行數次非交易路演和主動參加多個投資銀行舉辦的全球性投資會議和論壇。

董事會亦認為本公司之股東大會為股東與董事會交流意見提供一個有用平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席及／或其他成員通常出席股東週年大會及本公司之其他股東大會以回答提出之問題。

其中一項保障股東利益及權利之措施，乃於股東大會上就各項重大議題（包括選舉個別董事）提呈個別決議案以供股東考慮及表決。根據上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決，而投票表決結果將緊隨相關股東大會結束後刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。

Deloitte.**德勤****致花樣年控股集團有限公司各股東***(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

意見

我們已審核載列於第87頁至第262頁的花樣年控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表，及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」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實及公平地反映 貴集團於2019年12月31日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

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」）進行審核。在這些準則下，我們的責任會在本報告中核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任中進一步詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則（簡稱「守則」），我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對我們審核本期綜合財務報表最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及達成我們對其的意見時進行處理，而我們不會對該等事項提供單獨的意見。

銷售物業估值

我們將銷售物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於釐定銷售物業的可變現淨值（「可變現淨值」）涉及重大估計。如綜合財務報表附註31所披露，貴集團於2019年12月31日擁有在建銷售物業人民幣24,983,074,000元及已竣工銷售物業人民幣10,490,488,000元（統稱「銷售物業」），該等物業均位於中華人民共和國（「中國」）。貴集團的若干住宅物業及停車位位於利潤微薄的非市中心，表明銷售物業存在可能潛在減值虧損。

如綜合財務報表附註4所披露，銷售物業以成本及可變現淨值較低者列賬。可變現淨值乃經參考銷售物業的估計售價而釐定，而有關售價已計及若干因素，包括相同項目的類似物業類型或類似物業的最新市價及中國當前房地產市場狀況，減估計銷售開支及估計竣工成本。

管理層參考一名與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行的估值，已評估存在可能潛在減值跡象的物業的可變現淨值。根據管理層對銷售物業的分析，無需於截至2019年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表中作出任何撇減。

我們有關評估管理層評估銷售物業估值的程序包括：

- 評估管理層審閱銷售物業預算成本及釐定銷售物業可變現淨值的流程；
- 通過比較在建銷售物業的估計竣工成本與類似竣工物業的實際開發成本以及比較管理層作出的調整與當前市場數據，抽樣評估有關成本的合理性；
- 經參考相同項目或可資比較物業獲得的最新市價（包括根據我們對於貴集團業務及中國房地產行業的了解評估貴集團管理層所用的可資比較物業的適切性），評估管理層所用銷售物業估計銷售價格的適切性；
- 取得估值師就存在可能潛在減值跡象的住宅物業及停車位提供的估值報告以及比較上述住宅物業及停車位的賬面值與其相應估值金額；
- 評估估值師的專長、能力及客觀性；及
- 取得估值師對存在可能潛在減值跡象的住宅物業及停車場的詳細工作規劃以評估支持估值的主要數據輸入的準確性及相關性，並根據現有市場數據及我們對中國房地產行業的所知查閱重大假設應用的合理性。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

應收賬款之可收回性

吾等已將應收賬款之可收回性識別為關鍵審核事項，此乃由於有關餘額對綜合財務報表之重要性，加上於估計應收賬款之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）（於報告期末可能影響賬面值）時作出重大程度之估計。

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層使用撥備矩陣計算應收賬款的預期信貸虧損且撥備率乃根據債務的賬齡並計及歷史違約率及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註34所披露，於2019年12月31日，應收賬款之賬面值為人民幣2,503,553,000元（已扣除減值虧損撥備人民幣83,767,000元），及減值虧損撥備人民幣22,603,000元於截至2019年12月31日止年度於損益內確認。

吾等就評估應收賬款之可收回性之程序包括：

- 通過採用預期信貸虧損模式瞭解管理層如何評定應收賬款之預期信貸虧損；
- 按抽樣基準核對源文件（包括買賣協議所載條款，自銀行獲得證實銀行按揭銷售授予物業買家按揭信貸融資的無條件批准的按揭批准文件、銀行報表及有關分期銷售的銀行回單）測試管理層就個別預期信貸虧損評估應收賬款所用資料的完整性；
- 按抽樣基準核對源文件（包括發票及即期票據）測試管理層用於編製撥備矩陣的資料的完整性，包括賬齡分析；
- 通過參考歷史回收率、其客戶違約可能性及前瞻性資料評估所用預期平均虧損率的恰當性；及
- 評估有關應收賬款（於綜合財務報表附註51）之減值評估披露資料。

投資物業估值

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於結餘對整體綜合財務報表而言屬重大，以及與釐定公允值有關的估計。如綜合財務報表附註17所披露，貴集團的投資物業主要指位於中國及於2019年12月31日的賬面值為人民幣11,924,404,000元的商業樓宇、辦公室及停車位，包括已竣工投資物業人民幣10,072,304,000元及在建投資物業人民幣1,852,100,000元，佔貴集團總資產的12.5%。投資物業公允值變動產生的虧損人民幣6,165,000元於截至當時止年度的綜合損益及其他全面收益表確認。

貴集團的所有投資物業乃根據估值師進行的估值按公允值列賬。估值使用的估值技術及主要輸入數據詳情披露於綜合財務報表附註17。已竣工投資物業的估值視乎若干主要輸入數據而定，包括定期收益、復歸收益、空置率及因位置差異作出的調整。在建投資物業的估值視乎總發展價值、發展商利潤、市場推廣費用、竣工的建築費用及市場單位銷售價格。

我們有關評估投資物業賬面值適切性的程序包括：

- 評估估值師的專長、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其聘用條款；
- 評估估值師估值方法的適切性，以評估其是否符合香港財務報告準則之要求及行業規範；
- 取得估值師的詳細工作規劃，尤其對已完成投資物業估值之主要輸入數據（包括但不限於物業的可比市場價格、租金收入之定期收益數據及復歸收益，以及空置率），以及對在建投資物業估值之主要輸入數據（包括但不限於總開發價值、發展商利潤、市場推廣費用及竣工建築費用）；
- 評估支持估值的主要數據輸入的準確性及相關性，以及根據現有市場數據及我們對中國房地產行業的所知查閱重大假設應用的合理性；
- 取得在建投資物業的建築最新預算及其他成本，並檢查估值師為進行估值所取得的資料；及
- 評估管理層就主要輸入數據編製的敏感度分析，以評估彼等對公允值的影響程度，以及評估有關該等敏感度分析的披露的適切性。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

商譽減值評估

我們將通過收購附屬公司收購物業營運業務而產生的商譽減值評估識別為關鍵審核事項，乃由於結餘就整體綜合財務報表而言屬重大，且 貴集團管理層就獲分配商譽之現金產生單位的可收回金額須作出重大估計。

如綜合財務報表附註4所披露，管理層通過估計已獲分配商譽之現金產生單位的可收回金額（為使用價值或公允值減出售成本中的較高者）評估商譽減值。計算使用價值時， 貴集團須按 貴集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位產生的未來現金流量及適當折現率，以計算現值。編製已獲批准的財政預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、折現率及預期未來現金流入／流出，包括收益、毛利及估計的營運開支。如綜合財務報表附註22所披露，物業營運業務商譽的賬面值為人民幣2,329,732,000元，佔 貴集團資產總值的2.4%，減值餘額於2019年12月31日為人民幣870,000元及 貴集團管理層於截至2019年12月31日止年度並無確認減值虧損。

我們有關商譽減值評估的程序包括：

- 與管理層討論以了解管理層就商譽減值評估所作關鍵估計，包括增長率、折現率及預期未來現金流入／流出，包括收益、毛利及估計的營運開支；
- 根據 貴集團的過往財務表現，評估增長率及預期未來現金流入／流出，包括收益、毛利及估計的營運開支的合理性；
- 通過對照預測所用的折現率與經濟及行業數據，評估預測所用的折現率的適切性；及
- 通過將現金產生單位的實際結果及商譽減值評估所用的先前預測結果進行對比以評估管理層批准的財政預算及現金流量預測的合理性。

就銷售竣工物業確認的收益

我們將銷售竣工物業之已確認收益識別為關鍵審核事項，原因為銷售物業所得收益對於綜合損益及其他全面收益表而言屬數額巨大。

截至2019年12月31日止年度，本集團竣工物業銷售收入為人民幣12,866,088,000元，於綜合財務報表附註5披露，佔本集團總收益的68.1%。誠如綜合財務報表附註5所披露，物業銷售收入於竣工物業控制權轉移至客戶時（即客戶取得竣工物業的控制權且本集團現時擁有收取付款權利且很可能收取代價時）確認。

我們有關就銷售竣工物業確認的收益的程序包括：

- 了解並評估 貴集團對竣工物業控制權轉移至客戶過程的內部控制的有效性，並釐定物業銷售收入的確認時間點；
- 抽樣檢查買賣協議所載條款，以了解客戶獲得竣工物業控制權，且本集團現時擁有收取付款權利且很可能收取代價的時間點；及
- 通過抽樣核實買賣協議的條款、建築工程的相關竣工證書、寄發予客戶的交付通知及代價結算狀況，評估竣工物業的控制權是否已轉移予客戶。

其他資料

貴公司董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此編製的核數師報告。

我們有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，且我們並不就此發表任何形式之核證結論。

就我們對綜合財務報表之審核而言，我們之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告此一事實。我們就此並無須報告事項。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公允地列報該等綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據我們協定的委聘條款向閣下（作為整體）出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，我們的報告不作其他用途。我們不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港核數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，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

我們根據香港核數準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。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該等風險，以及取得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因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的效能發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘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對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表（包括披露資料）的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們僅對我們之審計意見承擔責任。

我們與治理層溝通了（其中包括）計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括我們在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響我們獨立性的關係及其他事項，以及相關防範措施（倘適用）。

從與治理層溝通的事項中，我們決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。我們會在核數師報告中描述這些事項，惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在我們的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為藍志康。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年3月30日

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入			
客戶合約	5	18,881,799	13,733,624
租賃		199,778	252,509
總收入		19,081,577	13,986,133
銷售及服務成本		(13,744,216)	(9,802,167)
毛利		5,337,361	4,183,966
其他收入	7	139,944	149,649
其他收益及虧損	7	1,189,403	561,873
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)	8	(139,628)	(82,424)
投資物業公允值變動	17	(6,165)	136,802
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	31	(1,110)	82,409
銷售及分銷費用		(469,538)	(439,032)
行政費用		(1,361,840)	(1,389,214)
融資成本	9	(1,831,761)	(1,464,674)
應佔聯營公司業績		10,738	34,880
應佔合營企業業績		(29,626)	(11,140)
出售附屬公司收益	48	944,903	1,273,824
除稅前利潤	11	3,782,681	3,036,919
所得稅開支	10	(2,280,776)	(1,868,735)
年度利潤		1,501,905	1,168,184
其他全面收入(開支)			
隨後可能重新分類至損益的項目：			
指定為現金流對沖的對沖工具公允值變動		439	-
將不隨後重新分類至損益的項目：			
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具的公允值收益		5,483	-
重新計量界定福利責任		-	(238)
遞延稅項影響		(1,371)	60
		4,112	(178)
年度其他全面收益(開支)(扣除所得稅)		4,551	(178)
年度全面收益總額		1,506,456	1,168,006
以下各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		873,644	728,339
其他非控股權益		628,261	439,845
		1,501,905	1,168,184
以下各項應佔年度全面收益總額：			
本公司擁有人		876,208	728,233
其他非控股權益		630,248	439,773
		1,506,456	1,168,006
每股盈利－基本(人民幣分)	14	15.15	12.64
每股盈利－攤薄(人民幣分)	14	15.08	12.58

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	2,172,059	2,596,806
使用權資產	16	1,049,134	–
投資物業	17	11,924,404	10,515,977
於聯營公司權益	18	757,497	1,346,586
於合營企業權益	19	2,686,998	1,426,958
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	21	60,086	51,551
商譽	22	2,398,921	2,339,723
無形資產	23	1,129,725	1,188,896
預付租賃款項	24	–	206,743
預付租賃款項溢價	25	–	76,418
其他應收款項	34	610,511	158,698
合約資產	32	22,229	–
應收關連方款項	26	958,190	81,505
已抵押銀行存款	35	547,500	558,457
潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企業投資的已付按金	27	852,027	194,427
收購物業項目的已付按金	28	–	202,961
收購土地使用權的已付按金	29	–	228,703
遞延稅項資產	30	710,650	565,707
		25,879,931	21,740,116
流動資產			
銷售物業	31	35,473,562	34,882,404
存貨		117,177	544,407
預付租賃款項	24	–	6,750
預付租賃款項溢價	25	–	2,548
合約資產	32	736,724	449,590
合約成本	33	410,502	201,414
應收賬款及其他應收款項	34	7,864,902	5,938,028
可收回稅項		337,503	105,212
應收關連方款項	26	832,459	436,411
按公允值計入損益之金融資產	20	1,449,051	2,127,196
衍生金融工具	45	1,241	–
受限制／已抵押銀行存款	35	2,117,174	1,789,411
銀行結餘及現金	35	20,379,733	26,222,584
		69,720,028	72,705,955
		95,599,959	94,446,071

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	36	8,398,790	10,393,583
合約負債	37	19,160,338	13,039,071
衍生金融工具	45	13,759	–
應付關連方款項	38	843,853	356,189
稅項負債		6,347,498	5,504,651
於一年內到期之借款	39	6,430,202	7,959,810
租賃負債	40	95,181	–
融資租賃承擔	41	–	69,164
優先票據及債券	42	4,963,714	6,397,660
已發行資產抵押證券	43	87,483	208,636
撥備	44	37,440	30,740
其他流動負債		–	2,625
		46,378,258	43,962,129
流動資產淨值			
		23,341,770	28,743,826
總資產減流動負債			
		49,221,701	50,483,942
非流動負債			
衍生金融工具	45	18,945	–
遞延稅項負債	30	1,569,772	1,734,943
於一年後到期之借款	39	7,555,160	11,195,744
租賃負債	40	349,215	–
融資租賃承擔	41	–	236,880
優先票據及債券	42	19,119,556	17,810,083
已發行資產抵押證券	43	17,065	51,783
		28,629,713	31,029,433
資產淨值			
		20,591,988	19,454,509
資本及儲備			
股本	46	498,359	497,945
儲備		13,237,883	12,465,583
本公司擁有人應佔權益		13,736,242	12,963,528
非控股權益		6,855,746	6,490,981
		20,591,988	19,454,509

第87頁至第262頁的綜合財務報表由董事會於2020年3月30日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

潘軍
執行董事

張惠明
執行董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股權益應佔					總計 人民幣千元	
	股本 人民幣千元 (附註i)	股份溢價 人民幣千元 (附註ii)	特別儲備 人民幣千元 (附註iii)	購股權 儲備 人民幣千元 (附註iv)	出資儲備 人民幣千元 (附註v)	法定儲備及 任意儲備 人民幣千元 (附註vi)	重估儲備 人民幣千元 (附註vi)	對沖儲備 人民幣千元	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	彩生活 購股權儲備 人民幣千元 (附註iii)	星晨 購股權儲備 人民幣千元 (附註iii)	其他 非控股權益 人民幣千元		小計 人民幣千元
於2018年1月1日	497,868	1,695,255	1,033,694	17,534	40,600	87,207	6,452	-	9,262,590	12,641,200	242,458	4,855	4,812,251	5,059,564	17,700,764
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	728,339	728,339	-	-	439,845	439,845	1,168,184
重新計量界定福利責任	-	-	-	-	-	-	(142)	-	-	(142)	-	-	(96)	(96)	(238)
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	36	-	-	36	-	-	24	24	60
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(106)	-	-	(106)	-	-	(72)	(72)	(178)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(106)	-	728,339	728,233	-	-	439,773	439,773	1,168,006
於行使本公司購股權時發行股份	77	802	-	(214)	-	-	-	-	-	665	-	-	-	-	665
於行使彩生活購股權時發行股份 (附註vi)	-	-	90,480	-	-	-	-	-	(12,497)	77,983	(33,131)	-	31,018	(2,113)	75,870
分派予本公司股東的股息(附註13)	-	(329,217)	-	-	-	-	-	-	-	(329,217)	-	-	-	-	(329,217)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,551)	(98,551)	(98,551)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	519,194	519,194	519,194
於彩生活的權益攤薄(附註viii)	-	-	65,612	-	-	-	-	-	(39,640)	25,972	-	-	326,324	326,324	352,296
以股份支付權益結算確認 (附註54)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,788	773	5,909	17,470	17,470
收購附屬公司(附註47)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	419,147	419,147	419,147
向非控股股東收購附屬公司 額外權益(附註ix)	-	-	(73,842)	-	-	-	-	-	-	(73,842)	-	-	(69,625)	(69,625)	(143,467)
出售附屬公司(附註48(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,233)	(70,233)	(70,233)
視作出售不會喪失控制權的 附屬公司的部分權益(附註48(b))	-	-	(185,493)	-	-	-	-	-	-	78,027	(107,466)	-	107,466	107,466	-
出售會喪失控制權的附屬 公司部份權益(附註48(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(151,850)	(151,850)	(151,850)
根據彩生活股份獎勵計劃購回股份 (附註54(d))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,585)	(5,585)	(5,585)
轉讓	-	-	-	-	-	57,028	-	-	(57,028)	-	-	-	-	-	-
於2018年12月31日	497,945	1,366,840	930,451	17,320	40,600	144,235	6,346	-	9,959,791	12,963,528	220,115	5,628	6,265,238	6,490,981	19,454,509

	本公司擁有人應佔								非控股權益應佔					總計 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註i)	特別儲備 人民幣千元 (附註ii)	購股權 儲備 人民幣千元 (附註iii)	法定儲備及 出資儲備			對沖儲備 人民幣千元 (附註vi)	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	彩生活 購股權儲備 人民幣千元 (附註iii)	星晨 購股權儲備 人民幣千元 (附註iii)	其他 非控股權益		
					出資儲備 人民幣千元 (附註iv)	任意儲備 人民幣千元 (附註v)	重估儲備 人民幣千元						小計 人民幣千元		小計 人民幣千元
於2019年1月1日	497,945	1,366,840	930,451	17,320	40,600	144,235	6,346	-	9,959,791	12,963,528	220,115	5,628	6,265,238	6,490,981	19,454,509
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	873,644	873,644	-	-	628,261	628,261	1,501,905
指定為現金流對沖的對沖工具 公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	439	-	439	-	-	-	-	439
指定為按公允價值計入其他全面收益 之權益工具的公允價值收益	-	-	-	-	-	-	2,834	-	-	2,834	-	-	2,649	2,649	5,483
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	(709)	-	-	(709)	-	-	(662)	(662)	(1,371)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	2,125	439	-	2,564	-	-	1,987	1,987	4,551
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	2,125	439	873,644	876,208	-	-	630,248	630,248	1,506,456
於行使本公司購股權時發行股份	414	4,050	-	(1,056)	-	-	-	-	-	3,408	-	-	-	-	3,408
於行使彩生活購股權時發行股份 (附註vii)	-	-	17	-	-	-	-	-	(4)	13	(6)	-	8	2	15
分派予本公司股東的股息(附註13)	-	(195,940)	-	-	-	-	-	-	-	(195,940)	-	-	-	-	(195,940)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(226,830)	(226,830)	(226,830)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,579	42,579	42,579
以股份支付權益結算確認 (附註54)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,567	116	6,567	20,250	20,250
收購附屬公司(附註47)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,825	30,825	30,825
向非控股股東收購附屬公司 額外權益(附註ix)	-	-	(9,882)	-	-	-	-	-	-	(9,882)	-	-	(453,813)	(453,813)	(463,695)
出售附屬公司(附註48(a)) 視作出售不會喪失控制權的 附屬公司的部分權益(附註48(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,035)	(14,035)	(14,035)
根據彩生活股份獎勵計劃購回股份 (附註54(d))	-	-	169,610	-	-	-	-	-	(70,703)	98,907	-	-	343,186	343,186	442,093
轉讓	-	-	-	-	-	91,569	-	-	(91,569)	-	-	-	(7,647)	(7,647)	(7,647)
於2019年12月31日	498,359	1,174,950	1,090,196	16,264	40,600	235,804	8,471	439	10,671,159	13,736,242	233,676	5,744	6,616,326	6,855,746	20,591,988

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本公司獲容許於股份溢價賬撥付股息。
- (ii) 因收購或出售附屬公司股權而不致失去對附屬公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及附屬公司非控股權益調整之間的差額。
- (iii) 購股權儲備指根據本公司、彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)及Morning Star Group Limited(星晨集團有限公司)(「星晨」)之購股權計劃的股份支付，兩者均為本公司附屬公司。
- (iv) 出資儲備指(a)於2009年集團重組期間向股東供款/分派；(b)已付代價與從關連方收購的資產淨值公允值的差額；(c)已收代價與2009年集團重組時出售予關連方資產淨值的賬面值的差額；及(d)於2009年豁免股東貸款。

截至2019年12月31日止年度

- (v) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國（「中國」）的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (vi) 重估儲備主要指(a)於用途轉變日期轉撥自用物業至投資物業及(b)指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具的公允值累計變動所產生的盈餘。
- (vii) 截至2019年12月31日止年度內，於行使彩生活購股權後發行3,000股（2018年：14,151,000,000股）彩生活股份。彩生活自彩生活購股權持有人收取的合共所得款項淨額為人民幣15,000元（2018年：人民幣75,870,000元）。行使彩生活的購股權導致本集團於彩生活的股權比例被攤薄而並無失去控制權。經計及彩生活之應佔相關累計溢利後，彩生活收取的合共所得款項淨額（連同先前於彩生活購股權儲備確認的股份支付）與非控股股東應佔彩生活資產淨值變動之間的差額人民幣17,000元（2018年：人民幣90,480,000元）已計入特別儲備。
- (viii) 於2018年1月，彩生活（其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市）向現有股東發行87,246,000股新普通股股份。彩生活收取之所得款項淨額為人民幣352,296,000元。於股份發行完成後，本集團於彩生活之股權百分比由50.39%攤薄至46.53%。根據本公司與Splendid Fortune Enterprise Limited（「Splendid Fortune」，彩生活之非控股股東）簽訂之行動一致協議，於股份發行完成後，Splendid Fortune將遵循本公司之決定及本公司對彩生活擁有66.57%之實際投票權，因此本公司能夠對彩生活行使控制權而彩生活列為本公司之附屬公司。經計及彩生活之應佔相關累計溢利後，由非控股股東持有之彩生活資產淨值的額外股份與彩生活就配售新股份獲得的所得款項淨額之間的差額人民幣65,612,000元於特別儲備確認。
- (ix) 截至2019年12月31日止年度內，本集團自非控股股東收購附屬公司額外權益，總代價為人民幣463,695,000元（2018年：人民幣143,467,000元）。本集團已付代價與於附屬公司中的應佔股權之間的差額人民幣9,882,000元（2018年：人民幣73,842,000元）自特別儲備注入。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
營運活動		
除稅前利潤	3,782,681	3,036,919
經以下調整：		
投資物業公允值變動	6,165	(136,802)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	1,110	(82,409)
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	(385,958)	(939,273)
預付租賃款項撥回	-	14,374
預付租賃款項溢價撥回	-	13,671
無形資產攤銷	143,043	139,925
物業、廠房及設備折舊	250,500	237,973
使用權資產折舊	72,830	-
以股份支付開支	20,250	17,470
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	2,075	(1,660)
出售附屬公司及聯營公司收益	(1,056,478)	(1,273,824)
重新計量聯營公司及合營企業權益的收益	(989,748)	(384,487)
預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回	139,628	82,424
商譽減值	10,000	-
轉撥至投資物業時的物業重估虧絀	24,899	-
利息收入	(121,816)	(140,257)
融資成本	1,831,761	1,464,674
購回／提早贖回優先票據及債券以及已發行資產抵押證券虧損	4,337	975
修訂已發行資產抵押證券虧損	1,380	48,350
外匯虧損淨額	225,681	770,222
對沖工具公允值變動	31,902	-
佔聯營公司業績	(10,738)	(34,880)
佔合營企業業績	29,626	11,140
營運資金變動前的經營現金流量	4,013,130	2,844,525
收購土地使用權的已付按金增加	228,703	(110,600)
銷售物業增加	(3,450,580)	(2,209,839)
存貨減少(增加)	427,230	(349,752)
應收賬款及其他應收款項增加	(365,978)	(4,458,370)
合約成本增加	(209,088)	(90,414)
合約資產增加	(309,941)	(324,330)
應付賬款及其他應付款項(減少)增加	(1,331,316)	3,169,848
合約負債增加	5,304,530	5,526,208
撥備增加	(3,993)	(9,391)
其他	(2,625)	(448)
經營活動所得現金	4,300,072	3,987,437
已付所得稅	(2,002,673)	(619,501)
已付利息	(3,614,332)	(2,868,521)
經營活動(所用)所得現金淨額	(1,316,933)	499,415

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資活動			
存置受限制／已抵押銀行存款		(3,823,986)	(3,533,941)
已提取受限制／已抵押銀行存款		3,507,180	3,292,625
結清過往年度收購附屬公司的應付代價		(14,000)	(1,724,523)
結清出售附屬公司應收代價		–	9,000
購置物業、廠房及設備		(391,991)	(309,641)
使用權資產付款		(74,148)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		13,458	19,023
添置投資物業		(795,389)	(199,381)
出售投資物業所得款項		542,423	542,890
購置按公允值計入損益之金融資產		(29,051)	(87,923)
贖回按公允值計入損益之金融資產		1,093,154	234,460
購置指定按公允值計入其他全面收益之權益工具		(3,360)	(35,188)
出售指定按公允值計入其他全面收益之權益工具之所得款項		308	–
收購聯營公司及合營企業		(20,660)	(102,026)
向聯營公司及合營企業注資		(100,107)	(73,762)
註銷一間合營企業之資本退還		–	410,070
出售聯營公司及合營企業		793,397	5,000
透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產以及負債 (扣除已收購之現金及現金等價物)	47(a)	–	300,941
收購物業營運業務(扣除已收購之現金及現金等價物)	47(b)	6,954	8,344
潛在收購附屬公司及投資聯營公司及合營公司的已付定金		(718,268)	(63,788)
出售附屬公司(扣除已售之現金及現金等價物)	48(a)	109,460	1,025,730
出售喪失控制權之附屬公司部分權益	48(c)	(100,480)	1,237,980
自合營企業及聯營公司收取之股息		49,152	4,851
已收利息		121,816	140,257
應收貸款墊款		(140,938)	(189,327)
應收貸款還款		138,685	233,644
向關連方墊款		(1,790,926)	(1,369,945)
關連方還款		509,587	2,295,343
收購物業項目已付按金		(1,856)	(43,747)
投資活動(所用)所得現金淨額		(1,119,586)	2,026,966

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資活動			
發行優先票據及債券所得款項淨額	42	7,443,309	9,505,647
償還優先票據及債券	42	(6,197,492)	(4,404,253)
購回／提前贖回優先票據及債券	42	(1,841,030)	(1,852,486)
發行資產抵押證券所得款項淨額	43	–	98,236
償還證券化安排項下之本金收款	43	(85,750)	(71,250)
購回證券化安排項下之本金收款	43	(75,032)	–
新籌集借款		5,300,236	11,210,791
償還借款		(7,959,810)	(5,786,656)
償還租賃負債		(81,358)	–
償還融資租賃承擔的款項		–	(68,178)
於行使購股權時發行股份	46	3,423	76,535
已支付予本公司股東的股息		(195,940)	(329,217)
已支付予附屬公司非控股股東的股息		(226,830)	(98,551)
配售彩生活新股份		442,093	352,296
附屬公司非控股股東出資		42,579	519,194
收購附屬公司額外權益		(463,695)	(143,467)
購回彩生活股份		(7,647)	(5,585)
來自關連方墊款		682,639	1,171,859
向關連方償還款項		(194,975)	(843,426)
融資活動(所用)所得現金淨額		(3,415,280)	9,331,489
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(5,851,799)	11,857,870
年初現金及現金等價物		26,222,584	14,335,075
外匯匯率變動的影響		8,948	29,639
年終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)		20,379,733	26,222,584

截至2019年12月31日止年度

1. 一般資料

花樣年控股集團有限公司（「本公司」）於開曼群島註冊成立的一間有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasy Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司。其最終控股股東為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公處及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳列於附註60。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為本公司及主要附屬公司的功能貨幣。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂香港財務報告準則及其修訂及一項詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
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因素
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂及一項詮釋對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂（續）

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號「租賃」。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

租賃定義

本集團已選擇實際權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（2019年1月1日）確認。

於2019年1月1日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡時以相關租賃負債的等值金額確認租賃負債及使用權資產。於首次應用日期之任何差額於期初累計溢利確認且比較資料未予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下實際權宜方法：

- 就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃選擇不確認使用權資產及租賃負債；及
- 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租期。

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂（續）

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為承租人（續）

於確認先前分類為經營租賃之租賃之租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體之增量借款利率。本集團應用之加權平均增量借款年利率為10.31%。

	於2019年1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日披露之經營租賃承擔	170,961
按相關增量借款利率貼現之租賃負債	107,054
減：確認豁免—租期於首次應用日期起12個月內到期的短期租賃及其他租賃	(28,839)
確認豁免—低價值資產（不包括租期於首次應用日期起 12個月內到期的短期租賃及其他租賃）	(4,978)
於應用香港財務報告準則第16號時確認經營租賃相關之租賃負債	73,237
加：於2018年12月31日確認之融資租賃承擔（附註b）	306,044
於2019年1月1日之租賃負債	379,281
分析	
流動	79,458
非流動	299,823
	379,281

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂（續）

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為承租人（續）

於2019年1月1日之自用使用權資產賬面值由以下各項組成：

	附註	使用權資產 人民幣千元
應用香港財務報告準則第16號時確認經營租賃相關之使用權資產		73,237
自預付租賃款項重新分類	(a)	137,709
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房及設備之金額 — 先前融資租賃項下之資產	(b)	507,268
		718,214
按類別劃分：		
租賃土地		137,709
辦公場所		73,237
運輸設備		507,268
		718,214

附註：

- (a) 中國租賃土地之預付款項（包括人民幣137,709,000元及人民幣154,750,000元）分別持作自用及目前尚未確定未來用途，於2018年12月31日分類為預付租賃款項及預付租賃款項溢價。於應用香港財務報告準則第16號後，有關用於持作自用之租賃土地之預付租賃款項之流動及非流動部分分別為人民幣4,525,000元及人民幣133,184,000元，乃重新分類至使用權資產，而有關目前所持尚未確定未來用途之租賃土地之預付租賃款項及預付租賃款項溢價分別為人民幣75,784,000元及人民幣78,966,000元，乃轉撥至投資物業。董事認為，於2019年1月1日，目前所持尚未確定未來用途之租賃土地的公允值超出其賬面值差額對綜合財務報表而言屬並不重大。
- (b) 就先前融資租賃項下之資產而言，本集團將於2019年1月1日仍屬租賃項下之有關資產之賬面值人民幣507,268,000元重新分類為使用權資產。此外，本集團於2019年1月1日將融資租賃承擔人民幣69,164,000元及人民幣236,880,000元重新分類至租賃負債，分別作為流動及非流動負債。
- (c) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團視已付可退回租賃按金為香港會計準則第17號適用之租賃項下權利及責任（於其他應收款項項下）。根據香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，該等按金並非與相關資產使用權資產有關之付款，並應予調整以反映過渡時之貼現影響。然而，於首次應用日期（即2019年1月1日）之調整並不重大。

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂（續）

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人之租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下同一相關資產之已訂約但於首次應用日期後開展之新租賃合約予以入賬，猶如於2019年1月1日之現有租賃已予修改。該應用對本集團於2019年1月1日之綜合財務狀況表並無影響。然而，自2019年1月1日起，修改後經修訂租期相關之租賃付款按延長租期以直線基準確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租賃按金被視為香港會計準則第17號適用之租賃項下權利及責任（於貿易及其他應付款項項下）。根據香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款，並應予調整以反映過渡時之貼現影響。然而，現值調整於首次應用日期（即2019年1月1日）不足以確認。
- (c) 自2019年1月1日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」以將合約的代價分配至各租賃及非租賃組成部分。分配基準的變動對本集團本年度之綜合財務報表並無重大影響。

