



中梁控股集团

ZHONGLIANG HOLDINGS GROUP

ZHONGLIANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

中梁控股集团有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 2772)

年報
2019





目錄

- 02** 公司簡介
- 03** 公司資料
- 05** 2019年度大事記
- 11** 詞彙及釋義
- 14** 董事長報告
- 17** 管理層討論及分析
- 50** 董事及高級管理層履歷
- 55** 企業管治報告
- 67** 投資者關係報告
- 70** 董事會報告
- 83** 獨立核數師報告
- 89** 綜合損益表
- 90** 綜合全面收益表
- 91** 綜合財務狀況表
- 93** 綜合權益變動表
- 94** 綜合現金流量表
- 96** 財務報表附註
- 203** 五年財務概要

公司簡介

關於中梁

中梁控股集團有限公司於2019年7月16日在聯交所主板上市(股份代號:2772),標誌著本公司發展的一個重要里程碑。中梁主要在中國從事房地產開發業務,總部設於上海,佈局全國。

本集團致力開發針對首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者的優質住宅物業,亦從事商業物業的開發、營運及管理,並持有一部分該等商業物業用於投資目的。本集團採用高周轉的開發模式,以標準化的流程於二、三、四線城市開發房地產項目。本集團致力在全國範圍打造「中梁」品牌,並於2019年獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國房地產開發商前20強。

於2019年12月31日,本集團實現全國化的經營佈局,在長三角、中西部、環渤海、海峽西岸及珠三角五大戰略性經濟區域23個省份及直轄市的142個城市建立業務據點。於2019年12月31日,本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司擁有458個處於不同開發階段的房地產項目,於2019年12月31日,本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司擁有總土地儲備達建築面積約57.0百萬平方米。

未來,中梁將在全國範圍內繼續推進其擴張策略,並致力成為一家中國領先的綜合性房地產開發商。

公司資料

董事會

執行董事

楊劍先生(董事長)
黃春雷先生(首席執行官)
陳紅亮先生(於2019年12月23日獲委任)
李和栗先生(於2019年12月23日獲委任)
游思嘉先生(於2019年12月23日獲委任)
徐亮瓊先生(於2019年12月23日辭任)
凌新宇先生(於2019年12月23日辭任)

獨立非執行董事

王開國先生
吳曉波先生
歐陽寶豐先生

審核委員會

歐陽寶豐先生(主席)
王開國先生
吳曉波先生

薪酬委員會

吳曉波先生(主席)
楊劍先生
歐陽寶豐先生

提名委員會

楊劍先生(主席)
王開國先生
吳曉波先生

公司秘書

楊德業先生

授權代表

游思嘉先生(於2019年12月23日獲委任)
楊德業先生
徐亮瓊先生(於2019年12月23日辭任)

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

合規顧問

國泰君安融資有限公司

法律顧問

Sidley Austin

註冊辦事處

Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road, George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

中國總部

中國上海市普陀區
雲嶺東路235號
上海跨國採購會展中心3樓20層

香港主要營業地點

香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈1506室

開曼群島主要股份過戶登記處

Walkers Corporate Limited
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road, George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

公司資料

香港證券登記處

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

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司溫州分行
平安銀行股份有限公司寧波分行
中國民生銀行股份有限公司寧波分行
中國民生銀行股份有限公司蘇州分行
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

網址

www.zldcgroup.com

股份代號

2772

2019年度大事記

7月



2019年7月16日，中梁成功在港上市，股份代號2772，集資淨額約28億港元，迎來企業發展史上的又一重要里程碑。中梁於首個交易日交投活躍，全日最高股價每股6.22港元，收市報每股5.95港元，較發售價每股5.550港元上升7.2%，市值約為210億港元。股份全日總成交量約62.9百萬股，總成交金額約367百萬港元。未來，中梁將充分發揮自身優勢、借助資本市場力量，以更卓越的成績回饋廣大投資者的支持與信任，持續為社會各界創造更大價值。

8月

2019年8月8日，中梁分別獲三家國際評級機構，即惠譽、穆迪及標準普爾給予B+、B1及B+發行人信貸評級，展望皆為「穩定」。三家評級機構一致認同中梁在長三角地區銷售記錄優異，表現出強大的銷售執行力和現金回款能力，且流動性良好。標普預計，未來中梁的合約銷售及收入將持續增長，融資渠道和成本得到改善，且保持穩定的負債比率。穆迪認為長三角地區住宅物業需求較強。2018年，公司長三角合約銷售額佔其總額的59.4%。另外，中梁的流動資金狀況良好，2018年底現金餘額為人民幣231億，是其短期債務的1.6倍。惠譽認為，中梁的評級是以其合約銷售規模為基礎，與「BB」評級公司相當。中梁的353個建築項目遍佈中國五個核心經濟區，有助於緩解其潛在的區域經濟政策風險。



2019年8月19日發佈的「2019上海民營企業100強」等榜單中，中梁榮獲民營企業100強第9位等獎項，企業實力備受認可。

2019年8月22日，全國工商聯發布《2019中國民營企業500強榜單》，中梁以304.2億元的營業收入位列第280名，這也是中梁首次躋身此榜單。在同步公布的「中國民營企業服務業100強」的榜單中，中梁亦榜上有名，位列第78位。

2019年8月22日，中梁在完成掛牌上市後不久，公佈了2019上半年業績報告，全口徑訂約銷售金額達到636.73億元，較去年同期增長26.8%，本期確認收入205.57億元，同比增長111.2%；本公司擁有人應佔核心淨利潤12.32億元，同比增長88.4%。中梁在實現收入和盈利規模雙雙增長的同時，財務結構進一步優化，淨資產負債比率降至43.5%。同時，已派每股股息15.3港仙，兌現上市派息承諾。



2019年8月28日，中梁董事長楊劍與一眾上海市浙江商會領導及代表走進溫州考察及交流意見，與浙江省委常委、溫州市委書記陳偉俊，溫州市委副書記、市長姚高員，溫州市人大常委會主任葛益平等領導會見座談，並簽署招商投資的戰略合作協議。作為一家從溫州起步並成長起來的企業，中梁一直以來積極在家鄉投資建設。中梁秉承「積極進取，感恩擔當」的溫商精神，在自身做大做強的同時，不忘初心，始終堅持深耕家鄉，目前在溫州已開發項目超過80個，包括被列為城市品質標桿的「鹿城壹號」和民心工程「鹿城中心」等，積累了良好的市場口碑。

9月

2019年9月20日，中梁完成發行首筆美元境外債券，於2021年到期之合共4億美元票據，票面利率11.5%，該等債券獲近2.5倍認購，充分體現了資本市場對集團信用的肯定及發展前景的信心。

10月



2019年10月16日，上海市浙江商會產城發展聯合會第四屆會員大會暨「產城融合賦能升級」城市發展高峰論壇在上海隆重舉行。本集團董事長楊劍當選新任會長，集團總裁黃春雷當選為執行會長。

2019年10月31日，本集團「書香中梁」公益活動走進國家級貧困縣貴州黔西南州晴隆縣，落地三寶兒童圖書館捐贈項目。中央統戰部光彩事業指導中心主任餘敏安，中國新聞社貴州分社社長張一凡，晴隆縣縣委書記袁建林、縣長馮子建以及中央統戰部派駐晴隆縣三寶街道社區第一書記張冬冬等領導共同見證此次捐贈儀式。截至目前，「書香中梁」已落地浙江、青海、西藏、安徽、上海、雲南、福建、江蘇、新疆、河北、湖北、湖南、貴州等10餘省市自治區、60餘所學校，不斷助力祖國「未來」健康成長。今年以來，中梁還啟動並順利完成「書香中梁」日喀則先心病兒童篩查救治公益項目，持續深化公益內涵。



11月

2019年11月8日，公司獲納恒生綜合大中型股指數及其股份可根據滬港通計劃交易；同月，附屬上海中梁獲聯合信用評級有限公司予「AA+」的企業信貸評級，展望「穩定」，反映資本市場對中梁的認可。



2019年11月24至27日期間，舉行上市後首次的正式反向路演，安排券商分析師到溫州及麗水考查，並到上海總部與董事長及高管們見面交流。

2019年11月5日，作為中國民生銀行長期以來的戰略合作夥伴，本集團受邀參加2019中國不動產金融年會，並獲得中國民生銀行「戰略民企客戶」授牌。中梁自2012年便與中國民生銀行建立了良好的戰略合作關係，並不斷拓寬雙方合作領域與範圍。



12月



2019年12月4日，中梁榮獲「2019年度最佳僱主全國100強」，其良好的僱主品牌形象、高效的組織管控能力備受認可。為更好地踐行中梁核心價值觀，幫助處於困境的中梁奮鬥者及其家屬，中梁設置「關愛員工基金」，在寒冷的冬天裏，為企業全體奮鬥者送上一份溫暖保障和愛的守護。中梁深知，員工是企業最寶貴的財富。未來，中梁也將不斷強化以奮鬥者為本的理念，為員工提供更大的發展空間、更多的人文關懷，持續與全體奮鬥者共享企業發展成果。

2019年12月9日，內地投資者可通過滬港通管道正式買賣中梁股票，這進一步擴展了國內外投資者投資中梁的渠道，因此有助帶動中梁的交投量，拓闊優質的投資者基礎。



2019年12月10日，以「把握大勢堅定信心」為主題的全聯房地產商會2019年會在北京隆重舉行。中梁作為副會長單位受邀參加，會上，舉辦了新增補副會長授牌儀式，本集團董事長楊劍當選為商會副會長。

2019年12月31日，中梁憑借優質的產品品質和不斷提升的產品創新力，榮獲「年度金盤地產產品創新企業」稱號，並在全國總評選中，斬獲15項金盤大獎，一舉躋身金盤獎總評選榜單第7位。未來，中梁將繼續以不斷提升的產品力塑造城市經典作品，推動區域價值迭代升級，為城市發展、美好生活貢獻力量。

2020年

1月

2020年1月9日，憑藉過去一年在業績增長、行業排名、公司治理、商業模式、市場影響力及資本市場等多方面的突出表現，中梁榮獲「最佳港股通公司」大獎。



2月

2020年2月28日，中梁獲聯合國際給予「BB」的長期發行人評級，展望穩定。聯合國際認為，中梁擁有穩固的市場地位，在深耕長三角區域的同時，並積極落實城市轉移及升級戰略，增加二線城市土地投資，均衡地域佈局，中梁的土地儲備足夠支撐未來兩至三年發展，並預期未來公司的銷售均價會因其戰略的轉移而上升。聯合國際相信，公司未來在擴大其經營規模的同時，將審慎地管理其土地收購的進度，有利長遠健康發展。聯合國際認為，預期公司將會逐步減少信託貸款及短期債務以優化資本結構。

3月

2020年3月18日，中國房地產業協會和上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合發佈了「2020中國房地產開發企業500強」測評成果，憑藉過去一年在各個業務板塊的良好表現，中梁繼續保持行業綜合實力20強，並榮獲「發展潛力十強NO.1」稱號，企業綜合實力和可持續發展能力備受肯定。



詞彙及釋義

「2020年股東週年大會」	指 將於2020年6月5日舉行之本公司股東週年大會
「細則」	指 本公司於2019年6月19日採納的經修訂及經重列組織章程細則
「平均售價」	指 平均售價
「銀行結餘及現金」	指 銀行結餘及現金，包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物
「董事會」	指 董事會
「中國」	指 中華人民共和國
「合約銷售額」	指 於指定期間內簽訂合約供預售及銷售的物業的合約總值，其與相關期間內的收益不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收益的指標。合約銷售額數據未經審核，僅供投資者參考且於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定性因素
「控股股東」	指 本公司一組控股股東(具上市規則所賦予之涵義)，即楊先生、徐女士、梁中、梁益及梁泰
「合作框架協議」	指 合作框架協議，據此，上海中梁全築集團同意於2019年12月12日起至2021年12月31日止期間向本集團提供設計、裝修及軟裝服務(包括材料採購)
「核心淨利率」	指 年內本公司擁有人應佔核心淨利潤除以年內收入再乘以100%
「核心淨利潤」	指 撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動及上市及其他非經常性開支後的年內溢利(經扣除遞延稅項)
「企業管治守則」	指 上市規則附錄14所載企業管治守則
「不競爭契據」	指 控股股東以本公司為受益人訂立的日期為2019年6月24日的不競爭契據，有關更多資料載列於招股章程「與控股股東的關係」一節
「董事」	指 本公司董事
「建築面積」	指 建築面積