作為出租人應用香港財務報告準則第16號對於2019年1月1日之累計溢利並無重大影響。

於作為出租人應用香港財務報告準則第16號時，並無對本集團於2019年1月1日及2019年12月31日之綜合財務狀況表及其綜合損益及其他全面收益表以及於本年度之現金流量造成財務影響。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂（續）

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

本集團對於2019年1月1日綜合財務狀況表確認之金額作出以下調整。未受變動影響之項目未計入在內。

		先前於 2018年 12月31日 呈報之賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2019年 1月1日 根據香港 財務報告 準則第16號 之賬面值 人民幣千元
	附註			
非流動資產				
物業、廠房及設備	(b)	2,596,806	(507,268)	2,089,538
使用權資產		–	718,214	718,214
投資物業	(a)	10,515,977	154,750	10,670,727
預付租賃款項	(a)	206,743	(206,743)	–
預付租賃款項溢價	(a)	76,418	(76,418)	–
流動資產				
預付租賃款項	(a)	6,750	(6,750)	–
預付租賃款項溢價	(a)	2,548	(2,548)	–
流動負債				
租賃負債		–	79,458	79,458
融資租賃承擔	(b)	69,164	(69,164)	–
非流動負債				
租賃負債		–	299,823	299,823
融資租賃承擔	(b)	236,880	(236,880)	–

附註：就截至2019年12月31日止年度根據間接法呈報經營活動現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露的於2019年1月1日的期初財務狀況表計算。

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂（續）

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務之定義 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 對收購日期為於2020年1月1日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購生效。

³ 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除上述新訂香港財務報告準則及其修訂本外，經修訂財務報告概念框架於2018年發佈。其後續修訂「香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂」將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述者外，本公司董事預期，於可見將來，應用所有其他的新訂香港財務報告準則及其修訂將不會對本集團之綜合財務報表有任何重大影響。

香港財務報告準則第3號（修訂本）「業務的定義」

修訂本：

- 加入選擇性的集中度測試，可簡化所收購的一組活動及資產是否屬於業務的評估。可按個別交易基準選擇是否應用選擇性的集中度測試；
- 釐清若要被視為業務，所收購的一組活動及資產必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻的投入及實質性流程；及
- 透過專注於向客戶提供的貨品及服務，並移除對節省成本能力的提述，收窄業務及產出的定義。

該等修訂在日後應用於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度報告期間開始當日或之後進行的所有業務合併及資產收購，可提前應用。

本集團有意就收購附屬公司而選用選擇性的集中度測試，有關選用可能導致於應用修訂本時將若干收購作為資產收購入賬。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂（續）

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本（續）

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」
香港財務報告準則第10號（修訂本）「綜合財務報表」及香港會計準則第28號（修訂本）「於聯營公司及合營企業之投資」
處理投資者與其聯營公司或合營企業之間出現的資產出售或注資情況。具體而言，此修訂本說明因在與聯營公司或合營企業（以權益法入賬）之交易中失去對並無包含業務之附屬公司的控制權所得盈虧，應於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合營企業（以權益法列賬）之任何前附屬公司所保留之投資公允值重新計量所得盈虧，於前母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

本公司董事認為，應用該等修訂本或會導致有關出售附屬公司部分權益而導致失去控制權的於前附屬公司保留權益的計量變動。倘該交易並無包含業務，則不會如上所示確認重新計量該保留權益所得盈虧。於截至2019年12月31日止年度，本集團確認就出售附屬公司部分權益導致喪失控制權而重新計量於前附屬公司保留權益所產生的收益人民幣989,748,000元，而根據該等修訂本原本並無產生上述收益。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）「重大的定義」

該等修訂本透過於作出重大判斷時增加額外指引及解釋完善重大的定義。特別是，該等修訂本：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂本亦與所有香港財務報告準則的定義保持一致，並將於本集團於2020年1月1日開始之年度期間強制生效。應用該等修訂本預計將不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響，惟可能影響於綜合財務報表的呈列及披露資料。

截至2019年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂（續）

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本（續）

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）「利率基準改革」

該等修訂本處理在以替代利率取代現有利率基準前期間對財務呈報造成影響的事項，並解決香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」特定對沖會計要求（需要前瞻性分析）的影響。該等修訂本修訂特定對沖會計要求，讓實體假設對沖現金流及來自對沖工具的現金流依據的利率基準將不會因利率基準改革而改變，應用該等對沖會計要求。該等修訂本亦要求就實體的對沖關係受修訂本影響的程度作出特定披露。香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」（修訂本）為有關利率基準改革產生的不確定性的額外披露。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響綜合財務報表的呈列及披露。

2018年財務報告概念框架（「新框架」）及香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂
新框架：

- 重新引入管理及審慎用語；
- 引入新資產定義，專注於權利及新負債定義，該定義可能較其所替代的定義更加廣泛，但並無改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論過往成本及當前價值計量，並就如何為一項特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 列明財務表現的主要計量為溢利或虧損，且僅在特殊情況下方會使用其他全面收益，並僅用於資產或負債當前價值變動產生的收入或開支；及
- 討論不確定因素、取消確認、賬目單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出以使若干香港財務報告準則的提述已更新至新框架，而部分香港財務報告準則仍提述框架的先前版本。該等修訂於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。除仍提述框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期倚賴新框架釐定會計政策，特別是為並無以其他方式根據會計準則處理的交易、事件或狀況。

3. 重大會計政策

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）所規定的適用披露。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則於各呈報期末按公允值計量，並詳述於如下的會計政策。

歷史成本一般是基於為換取貨物及服務而支付代價之公允值。

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，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於該等綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份付款」範圍內以股份支付的交易、根據香港財務報告準則第16號（自2019年1月1日起）或香港會計準則第17號（於應用香港財務報告準則第16號之前）入賬的租賃交易及類似公允值但並非公允值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨額或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）除外。

非金融資產的公允值計量考慮市場參與者將該資產用於最佳用途以產生經濟利益的能力，或將該資產出售予能夠用於最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

就按公允值交易的金融工具及投資物業以及於其後期間計量公允值時使用不可觀察輸入數據之估值技術而言，估值技術會予以校準以使估值技術結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入數據及公允值計量的輸入數據對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二或第三級，概述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關而直接或間接獲得的可觀察資料，第一級所包括報價除外；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

重大會計政策載列如下。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況（包括於過往股東大會上的投票模式）。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個組成部分乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合本集團之會計政策。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

3. 重大會計政策 (續)

綜合基準 (續)

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於附屬公司權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團相關權益組成部分之賬面值及非控股權益將予調整（包括根據本集團及非控股權益各自所佔權益比例於本集團及非控股權益間重新歸屬相關儲備），以反映該附屬公司之相關權益變動。

非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公允值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，則取消確認附屬公司資產及負債以及非控股權益（如有）。而收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價之公允值及任何保留權益之公允值的總額與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產（包括商譽）及負債之過往賬面值之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公允值，會根據香港財務報告準則第9號於其後入賬時被列作首次確認之公允值，或（如適用）於首次確認時之於聯營公司或合營企業之投資成本。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公允值計算，而計算方法為本集團所轉撥之資產、本集團對被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期之公允值之總和。與收購事項有關之成本於產生時確認於損益中。

於收購日期，其已收購可識別資產及承擔之負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計算；
- 被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或權益工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計量（參閱下列會計政策）；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產（或出售組合）根據該項準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃款項（定義見香港財務報告準則第16號）的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃則除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

3. 重大會計政策 (續)

業務合併 (續)

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益 (如有) 之公允值之總和, 倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額, 所高出部分乃確認為商譽。經重估後, 倘所收購之可識別資產及所承擔之負債之淨額超過轉撥代價、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益 (如有) 之公允值之總和, 所高出部分乃即時確認於損益中為議價購買收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司淨資產之非控股權益, 可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或公允值計量。計量基準視乎個別交易作出選擇。其他類別非控制權益按其公允值計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排, 則或然代價乃按收購日期之公允值計算, 並計入一項業務合併轉移之代價的一部份。合資格作計量期間調整之或然代價之公允值變動乃追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年) 因取得於收購日期已存在之事件及環境之額外資訊而作出之調整。

不符合作為計量期間調整之或然代價公允值變動之其後會計處理, 取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量, 而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃於其後報告日期按公允值重新計量, 而相應收益或虧損乃於損益中確認。

如業務合併乃分階段達成, 本集團以往所持的被收購方股本權益於收購日期 (即本集團取得控制權當日) 按公允值重新計量, 所產生的盈虧 (如有) 在損益或其他全面收益 (如適用) 中確認。以往在其他全面收益中確認並根據香港財務報告準則第9號計量的從被收購方權益於收購日期前產生的金額將按所規定的相同基準列賬 (如本集團已直接出售先前持有的股權)。

倘在發生業務合併的報告期末, 業務合併的初始會計處理尚未完成, 則本集團對尚未完成會計處理的項目報告臨時金額。在計量期間 (參見上文), 本集團應追溯調整臨時金額, 確認額外的資產或負債, 以反映所獲取的關於收購日期存在的事實及情況的新資料 (即如果已知該等新資料將對收購日期已確認的金額產生影響)。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

收購不構成業務之附屬公司

於本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團通過按相關公允值首先分配購買價至其後按公允值模式計量的投資物業以及金融資產及金融負債識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，購買價的餘下結餘隨後按購買日期的相關公允值分配至其他可識別資產及負債。相關交易將不會產生商譽或議價購買收益。

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定的成本（見上文所述之會計政策）減累計減值虧損（如有）入賬。

就減值檢測而言，收購產生的商譽會分配至預期可自合併的協同效益獲益的本集團各現金產生單位（或各組現金產生單位），即就內部管理目的監察商譽的最低水平且不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位（或一組現金產生單位）每年或倘有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。於報告期間收購產生的商譽，已獲分配商譽之現金產生單位（或一組現金產生單位）於報告期結算日前進行減值測試。當可收回金額低於其賬面值時，則首先分配減值虧損以削減任何商譽的賬面值，其後再根據單位（或一組現金產生單位）內各資產之賬面值按比例分配予其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，商譽的應佔金額計入釐定的出售損益金額。當本集團出售現金產生單位（或現金產生單位組別中的一個現金產生單位）內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務（或現金產生單位）與所保留現金產生單位（或現金產生單位組別）部分的相對價值計量。

本集團因收購聯營公司及合營企業產生之商譽政策載述如下。

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團具有重大影響之實體。重大影響為有權參與被投資方財務及營運政策決定，但未能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

3. 重大會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資 (續)

聯營公司或合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內，惟有關投資或部分投資分類為持作出售則根據香港財務報告準則第5號入賬。未分類為持作出售之任何於聯營公司或合營企業之投資保留部分使用權益法入賬。用作權益會計法用途的聯營公司及合營企業的財務報表乃按與本集團於類似情況下就同類交易及事項的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資最初乃按成本於綜合財務狀況表確認，並隨後調整以確認本集團應佔聯營公司及合營企業之損益及其他全面收益。於該聯營公司或合營企業的資產淨值（損益及其他全面收入除外）變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯營公司或合營企業之權益（包括實際上構成本集團對聯營公司或合營企業投資淨額部分之任何長期權益）時，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。本集團僅會在其須向該聯營公司或合營企業承擔法律或推定義務，或代其支付款項之情況下，確認額外虧損。

於被投資方成為一家聯營公司或合營企業當日，對聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公允淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公允淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

本集團會評估是否有客觀證據證明於聯營公司或合營企業之權益出現減值。於存在任何客觀證據時，該項投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公允值減出售成本的較高者）與其賬面值。任何已確認的減值虧損並無分配至構成該項投資的賬面值的一部分的任何資產（包括商譽）。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

當本集團停止對聯營公司有重大影響力或對合營企業有共同控制權時，乃以出售該投資對象之全部權益方式入賬，而所產生之收益或虧損乃於損益中確認。倘若本集團於前聯營公司或合營企業中留有權益，而保留權益又屬香港財務報告準則第9號範圍內金融資產，本集團按該日公允值計量保留權益，而公允值視為其於初始確認時的公允值。聯營公司或合營企業的賬面值與任何保留權益的公允值及任何出售聯營公司或合營企業相關權益時所得款項之間的差額，計入出售聯營公司或合營企業收益或虧損的釐定過程。此外，本集團計入所有先前就該聯營公司或合營企業於其他全面收益中確認的金額所用基準，與在該聯營公司或合營企業直接售出相關資產或負債時規定須用的基準相同。故此，若該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益中確認的收益或虧損會在有關資產或負債出售時重新歸類至損益賬中，則於出售或部分出售相關聯營公司或合營企業時本集團會將該收益或虧損由權益重新分類至損益賬（作為重新分類調整）。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資 (續)

若聯營公司投資變成合營企業投資或者在合營企業投資變成聯營公司投資，則本集團會繼續使用權益法。在此等擁有權權益更改中，毋須對公允值進行重新計量。

當本集團減少擁有聯營公司或合營企業的權益，但本集團繼續使用權益法時，本集團會將早前就該項擁有權削減在其他全面收益中確認的收益或虧損部分重新分類至損益，前提為該筆收益或虧損在有關資產或負債出售時亦會重新歸類至損益賬。

當集團實體與聯營公司或合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生之盈虧僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

客戶合約的收入

本集團於(或當)履約責任獲履行時，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收入。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價的一筆款額)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

3. 重大會計政策 (續)

客戶合約的收入 (續)

隨時間確認收入：計量履約責任的完成進度

輸出法

就物業管理服務、增值服務、酒店住宿服務及旅遊代理服務而言，完全滿足履約責任進展乃根據產出法計量，即基於迄今為止向客戶轉移的服務相對於合約下承諾之剩餘服務的價值直接計量，以確認收入，此最佳反映本集團在轉移服務控制權方面的履約情況。

輸入法

就物業建築及工程服務而言，完全滿足履約責任進展乃根據投入法計量，即透過按本集團為完成履約責任而產生的付出或投入相對於預期為完成履約責任的總投入確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓商品或服務控制權方面的履約情況。

存有重大融資部分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間（不論以明示或暗示方式）為客戶或本集團帶來向客戶轉讓商品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值的影響調整已承諾之代價金額。在該等情況下，合約含有重大融資部份。無論融資承諾於合約中明確訂明，或合約之訂約方協定之支付條款有所暗示，均可能存在重大融資部份。

就相關商品或服務的付款與轉讓之間的期限少於一年的合約，本集團應用不調整任何重大融資部份的交易價格的實際權宜方法。

就於轉移本集團已就任何重大融資部分而調整已承諾之代價金額之相關商品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。相關利息開支於預付款期間收取，且轉移相關商品及服務按相同基準入賬列作其他借貸成本。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾之性質是否為提供指定商品或服務本身之履約責任（即本集團為委託人）或安排由另一方提供該等商品或服務（即本集團為代理人）。

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定商品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取安排另一方提供的指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

客戶合約的收入 (續)

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之倘未獲得該合約則不會產生的成本。

倘預期可收回有關成本 (主要為銷售佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產。以此方式確認的資產隨後按與向客戶轉讓有關該資產之商品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

倘該等成本將在一年內悉數於損益攤銷，則本集團應用可行權宜法，支銷獲得合約的所有增量成本。

租賃

租賃定義 (根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號)

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期 (視適合者而定) 評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人 (根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號)

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之辦公場所及商用物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；及
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款。

除分類為投資物業及根據公允值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權之使用權資產，自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期 (以較短者為準) 內計提折舊。

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號) (續)

使用權資產 (續)

倘本集團於租期結束時獲取相關租賃資產所有權，則行使購買權之後，相關使用權資產的賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產於綜合財務狀況表內作為單獨項目呈列。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內呈列。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公允值計量。初始確認時之公允值調整被視為額外租賃款項並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款 (包括實質性的固定付款)。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債 (並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債呈列為單獨項目。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (於2019年1月1日之前)

當租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

根據融資租賃持有之資產乃於租賃開始時按有關資產之公允值或最低租賃付款之現值 (以較低者為準) 確認為本集團之資產。對出租人之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。

租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔之減少數額間作出分配，以得出有關負債餘額之固定利率。財務費用直接於損益表確認，除非直接計入合資格資產內，在該情況下財務費用依據本集團之一般借貸成本政策 (見下文的會計政策) 撥充資本。或然租金於產生的期間確認為開支。

經營租賃款項 (包括收購根據經營租賃持有之土地的成本) 於有關租賃年內以直線法確認為開支，惟倘有其他系統方法能更清晰呈列耗用租賃資產經濟利益的時間模式除外。

經營租賃的租金優惠被視為租賃付款的一部分，優惠利益總額以直線法確認為租金開支減少。

本集團作為承租人 (於2019年1月1日之前)

預付租賃款項

預付租賃款項指用於開發銷售物業或於生產或提供貨物及服務的土地使用權的預付款項，並初步以成本確認及按剩餘租期以直線法於損益賬內解除。有關開發建築工程預期會於正常營運週期後竣工的銷售項目的預付租賃款項列為非流動資產。

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (於2019年1月1日之前) (續)

預付租賃款項溢價

預付租賃款項的溢價指已支付代價較對透過收購附屬公司收購資產及負債所獲取的中國租賃土地的預付租賃款項的賬面值所超出的金額，並按剩餘租期以直線法於損益賬內解除。有關工程預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項溢價列為非流動資產。

本集團作為出租人 (根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號)

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓予承租人時，該項合約被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟根據公允值模式計量的投資物業則除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收入。

分配代價至合約不同部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的較單獨售價而有別於租賃部分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公允值計量。初始確認時之公允值調整被視為承租人之額外租賃付款。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。於各報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按當日的匯率重新換算。按公允值列賬並以外幣列值之非貨幣項目，乃按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算貨幣項目的匯兌差額乃於其產生期間於損益確認，惟不包括有關作未來生產用途之在建資產的外匯借貸匯兌差額，該等差額於被視作外匯借貸利息成本的調整時計入該等資產之成本。

借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產)所產生的直接借款成本均計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。

所有其他借款成本均於其產生期間內在損益表內確認。

政府補助金

政府補助金於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收獲撥款前，均不會確認。

政府補助金於本集團確認該等補助金擬補償的相關成本為開支時的期間內按系統基準於損益表內確認。具體而言，主要條件為本集團應購買、興建或以其他方式收購非流動資產的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入並且在有關資產的可用年期內有系統及合理地計入損益內。

如作為已產生開支或虧損的補償，或對本集團提供即時財務資助而並無相關日後成本的應收政府補助金於應收該等補助金時在損益表內確認。

3. 重大會計政策 (續)

僱員福利

退休福利成本

向國管退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟香港財務報告準則要求或准許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員之累計福利（如工資及薪金、年假及病假）確認負債。

就其他長期僱員福利確認之負債乃按預期由本集團就截至呈報日期僱員所提供的服務作出之預計未來現金流出的現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟香港財務報告準則要求或准許將其計入資產成本除外。

股份支付

以權益結算並以股份支付之交易

授予僱員的購股權

發放給員工並以權益結算股份的支付款項是以權益工具於授出當日之公允值釐定。

以授出當日（並無考慮非市場性質的歸屬條件）之公允值來釐定的以權益結算並以股份支付的款項，按集團估計權益工具將會最終歸屬的期間以直線法支銷，並於權益中（購股權儲備）作相應增加。於報告期末，本集團會根據所有相關非市場性質的歸屬條件的評估，修正其預計最終歸屬購股期權數量之估算。修訂原先估計之影響（如有）在損益賬確認（累積支出反映經修訂估計），並對購股權儲備作出相應調整。就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權公允值即時於損益列為開支。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於購股權儲備確認的金額將繼續於購股權儲備持有。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與除稅前利潤有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入或不可扣稅的開支項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期間結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債（業務合併除外），則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，若暫時差額是源自商譽之首次確認，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與附屬公司及聯營公司的投資和合營企業的權益有關的應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅利潤以使用暫時差額的利益以及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結束時作檢討，並在不大可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以清償負債或變現資產期間預期的適用稅率計算，根據於報告期間末已實施或實質上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。倘假定被駁回，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產按上文香港會計準則第12號「所得稅」所載之一般原則（即按該等物業的預期收回方式）計量。

3. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

就內含本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項計量而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就內含歸屬於租賃負債的稅項扣減的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號規定。由於應用首次確認豁免，首次確認相關使用權資產及租賃負債的暫時差額並無予以確認。由於重新計量租賃負債及進行租賃修訂而於其後修訂使用權資產及租賃負債的眼面值所產生的暫時差額，並不屬於首次確認豁免範圍，乃於重新計量或修訂之日予以確認。

倘有法定可行使權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，且該等項目與同一稅務機構就同一應課稅實體徵收之所得稅有關，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目則作別論，在此情況下，即期及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。倘對業務合併進行初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響則計入業務合併之會計處理中。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的有形資產（不包括下方所述的在建樓宇工程）。物業、廠房及設備乃以成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

在建作生產、供應或行政用途之物業，按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達致可以管理層擬定方式運作的地點及狀態所直接產生的成本及（就合資格資產而言）根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。該等資產之折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產之基準相同。

於租賃土地及樓宇的所有權權益

當本集團就其中包括租賃土地及樓宇成份的物業所有權權益支付款項時，全部代價在租賃土地與樓宇成份之間按比例於初始確認時分配至相關公允值。

在相關付款能夠可靠分配的情況下，入賬列作經營租賃的於租賃土地的權益於綜合財務狀況表內（自應用香港財務報告準則第16號起）呈列為「使用權資產」或（於應用香港財務報告準則第16號之前）「預付租賃付款」，惟根據公允值模式分類及入賬列作投資物業者則除外。當代價不能於非租賃樓宇成份及相關租賃土地的未劃分權益之間可靠分配時，全部物業將被分類為物業、廠房及設備。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

於租賃土地及樓宇的所有權權益 (續)

當物業因已證實結束自用而變為投資物業時，於轉移日該項目 (包括根據香港財務報告準則第16號的相關租賃土地或根據香港會計準則第17號的預付租賃款項) 賬面值與公允值的任何差額確認於其他全面收入及累計於重估儲備中。相關重估儲備將於其後物業出售或報廢時直接轉入累計溢利。

折舊採用直線法予以確認，以便於其估計可使用年期撇銷資產成本 (在建物業除外) 減去其估計剩餘價值。估計可使用年期、估計剩餘價值和折舊方法會在各報告期末複核，以按預期基準反映任何估計變動的影響。

物業、廠房及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因物業、廠房及設備出售或報廢而產生的損益確認為銷售所得款項及資產賬面值的差額，且列入損益表內。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業 (包括就此目的的在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途的土地，並將此視為就資本升值目的而持有。

自2019年1月1日起，投資物業亦計入租賃物業，該等租賃物業於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產，並由本集團根據經營租賃進行分租。

投資物業乃以成本 (包括交易成本) 初步計值。初步確認後，投資物業以其公允值計算，並調整以撇除任何預付或累計經營租賃收入。

投資物業公允值變動所產生之損益於產生之期間計入損益表。

興建中投資物業之建築成本及利息開支被撥充資本並作為興建中投資物業之賬面值其中部份。

投資物業於其被出售或永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。自2019年1月1日起，倘本集團作為中介出租人將分租分類為融資租賃，則於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業將取消確認。終止確認物業所產生的任何損益 (按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算) 於該項目終止確認時計入損益。

3. 重大會計政策 (續)

業務合併所收購之無形資產

業務合併所收購之無形資產與商譽分開確認及初步按收購日期之公允值 (視為彼等的成本) 確認。

初步確認後，業務合併所收購之具有限使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認無形資產產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計量，並於取消確認資產的期間在損益內確認。

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產 (商譽除外) 之減值

本集團於各報告期間結束時檢討其物業、廠房及設備、使用權資產、有限可使用年期之無形資產及合約成本的賬面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損 (如有) 的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產之可收回金額乃個別估計。當無法個別估計可收回金額時，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。

此外，於可確立合理及一致之分配基準時，公司資產分配至單個現金產生單位，或另行分配至可確立合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。本集團評估有否跡象顯示公司資產可能出現減值。倘存在有關跡象，則釐定公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化資產減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估和確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關商品或服務的代價餘額減與直接關於提供該等商品或服務的成本 (未確認為開支)，則就作為合約成本的資本化資產而言之減值虧損 (如有) 得以確認。作為合約成本的資本化資產屆時就評估相關現金產生單位減值，而計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為減除出售成本後的公允值與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流乃使用除稅前折現率折減至其現值，以反映市場對貨幣時間值的評估及該資產 (或現金產生單位) (其估計未來現金流量未予調整) 特有的風險。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產 (商譽除外) 之減值 (續)

當資產 (或現金產生單位) 的可收回金額估計比賬面值小, 資產 (或現金產生單位) 的賬面值乃調低至其可收回金額。對於不能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言, 本集團將比較一組現金產生單位的賬面值 (包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值) 與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時, 減值虧損將首先被分配以削減任何商譽之賬面值 (倘適用), 其後根據單位內各項資產之賬面值按比例分配到其他資產。資產之賬面值不會被減至 (以最高者為準) 低於其公允值減出售成本 (倘可計量)、其使用價值 (倘可釐定) 及零。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後回撥, 資產 (或現金產生單位或現金產生單位組別) 的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額, 惟該調升的賬面值不可超過倘若該資產 (或現金產生單位或現金產生單位組別) 以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損回撥即時於損益中確認。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃按先進先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

銷售物業

銷售物業擬於開發完成後進行出售, 分類為流動資產。除應用香港財務報告準則第16號後, 根據使用權資產之會計政策以成本模型計量之租賃土地部分外, 銷售物業乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定辨識基準釐定, 包括分配已發生之相關開發支出以及於適當情況下撥充資本之借貸成本。可變現淨值乃指物業估計銷售價格減估計完成成本及銷售所需之成本。

在建待售物業於完成後轉撥至已竣工銷售物業。

撥備

若本集團須就過往事件而承擔現有 (法定或推定) 責任, 及本集團有可能須履行該項責任, 並對責任的金額可作出可靠估計時, 則會確認撥備。

確認為撥備之金額為於申報期間結束時履行現時責任所需代價之最佳估計, 而估計乃經考慮圍繞責任之風險及不確定性而作出。倘撥備以估計履行現時責任之現金流量計量時, 其賬面值為該等現金流量之現值 (倘貨幣時間值之影響屬重大)。

3. 重大會計政策 (續)

撥備 (續)

擔保

根據就銷售燃料泵與客戶訂立的相關合約之保證型保修責任預期成本撥備，乃於銷售相關產品之日期按董事對履行本集團責任所需之開銷之最佳估計值確認。

金融工具

當集團實體參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債確認入賬。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

金融資產及金融負債初步以公允值計算，惟客戶合約產生之應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量則除外。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本（以公允值計入損益表的金融資產及金融負債除外）將視乎情況加入或扣除金融資產或金融負債的公允值。以公允值計入損益表的收購金融資產或金融負債產生的直接交易成本實時在損益表確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及款項（包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現）至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

滿足以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件其後按公允值計入其他全面收益計量的金融資產：

- 以出售金融資產及收取合約現金流量為目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及其後計量 (續)

所有其他金融資產其後按公允值計入損益計量，惟在首次應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資公允值的其後變動。

倘符合下列條件，則金融資產為持作買賣：

- 其乃主要獲收購以於短期內出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之已識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地將一項須按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益計量的金融資產指定為按公允值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公允值計入其他全面收益計量的債務工具／應收款項乃使用實際利息法確認利息收入。就購買或發起的信用減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後的報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具

按公允值計入其他全面收益之權益工具的投資其後按公允值計量，其公允值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於重估儲備累積；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售權益投資之損益，並將繼續於重估儲備持有。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收入」的項目中。

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及其後計量 (續)

(iii) 按公允值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益計量準則的金融資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益之金融資產按於各報告期末按公允值計量，而任何公允值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益或虧損包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產（包括應收賬款及其他應收款項、應收關連方款項、受限制／抵押銀行存款及銀行結餘）以及合約資產以預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團始終就應收賬款、合約資產及應收租賃款項確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損對於結餘重大之應收款項進行個別評估及／或使用具有適當分組的提列矩陣而進行集體評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(i) 信貸風險顯著增加 (續)

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；或
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔一方之日期被視為就評估減值之初步確認日期。在評估自貸款承擔初步確認起信貸風險是否顯著增加時，本集團考慮貸款承擔相關貸款發生違約的風險變動；就財務擔保合約而言，本集團考慮特定債務人合約違約的風險變動。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之有效性，且修訂標準 (如適當) 來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人（包括本集團）還款（未計及本集團所持任何抵押品）時發生。

不論上文為何，本集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上事件（對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響）發生時出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約（如違約或逾期事件）；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 因財務困難導致金融資產無法在活躍市場繼續交易。

(iv) 撤銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能時，本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見後（倘合適），遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損（即違約時虧損大小）及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額（按初始確認時釐定之實際利率貼現）。就應收租賃款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號（自2019年1月1日起）或香港會計準則第17號（於2019年1月1日之前）用於計量應收租賃款項的現金流一致。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

就財務擔保合約而言，本集團僅須當債務人發生違約事件時，根據擔保工具之條款作出付款。因此，預期虧損為預期支付予持有人作為發生信貸虧損之補償減任何本集團預期從持有人、債務人或任何其他人士所收取之金額的現值。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按適當基準歸類，當中已考慮以下情況：

- 金融工具之性質；
- 逾期狀態；
- 對手方的性質、規模及行業；及
- 可取得之外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

對於財務擔保合約，虧損撥備按照香港財務報告準則第9號確定的虧損撥備金額的較高者確認；並且在適當情況下，初步確認的金額減在擔保期內確認的累計收入金額。

本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟貿易應收款項、應收租賃款項、合約資產、其他應收款項（包括代表住戶付款及應收貸款）、應收關聯方款項及財務擔保合約透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

終止確認金融資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團確認於該資產之保留權益並就其須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，及亦就已收所得款項確認有抵押借貸。

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

終止確認金融資產 (續)

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之總和之間的差額乃於損益內確認。

於終止確認本集團選擇初步按公允值計入其他全面收益確認的權益工具投資時，以往於重估儲備中累計之累計損益不再重新分類至損益，但轉入累計溢利。

金融負債及股權工具

分類為債務或權益

債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義分類為金融負債或權益。

股權工具

股權工具是扣除所有負債後實體資產剩餘權益證明之合約。本公司發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

購回本公司本身股權工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股權工具於損益中確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債（包括應付賬款及其他應付款項、應付關連方款項、借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券）其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約是一份要求發行人繳付某指定款項予持有人，作為因某指定債務人未能按照債務工具的條款償還到期款項而引致損失的賠償的合約。財務擔保合約負債初步按其公允值計量，其後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的合約債項金額；及
- 初步確認金額減保證期內所確認之累計攤銷（如適用）。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股權工具 (續)

取消確認/重大變更金融負債

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

本集團將與借貸人之間有重大不同條款之金融負債交換入賬列作原金融負債失效及確認新金融負債。現有或部分金融負債之條款之重大修訂 (不論是否由於本集團遭遇財務困難) 乃按原金融負債失效入賬及確認新金融負債。

本集團認為，倘根據新條款現金流量經貼現現值 (包括任何已付費用減任何已收並使用原實際利率貼現之費用) 與原金融負債剩餘現金流量經貼現現值相差至少10%，則有關條款有重大差異。因此，有關交換債務工具或變更條款列作取消確認，產生之任何成本或費用會於取消確認時確認為部份盈虧。倘有關差異小於10%，則交換或變更視作非重大變更。

非重大變更金融負債

就並不導致終止確認之金融負債的非重大變更而言，相關金融負債之賬面值將會按照經修訂之合約現金流量的現值計算，並按照金融負債之初始實際利率貼現。交易成本或已產生的費用會調整為經修訂金融負債之賬面值，並在餘下期限內攤銷。金融負債賬面值的任何調整於修訂日期在損益中確認。

優先票據及債券及已發行資產抵押證券

本公司發行包含負債及提早贖回權 (與主合約並無密切關係) 之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分均按公允值確認。