詞彙及釋義

「毛利率」	指 年內毛利除以年內收益再乘以100%
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「梁泰」	指 梁泰國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由徐女士全資擁有，並為本集團的控股股東之一
「梁益」	指 梁益國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生全資擁有，並為本集團的控股股東之一
「梁中」	指 梁中國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的一間有限公司，由楊先生全資擁有，並為本集團的控股股東之一
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「上市」	指 股份於2019年7月16日於聯交所主板上市
「上市日期」	指 2019年7月16日，股份上市及股份首次獲准於聯交所買賣的日期
「標準守則」	指 上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「楊先生」	指 楊劍先生，本集團執行董事之一及董事長並為本集團的控股股東之一
「徐女士」	指 徐曉群女士，楊先生的配偶並為本集團的控股股東之一
「淨資產負債比率」	指 年末的債務總額減銀行結餘及現金除以權益總額再乘以100%
「交付前物業管理服務框架協議」	指 本集團與中梁物業集團訂立的交付前物業管理服務框架協議，據此，上海中梁物業集團同意自2019年1月1日至2021年12月31日提供交付前物業管理服務，包括但不限於公共區域及共用設施的安保、維修、保養及運作
「招股章程」	指 本公司就上市而刊發的日期為2019年6月27日的招股章程
「股東名冊」	指 本公司股東名冊
「銷售管理服務框架協議」	指 本集團與中梁物業集團訂立的銷售管理服務框架協議，據此，上海中梁物業集團同意自2019年1月1日至2021年12月31日提供銷售管理服務，包括但不限於展廳、展示單元及售樓處的客流量控制、清潔、泊車、安保及公共設施服務

詞彙及釋義

「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「上海中梁企業發展」	指 上海中梁企業發展有限公司
「上海中梁物業集團」	指 上海中梁物業發展有限公司及其附屬公司。上海中梁物業發展有限公司為於中國成立的有限公司並由楊先生間接控股
「上海中梁全築集團」	指 上海中梁全築住宅科技有限公司及其附屬公司。上海中梁全築住宅科技有限公司為於中國成立的有限公司並由楊先生間接控股
「上海中梁地產」	指 上海中梁地產集團有限公司
「購股權計劃」	指 於2019年6月19日採納的首次公開發售後購股權計劃
「股份」	指 本公司股本中的普通股，面值為每股0.01港元
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「蘇州華成」	指 蘇州工業園區華成房地產開發有限公司
「債務總額」	指 計息銀行及其他借款以及優先票據總額
「加權平均債務成本」	指 於各年末所有未償還債務的加權平均利息成本
「浙江天劍」	指 浙江天劍置業有限公司
「中梁」或「本公司」	指 中梁控股集團有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2772)

整個項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

建築面積數據乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據或按相關數據所作的估計。

董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2019年12月31日止年度（「相關年度」）的業務回顧與對2020年的展望。

末期股息

董事會建議以現金方式就2019年派發末期股息每股32.8港仙（相當於每股人民幣29.8分）（「2019年建議末期股息」）。2019年建議末期股息以港元宣派及派付。本公司已就2019年首六個月宣派及派付中期股息每股15.3港仙（相當於每股人民幣13.8分）。

根據本公司於本報告日期的已發行股份總數計算，2019年建議末期股息連同2019年中期股息合共約為人民幣1,561.7百萬元，股息分派比率為本公司權益擁有人應佔核心淨利潤約40%。

全年業績

於2019年，本集團合約銷售額達到人民幣1,525億元，較2018年的人民幣1,015億元按年增長約50.2%。2019年錄得的合約銷售額較本集團的合約銷售額目標人民幣1,300億元超出約17.3%。

於2019年，本集團收入為人民幣56,639.6百萬元，較2018年的人民幣30,214.7百萬元按年增長約87.5%。於2019年，本集團的權益擁有人應佔核心淨利潤由2018年的人民幣1,928.7百萬元大幅增加約102.3%至人民幣3,901.4百萬元。

2019年回顧

市場回顧

2019年初以來，國際政治經濟環境正在發生複雜深刻的變化，不穩定及不確定因素明顯增加，而中國正經歷在經濟結構優化和發展轉型的關鍵期。結構性、體制性及周期性問題相互交織，促使中國面對經濟下行的壓力。

儘管市況不景，房地產行業作為中國經濟重要的支柱行業，行業以「穩」字當頭。去年以來政府政策雖然有收有放，房地產行業總體平穩發展。在這樣的行業形勢下，本集團貫徹2019年初提出的「直面挑戰、轉好模式、打開資本、穩中求進」的原則。本集團積極順應國家政策及行業發展態勢，經營業績繼續穩步增長，實現2019年全年合約銷售額突破人民幣1,500億元，穩居中國房企二十強。

董事長報告

深耕外拓、穩中求進、顯著提升城市能級

本集團密切緊隨行業趨勢，於年內持續增加土地儲備。本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司於2019年作出的土地投資額為人民幣764億元，共獲取土地139宗。2019年，本集團在回歸二線城市的買地投資方面成效顯著。在全年的買地投資中，二線城市佔比提升至50%以上。2019年，本集團買地範圍覆蓋多個戰略經濟區，超過60%的全年買地金額位於長三角、中西部約佔20%，海峽西岸約佔8%、環渤海約佔8%及珠三角約佔1%。年內，本集團新進入20個城市，持續提升城市能級、推進公開渠道及私人併購等方式購地，作為其中一項結構性策略，擴大全國土地儲備。於2019年12月31日，本集團已布局全國23個省及自治市的逾140座城市。

打開資本市場

2019年是本集團實現資本突破的里程碑。作為近年新上市最大規模之一的房企，中梁於2019年7月在聯交所主板上市，募資約32億港元（約4.1億美元）。

於2019年8月，本公司分別獲惠譽國際評級、穆迪投資者服務與標普全球評級給予的「B+」（展望穩定）、「B1」（展望穩定）及「B+」（展望穩定）的國際發行人信貸評級。於2019年9月，本公司成功首次發行美元債。於2019年11月，本公司的全資附屬公司上海中梁地產集團有限公司，獲聯合信用評級有限公司給予「AA+」（展望穩定）的境內企業信貸評級。本公司於2019年11月起獲納入為「恒生綜合大中型股指數」及「恒生港股通指數」的成分股，及於2019年12月起正式納入港股通交易名單。

實現組織優化及能力提升

於相關年度，本集團調整其組織架構，精簡總部編製，為分散區域營運制定決策架構和機制，為下一階段的持續發展奠定堅實基礎。新的組織架構將有效鼓勵區域集團整合資源、降低管理成本、提升效率和利潤水平，符合中梁一直追求的增規模、強運營與提升組織能力的原則。

在當前行業經營環境趨緊下，我們推進數字智能化業務系統建設，完善資訊系統，優化資金配置模式，倒逼各級組織優化算賬能力、提高投資回報率、及加快資產週轉。

品牌力與企業責任

隨著業務的發展，中梁的品牌與企業影響力在業內持續提升。同時，本集團亦始終不忘持續承擔企業責任回饋社會。

「書香中梁」愛心圖書室是本集團在2017年響應國家號召、聚焦青少年成長教育，助力兒童閱讀而啟動的公益項目，計劃五年內在有需要的邊遠或貧困鄉鎮的一百所學校建立愛心圖書室，給孩子們提供更多閱讀機會，幫助孩子們開闊眼界，充實知識，更快成長。於2019年，本集團推動「書香中梁」在更廣範圍落地，新增覆蓋至浙江余姚、湖南湘西及貴州晴隆縣等10多個省市，為孩子設立愛心圖書室。

董事長報告

為助力抗擊中國新型冠狀病毒肺炎疫情，本集團在2020年1月份向武漢慈善總會捐贈現金及批量的醫學口罩，捐贈主要用於幫助武漢疫區的前線抗擊及醫護工作。

2020年展望

世界經濟仍處於國際貿易紛爭的調整期，增長動力偏弱。另一方面，新技術革命以及城市化發展為中國的發展帶來了機遇。中國經濟的主要發展機遇已轉化為「滿足人民日益增長的美好生活需要和解決發展不均衡的問題」。中國的發展目標正由高速增長變為向高質量發展及產業優化升級轉變。

在未來的幾年，中國房地產還有機會，值得期待。我國正處於快速城鎮化和工業化的進程中，居民生活水平的提升帶動消費升級及房地產需求增長。從房地產大趨勢來看，政府「穩」的主基調不變，穩地價、穩房價、穩購房者預期及房地產銷售穩健增長將成為未來較長時間的主要政策導向。貨幣政策松緊適中有道，有保有壓，房地產開發增量還會持續。

2020年是中國房企提升能力與整固行業地位的重要機遇期。本集團一直堅持全國佈局，擁有全結構的土儲，加上以中小型開發項目為主，有效分散區域經濟及政策風險。基於現有土地儲備，本集團的附屬公司、合營企業和聯營公司於2019年合共擁有可售資源超過人民幣2,600億元。同時，本集團嚴謹管理的流動性和現金流，擁有行業較低的負債水平與積極改善的債務結構。

2020年初受新型冠狀病毒疫情影響，預計房地產銷售在疫情未穩定前會表現低迷，但本集團確信購樓需求只是暫時性延後。預期政府會推出經濟刺激措施與鼓勵購房政策，惠及房地產行業。一旦疫情受控、經濟活動恢復，房地產銷情預期將強力反彈。本集團預期2020年的可銷售貨源充足、穩定並分散於各地。根據當前的市場環境，本集團將2020年全年的合約銷售目標定為人民幣1,680億元，比2019年的合約銷售增加約10%。本集團有信心把握未來房地產市場的銷售復蘇，並深信2020年是中梁邁向優秀的房地產企業的關鍵年。

致謝

2019年能夠取得如此佳績，全賴專心致志的團隊鼎力支持。本人謹代表董事會向全體員工的辛勤貢獻，以及向所有股東、業務與融資夥伴在過去一年的鼎力支持，致以衷心感謝！

展望2020年，是新十年的開始，我們將竭誠努力，向客戶提供最能滿足其需要的產品和服務，為堅持奮鬥的員工成就事業夢想，及為股東及其他投資者創造最大的價值。

董事長
楊劍

管理層討論及分析

業績概要

	截至12月31日止年度		變幅
	2019年	2018年	
合約銷售額			
合約銷售金額(人民幣十億元)	152.5	101.5	+50.2%
已售合約銷售建築面積(平方米)	14,851,000	10,146,000	+46.4%
合約銷售平均售價(人民幣元/平方米)	10,300	10,000	+3.0%
特定財務資料			
收益(人民幣百萬元)	56,639.6	30,214.7	+87.5%
毛利(人民幣百萬元)	13,182.3	6,910.8	+90.7%
本公司擁有人應佔溢利(人民幣百萬元)	3,833.7	1,931.3	+98.5%
本公司擁有人應佔核心淨利潤(人民幣百萬元)	3,901.4	1,928.7	+102.3%
毛利率(%)	23.3	22.9	
核心淨利率(%)	6.9	6.4	
每股盈利(基本)(人民幣分)	117	65	
每股核心盈利(基本)(人民幣分)	119	64	

	於12月31日		變幅
	2019年	2018年	
資產總額(人民幣百萬元)	224,520.0	168,074.6	+33.6%
銀行結餘及現金(人民幣百萬元)	26,495.3	23,080.4	+14.8%
債務總額(人民幣百萬元)	40,181.2	27,004.9	+48.8%
權益總額(人民幣百萬元)	20,871.6	6,754.2	+209.0%
本公司擁有人應佔權益(人民幣百萬元)	8,728.1	2,578.7	+238.5%
淨資產負債比率	65.6	58.1	
加權平均債務成本(%)	9.4	9.9	

管理層討論及分析

非公認會計準則項目的衡量方法

為補充按照國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，本公司亦呈列核心淨利潤作為本集團管理層採用的非公認會計準則項目的衡量方法，以為其經營表現提供額外資料。核心淨利潤撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產公平值及上市及其他非經常性開支扣除遞延稅項後的影響，而其並非為評估本集團業務的實際表現的指標。核心淨利潤並非國際財務報告準則項下標準的衡量方法。我們認為，該等非公認會計準則項目計量為投資者及其他人士提供額外資料，使彼等與我們管理層採用同樣方式了解並評估綜合經營業績。

核心淨利潤(2019年：約人民幣6,301.5百萬元；2018年：約人民幣2,501.5百萬元)代表年內溢利(2019年：約人民幣6,255.9百萬元；2018年：約人民幣2,526.3百萬元)，撇除1)投資物業的公平值收益(2019年：約人民幣49.9百萬元；2018年：約人民幣72.0百萬元)；2)按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損(2019年：約人民幣6.9百萬元；2018年：約人民幣4.0百萬元)；3)上市及其他非經常性支出(2019年：約人民幣103.8百萬元；2018年：約人民幣34.8百萬元)，以及4)遞延稅項影響(2019年：遞延稅項抵扣約人民幣15.2百萬元；2018年：遞延稅項扣除約人民幣8.4百萬元)。

本公司擁有人應佔核心淨利潤(2019年：約人民幣3,901.4百萬元；2018年：約人民幣1,928.7百萬元)代表本公司擁有人應佔溢利(2019年：約人民幣3,833.7百萬元；2018年：約人民幣1,931.3百萬元)，撇除1)本公司擁有人應佔投資物業的公平值收益(2019年：約人民幣20.4百萬元；2018年：約人民幣42.4百萬元)；2)本公司擁有人應佔按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損(2019年：約人民幣6.9百萬元；2018年：約人民幣4.0百萬元)；3)本公司擁有人應佔上市及其他非經常性支出(2019年：約人民幣103.8百萬元；2018年：約人民幣34.8百萬元)，以及4)本公司擁有人應佔遞延稅項影響(2019年：遞延稅項抵扣約人民幣22.6百萬元；2018年：遞延稅項扣除約人民幣1.0百萬元)。

核心淨利潤的定義不應被單獨視為或詮釋為是年內溢利或國際財務報告準則項下任何其他標準的衡量方法的另一個方式，或經營表現的指標。本集團的核心淨利潤可能無法與其他公司的類似名稱衡量方法相比。

管理層討論及分析

物業開發

合約銷售額

截至2019年12月31日止年度內，本集團實現合約銷售金額約人民幣1,525億元，其中，其附屬公司貢獻約人民幣932億元，及其合營企業及聯營公司貢獻約人民幣593億元。本集團的合約銷售金額較截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,015億元增加約50.2%，主要由於本集團於不同地區擁有大量多樣化的可銷售資源。

截至2019年12月31日止年度，本集團實現合約銷售建築面積約14,851,000平方米，較截至2018年12月31日止年度的約10,146,000平方米增加46.4%。本集團於2019年的合約銷售平均售價為每平方米人民幣10,270元，較2018年的每平方米人民幣10,002元有所增加。

下表載列於有關年度按城市劃分的合約銷售金額概要：

城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/平方米)
溫州	26,502,182	17.4	1,609,721	16,464
金華	9,052,969	5.9	537,864	16,831
台州	5,659,938	3.7	367,327	15,408
麗水	5,652,193	3.7	312,164	18,106
杭州	4,530,590	3.0	192,937	23,482
無錫	4,175,162	2.8	276,600	15,095
常州	3,713,398	2.5	323,606	11,475
鹽城	2,833,788	1.9	306,644	9,241
重慶	2,797,076	1.8	391,142	7,151
合肥	2,673,776	1.8	210,134	12,724
寧波	2,493,081	1.6	191,390	13,026
湖州	2,478,529	1.6	171,971	14,412
宿遷	2,439,493	1.6	284,977	8,560
徐州	2,339,001	1.6	275,391	8,493
萍鄉	1,786,573	1.2	260,612	6,855
嘉興	1,661,679	1.1	102,417	16,225
福州	1,647,666	1.1	197,488	8,343
南陽	1,645,942	1.1	215,747	7,629
萊蕪	1,642,525	1.1	221,303	7,422
寧德	1,608,930	1.1	197,019	8,166
安慶	1,591,790	1.0	160,574	9,913
許昌	1,568,315	1.0	232,516	6,745
昭通	1,509,102	1.0	204,825	7,368
益陽	1,480,443	1.0	231,673	6,390
榆林	1,478,420	1.0	159,733	9,256

管理層討論及分析

城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/平方米)
青島	1,403,153	0.9	183,952	7,628
南通	1,391,513	0.9	175,750	7,918
三明	1,388,139	0.9	150,710	9,211
贛州	1,377,669	0.9	177,313	7,770
泰州	1,365,166	0.9	118,727	11,498
泉州	1,314,112	0.9	146,912	8,945
蘇州	1,295,628	0.8	88,731	14,602
昆明	1,293,436	0.8	132,968	9,727
洛陽	1,251,826	0.8	101,901	12,285
上饒	1,251,220	0.8	188,476	6,639
貴港	1,173,582	0.8	197,175	5,952
赤峰	1,085,085	0.7	139,667	7,769
蕪湖	1,050,240	0.7	134,130	7,830
長沙	1,049,849	0.7	143,539	7,314
舟山	1,026,983	0.7	67,048	15,317
漳州	1,018,121	0.7	70,041	14,536
鄂州	953,532	0.6	115,151	8,281
六安	943,460	0.6	98,161	9,611
大理	905,211	0.6	65,452	13,830
商丘	890,813	0.6	135,915	6,554
阜陽	875,246	0.6	101,950	8,585
茂名	869,421	0.6	109,027	7,974
成都	847,214	0.6	46,719	18,134
淄博	839,632	0.6	119,766	7,011
包頭	833,961	0.5	114,481	7,285
煙台	815,114	0.5	122,484	6,655
宣城	811,190	0.5	108,382	7,485
保山	798,617	0.5	127,678	6,255
棗莊	780,196	0.5	116,884	6,675
西安	770,789	0.5	75,923	10,152
聊城	758,206	0.5	71,587	10,591
濟寧	716,313	0.5	90,469	7,918
揚州	713,830	0.5	64,608	11,049
呼和浩特	709,441	0.5	70,803	10,020
臨汾	698,900	0.5	125,165	5,584
普洱	692,372	0.5	67,834	10,207
南昌	681,906	0.5	77,240	8,828
唐山	674,985	0.4	81,807	8,251
常德	663,077	0.4	108,864	6,091
池州	658,966	0.4	77,332	8,521
綿陽	626,252	0.4	125,102	5,006

管理層討論及分析

城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/平方米)
南寧	617,530	0.4	91,700	6,734
江門	593,017	0.4	61,574	9,631
滄州	572,160	0.4	55,781	10,257
連雲港	531,498	0.3	75,921	7,001
亳州	522,122	0.3	80,455	6,490
株洲	516,711	0.3	81,474	6,342
銀川	516,505	0.3	79,889	6,465
吉安	504,911	0.3	64,130	7,873
銅川	497,352	0.3	79,911	6,224
柳州	490,120	0.3	50,054	9,792
欽州	478,372	0.3	96,549	4,955
瀋陽	475,484	0.3	38,488	12,354
平頂山	474,703	0.3	85,953	5,523
天水	465,200	0.3	68,008	6,840
武漢	461,831	0.3	46,809	9,866
恩施	445,749	0.3	79,286	5,622
潮州	420,340	0.3	75,413	5,574
郴州	412,482	0.3	77,468	5,325
佛山	381,902	0.3	48,365	7,896
安康	373,804	0.3	46,305	8,073
濮陽	344,791	0.2	57,750	5,970
天津	344,221	0.2	31,482	10,934
德州	335,590	0.2	38,760	8,658
龍岩	334,539	0.2	40,983	8,163
臨沂	332,278	0.2	23,159	14,348
隨州	331,184	0.2	54,622	6,063
淮北	326,443	0.2	54,312	6,011
婁底	317,981	0.2	53,424	5,952
肇慶	308,173	0.2	35,168	8,763
濟源	298,542	0.2	38,628	7,729
畢節	280,301	0.2	45,551	6,154
河源	268,622	0.2	27,981	9,600
邵陽	258,897	0.2	55,257	4,685
楚雄	256,583	0.2	50,276	5,103
大連	245,856	0.2	29,185	8,424
遂寧	244,384	0.2	30,633	7,978
銅陵	241,677	0.2	41,429	5,834
信陽	225,873	0.1	27,308	8,271
宜昌	219,030	0.1	30,844	7,101
韶關	212,040	0.1	38,241	5,545
岳陽	211,503	0.1	39,921	5,298

管理層討論及分析

城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/平方米)
焦作	205,406	0.1	38,018	5,403
濰坊	199,330	0.1	24,638	8,090
紹興	190,293	0.1	17,362	10,960
平涼	187,158	0.1	25,645	7,298
揭陽	178,270	0.1	22,078	8,075
新鄉	173,575	0.1	30,354	5,718
襄陽	169,885	0.1	21,895	7,759
濱州	166,384	0.1	22,254	7,477
達州	159,892	0.1	30,989	5,160
南充	145,577	0.1	13,419	10,849
眉山	143,484	0.1	25,120	5,712
九江	91,748	0.1	9,874	9,292
宿州	90,461	0.1	18,009	5,023
南京	87,761	0.1	3,788	23,168
威海	79,283	0.1	10,366	7,648
玉溪	67,494	*	3,849	17,535
衢州	59,000	*	3,708	15,912
撫州	58,565	*	8,700	6,732
衡陽	53,010	*	7,648	6,931
景德鎮	47,714	*	5,471	8,721
自貢	37,384	*	7,430	5,031
總計	152,508,902	100.0	14,850,661	10,270

* 少於0.1%

管理層討論及分析

下表載列於有關年度按地區劃分的合約銷售金額概要：

地區	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/平方米)
長三角	89,986,138	59.0	6,652,304	13,527
中西部	35,805,549	23.5	4,901,961	7,304
環渤海	10,373,617	6.8	1,282,181	8,091
海峽西岸	13,111,812	8.6	1,596,369	8,214
珠三角	3,231,786	2.1	417,846	7,734
總計	152,508,902	100.0	14,850,661	10,270

下表載列於有關年度按城市級別劃分的合約銷售金額概要：

城市等級	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/平方米)
二線城市 ⁽¹⁾	53,712,284	35.2	3,982,694	13,486
三線城市 ⁽²⁾	80,221,940	52.6	8,187,291	9,798
四線城市 ⁽³⁾	18,574,678	12.2	2,680,676	6,929
總計	152,508,902	100.0	14,850,661	10,270

附註：

- (1) 二線城市包括溫州、寧波、杭州、無錫、蘇州、南京、合肥、南昌、福州、廈門、青島、濟南、鄭州、長沙、武漢、南寧、昆明、成都、重慶、西安、貴陽、太原、瀋陽、大連及天津。
- (2) 三線城市包括金華、麗水、台州、衢州、舟山、湖州、嘉興、紹興、揚州、泰州、常州、徐州、連雲港、宿遷、鹽城、南通、淮安、宣城、六安、銅陵、亳州、蕪湖、安慶、贛州、撫州、泉州、寧德、三明、漳州、龍岩、濱州、淄博、德州、泰安、臨沂、煙台、聊城、棗莊、濟寧、威海、濰坊、信陽、許昌、商丘、南陽、洛陽、常德、衡陽、株洲、岳陽、益陽、婁底、郴州、黃岡、襄陽、宜昌、欽州、柳州、玉溪、楚雄、達州、南充、綿陽、眉山、遂寧、銀川、榆林、遵義、包頭、呼和浩特、赤峰、唐山、滄州、佛山、江門、韶關、肇慶及茂名。
- (3) 四線城市包括滁州、蚌埠、淮北、池州、宿州、阜陽、九江、吉安、景德鎮、上饒、萍鄉、焦作、平頂山、濟源、濮陽、新鄉、邵陽、恩施、隨州、鄂州、黃石、貴港、北海、保山、大理、昭通、普洱、自貢、宜賓、安康、銅川、畢節、臨汾、平涼、天水、河源、揭陽、潮州及清遠。

管理層討論及分析

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業指於各報告期末仍未確認的已完工建築面積，並按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作出售的已完工物業的成本指未售出物業應佔的相關成本。所有持作出售的已完工物業均位於中國。

於2019年12月31日，本集團的61個已完工物業項目及持作銷售之已完工物業為人民幣4,140.7百萬元，較2018年12月31日的人民幣3,596.4百萬元增加15.1%。

在建項目

在建物業擬於完工後持作出售。在建物業按成本(包括土地成本、建造成本、資本化利息及於開發期間產生的直接歸屬於該等物業的其他成本)及可變現淨值之較低者列賬。於完工後，該等物業被轉撥至持作出售的已完工物業。

於2019年12月31日，本集團的254個在建項目及在建物業為人民幣128,779.9百萬元，較2018年12月31日的人民幣99,481.4百萬元增加約29.5%。

土地儲備

於有關年度內，本集團收購139幅地塊，規劃總建築面積為16.6百萬平方米。已收購地塊(不含停車位)的平均成本約為每平方米人民幣4,607元。下表載列本集團於有關年度收購的地塊詳情：