本公司的附屬公司發行包含負債及認股期權 (與主合約密切關係) 之債券及資產抵押證券在初步確認時並無分類作主合約及內置衍生工具。於發行日，債券及已發行資產抵押證券均按公允值確認。

在其後期間，優先票據、債券及已發行資產抵押證券之負債部分使用實際利率法按照攤銷成本列賬。提早贖回優先票據權按照公允值計量，其變動按公允值計入損益中。

與發行優先票據及債券及已發行資產抵押證券有關之交易成本計入優先票據及債券及已發行資產抵押證券之賬面值，並使用實際利率法在優先票據及債券及已發行資產抵押證券期間內攤銷。

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

衍生金融工具及對沖

衍生工具初步按訂立衍生工具合約當日的公允值確認，其後則按報告期末的公允值重新計量。所得盈虧隨即於損益內確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此情況下，於損益內確認的時間取決於對沖關係性質。

嵌入式衍生工具

包含香港財務報告準則第9號界定範圍內的金融資產主合約的混合合約中的嵌入式衍生工具不單獨核算。整個混合合約進行分類，及其後整體按攤銷成本或公允值（如適用）計量。

倘嵌入式非衍生主合約中衍生工具（並非國際財務報告準則第9號界定範圍內的金融資產）符合衍生工具的定義、其風險及特徵與主合約的風險及特徵並無密切關係，且主合約並非按公允值計入損益計量時，則該等衍生工具視為獨立衍生工具。

對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用於現金流量對沖。

在對沖關係開始時，本集團明文確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團明文確定對沖工具在抵銷涉及對沖風險的對沖項目公允值或現金流量變動方面是否高效。

對沖關係及有效性評估

評估對沖成效方面，本集團會考慮對沖工具在抵銷涉及對沖風險的對沖項目公允值或現金流量變動方面是否有效，即對沖關係符合下列所有對沖成效要求時：

- 對沖項目和對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會主導經濟關係帶來的價值變化；及
- 對沖關係的對沖比率，等於本集團實際對沖的對沖項目數量與其進行將對沖工具用作對沖該等對沖項目的實際數量之比率。

倘就對沖比率而言，對沖關係未能符合對沖成效要求，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，本集團應調整對沖關係的對沖比率（即對沖再平衡）直至再次符合標準為止。

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

對沖會計處理 (續)

現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具的公允值變動中的有效部分在其他全面收益中確認並於對沖儲備中累計，惟以對沖項目開始進行對沖起所累計的公允值變動為限。其無效部分產生的收益或虧損則即時在損益內確認並歸入「其他收益及虧損」項目。

先前於其他全面收入確認並於權益累計的數額會在對沖項目影響損益期間重新分類至損益，與已確認的對沖項目列在相同項目下。此外，本集團預期於對沖儲備的部分或全部累計虧損於未來或將不可收回，相關數額即時重新分類至損益。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所載本集團之會計政策過程中，管理層須就無法從其他途徑得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視作相關之因素作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用本集團會計政策過程中作出之關鍵判斷（除涉及之估計外（見下文）），以及其對綜合財務報表已確認之金額具有最重大之影響。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

應用會計政策之關鍵判斷 (續)

投資物業之遞延稅項

就計量採用公允值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司董事已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業並非以目標為透過時間消耗投資物業所產生之大部份經濟收益的模式持有。因此，於釐定投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定，有關採用公允值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。於2019年12月31日，投資物業之遞延稅項的賬面值為人民幣1,398,784,000元（2018年：人民幣1,450,400,000元）。

估計不明朗因素的主要來源

以下為有關未來之主要假設及於報告期間結束時會引致下個財政年度資產及負債賬面值大幅調整之重大風險之其他估計不明朗因素主要來源。

釐定銷售物業的可變現淨值

可供銷售物業乃按成本或可變現淨值（以較低者為準）入賬，賬面值合共人民幣35,473,562,000元（2018年：人民幣34,882,404,000元）。成本（包括土地成本、開發開支、根據本集團的會計政策撥充資本之借貸成本）及其他應佔開支於各階段根據可售建築面積採用加權平均法分配至各單位。可變現淨值乃以估計售價（根據中國現行房地產市況）減估計銷售開支及估計竣工成本（倘有）計算，並根據最佳可得之資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會撇減在建銷售物業及可供銷售已竣工物業。

截至2019年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源 (續)

公允值之計量及估值過程

本集團之投資物業合共人民幣11,924,404,000元 (2018年：人民幣10,515,977,000元) 及其公允值計量，以作財務申報之用途。本公司之董事會已設立由本公司首席財務官帶領之估值團隊，以決定公允值計量所需之適當估值技術及輸入數據。

於估計投資物業之公允值時，本集團盡可能使用可得之可觀察市場輸入數據。本集團聘用第三方合資格估值師進行估值。本估值團隊與該合資格外聘估值師緊密合作，以為該估值模式釐定適當之估值技術及輸入數據。首席財務官定期向本公司董事會匯報估值團隊得出之結果，以解釋投資物業之公允值之變動原因。本集團使用包括非根據可觀察市場輸入數據之估值技術以估計若干投資物業之公允值。附註17中詳列本集團用以釐定投資物業之公允值所用之估值技術、輸入數據及主要假設。

商譽估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位 (或現金產生單位組別) 的可收回金額 (為使用價值及公允值減出售成本中的較高者)。計算使用價值時，本集團須按本集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位 (或現金產生單位組別) 產生的未來現金流量及適當貼現率，以計算現值。本集團委聘獨立估值師協助估值工作。本集團的估值團隊與獨立估值師密切合作，以建立適當的估值模式及模式輸入數據。編製已獲批准的財務預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、折現率及預計未來現金流入／流出 (包括收益、毛利及估計經營開支)。超過五年期間的現金流量採用零增長率推算。倘實際未來現金流較預期為少，或因事實及環境的不利變動而下調預期未來現金流入，則可能出現重大減值虧損。於2019年12月31日，商譽的賬面值扣除累計減值虧損人民幣91,574,000元 (2018年：人民幣81,574,000元) 為人民幣2,398,921,000元 (2018年：人民幣2,339,723,000元)。

無形資產估計減值

無形資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘已分配無形資產的現金產生單位的賬面值超出其可收回金額 (即其公允值減出售成本或其使用價值的較高者)，則存在減值。計算使用價值時，本集團須估計資產現金產生單位預期所得未來現金流量及合適貼現率，以計算該等現金流量的現值。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。於2019年12月31日，無形資產的賬面值 (扣除累計減值虧損) 為人民幣1,129,725,000元 (2018年：人民幣1,188,896,000元)。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源 (續)

計入按公允值計入損益計量之金融資產之債務工具之公允值計量

債務工具包括本集團於2019年12月31日按公允值計入損益計量之金融資產人民幣1,420,000,000元(2018年:人民幣2,038,000,000元)按公允值計量,公允值乃使用估值技術根據不可觀察輸入數據釐定。確定有關估值技術及有關輸入數據須作出判斷及估計。與該等因素有關的假設變動或會影響該等工具的已申報公允值。進一步披露見附註20及51(c)。

合約資產及代表住戶作出之付款(包含於應收賬款及其他應收款中)的預期信貸虧損撥備

本集團運用提列矩陣來計算合約資產及代表住戶作出之款項(包含於應收賬款及其他應收款中)的預期信貸虧損。撥備率按具有類似虧損型態的不同債務人組別之內部信貸評級計算。提列矩陣乃基於本集團的歷史違約率,並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的前瞻性資料。於各報告期末,所觀察的歷史違約率會重新評估,並考慮前瞻性資料的變動。於2019年12月31日,合約資產及代表住戶之付款的總賬面值分別為人民幣762,881,000元及人民幣1,072,620,000元(2018年:人民幣452,940,000元及人民幣910,966,000元),而信貸虧損撥備結餘分別為人民幣3,928,000元及人民幣152,026,000元(2018年:人民幣3,350,000元及人民幣122,911,000元)。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團合約資產及代表住戶付款的資料於附註51披露。

應收賬款(包括應收租賃款項)的預期信貸虧損撥備

本集團運用提列矩陣來計算應收賬款的預期信貸虧損,惟就預期信貸虧損進行個別評估的具有重大結餘且信用減值的應收賬款除外。撥備率乃基於內部信用評級,將被視為具有類似虧損模式的不同債務人按其賬齡進行分組。提列矩陣乃基於本集團的歷史違約率,並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的前瞻性資料。於各報告日期,所觀察的歷史違約率會重新評估,並考慮前瞻性資料的變動。於2019年12月31日,應收賬款的總賬面值為人民幣2,503,553,000元(2018年:人民幣2,020,002,000元),而信貸虧損撥備結餘為人民幣83,767,000元(2018年:人民幣62,875,000元)。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團應收賬款的資料分別於附註51披露。

截至2019年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源 (續)

土地增值稅 (「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅的計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務部門最終確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

誠如上文所述，投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，因此，投資物業公允值變動之遞延稅項費用已於出售該等物業時計入應付土地增值稅。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認，惟應課稅利潤或應課稅暫時差額可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據日後應課稅利潤或應課稅暫時差額的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。於2019年12月31日，就未動用稅務虧損而確認的遞延稅項資產之賬面值為人民幣154,938,000元 (2018年：人民幣152,551,000元)。

在建物業建築成本之確認及分配

物業開發成本於施工期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工銷售物業及計入綜合損益及其他全面收益表。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本之前，該等成本乃根據管理層的最佳估計，由本集團計提。於開發物業階段，本集團一般分期進行。各期的共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響未來年度的損益。

5. 客戶合約收入

(i) 客戶合約收入分類

截至2019年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
貨品及服務類型						
物業開發						
銷售已竣工物業	12,866,088	-	-	-	-	12,866,088
物業建造	360,258	-	-	-	-	360,258
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	94,332	-	-	-	94,332
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	4,051,304	-	-	4,051,304
提供增值服務	-	-	449,334	-	-	449,334
提供工程服務	-	-	164,932	-	-	164,932
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	123,478	-	123,478
其他						
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	433,348	433,348
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	338,725	338,725
	13,226,346	94,332	4,665,570	123,478	772,073	18,881,799
收入確認時間						
按時點確認	12,866,088	94,332	-	-	433,348	13,393,768
按時段確認	360,258	-	4,665,570	123,478	338,725	5,488,031
	13,226,346	94,332	4,665,570	123,478	772,073	18,881,799

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資料所披露的收入							
外部客戶	13,226,346	199,778	94,332	4,665,570	123,478	772,073	19,081,577
分部間	8,938	4,727	-	89,006	-	-	102,671
抵銷	13,235,284	204,505	94,332	4,754,576	123,478	772,073	19,184,248
租賃	(8,938)	(4,727)	-	(89,006)	-	-	(102,671)
	-	(199,778)	-	-	-	-	(199,778)
客戶合約收入	13,226,346	-	94,332	4,665,570	123,478	772,073	18,881,799

截至2019年12月31日止年度

5. 客戶合約收入 (續)

(i) 客戶合約收入分類 (續)

截至2018年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
貨品及服務類型						
物業開發						
銷售已竣工物業	7,695,367	-	-	-	-	7,695,367
物業建造	859,141	-	-	-	-	859,141
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	129,666	-	-	-	129,666
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	3,601,065	-	-	3,601,065
提供增值服務	-	-	340,311	-	-	340,311
提供工程服務	-	-	216,190	-	-	216,190
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	135,700	-	135,700
其他						
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	414,400	414,400
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	341,784	341,784
	8,554,508	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,733,624
收入確認時間						
按時點確認	7,695,367	129,666	-	-	414,400	8,239,433
按時段確認	859,141	-	4,157,566	135,700	341,784	5,494,191
	8,554,508	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,733,624

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資料所披露的收入							
外部客戶	8,554,508	252,509	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,986,133
分部間	13,906	2,727	-	118,078	-	-	134,711
	8,568,414	255,236	129,666	4,275,644	135,700	756,184	14,120,844
抵銷	(13,906)	(2,727)	-	(118,078)	-	-	(134,711)
租賃	-	(252,509)	-	-	-	-	(252,509)
客戶合約收入	8,554,508	-	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,733,624

5. 客戶合約收入 (續)

(ii) 客戶合約之履約責任

本集團確認來自以下主要來源的貨品及服務收入：

- 銷售已竣工物業；
- 物業建造；
- 提供物業代理服務；
- 提供物業管理服務；
- 提供增值服務；
- 提供工程服務；
- 提供酒店住宿服務；
- 提供旅遊代理服務；及
- 製造及銷售燃料泵。

就出售已竣工物業而言，本集團預售在建物業及收取客戶按金。收入於客戶獲得已竣工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時點確認。

就建造物業而言，本集團乃為客戶建造物業。建造收入乃隨著推移確認為達成的履約責任，蓋因本集團創造或增強一項資產且該資產在創造或增強時客戶有控制權。建造收入乃使用輸入法根據合約完成階段予以確認。

就提供物業代理服務而言，代理佣金於買方與賣方訂立合法具約束力銷售協議及完成履約責任時的某一個時點確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

物業管理服務主要包括按包乾制、酬金制的物業管理服務及交付前服務。就物業管理服務而言，本集團每月／定期就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務。由於於本集團履約時，業主同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收業主的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

截至2019年12月31日止年度

5. 客戶合約收入 (續)

(ii) 客戶合約之履約責任 (續)

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團就向住宅社區物業管理辦事處提供的物業管理服務的佣金費（按向業主收取物業管理費總額的若干百分比計算）。由於於本集團履約時，住宅社區物業管理辦事處同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團確認已收或應收住宅社區物業管理辦事處的費用為其收入，以隨著時間的流逝安排及監控其他供應商向住宅社區物業管理辦事處提供的服務。

就交付前階段的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向物業開發商提供物業管理服務。由於於本集團履約時，物業開發商同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收物業開發商的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就根據諮詢服務安排的住宅社區諮詢服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向物業管理公司提供諮詢服務。由於於本集團履約時，物業管理公司同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。本集團提前與物業管理公司協定服務費，並將已收或應收物業管理公司的費用隨時間流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就增值服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用，並每月／定期向客戶發出賬單，而賬單因該月／期間已完成服務的實際水平而異。由於於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

就工程服務而言，本集團履約時會創建或增強由客戶控制的資產或在建工程，因此，本集團參考達致履約責任的完成情況，隨時間流逝履行履約責任及確認收入。

就提供酒店住宿服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

就提供旅遊代理服務而言，本集團與客戶預先就本集團提供的旅遊服務協定固定費用收入。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。

就製造及銷售燃料泵而言，收入於客戶獲得燃料泵的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時點確認。

5. 客戶合約收入 (續)

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任之交易價

於2019年12月31日分配至餘下未完成履約責任之交易價及預期收入確認時間如下：

	銷售已竣工物業 人民幣千元	建造物業 人民幣千元
一年內	9,572,600	159,039
一年以上	10,195,974	275,883

於2018年12月31日分配至餘下未完成履約責任之交易價及預期收入確認時間如下：

	銷售已竣工物業 人民幣千元	建造物業 人民幣千元
一年內	8,521,560	566,627
一年以上	10,331,103	—

物業代理服務、物業管理服務、增值服務、工程服務、酒店住宿服務、旅遊代理服務及製造及銷售燃料泵的履約責任乃為最初預定期限為一年或以下之合約部份。根據香港財務報告準則第15號所批准，並未披露分配至有關該等服務的未履行合約的交易價。

(iv) 租賃

	2019年 人民幣千元
經營租賃：	
租賃產生的收入總額	
產生固定租賃付款的經營租賃收入	199,778

	2018年 人民幣千元
經營租賃：	
租賃產生的收入總額	
經營租賃收入—物業	252,509

截至2019年12月31日止年度

6. 分部資料

外部呈報的分部資料乃按本集團經營部門所提供的不同產品及服務進行分析，該等資料與主要營運決策人本公司董事就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇透過不同的銷售產品及所提供的服務管理本集團。

本集團擁有六個可呈報經營分部，包括物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務、酒店經營及其他（包括提供旅遊代理服務以及製造及銷售燃料泵）。

可呈報經營分部的會計政策與載於附註3的本集團會計政策一致。分部業績代表各分部所賺取之利潤，不包括利息收入、按公允值計入損益的金融資產之公允值變動、重新計量於合營企業權益的收益、匯兌虧損淨額、對沖工具之公允值變動、購回、提前贖回及修改優先票據、已發行債券及資產抵押證券的虧損、以股份付款開支、融資成本、應佔聯營公司及合營企業業績、出售附屬公司及聯營公司之收益、中央行政成本及董事薪金之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之方式。

分部間收入按通行市價支銷。

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司及合營企業權益以外之資產、指定按公允值計入其他全面收益之權益工具、按公允值計入損益的金融資產、衍生金融工具、應收關連方款項、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金，以及其他公司資產。

6. 分部資料 (續)

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

截至2019年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	物業代理 服務	物業經營 服務	酒店經營	其他	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
外部收入	13,226,346	199,778	94,332	4,665,570	123,478	772,073	19,081,577
分部間收入	8,938	4,727	-	89,006	-	-	102,671
分部業績	2,328,541	205,943	78,644	959,458	(30,591)	(28,423)	3,513,572
分部資產	42,397,923	11,014,172	26,898	7,693,802	1,128,260	3,014,457	65,275,512
計入計量分部利潤或虧損或分部資產的金額包括：							
非流動資產添置 (附註)	419,098	1,104,137	2,464	311,001	2,932	28,399	1,868,031
投資物業公允值變動之虧損	-	6,165	-	-	-	-	6,165
確認轉撥至投資物業後已竣工銷售物業的 公允值變動之虧損	1,110	-	-	-	-	-	1,110
轉撥至投資物業後的物業重估虧絀	-	-	-	-	24,899	-	24,899
商譽減值	-	-	-	-	-	10,000	10,000
無形資產攤銷	-	-	-	139,546	-	3,497	143,043
物業、廠房及設備折舊	54,392	4,424	4,928	71,262	35,682	74,983	245,671
使用權資產折舊	60,982	-	-	6,392	475	-	67,849
出售物業、廠房及設備的虧損	1,623	-	-	452	-	-	2,075
信貸虧損撥備，扣除撥回	43,494	-	-	96,134	-	-	139,628

截至2019年12月31日止年度

6. 分部資料 (續)

截至2018年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理		酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
			服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元			
外部收入	8,554,508	252,509	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,986,133
分部間收入	13,906	2,727	-	118,078	-	-	134,711
分部業績	1,439,402	351,727	83,540	901,975	(5,035)	(99,159)	2,672,450
分部資產	37,865,715	10,652,307	18,808	7,565,411	1,100,918	2,741,429	59,944,588
計入計量分部利潤或虧損或分部資產的金額包括：							
非流動資產添置 (附註)	362,248	390,004	8,223	155,519	2,325	177,995	1,096,314
投資物業公允值收益	-	136,802	-	-	-	-	136,802
確認轉撥至投資物業後已竣工銷售物業的							
公允值變動之收益	82,409	-	-	-	-	-	82,409
預付租賃款項撥回	13,868	-	-	-	506	-	14,374
預付租賃款項溢價撥回	13,671	-	-	-	-	-	13,671
無形資產攤銷	-	-	-	136,428	-	3,497	139,925
物業、廠房及設備折舊	65,287	4,245	3,423	52,908	36,982	69,446	232,291
出售物業、廠房及設備收益	1,473	-	-	187	-	-	1,660
信貸虧損撥備，扣除撥回	28,981	-	-	53,443	-	-	82,424

附註：非流動資產添置不包括於聯營公司及合營企業的權益、指定按公允值計入其他全面收益之權益工具、按公允值計入損益的金融資產、收購土地使用權的已付按金、潛在收購附屬公司以及投資於聯營公司及合營企業的已付按金、收購一項物業項目的已付按金、其他應收款項 (非流動) 及遞延稅項資產。

6. 分部資料(續)

對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入：		
可呈報經營分部的收入總額	19,184,248	14,120,844
撇銷分部間收入	(102,671)	(134,711)
集團的收入總額	19,081,577	13,986,133
分部業績總額		
撇銷分部間業績賬	(45,703)	(32,872)
未分配款項：		
利息收入	121,816	140,257
匯兌虧損淨額	(225,681)	(740,583)
對沖工具公允值變動	(31,902)	-
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	385,958	939,273
股份付款開支	(20,250)	(17,470)
融資成本	(1,831,761)	(1,464,674)
分佔聯營公司及合營企業業績	(18,888)	23,740
出售附屬公司及聯營公司收益	1,056,478	1,273,824
重新計量於合營企業之權益的收益	989,748	384,487
購回／提早贖回優先票據及債券之虧損	(4,337)	(975)
修改優先票據及債券以及已發行資產抵押證券之虧損	(1,380)	(48,350)
其他未分配開支	(104,989)	(92,188)
除稅前利潤	3,782,681	3,036,919
資產：		
可呈報經營分部資產總計	65,275,512	59,944,588
未分配資產：		
於聯營公司的權益	757,497	1,346,586
於合營企業的權益	2,686,998	1,426,958
指定按公允值計入其他全面收益之權益工具	60,086	51,551
按公允值計入損益之金融資產	1,449,051	2,127,196
應收關連方款項	1,790,649	517,916
受限制／已抵押銀行存款	2,664,674	2,347,868
銀行結餘及現金	20,379,733	26,222,584
其他未分配公司資產	535,759	460,824
集團資產總計	95,599,959	94,446,071

截至2019年12月31日止年度

6. 分部資料 (續)

本集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產主要位於中國及美利堅合眾國（「美國」）。

於截至2019年及2018年12月31日止年度，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到本集團收入總額的10%或以上。

由於主要營運決策人並無定期審閱本集團之分部負債，故並無呈列各經營分部之負債。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<i>添置非流動資產</i>		
可呈報分部總計	1,868,031	1,096,314
未分配金額	4,982	764
集團總計	1,873,013	1,097,078
<i>物業、廠房及設備折舊</i>		
可呈報分部總計	245,671	232,291
未分配金額	4,829	5,682
集團總計	250,500	237,973
<i>使用權資產折舊</i>		
可呈報分部總計	67,849	-
未分配金額	4,981	-
集團總計	72,830	-

7. 其他收入、收益及虧損

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入			
利息收入		121,816	140,257
部分減免中國增值稅		16,740	–
無條件政府補助		1,388	9,392
		139,944	149,649
其他收益及虧損			
按公允值計入損益之金融資產公允值變動		385,958	939,273
重新計量於合營企業之權益的收益	48(c)	989,748	384,487
出售一間聯營公司收益	18(c)	111,575	–
匯兌虧損淨額		(225,681)	(740,583)
對沖工具公允值變動		(31,902)	–
購回／提早贖回優先票據及債券以及已發行資產抵押證券 之虧損		(4,337)	(975)
修改優先票據及債券以及已發行資產抵押證券之虧損		(1,380)	(48,350)
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益		(2,075)	1,660
轉撥至投資物業時的物業重估虧絀		(24,899)	–
商譽減值	22	(10,000)	–
其他		2,396	26,361
		1,189,403	561,873

8. 預期信貸虧損模式下減值虧損(扣除撥回)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就以下各項確認的減值虧損		
– 應收賬款及其他應收款項	(130,444)	(82,057)
– 應收一間合營企業款項	(8,606)	–
– 合約資產	(578)	(367)
	(139,628)	(82,424)

減值評估詳情載於附註51。

截至2019年12月31日止年度

9. 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 銀行及其他貸款	1,294,709	1,208,428
— 優先票據及債券	2,382,217	1,942,299
— 租賃負債	35,745	—
— 融資租賃承擔	—	15,631
— 已發行資產抵押證券	20,861	22,083
自銷售物業已收按金產生之推算利息開支	798,093	627,300
其他融資成本	—	13,442
	4,531,625	3,829,183
減：已就待售在建物業資本化的金額	(2,630,912)	(2,303,626)
在建投資物業之資本化金額	(65,570)	(59,855)
已就在建工程資本化的金額	(3,382)	(1,028)
	1,831,761	1,464,674

截至2019年12月31日止年度，若干資本化的融資成本來自一般借款，並按每年10.1%（2018年：9.9%）的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

10. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中國即期稅項		
企業所得稅		
— 本年度	1,718,780	893,103
— 過往年度超額撥備	(28,886)	—
	1,689,894	893,103
土地增值稅	923,335	803,119
	2,613,229	1,696,222
遞延稅項（附註30）		
（計入）扣自損益	(332,453)	172,513
	2,280,776	1,868,735

10. 所得稅開支(續)

由於本集團並無在香港產生或自香港取得收入，因此，並無在綜合財務報表中作出香港利得稅的撥備。

本集團的企業所得稅乃按適用於應課稅利潤的適用稅率計算。

土地增值稅乃就土地增值數額(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前利潤對賬如下：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前利潤		3,782,681	3,036,919
按中國企業所得稅稅率25%(2018年:25%)繳納的稅項	(a)	945,670	759,230
分佔聯營公司及合營企業業績的稅務影響		4,722	(5,935)
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響		(250,929)	(227,411)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響	(b)	606,595	575,069
未確認稅項虧損的稅務影響		366,477	240,485
動用過往未確認稅務虧損		(35,481)	(28,352)
土地增值稅		923,335	803,119
土地增值稅的稅務影響		(230,834)	(200,780)
享有優惠稅率之若干附屬公司稅率差異之稅務影響	(c)	(54,404)	(49,584)
其他		5,625	2,894
年度所得稅開支		2,280,776	1,868,735

附註：

- (a) 本集團大部份應課稅利潤來自中國的附屬公司，該等附屬公司按適用企業所得稅稅率25%課稅。
- (b) 截至2019年及2018年12月31日止年度的金額主要與境外公司產生的開支(包括來自優先票據的利息、股份付款開支、匯兌虧損、購回、提早贖回及修改優先票據及債券以及已發行資產抵押證券之虧損、衍生金融工具公允值變動、商譽減值及專業費用)的稅務影響有關。
- (c) 不同稅率主要來自若干中國公司，該等公司被視為高新科技企業或從事當地政府鼓勵的行業，於截至2019年及2018年12月31日止年度可按優惠稅率15%繳納中國所得稅。

截至2019年12月31日止年度

11. 年內利潤

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內利潤乃扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金(附註12)	28,101	17,656
其他員工薪金及津貼	2,048,785	1,527,422
界定福利計劃成本	-	60
退休福利計劃供款	293,725	249,811
股份付款	19,871	17,218
員工總成本	2,390,482	1,812,167
減：已就待售在建物業資本化的金額	(294,909)	(287,202)
	2,095,573	1,524,965
核數師酬金	5,600	5,400
預付租賃款項撥回	-	14,374
預付租賃款項溢價撥回	-	13,671
物業、廠房及設備折舊	250,500	237,973
使用權資產折舊	72,830	-
無形資產攤銷(計入銷售及服務成本)	143,043	139,925
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	2,075	(1,660)
確認為開支的已售物業成本	9,565,097	5,960,570
土地及樓宇相關經營租賃租金項下已付最低租賃款項	-	40,381

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金

根據適用上市規則及公司條例披露已付或應付董事及主要行政人員酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
潘軍先生(附註i)	-	4,259	1,628	75	379	6,341
曾寶寶小姐	-	4,259	1,628	75	-	5,962
鄧波先生(附註ii)	-	1,668	615	75	-	2,358
柯卡生先生(附註iii)	-	3,150	1,050	-	-	4,200
張惠明先生(附註iii)	-	3,239	692	69	-	4,000
陳新禹先生(附註iii)	-	2,544	1,045	11	-	3,600
<i>非執行董事：</i>						
李東生先生	240	-	-	-	-	240
廖騫先生	240	-	-	-	-	240
林錦堂先生(附註iv)	100	-	-	-	-	100
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏先生	240	-	-	-	-	240
黃明先生(附註ii)	100	-	-	-	-	100
廖建文先生	240	-	-	-	-	240
王沛詩女士	240	-	-	-	-	240
郭少牧先生	240	-	-	-	-	240
	1,640	19,119	6,658	305	379	28,101
截至2018年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
潘軍先生(附註i)	-	4,913	900	72	188	6,073
曾寶寶小姐	-	4,913	900	72	-	5,885
鄧波先生	-	2,072	402	72	-	2,546
林錦堂先生(附註iv)	-	1,300	-	-	-	1,300
<i>非執行董事：</i>						
李東生先生	240	-	-	-	-	240
廖騫先生	240	-	-	-	-	240
林錦堂先生(附註iv)	108	-	-	-	-	108
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏先生	240	-	-	-	-	240
黃明先生	240	-	-	-	-	240
廖建文先生	240	-	-	-	64	304
王沛詩女士	240	-	-	-	-	240
郭少牧先生	240	-	-	-	-	240
	1,788	13,198	2,202	216	252	17,656

截至2019年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金 (續)

附註：

- (i) 潘軍先生亦為本公司之主要行政人員，上文披露之薪金包括其作為主要行政人員提供服務而收取的薪金。
- (ii) 鄧波先生及黃明先生於2019年5月30日辭任。
- (iii) 柯卡生先生、張惠明先生及陳新禹先生於2019年5月30日獲委任為執行董事。
- (iv) 林錦堂先生已於2018年7月20日辭任執行董事及調任為本公司非執行董事。林錦堂先生於2019年5月30日辭任本公司非執行董事。

以上所示的執行董事薪金乃就彼等為本公司及本集團業務之事務管理所提供的服務支付。

以上所示的非執行董事薪金乃就彼等擔任本公司或其附屬公司之董事支付。

以上所示的獨立非執行董事薪金就彼等擔任本公司之董事支付。

董事會根據本集團每個財政年度的表現釐定酌情花紅。

於年內，概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。

五名最高薪員工

本集團截至2019年12月31日止年度的五名最高薪人士包括兩名(2018年：兩名)董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘三名(2018年：三名)的酬金如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及津貼	7,218	9,721
酌情花紅	8,084	1,985
退休福利計劃供款	210	214
	15,512	11,920

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金 (續)

五名最高薪員工 (續)

酬金介乎以下界別：

	2019年 僱員人數	2018年 僱員人數
4,000,001港元至5,000,000港元	1	3
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—
5,500,001港元至6,000,000港元	1	—

於截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團並無向任何董事、主要行政人員或五名最高薪人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。於截至2019年及2018年12月31日止年度，概無董事及主要行政人員放棄任何薪金。

13. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本年度確認為分派的股息：		
2018年末期股息每股4.00港仙，相當於每股人民幣3.4分 (2018年：就截至2017年12月31日止年度末期股息每股7.00港仙， 相當於每股人民幣5.8分)	195,940	329,217

於報告期末後，董事建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.0分（2018年：截至2018年12月31日止年度之末期股息每股4.00港仙（相當於人民幣3.4分）），合計約人民幣288,384,000元，尚待股東於股東週年大會上批准。

截至2019年12月31日止年度

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2019年	2018年
盈利 (人民幣千元)		
用以計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內利潤)	873,644	728,339
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權－彩生活	-	(93)
用於計算每股攤薄盈利的盈利	873,644	728,246
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,765,629,670	5,762,746,463
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	29,373,158	27,204,965
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,795,002,828	5,789,951,428