序號	城市	項目	規劃建築面積		地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (人民幣元/平方米)
			佔地面積 (平方米)	(不含停車位) (平方米)		
1	濰坊	濰坊青州市2018-089號地塊	25,651	51,276	30,781,200	600
2	金華	義烏市上溪鎮上佛路與 四通路交叉口東北側地塊	24,424	53,733	220,800,000	4,109
3	綿陽	江油明月新城15號地塊	63,171	189,513	151,611,200	800
4	泉州	惠安城南新區禹州商圈範圍 06號地塊	26,195	68,107	158,000,000	2,320
5	南陽	方城七峰大道西側2018-32號 地塊	49,990	124,975	114,730,000	918

管理層討論及分析

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/平方米)
6	杭州	未來科技城YH02南區塊 居住地塊	26,094	28,703	391,090,000	13,625
7	南寧	南寧市邕寧區GC2018-137地塊	25,091	75,272	205,492,915	2,730
8	台州	玉環新城BXE036-0613地塊	70,000	105,000	512,000,000	4,876
9	大連	大連金州區金州灣0408地塊	67,287	91,510	226,200,000	2,472
10	六安	六安城西2019-3號地塊	58,177	104,719	164,400,000	1,570
11	南昌	南昌安義縣新城區學府路西側 77.8畝地塊	51,893	103,786	291,300,000	2,807
12	宿遷	宿遷2018(經)D宿豫08地塊	61,047	152,617	392,050,766	2,569
13	長沙	長沙市長沙縣[2019]001號地塊	87,316	165,900	337,080,000	2,032
14	天津	天津市北辰區大張莊 2018-017號地塊	62,087	103,133	445,760,000	4,322
15	天津	天津市北辰區大張莊 2018-018號地塊	54,988	89,311	345,000,000	3,863
16	遂寧	遂寧經開南區24畝地塊	16,006	35,214	97,480,600	2,768
17	蘇州	蘇州相城區相城大道東 康元路南地塊	47,434	104,355	1,411,900,000	13,530
18	泰州	靖江濱江新城望江路南側地塊	73,286	131,915	598,000,000	4,533

管理層討論及分析

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/平方米)
19	合肥	長豐縣崗集鎮CF201901號地塊	69,271	124,687	675,415,000	5,417
20	西安	西鹹新區秦漢新城李廣街 153畝項目	102,289	173,892	610,000,000	3,508
21	青島	萊西市青島路東地塊	35,097	98,851	93,676,800	948
22	郴州	郴州市北湖區郴土掛告字 [2019]第012號地塊	70,075	185,698	200,000,000	1,077
23	滄州	滄州市高新區 GTP-2017-11號地塊	69,928	153,841	590,000,000	3,835
24	杭州	杭州九堡昆盛肖邦地塊	5,851	16,382	347,300,000	21,200
25	合肥	合肥瑤海區E1903號地塊	59,233	118,466	928,478,686	7,838
26	重慶	重慶市巴南區李家沱組團 C分區C-14-2/03地塊	7,391	14,782	89,500,000	6,055
27	南京	南京市江寧區上坊 2018G66號地塊	24,217	60,544	730,000,000	12,057
28	常州	常州市天寧區勞動中路北側、 友誼路西側地塊	61,134	134,495	1,080,000,000	8,030
29	益陽	益陽市高新區益土網拍字 [2019]07號地塊	36,605	102,494	206,730,000	2,017
30	貴港	貴港市覃塘區 2018G-109號地塊	46,461	92,921	83,880,000	903
31	煙台	煙台芝罘區北上坊舊改項目	66,667	114,300	256,630,200	2,245

管理層討論及分析

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/平方米)
32	金華	蘭溪市溪西新城加油站 北側地塊	40,850	81,700	287,580,000	3,520
33	福州	閩清梅溪新城地塊	60,467	120,309	423,000,000	3,516
34	楚雄	楚雄市東南新城 2019-G-4-1&2號112.96畝	75,309	263,582	301,989,090	1,146
35	貴陽	貴陽市雲岩區三馬片區 G(19)014號地塊	27,663	69,158	493,041,000	7,129
36	溫州	龍灣永強北片區永中 YB-08-D15地塊	50,068	90,122	994,000,000	11,029
37	阜陽	阜陽市潁泉區[2019]-7號地塊	198,625	407,659	1,101,512,400	2,702
38	溫州	樂清市濱海新區B-c1-2號地塊	31,677	63,354	520,500,000	8,216
39	池州	池州市貴池區[2019]1號地塊	99,532	159,251	495,000,000	3,108
40	新鄉	新鄉市衛輝(2019)03-2號地塊	33,016	82,374	91,680,000	1,113
41	安慶	安慶市東部新城1901號地塊	107,731	236,900	1,137,000,000	4,799
42	福州	福清城北2019拍-04號地塊	33,948	101,844	312,000,000	3,064
43	福州	福州市高新區榕高新 2019-04號地塊	60,357	116,393	650,000,000	5,585
44	溫州	樂清市中心區C-c25號地塊	12,605	31,513	309,000,000	9,806
45	杭州	杭州建德新安江街道 影劇院地塊	15,462	26,595	340,000,000	12,784
46	泉州	晉江市池店南P2018-38號地塊	34,205	85,513	502,000,000	5,870

管理層討論及分析

序號	城市	項目	規劃建築面積		地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (人民幣元/平方米)
			佔地面積 (平方米)	(不含停車位) (平方米)		
47	南昌	南昌市青山湖區高新板塊 DAFJ2019005號地塊	102,269	204,538	1,185,810,000	5,798
48	三明	三明貴溪洋2019P002號地塊	45,119	103,700	438,000,000	4,224
49	宣城	廣德縣城南片區百大購物中心 南側地塊	69,872	125,770	388,808,000	3,091
50	自貢	自貢市貢井區建設路片區 C-250-1號地塊	26,634	39,951	63,919,300	1,600
51	普洱	普洱思茅區P01138號地塊	17,342	31,215	73,728,000	2,362
52	西安	西安市西鹹空港新城XXKG- DZ01-44號地塊	39,375	78,750	165,380,000	2,100
53	威海	威海榮成市榮資經掛字 [2019]5號地塊	19,240	61,588	125,536,525	2,038
54	婁底	婁底市婁星區 婁土網告字[2019]5號地塊	38,989	136,461	181,180,000	1,328
55	泉州	泉州晉江2018-22號地塊	126,062	317,298	487,000,000	1,535
56	無錫	無錫惠山區惠山新城張村 2號項目	78,576	133,250	1,379,090,000	10,350
57	紹興	嵊州城西搗白片地塊	33,205	49,808	194,000,000	3,895
58	金華	義烏經濟技術開發區江灣 有機更新區塊2號地塊	61,839	80,390	1,284,050,000	15,973

管理層討論及分析

序號	城市	項目	規劃建築面積		地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (人民幣元/平方米)
			佔地面積 (平方米)	(不含停車位) (平方米)		
59	溫州	瑞安市江南新區南濱江二期 02-41、03-05、03-06、 03-10、03-11號地塊	114,285	300,329	793,370,000	2,642
60	北海	北海市合浦縣廉州鎮文體中心 一號路北側地塊	39,312	137,592	152,000,000	1,105
61	麗水	麗水市北城板塊東地路與 好溪路交叉口西北側地塊	144,691	347,258	2,452,000,000	7,061
62	濟源	濟源市高新區沁園路東一 濱河北街北側地塊	29,758	59,336	188,814,500	3,182
63	蘇州	太倉城區古塘街西地塊	11,131	20,036	188,270,000	9,397
64	宣城	寧國市老城區老司爾特廠地塊	70,000	126,000	246,749,580	1,958
65	九江	九江市修水縣良塘新區 蘆良西大道良馨佳園旁地塊	31,736	63,472	137,575,300	2,167
66	宜賓	宜賓市臨港新區 TD-A-05-03號地塊	40,816	101,632	410,609,000	4,040
67	黃石	大冶G18062號地塊	38,605	96,513	105,900,000	1,097
68	黃石	黃石市黃石港區 WG(2019)14號地塊	64,740	213,642	648,900,000	3,037
69	滄州	黃驊開發區2018年度公開出讓 第六十五號地塊	48,224	96,448	290,000,000	3,007
70	鄂州	鄂州葛店WP(2019)003號地塊	39,962	103,901	480,610,000	4,626

管理層討論及分析

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/平方米)
71	寧波	寧波江北區蓀湖南地段 CC13-01-13-1號地塊	73,067	94,837	617,416,100	6,510
72	吉安	吉安市吉州區城南板塊 DDA2019023號地塊	25,064	55,141	171,061,800	3,102
73	台州	台州市黃岩區金帶路東側、 複元東路北側地塊	21,389	22,050	182,900,000	8,295
74	新鄉	新鄉市經開區新北測 [2019]016號地塊	58,420	145,758	210,308,688	1,443
75	濰坊	濰坊市奎文區中央禦園地塊	62,669	94,004	406,094,900	4,320
76	重慶	重慶市雲陽縣北部新區 X-C07-06/04號地塊	44,906	89,811	203,873,200	2,270
77	遵義	遵義匯川大道西側 董酒二分廠地塊	46,522	111,653	164,000,000	1,469
78	溫州	瑞安市瑞祥新區雙畝村 01-26號地塊	58,930	174,433	2,101,770,000	12,049
79	無錫	江陰澄江街道應天河北地塊	65,517	131,034	1,083,720,000	8,271
80	濱州	濱州博興縣新城區農金苑 以南地塊	45,923	91,846	175,660,000	1,913
81	昆明	嵩明縣+縣城板塊+SMS2018-12	37,289	93,223	87,529,700	939
82	溫州	平陽縣鰲江鎮濱江中心片 G-09-01號地塊	38,084	91,402	197,830,000	2,164
83	合肥	合肥市新站區XZQTD235號地塊	67,834	135,669	905,587,200	6,675
84	合肥	長豐縣雙鳳開發區板塊 CF201915號地塊	47,926	95,851	751,250,500	7,838

管理層討論及分析

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/平方米)
85	成都	成都市成華區成洛路北側 2019-023號地塊	38,770	96,925	1,327,872,500	13,700
86	巢湖	巢湖市城西板塊2019-21號 地塊	47,335	94,670	401,172,600	4,238
87	青島	青島市黃島區供銷社地塊	6,667	20,667	248,000,000	12,000
88	常州	常州市鐘樓區龍江中路東側、 朱夏墅路南側地塊	83,642	184,012	1,330,000,000	7,228
89	常州	常州市經開區橫林鎮順通路 西側、葑岸河南側地塊	67,402	148,284	589,000,000	3,972
90	湖州	安吉縣城北AJ2019J-42號地塊	65,378	98,067	458,600,000	4,676
91	湖州	安吉縣城北AJ2019J-43號地塊	10,261	15,392	70,150,000	4,558
92	徐州	徐州市泉山區韓山C地塊	64,322	141,509	1,724,000,000	12,183
93	杭州	杭州市奧體博覽中心 BJ1705-11/12/13號地塊	45,932	137,796	4,152,460,000	30,135
94	紹興	諸暨城中金雞山北原熱電廠 地塊	64,135	83,376	540,180,000	6,479
95	無錫	宜興宜城街道王婆村地塊	56,266	123,785	808,000,000	6,527
96	赤峰	赤峰市紅山區D-13號地塊	44,179	88,358	331,000,000	3,746
97	台州	溫嶺市東部新區 DB200603號地塊	48,331	96,662	183,000,000	1,893
98	重慶	重慶市銅梁區新城核心區 B12-2/02號地塊	71,618	143,236	230,970,000	1,613
99	無錫	無錫新吳區香山路地塊	23,115	62,411	515,764,600	8,264

管理層討論及分析

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/平方米)
100	溫州	溫州市濱江商務區桃花島片區 T05-14a號地塊	39,608	134,667	1,741,000,000	12,928
101	貴港	貴港市港北區2018G-99號地塊	16,789	50,366	75,590,000	1,501
102	溫州	瑞安市莘塍街道南垞村安置留地	22,106	52,809	528,853,700	10,015
103	南陽	南陽市示范區G2019-53號地塊	56,600	141,499	595,000,000	4,205
104	重慶	重慶市永川區興龍湖板塊 A分區A8-4-1/01號地塊	74,406	171,134	364,316,800	2,129
105	溫州	溫州市蒼南縣台商小鎮範圍 43-5-B號地塊	16,580	32,060	219,400,000	6,843
106	洛陽	洛陽市洛龍區子美街 LYTD-2019-27號地塊	60,288	210,655	876,284,642	4,160
107	洛陽	洛陽市洛龍區樂天街 LYTD-2019-28號地塊	60,103	210,017	884,421,561	4,211
108	洛陽	洛陽市澗西區坦克路 LYTD-2019-26號地塊	95,525	286,057	1,013,044,300	3,541
109	蕪湖	繁昌縣老城區FT1911號地塊	76,785	153,570	274,200,000	1,786
110	蚌埠	蚌埠市淮上區蚌掛(2019)50號 地塊	56,469	112,938	232,940,000	2,063
111	安康	安康市高新區081號地塊	116,733	245,139	494,300,000	2,016
112	重慶	重慶市墊江縣長安大道南側 L02-02/02號地塊	164,816	296,669	326,330,000	1,100
113	太原	太原市小店區SG-1961號地塊	13,901	69,504	205,800,000	2,961