截至2019年及2018年12月31日止年度，每股攤薄盈利的計算並無假定行使星晨購股權，蓋因星晨於兩個年度均錄得虧損，行使有關購股權將導致每股盈利增加。

彩生活授出的購股權對計算截至2019年12月31日止年度每股攤薄盈利並無影響，其中該等購股權的行使價高於彩生活股份的平均市價。

15. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	翻新及租賃 物業修繕 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於2018年1月1日	1,061,746	445,868	204,673	386,725	598,697	480,929	3,178,638
完成時轉撥	-	39,609	-	44,980	-	(84,589)	-
添置	-	20,603	46,541	85,090	70,140	131,973	354,347
收購附屬公司(附註47)	-	100,020	-	2,590	1,430	193,760	297,800
轉撥至投資物業	-	(19,441)	-	-	-	-	(19,441)
出售附屬公司(附註48(a)及(c))	(82,542)	(255,174)	-	(7,214)	(5,414)	(103,270)	(453,614)
出售	-	(50,121)	(5,174)	(10,737)	(2,742)	-	(68,774)
於2018年12月31日	979,204	281,364	246,040	501,434	662,111	618,803	3,288,956
於應用香港財務報告準則第16號後調整(附註2)	-	-	-	-	(624,518)	-	(624,518)
於2019年1月1日(經調整)	979,204	281,364	246,040	501,434	37,593	618,803	2,664,438
完成時轉撥	-	456,475	-	78,488	-	(534,963)	-
添置	-	46,780	88,792	86,226	4,202	169,373	395,373
收購附屬公司(附註47)	-	-	-	398	-	-	398
轉撥至投資物業	(66,813)	-	-	-	-	-	(66,813)
出售附屬公司(附註48(a)及(c))	-	-	(1,219)	(6,821)	-	-	(8,040)
出售	-	-	-	(23,172)	(1,554)	-	(24,726)
於2019年12月31日	912,391	784,619	333,613	636,553	40,241	253,213	2,960,630
折舊							
於2018年1月1日	119,469	122,233	112,017	123,782	90,053	-	567,554
年度撥備	33,134	34,681	46,300	74,105	49,753	-	237,973
轉撥至投資物業	-	(1,031)	-	-	-	-	(1,031)
出售附屬公司時撇銷(附註48(a)及(c))	(7,840)	(41,780)	-	(6,916)	(4,399)	-	(60,935)
出售時撇銷	-	(39,884)	(3,756)	(5,370)	(2,401)	-	(51,411)
於2018年12月31日	144,763	74,219	154,561	185,601	133,006	-	692,150
於應用香港財務報告準則第16號後調整(附註2)	-	-	-	-	(117,250)	-	(117,250)
於2019年1月1日(經調整)	144,763	74,219	154,561	185,601	15,756	-	574,900
年度撥備	28,762	42,414	68,278	100,833	10,213	-	250,500
轉撥至投資物業	(23,802)	-	-	-	-	-	(23,802)
出售附屬公司時撇銷(附註48(a)及(c))	-	-	(913)	(2,921)	-	-	(3,834)
出售時撇銷	-	-	-	(7,798)	(1,395)	-	(9,193)
於2019年12月31日	149,723	116,633	221,926	275,715	24,574	-	788,571
賬面值							
於2019年12月31日	762,668	667,986	111,687	360,838	15,667	253,213	2,172,059
於2018年12月31日	834,441	207,145	91,479	315,833	529,105	618,803	2,596,806

截至2019年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備 (續)

折舊按以下可使用年期計算：

酒店樓宇	租賃期或20年 (較短者為準)
租賃土地及樓宇	租賃期或50年 (較短者為準)
翻新及租賃物業修繕	5至10年
家俱、裝置及設備	5年
運輸設備	5至15年

酒店樓宇以及租賃土地及樓宇均位於中國及美國的土地上。

於2019年12月31日，本集團賬面值為人民幣575,845,000元 (2018年：人民幣132,278,000元) 的若干租賃土地及樓宇以及酒店樓宇已抵押予銀行，以擔保授予本集團的若干銀行借貸。

於2018年12月31日，融資租賃項下持有的運輸設備金額為人民幣507,268,000元。於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號後，融資租賃項下持有運輸設備賬面值重新分類為使用權資產。

截至2019年12月31日止年度，賬面值為人民幣18,112,000元 (扣除於損益確認的重估虧絀人民幣24,899,000元) 的酒店樓宇於透過開始經營租賃而說明用途生變後已轉撥至投資物業。

16. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	辦公室物業 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日				
賬面值	137,709	73,237	507,268	718,214
於2019年12月31日				
賬面值	376,689	208,824	463,621	1,049,134
截至2019年12月31日止年度				
折舊費用	5,459	23,724	43,647	72,830
有關租期自首次應用香港財務報告準則				
第16號日期起計12個月內屆滿的短期租賃及其他租賃的開支				36,543
有關低價值資產租賃（不包括租期自應用香港財務報告準則第				
16號日期起計12個月內屆滿的低價值資產短期租賃及其他租				
賃）的開支				1,555
租賃總現金流出				229,349
使用權資產增加				425,438

本集團於兩個年度租賃辦公物業及運輸設備用於運營。租賃合約以固定租期5個月至31年訂立。若干設備租賃乃按融資租賃入賬並按介乎7.73%至10.24%年利率計息。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

此外，本集團擁有若干酒店樓宇及辦公樓宇。本集團為該等物業權益（包括相關租賃土地）的登記擁有人。於收購該等物業權益已提前作出一次性付款。僅當付款能夠可靠分配時，才分別呈列該等自有物業的租賃土地成份。

本集團並未於相關土地及辦公物業的租賃中擁有展期及／或終止選擇權。

於2019年12月31日，確認租賃負債人民幣444,396,000元，相關使用權資產為人民幣603,621,000元。除於出租人所持租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸抵押。

截至2019年12月31日止年度

17. 投資物業

本集團出租經營租賃項下物業，每月收取租金。該等租賃通常初步為期1至20年。

由於租賃安排，本集團並無面臨外幣風險，蓋因所有租賃均以集團實體各自功能貨幣計值。租賃合約並不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期屆滿後購買相關物業之選擇權。

截至2019年12月31日止年度，概無就收購租賃土地作出付款。

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	持作不確定 未來用途的 租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	8,704,339	1,489,825	-	10,194,164
添置	-	259,236	-	259,236
轉撥自己竣工銷售物業	333,862	-	-	333,862
轉撥自物業、廠房及設備（附註15）	18,410	-	-	18,410
轉撥自預付租賃款項	6,412	-	-	6,412
收購附屬公司（附註47(a)）	-	109,981	-	109,981
於損益中確認的公允值變動淨值	5,273	131,529	-	136,802
於建築工程竣工後轉撥	271,373	(271,373)	-	-
出售	(542,890)	-	-	(542,890)
於2018年12月31日	8,796,779	1,719,198	-	10,515,977
首次應用香港財務報告準則第16號所產生影響	-	-	154,750	154,750

17. 投資物業 (續)

(續)	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	持作不確定 未來用途的 租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日 (經調整)	8,796,779	1,719,198	154,750	10,670,727
添置	–	899,132	–	899,132
轉撥自己竣工銷售物業	1,018,083	–	–	1,018,083
轉撥自物業、廠房及設備 (附註15)	18,112	–	–	18,112
轉撥自使用權資產 (附註16)	21,688	–	–	21,688
於建築工程開始時轉撥至發展中待售物業	–	–	(154,750)	(154,750)
於損益中確認的公允值變動淨值	(203,966)	197,801	–	(6,165)
於建築工程竣工後轉撥	964,031	(964,031)	–	–
出售	(542,423)	–	–	(542,423)
於2019年12月31日	10,072,304	1,852,100	–	11,924,404
截至2019年12月31日止年度計入損益而未兌現的物業重估 (虧損)收益 (附註)	(94,912)	197,801	–	102,889
截至2018年12月31日止年度計入損益而未兌現的 物業重估收益 (附註)	5,273	131,529	–	136,802

附註：未兌現的物業重估收益包括投資物業公允值變動及已竣工待售物業於轉撥至投資物業後公允值變動，並已於綜合損益及其他全面收益表中呈列。

於2019年12月31日，本集團已竣工投資物業及發展中投資物業的公允值分別為人民幣10,072,304,000元（2018年：人民幣8,796,779,000元）及人民幣1,852,100,000元（2018年：人民幣1,719,198,000元），乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有適當資格，最近有評估相關地區類似物業價值的經驗。

截至2019年12月31日止年度

17. 投資物業 (續)

於2019年12月31日，公允值為人民幣538,653,000元 (2018年：人民幣567,653,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位，但目前根據中國的有關法律法規卻不能申請相關業權證。

於2019年12月31日，本集團合計公允值為人民幣4,673,918,000元 (2018年：人民幣2,484,166,000元)的若干投資物業已抵押予銀行，以取得授予本集團的銀行融資。

於2019年及2018年12月31日，已竣工投資物業之估值以收入資本化法及直接比較法釐定。收入資本化法乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出 (如適用)。於2019年及2018年12月31日，在建投資物業之估值採用剩餘價值法及直接比較法得出，乃基於類似物業的市場可觀察交易並計及完成開發將耗費的建設成本計算。直接比較法乃經參考可資比較市場交易得出，並假定可根據市場上的相關交易對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。於估計物業之公允值時，物業的目前用途為其最高及最佳用途。

本集團根據經營租賃持有的以賺取租金為目的的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業，採用公允值模式計量。

下表詳列於2019年及2018年12月31日之投資物業公允值釐定方式 (特別是當中使用之估值技術及輸入數據)，以及根據計量公允值時其輸入數據的可觀察程度而劃分的公允值分類等級 (級別一至三)。

17. 投資物業 (續)

本集團持有的 投資物業	於2019年 12月31日之 公允價值 人民幣千元	地點	公允價值等級	估值技術及主要輸入數據	重要可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	敏感度
已竣工投資物業	8,504,760	深圳、天津、成都、 南京、東莞、桂林、 武漢、蘇州、上海、 惠州	級別三	收入資本化法—淨收入的收入 資本化及為潛在復歸收入 所作之撥備。	1. 定期收益 2. 復歸收益 3. 空置率	2.5%–6% 3%–6.5% 2%–15%	定期收益輕微增加將不會 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。 復歸收益輕微增加將不會 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。 空置率輕微增加將不會導致公 允價值大幅減少，反之亦然。
已竣工投資物業	1,567,544	深圳、惠州、武漢、 東莞、天津、上海、 成都、南通、南京、 無錫、荊州、九江、 溫州、昆明、常州、 杭州、煙台、大連、 太原及江蘇	級別三	直接比較法—根據類似物業之 市場可觀察交易，並為反映 有關物業之狀況而作出 調整。	1. 市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2. 就地理位置差異作出 的調整	2,500–73,900 3%–10%	市場單位銷售價大幅增加將 導致公允價值大幅增加， 反之亦然。 調整大幅增加將導致公允價值 大幅減少，反之亦然。
在建投資物業	527,400	杭州	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值 及考慮竣工之建築成本、 開發商利潤、市場推廣成本。	1. 竣工之總開發價值 (人民幣千元) 2. 開發商利潤 3. 市場推廣成本 4. 竣工之建築成本 (人民幣千元)	1,856,000 12%–14% 4% 956,590	總開發價值大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅增加/減少。 開發商利潤大幅增加將導致 公允價值大幅減少， 反之亦然。 市場推廣成本輕微增加將 不會導致公允價值大幅 減少，反之亦然。 竣工之建築成本大幅增加 將導致公允價值大幅減少， 反之亦然。
在建投資物業	1,324,700	成都、湖北、南京及 蘇州	級別三	直接比較法—根據類似土地之 市場可觀察交易，並為反映 有關土地之狀況而作出 調整。	1. 市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2. 就地理位置差異作出 的調整	560–6,900 3%–10%	市場單位銷售價大幅增加將 導致公允價值大幅增加， 反之亦然。 調整大幅增加將導致公允價值 大幅減少，反之亦然。
	11,924,404						

截至2019年12月31日止年度

17. 投資物業 (續)

本集團持有的 投資物業	於2018年 12月31日之 公允值 人民幣千元	地點	公允值等級	估值技術及主要輸入數據	重要可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	敏感度
已竣工投資物業	8,322,056	深圳、天津、成都、 南京、東莞、桂林、 武漢、蘇州、上海、 惠州	級別三	收入資本化法—淨收入的收入 資本化及為潛在復歸收入 所作之撥備。	1. 定期收益 2. 復歸收益 3. 空置率	3%–6% 2.3%–6.5% 0%–20%	定期收益輕微增加將不會 導致公允值大幅減少， 反之亦然。 復歸收益輕微增加將不會 導致公允值大幅減少， 反之亦然。 空置率輕微增加將不會導致 公允值大幅減少， 反之亦然。
已竣工投資物業	474,723	深圳、惠州、武漢、 東莞、天津、上海、 成都、南通、南京、 無錫、荊州、九江、 溫州及昆明	級別三	直接比較法—根據類似物業之 市場可觀察交易，並為反映 有關物業之狀況而作出 調整。	1. 市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2. 就地理位置差異作出 的調整	3,150–15,900 3%–10%	市場單位銷售價大幅增加將 導致公允值大幅增加， 反之亦然。 調整大幅增加將導致公允值 大幅減少，反之亦然。
在建投資物業	1,149,698	江蘇、杭州	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值 及考慮竣工之建築成本、 開發商利潤、市場推廣成本。	1. 完成之總開發價值 (人民幣千元) 2. 開發商利潤 3. 市場推廣成本 4. 竣工之建築成本 (人民幣千元)	817,000– 1,770,000 12%–14% 3% 52,000–938,000	總開發價值大幅增加將導致公 允值大幅增加，反之亦然。 開發商利潤大幅增加將導致 公允值大幅減少， 反之亦然。 市場推廣成本輕微增加將不 會導致公允值大幅減少， 反之亦然。 竣工之建築成本大幅增加 將導致公允值大幅減少， 反之亦然。
在建投資物業	569,500	成都、南京	級別三	直接比較法—根據類似土地之 市場可觀察交易，並為反映 有關土地之狀況而作出 調整。	1. 市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2. 就地理位置差異作出 的調整	2,300–2,700 3%–10%	市場單位銷售價大幅增加將 導致公允值大幅增加， 反之亦然。 調整大幅增加將導致公允值 大幅減少，反之亦然。
	10,515,977						

於截至2019年及2018年12月31日止年度，並無級別三之轉入或轉出。

18. 於聯營公司的權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資成本，非上市	743,402	1,306,450
分佔收購後業績（扣除已收股息）	14,095	40,136
	757,497	1,346,586

於報告期末本集團主要聯營公司之詳情如下所示：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	營運地點	本集團應佔股權		本集團持有投票權比例		主要業務
			2019年	2018年	2019年	2018年	
蘇州林甲岩房產發展有限公司 （「蘇州林甲岩」）（附註a）	中國	中國	43%	43%	43%	43%	於中國從事物業發展
深圳市航天物業管理有限公司 （「深圳航天」）（附註b）	中國	中國	40.06%	40.06%	40.06%	40.06%	於中國從事物業管理
蕪湖信嘉投資中心(有限合夥) （「蕪湖信嘉」）（附註c）	中國	中國	-	46%	-	46%	於中國從事投資管理

附註：

- (a) 根據蘇州林甲岩組織章程細則，本集團有權於蘇州林甲岩的股東大會（指示可重大影響蘇州林甲岩回報的相關活動的規管團體）上就43%票數投票。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故蘇州林甲岩入賬為本集團聯營公司。
- (b) 截至2018年12月31日止年度，本集團收購深圳航天之股權，總代價人民幣114,262,000元已於2018年悉數結清。根據深圳航天的公司章程細則，本集團有權於深圳航天的股東大會（指示可重大影響深圳航天回報的相關活動的規管團體）上就40%的票數投票。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故深圳航天入賬為本集團聯營公司。
- (c) 截至2019年12月31日止年度，本集團以代價人民幣773,397,000元出售其於蕪湖信嘉之權益，出售收益人民幣111,575,000元於綜合損益及其他全面收益表確認並計入「其他收益及虧損」。截至2019年12月31日，代價已悉數結清。

截至2019年12月31日止年度

18. 於聯營公司的權益 (續)

附註：(續)

- (d) 截至2018年12月31日止年度，本集團以代價人民幣5,000,000元出售其於一間聯營公司之權益，於綜合損益及其他全面收益表確認之收益並不重大。
- (e) 除上述交易外，截至2019年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣98,284,000元(2018年：人民幣144,246,000元)收購於若干聯營公司的股權。該等聯營公司於中國從事物業開發、物業經營服務或作為投資控股。
- (f) 截至2019年12月31日止年度，本集團自聯營公司收取股息人民幣37,131,000元(2018年：人民幣2,448,000元)。

有關本集團主要聯營公司的財務資料概要載於下文。下文財務資料概要呈列根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務報表所示金額。

聯營公司乃按權益法列入該等綜合財務報表。

蘇州林甲岩

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	2,054,410	927,222
非流動資產	981,656	787,008
流動負債	(2,211,378)	(867,224)
年內虧損及其他全面開支	(22,318)	(7,231)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於蘇州林甲岩的權益之賬面值的對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
蘇州林甲岩資產淨值	824,688	847,006
本集團佔所有權權益比例	43%	43%
本集團佔權益之賬面值	354,616	364,213

18. 於聯營公司的權益 (續)

深圳航天

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於深圳航天的權益之賬面值的對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	160,999	152,824
非流動資產	67,172	118,089
流動負債	(125,827)	(102,950)
年內溢利及其他全面收入	22,699	27,542

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
深圳航天資產淨值	102,344	167,963
本集團佔所有權權益比例	40.06%	40.06%
商譽	40,999	67,286
本集團佔權益之賬面值	74,519	74,519
	115,518	141,805

個別而言並不重大的聯營公司匯總資料：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本集團應佔溢利及其他全面收益	11,242	26,956
本集團佔權益的總賬面值	287,363	915,087

截至2019年12月31日止年度

19. 於合營企業之權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資成本，非上市	2,733,334	1,431,647
分佔收購後業績（扣除已收股息）	(46,336)	(4,689)
	2,686,998	1,426,958

於報告期末本集團主要合營企業之詳情如下所示：

實體名稱	註冊成立／		本集團應佔股權		本集團持有投票權比例		主要業務
	成立地點	營運地點	2019年	2018年	2019年	2018年	
北京亞新科天緯油泵油嘴股份有限公司（「北京亞新科」） （附註a及b）	中國	中國	35.69%	35.69%	35.69%	35.69%	於中國從事物業發展
深圳玉石房地產開發有限公司 （「深圳玉石」） （附註b及48(c)）	中國	中國	51.00%	-	51.00%	-	於中國從事物業發展
深圳市花樣年房地產開發有限公司（「深圳花樣年」） （附註b及48(c)）	中國	中國	50.00%	-	50.00%	-	於中國從事物業發展

附註：

- (a) 於2018年，本集團與獨立投資者（「投資者」）已書面協定投資者將收購北京亞新科64.30%股權，條件是本集團已獲得北京亞新科64.30%股權。於完成收購後，本集團於北京亞新科的股權由59.85%攤薄至35.69%，而投資者合共持有北京亞新科64.30%的股權。根據經修訂的組織章程細則，北京亞新科的董事會（指示可重大影響北京亞新科回報的相關活動的規管團體）包括七名董事（本集團及投資者可分別委任四名董事及三名董事），及北京亞新科相關活動的批准須取得三分之二董事票數，因此，北京亞新科由本集團及投資者共同控制，分類為合營企業的權益。北京亞新科持有位於北京的一塊土地及位於中國天津的製造工廠。
- (b) 由於根據該等公司組織章程大綱及細則，該等公司的主要財務及營運政策需要全體董事一致同意，故所有該等公司於相關期間結算日入賬列作合營企業。
- (c) 截至2019年12月31日止年度，本集團共出資人民幣22,483,000元（2018年：人民幣73,762,000元）以與若干合營企業夥伴成立若干合營企業。合營企業主要從事物業開發及物業經營服務。

19. 於合營企業之權益 (續)

附註：(續)

- (d) 截至2019年12月31日止年度，本集團以代價人民幣20,000,000元出售其於一間合營企業之權益(2018年：無)，於綜合損益及其他全面收益表確認之收益並不重大。
- (e) 截至2019年12月31日止年度，本集團自合營企業收取股息人民幣12,021,000元(2018年：人民幣2,403,000元)。

有關本集團主要合營企業之財務資料概要載於下文。以下財務資料概要呈列根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表所示金額。

合營企業乃按權益法列入該等綜合財務報表。

北京亞新科

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	4,796,077	3,488,611
流動負債	(2,906,026)	(1,466,611)
年內虧損及其他全面開支	(131,949)	-

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之北京亞新科的權益之賬面值的對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
北京亞新科的資產淨值	1,890,051	2,022,000
本集團佔所有權權益比例	35.69%	35.69%
本集團佔權益之賬面值	674,559	721,652

截至2019年12月31日止年度

19. 於合營企業之權益 (續)

深圳玉石

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	2,760,988	不適用
流動負債	(890,887)	不適用
年內虧損及其他全面開支	(245)	不適用

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之深圳玉石的權益之賬面值的對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
深圳玉石的資產淨值	1,870,101	不適用
本集團佔所有權權益比例	51.00%	不適用
本集團佔權益之賬面值	953,752	不適用

深圳花樣年

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	1,477,758	不適用
流動負債	(807,596)	不適用
年內虧損及其他全面開支	(494)	不適用

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之深圳花樣年的權益之賬面值的對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
深圳花樣年的資產淨值	670,162	不適用
本集團佔所有權權益比例	50.00%	不適用
本集團佔權益之賬面值	335,081	不適用

19. 於合營企業之權益 (續)

個別而言並不重大的合營企業的匯總資料：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本集團應佔溢利 (虧損) 及其他全面收入 (開支)	17,839	(11,140)
本集團佔權益的總賬面值	723,606	705,306

20. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貨幣市場基金投資	(a)	29,051	89,196
債務工具	(b)	1,420,000	2,038,000
		1,449,051	2,127,196

附註：

- (a) 貨幣市場基金投資乃由知名證券公司發行。貨幣市場基金投資之回報及本金並無由證券公司擔保。由於上述投資乃按公允值基準進行管理而績效按公允值基準予以評估，故該等投資於初次確認時按公允值計入損益計量。
- (b) 於2017年，本集團與一名獨立投資者分別向嘉興方宴投資合夥企業 (有限合夥) (「嘉興方宴」) 出資人民幣100,000,000元及人民幣1,000,000,000元，其隨後自一名獨立第三方收購來自一名中國物業發展商 (「借款人」) 的違約應收貸款 (「債務工具」)，現金代價為人民幣1,100,000,000元。根據本集團與獨立投資者於2018年8月訂立的補充有限合夥協議，本集團取得嘉興方宴的全部實益權益及嘉興方宴入賬列為本公司的附屬公司。債務工具由本集團透過收購嘉興方宴而收購。

債務工具為一名物業發展商於2015年的違約及其以中國北京的若干已竣工物業作抵押。債務工具可透過司法拍賣變現已抵押物業予以收回。

截至2019年12月31日止年度，本集團透過於司法拍賣中變現借款人的其他物業自北京市第三中級人民法院收取人民幣1,000,000,000元，以部分償還上述違約貸款的利息部分人民幣1,000,000,000元。此後，本集團繼續就變現借入物業與北京市第三中級人民法院進行磋商。

於2019年12月31日，根據本公司法律顧問就司法拍賣暫定的時間表所作出的意見，本公司董事認為債務工具將於報告期末起計一年內透過司法拍賣結算，並歸類入流動資產項下。

根據獨立專業估值師編製的估值報告，於2019年12月31日，債務工具的公允值為人民幣1,420,000,000元 (2018年：人民幣2,038,000,000元)。

截至2019年12月31日止年度

20. 按公允值計入損益之金融資產 (續)

2019年及2018年12月31日，貨幣市場基金投資之公允值乃按市場法釐定，其經參考相關投資（主要包括政府債權證、國債、企業債券及短期定期存款等中國債務投資）之表現後達致。

於2019年12月31日，貨幣市場基金投資之本金額為人民幣29,051,000元（2018年：人民幣89,196,000元）。董事認為，於2019年12月31日之投資公允值與其本金額相若及於截至2019年12月31日止年度於其他收益及虧損確認貨幣市場基金投資公允值收益人民幣3,958,000元（2018年：人民幣1,273,000元）。

債務工具於2019年12月31日的公允值由管理層參考專業估值師編製的估值報告釐定為人民幣1,420,000,000元（2018年：人民幣2,038,000,000元）及於截至2019年12月31日止年度內於其他收益及虧損確認債務工具的公允值收益人民幣382,000,000元（2018年：人民幣938,000,000元）。債務工具的公允值乃根據可能加權預期回報模式釐定，其涉及估計在不同司法拍賣結果情況下可自債務工具收回的現金流量。債務工具的估值取決於若干不可觀察輸入數據，包括預期價值、貼現率及司法拍賣結果的可能性。該等投資的公允值計量詳情載於附註51(c)。

21. 指定按公允值計入其他全面收益之權益工具

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非上市股權投資		
— 物業經營服務（附註）	53,702	45,167
— 其他	6,384	6,384
	60,086	51,551

附註：於2019年及2018年12月31日，該等非上市權益證券指於若干私營實體之投資及於被投資方介乎1%至20%之股權。被投資方主要從事物業經營服務。投資之公允值計量詳情載於附註51(c)。

22. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2018年1月1日	2,381,332
因收購業務而產生(附註47(b))	46,796
出售附屬公司(附註48(a)及(c))	(6,831)
於2018年12月31日	2,421,297
因收購業務而產生(附註47(b))	69,198
於2019年12月31日	2,490,495
減值	
於2018年1月1日及2018年12月31日	81,574
確認減值虧損	10,000
於2019年12月31日	91,574
賬面值	
於2019年12月31日	2,398,921
於2018年12月31日	2,339,723

就減值檢測而言，上述商譽已分配至兩組現金產生單位，包括一組物業經營服務附屬公司（統稱物業經營現金產生單位（「物業經營現金產生單位」））及一組旅遊代理服務附屬公司（統稱旅遊代理現金產生單位（「旅遊代理現金產生單位」））。於2019年及2018年12月31日，分配至該等現金產生單位之商譽之賬面值（扣除累計減值虧損）如下所示：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業經營現金產生單位	2,329,732	2,260,534
旅遊代理現金產生單位	69,189	79,189
	2,398,921	2,339,723

截至2019年12月31日止年度

22. 商譽 (續)

物業經營現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。於2019年及2018年12月31日，該計算使用根據管理層批准之涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測、收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率。

貼現率反映與物業經營現金產生單位有關的特定風險。五年期內增長率乃基於過往經驗及管理層對市場發展的預期。五年期後之現金流量乃採用零增長率推算。

	2019年	2018年
貼現率	19%	21% – 22%
五年期內增長率	6% – 10%	6% – 11%

本集團管理層相信，使用價值計算之主要估計的任何合理可能變動將不會導致物業經營現金產生單位的眼面值超出其可收回金額。

截至2019年12月31日止年度，本公司董事認為，由於香港不利市況嚴重影響旅遊業財務表現，旅遊代理現金產生單位之表現下滑。於2019年12月31日，旅遊代理現金產生單位的資產（包括分配至旅遊代理現金產生單位的商譽）賬面值釐定高於可收回金額人民幣107,004,000元。因此，本集團就分配至旅遊代理現金產生單位的商譽確認減值虧損人民幣10,000,000元。

旅遊代理現金產生單位的可收回金額乃基於採用現金流量預測的使用價值計算法釐定，現金流量預測乃基於經管理層批准的五年財務預算計算。推算超過五年期間的現金流量所用的增長率為2.93%（2018年：2.93%）。該增長率並無超過現金產生單位經營所屬業務的長期平均增長率。主要假設為基於預測期間的貼現率、預算利潤率及收益。

釐定所指定價值所用的收益及預算利潤率的基礎乃基於過往表現及管理層對管理層加工能力及透過提供旅遊代理服務而取得經濟收入來源能力的預期。

所用貼現率為除稅前貼現率，反映與於香港經營旅遊代理業務相關的特定風險。就現金流量預測應用的稅前貼現率為13.9%（2018年：13.7%）。

於3月，本集團就透過出售若干附屬公司出售旅遊代理業務與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，代價為人民幣61,558,000元，且本集團將股東貸款轉讓予該第三方，有關金額乃於完成日期釐定。於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，旅遊代理現金產生單位出售事項經已完成。本公司董事認為，代價與2019年12月31日旅遊代理現金產生單位淨資產的眼面值相若，出售旅遊代理業務的收益或虧損就綜合財務報表而言並不重大。

23. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2018年1月1日	1,343,678	52,441	1,396,119
因收購附屬公司而產生(附註47(b))	8,920	–	8,920
於2018年12月31日	1,352,598	52,441	1,405,039
因收購附屬公司而產生(附註47(b))	83,872	–	83,872
於2019年12月31日	1,436,470	52,441	1,488,911
攤銷			
於2018年1月1日	69,224	6,994	76,218
年內撥備	136,428	3,497	139,925
於2018年12月31日	205,652	10,491	216,143
年內撥備	139,546	3,497	143,043
於2019年12月31日	345,198	13,988	359,186
賬面值			
於2019年12月31日	1,091,272	38,453	1,129,725
於2018年12月31日	1,146,946	41,950	1,188,896

本集團透過向第三方收購附屬公司收購物業管理合約、客戶關係及商標。

以上無形資產之使用年期有限，並按5年至15年不等以直線法攤銷。

截至2019年12月31日止年度

24. 預付租賃款項

	2018年 人民幣千元
就申報目的分析為：	
非流動資產	206,743
流動資產	6,750
	213,493

截至2018年12月31日止年度，於若干物業開發項目開始相關建設工程後，預付租賃款項人民幣516,859,000元轉撥至在建待售物業、預付租賃款項人民幣6,412,000元轉撥至在建投資物業。

截至2018年12月31日止年度，預付租賃款項人民幣19,234,000元透過收購附屬公司予以收購及預付租賃款項人民幣41,044,000元透過出售附屬公司予以出售，詳情分別載於附註47(a)及48(c)。

於2019年1月1日，於應用香港財務報告準則第16號後，有關用於持作自用之租賃土地之預付租賃款項之流動及非流動部分分別為人民幣4,525,000元及人民幣133,184,000元，乃重新分類至使用權資產，而有關目前所持尚未確定未來用途之租賃土地之預付租賃款項之流動及非流動部分分別為人民幣2,225,000元及人民幣73,559,000元，乃轉撥至投資物業。

25. 預付租賃款項溢價

二零一八年十二月三十一日本集團的預付租賃款項的溢價指公允值超過年內透過收購附屬公司所獲取的中國租賃土地的預付租賃款項達人民幣78,966,000元賬面值的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

	2018年 人民幣千元
就申報目的分析為：	
非流動資產	76,418
流動資產	2,548
	78,966

於2019年1月1日，於應用香港財務報告準則第16號後，有關目前所持尚未確定未來用途之租賃土地之預付租賃款項溢價之流動及非流動部分分別為人民幣2,548,000元及人民幣76,418,000元，乃轉撥至投資物業。

26. 應收關連方款項

			2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本公司附屬公司非控股股東			306,669	319,230
合營企業			1,238,327	182,777
聯營公司			40,541	15,909
關連方			205,112	-
			1,790,649	517,916
減：預期於1年後變現並於非流動資產項下所示款項			(958,190)	(81,505)
			832,459	436,411
關連方	關係	性質	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
深圳市彩付寶科技有限公司（「深圳市彩付寶」）	由本公司董事兼首席執行官潘軍先生控制的關聯公司	- 非貿易性質 - 貿易性質	110,856 54,597	-
深圳市天闊投資發展有限公司	由本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的關聯公司	- 非貿易性質	39,659	-
			205,112	-

截至2019年12月31日止年度

26. 應收關連方款項 (續)

就線上推廣服務收入的應收深圳市彩付寶貿易款項結餘而言，授予自發票發出日期起計為期一年的信貸期。以下為應收關連方貿易款項結餘於報告期末按發票日期（與相關收益確認日期相若）呈列的賬齡分析：

	2019年 人民幣千元
0至30日	15,665
31至90日	22,278
91至180日	16,654
	54,597

應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關連方餘下款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

附屬公司、合營企業、聯營公司及關連方主要從物業發展、物業管理及物業租賃業務，本集團根據墊款收回的預期日期釐定即期或非即期部分，其經參考物業項目的狀態及附屬公司、合營企業、聯營公司及關連方的財務狀況。

減值評估詳情載於附註51(b)。

27. 潛在收購附屬公司及投資於聯營公司及合營企業之已付按金

- (a) 於2019年12月31日，本集團已就向獨立第三方收購於物業項目公司之股權支付按金人民幣124,593,000元（2018年：人民幣124,593,000元）。收購事項之先決條件是目標土地使用權的用途由工業用地變更為住宅及商業用地獲中國當地政府批准。