管理層討論及分析

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/平方米)
114	義烏	義烏廿三裏街道老板街有機更新 一期2號地塊	49,097	147,290	987,200,000	6,702
115	寧波	寧波市海曙區 HS17-03-09號地塊	51,215	148,524	2,581,340,000	17,380
116	大連	大連市旅順口區 水師營1號2期地塊	61,894	107,445	367,270,000	3,418
117	濟寧	魯抗北廠區E地塊	37,431	82,348	245,400,000	2,980
118	天門	天門市城西西湖路 P(2019)126號地塊	46,483	120,856	106,480,000	881
119	武漢	武漢市東西湖區 P(2019)137號地塊	51,270	143,556	924,600,000	6,441
120	徐州	徐州市雲龍區城東板塊 學院路南、慶豐路東地塊	132,534	376,533	897,000,000	2,382
121	瀋陽	瀋陽市大東區望花城中村 9號地塊	65,911	131,823	804,120,000	6,100
122	紹興	紹興越城區婁宮江東側地塊	79,629	154,316	1,238,000,000	8,022
123	贛州	贛州市瑞金市中心城區 龍珠北路西側1號地塊	59,749	119,498	258,000,000	2,159
124	台州	三門縣大湖塘新區(石岩村) XC-02-05-05號地塊	28,833	76,407	282,500,000	3,697
125	南通	如東新城區淮河路南側地塊	51,814	93,265	390,677,700	4,189
126	濰坊	濰坊市坊子區2019-F05號地塊	62,534	125,068	243,880,000	1,950
127	南京	六合茱湖東南側G74號地塊	101,697	162,715	1,030,000,000	6,330

管理層討論及分析

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/平方米)
128	宿遷	宿遷市宿城新區2019(經)D宿城 10號地塊	78,459	196,148	648,071,300	3,304
129	台州	溫嶺市澤國鎮ZG110203號地塊	40,628	89,382	278,000,000	3,110
130	茂名	茂名市高州站前路南側015號 地塊	25,141	87,992	203,105,000	2,308
131	廈門	廈門集美新城文教區 2019JP05號地塊	17,228	49,960	1,000,000,000	20,016
132	濟南	濟南天橋區藥山西片區 A1、A2及A3號地塊	66,029	138,980	990,400,000	7,126
133	重慶	重慶開州城區北部新區豐太片區 FT01-201A、FT01-202號 地塊	99,685	219,307	572,000,000	2,608
134	南陽	南陽市示范區G2019-68號地塊	50,518	111,139	450,000,000	4,049
135	邵陽	邵陽市北塔區邵公資土網拍告字 (2019)228號地塊	17,005	59,516	76,560,000	1,286
136	溫州	樂清中心區ZX-9c-1地塊	45,758	91,516	726,000,000	7,933
137	清遠	清遠市清城區橫荷街道 E24號地塊	19,576	48,939	132,150,000	2,700
138	南昌	南昌市安義縣新城區板塊 DAM2019037號地塊	34,075	68,151	165,500,000	2,428
139	銀川	銀川市金鳳區銀地(G)(2019)-59號 地塊	89,412	178,824	843,776,000	4,718
			7,522,859	16,593,976	76,447,572,853	4,607

於2019年12月31日，計及附屬公司、合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備總量後，本集團應佔土地儲備總量為45.7百萬平方米，其中，可供銷售/可出租的已完工物業佔2.8百萬平方米，在建物業及用作未來開發佔物業42.9百萬平方米。

管理層討論及分析

下表載列於2019年12月31日本集團應佔本集團附屬公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

項目數目	可供銷售／ 可出租的			未來開發預 估建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)	土地 儲備總量 ⁽³⁾ (平方米)
	已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)					
浙江省	82	750,130	5,159,014	1,445,727	7,354,871	16.1	7,354,871
江蘇省	41	439,197	4,062,637	1,325,314	5,827,148	12.8	5,827,148
安徽省	25	27,335	2,219,892	107,326	2,354,553	5.2	2,354,553
長三角	148	1,216,662	11,441,543	2,878,367	15,536,572	34.1	15,536,572
河南省	22	—	2,750,385	541,779	3,292,164	7.2	3,292,164
湖南省	16	487,608	1,508,644	857,745	2,853,997	6.2	2,853,997
湖北省	10	30,758	1,445,910	334,203	1,810,871	3.9	1,810,871
雲南省	10	3,201	1,511,327	—	1,514,528	3.3	1,514,528
內蒙古自治區	4	—	747,611	747,611	1,495,222	3.3	1,495,222
四川省	11	—	1,028,180	281,418	1,309,598	2.9	1,309,598
陝西省	7	—	827,809	283,330	1,111,139	2.4	1,111,139
廣西壯族自治區	8	83,994	872,424	87,263	1,043,681	2.3	1,043,681
重慶	5	—	450,023	395,427	845,450	1.9	845,450
寧夏回族自治區	2	—	166,813	221,349	388,162	0.9	388,162
山西省	2	—	276,839	—	276,839	0.6	276,839
貴州省	3	—	267,535	—	267,535	0.6	267,535
甘肅省	2	—	194,166	—	194,166	0.4	194,166
中西部	102	605,561	12,047,666	3,750,125	16,403,352	35.9	16,403,352
遼寧省	23	—	2,194,427	654,391	2,848,818	6.2	2,848,818
河北省	3	—	355,535	147,037	502,572	1.1	502,572
山東省	4	—	150,214	316,744	466,958	1.0	466,958
天津	2	—	252,796	—	252,796	0.6	252,796
環渤海	32	—	2,952,972	1,118,172	4,071,144	8.9	4,071,144
江西省	30	508,079	1,618,328	219,715	2,346,122	5.1	2,346,122
福建省	8	21,290	713,076	—	734,366	1.6	734,366
海峽西岸	38	529,369	2,331,404	219,715	3,080,488	6.7	3,080,488
廣東省	10	—	1,074,296	275,744	1,350,040	3.0	1,350,040
珠三角	10	—	1,074,296	275,744	1,350,040	3.0	1,350,040
小計	330	2,351,592	29,847,881	8,242,123	40,441,596	88.6	40,441,596

管理層討論及分析

下表載列於2019年12月31日本集團應佔本集團合營企業及聯營公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

項目數目	可供銷售/ 可出租的 已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來 開發預估 建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)	土地 儲備總量 ⁽³⁾ (平方米)	
浙江省	59	80,285	1,475,611	38,425	1,594,321	3.5	5,248,560
江蘇省	23	219,630	1,002,806	118,586	1,341,022	2.9	3,727,941
安徽省	9	—	379,387	34,975	414,362	0.9	1,742,012
長三角	91	299,915	2,857,804	191,986	3,349,705	7.3	10,718,513
重慶	6	35,830	262,332	101,684	399,846	0.9	1,082,646
河南省	4	—	144,881	245,724	390,605	0.9	1,050,610
湖南省	3	31,837	107,447	—	139,284	0.3	381,419
雲南省	3	—	84,003	—	84,003	0.2	188,231
廣西壯族自治區	1	—	15,289	—	15,289	0.0	52,720
中西部	17	67,667	613,952	347,408	1,029,027	2.3	2,755,626
山東省	4	5,290	124,468	—	129,758	0.3	577,081
遼寧省	1	—	17,262	—	17,262	0.0	33,848
環渤海	5	5,290	141,730	—	147,020	0.3	610,929
江西省	5	33,959	300,658	—	334,617	0.7	1,155,271
福建省	9	26,197	208,341	63,510	298,048	0.7	1,189,756
海峽西岸	14	60,156	508,999	63,510	632,665	1.4	2,345,027
廣東省	1	—	48,600	—	48,600	0.1	162,000
珠三角	1	—	48,600	—	48,600	0.1	162,000
小計	128	433,028	4,171,085	602,904	5,207,017	11.4	16,592,095
總計	458	2,784,620	34,018,966	8,845,027	45,648,613	100.0	57,033,691

管理層討論及分析

下表載列於2019年12月31日本集團應佔本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

項目數目	可供銷售/ 可出租的 已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來 開發預估 建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)	土地 儲備總量 ⁽³⁾ (平方米)
按城市級別劃分						
二線城市	145	529,036	7,764,866	1,867,414	22.3	14,928,679
三線城市	247	1,791,035	19,597,029	6,045,277	60.1	33,018,299
四線城市	66	464,549	6,657,071	932,336	17.6	9,086,713
總計	458	2,784,620	34,018,966	8,845,027	100.0	57,033,691
按地區劃分						
長三角	239	1,516,577	14,299,347	3,070,353	41.4	26,255,085
中西部	119	673,228	12,661,618	4,097,533	38.2	19,158,978
環渤海	37	5,290	3,094,702	1,118,172	9.2	4,682,073
海峽西岸	52	589,525	2,840,403	283,225	8.1	5,425,515
珠三角	11	—	1,122,896	275,744	3.1	1,512,040
總計	458	2,784,620	34,018,966	8,845,027	100.0	57,033,691

附註：

- (1) 可供銷售/可出租的已完工建築面積包括剩餘未售出可銷售建築面積、可出租建築面積及已預售但尚未交付的已完工建築面積。
- (2) 本集團應佔土地儲備總量等於(i)已完工可供銷售總建築面積/可出租總建築面積；(ii)在建物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和，並按本集團就其合營企業及聯營公司持有的項目所持有的股權作出調整。
- (3) 土地儲備總量等於(i)已完工可供銷售總建築面積/可出租總建築面積；(ii)在建物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和，惟並不按本集團就其合營企業或聯營公司持有的項目所持有的股權作出調整。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

於相關年度，本集團的收益來自三條業務線，分別為(i)物業銷售；(ii)管理諮詢服務；及(iii)物業租賃租金收入。本集團的收益主要來自中國物業銷售。下表載列本集團於所示年度按業務線確認的收益詳情：

	截至12月31日止年度		變幅%
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)	
收益			
客戶合約之收益			
物業銷售	56,383,676	29,992,092	+88.0%
管理諮詢服務	244,044	211,845	+15.2%
物業管理服務	—	6,321	-100.0%
來自其他來源的收益			
租金收入	11,876	4,430	+168.1%
總計	56,639,596	30,214,688	+87.5%

本集團的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣30,214.7百萬元大幅增加約87.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣56,639.6百萬元。此增加主要由於：

- (i) 已確認總建築面積由截至2018年12月31日止年度的2,696,799平方米增加約108.4%至截至2019年12月31日止年度的5,621,427平方米，導致物業銷售收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣29,992.1百萬元增加約88.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣56,383.7百萬元；
- (ii) 管理諮詢服務收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣211.8百萬元增加約15.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣244.0百萬元；及
- (iii) 租賃物業租金收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣4.4百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元。於2019年，租金收入主要受到本集團位於溫州的投資物業所帶動。

有關增加部分因(i)平均售價一般較高的長三角經濟區物業項目的已確認收益貢獻比例減少令本集團已交付物業的已確認平均售價由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣11,121元減少約9.8%至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣10,030元；及(ii)物業管理服務(為本集團一項配套業務)於上市過程中進行的重組時被本集團出售以致該配套業務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的零而被抵銷。

管理層討論及分析

已確認物業銷售收益

截至2019年12月31日止年度，物業銷售產生的收益為人民幣56,383.7百萬元。下表載列截至2019年12月31日止年度本集團各項目按地理位置劃分的物業銷售產生的收益、已確認總建築面積及已確認平均售價的詳情：

	收益 人民幣千元	截至2019年12月31日止年度		已確認 平均售價 人民幣/平方米
		總收益 百分比 %	已確認 建築面積 平方米	
長三角				
麗水	5,225,398	9.3	363,280	14,384
台州	4,163,593	7.4	270,288	15,404
蕪湖	4,452,677	7.9	435,365	10,227
嘉興	3,844,408	6.8	312,665	12,296
寧波	2,756,617	4.9	205,981	13,383
溫州	2,661,814	4.7	186,360	14,283
宣城	2,324,173	4.1	257,356	9,031
鹽城	1,882,245	3.3	200,815	9,373
其他	13,750,233	24.4	1,345,608	10,219
合計	41,061,158	72.8	3,577,718	11,477
中西部				
玉溪	1,236,956	2.2	141,038	8,770
昆明	740,483	1.3	82,484	8,977
長沙	712,965	1.3	132,727	5,372
榆林	557,010	1.0	77,309	7,205
貴港	353,085	0.6	67,388	5,240
其他	1,706,018	3.0	242,731	7,028
合計	5,306,517	9.4	743,677	7,136
環渤海				
淄博	342,649	0.6	37,308	9,184
泰安	220,592	0.4	30,981	7,120
萊蕪	90,308	0.2	11,517	7,841
其他	270,106	0.5	33,235	8,127
小計	923,655	1.7	113,041	8,171
海峽西岸				
贛州	3,133,819	5.6	441,039	7,106
九江	1,785,399	3.2	206,445	8,648
吉安	1,549,551	2.7	226,404	6,844
景德鎮	1,091,983	1.9	128,747	8,482
其他	1,414,787	2.5	170,404	8,303
合計	8,975,539	15.9	1,173,039	7,652
珠三角				
江門	42,349	0.1	4,339	9,760
茂名	24,738	*	2,981	8,299
韶關	15,946	*	2,497	6,386
其他	33,774	0.1	4,135	8,168
合計	116,807	0.2	13,952	8,372
總計	56,383,676	100.0	5,621,427	10,030

管理層討論及分析

	截至2018年12月31日止年度			
	收益 人民幣千元	總收益 百分比 %	已確認 建築面積 平方米	已確認 平均售價 人民幣/平方米
長三角				
溫州	6,885,900	23.0	446,907	15,408
寧波	4,664,561	15.6	328,662	14,193
蘇州	2,239,635	7.5	154,105	14,533
紹興	1,939,010	6.5	238,374	8,134
台州	1,593,645	5.3	138,303	11,523
杭州	818,672	2.7	77,582	10,552
其他	10,311,341	34.3	1,102,278	9,355
小計	28,452,764	94.9	2,486,211	11,444
中西部				
達州	144,186	0.5	21,525	6,699
許昌	75,993	0.3	10,139	7,495
昆明	56,788	0.2	7,626	7,447
長沙	19,192	0.1	3,772	5,279
其他	285,264	0.8	40,420	7,057
小計	582,143	1.9	83,482	6,973
環渤海				
煙台	93,450	0.3	15,981	5,848
臨沂	21,802	0.1	2,583	8,441
其他	58,353	0.2	7,029	8,302
小計	173,605	0.6	25,593	6,783
海峽西岸				
贛州	281,785	0.9	35,391	7,962
寧德	146,372	0.5	20,674	7,080
九江	110,291	0.4	12,748	8,652
其他	244,748	0.8	32,640	7,498
小計	783,196	2.6	101,453	7,720
珠三角				
韶關	384	*	60	6,400
總計	29,992,092	100.0	2,696,799	11,121

* 少於0.1%

管理層討論及分析

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣23,303.8百萬元增加約86.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣43,457.3百萬元。此增加大致與本集團總收益的增加相符。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。基於以上所述，本集團的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣6,910.8百萬元增加約90.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣13,182.3百萬元。

本集團的毛利率由截至2018年12月31日止年度的22.9%增加至截至2019年12月31日止年度的23.3%，主要由於年內交付的項目的盈利能力較高所致。

融資收入

本集團的融資收入(主要是銀行利息收入)由截至2018年12月31日止年度的人民幣353.7百萬元增加約45.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣515.6百萬元，主要由於銀行結餘及現金增加所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括(i)出售附屬公司收益；(ii)匯兌差額淨額；(iii)沒收按金；(iv)政府補助；(v)財務擔保合約撥備變動；及(vi)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣95.0百萬元增加約146.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣233.9百萬元。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,333.9百萬元增加約52.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣2,030.1百萬元，主要由於年內推出可供預售的物業項目產生的營銷開支增加所致。

行政開支

本集團的行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,648.3百萬元增加約54.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣2,549.7百萬元，主要由於年內本集團的業務擴張令行政及人員成本增加所致。

其他開支

本集團的其他開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣197.8百萬元增加約29.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣255.2百萬元。

管理層討論及分析

投資物業公平值收益

本集團的投資物業公平值收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣72.0百萬元減少約30.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣49.9百萬元。

按公平值計入損益的金融資產公平值虧損

本集團的按公平值計入損益的金融資產公平值虧損由截至2018年12月31日止年度的人民幣4.0百萬元增加約72.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣6.9百萬元。

融資成本

本集團的融資成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣433.5百萬元增加約7.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣466.5百萬元，主要由於借款金額及利率上升導致本集團的銀行及其他借款以及優先票據利息增加所致，但部分被在建物業的資本化利息增加所抵銷。

本集團截至2019年12月31日止年度已支銷及資本化的融資成本總額為人民幣4,521.6百萬元，較截至2018年12月31日止年度的人民幣3,027.5百萬元增加約49.4%。該增加乃由於銀行借款及利率上升所致。

於本年度，本集團的加權平均實際債務成本約為9.4%（2018年12月31日：約9.9%）。

應佔合營企業溢利／虧損

本集團截至2018年12月31日止年度錄得應佔合營企業虧損人民幣82.2百萬元，而截至2019年12月31日止年度則錄得應佔合營企業溢利人民幣979.4百萬元。該變動主要由於相關年度內因交付本集團合營企業所持有的物業項目而產生溢利所致。

應佔聯營公司溢利

本集團應佔聯營公司溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣717.5百萬元減少約64.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣255.4百萬元，主要由於截至2019年12月31日止年度內因交付本集團聯營公司所持有的物業項目減少所致。

稅前溢利

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的稅前溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣4,438.5百萬元增加約123.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣9,898.1百萬元。

管理層討論及分析

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅扣除年內遞延稅項後作出的撥備。本集團的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,912.2百萬元增加約90.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣3,642.2百萬元。

本公司擁有人應佔年內溢利及核心淨利潤

基於上述的本集團財務變動，本集團的本公司擁有人應佔年內溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,931.3百萬元增加約98.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣3,833.7百萬元。本集團的本公司擁有人應佔年內核心淨利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,928.7百萬元增加約102.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣3,901.4百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團過往並預期將繼續以上市所得款項及經營所產生的現金(包括銷售及預售物業所得款項、銀行貸款(包括最終第三方貸款人透過作為中介的商業銀行提供的委託銀行貸款)、來自獨立第三方(不包括金融機構及私募資產管理計劃)的貸款、信託融資及資產管理安排、非控股股東出資、發行優先票據及其他融資)來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本集團對長期流動資金的需要乃與調撥資金進行新物業開發項目及償還長期貸款有關。

流動資產淨額

於2019年12月31日，本集團的流動資產淨額為人民幣26,112.3百萬元(2018年12月31日：人民幣11,945.2百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由2018年12月31日的人民幣160,394.2百萬元增加約31.0%至2019年12月31日的人民幣210,130.8百萬元。本集團的流動負債總額由2018年12月31日的人民幣148,449.0百萬元增加約24.0%至2019年12月31日的人民幣184,018.5百萬元。本集團的流動資產總額增加主要由於於2019年12月31日(i)在建物業增加；及(ii)預付款項及其他應收款項增加所致。

現金狀況

本集團於2019年12月31日的現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金合共約為人民幣26,495.3百萬元(2018年：約人民幣23,080.4百萬元)，較2018年底增加約14.8%。

債務

於2019年12月31日，本集團的未償還債務總額為人民幣40,181.2百萬元(2018年12月31日：人民幣27,004.9百萬元)，其中人民幣31,994.1百萬元(2018年12月31日：人民幣20,259.4百萬元)按固定利率入賬。除人民幣4,195.4百萬元優先票據以美元列值外，本集團所有其他借款以人民幣列值。

管理層討論及分析

下表載列本集團於所示日期的債務總額：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
即期		
銀行貸款		
—有抵押	2,193,310	490,000
—無抵押	—	232,000
其他貸款		
—有抵押	10,378,095	5,854,621
—無抵押	890,550	673,201
長期銀行貸款的即期部分		
—有抵押	4,786,982	4,593,900
長期其他貸款的即期部分		
—有抵押	1,876,376	2,624,950
優先票據	1,378,045	—
即期債務總額	21,503,358	14,468,672
非即期		
銀行貸款		
—有抵押	11,991,707	5,211,318
—無抵押	1,150,000	820,000
其他貸款		
—有抵押	2,718,849	4,844,927
—無抵押	—	1,660,000
優先票據	2,817,326	—
非即期債務總額	18,677,882	12,536,245
債務總額	40,181,240	27,004,917
有抵押	38,140,690	23,619,716
無抵押	2,040,550	3,385,201
債務總額	40,181,240	27,004,917

管理層討論及分析

下表載列本集團的債務總額於所示日期的到期情況：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
應償還銀行貸款：		
—須於一年內或按要求償還	6,980,292	5,315,900
—須於第二年償還	11,251,174	3,979,318
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	1,890,533	2,052,000
	20,121,999	11,347,218
應償還其他借款：		
—須於一年內或按要求償還	13,145,021	9,152,772
—須於第二年償還	2,718,849	6,104,927
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	—	400,000
	15,863,870	15,657,699
應償還優先票據：		
—須於一年內償還	1,378,045	—
—須於第二年償還	2,817,326	—
	4,195,371	—
總計	40,181,240	27,004,917

資產抵押

於2019年12月31日，本集團的借款以本集團人民幣60,039.6百萬元(2018年12月31日：人民幣43,669.7百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)投資物業；(ii)在建物業；(iii)已抵押存款；及(iv)受限制現金。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略，於相關年度內並無使用任何衍生或其他工具作對沖用途。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團使用可變利率銀行借款及其他借款管理其利息成本。

管理層討論及分析

外匯風險

本集團因集團旗下實體以彼等各自功能貨幣以外之貨幣進行的交易而面臨交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其現金及現金等價物以及優先票據的外匯風險。

於2019年12月31日，本集團擁有分別以美元及港元計值的銀行結餘及現金人民幣421.7百萬元及人民幣27.5百萬元，及以美元計值的優先票據人民幣4,195.4百萬元，其受匯率波動所影響。本集團尚未訂立任何外匯對沖安排。然而，本集團將密切監察外匯風險以盡量維持本集團的現金價值。

信貸風險

本集團僅與享譽盛名且信譽可靠的第三方進行交易。本集團所有客戶願按信貸條款進行交易的政策須經信用核證程序後方可作實。此外，本集團持續監控應收款項餘額，故面臨的壞賬風險並不重大。對於未以相關經營單位的功能貨幣計值的交易，在未經信貸控制主管的特別批准下，本集團不會提供信貸條款。

流動資金風險

本集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款及優先票據維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

或然負債

按揭擔保

本集團就若干銀行向本集團持作出售的已完工物業買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，則本集團須向該等銀行償還違約買家所欠付的未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款。根據上述安排，相關物業已抵押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘此等買家拖欠按揭還款，則銀行有權接管有關法定業權，並將會通過公開拍賣變現按揭物業。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買家獲發產權證並辦理登記為止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於2019年12月31日，本集團向銀行提供的未解除擔保總額為人民幣51,717.8百萬元(2018年12月31日：人民幣28,897.3百萬元)。

於相關年度，本集團並無就向本集團持作出售的已完工物業買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，如發生拖欠付款的情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保計提撥備。

管理層討論及分析

財務擔保

於2019年12月31日，本集團已為其關連公司獲提供最多人民幣10,228.9百萬元(2018年12月31日：人民幣6,594.2百萬元)的若干銀行及其他借款提供擔保。

法律或然事件

本集團在其日常業務過程中可能不時被捲入訴訟及其他法律程序。本集團相信，此等法律程序引致的負債將不會對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於2019年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的物業發展開支、收購土地使用權及應付合營企業及聯營公司注資為人民幣75,218.3百萬元(2018年12月31日：人民幣44,047.4百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2019年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

管理層討論及分析

已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告第162頁及第177頁至第183頁所載之綜合財務報表之附註20、35及36所披露者外，年內並無其他已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項，董事會於本報告日期亦無授權其他重大投資或添置資本資產的計劃。

上市所得款項之用途

本公司收取的來自上市(包括行使部分超額配股權)並經扣除包銷佣金及其他有關上市之估計開支後的所得款項淨額約為3,050.7百萬港元(相當於約人民幣2,732.8百萬元)。截至本報告日期，所收取來自上市的所得款項淨額已按及將繼續按與招股章程中建議分配一致的方式動用。