根據買賣協議，於交易並無完成之情況下，賣方將悉數退還按金予本集團。於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，收購股權尚未完成。

- (b) 於2019年12月31日，本集團已就自獨立第三方收購若干主要於中國從事物業經營的公司股權支付按金人民幣9,868,000元（2018年：人民幣69,834,000元）。

截至2019年12月31日止年度，若干公司股權之收購（於2018年12月31日已付按金人民幣60,668,000元）已完成。

根據買賣協議，於交易並無完成之情況下，按金將由賣方悉數退還予本集團。於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，收購該等股權尚未完成。

- (c) 於2019年12月31日，本集團已就於若干聯營公司及合營企業之投資支付按金人民幣717,566,000元（2018年：零），該等公司主要於中國從事物業開發，並與若干獨立投資者合作進行物業開發項目。

根據投資協議，倘物業項目公司未能於土地公開拍賣中成功競標，則獨立投資者及／或被投資方將悉數退還按金予本集團。

於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，物業項目公司於土地公開拍賣中成功競標，上述投資將於聯營公司及合營企業註冊成立時轉撥至於聯營公司或合營企業的權益。

28. 收購一項物業項目之已付按金

於2018年12月31日，本集團已就向獨立物業開發商收購一項物業項目支付按金人民幣202,961,000元。上述按金與收購物業作營運養老業務有關，因此分類為非流動資產。

截至2019年12月31日止年度，收購該項物業項目經已完成。於完成收購該項物業項目後，截止至今已付按金人民幣204,817,000元轉撥至使用權資產。

截至2019年12月31日止年度

29. 收購土地使用權之已付按金

於2018年12月31日，本集團已就向獨立第三方收購土地使用權支付按金人民幣228,703,000元。於截至2019年12月31日止年度，收購土地使用權經已完成，且已付按金已轉撥至在建待售物業。

30. 遞延稅項

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延稅項資產	(710,650)	(565,707)
遞延稅項負債	1,569,772	1,734,943
	859,122	1,169,236

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債（資產）及其變動：

	投資物業 及按公允值 計入損益的 金融資產的 公允值變動 人民幣千元	物業及其他 資產重估 人民幣千元	可扣減開支 之暫時差額 人民幣千元 (附註a)	稅項虧損 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,403,903	256,596	(45,599)	(151,538)	325,360	(495,272)	1,293,450
於損益表支出（計入）	280,997	2,781	32,325	(1,013)	(34,981)	(107,596)	172,513
於其他全面收益中計入	-	-	-	-	-	(60)	(60)
收購附屬公司（附註47(b)）	-	-	-	-	2,230	-	2,230
出售附屬公司（附註48(c)）	-	(298,897)	-	-	-	-	(298,897)
於2018年12月31日	1,684,900	(39,520)	(13,274)	(152,551)	292,609	(602,928)	1,169,236
於損益表支出（計入）	(180,851)	-	4,444	(2,387)	(35,761)	(117,898)	(332,453)
於其他全面收益中計入	-	1,371	-	-	-	-	1,371
收購附屬公司（附註47(b)）	-	-	-	-	20,968	-	20,968
於2019年12月31日	1,504,049	(38,149)	(8,830)	(154,938)	277,816	(720,826)	859,122

附註：

- (a) 可扣減開支的暫時差額主要指廣告開支、預期信貸虧損撥備及增量銷售佣金，其可於未來扣減。
- (b) 其他主要指土地增值稅撥備及有關合約負債的融資部分產生的暫時差額。

30. 遞延稅項 (續)

於2019年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損人民幣4,537,222,000元(2018年：人民幣2,999,780,000元)。已就人民幣619,752,000元(2018年：人民幣610,204,000元)的該等稅項虧損確認遞延稅項資產。由於不可預測未來利潤，因此並未就人民幣3,917,470,000元(2018年：人民幣2,389,576,000元)的餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2019年12月31日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共人民幣18,521,081,000元(2018年：人民幣15,883,154,000元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額於可見將來可能不會撥回，因此亦無就該等暫時差額確認遞延稅項負債。

31. 銷售物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已竣工銷售物業	10,490,488	8,451,136
在建待售物業	24,983,074	26,431,268
	35,473,562	34,882,404
租賃土地分析：		人民幣千元
於2019年1月1日		
賬面值		8,979,716
於2019年12月31日		
賬面值		9,242,179
截至2019年12月31日止年度		
現金流出總額		1,866,999
增加		2,054,736

自2019年1月1日起，租賃土地之賬面值根據香港財務報告準則第16號按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量。剩餘價值按租賃土地部分的估計出售價值釐定。經計及2019年12月31日的估計剩餘價值，並無就租賃土地計提折舊開支。

於2019年12月31日，本集團賬面值為人民幣8,164,030,000元(2018年：人民幣6,374,242,000元)的若干銷售物業被質押作本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

截至2019年12月31日止年度

31. 銷售物業 (續)

截至2019年12月31日止年度，總賬面值人民幣1,019,193,000元(2018年：人民幣251,453,000元)的已竣工銷售物業於透過開始經營租賃而說明用途生變後已轉為投資物業。於轉撥日，該等物業的公允值變動產生的虧損人民幣1,110,000元(2018年：公允值變動收益人民幣82,409,000元)已於本年度綜合損益及其他全面收益表內確認。

該款項包括在建待售物業款項人民幣14,124,778,000元(2018年：人民幣17,061,599,000元)，與預期將於自報告期間結束起計一年後竣工的物業開發項目有關。

32. 合約資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下各項之未開賬單收入		
— 物業建造	692,359	370,999
— 工程服務	70,324	81,698
應收保證金	198	243
	762,881	452,940
減：減值虧損撥備	(3,928)	(3,350)
	758,953	449,590
分類為：		
非流動資產	22,229	—
流動資產	736,724	449,590
	758,953	449,590

於2018年1月1日，合約資產為人民幣122,644,000元。

合約資產主要關於本集團對已完成而未開票工作的收取代價權利，因為權利視乎於客戶對已竣工建設工程及／或本集團提供的工程服務滿意與否而定。當該權利成為無條件時，該等款項自合約資產轉撥至應收賬款。

減值評估詳情載於附註51(b)。

33. 合約成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
獲得合約的增量成本	410,502	201,414

於2019年及2018年12月31日資本化之合約成本與已付中介機構／僱員（其銷售活動促使客戶就本集團於報告日期仍在建設當中之物業訂立買賣協議）的額外銷售佣金有關。合約成本於確認有關物業銷售收入期間的綜合損益表確認為銷售成本之一部分。年內於損益確認之資本化成本金額為人民幣289,023,000元（2018年：人民幣90,414,000元）。截至2018年及2019年12月31日止年度，概無有關資本化成本期初結餘或資本化成本之減值。

34. 應收賬款及其他應收款項

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收賬款			
— 客戶合約	(a)/(b)	2,482,579	1,915,161
— 租賃	(b)	20,974	41,966
其他應收款項	(c)	1,032,279	889,364
應收貸款	(d)	209,474	247,211
預付款項及其他按金	(e)	2,022,843	1,446,854
供應商的預付款項		288,712	229,926
建築工程預付款項		784,646	641,626
出售附屬公司及一間聯營公司股權的應收代價		505,973	32,000
應收鄭縣政府款項	(f)	122,830	122,830
其他稅務預付款	(g)	1,005,103	529,788
		8,475,413	6,096,726
減：非流動資產項下所示的金額		(610,511)	(158,698)
流動資產項下所示的金額		7,864,902	5,938,028

截至2019年12月31日止年度

34. 應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：

- (a) 於2019年及2018年12月31日，客戶合約的應收賬款分別為人民幣2,482,579,000元及人民幣1,915,161,000元。

已售物業的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於協議日期後90天內。就2019年銷售若干竣工商業公寓而言，授予客戶的信貸期為50%款項於簽訂買賣協議日期支付，餘下50%款項於買賣協議日期起計一年內支付。

物業經營服務費按有關服務協議的條款收取，一般為於發出即期票據後30天至一年內支付。各物業經營服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營及旅遊代理服務收入主要以現金及信用卡的形式結算。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為於出具發票後30天內支付。

已售燃料泵的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於交付燃料泵日期後90天內。各燃料泵銷售客戶獲指定信貸額。

- (b) 以下乃本集團應收賬款扣除減值虧損撥備後於報告期末根據物業移交至客戶作物業銷售日期或發票日期或就提供服務的即期票據日期的賬齡分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至30日	914,566	996,756
31至90日	292,224	506,815
91至180日	336,208	280,436
181至365日	869,912	84,682
逾1年	90,643	88,438
	2,503,553	1,957,127

於2019年12月31日，應收賬款主要指出售物業的應收款項人民幣1,361,356,000元（2018年：人民幣880,046,000元）、物業經營服務人民幣933,619,000元（2018年：人民幣801,033,000元）、租賃人民幣20,974,000元（2018年：人民幣41,966,000元）及其他分部應收款項人民幣187,604,000元（2018年：人民幣234,082,000元）。

於2019年12月31日，本集團的應收賬款結餘中包括賬面總值人民幣888,184,000元（2018年：人民幣733,584,000元）於報告日已逾期的應收賬款。於逾期結餘中，人民幣388,871,000元（2018年：人民幣453,556,000元）已逾期90日或以上及並不被視為違約，原因為本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

34. 應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(b) (續)

減值虧損撥備變動

	全期預期信貸虧損 (未信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日結餘	2,347	98,305	100,652
減值虧損，扣除撥回	13,514	27,602	41,116
轉撥至信貸減值	(7,319)	7,319	-
撇銷金額	-	(78,893)	(78,893)
於2018年12月31日結餘	8,542	54,333	62,875
減值虧損，扣除撥回	4,095	18,508	22,603
轉撥至信貸減值	(4,928)	4,928	-
撇銷金額	-	(1,711)	(1,711)
於2019年12月31日結餘	7,709	76,058	83,767

(c) 結餘主要包括代表住戶支付物業經營服務分部的水電及雜項費用。

減值虧損撥備變動

	全期預期信貸虧損 (未信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日結餘	5,878	84,511	90,389
減值虧損，扣除撥回	5,027	35,914	40,941
轉撥至信貸減值	(599)	599	-
撇銷金額	-	(8,419)	(8,419)
於2018年12月31日之結餘	10,306	112,605	122,911
減值虧損，扣除撥回	3,847	48,793	52,640
轉撥至信貸減值	(2,312)	2,312	-
撇銷金額	-	(23,525)	(23,525)
於2019年12月31日結餘	11,841	140,185	152,026

截至2019年12月31日止年度

34. 應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(d) 應收貸款如下：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
提供予以下各方之定息貸款			
— 網上平台及社區相關服務公司	(i)	161,817	221,944
— 物業管理公司	(ii)	63,907	25,267
		225,724	247,211
減：信貸虧損撥備		(16,250)	—
		209,474	247,211

(i) 於2019年12月31日，本集團與若干從事提供網上平台及社區相關服務的獨立第三方訂立貸款協議，內容有關提供資金人民幣161,817,000元（2018年：人民幣221,944,000元）。貸款按介乎5%至18%（2018年：介乎6%至15%）之年利率計息，並將自2020年2月至2020年12月屆滿。於應收貸款中，其中人民幣32,500,000元（2018年：人民幣32,500,000元）已以借款人之股權作抵押及金額人民幣20,000,000元（2018年：人民幣24,000,000元）以獨立第三方持有之物業及土地使用權作抵押。於2019年12月31日，所有應收貸款人民幣161,817,000元於一年內到期及分類為流動資產。於2018年12月31日，人民幣194,431,000元於一年內到期並分類為流動資產及人民幣27,513,000元於一年後到期並分類為非流動資產。

(ii) 於2019年12月31日，本集團與若干從事提供物業管理服務的獨立第三方訂立貸款協議，內容有關提供資金人民幣63,907,000元（2018年：人民幣25,267,000元）。貸款按介乎10%至15%（2018年：15%）之年利率計息，並將自2019年9月至2025年6月屆滿。於2019年12月31日，人民幣56,049,000元（2018年：人民幣16,912,000元）於一年內到期及分類為流動資產，而人民幣7,858,000元（2018年：人民幣8,355,000元）於一年後到期及分類為非流動資產。

應收貸款相關全期預期信貸虧損項下信貸虧損撥備變動

	全期預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元
於2018年1月1日及2018年12月31日結餘	—
減值虧損	16,250
於2019年12月31日結餘	16,250

(e) 結餘包括就中國物業開發項目土地公開招標支付的可退還招標按金人民幣1,171,211,000元（2018年：人民幣152,702,000元），倘土地公開招標未競標成功將悉數退還。

截至2019年12月31日止年度，就於2018年12月31日的招標按金人民幣152,702,000元而言，公開拍賣競標成功，土地使用權已轉撥至在建待售物業。

於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，就於2019年12月31日的招標按金人民幣1,095,210,000元而言，公開拍賣競標成功，於結清剩餘代價後，土地使用權或物業開發項目將轉移予本集團。

34. 應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：(續)

- (f) 結餘指就位於四川省成都之土地發展項目應收郫縣政府之款項。根據本集團與郫縣政府訂立之協議，本集團負責向郫縣政府提供資金及管理土地發展項目，而郫縣政府須按中國人民銀行基準借款利率償還融資成本，按年利率12%償還投資收入及按年利率3%償還項目管理費。

於2019年12月31日，未償還本金額人民幣122,830,000元(2018年：人民幣122,830,000元)須於郫縣政府出售土地後結清，其預期將自報告期末起超過一年並分類為非流動資產。

- (g) 於2019年12月31日，餘額主要指根據有關中國稅法規定，就預售其物業開發項目的營業稅及增值稅人民幣998,302,000元(2018年：人民幣502,207,000元)，已預付並已計入其他稅務預付款。

減值評估詳情載於附註51(b)。

35. 受限制／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

受限制／已抵押銀行存款人民幣1,191,032,000元(2018年：人民幣1,192,375,000元)，將於買家取得個人物業所有權證後解除，而預售物業所得款項總額為人民幣533,136,000元(2018年：人民幣167,036,000元)，乃受結算有關物業項目的建築成本的用途所限。金額為人民幣393,006,000元(2018年：人民幣430,000,000元)及人民幣547,500,000元(2018年：人民幣558,457,000元)的定期存款分別抵押予銀行，以取得授予本集團的即期及非即期銀行融資。

本集團的受限制／已抵押銀行存款及銀行結餘分別以介乎0.04%至5.39%(2018年：介乎0.04%至4.71%)及0.01%至3.14%(2018年：介乎0.02%至2.90%)的浮動年利率計息。

於2019年及2018年12月31日，有關集團實體以外幣計值的銀行結餘如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
港元(「港元」)	60,509	1,170,454
美元(「美元」)	222,052	660,827
坡元(「坡元」)	16,144	16,604
日圓(「日圓」)	8,113	23,391

截至2019年12月31日止年度

36. 應付賬款及其他應付款項

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付賬款		4,564,256	5,612,333
已收按金	(a)	867,786	620,582
其他應付款項	(b)	522,791	872,599
其他應付稅項		806,341	1,492,445
應計員工成本		633,705	848,205
收購附屬公司之應付代價(附註47)		871,551	869,397
應計費用		132,360	78,022
		8,398,790	10,393,583

應付賬款主要包括就銷售物業採購建築原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料及結付分包費用的平均信貸期為兩個月至一年。

以下為本集團應付賬款於報告期末根據發票日期的賬齡分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至60日	2,181,693	2,801,902
61至180日	1,119,353	1,541,021
181至365日	637,509	784,916
1至2年	544,625	383,922
2至3年	64,535	82,438
逾3年	16,541	18,134
	4,564,256	5,612,333

附註：

- (a) 人民幣867,786,000元(2018年：人民幣620,582,000元)的存款結餘主要為一筆從潛在物業買家收取的誠意金。
- (b) 其他應付款項的結餘主要指代表住戶所收取的人民幣413,982,000元(2018年：人民幣462,038,000元)。

37. 合約負債

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售已完工物業	18,728,016	12,723,043
提供物業經營服務	432,322	316,028
	19,160,338	13,039,071

於2018年1月1日，合約負債為人民幣6,117,128,000元。

下表顯示於兩個年度確認之收入與結轉合約負債有關之金額。

	出售已開發物業 人民幣千元	物業經營服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
於截至2019年12月31日止年度初計入			
合約負債結餘之已確認收入	7,546,735	314,961	7,861,696

	出售已開發物業 人民幣千元	物業經營服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
於截至2018年12月31日止年度初計入			
合約負債結餘之已確認收入	2,937,329	498,273	3,435,602

截至2019年12月31日止年度

37. 合約負債 (續)

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

出售已完工物業

本集團於簽訂買賣協議時自客戶收取合約價值之30%至100%作為按金。然而，根據市場情況，本集團可能會向客戶提供較上市銷售價格之折讓，惟客戶同意於施工仍在進行時盡早支付代價結餘。墊款支付計劃導致合約負債於整個物業建設期間確認，直至客戶取得已完工物業之控制權。

此外，本集團認為墊款支付計劃包含重大融資成分，因此，考慮到相關集團實體之信貸特徵，代價金額會根據貨幣時間價值之影響進行調整。由於該應計金額導致於建設期間合約負債增加，因此當已完工物業之控制權轉移至客戶時，已確認收入金額增加。

提供物業經營服務

當本集團於月初自客戶收取月度物業管理服務費時，將產生合約負債，直至於提供物業管理服務後就相關合約確認收入，預計將自客戶支付墊款日期起一年內達成。

38. 應付關連方款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本公司附屬公司非控股股東	465,501	335,850
聯營公司	23,765	19,971
合營企業	354,587	368
	843,853	356,189

應付合營企業、聯營公司及本公司之附屬公司非控股股東款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

39. 借款

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款		8,287,246	10,472,188
其他貸款	(a)	5,698,116	8,683,366
		13,985,362	19,155,554
有抵押	(b)	12,720,077	16,161,519
無抵押		1,265,285	2,994,035
		13,985,362	19,155,554
應償還賬面值：			
一年內		6,430,202	7,959,810
一年以上，兩年以內		3,954,694	3,528,383
兩年以上，五年以內		3,600,466	5,777,361
逾五年		–	1,890,000
借款總額		13,985,362	19,155,554
減：流動負債項下所示的一年內到期款項		(6,430,202)	(7,959,810)
非流動負債項下所示的一年後到期款項		7,555,160	11,195,744

附註：

- (a) 為數人民幣3,932,504,000元(2018年：人民幣5,935,163,000元)的其他貸款指由若干信託公司所提供、部分以本公司若干附屬公司之股權及若干物業抵押、年利率為8.4%至13.50%(2018年：5.23%至13.8%)的貸款。於2019年12月31日的貸款結餘將於2020年至2023年間到期。

於2019年12月31日，其他貸款人民幣800,000,000元(2018年：人民幣1,000,000,000元)指由前合營夥伴提供之貸款，其按8.63%之年利率計息。

其他貸款人民幣250,000,000元(2018年：零)指深圳玉石一位合營夥伴提供的貸款，該筆貸款以本集團所持於合營企業的股權作抵押，並按12%(2018年：零)之年利率計息。於2019年12月31日，上述貸款將於2022年到期。

於2018年12月31日，其他貸款人民幣1,000,000,000元指嘉興方宴前合營夥伴提供並按年利率14%計息之貸款。該款項已於2019年悉數償還。

其他貸款的餘下結餘人民幣965,612,000元(2018年：人民幣748,203,000元)之年利率為2%至15%(2018年：7.0%至13.2%)。於2019年12月31日之貸款結餘於2021年到期。

- (b) 若干銀行及其他貸款由待售物業、投資物業、已抵押銀行存款以及物業、廠房及設備作抵押。詳情載於附註59。

截至2019年12月31日止年度

39. 借款 (續)

於2018年12月31日，本公司若干董事就本集團合共人民幣846,000,000元之銀行及其他借款向銀行及信託公司提供聯合擔保。於截至2019年12月31日止年度，於償還上述銀行及其他借款後，擔保已獲解除。

上述到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。於2019年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟有抵押借款人民幣943,606,000元以美元計值。於2018年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟有抵押借款人民幣94,139,000元及無抵押借款人民幣644,523,000元以美元計值。

本集團借款的風險如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
定息借款	8,975,234	9,662,982
浮息借款	5,010,128	9,492,572
	13,985,362	19,155,554

本集團借款的實際利率範圍如下：

	2019年	2018年
實際利率：		
定息借款	每年2厘至13.5厘	每年2.38厘至14.00厘
浮息借款	每年2.1厘至12.8厘	每年4.75厘至13.84厘

40. 租賃負債

	2019年 人民幣千元
應付租賃負債：	
一年內	95,181
一年以上，兩年之內	67,790
兩年以上，五年以內	142,308
逾五年	139,117
	444,396
減：一年內到期結算款項（於流動負債示列）	(95,181)
	349,215

運輸設備租賃負債人民幣240,781,000元以美元計值，而美元為相關集團實體的外幣。

41. 融資租賃承擔

本集團之政策為根據融資租賃租用其若干運輸設備。於2018年12月31日，運輸設備的租賃年期為兩年至六年。運輸設備於相關融資租賃所有承擔中的利率於各自之合約日期訂為每年4.2%至5.8%。

	最低租賃款項 2018年12月31日 人民幣千元	最低租賃款項現值 2018年12月31日 人民幣千元
融資租賃之應付金額：		
一年之內	82,297	69,164
一年以上，兩年之內	82,269	72,908
兩年以上，五年之內	124,990	110,016
逾五年	56,572	53,956
	346,128	306,044
減：未來融資支出	(40,084)	—
租賃承擔現值	306,044	306,044
減：結算一年內到期款項（於流動負債示列）		(69,164)
結算一年後到期款項（於非流動負債示列）		236,880

運輸設備的融資租賃承擔以美元計值，其為有關集團實體的外幣。本集團的融資租賃承擔已以租賃資產作抵押。

截至2019年12月31日止年度

42. 優先票據及債券

發行日期	附註	到期日	本金額 千元	票面利率	實際利率	賬面值	
						2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
優先票據：							
於2020年到期的2013年優先票據	(a)						
於2019年到期的2016年人民幣優先票據	(b)	7年	250,000美元	10.75%	11.27%	-	1,788,416
於2021年到期的2016年美元優先票據	(c)	3年	人民幣1,600,000元	9.50%	10.66%	-	1,618,033
於2022年到期的2017年優先票據	(d)	5年	500,000美元	7.38%	7.70%	3,532,229	3,465,913
於2019年到期的2018年 300,000,000美元優先票據	(e)	5年	300,000美元	7.95%	8.26%	2,152,845	2,119,621
於2021年到期的2018年 600,000,000美元優先票據	(f)	1年	300,000美元	7.25%	8.12%	-	2,023,783
於2020年到期的2018年 140,000,000美元優先票據	(g)	3年	600,000美元	8.38%	9.30%	4,254,418	4,152,553
於2019年到期的2018年 200,000,000美元優先票據	(h)	2年	100,000美元	12.00%	12.74%	704,673	689,523
於2021年到期的2018年 200,000,000美元優先票據	(i)	1年	140,000美元	12.00%	12.96%	-	1,009,001
於2021年到期的2019年 100,000,000美元優先票據	(j)	3年	200,000美元	15.00%	15.64%	1,388,262	1,359,964
於2020年到期的2019年 300,000,000美元優先票據	(k)	2年	100,000美元	15.00%	15.51%	695,321	-
於2022年到期的2019年 350,000,000美元優先票據	(l)	1年	人民幣1,000,000元	11.875%	13.00%	1,029,078	-
於2022年到期的2019年 300,000,000美元優先票據	(m)	3年	300,000美元	11.75%	13.20%	2,068,841	-
於2022年到期的2019年 350,000,000美元優先票據	(n)	3年	350,000美元	12.25%	13.83%	2,461,610	-
						18,287,277	18,226,807
企業債券：							
花樣年債券							
於2020年到期的2015年債券	(o)	5年	人民幣2,000,000元	7.95%	7.31%	1,988,979	2,000,219
於2020年到期的2016年債券	(p)	4年	人民幣1,100,000元	7.95%	7.42%	1,091,198	1,086,005
於2019年到期的2016年人民幣 3,000,000,000元債券	(q)	3年	人民幣3,000,000元	8.50% - 9.00%	8.11% - 9.00%	-	1,579,258
於2021年到期的2018年債券	(r)	3年	人民幣1,000,000元	7.50%	7.62%	1,000,883	999,953
於2022年到期的2019年 人民幣800,000,000元債券	(s)	3年	人民幣800,000元	8.20%	8.27%	830,796	-
於2022年到期的2019年 人民幣730,000,000元債券	(t)	3年	人民幣730,000元	7.80%	7.84%	734,351	-
彩生活債券							
於2019年到期的2016年 人民幣100,000,000元債券	(u)	3年	人民幣100,000元	6.70%	7.91%	-	106,092
於2019年到期的2016年 人民幣300,000,000元債券	(v)	3年	人民幣300,000元	8.00%	12.86%	-	61,493
於2020年到期的2017年債券	(w)	3年	人民幣150,000元	7.00%	8.40%	149,786	147,916
						5,795,993	5,980,936
						24,083,270	24,207,743
應償還賬面值：							
一年內						4,963,714	6,397,660
一年後，但不超過兩年						10,871,113	6,712,032
兩年後，但不超過五年						8,248,443	11,098,051
						24,083,270	24,207,743
減：流動負債項下所示一年內到期款項						(4,963,714)	(6,397,660)
非流動負債項下所示一年後到期款項						19,119,556	17,810,083

42. 優先票據及債券 (續)

附註：

(a) 本公司於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)發行優先票據(「優先票據」)。該等優先票據由本公司之若干附屬公司擔保，且利息每半年支付。

(b) 於2020年到期的2013年優先票據

於2013年1月22日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的有擔保優先票據。截至2019年12月31日止年度，本集團以價格259,332,000美元(相當於人民幣1,824,370,000元)悉數贖回優先票據，導致於損益確認提前贖回虧損人民幣1,325,000元。於提前贖回完成後，贖回優先票據已獲註銷。

(c) 於2019年到期的2016年人民幣優先票據

於2016年，本公司發行本金總額人民幣1,600,000,000元的有擔保優先票據。截至2019年12月31日止年度，該等優先票據已於2019年到期後償還。概無贖回優先票據之溢利或虧損於損益確認。

(d) 於2021年到期的2016年美元優先票據

於2016年，本公司分兩批發行500,000,000美元的有擔保優先票據，詳情載列如下：

批次	發行日期	本金額 千美元	本金額 發行價的百分比	賬面 年利率	實際 年利率
第一批	2016年10月4日	400,000	100.000%	7.375%	7.70%
第二批	2016年12月29日	100,000	99.884%	7.375%	7.70%

該等優先票據可於以下情形下贖回：

(i) 於2019年10月4日或之後的任何時間，倘於下述年度10月4日開始的十二個月期間進行贖回，本公司可不時選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比的贖回價另加截至贖回日期(但不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

期間	贖回價
2019年10月4日至2020年10月3日	103.688%
2020年10月4日及往後	101.844%

(ii) 於2019年10月4日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價(定義見發售備忘錄)的贖回價以及截至贖回日期(但不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價為以下兩者中較大者：有關優先票據本金額的1%，或相當於本金額另加截至2019年10月4日相關利息，並以等於可比美國國債價格另加100基點的利率折現後金額超出本金額之部分。

(iii) 於2019年10月4日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.375%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括當日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

截至2019年12月31日止年度

42. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(c) 於2022年到期的2017年優先票據

於2017年7月5日，本公司發行本金總額為300,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2020年7月5日或之後的任何時間，倘於下述年度7月5日開始的十二個月期間進行贖回，本公司可不時選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比的贖回價另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部或部分該等優先票據。

期間	贖回價
2020年7月5日至2021年7月4日	103.9750%
2021年7月5日及往後	101.9875%

- (ii) 於2020年7月5日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價（定義見發售備忘錄）的贖回價以及截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部（但並非部分）該等優先票據。

適用溢價為以下兩者中較大者：有關優先票據本金額的1%，或相當於本金額加截至2020年7月5日相關利息，並以等於可比美國國債價格另加100基點的利率折現後金額超出本金額之部分。

- (iii) 於2020年7月5日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.95%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

截至2019年12月31日止年度，本公司以總代價924,000美元（相當於人民幣6,369,000元）購回本金額1,000,000美元的優先票據。購回優先票據的收益人民幣700,000元於損益確認。於購回完成後，所有購回優先票據已獲註銷。

(f) 於2019年到期的2018年300,000,000美元優先票據

於2018年2月14日，本集團發行本金總額為300,000,000美元的有擔保優先票據。截至2019年12月31日止年度，本金額287,260,000美元之未償付優先票據已於2019年到期後償還。概無贖回優先票據之溢利或虧損於損益確認。

(g) 於2021年到期的2018年600,000,000美元優先票據

截至2018年12月31日止年度，本公司分三批發行600,000,000美元的有擔保優先票據，詳情載列如下：

批次	發行日期	本金額 千美元	本金額 發行價的百分比	賬面 年利率	實際 年利率
第一批	2018年3月8日	350,000	100%	8.375%	9.30%
第二批	2018年3月19日	100,000	100%	8.375%	9.30%
第三批	2018年5月10日	150,000	96.285%	8.375%	9.30%

42. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(g) 於2021年到期的2018年600,000,000美元優先票據 (續)

該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2021年3月8日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價（定義見發售備忘錄）的贖回價以及截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部（但並非部分）該等優先票據。

適用溢價為以下兩者中較大者：有關優先票據本金額的1%，或相當於本金額加截至2021年3月8日相關利息，並以等於可比美國國債價格另加100基點的利率折現後金額超出本金額之部分。

- (ii) 於2021年3月8日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額108.375%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

(h) 於2020年到期的2018年優先票據

於2018年6月1日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的有擔保優先票據。於2018年12月，本公司向所有優先票據持有人提呈及所有優先票據持有人接納交換代價（「交換要約」），以將年票息率8.5%調整至12.0%並將到期日期由2019年6月4日延遲到2020年6月4日。實際年利率由10.66%獲修訂至12.74%。優先票據的修訂損失人民幣4,040,000元於修訂當日於損益確認。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2020年6月4日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價（定義見發售備忘錄及交換發售備忘錄）的贖回價以及截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部（但並非部分）該等優先票據。

適用溢價為以下兩者中較大者：有關優先票據本金額的1%，或相當於本金額加截至2020年6月4日相關利息，並以等於可比美國國債價格另加100基點的利率折現後金額超出本金額之部分。

- (ii) 於2020年6月4日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額112.0%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

(i) 於2019年到期的2018年140,000,000美元優先票據

於2018年7月16日，本公司發行本金總額為140,000,000美元的有擔保優先票據。截至2019年12月31日止年度，該等優先票據已於2019年到期後償還。概無贖回優先票據之溢利或虧損於損益確認。

截至2019年12月31日止年度

42. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

- (j) 於2021年到期的2018年200,000,000美元優先票據

於截至2018年12月31日止年度，本公司分兩批發行200,000,000美元的有擔保優先票據，詳情載列如下：

批次	發行日期	本金額 千美元	本金額 發行價的百分比	賬面 年利率	實際 年利率
第一批	2018年12月13日	130,000	100%	15%	15.64%
第二批	2018年12月21日	70,000	100%	15%	15.64%

該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2021年12月18日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價（定義見發售備忘錄）的贖回價以及截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部（但並非部分）該等優先票據。

適用溢價為以下兩者中較大者：有關優先票據本金額的1%，或相當於本金額加截至2021年12月18日相關利息，並以等於可比美國國債價格另加100基點的利率折現後金額超出本金額之部分。

- (ii) 於2021年12月18日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額115.0%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

- (k) 於2021年到期的2019年100,000,000美元優先票據

於2019年1月31日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2021年12月18日或之後任何時間，本公司可不時選擇按相等於本金額100%的贖回價另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部或部分該等優先票據。

- (ii) 於2021年12月18日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額115%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後30天內進行。

42. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(l) 於2020年到期的2019年人民幣優先票據