自上市日期起直至2019年12月31日，上市所得款項淨額之動用情況分析如下：

	招股章程所述 所得款項淨額 之計劃用途 人民幣百萬元	截至2019年 12月31日止 所得款項淨額 之實際用途 人民幣百萬元	於2019年 12月31日之 已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元
發展本集團現有物業項目的建築成本	1,675.2	751.2	924.0
償還信託貸款	784.3	779.8	4.5
一般營運資金	273.3	273.3	—
總計	2,732.8	1,804.3	928.5

剩餘未動用所得款項淨額將根據來年的建造進度或信託貸款的償還條款用於償付建造付款或信託貸款。

管理層討論及分析

僱員、薪酬政策及培訓

人力資源一直是本集團最寶貴的資源。於2019年12月31日，本集團聘有合共13,693名全職僱員(2018年12月31日：12,525名)。於相關年度，本集團已確認為開支的人員成本為人民幣1,627.3百萬元(2018年12月31日：人民幣1,019.2百萬元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資及年終花紅，以吸引及挽留優秀人員。

報告期後重大事項

- (1) 於2020年2月18日，本公司發行於2021年到期本金額為250,000,000美元的優先票據。優先票據按每年8.75%計息，每半年到期付息。該等優先票據的到期日為2021年2月16日。於到期日前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回優先票據。贖回價的詳情已於相關發售備忘錄披露。
- (2) 自2020年初以來，COVID-19疫情已遍及中國和其他國家，並在一定程度上影響了本集團的商業和經濟活動。董事會評估認為，由於政府施加的限制以及COVID-19疫情導致的經濟放緩，本集團的2020年合約銷售，租金收入和開發專案的建設進度可能會受到影響，這可能會對集團於2020年的已確認銷售收入產生負面影響。截至本報告日期，上述各項的整體財務影響無法可靠估計。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並繼續評估其對本集團財務狀況和經營業績的影響。

董事及高級管理層之履歷

董事

執行董事

楊劍先生，48歲，為本集團創始人，於2018年3月獲委任為執行董事兼董事長。彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。楊先生主要負責本集團的整體管理及業務營運，包括協調董事會事務、制訂戰略及營運計劃並作出主要業務決策。自2009年創立本集團在中國的主要營運附屬公司上海中梁地產直至2019年10月以來，楊先生一直擔任上海中梁地產的董事長，並一直負責協調董事會事務、監察公司發展戰略及管理日常營運，而楊先生自2019年10月開始擔任上海中梁地產的董事。楊先生亦自上海中梁企業發展在2016年8月成立至2019年9月以來擔任其多個職位，包括執行董事、董事會主席及董事總經理。

楊先生於中國房地產行業擁有逾26年的經驗。於1993年8月，彼加入溫州市欣華房地產開發公司（於中國從事物業開發的浙江天劍前身），並於1997年11月成為浙江天劍的法定代表人及董事長。自2000年8月至2018年6月，彼為浙江天劍的大股東及控制人，負責公司整體管理及業務營運。在中國長江商學院完成有關資本市場投資與融資的課程後，楊先生於2016年5月獲頒高層管理教育項目證書。楊先生為徐亮瓊先生（我們的其中一名執行董事並已自2019年12月起辭去董事職務）的姊夫。

黃春雷先生，47歲，於2018年3月獲委任為本公司執行董事兼首席執行官。黃先生主要負責制訂並監管營運戰略與計劃，對董事會設定的業務目標加以執行並管理本集團的日常營運。彼亦負責本集團附屬公司的整體業務與管理。自2018年1月以來，黃先生一直擔任上海中梁地產的輪值總裁，並自2018年8月以來擔任上海中梁企業發展的董事。黃先生現擔任本集團一家附屬公司（即金華市瑞禾貿易有限公司）的非執行董事。

黃先生於房地產開發擁有逾17年經驗。自2009年7月至2018年1月，他曾於上海中梁地產供職並擔任多項職務，包括副總裁，投資、營運、併購及重組部高級副總裁及投資發展中心總經理。在此之前，彼自2002年12月至2009年7月擔任蘇州華成的副總經理。黃先生於1994年於中國浙江省獲得杭州大學（現併入浙江大學）經濟學學士學位。

董事及高級管理層之履歷

陳紅亮先生，38歲，於2019年12月獲委任為執行董事。彼現時為上海中梁企業發展及本集團多家附屬公司地產業務的聯席總裁兼董事。彼主要負責本集團的管治及管理，包括戰略、人力資源、機制算賬、法務、風險及財務管理、房地產資訊管理及本集團的品牌建設。

陳先生擁有逾14年的人力資源經驗。自2009年9月以來，陳先生於本集團附屬公司供職並擔任多項職務。他曾於2016年8月至2018年8月期間擔任本集團助理總裁，主管人力資源中心、法務中心及機制算賬中心，隨後於2018年8月晉升至本公司副總裁及於2019年9月晉升至現職，擔任地產業務的聯席總裁。陳先生曾於2016年3月至2016年8月期間擔任本集團人力資源副總經理，於2015年3月至2016年3月期間擔任本集團人力資源總監，並於2013年3月至2015年3月期間擔任本集團副總監。2009年9月至2013年3月，陳先生擔任上海中梁地產企業管理部經理及辦公室主任。

於加入本集團前，陳先生曾於2008年10月至2009年9月期間擔任蘇州工業園區華成房地產開發有限公司的人力資源經理。此前，陳先生於2007年1月至2008年10月期間擔任蘇州盛世地產投資集團有限公司(一家主要從事物業開發及銷售的公司)人力資源行政主管。陳先生於2004年7月畢業於中國安徽省安徽理工大學，專業為人力資源管理。彼於2010年2月獲得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的人力資源中級證。

李和栗先生，32歲，於2019年12月獲委任為執行董事。彼現時為上海中梁地產及本集團多家附屬公司地產業務的聯席總裁兼董事。李先生主要負責本集團的管理營運，包括投資、產品研發、銷售及客戶服務以及業務營運。

李先生於2015年3月加入本集團，擔任項目開發主管兼營銷主管，彼其後於2016年11月至2018年8月期間擔任投資開發中心助理總裁，隨後於2018年8月晉升為本公司副總裁，並於2019年9月晉升至現職，擔任地產業務副總裁。自2013年3月至2015年2月，李先生任職於溫州啟源房地產顧問有限公司(一家物業銷售代理公司)，擔任營銷總監並提供房地產市場研究及項目規劃服務。自2009年6月至2013年3月，彼任職於新鴻嘉投資顧問有限公司，擔任市場開發部經理。李先生於2009年6月於中國江蘇省獲蘇州大學社會工作學士學位。

游思嘉先生，48歲，於2019年4月加入本集團並於2019年12月獲委任為執行董事。彼現為本集團之副總裁及本集團多家附屬公司的董事。游先生主要負責本集團的綜合財務管理、集資及資本市場運作。

董事及高級管理層之履歷

游先生擁有25年房地產、資本市場及企業管理經驗。游先生於機構投資者國際金融雜誌舉辦的「亞洲最佳管理團隊」的「房地產」行業排名中榮獲2017年及2018年「最佳首席財務官－綜合評選第一」，及2019年「最佳首席財務官－買方評選第一」。自2011年7月至2019年3月，游先生擔任旭輝控股(集團)有限公司的首席財務官，該公司主要於中國從事房地產開發及房地產投資，其股份於聯交所主板上市(股份代號：884)。自2005年12月至2011年6月，游先生為麗新製衣國際有限公司的企業事務主管，該公司主要於香港、中國及海外從事物業投資及發展以及酒店及餐廳投資及經營，其股份於聯交所主板上市(股份代號：191)，彼負責企業融資、業務發展及投資者關係。自2003年1月至2005年12月，游先生為星展亞洲融資有限公司的董事，該公司主要從事企業融資及投資銀行業務。自1999年9月至2003年1月，游先生任職於工商東亞融資有限公司，該公司主要從事企業融資及投資銀行業務，彼在該公司最後出任的職位為執行董事(投資銀行部)。自2017年1月至2019年3月，游先生為睿見教育國際控股有限公司的獨立非執行董事，該公司主要於中國從事提供教育服務，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6068)。游先生於1994年5月畢業於美國加州大學柏克萊分校，獲得理學學士學位。彼亦具有註冊金融分析師的專業資格。

獨立非執行董事

王開國先生，61歲，於2019年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，目前為本公司審核委員會及提名委員會成員。加入本公司前，王先生自2016年8月起任職於上海中平國瑀資產管理有限公司(一家資產管理公司)並擔任董事長。王先生擁有逾24年的金融機構工作經驗。1995年2月至2016年7月，彼任職於海通證券股份有限公司(一家中國證券公司)並擔任多個職位，包括副總經理、總經理、黨組書記、黨委書記兼董事長、總裁及執行董事，開始全面主持海通證券股份有限公司的工作，領導公司成為中國一家領先的證券公司。王先生於1990年5月於中國福建省獲得廈門大學經濟學博士學位。王先生於1997年12月獲交通銀行認證為高級經濟師。自2017年5月起，王先生擔任上海大眾公用事業(集團)股份有限公司的獨立非執行董事，該公司為一家於上海證券交易所上市的管道燃氣及其他公用事業供應商(股份代號：600635)。此外，自2017年3月起，彼擔任上海農村商業銀行股份有限公司(一家商業銀行公司)的獨立非執行董事。自2009年12月至2014年12月，王先生擔任上海氯城化工股份有限公司的獨立非執行董事，該公司製造及銷售氯及鹼性化學品並於上海證券交易所上市(股份代號：600618)。自2018年11月起，王先生擔任安信信託股份有限公司(一家從事資金存貸款、投資業務和信託業務的公司，其股票於上海證券交易所上市(股份代號：600816))的獨立非執行董事，與此同時，王先生亦擔任財通基金管理有限公司的獨立非執行董事，該公司經營的主要業務包括基金管理業務、發起設立基金及中國證監會批准的其他業務。

董事及高級管理層之履歷

吳曉波先生，60歲，於2019年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，目前為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。吳先生在提供戰略、創新、跨國發展和管理諮詢服務方面擔任製造業戰略顧問，對此擁有豐富的工作經驗。吳先生自2018年8月以來一直擔任愛柯迪股份有限公司（一家在上海證券交易所上市的汽車零部件生產商，股份代號：600933）的獨立董事。2010年3月至2015年11月，吳先生曾擔任浙江省機電集團（該集團製造及分銷機械產品）的戰略顧問，並負責企業戰略諮詢。此外，2002年9月至2007年8月，彼為吉利汽車控股有限公司（一家於聯交所上市的汽車製造商，股份代號：175）的戰略顧問。吳先生於1982年1月畢業於中國浙江省浙江大學，獲得電子工程學士學位，於1989年6月獲得工學碩士學位，於1992年7月獲得管理科學與工程專業博士學位。

歐陽寶豐先生，52歲，於2019年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，目前為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。歐陽先生於房地產行業擁有豐富從業經驗。彼曾於多間房地產公司擔任不同的高級管理層職位，包括北京華鴻集團、三盛控股(集團)有限公司、福建三盛房地產開發有限公司、南華資產控股有限公司、深圳天來文旅地產集團、復星地產控股有限公司、復星國際有限公司、新鴻基地產開發有限公司、寶龍地產控股有限公司、綠地香港控股有限公司、朗詩綠色地產有限公司、富華國際集團有限公司。歐陽先生於1990年11月畢業於香港的香港理工學院（現稱香港理工大學），獲得商學學士學位。彼於2000年11月成為特許公認會計師公會的資深會員，於2003年5月成為香港會計師公會的資深會員，並於2015年7月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。歐陽先生亦於2006年9月成為特許金融分析師協會的特許金融分析師。

歐陽先生自2019年8月以來一直擔任新力控股(集團)有限公司（一家在聯交所主板上市的房地產開發商，股份代號：2103）的獨立非執行董事，自2019年2月以來一直擔任電子交易集團有限公司（一家在聯交所GEM上市的金融科技方案供應商，股份代號：8036）的獨立非執行董事，自2018年6月以來一直擔任弘陽地產集團有限公司（一家在聯交所主板上市的物業開發公司，股份代號：1996）的獨立非執行董事，自2018年5月以來一直擔任杉杉品牌運營股份有限公司（一家在聯交所主板上市的中国男裝公司，專注於設計、營銷及銷售正規及休閒商務男裝，股份代號：1749）的獨立非執行董事。自2017年7月至2020年2月，彼擔任國銳地產有限公司（一家在聯交所主板上市的物業開發及管理公司，股份代號：108）的獨立非執行董事。自2017年7月至2019年9月，彼擔任中國天然氣集團有限公司（一家在聯交所主板上市的資產管理及新能源開發公司，股份代號：931）的獨立非執行董事。自2016年5月至2016年9月，歐陽先生擔任僑雄國際控股有限公司（一家從事玩具製造以及資源及休閒相關業務的公司，且於聯交所主板上市；股份代號：381）的獨立非執行董事。