截至2019年12月31日止年度，本公司發行人民幣1,000,000,000元的有擔保優先票據。該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2020年9月11日或之後任何時間，本公司可不時選擇按相等於本金額100%的贖回價另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部或部分該等優先票據。
- (ii) 於2020年9月11日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額111.875%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後30天內進行。

(m) 於2022年到期的2019年300,000,000美元優先票據

截至2019年12月31日止年度，本公司分兩批發行300,000,000美元的有擔保優先票據，詳情如下：

批次	發行日期	本金額 千美元	本金額 發行價的百分比	賬面 年利率	實際 年利率
第一批	2019年4月17日	200,000	100%	11.75%	13.20%
第二批	2019年8月5日	100,000	100%	11.75%	13.20%

該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2021年4月17日或之後任何時間，倘進行贖回，本公司可不時選擇按相等於本金額104.5%的贖回價另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部或部分該等優先票據。
- (ii) 於2021年4月17日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價（定義見發售備忘錄）的贖回價以及截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部（但並非部分）該等優先票據。

適用溢價為以下兩者中較大者：有關優先票據本金額的1%，或相當於本金額加截至2021年4月17日相關利息，並以等於可比美國國債價格另加100基點的利率折現後金額超出本金額之部分。

- (iii) 於2021年4月17日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額111.75%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

截至2019年12月31日止年度，本公司按總代價1,492,000美元（相當於人民幣10,287,000元）購回本金額為1,500,000美元的優先票據。購回優先票據之虧損人民幣192,000元於損益確認。於購回完成後，所有購回優先票據已獲註銷。

截至2019年12月31日止年度

42. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(n) 於2022年到期的2019年350,000,000美元優先票據

截至2019年12月31日止年度，本公司分兩批發行350,000,000美元的有擔保優先票據，詳情如下：

批次	發行日期	本金額 千美元	本金額 發行價的百分比	賬面 年利率	實際 年利率
第一批	2019年7月18日	200,000	99.22%	12.25%	13.83%
第二批	2019年11月18日	150,000	96.42%	12.25%	13.83%

該等優先票據可於以下情形下贖回：

(i) 於2021年7月18日或之後任何時間，倘進行贖回，本公司可不時選擇按相等於本金額104.5%的贖回價另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部或部分該等優先票據。

(ii) 於2021年7月18日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價（定義見發售備忘錄）的贖回價以及截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部（但並非部分）該等優先票據。

適用溢價為以下兩者中較大者：有關優先票據本金額的1%，或相當於本金額加截至2021年7月18日相關利息，並以等於可比美國國債價格另加100基點的利率折現後金額超出本金額之部分。

(iii) 於2021年7月18日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額112.25%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

(o) 於2020年到期的2015年債券

於2015年9月18日，本公司全資附屬公司花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國集團」）發行金額為人民幣2,000,000,000元於上海證券交易所（「上交所」）上市的境內企業債券。企業債券屬無抵押，按年利率6.95%計息，並須每年支付。優先票據的實際年利率為7.30%。除非持有人提早向花樣年中國集團回售，企業債券將於2020年9月16日到期。

於開始日期後的第三年末，花樣年中國集團作為發行人有權調整利率，而企業債券持有人可選擇以債券本金額面值向花樣年中國集團回售全部或部份的債券。

於2018年9月，花樣年中國集團將年票息率由6.95%調整為7.95%，若干企業債券持有人行使認股權並向花樣年中國集團售回本金總額為人民幣43,295,000元的若干企業債券。就餘下人民幣1,956,705,000元的企業債券而言，年票息率獲調整至7.95%。實際年利率由7.30%獲修訂至7.31%。人民幣12,686,000元的企業債券的修訂損失於修訂日期於損益確認。

42. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(p) 於2020年到期的2016年債券

於2016年1月4日，本公司全資附屬公司花樣年中國集團發行金額為人民幣1,100,000,000元於深圳證券交易所（「深交所」）上市的公開境內企業債券。企業債券屬無抵押，按年利率7.29%計息，並須每年支付。優先債券的實際年利率約為7.46%。除非持有人提早向花樣年中國集團回售，企業債券將於2020年12月31日到期。

於開始日期後的第三年末，花樣年中國集團作為發行人有權調整利率，而企業債券持有人可選擇以本金額面值向花樣年中國集團回售全部或部分的債券。

於2018年12月，花樣年中國集團將年票息率由7.29%調整為7.95%，若干企業債券持有人行使認股期權並向花樣年中國集團回本金總額為人民幣14,008,000元的若干企業債券。就餘下人民幣1,085,992,000元的企業債券而言，年票息率獲調整至7.95%。實際年利率由7.46%獲修訂至7.42%。人民幣3,582,000元的企業債券的修訂損失於修訂日期於損益確認。

(q) 於2019年到期的2016年人民幣3,000,000,000元債券

截至2016年12月31日止年度，花樣年中國集團分五批發行金額合共為人民幣3,000,000,000元的非公開境內企業債券，詳情載列如下：

批次	發行日期	到期日	年票息率	本金 人民幣千元
第一批	2016年5月19日	2019年5月19日	7.5%	500,000
第二批	2016年7月15日	2019年7月15日	6.8%	331,000
第三批	2016年8月17日	2019年8月17日	7.2%	1,300,000
第四批	2016年8月23日	2019年8月23日	7.3%	300,000
第五批	2016年9月7日	2019年9月7日	6.6%	569,000

於截至2018年12月31日止年度，花樣年中國集團按價格人民幣500,027,000元贖回本金額人民幣500,000,000元之第一批企業債券，導致提前贖回虧損人民幣3,372,000元於損益確認。於贖回完成後，所以贖回企業債券已註銷。

於截至2018年12月31日止年度，花樣年中國集團調整下文載列的第二、第三、第四及第五批企業債券的票息率，及若干企業債券持有人行使認股期權並按本金總額人民幣970,000,000元向花樣年中國集團回若干企業債券。企業債券的修訂損失人民幣24,902,000元於修訂日期於損益確認。

批次	原年票息率	經調整 年票息率	原實際 年利率	經調整 實際年利率	售回比例 人民幣千元	餘下比例 人民幣千元
第二批	6.8%	8.5%	7.52%	8.11%	—	331,000
第三批	7.2%	8.5%	7.52%	8.11%	950,000	350,000
第四批	7.3%	9.0%	8.29%	9.00%	10,000	290,000
第五批	6.6%	9.0%	7.97%	9.00%	10,000	559,000

截至2019年12月31日止年度，本金額人民幣1,530,000,000元的未償付企業債券已於2019年到期後償還。概無贖回優先票據之溢利或虧損於損益確認。

截至2019年12月31日止年度

42. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(r) 於2021年到期的2018年債券

於2018年12月17日，花樣年中國集團發行人民幣1,000,000,000元的境內企業債券。該等企業債券按本金額100%發行，並於上交所上市。該等企業債券屬無抵押，按年利率7.5%計息，並須每年支付。除非持有人提早向花樣年中國集團回售，企業債券將於2021年12月17日到期。

於開始日期後的第二年末，花樣年中國集團（作為發行人）有權調整利率，及持有人可選擇以本金額面值向花樣年中國集團回售全部或部分的債券。

(s) 於2022年到期的2019年人民幣800,000,000元債券

於2019年7月5日，花樣年中國集團發行人民幣800,000,000元的境內企業債券。該等企業債券按本金額100%發行，並於上交所上市。該等企業債券屬無抵押，按年利率8.2%計息，並須每年支付。除非持有人提早向花樣年中國集團回售，企業債券將於2022年7月5日到期。

於開始日期後的第二年末，花樣年中國集團（作為發行人）有權調整利率，及持有人可選擇以本金額面值向花樣年中國集團回售全部或部分的債券。

(t) 於2022年到期的2019年人民幣730,000,000元債券

於2019年11月29日，花樣年中國集團發行人民幣730,000,000元的境內企業債券。該等企業債券按本金額99.9%發行，並於上交所上市。該等企業債券屬無抵押，按年利率7.8%計息，並須每年支付。除非持有人提早向花樣年中國集團回售，企業債券將於2022年11月29日到期。

於開始日期後的第二年末，花樣年中國集團（作為發行人）有權調整利率，及持有人可選擇以本金額面值向花樣年中國集團回售全部或部分的債券。

(u) 於2019年到期的2016年人民幣100,000,000元債券

於2016年1月29日，本公司非全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司（「深圳彩生活」）發行金額為人民幣100,000,000元的首批非公開境內企業債券，為有抵押、按年利率6.7%計息，並須自2017年1月29日起每年支付利息。

截至2019年12月31日止年度，該等企業債券已於2019年到期後償還。概無贖回優先票據之溢利或虧損於損益確認。

42. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(v) 於2019年到期的2016年人民幣300,000,000元債券

於2016年9月9日，深圳彩生活發行金額為人民幣300,000,000元的非公開境內企業債券，為有抵押、按年利率7.00%計息、自2017年9月9日起每年支付利息及將於2019年9月8日到期。實際年利率為8.1%。

於第二年結束時，深圳彩生活（作為發行人）有權調整利率，而人民幣300,000,000元的企業債券持有人可選擇以本金額面值向本集團回售全部或部分的債券。

於2018年9月，深圳彩生活將年票息率從7.0%調整為8.0%，而若干企業債券持有人行使認股期權，並向深圳彩生活回售本金總額為人民幣240,000,000元的若干企業債券。對於餘下企業債券人民幣60,000,000元，年票息率獲調整至8.0%。實際年利率由8.13%獲修訂至12.86%。企業債券的修訂損失人民幣3,140,000元於修訂日期在損益中確認。

截至2019年12月31日止年度，企業債券已於2019年到期後償還。概無贖回優先票據之溢利或虧損於損益確認。

(w) 於2020年到期的2017年債券

於2017年11月10日，深圳彩生活發行本金總額為人民幣150,000,000元的非公開境內企業債券。企業債券將於2020年11月10日到期。

年內，優先票據及債券的變動載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	24,207,743	19,804,942
於發行日期的所得款項淨額	7,443,309	9,505,647
匯兌虧損	350,734	792,533
利息開支	2,382,217	1,942,299
支付利息	(2,263,028)	(1,630,264)
於重大修訂時債券失效	–	(1,184,799)
於重大修訂時確認債券	–	1,199,000
於非重大修訂時調整優先票據及債券的賬面值	–	34,149
償還優先票據及債券	(6,197,492)	(4,404,253)
購回／提前贖回優先票據及債券	(1,840,213)	(1,851,511)
於12月31日	24,083,270	24,207,743

截至2019年12月31日止年度

43. 已發行資產抵押證券

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已發行資產抵押證券			
2016年資產抵押證券	(a)	50,146	174,228
2018年資產抵押證券	(b)	54,402	86,191
		104,548	260,419
應付賬面值：*			
一年內		70,078	96,666
一年以上，兩年之內		34,470	62,117
兩年以上，五年之內		—	101,636
		104,548	260,419
分類為：			
流動			
附帶可於一年內行使的認股期權的賬面值		37,520	130,685
不附帶認股期權並須於一年內償還的賬面值		49,963	77,951
		87,483	208,636
非流動			
		17,065	51,783
		104,548	260,419

* 有關到期款項乃基於已發行資產抵押證券相關協議所載計劃還款日期。

附註：

(a) 於2016年8月，深圳彩生活根據證券化安排發行以有關物業管理費的未來收益作抵押並由花樣年中國集團提供擔保的資產抵押證券（「2016年資產抵押證券」）。2016年資產抵押證券按貼現率5.0%發行，總面值為人民幣300,000,000元，按每年介乎4.5%至6.1%計息。根據證券化安排，本金及利息須於2016年11月至2021年8月間按季度支付並有屆滿日期。實際利率介乎每年6.9%至8.3%。

於2019年8月，就金額人民幣135,000,000元的若干部分2016年資產抵押證券而言，深圳彩生活（作為發行人）有權調整利率及2016年資產抵押證券持有人可選擇以本金額面值將2016年資產抵押證券全部或部分回售予本集團。因此，賬面值為人民幣130,685,000元的2016年資產抵押證券於2018年12月31日分類為流動負債。

於2019年8月，本集團按總代價人民幣75,032,000元購回本金額為人民幣66,541,000元的2016年資產抵押證券，購回虧損人民幣3,520,000元於損益確認。

於2019年8月，深圳彩生活將兩批2016年資產抵押證券的名義年利率分別從6.1%調整為7%及7.2%，且概無2016年資產抵押證券持有人行使認股期權。相關修訂損失人民幣1,380,000元於損益確認。

43. 已發行資產抵押證券(續)

附註：(續)

- (b) 於2018年1月，深圳彩生活根據證券化安排發行以有關物業管理費的未來收益作抵押並由花樣年中國集團提供擔保的資產抵押證券(「2018年資產抵押證券」)。2018年資產抵押證券按貼現率1.8%發行，總面值為人民幣100,000,000元，按每年介乎6.5%至7.3%計息。根據證券化安排，本金及利息須於2019年1月至2021年1月間按半年支付並有屆滿日期。實際利率介乎每年6.9%至7.5%。

於2020年1月，就金額人民幣36,000,000元的若干部分2018年資產抵押證券而言，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率及2018年資產抵押證券持有人可選擇以本金額面值將2018年資產抵押證券全部或部分回售予本集團。董事認為認股期權公允值於初步確認時及於2019年及2018年12月31日並不重大。因此，於2019年12月31日，2016年資產抵押證券賬面值人民幣37,520,000元乃分類為流動負債。於2020年1月，深圳彩生活宣佈並無就名義利率作出任何調整，及2018年資產抵押證券所有持有人行使認股期權，而深圳彩生活悉數贖回本金額人民幣36,000,000元的2018年資產抵押證券。

已發行資產抵押證券於年內的變動載於下文：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	260,419	227,737
於已發行資產抵押證券發行日期的所得款項淨額	–	98,236
已確認實際利息	20,861	22,083
償還本金額	(85,750)	(71,250)
購回2016年資產抵押證券	(71,512)	–
已付利息	(20,850)	(16,387)
於不重大修訂後調整賬面值	1,380	–
於12月31日	104,548	260,419

44. 撥備

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就報告目的分析為：		
流動負債	37,440	30,740

截至2019年12月31日止年度

44. 撥備 (續)

	物業撥備 人民幣千元 (附註a)	擔保撥備 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	20,491	10,249	30,740
新增撥備	10,693	13,663	24,356
動用撥備	–	(17,656)	(17,656)
於2019年12月31日	31,184	6,256	37,440

附註：

- (a) 於2013年，本集團自獨立第三方收購深圳騰星宏達投資發展有限公司（「深圳騰星」）。根據買賣協議，本集團與深圳騰星前權益持有人協定，當本集團物業項目建築竣工後，本集團須將該物業項目內已竣工物業之5%轉讓予深圳騰星前股份持有人。建設該5%已完工物業產生之成本作為撥備入賬。物業項目建設已於2019年12月31日完工且於2019年12月31日處於向前股東移交的程序中。
- (b) 撥備指就燃料泵授出的擔保撥備，此為管理層基於過往經驗及下次產品的行業平均值對本集團就燃料泵授出的一年擔保項下負債的最佳估計。

45. 衍生金融工具

	2019年 資產 人民幣千元	2019年 負債 人民幣千元	2018年 資產 人民幣千元	2018年 負債 人民幣千元
衍生金融工具 (對沖會計處理項下)				
現金流量對沖				
— 外幣期權合約	–	4,289	–	–
— 外幣遠期合約	1,241	28,415	–	–
	1,241	32,704	–	–
分類為：				
流動	1,241	13,759	–	–
非流動	–	18,945	–	–
	1,241	32,704	–	–

於報告期末，本集團有指定為有效對沖工具的外幣遠期合約及外幣期權合約，以盡量降低其就定息美元優先票據承擔的外幣風險。

45. 衍生金融工具 (續)

外幣遠期合約及外幣期權合約的條款乃經磋商以使之與相關指定被對沖項目的條款匹配，且本公司董事認為外幣遠期合約及外幣期權合約為高效對沖工具。該等合約的主要條款如下：

累計名義金額 千美元	到期日	行權利率 (美元：人民幣)	利率上限 (美元：人民幣)	利率下限 (美元：人民幣)
外幣期權合約				
70,000	2021年	6.97 – 7.07	7.29 – 7.4	不適用
外幣遠期合約				
150,000	2020年	6.91 – 7.13	7.2 – 7.4	5.5或6.0
180,000	2021年	6.98 – 7.15	7.18 – 7.4	5.5

46. 股本

	股份數目	金額 港元	相當於 人民幣千元
每股面值0.1港元之普通股			
法定：			
於2018年1月1日、2018年及2019年12月31日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2018年1月1日	5,762,022,224	576,202,222	497,868
行使購股權時發行股份 (附註a)	921,680	92,168	77
於2018年12月31日	5,762,943,904	576,294,390	497,945
行使購股權時發行股份 (附註b)	4,726,400	472,640	414
於2019年12月31日	5,767,670,304	576,767,030	498,359

附註：

- (a) 截至2018年12月31日止年度，本公司於行使購股權時共發行921,680股每股面值0.10港元的普通股，總代價為人民幣665,000元。年內購股權的行使價為每股0.836港元。新普通股在各方面均與當時現有股份享有同等權益。
- (b) 截至2019年12月31日止年度，本公司於行使購股權時共發行4,726,400股每股面值0.10港元的普通股，總代價為人民幣3,408,000元。年內購股權的行使價介乎每股0.8港元至每股0.836港元。新普通股在各方面均與當時現有股份享有同等權益。

截至2019年12月31日止年度

47. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債

截至2018年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	收購日期	已收購股權	於收購後本 集團持有 之股權	代價 人民幣千元
鄂州鑫港置業有限公司(「鄂州鑫港」) (附註i)	中國	2018年2月28日	100%	100%	364,436
南京星潤置業有限公司(「南京星潤」) (附註i)	中國	2018年2月28日	100%	100%	266,100
武漢欣城開實業有限公司(「武漢欣城開」) (附註i)	中國	2018年4月30日	90%	90%	30,000
唐山金盛房地產開發有限公司(「唐山金盛」) (附註i)	中國	2018年5月31日	51%	51%	43,000
寧波杭州灣新區民恒房地產開發有限公司 (「寧波民恒」)(附註i)	中國	2018年7月31日	90%	90%	297,000
深圳前海嘉年鼎盛投資管理有限公司 (「嘉年鼎盛」)(附註ii)	中國	2018年8月31日	2%	51%	15,893
嘉興方宴(附註iii)	中國	2018年8月31日	–	100%	–

47. 收購附屬公司 (續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債 (續)

截至2018年12月31日止年度 (續)

附註：

- (i) 鄂州鑫港、南京星潤、武漢欣城開、唐山金盛及寧波民恒於中國從物業開發，其主要資產為投資物業、供未來物業開發的未開發土地或進行建築工程極少的土地。收購按購買資產及負債 (並無構成業務合併) 入賬。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，於本集團完成注資人民幣15,893,000元後，本集團持有嘉年鼎盛51%股權，並可對嘉年鼎盛行使控制權。嘉年鼎盛及其附屬公司在四川設有物業項目，該項目已開始預售物業，並已對物業項目採用重大程序。於收購時，本公司董事認為收購嘉年鼎盛構成業務合併。
- (iii) 截至2018年12月31日止年度，本集團與投資夥伴就修訂嘉興方宴合作協議訂立補充合夥協議。根據補充合夥協議，本集團對嘉興方宴實施有效控制，嘉興方宴成為本公司之全資附屬公司。嘉興方宴持有之主要資產為附註20所詳述之債務工具。該等收購按購買資產及負債 (並無構成業務合併) 入賬。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	按業務合併收購 嘉年鼎盛 人民幣千元	購置資產及 負債合計 人民幣千元	總計 人民幣千元
已收購資產淨值			
物業、廠房及設備	295,700	—	295,700
投資物業	—	109,981	109,981
預付租賃款項	19,234	—	19,234
按公允值計入損益之金融資產 (附註)	—	1,100,000	1,100,000
在建待售物業	4,356,701	2,268,013	6,624,714
應收本公司若干附屬公司款項	236,033	—	236,033
應收賬款及其他應收款項	684,133	979	685,112
可收回稅項	34,025	—	34,025
銀行結餘及現金	476,100	24,834	500,934
應付賬款及其他應付款項	(464,466)	(71,355)	(535,821)
合約負債	(980,773)	—	(980,773)
應付本公司若干附屬公司款項	(1,127,290)	(1,302,363)	(2,429,653)
借款	(2,734,730)	(1,000,000)	(3,734,730)
	794,667	1,130,089	1,924,756

附註：於截至2018年12月31日止年度內收購日期，所收購按公允值計入損益之金融資產的公允值由獨立估值師透過應用概率加權預期回報模型估計，其詳情載於附註20。

截至2019年12月31日止年度

47. 收購附屬公司 (續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債 (續)

截至2018年12月31日止年度 (續)

就按業務合併收購嘉年鼎盛而言，於截至2018年12月31日止年度的收購日期，以公允值人民幣920,166,000元收購的應收賬款及其他應收款項 (包括應收本公司若干附屬公司款項) 與其總合約金額相若，且並無預期不可收回的重大合約現金流量。

收購相關成本並不重大，並已自收購成本中剔除，以及於年內在綜合損益及其他全面收益表的「行政費用」項目內確認為開支。

	按業務合併收購 嘉年鼎盛 人民幣千元	購置資產及 負債合計 人民幣千元	總計 人民幣千元
以下列方式支付的總代價：			
現金	–	184,100	184,100
由本集團注入的資金	15,893	–	15,893
於過往年度已付按金	–	575,000	575,000
計入應付賬款及其他應付款項之 於一年內到期之應付代價	–	241,436	241,436
	15,893	1,000,536	1,016,429
加：非控股權益	389,387	29,553	418,940
本集團先前持有指定按公允值計入其他全 面收益之權益工具公允值			
– 嘉興方宴	–	100,000	100,000
本集團先前持有之合營企業股權之公允值			
– 嘉年鼎盛	389,387	–	389,387
	794,667	1,130,089	1,924,756

47. 收購附屬公司 (續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債 (續)

截至2018年12月31日止年度 (續)

本集團先前持有的嘉年鼎盛股權的公允值乃由獨立估值師透過應用收益法估計，而估值的主要輸入數據為竣工時的總開發價值、竣工的建築成本及貼現率。於截至2018年12月31日止年度內，本集團先前持有的合營企業權益的公允價值與賬面值之間的差額人民幣384,487,000元已確認為重新計量收益。

	按業務合併收購 嘉年鼎盛 人民幣千元	購置資產及 負債合計 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購產生的現金流入 (流出) 淨額			
本年度已付現金代價	-	(184,100)	(184,100)
由本集團注入的資金	(15,893)	-	(15,893)
已收購銀行結餘及現金	476,100	24,834	500,934
	460,207	(159,266)	300,941

(b) 收購物業營運業務

截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣101,428,000元收購下列公司。於收購時，本公司董事認為，收購構成業務合併。因此，交易使用購買法入賬。收購上述附屬公司以繼續擴張本集團之物業經營服務。

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	已收購股權	主要業務
北京達爾文國際酒店物業管理有限公司 (「北京達爾文」)	97,920	2019年3月31日	51%	提供物業經營服務
深圳市閑閑科技有限公司	1,808	2019年3月31日	72%	提供物業經營服務
泰安市好生活物業管理有限公司	1,700	2019年9月30日	60%	提供物業經營服務

截至2019年12月31日止年度

47. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購物業營運業務 (續)

截至2019年12月31日止年度 (續)

已轉讓總代價

	北京達爾文 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金	23,618	988	24,606
於過往年度已付按金	59,168	1,500	60,668
計入應付賬款及其他應付款項之 於一年內到期之應付代價	15,134	1,020	16,154
	97,920	3,508	101,428

收購相關成本並不重大，並已在本年內確認為一項開支及計入綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	北京達爾文 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	383	15	398
無形資產	82,400	1,472	83,872
於聯營公司權益	842	—	842
應收賬款及其他應收款項	12,093	2,880	14,973
銀行結餘及現金	31,235	325	31,560
合約負債	(18,644)	—	(18,644)
應付賬款及其他應付款項	(25,909)	(3,069)	(28,978)
遞延稅項負債	(20,600)	(368)	(20,968)
	61,800	1,255	63,055

於截至2019年12月31日止年度內收購日期，以公允值人民幣14,973,000元收購之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若，且預期不會收取重大合約現金流量。

47. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購物業營運業務 (續)

截至2019年12月31日止年度 (續)

於收購日期於業務合併所收購的無形資產之公允值由獨立估值師透過應用收益法估計。該法可估計物業管理合約及被收購人之客戶關係應佔之未來經濟利益及成本。經計及損耗率、增長率及貼現率，經濟利益及相關成本轉而按預期生存期預測。

收購產生之商譽

	北京達爾文 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
轉讓代價	97,920	3,508	101,428
加：非控股權益	30,282	543	30,825
減：已收購可識別資產淨額之公允值	(61,800)	(1,255)	(63,055)
	66,402	2,796	69,198

收購非全資附屬公司產生的非控股權益乃參考於截至2019年12月31日止年度內之收購日期應佔被收購方之可識別資產／負債淨額之公允值之比例計量，為人民幣30,825,000元。

於截至2019年12月31日止年度，由於合併成本包括控制權溢價，故收購附屬公司產生商譽。此外，合併之已付代價實際包括與預期協同效益的利益、收益增長、未來市場發展及業務的整體勞動力有關的金額。

於截至2019年12月31日止年度內之收購日期，本集團已確認物業管理服務分部項下收購附屬公司相關無形資產人民幣83,872,000元。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅之用。

收購產生的現金流入淨額

	人民幣千元
已付現金代價	(24,606)
減：所收購之銀行結餘及現金	31,560
	6,954

截至2019年12月31日止年度

47. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購物業營運業務 (續)

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣51,877,000元收購下列公司。於收購時，本公司董事認為，收購構成業務合併。因此，交易使用購買法入賬。收購上述附屬公司以繼續擴張本集團之物業經營服務。

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	已收購股權	主要業務
泗陽嘉華物業管理有限公司	2,580	2018年3月31日	80%	提供物業經營服務
江蘇志遠物業服務有限公司	3,009	2018年3月31日	85%	提供物業經營服務
杭州卓盛物業管理有限公司	33,988	2018年12月31日	80%	提供物業經營服務
柳州市中實物業服務有限責任公司	11,000	2018年12月31日	90%	提供物業經營服務
宿遷中尚物業管理有限公司	1,300	2018年12月31日	90%	提供物業經營服務

47. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購物業營運業務 (續)

截至2018年12月31日止年度 (續)

已轉讓總代價

	人民幣千元
現金	130
過往年度已付按金	51,747
	51,877

收購相關成本並不重大，並已在本年內確認為一項開支及計入綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	2,100
無形資產	8,920
應收賬款及其他應收款項	60,358
銀行結餘及現金	8,474
應付賬款及其他應付款項	(53,195)
合約負債	(12,380)
應付本公司若干附屬公司款項	(1,760)
應付本公司附屬公司非控股股東款項	(4,243)
稅項負債	(756)
遞延稅項負債	(2,230)
	5,288

於截至2018年12月31日止年度內收購日期，以公允值人民幣60,358,000元收購之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若，且預期不會收取重大合約現金流量。

於收購日期於業務合併所收購的無形資產之公允值由獨立估值師透過應用收益法估計。該法可估計物業管理合約及被收購人之客戶關係應佔之未來經濟利益及成本。經計及損耗率、增長率及貼現率，經濟利益及相關成本轉而按預期生存期預測。

截至2019年12月31日止年度

47. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購物業營運業務 (續)

截至2018年12月31日止年度 (續)

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	51,877
加：非控股權益	207
減：已收購可識別資產淨額之公允值	(5,288)
	46,796

收購非全資附屬公司產生的非控股權益乃參考於截至2018年12月31日止年度內之收購日期應佔被收購方之可識別資產／負債淨額之公允值之比例計量，為人民幣207,000元。

於截至2018年12月31日止年度內之收購日期，本集團已確認物業管理服務分部項下收購附屬公司相關無形資產人民幣8,920,000元。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅之用。

收購產生的現金流入淨額

	人民幣千元
已付現金代價	(130)
減：所收購之銀行結餘及現金	8,474
	8,344

48. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至2019年12月31日止年度

- (i) 截至2019年12月31日止年度，本集團透過出售北京市花樣年房地產開發有限公司之全部股權向獨立第三方出售唐山金盛房地產開發有限公司（於中國從事物業開發）之51%股權，代價為人民幣85,750,000元。
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，本集團按代價人民幣33,835,000元向獨立第三方出售武漢市嘉倫誠泰商貿有限公司（於中國從事物業開發）之67%股權。

截至2018年12月31日止年度

- (i) 截至2018年12月31日止年度，本集團按代價人民幣10,000,000元向獨立第三方出售江西銀盛房地產開發有限公司（於中國從事物業開發）之全部股權。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團按代價人民幣99,079,000元向獨立第三方出售成都禦棧香悅實業有限公司（從事酒店經營）之全部股權。
- (iii) 截至2018年12月31日止年度，本集團按代價人民幣884,500,000元向獨立第三方出售深圳市飛高至卓實業有限公司（於中國從事物業開發）之61%股權。
- (iv) 於2018年12月，本集團按代價人民幣60,000,000元向獨立第三方出售佛山市彩生活物業管理有限公司（於中國從事提供物業管理服務）之全部股權。
- (v) 於2018年12月，本集團按代價人民幣22,000,000元向獨立第三方出售河源彩生活物業管理有限公司（於中國從事提供物業管理服務）之全部股權。
- (vi) 於2018年12月，本集團按代價人民幣500,000元向獨立第三方出售長沙祥旺物業管理有限公司（於中國從事提供物業管理服務）之全部股權。

截至2019年12月31日止年度

48. 出售附屬公司 (續)

(a) 出售附屬公司 (續)

上述交易乃列作出售附屬公司。上述交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：		
物業、廠房及設備	4,009	74,986
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	-	1,300
商譽	-	6,831
應收賬款及其他應收款項	24,297	59,972
待售物業	524,426	438,703
可回收稅項	-	10,897
應收本公司若干附屬公司之款項	-	22,386
銀行結餘及現金	6,290	18,349
應付賬款及其他應付款項	(53,350)	(64,290)
合約負債	-	(224,718)
借款	(220,000)	-
應付本公司若干附屬公司款項	(167,768)	(24,442)
出售資產淨值	117,904	319,974
出售附屬公司收益：		
現金代價	115,750	1,044,079
應收代價	3,835	32,000
	119,585	1,076,079
加：非控股權益	14,035	70,233
減：出售資產淨值	(117,904)	(319,974)
	15,716	826,338
出售產生的現金流入淨額：		
現金代價	115,750	1,044,079
出售銀行結餘及現金	(6,290)	(18,349)
	109,460	1,025,730

48. 出售附屬公司 (續)

(b) 出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益

截至2019年12月31日止年度

- (i) 於截至2019年12月31日止年度，一名獨立投資者以註冊資本的形式向本公司全資附屬公司四川互興商貿有限公司（「四川互興」）注資人民幣4,500,000元，導致本集團於四川互興的股權由100%攤薄至91%。本集團於部份出售後仍擁有四川互興相關活動的控制權。經計及四川互興之應佔相關累計溢利人民幣2,830,000元後，獨立投資者的注資與已出售四川互興應佔的股權之間的差額人民幣1,000元列入特別儲備。四川互興於中國從事物業開發。於2019年12月31日，已悉數向四川互興注資。
- (ii) 於截至2019年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣2,250,000元向一名獨立第三方出售武漢欣誠開實業有限公司（「武漢欣誠開」）之45%股權。本集團於武漢欣誠開存置55%股權並於部份出售後仍擁有武漢欣誠開相關活動的控制權。經計及武漢欣誠開之應佔相關累計溢利人民幣10,180,000元後，已收代價與非控股股東按比例分佔武漢欣誠開資產淨值之間的差額人民幣2,250,000元列入特別儲備。武漢欣誠開於中國從事物業開發。於2019年12月31日，代價已悉數結清。
- (iii) 於截至2019年12月31日止年度，彩生活按認購價每股5.22港元向兩名獨立股東發行87,246,000股新股，總代價為人民幣435,343,000元。於股份發行完成後，本集團於彩生活之股權百分比由55.35%攤薄至51.69%。經計及彩生活之應佔相關累計溢利人民幣57,693,000元後，非控股股東額外分佔彩生活資產淨值與彩生活就配售新股份獲得的所得款項淨額之間的差額人民幣167,359,000元列入特別儲備。

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，本集團向彩生活（本公司之非全資附屬公司）轉讓其於萬象美物業管理有限公司及其附屬公司（統稱為「萬象美集團」，主要在中國從事提供物業管理服務）之全部實益權益（「交易」）。交易的代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元及向本公司發行231,500,000股彩生活普通股。本集團於彩生活的股權比例於交易完成後由46.53%增加至55.95%。交易涉及視作出售萬象美集團的部分權益而不會失去控制權並收購於彩生活的額外權益。於2018年3月交易完成後，本公司持有之萬象美集團權益之攤薄部分與額外分佔彩生活資產淨值之差額人民幣185,493,000元（於就彩生活應佔之相關累計溢利作出調整後）借記入特別儲備。

截至2019年12月31日止年度

48. 出售附屬公司 (續)

(c) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益

截至2019年12月31日止年度

- (i) 於2019年6月，一名獨立投資者以註冊資本的形式向武漢祥雲錦瑞房地產開發有限公司（「武漢祥雲」）注資人民幣10,000,000元。於注資後，本集團所持股權、溢利分成及投票權由100%攤薄為50%。由於所有戰略融資及經營決策須獲本集團及其獨立投資者一致同意批准，故於武漢祥雲的餘下50%股權分類為於一間合營企業之權益。武漢祥雲於中國武漢持有一幅地塊，並對上述地塊進行物業開發。
- (ii) 於2019年8月，本集團與一名獨立投資者就於深圳玉石的股權投資訂立一系列投資協議。於投資完成後，本集團所持實益權益、溢利分成及投票權由100%攤薄為51%。已收或應收獨立投資者的股權投資總額為人民幣1,108,153,000元，其中人民幣428,589,000元已由獨立投資者於2019年12月31日之前結清，剩下餘額人民幣679,564,000元將於五年內結清。於2019年12月31日，未償還結餘的公允值釐定為人民幣479,823,000元，按實際年利率9.28%計息。由於所有的策略性財務及經營決策均須經本集團及獨立投資者的一致同意批准，故於深圳玉石的剩餘51%股權分類為於一間合營企業之權益。深圳玉石持有位於中國深圳的一幅地塊，並於該地塊從事物業開發。
- (iii) 於2019年10月，一名獨立投資者以註冊資本的形式向深圳花樣年注資人民幣320,000,000元。注資之後，本集團所持股權、溢利分成及投票權由100%攤薄為50%。由於所有的策略性財務及經營決策均須經本集團及獨立投資者的一致同意批准，故於深圳花樣年的剩餘50%股權分類為於一間合營企業之權益。深圳花樣年持有位於中國深圳的一幅地塊，並於該地塊從事物業開發。

截至2018年12月31日止年度

於2018年1月，本集團與獨立投資者（「投資者」）已書面協定投資者將收購北京亞新科64.30%股權，條件是本集團已獲得北京亞新科64.30%股權。收購北京亞新科的協議由本集團與投資者於2018年8月訂立。投資者支付的款項總額為人民幣2,198,000,000元，其中包括(1)人民幣500,000,000元用於向北京亞新科的注資已退還予本集團，相當於北京亞新科40.36%的股權；(2)人民幣460,020,000元用於收購北京亞新科23.94%股權已退還予本集團及(3)人民幣1,237,980,000元用於收購北京亞新科結欠本集團的股東貸款已支付予本集團。於2018年8月完成收購後，本集團於北京亞新科的股權由59.85%攤薄至35.69%，而投資者合共持有北京亞新科64.30%的股權。根據經修訂的組織章程細則，北京亞新科的董事會（指示可重大影響北京亞新科回報的相關活動的規管團體）包括七名董事（本集團及投資者可分別委任四名董事及三名董事），及北京亞新科相關活動的批准須取得三分之二的董事投票同意，因此，北京亞新科由本集團及投資者共同控制，分類為於一間合營企業的權益。北京亞新科持有位於北京的一幅地塊及位於中國天津的製造工廠。

48. 出售附屬公司 (續)

(c) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益 (續)

於喪失已售附屬公司控制權日期獲終止確認的資產及負債如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於喪失已售附屬公司控制權日期出售的資產及負債如下：		
預付租賃款項溢價	-	811,101
預付租賃款項	-	41,044
物業、廠房及設備	197	317,693
在建待售物業	4,337,645	-
應收賬款及其他應收款項	322,977	797,757
應收本公司若干附屬公司款項	54,830	-
銀行結餘及現金	529,069	-
應付賬款及其他應付款項	(696,089)	(389,189)
應付本公司若干附屬公司款項	(1,859,948)	(1,285,788)
借款	(2,400,000)	-
遞延稅項負債	-	(298,897)
	288,681	(6,279)
重新計量及出售附屬公司的收益：		
年內收取的現金	428,589	1,237,980
應收代價	479,823	-
總代價	908,412	1,237,980
非控股權益	-	151,850
於合營企業保留股權的公允值		
— 深圳玉石	953,876	-
— 深圳花樣年	335,328	-
— 武漢祥雲	10,000	-
— 北京亞新科	-	721,652
	1,299,204	721,652
	2,207,616	2,111,482
減：已出售(資產)負債淨額	(288,681)	6,279
向投資者出讓北京亞新科結欠之股東貸款	-	(1,285,788)
	1,918,935	831,973

截至2019年12月31日止年度

48. 出售附屬公司 (續)

(c) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益 (續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分類為：		
計入其他收益及虧損的重新計量收益	989,748	384,487
出售附屬公司的收益	929,187	447,486
	1,918,935	831,973
出售產生的現金(流出)流入淨額：		
現金代價	428,589	1,237,980
已出售銀行結餘及現金	(529,069)	-
	(100,480)	1,237,980

49. 融資活動產生的負債之對賬

下表所載有關本集團自融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。自融資活動產生的負債指融資活動的現金流量已經或未來現金流將會於本集團綜合現金流量表分類的負債。

	應付關連方 款項 人民幣千元 (附註38)	借款 人民幣千元 (附註39)	租賃負債/ 融資租賃 承擔 人民幣千元 (附註40 及41)	優先票據及 債券 人民幣千元 (附註42)	已發行資產 抵押證券 人民幣千元 (附註43)	應付股息 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日(經調整)	356,189	19,155,554	379,281	24,207,743	260,419	-	44,359,186
融資現金流量	487,664	(2,659,574)	(81,358)	(595,213)	(160,782)	(422,770)	(3,432,033)
已付利息	-	(1,294,709)	(35,745)	(2,263,028)	(20,850)	-	(3,614,332)
年內產生之融資成本(附註9)	-	1,294,709	35,745	2,382,217	20,861	-	3,733,532
租賃開始	-	-	146,473	-	-	-	146,473
出售附屬公司(附註48)	-	(2,620,000)	-	-	-	-	(2,620,000)
購回、提前贖回及修訂優先票據及債券以及 已發行資產抵押證券虧損	-	-	-	817	4,900	-	5,717
外匯	-	109,382	-	350,734	-	-	460,116
已向本公司股東宣派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	195,940	195,940
已向附屬公司非控股股東宣派的股息	-	-	-	-	-	226,830	226,830
於2019年12月31日	843,853	13,985,362	444,396	24,083,270	104,548	-	39,461,429
於2018年1月1日	27,756	9,863,645	310,992	19,804,942	227,737	-	30,235,072
融資現金流量	328,433	5,424,135	(68,178)	3,248,908	26,986	(427,768)	8,532,516
已付利息	-	(1,221,870)	-	(1,630,264)	(16,387)	-	(2,868,521)
年內產生之融資成本(附註9)	-	1,221,870	15,631	1,942,299	22,083	-	3,201,883
融資租賃開始	-	-	43,678	-	-	-	43,678
收購附屬公司(附註47)	-	3,734,730	-	-	-	-	3,734,730
購回、提前贖回及修訂優先票據及債券虧損	-	-	-	49,325	-	-	49,325
外匯	-	133,044	3,921	792,533	-	-	929,498
已向本公司股東宣派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	329,217	329,217
已向附屬公司非控股股東宣派的股息	-	-	-	-	-	98,551	98,551
於2018年12月31日	356,189	19,155,554	306,044	24,207,743	260,419	-	44,285,949

截至2019年12月31日止年度

50. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。自去年起，本集團的整體策略保持不變。本集團的資本架構由淨負債組成，包括附註38披露的應付合營企業、聯營公司、本公司附屬公司的非控股股東及關連方款項、附註39披露的借款、附註40披露的租賃負債、附註41披露的融資租賃承擔、附註42披露的優先票據及債券、附註43披露的已發行資產抵押證券，及經扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益（包括股本及儲備）。管理層在管理本集團的資本架構時亦將監察借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券的使用情況以確保遵守財務契諾。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，及在計及資金撥備後編製年度預算，並考慮資金成本及與各類資本有關的風險。本集團並無制訂目標負債比率。

本公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

51. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	29,209,165	32,336,900
按公允值計入損益之金融資產	1,449,051	2,127,196
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	60,086	51,551
衍生金融工具	1,241	-
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	44,561,649	50,872,196
衍生金融工具	32,704	-

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關連方款項、按公允值計入損益之金融資產、指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具、衍生金融工具、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付本公司附屬公司的非控股股東、合營企業及聯營公司款項、借款、優先票據及債券、已發行資產抵押證券、租賃負債／融資租賃承擔及衍生金融工具。該等金融工具的詳情披露於其各自的附註。

管理層透過內部風險評估 (該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與本集團的經營業務有關的金融風險。該等風險包括市場風險 (包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團主要擁有的銀行結餘、借款、租賃負債／融資租賃承擔及優先票據均以相關集團實體的外幣計值，因此，面臨匯率波動帶來的風險。

本集團訂立外幣遠期合約及外幣期權合約以對沖若干重大外幣優先票據。有鑒於此，管理層認為貨幣風險淨額維持在適當水平。本集團的政策為磋商對沖衍生工具的條款，使之與被對沖項目的條款匹配，將對沖效用發揮到極致。有關於報告期末本集團所訂立外幣遠期合約及外幣期權合約的詳情載於附註45。

截至2019年12月31日止年度

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係，蓋因外幣遠期合約及外幣期權合約的條款與定息美元優先票據的關鍵條款匹配，即外幣遠期合約及外幣期權合約的名義金額、優先票據的未償還本金額、到期日、利息支付及本金還款日，而該等外幣遠期合約及外幣期權合約具有取消特點。有關外幣遠期合約及外幣期權合約的條款詳情於附註45披露。本集團並無100%對沖其優先票據。

本集團於各報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產		
美元	223,293	660,827
港元	60,509	1,170,454
坡元	55,999	157,689
日圓	8,113	23,391
負債		
美元	18,340,921	17,653,480
港元	134,367	-
坡元	2,417	32,051

除上述本集團訂立的衍生工具合約外，本集團現時並無訂立任何其他衍生工具合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層將於必要時考慮進一步對沖重大貨幣風險。

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

敏感度分析

本集團主要面臨美元、港元、坡元及日圓兌人民幣匯率波動的影響。

以下敏感度分析乃基於本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌10%的敏感度而編製。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目（經計及若干附帶指定為相關套期保值工具的外幣遠期合約及外幣期權合約的優先票據），並於年末調整其兌換，以反映匯率的10%變動。因此，敏感度分析包括銀行結餘、借款、租賃負債、融資租賃承擔及優先票據（經計及屬於指定為套期保值工具的外幣遠期合約及外幣期權合約的優先票據）。10%為內部向主要管理人員匯報外幣風險時採用的敏感度，為管理層對外幣匯率合理可能變動的評估。敏感度分析亦包括銀行結餘、借款、租賃負債／融資租賃承擔及優先票據。正（負）數表示年度利潤增加（減少）。

外幣敏感度分析

人民幣兌相關貨幣升值10%的影響載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
美元		
年度利潤增加	1,550,663	1,699,265
港元		
年度利潤增加（減少）	7,386	(117,045)
坡元		
年度利潤減少	(5,358)	(12,564)
日圓		
年度利潤減少	(811)	(2,339)

截至2019年12月31日止年度

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

外幣敏感度分析 (續)

人民幣兌相關貨幣跌值10%的影響載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
美元		
年度利潤減少	(1,704,928)	(1,699,265)
港元		
年度利潤 (減少) 增加	(7,386)	117,045
坡元		
年度利潤增加	5,358	12,564
日圓		
年度利潤增加	811	2,339

由於報告期間結束時的年末風險並不反映年內的風險，故管理層認為敏感度分析並不代表年內外匯潛在風險。

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

由於現行市場利率波動對銀行結餘及浮息借款產生影響，因此本集團須面臨現金流量利率風險。

本集團亦面臨主要與其計入應收賬款及其他應收款項之定息應收貸款、借款、租賃負債／融資租賃承擔、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券有關的公允值利率風險。

本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團金融負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。本集團的現金流量利率風險主要在於基準利率波動。

敏感度分析

銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降25基點（2018年：25基點），其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降25基點（2018年：25基點），而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2019年12月31日止年度增加／減少人民幣43,206,000元（2018年：人民幣53,513,000元）（假設有關於借款之利息將不予以資本化）。

浮息借貸

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的浮息借貸利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降50基點（2018年：50基點），其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降50基點（2018年：50基點），而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2019年12月31日止年度減少／增加人民幣18,788,000元（2018年：人民幣35,597,000元）（假設有關於借款之利息將不予以資本化）。

截至2019年12月31日止年度

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估

於2019年及2018年12月31日，除承受最大信貸風險的該等金融資產外，本集團面對構成財務虧損之最大信貸風險乃因附註56所披露由本集團提供財務擔保的或然負債金額所產生。

應收賬款、合約資產及計入其他應收款項之代表住戶付款

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派一隻團隊負責釐定客戶的信貸限額及信貸批准。在接納任何新客戶之前，本集團會評估潛在客戶的信用質素，然後應用內部信貸評級並確定客戶的信貸額度。本集團及時檢討客戶的信用質素，並採取監督程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團就合約資產及代表住戶付款個別或基於撥備矩陣根據預期信貸虧損模式進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

除有關向政府提供物業建造之合約資產（被視為信貸風險較低）外，就多個交易對手有風險敞口的應收賬款，合約資產及代表住戶付款而言，本集團並無集中信貸風險。

其他應收款項（不包括代表住戶付款）、應收本公司之附屬公司非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方款項、受限制／已抵押銀行存款及銀行結餘

其他應收款項（不包括代表住戶付款）、應收本公司之附屬公司非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方款項之信貸風險乃透過內部程序管理。在作出墊款之前，本集團對各交易對手的信貸質素進行調查。本集團亦積極監控各債務人結欠的未償還款項，及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損風險。本集團進一步密切監控本公司之附屬公司及該等相關非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方之財務表現。根據本公司董事按預期信貸虧損模式進行的評估，截至2019年12月31日止年度其他應收款項（不包括代表住戶付款及應收貸款）、應收貸款及應收一間合營企業款項之預期信貸虧損分別為人民幣38,951,000元（2018年：零）、人民幣16,250,000元（2018年：零）及人民幣8,606,000元（2018年：零）。量化披露詳情載於本附註下文。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對方均為在中國、新加坡及日本擁有高評級及良好聲譽的銀行。

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

財務擔保

就受預售協議所限的發展中物業而言，本集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可沒收客戶的購買按金，並將物業出售，以收回本集團支付予銀行的任何款項。因此，管理層認為其可能會收回因本集團擔保而產生的任何虧損。管理層認為向物業買家提供的財務擔保的信貸風險有限，因為信貸由物業擔保及物業的市價高於擔保金額。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

	外部 信貸評級	內部 信貸評級	附註	12個月或全期預期信貸虧損	2019年 賬面總值 人民幣千元	2018年 賬面總值 人民幣千元
應收賬款						
— 應收物業開發款項	不適用	(i)	34	全期預期信貸虧損 (個別評估)	1,361,356	880,046
— 應收物業經營服務、 銷售燃料泵及 租賃款項	不適用	(i)	34	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	643,944	773,991
				全期預期信貸虧損 (已信貸減值及個別評估)	582,020	365,965
					2,587,320	2,020,002
合約資產						
— 建造物業	不適用	低風險	32	全期預期信貸虧損 (個別評估)	692,359	370,999
— 其他	不適用	不適用	32	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	70,522	81,941
					762,881	452,940
代表住戶付款						
(計入其他應收款項)	不適用	(ii)	34	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	740,732	648,373
	不適用	(ii)	34	全期預期信貸虧損 (已信貸減值及個別評估)	331,888	262,593
					1,072,620	910,966
應收貸款 (計入其他應收款項)						
	不適用	(iii)	34	12個月預期信貸虧損	193,224	247,211
				全期預期信貸虧損 (已信貸減值及個別評估)	32,500	-

截至2019年12月31日止年度

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

財務擔保 (續)

	外部 信貸評級	內部 信貸評級	附註	12個月或全期預期信貸虧損	2019年 賬面總值 人民幣千元	2018年 賬面總值 人民幣千元
					225,724	247,211
應收一間合營企業的非即期款項	不適用	(iv)	26	全期預期信貸虧損 (個別評估)	81,505	-
				12個月預期信貸虧損	-	81,505
					81,505	81,505
其他應收款項 (不包括代表 住戶付款及應收貸款)、 應收本公司附屬公司非控股 股東、聯營公司、合營企業 及關連方餘下款項	不適用	(v)	34/26	12個月預期信貸虧損 全期預期信貸虧損 (個別評估)	2,458,238 38,951	692,550 -
					2,497,189	692,550
受限制/已抵押銀行存款 及銀行結餘	AAA	低風險	35	12個月預期信貸虧損	23,043,008	28,540,319
財務擔保合約	不適用	低風險	56	12個月預期信貸虧損	12,482,714	9,789,678

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：

(i) 應收賬款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團使用應收賬款賬齡評估客戶的減值情況，原因為此等客戶包括大量具有共同風險特徵的小型客戶，代表客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表提供有關來自物業經營服務、銷售燃料泵及投資物業租賃的應收賬款的信貸風險及預期信貸虧損的資料，有關資料乃於2019年及2018年12月31日根據撥備矩陣進行集體評估或個別評估。

就物業發展所產生的應收賬款而言，於2019年及2018年12月31日的虧損撥備金額對本集團的綜合財務報表而言被視為不重大。

就來自物業經營服務、銷售燃油泵及應收租賃款項且作出減值虧損撥備的應收賬款而言：

分類	2019年			2018年			
	平均 虧損比率	賬面總值 人民幣千元	減值 虧損撥備 人民幣千元	平均 虧損比率	賬面總值 人民幣千元	減值 虧損撥備 人民幣千元	
0至30日	無信貸減值	0.50%	416,384	2,082	0.5%	462,553	2,313
31至90日	無信貸減值	2.00%	227,560	4,551	2.0%	311,438	6,229
91至180日	已信貸減值	6.00%	265,481	15,929	6.0%	212,352	12,741
181至365日	已信貸減值	12.00%	246,174	29,541	12.0%	83,435	10,012
一年以上	已信貸減值	45.00%	70,365	31,664	45.0%	70,178	31,580
			1,225,964	83,767		1,139,956	62,875

估計虧損比率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約比率估計，並根據無需不必要的成本或努力獲得的前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

截至2019年12月31日止年度

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

(ii) 代表住戶付款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其客戶代表住戶付款及時應用內部信貸評級。本集團就該等應收賬款使用四個類別以反映彼等信貸風險。

種類	類別小組定義
第一類	主要由於該社區的財務表現未達到本集團的預期，金額為信貸減值且本集團的複蘇現實前景不佳，本集團已終止或計劃透過不續約而終止相關物業管理合約的社區。
第二類	物業交付予業主之前，本集團為物業開發商提供交付前物業管理服務的社區，物業開發商違約風險較低，且比個別住戶更有能力滿足合約現金流量。
第三類	應收住戶的管理處物業管理費超出相關社區的代表住戶付款的社區。社區住戶多樣化且違約風險低。
第四類	代表住戶付款超出應收住戶的管理處物業管理費的社區，表示代表住戶付款為信貸減值。

下表提供根據撥備矩陣集體評估或個別評估的2019年及2018年12月31日信貸風險及代表住戶付款之預期信貸虧損的資料。

分類		2019年			2018年		
		平均	減值		平均	減值	
		虧損比率	賬面總值	虧損撥備	虧損比率	賬面總值	虧損撥備
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
第一類	已信貸減值	95.0%	98,409	93,489	95.0%	80,116	76,110
第二類	無信貸減值	5.0%	110,838	5,542	5.0%	95,554	4,778
第三類	無信貸減值	1.0%	629,894	6,299	1.0%	552,819	5,528
第四類	已信貸減值	20.0%	233,479	46,696	20.0%	182,477	36,495
			1,072,620	152,026		910,966	122,911

估計虧損比率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約比率估計，並根據無需不必要的成本或努力獲得的前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

(iii) 應收貸款

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加。

計入應收貸款的本金額人民幣32,500,000元已逾期。截至2019年12月31日止年度，本集團與借款人、借款人的個人股東及一名獨立投資者訂立一系列協議，內容有關債務及股權轉讓安排。根據安排，獨立投資者將向個人股東收購借款人的股權，而代價人民幣35,000,000元將由本集團直接轉讓以結算應收貸款。惟上述交易並未完成及應收貸款已逾期。本集團已就債務轉讓合約於深圳市龍華區人民法院（「有關法院」）提起法律訴訟。有關法院已發出通知扣押借款人的三間附屬公司的股權以保障向本集團支付本金。被扣押股權的指稱價值為人民幣35,266,000元。截至2019年12月31日，該法律訴訟並未結束。本公司董事認為，該等交易對手違約的風險已大幅增加，而本集團於截至2019年12月31日止年度已作出人民幣16,250,000元（2018年：無）的信貸虧損撥備。

應收貸款的結餘人民幣193,224,000元全部均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手的違約風險並不重大，而本集團評估該等結餘的預期信貸虧損並不重大。

(iv) 應收一間合營企業的非即期款項

截至2018年12月31日止年度，本集團與三名獨立第三方訂立合作協議成立合營企業及從事辦公物業及商業樓宇分租業務。根據合作協議，於成立合營企業後，本集團有關位於上海之辦公物業及商業樓宇租賃之租賃協議及與租戶的分租協議的全部權益轉移予合營企業。於2018年及2019年12月31日應收一間合營企業款項總額人民幣81,505,000元指本集團就購買物業、廠房及設備而墊付的資金。該結餘預期將於合營企業註冊成立起三年內結算。

截至2019年12月31日，合營企業遭遇分租業務虧損並處於財務困境。本公司董事認為，合營企業違約風險已大幅增加，而本集團於截至2019年12月31日止年度按全期預期信貸虧損（2018年：12個月預期信貸虧損）已作出人民幣8,606,000元（2018年：無）的信貸虧損撥備。

截至2019年12月31日止年度

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

- (v) 其他應收款項 (不包括代表住戶付款及應收貸款)、應收本公司附屬公司非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方餘下款項

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加。

有關於2019年12月31日計入其他應收款項之逾期結餘人民幣38,951,000元，資料顯示其債務人處於嚴重財務困難，無實際收回可能。本公司董事認為，截至2019年12月31日止年度，債務人的違約風險顯著增加，本集團已計提信貸虧損撥備人民幣38,951,000元。

於2019年12月31日其他應收款項 (不包括代表住戶付款及應收貸款)、應收本公司附屬公司非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方餘下款項結餘人民幣2,264,766,000元均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手違約風險並不重大且，因此本集團評估該等結餘之預期信貸虧損並不重大。

於2018年12月31日，其他應收款項 (不包括代表住戶付款)、應收本公司附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業款項結餘均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手違約風險並不重大，因此本集團評估該等結餘之預期信貸虧損並不重大。

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為本集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

本集團倚賴應付合營企業、聯營公司及本公司附屬公司非控股股東款項、借款、優先票據及債券及已發行資產抵押證券作為流動資金的重要來源。

下表詳述本集團非衍生財務負債及衍生財務工具的餘下合約期。該表的編製基準為本集團須予支付的最早日期財務負債的未貼現現金流量。尤其是無論銀行選擇行使彼等之權利的機率為多少，按要求償還的銀行貸款包括於最早時段。其他財務負債的到期日根據協定償還日期訂立。

此外，下表詳列本集團衍生財務工具的流動性分析。下表乃基於以淨額基準結算的衍生工具的未貼現合約淨現金 (流入) 及流出而編製。如應付金額並不固定，所披露金額乃參照於報告期末的預測匯率釐定。本集團衍生財務工具的流動性分析乃基於合約交割日期編製，蓋因管理層認為交割日期對於了解衍生工具現金流量的時間性十分重要。

下表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率的前提下，未貼現數額乃以報告期間末的利率得出。

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	一年 至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2019年12月31日							
<i>非衍生財務負債</i>							
應付賬款及其他應付款項	-	2,413,733	1,349,785	1,781,098	-	5,544,616	5,544,616
應付關連方款項	-	843,853	-	-	-	843,853	843,853
<i>借款</i>							
一定息	8.50	1,327,160	3,885,117	5,027,516	-	10,239,793	8,975,234
一浮息	9.27	533,815	1,649,833	3,424,574	-	5,608,222	5,010,128
租賃負債	9.28	31,506	94,517	286,202	170,483	582,708	444,396
優先票據及債券	10.11	2,122,967	5,839,872	22,360,573	-	30,323,412	24,083,270
已發行資產抵押證券	6.45	64,813	26,273	20,170	-	111,256	104,548
財務擔保合約	-	12,482,714	-	-	-	12,482,714	-
<i>衍生工具-淨額結算</i>							
衍生財務工具	-	-	19,253	22,385	-	41,638	32,704
		19,820,561	12,864,650	32,922,518	170,483	65,778,212	45,038,749
於2018年12月31日							
<i>非衍生財務負債</i>							
應付賬款及其他應付款項	-	4,882,862	1,484,890	524,539	-	6,892,291	6,892,291
應付關連方款項	-	356,189	-	-	-	356,189	356,189
<i>借款</i>							
一定息	9.08	1,778,025	4,967,116	4,172,796	248,717	11,166,654	9,662,982
一浮息	7.64	789,922	1,880,608	6,547,101	1,670,425	10,888,056	9,492,572
融資租賃承擔	4.88	20,487	61,460	206,521	56,361	344,829	306,044
優先票據及債券	9.43	3,414,802	6,502,467	21,872,910	-	31,790,179	24,207,743
已發行資產抵押證券	6.39	36,747	71,550	183,046	-	291,343	260,419
財務擔保合約	-	9,789,678	-	-	-	9,789,678	-
		21,068,712	14,968,091	33,506,913	1,975,503	71,519,219	51,178,240

以上就財務擔保合約計入的金額乃於對手方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期間結束時的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保對手方所持有的財務應收賬款會否蒙受信貸虧損。

以上就非衍生財務負債的浮息工具計入的金額視乎浮息的變化與報告期間結束時釐定該等利率的估算不同時的變化而定。

截至2019年12月31日止年度

51. 金融工具 (續)

(c) 金融工具之公允值計量

本集團按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債之公允值

下表載列有關如何釐定公允值 (尤其是所使用的估值技術及輸入數據), 以及公允值計量按照公允值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公允值層級 (1至3級) 的資料。

- 第1級公允值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價 (未經調整) 所進行之計量。
- 第2級公允值計量指以第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據, 無論是直接 (即價格) 或間接 (即按價格推算) 所進行之計量。
- 第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據 (不可觀察輸入數據) 之估值技術所進行之計量。

	於12月31日之公允值		公允值層級	估值技術及主要輸入值
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元		
按公允值計入損益之金融資產				
— 貨幣市場基金投資	29,051	89,196	第3級	市場法— 投資政府債券、庫務票據、企業債券及 短期固定存款的預期表現。
— 債務工具	1,420,000	2,038,000	第3級	概率加權預期回報模型—公允值根據預期價值、 折現率及司法拍賣的可能結果估計。
指定按公允值計入其他 全面收益之權益工具	60,086	51,551	第3級	折現現金流量— 未來現金流量根據預期回報及已訂約投資成本 估計, 並按反映內部回報率之利率折現。
衍生金融工具	資產: 1,241	—	第2級	折現現金流量— 公允值根據 (其中包括) 合約匯率及 遠期匯率估計。
	負債: 32,704	—		

51. 金融工具 (續)

(c) 金融工具之公允值計量 (續)

本集團並非按經常性基準以公允值計量的其他金融資產及金融負債之公允值

除下表所詳述者外，董事認為於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

	公允值 層級	2019年 賬面值 人民幣千元	2019年 公允值 人民幣千元	2018年 賬面值 人民幣千元	2018年 公允值 人民幣千元
優先票據	第一級	18,287,277	18,659,519	18,226,807	15,520,865
上市企業債券	第一級	5,646,207	5,640,375	4,086,177	4,053,355
非上市企業債券	第三級	149,786	152,666	1,894,759	1,916,019
已發行資產抵押證券	第三級	104,548	175,531	260,419	268,483

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計以攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的公允值。

52. 經營租賃

本集團作為承租人

	2018年12月31日 人民幣千元
就年內租賃物業根據經營租賃已付的最低租賃款項	40,381

於2018年12月31日，本集團根據不可取消經營租賃的未來最低租賃款項承擔將於以下期內到期：

	2018年12月31日 人民幣千元
一年內	22,431
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	79,315
五年後	69,215
	170,961

於2018年12月31日，經營租賃款項指本集團就若干辦公室物業及商用物業應付的租金。磋商所得的租賃年期平均為一至十五年，租金固定。

截至2019年12月31日止年度

52. 經營租賃 (續)

本集團作為出租人

所有持作租賃的物業均有已承諾分別於未來1至20年租賃之承租人。

有關租賃的最低應收租賃款項如下：

	2019年12月31日 人民幣千元
一年內	256,709
第二年	216,840
第三年	183,843
第四年	151,403
第五年	115,084
五年後	595,849
	1,519,728

本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2018年12月31日 人民幣千元
一年內	192,107
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	490,377
第五年後	152,703
	835,187

53. 資本及其他承擔

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	12,506,925	9,117,151
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	1,284,716	1,804,001
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購附屬公司已承擔代價	34,302	61,106
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購物業、廠房及設備之 資本開支	26,672	29,203

54. 股份支付交易

(a) 本公司購股權計劃

本公司根據一項於2009年10月27日通過之決議案採納購股權計劃（「計劃」），其主要目的為獎勵本公司及其附屬公司之若干董事或僱員（「合資格僱員」）。根據計劃，本公司之董事會獲授權按每份購股權1港元之代價向合資格僱員授予購股權，以認購本公司之股份（「股份」）。

根據計劃及本公司任何其他購股權計劃，於行使所有購股權（「購股權」）後而可能發行之最高股份數目（在並無股東批准下）不得超過本公司任何時候已發行股份總額的10%。授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元時，須獲得本公司股東的事先批准。

購股權之行使期乃由本公司董事酌情釐定。購股權之到期日可由本公司之董事會釐定，惟不得遲於計劃的屆滿日期。

行使價由本公司之董事釐定，並將不會低於以下各者中之較高者：(i)本公司之股份於建議授出日期之收市價；(ii)本公司之股份於緊接建議授出購股權前五個交易日之平均收市價；及(iii)本公司之每股股份面值。

截至2019年12月31日止年度，本公司授出之4,204,000份購股權（2018年：151,000份購股權）已失效。

於2019年12月31日，根據計劃授予的所有購股權獲行使後將予發行的股份合計75,098,000股（2018年：84,028,000股），每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本約1.3%（2018年：1.5%）。

截至2019年12月31日止年度

54. 股份支付交易 (續)

(a) 本公司購股權計劃 (續)

根據該計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期			
董事	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日－ 2012年8月28日	2012年8月29日－ 2021年8月28日			
			2011年8月29日－ 2013年8月28日	2013年8月29日－ 2021年8月28日			
			2011年8月29日－ 2014年8月28日	2014年8月29日－ 2021年8月28日			
			2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－ 2013年10月15日	2013年10月16日－ 2022年10月15日	
	2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－ 2014年10月15日	2014年10月16日－ 2022年10月15日			
			2012年10月16日－ 2015年10月15日	2015年10月16日－ 2022年10月15日			
			僱員	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日－ 2012年8月28日	2012年8月29日－ 2021年8月28日
						2011年8月29日－ 2013年8月28日	2013年8月29日－ 2021年8月28日
2011年8月29日－ 2014年8月28日	2014年8月29日－ 2021年8月28日						
2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－ 2013年10月15日				2013年10月16日－ 2022年10月15日	
2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－ 2014年10月15日	2014年10月16日－ 2022年10月15日				
		2012年10月16日－ 2015年10月15日	2015年10月16日－ 2022年10月15日				

54. 股份支付交易 (續)

(a) 本公司購股權計劃 (續)

下表披露截至2019年及2018年12月31日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2018年			於2018年			於2019年		
			1月1日 未行使	年內 已授出	年內 已失效	年內 已行使	12月31日 未行使	年內 已授出	年內 已失效	年內 已行使	12月31日 未行使
董事	2011年8月29日	2011年8月29日－ 2012年8月28日	1,158,000	-	-	-	1,158,000	-	(80,000)	-	1,078,000
		2011年8月29日－ 2013年8月28日	2,617,000	-	-	-	2,617,000	-	(181,000)	-	2,436,000
		2011年8月29日－ 2014年8月28日	7,805,000	-	-	-	7,805,000	-	(539,000)	-	7,266,000
	2012年10月16日	2012年10月16日－ 2013年10月15日	1,435,000	-	-	-	1,435,000	-	(340,000)	(17,000)	1,078,000
		2012年10月16日－ 2014年10月15日	3,067,000	-	-	-	3,067,000	-	(728,000)	(31,000)	2,308,000
		2012年10月16日－ 2015年10月15日	9,848,000	-	-	-	9,848,000	-	(2,336,000)	(118,000)	7,394,000
			25,930,000	-	-	-	25,930,000	-	(4,204,000)	(166,000)	21,560,000
僱員	2011年8月29日	2011年8月29日－ 2012年8月28日	2,840,000	-	(15,000)	(85,000)	2,740,000	-	-	(414,000)	2,326,000
		2011年8月29日－ 2013年8月28日	5,378,000	-	(30,000)	(170,000)	5,178,000	-	-	(828,000)	4,350,000
		2011年8月29日－ 2014年8月28日	20,180,000	-	(106,000)	(593,000)	19,481,000	-	-	(2,900,000)	16,581,000
	2012年10月16日	2012年10月16日－ 2013年10月15日	3,077,000	-	-	(7,000)	3,070,000	-	-	(41,000)	3,029,000
		2012年10月16日－ 2014年10月15日	5,958,000	-	-	(15,000)	5,943,000	-	-	(86,000)	5,857,000
		2012年10月16日－ 2015年10月15日	21,738,000	-	-	(52,000)	21,686,000	-	-	(291,000)	21,395,000
			59,171,000	-	(151,000)	(922,000)	58,098,000	-	-	(4,560,000)	53,538,000
總計		85,101,000	-	(151,000)	(922,000)	84,028,000	-	(4,204,000)	(4,726,000)	75,098,000	
年末可行使						84,028,000				75,098,000	
加權平均行使價 (港元)						0.82				0.82	
於行使日期的加權平均行使價 (港元)						0.83				0.83	

就本公司年內獲行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為1.42港元(2018年：1.51港元)。

股份於授出日期2011年8月29日及2012年10月16日之收市價分別為0.82港元及0.77港元。購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

截至2019年12月31日止年度

54. 股份支付交易 (續)

(a) 本公司購股權計劃 (續)

	2012年10月16日	2011年8月29日
市價	0.77港元	0.820港元
行使價	0.80港元	0.836港元
預期波幅	44.87%	40.43%
無風險比率	0.66%	1.74%
預期股息率	5.12%	4.878%

於授出日期之購股權公允值估計分別為2011年8月29日的人民幣16,174,000元及2012年10月16日的人民幣13,682,000元。截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團並無就本公司授出之購股權確認任何開支。

(b) 彩生活購股權計劃

本公司的非全資附屬公司彩生活設有一項購股權計劃（「彩生活計劃」）。彩生活計劃根據於2014年6月11日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干彩生活及其附屬公司的若干董事及僱員及若干彩生活的附屬公司的非控股股東（「合資格人士」）提供激勵。根據彩生活計劃，彩生活董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格人士授出購股權，以供彼等認購彩生活股份（「彩生活股份」）。

未經股東批准，於行使所有根據彩生活計劃及彩生活任何其他購股權計劃而將予授出的購股權（「彩生活購股權」）時，可供發行的彩生活股份最高數目合計不得超過於任何時間已發行彩生活的股份10%。向主要股東或獨立非執行董事授出超過彩生活股本0.1%或面值超過5百萬港元的彩生活購股權前，須先取得彩生活股東批准。

購股權的行使期由彩生活董事酌情決定。彩生活購股權的到期日可由彩生活董事決定，但不得超過彩生活計劃的到期日。

彩生活董事可釐定行使價，但不得低於下列最高者：(i)彩生活於要約日的收市價；(ii)彩生活股份於緊接就彩生活購股權提出要約前五個交易日的平均收市價及(iii)彩生活股份每股面值。

於2019年12月31日，因行使彩生活計劃項下授出的所有購股權而將予發行的彩生活股份總數為84,473,000股（2018年：85,730,000股）每股面值0.1港元的股份，佔彩生活已發行股本約5.9%（2018年：6.5%）。

54. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃 (續)

根據彩生活計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期
董事	2014年9月29日	6.66	不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日
	2015年4月30日	11.00	2015年4月30日－2016年4月29日	2016年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2018年4月29日	2018年4月30日－2025年4月29日
	2016年3月18日	5.76	2016年3月18日－2017年3月17日	2017年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2018年3月17日	2018年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2019年3月17日	2019年3月18日－2026年3月17日
	2018年11月27日	4.11	2018年11月27日－2019年11月26日	2019年11月27日－2029年11月26日
			2018年11月27日－2020年11月26日	2020年11月27日－2029年11月26日
2018年11月27日－2021年11月26日			2021年11月27日－2029年11月26日	
若干附屬公司僱員 及非控股股東	2014年9月29日	6.66	不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日
	2015年4月30日	11.00	2015年4月30日－2016年4月29日	2016年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2018年4月29日	2018年4月30日－2025年4月29日
	2016年3月18日	5.76	2016年3月18日－2017年3月17日	2017年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2018年3月17日	2018年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2019年3月17日	2019年3月18日－2026年3月17日
	2018年11月27日	4.11	2018年11月27日－2019年11月26日	2019年11月27日－2029年11月26日
			2018年11月27日－2020年11月26日	2020年11月27日－2029年11月26日
2018年11月27日－2021年11月26日			2021年11月27日－2029年11月26日	

截至2019年12月31日止年度

54. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃 (續)

本公司下表披露截至2019年及2018年12月31日止年度合資格人士所持彩生活購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2018年	年內 已授出	年內 失效	年內 已行使	於2018年	年內 已授出	年內 失效	年內 已行使	於2019年	
			1月1日 未行使				12月31日 未行使				12月31日 未行使	
董事	2014年9月29日	不適用	520,000	-	-	-	520,000	-	-	-	520,000	
		2014年9月29日 - 2015年9月28日	1,064,000	-	-	(50,000)	1,014,000	-	-	-	1,014,000	
		2014年9月29日 - 2016年9月28日	1,064,000	-	-	(50,000)	1,014,000	-	-	-	1,014,000	
	2015年4月30日	2014年9月29日 - 2017年9月28日	548,000	-	-	(50,000)	498,000	-	-	-	498,000	
		2015年4月30日 - 2016年4月29日	436,000	-	(60,000)	-	376,000	-	-	-	376,000	
		2015年4月30日 - 2017年4月29日	435,000	-	(60,000)	-	375,000	-	-	-	375,000	
	2016年3月18日	2015年4月30日 - 2018年4月29日	435,000	-	(60,000)	-	375,000	-	-	-	375,000	
		2016年3月18日 - 2017年3月17日	427,000	-	(20,000)	(40,000)	367,000	-	-	-	367,000	
		2016年3月18日 - 2018年3月17日	426,000	-	(20,000)	(40,000)	366,000	-	-	-	366,000	
	2018年11月27日	2016年3月18日 - 2019年3月17日	426,000	-	(20,000)	(40,000)	366,000	-	-	-	366,000	
		2018年11月27日 - 2019年11月26日	-	934,000	-	-	934,000	-	-	-	934,000	
		2018年11月27日 - 2020年11月26日	-	933,000	-	-	933,000	-	-	-	933,000	
		2018年11月27日 - 2021年11月26日	-	933,000	-	-	933,000	-	-	-	933,000	
				5,781,000	2,800,000	(240,000)	(270,000)	8,071,000	-	-	-	8,071,000
	若干附屬公司 僱員及非控股 股東	2014年9月29日	不適用	5,346,000	-	-	(1,203,000)	4,143,000	-	(56,000)	-	4,087,000
2014年9月29日 - 2015年9月28日			11,078,000	-	-	(2,519,000)	8,559,000	-	(101,000)	-	8,458,000	
2014年9月29日 - 2016年9月28日			11,078,000	-	-	(2,519,000)	8,559,000	-	(101,000)	-	8,458,000	
2015年4月30日		2014年9月29日 - 2017年9月28日	5,611,000	-	-	(1,313,000)	4,298,000	-	(45,000)	-	4,253,000	
		2015年4月30日 - 2016年4月29日	5,733,000	-	-	-	5,733,000	-	(206,000)	-	5,527,000	
		2015年4月30日 - 2017年4月29日	5,732,000	-	-	-	5,732,000	-	(206,000)	-	5,526,000	
2016年3月18日		2015年4月30日 - 2018年4月29日	5,732,000	-	-	-	5,732,000	-	(206,000)	-	5,526,000	
		2016年3月18日 - 2017年3月17日	8,196,000	-	(7,000)	(2,109,000)	6,080,000	-	(111,000)	(1,000)	5,968,000	
		2016年3月18日 - 2018年3月17日	8,196,000	-	(7,000)	(2,109,000)	6,080,000	-	(111,000)	(1,000)	5,968,000	
2018年11月27日		2016年3月18日 - 2019年3月17日	8,195,000	-	(8,000)	(2,109,000)	6,078,000	-	(111,000)	(1,000)	5,966,000	
		2018年11月27日 - 2019年11月26日	-	5,555,000	-	-	5,555,000	-	-	-	5,555,000	
		2018年11月27日 - 2020年11月26日	-	5,555,000	-	-	5,555,000	-	-	-	5,555,000	
		2018年11月27日 - 2021年11月26日	-	5,555,000	-	-	5,555,000	-	-	-	5,555,000	
				74,897,000	16,665,000	(22,000)	(13,881,000)	77,659,000	-	(1,254,000)	(3,000)	76,402,000
總計				80,678,000	19,465,000	(262,000)	(14,151,000)	85,730,000	-	(1,254,000)	(3,000)	84,473,000
年末可行使							59,821,000				65,008,000	
加權平均行使價 (港元)							6.81				6.78	
於行使日期的加權平均行使價 (港元)							6.25				5.76	

就彩生活年內獲行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為5.89港元 (2018年：7.90港元)。

54. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃 (續)

彩生活股份於授出日期2014年9月29日、2015年4月30日、2016年3月18日及2018年11月27日之收市價分別為6.66港元、10.88港元、5.76港元及4.11港元。彩生活購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據彩生活作出之最佳估計釐定。彩生活購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2018年11月27日	2016年3月18日	2015年4月30日	2014年9月29日
市價	4.11港元	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	4.41港元	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	52.95%	46.20%	46.26%	48.82%
無風險比率	2.28%	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	1.85%	1.55%	0.83%	0.01%

於授出日期之購股權公允值估計分別為2014年9月29日的人民幣114,820,000元、2015年4月30日的人民幣104,714,000元、2016年3月18日的人民幣72,023,000元及2018年11月27日的人民幣36,249,000元。截至2019年12月31日止年度，彩生活就彩生活授出之購股權確認總開支人民幣13,567,000元（2018年：人民幣10,788,000元）計入其他非控股權益之彩生活購股權儲備。

(c) 星辰購股權計劃

本公司全資附屬公司星辰設有一項購股權計劃（「星辰計劃」）。星辰計劃根據於2015年12月24日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干星辰及其附屬公司的若干董事及僱員（「星辰合資格僱員」）提供激勵。根據星辰計劃，星辰董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向星辰合資格僱員授出購股權，以供彼等認購星辰股份（「星辰股份」）。

購股權的行使期由星辰董事酌情決定。星辰購股權的到期日可由星辰董事會決定，但不得超過星辰計劃的到期日。

於2019年12月31日，概無因行使根據星辰計劃授出的購股權而將發行星辰股份。於2018年12月31日，因行使星辰計劃項下授出的所有購股權而將予發行的星辰股份總數為2,000,000股每股面值1港元的股份，佔星辰已發行股本約2%。

截至2019年12月31日止年度

54. 股份支付交易 (續)

(c) 星辰購股權計劃 (續)

根據星辰計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	已授出	歸屬期	行使期	歸屬條件
僱員	2015年12月24日	2,000,000	2015年12月25日－ 2017年3月30日	2017年4月1日－ 2017年4月30日	截至2016年12月31日止年度， 星辰的純利 達人民幣10,000,000元
		3,000,000	2015年12月25日－ 2018年3月30日	2018年4月1日－ 2018年4月30日	截至2017年12月31日止年度， 星辰的純利 達人民幣20,000,000元
		2,000,000	2015年12月25日－ 2019年3月30日	2019年4月1日－ 2019年4月30日	截至2018年12月31日止年度， 星辰的純利 達人民幣40,000,000元

本公司下表披露截至2019年及2018年12月31日止年度合資格僱員所持星辰購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2018年			於2018年			於2019年		
			1月1日 未行使	年內 已授出	年內 失效	年內 已行使	12月31日 未行使	年內 已授出	年內 失效	年內 已行使	12月31日 未行使
僱員	2015年12月24日	2015年12月25日－ 2017年3月30日	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2015年12月25日－ 2018年3月30日	3,000,000	-	(3,000,000)	-	-	-	-	-	-
		2015年12月25日－ 2019年3月30日	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	(2,000,000)	-	-
總計			5,000,000	-	(3,000,000)	-	2,000,000	-	(2,000,000)	-	-
年末可行使							-				-

54. 股份支付交易 (續)

(c) 星辰購股權計劃 (續)

附有現金選擇權安排的該等以股份為基礎的付款交易的公允值已採用二項式期權定價模式估計。星辰購股權的估計公允值為人民幣5,743,000元，指自星辰合資格僱員收取的商品或服務。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司管理層作出之最佳估計釐定。預期波幅乃基於猶如於同一板塊的可資比較公司的過往年化每日波幅。無風險利率乃根據於彭博社所報估值日期香港外匯基金債券的收益率計算。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2015年12月24日
股價	1.85港元
行使價	1.00港元
預期波幅	45.5% – 54.6%
無風險比率	0.25% – 0.84%
預期股息率	0.0%

截至2019年12月31日止年度，星辰就星辰授出之購股權確認總開支人民幣116,000元（2018年：人民幣773,000元）計入其他非控股權益之星辰購股權儲備。

(d) 彩生活股份獎勵計劃

於2016年7月4日，本公司非全資附屬公司彩生活為彩生活的若干僱員及顧問採納一項股份獎勵計劃（「彩生活股份獎勵計劃」），作為彼等對彩生活所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。予以獎勵的股份由彩生活委任的獨立受託人（「受託人」）購回及持有。

截至2017年12月31日止，受託人已以總代價人民幣9,010,000元購回合共1,766,000股彩生活股份，用作彩生活的股份獎勵計劃。

截至2019年12月31日止年度內，受託人已以代價人民幣7,647,000元（2018年：人民幣5,585,000元）收購合共2,038,000股（2018年：1,597,000股）彩生活股份，用作彩生活的股份獎勵計劃。

截至2019年12月31日止年度，為彩生活股份獎勵計劃持有的1,833,000股（2018年：1,766,000股）股份已獎勵予彩生活的合資格僱員，以嘉獎彼等的表現及貢獻，並已即時歸屬。獎勵股份於授出日期的公允值人民幣6,567,000元（2018年：人民幣5,909,000元）已確認為開支及計入其他非控股權益。

截至2019年12月31日，所收購的合共1,802,000股（2018年：1,597,000股）本公司股份尚未獎勵予合資格僱員或顧問。

截至2019年12月31日止年度

55. 退休福利計劃

本集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。本集團及僱員須按相關薪金成本的一定比率為強制性公積金計劃支付供款。

於中國受僱的本集團僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。本公司附屬公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。本集團於該計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

於綜合損益及其他全面收益表扣除之總成本分別為人民幣294,030,000元（2018年：人民幣250,027,000元），相當於持續經營業務應付計劃供款。

56. 或然負債

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就本集團物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	12,166,620	9,789,678

本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業購房者所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後結束。

本公司董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約於初始時及每個報告期末的公允值並不重大。

57. 關連方披露

於本年度內，除於綜合財務報表另行披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

(a) 關連方交易

關連方	關係	交易	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
深圳市彩付寶	由本公司董事及首席執行官潘軍先生 控制的關聯公司	佣金收入	72,331	40,272

(b) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期福利	88,693	94,977
退休福利	35,599	24,188
	124,292	119,165

(c) 其他

- (i) 於2018年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以作為本集團合共人民幣846,000,000元之銀行及其他借款的擔保。截至2019年12月31日止年度，於清償上述銀行及其他借款後，有關擔保獲解除。
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣22,529,000元（2018年：人民幣8,021,000元）向本集團主要管理人員出售若干物業。

截至2019年12月31日止年度

58. 主要非現金交易

截至2019年及2018年12月31日止年度，根據與本集團若干同系附屬公司及獨立物業開發商訂立的協議（均為本集團客戶），該等客戶同意出售其物業予本集團以結算應付予本集團的應收賬款。

截至2019年12月31日止年度，應收賬款賬面值人民幣38,173,000元（2018年：人民幣60,271,000元）由客戶以向本集團轉讓投資物業的方式結算。

截至2019年12月31日止年度，本集團就使用租賃物業及辦公室設備及一幅租賃地塊訂立新租賃協議，租期為1至20年不等。於租賃開始時，本集團確認使用權資產及租賃負債人民幣146,473,000元。

59. 資產抵押

以下資產已抵押以擔保於報告期末授予本集團的若干銀行及其他融資：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售物業	8,164,030	6,374,242
投資物業	4,673,918	2,484,166
已抵押銀行存款	940,506	988,457
物業、廠房及設備	575,845	132,278
預付租賃款項	-	75,784
	14,354,299	10,054,927

本集團於若干附屬公司的股權已抵押以擔保授予本集團的若干銀行及其他融資。

於2019年12月31日，本集團於深圳玉石的51%股權（賬面值為人民幣953,752,000元）作為本集團為數人民幣250,000,000元的其他貸款的抵押。詳情載於附註39。

此外，於2019年12月31日，確認租賃負債人民幣444,396,000元，相關使用權資產為人民幣603,621,000元。除於出租人所持租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸抵押。

60. 本公司主要附屬公司的詳情

(a) 本公司主要附屬公司

本公司於2019年及2018年12月31日間接持有（除非另有註明）的主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益比例		主要業務	法定形式
			2019年	2018年		
彩生活 ^Δ	開曼群島 2011年3月16日	84,313	51.69%	55.78%	投資控股	有限責任公司
花樣年中國集團*	中國 2006年1月20日	1,624,844	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳彩生活**	中國 2006年8月25日	100,000	51.69%	55.78%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市花樣年地產集團有限公司*	中國 1996年9月28日	150,000	100%	100%	投資控股	有限責任公司
南京花樣年房地產開發有限公司*	中國 2011年2月25日	661,253	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
深圳市金地盈投資有限公司*	中國 2005年8月23日	10,000	81%	81%	物業開發	有限責任公司
慈溪嘉年鴻迪房地產開發有限公司*	中國 2017年5月25日	10,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
蘇州花萬裡房地產開發有限公司*	中國 2009年9月9日	180,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
桂林聚豪房地產開發有限公司*	中國 2007年11月14日	250,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都望叢房地產開發有限公司*	中國 2014年6月28日	394,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司

截至2019年12月31日止年度

60. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(a) 本公司主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益比例		主要業務	法定形式
			2019年	2018年		
蘇州銀莊置地有限公司*	中國 2006年1月25日	500,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
惠州TCL房地產開發有限公司*	中國 2004年12月29日	100,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
武漢TCL置地投資有限公司*	中國 2011年5月6日	30,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
武漢TCL康城房地產開發有限公司*	中國 2012年9月12日	10,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
南京花樣城房地產開發有限公司*	中國 2011年2月25日	50,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
天津松江花樣年置業有限公司*	中國 2006年5月29日	50,000	60%	60%	物業開發及物業投資	有限責任公司
成都花樣清江房地產開發有限公司*	中國 2018年4月23日	420,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
安寧花千里房地產開發有限公司*	中國 2018年3月20日	10,000	63%	63%	物業開發	有限責任公司
成都花樣家置業有限公司*	中國 2018年4月9日	180,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都禦府房地產開發有限公司*	中國 2010年8月2日	10,000	80%	80%	物業投資	有限責任公司

60. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(a) 本公司主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益比例		主要業務	法定形式
			2019年	2018年		
天津花樣年房地產開發有限公司*	中國 2013年1月1日	306,495	100%	100%	物業投資	有限責任公司
武漢美樂居置業有限公司*	中國 2014年11月21日	10,000	50.10%	50.10%	物業開發	有限責任公司
北油電控燃油噴射系統(天津)有限公司*	中國 2017年12月12日	50,000	100%	100%	製造及銷售燃料泵	有限責任公司
寧夏回族自治區新聖基建築工程有限 公司*	中國 2009年7月22日	100,000	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理有限公司**	中國 2000年12月11日	35,000	51.69%	55.78%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司**	中國 2007年6月12日	90,000	51.69%	55.78%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司**	中國 2001年11月15日	5,000	51.69%	55.78%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市開元國際物業管理有限公司**	中國 2000年10月19日	50,000	51.69%	55.78%	提供物業經營服務	有限責任公司
花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司*	中國 2006年9月7日	1,921,386	70%	70%	物業開發	有限責任公司

截至2019年12月31日止年度

60. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(a) 本公司主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益比例		主要業務	法定形式
			2019年	2018年		
天津市花千里房地產開發有限公司*	中國 2010年12月22日	941,667	60%	60%	物業開發及物業投資	有限責任公司
桂林萬豪房地產開發有限公司*	中國 2007年11月14日	357,143	70%	70%	物業開發及物業投資	有限責任公司
四川瀚峰置業有限公司*	中國 2008年7月23日	594,750	54.6%	54.6%	物業開發及物業投資	有限責任公司
萬象美物業管理有限公司**	中國 2015年5月8日	50,000	51.69%	55.78%	提供物業經營服務	有限責任公司
南京中儲房地產開發有限公司*	中國 2013年1月10日	240,000	70%	70%	物業開發	有限責任公司
武漢中森華永紅房地產開發 有限公司*	中國 2011年6月14日	100,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
四川西美投資有限公司*	中國 2004年6月7日	427,500	51%	51%	物業開發	有限責任公司
唐山金盛房地產開發有限公司**	中國 2016年3月26日	5,000	51%	51%	物業開發	有限責任公司
太倉起浩商貿有限公司*	中國 2007年2月12日	150,000	100%	100%	物業投資	有限責任公司
成都牽銀投資有限公司*	中國 2010年6月9日	60,000	80%	80%	物業投資	有限責任公司

60. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(a) 本公司主要附屬公司 (續)

* 英文版本中的英文名稱僅供識別。

該等附屬公司於2019年及2018年12月31日由本公司一所非全資擁有的附屬公司彩生活持有。

△ 除由本公司直接持有的該附屬公司外，其他所有附屬公司為本公司間接擁有。

上表載列本集團內本公司董事認為對本集團業績、資產或債務證券構成主要影響的附屬公司，董事認為提供其他附屬公司的詳情將令詳情過於冗長。

除花樣年中國集團及深圳彩生活外，附屬公司於年末並無已發行債務證券。

(b) 本集團的組成

於各報告期末，對本集團而言並非重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2019年	2018年
投資控股	英屬處女群島	20	20
	香港	19	19
	中國	25	18
	美國	5	5
	新加坡	1	1
	開曼	1	1
物業發展	中國	221	188
	新加坡	1	1
物業投資	中國	2	2
	日本	1	1
	美國	1	1
物業代理服務	中國	1	1
物業經營服務	中國	146	121
酒店營運	中國	5	5
	美國	1	1
其他	香港	5	5
	中國	2	2
	澳門	1	1
		458	393

截至2019年12月31日止年度

60. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列本公司於2019年及2018年12月31日之具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情。

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	非控股權益所持有之 擁有權權益及權利		其他非控股權益 應佔溢利(虧損)		累計其他非控股權益	
		2019年	2018年	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
彩生活及其附屬公司	中國	48.31%	44.22%	277,980	247,362	2,051,500	1,507,175
成都旅遊	中國	30%	30%	(17,506)	2,602	840,319	857,825
四川瀚峰	中國	45.4%	45.4%	313,898	(30,363)	1,038,671	724,773
四川西美	中國	49%	49%	99,333	105,066	594,208	494,875
				673,705	324,667	4,524,698	3,584,648
具非控股權益的個別 非重大附屬公司				(45,444)	115,178	2,091,628	2,680,590
				628,261	439,845	6,616,326	6,265,238

60. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

存在重大非控股權益的本公司附屬公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前的金額。

	彩生活及其附屬公司		成都旅遊	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	4,975,944	5,783,563	4,390,367	3,651,737
非流動資產	4,399,999	4,282,730	938,606	956,679
流動負債	(3,717,573)	(4,593,616)	(1,946,248)	(1,429,069)
非流動負債	(1,606,374)	(2,216,538)	(581,659)	(319,929)
本公司擁有人應佔權益	2,000,496	1,748,964	1,960,747	2,001,593
非控股權益	2,051,500	1,507,175	840,319	857,825
收入	3,845,003	3,613,658	360,048	239,442
開支	(3,309,312)	(3,095,631)	(418,400)	(230,767)
年度溢利 (虧損)	535,691	518,027	(58,352)	8,675
本公司擁有人應佔溢利 (虧損)	257,711	270,665	(40,846)	6,073
非控股權益應佔溢利 (虧損)	277,980	247,362	(17,506)	2,602
營運活動產生的現金流入 (流出) 淨額	544,636	525,921	227,170	(168,095)
投資活動產生的現金 (流出) 流入淨額	(42,443)	122,270	(32,696)	(13,091)
融資活動產生的現金 (流出) 流入淨額	(1,449,805)	162,431	234,852	161,507
現金 (流出) 流入淨額	(947,612)	810,622	429,326	(19,679)

截至2019年12月31日止年度

60. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

	四川瀚峰		四川西美	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	7,724,650	5,977,095	9,178,758	7,732,717
非流動資產	601,101	378,138	617,075	350,318
流動負債	(5,957,456)	(3,785,700)	(8,583,163)	(7,073,086)
非流動負債	(80,473)	(973,116)	-	-
本公司擁有人應佔權益	1,249,151	871,644	618,462	515,074
非控股權益	1,038,671	724,773	594,208	494,875
收入	3,278,922	-	3,544,888	691,909
投資物業之公允值變動	84,515	10,456	-	-
開支	(2,672,032)	(77,334)	(3,342,167)	(477,488)
年度溢利 (虧損)	691,405	(66,878)	202,721	214,421
本公司擁有人應佔溢利 (虧損)	377,507	(36,515)	103,388	109,355
非控股權益應佔溢利 (虧損)	313,898	(30,363)	99,333	105,066
營運活動產生的現金流入 (流出) 淨額	1,337,856	(497)	1,126,744	219,972
投資活動產生的現金流出淨額	(139,098)	(70,782)	(175,995)	(21,559)
融資活動產生的現金流出淨額	(918,258)	(59,900)	(889,593)	(208,127)
現金流入 (流出) 淨額	280,500	(131,179)	61,156	(9,714)

61. 本公司財務概要

本公司財務狀況表

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產		
投資於附屬公司	4,246,010	3,772,625
應收附屬公司款項	9,966,870	11,652,927
	14,212,880	15,425,552
流動資產		
其他應收款項	4,131	3,732
銀行結餘及現金	22,154	559,313
	26,285	563,045
流動負債		
其他應付款項	10,012	10,159
應付附屬公司款項	76,257	130,990
優先票據	1,733,751	4,650,817
	1,820,020	4,791,966
流動負債淨值	(1,793,735)	(4,228,921)
總資產減流動負債	12,419,145	11,196,631
非流動負債		
優先票據	16,553,526	13,575,990
負債淨值	(4,134,381)	(2,379,359)
股本及儲備		
股本	498,359	497,945
儲備	(4,632,740)	(2,877,304)
	(4,134,381)	(2,379,359)

截至2019年12月31日止年度

61. 本公司財務概要 (續)

儲備變動

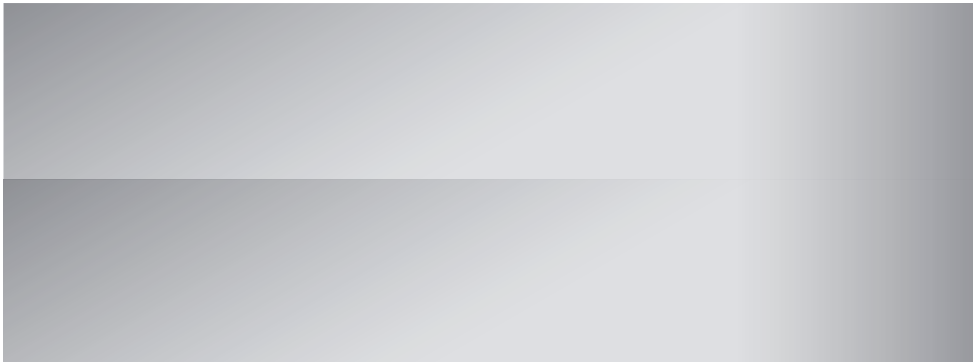
	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,695,255	(2,387,255)	17,534	(674,466)
年內虧損及全面開支總額	-	(1,874,209)	-	(1,874,209)
於行使購股權時發行股份	802	-	(214)	588
分派予本公司股東的股息 (附註13)	(329,217)	-	-	(329,217)
於2018年12月31日	1,366,840	(4,261,464)	17,320	(2,877,304)
年內虧損及全面開支總額	-	(1,562,490)	-	(1,562,490)
於行使購股權時發行股份	4,050	-	(1,056)	2,994
支付予本公司股東的股息 (附註13)	(195,940)	-	-	(195,940)
於2019年12月31日	1,174,950	(5,823,954)	16,264	(4,632,740)

62. 報告期結束後事項

2020年初中國爆發2019新型冠狀肺炎疫情(「COVID-19」)，其後中國政府實施隔離措施，自2020年1月以來在一定程度上對本集團的營運造成不利影響，蓋因本集團大部分業務位於中國境內，且本集團大多數供應商、承包商及客戶亦位於中國境內。如果2020年中國各個地區的隔離措施延續，本集團的物業項目施工進度及物業預售時間或會受到影響。

於該等綜合財務報表獲授權刊發之日，本集團的部分物業項目的建築工程已逐步恢復，本集團正在加快施工進度，而絕不影響質量。鑒於COVID-19疫情未來發展及市場氛圍不斷變化且難以預測，本公司董事認為於該等財務報表獲授權刊發之日難以合理估計疫情對本集團未來綜合財務報表造成的財務影響。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.

開曼群島主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House-3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期1202-03室

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省深圳市
福田保稅區市花路與紫荊路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048