上述本公司董事為本集團之高級管理層成員。

董事及高級管理層之履歷

公司秘書

楊德業先生，38歲，於2018年7月獲委任為公司秘書。楊先生擁有逾六年公司秘書實踐經驗，且在財務及行政方面擁有逾15年的經驗。於加入本集團之前，他曾自2016年4月至2018年4月擔任當代置業(中國)有限公司的公司秘書、財務總監、投資者關係總監及授權代表，該公司從事物業開發並提供房地產相關服務，且於聯交所上市(股份代號：1107)。於2012年10月至2016年4月期間，楊先生亦曾擔任中國水務地產集團有限公司(一家於聯交所上市的物業開發集團(股份代號：2349)，現稱為中國城市基礎設施集團有限公司)的公司秘書及集團財務總監。楊先生此前曾自2008年4月至2011年2月擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數經理，自2003年9月至2008年4月擔任核數師。彼於2003年5月畢業於香港的香港中文大學，獲得專業會計學學士學位。彼亦自2013年3月起為特許公認會計師公會之資深會員及自2010年7月起為香港會計師公會之會員。

企業管治報告

企業管治常規

本集團致力達致高水平的企業管治，以維護股東利益，提高公司價值及加強問責性。

自上市起，本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則，作為其本身的企業管治守則，及據董事所深知，本公司自上市起直至2019年12月31日一直遵守企業管治守則項下的所有適用的守則條文。

董事會

董事會組成

於2019年12月31日，董事會包括五名執行董事楊先生(主席)、黃春雷先生(首席執行官)、陳紅亮先生、李和栗先生及游思嘉先生，及三名獨立非執行董事王開國先生、吳曉波先生及歐陽寶豐先生。已更新之董事名單以及彼等之角色及職責會不時分別刊登於聯交所及本公司網站。董事會負責本公司營運的整體管理及監督以及制定整體業務策略。

董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大關係。

於截至2019年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。三名獨立非執行董事於董事會佔比超過三分之一，符合上市規則第3.10A條項下有關上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會三分之一之規定。董事會認為，董事會成員的組成有足夠之獨立性以保障本公司股東利益。

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、內部監控及風險管理系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於2019年12月31日，董事會由八名董事組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事。彼等的姓名及履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層履歷」一節。

本公司已為董事及本公司高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時引起的若干法律責任提供適當保障。

企業管治報告

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員會定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

董事就財務報表承擔之責任

董事知悉其有責任根據法例規定及適用的會計準則，編製本集團財務報表，並知悉其有責任確保適時公佈本集團財務報表。董事並不知悉任何關於重大不確定之事項或狀況，從而對本公司持續經營業務之能力產生重大疑問。因此，董事已按持續經營業務的基準編製本公司財務報表。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重。獨立非執行董事的職能是就本公司的策略、績效及監控事宜提供不偏不倚的意見，審查本公司的表現及監察表現報告。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長以及管理經驗，透過向董事會提供專業意見而對本公司的發展作出積極貢獻。

全體獨立非執行董事的任期均為三年。

確認獨立性

獨立非執行董事之獨立性已按適用之上市規則評估。根據上市規則第3.13條，每位獨立非執行董事已各自提交週年確認書，確認彼等之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載列的獨立性評估指引，並確屬獨立人士。

董事會多元化政策

為提升董事會效率並保持企業管治的高標準，本公司已於2019年6月19日採納董事會多元化政策，其中載列了實現並保持董事會多元化的目標及方法。根據董事會多元化政策，我們透過考慮多種因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、民族及於本公司的服務年限)尋求實現董事會多元化。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化並遵守上市規則項下管理董事會多元化的相關守則。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及多元化概況以確保其持續的有效性。

企業管治報告

董事具有不同領域(包括房地產、會計、財務管理、教育及製造業)的知識、技能及經驗。彼等取得不同專業的文憑及學位(包括經濟學、商科、人力資源管理、社會工作、科學、管理科學及工程學)。本公司擁有三位不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。

本公司亦已採取並將繼續採取措施提升本公司所有級別(包括但不限於董事會及管理層級別)成員的性別多元化。儘管本公司意識到鑒於當前董事皆為男性，董事會的性別多元化能夠改善，本公司將繼續基於功績參照董事會多元化政策應用委任原則。日後，本公司將考慮向董事會提名具備必要技能及經驗的女性高級管理層或女性董事。提名委員會將盡最大努力並在適當基礎上，於上市日期起三年內，向董事會確認並推薦至少一名女性候選人，以考慮委任其為董事。董事會將致力參照利益相關者的期望以及國際及當地推薦的最佳實踐，實現性別多元化的適當平衡，最終目標為實現董事會的性別平等。本公司亦將於招聘中高級別員工時確保性別多元化，因此，本公司將在數年內為董事會提供女性高級管理層及潛在繼任者的渠道。由於在整體經濟中擔任高級職位的女性以及合資格女性的人數不斷增加，本公司預計董事會將不時添加更多女性成員。

董事之委任、重選及罷免

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司以指定任期訂立服務合約或簽訂委任函，並根據本公司的組織章程細則於本公司股東週年大會告退及膺選連任。本公司組織章程細則第112條列明，董事會有權不時及隨時委任一名人士為董事以填補臨時空缺或作為額外董事，惟委任後的董事數目不得超過股東不時於股東大會上釐定的最高人數。任何由董事會委任以填補董事會臨時空缺的董事，任期僅直至彼獲委任後的本公司首次股東大會為止，屆時於該大會上合資格膺選連任。任何由董事會委任的額外董事，任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時合資格膺選連任。

根據本公司組織章程細則第108(a)條，於本公司每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪席告退，惟各董事(包括按特定任期獲委任的董事)須至少每三年輪席告退一次並合資格膺選連任。退任董事合資格於股東週年大會上膺選連任。本公司股東可於按照本公司組織章程細則召開及舉行的任何股東大會上以普通決議案隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論本公司組織章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定，彼等亦可以普通決議案選舉另一名人士代替其職位。

於截至2019年12月31日止年度，董事變動如下：

陳紅亮先生、李和栗先生及游思嘉先生獲委任為執行董事，自2019年12月23日起生效。彼等獲委任後，徐亮瓊先生及凌新宇先生因本集團業務需要及彼等於本集團之其他業務承擔而於同日辭任執行董事之職。

企業管治報告

董事培訓及專業發展

緊接上市前，全體董事已獲提供涵蓋廣泛議題的綜合培訓課程，包括但不限於董事職務及責任、企業管治及上市公司的持續責任。

對於上市後新任命的各位董事，本公司將就其委任安排一次全面、正式及度身定制的入職培訓，以確保其對本公司的業務及營運以及其於相關法規、法例、規則及規例下作為上市公司董事應負的責任有較好的了解。

作為董事持續專業發展的一部分，本公司亦提供簡報及其他培訓幫助董事發展及更新知識及技能，及使董事及時了解有關本集團業務、上市規則及其他適用法律及監管規定的最新發展，從而確保合規及提升彼等的良好企業管治常規意識。

截至2019年12月31日止年度，全體董事均已出席上述綜合培訓及有關近期上市規則修訂的培訓課程，以及閱讀相關資料，以緊貼監管發展及變動。

董事會會議

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親身出席或以電子通訊方式參與會議。董事會須最少每年舉行四次董事會會議，約每季度一次，並於需要時安排額外會議。每次會議均提前釐定日期，以令董事能夠親身參與。

於上市日期起直至2019年12月31日期間，董事已為本集團事務作出積極貢獻並舉行三次董事會會議以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易、董事委任及辭任以及審閱及批准本集團的中期業績。根據本公司組織章程細則第107(d)條，董事不得就任何有關彼或任何彼之緊密聯繫人於其中擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的董事會決議案投票(亦不計入法定人數)。

企業管治報告

董事的出席記錄

於上市日期起直至2019年12月31日期間，董事參與董事會、董事委員會及股東所舉行會議的記錄載列如下：

截至2019年12月31日止年度參加會議／舉行會議的數目

董事	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東大會 ^(附註3)
執行董事					
楊劍先生(主席)	2/3	不適用	不適用 ^(附註4)	不適用 ^(附註5)	不適用
黃春雷先生(首席執行官)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用
陳紅亮先生 ^(附註1)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
李和栗先生 ^(附註1)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
游思嘉先生 ^(附註1)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
徐亮瓊先生 ^(附註2)	2/3	不適用	不適用	不適用	不適用
凌新宇先生 ^(附註2)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
王開國先生	3/3	2/2	不適用 ^(附註4)	不適用	不適用
吳曉波先生	3/3	2/2	不適用 ^(附註4)	不適用 ^(附註5)	不適用
歐陽寶豐先生	3/3	2/2	不適用	不適用 ^(附註5)	不適用

附註：

- (1) 陳紅亮先生、李和栗先生及游思嘉先生於2019年12月23日獲委任為董事。自董事獲委任起直至2019年12月31日概無舉行董事會會議。
- (2) 徐亮瓊先生及凌新宇先生於2019年12月23日辭任董事之職。
- (3) 於上市日期直至2019年12月31日，並無舉行股東大會。
- (4) 自上市日期起直至2019年12月31日並未舉行提名委員會會議。書面決議案於2019年12月19日已獲通過。
- (5) 自上市日期起直至2019年12月31日並未舉行薪酬委員會會議。書面決議案於2019年12月19日獲通過。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已自上市起採納標準守則作為董事進行本公司證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢，各董事均確認自上市起直至2019年12月31日其已遵守標準守則下的所有適用守則條文。

企業管治報告

按本公司規定，本公司相關高級職員及僱員亦受標準守則約束，禁止彼等在掌握本公司證券相關內幕消息時進行相關證券的交易。本公司並未發現相關高級職員及僱員存在未遵守標準守則的情況。

股息政策

本公司已採納一項股息政策，據此，本公司可向股東宣派及分派股息，前提是本集團取得稅後利潤且宣派及分派股息不會影響本集團的正常營運。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定公積金要求及董事會認為有關聯的任何其他情況。雖然董事會將不時依據以上因素考慮是否建議派發股息，但不能保證將會在任何特定期間宣派或派付任何特定金額的股息。

根據本公司於本報告日期的已發行股份總數計算，2019年建議末期股息連同2019年中期股息合共約為人民幣1,561.7百萬元，股息分派比率為本公司權益擁有人應佔核心淨利潤約40%，已達成本公司於招股章程所披露的目標。

企業管治職能

董事會負責履行以下企業管治職責：

- 制定及審閱本公司的企業管治政策及常規；
- 審閱及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 審閱及監察本公司關於遵守法律及監管規定的政策及常規；
- 制定、審閱及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊(如有)；及
- 審閱本公司遵守上市規則附錄14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

於截至2019年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

企業管治報告

董事長及首席執行官

於截至2019年12月31日止年度，董事及首席執行官的職務乃由不同人士擔任。董事長職務由楊先生擔任，首席執行官職務由黃春雷先生擔任。區分董事長及首席執行官的職責能夠確保董事長管理及領導董事會的責任與首席執行官管理本公司事務的責任之間有明確區分。

董事委員會

董事會已設立三個訂有具體書面職權範圍的委員會，以監督本集團特定範疇事務。所有董事委員會均由董事會授權，其職權範圍已發佈在聯交所網站及／或公司網站。

審核委員會

本公司於2019年6月19日遵照上市規則第3.21條及3.23條成立審核委員會，並根據上市規則附錄14所載的企業管治守則訂明其書面職權範圍。本公司審核委員會的主要職責包括(其中包括)：(a)就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；(b)審閱本集團的財務報表、年度報告及賬目、半年度報告及報告所載有關財務申報的重大判斷；及(c)檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即歐陽寶豐先生(審核委員會主席)、王開國先生及吳曉波先生。根據上市規則第3.21條，歐陽寶豐先生擁有適當的專業及會計資格。

於截至2019年12月31日止年度，審核委員會與本公司高級管理層及獨立核數師舉行兩次會議，以考慮獨立核數師的獨立性及審核範圍，及審閱及討論風險管理及內部監控系統、本公司內部審核及風險監控職能的有效性、本集團綜合中期及年度財務報表以及獨立核數師的意見及報告，之後向董事會報告及呈遞供其審批。各董事出席審核委員會會議的記錄載於本報告第59頁。

薪酬委員會

本公司於2019年6月19日遵照上市規則第3.25條成立薪酬委員會，並以書面形式訂明其職權範圍。薪酬委員會負責審閱本集團向其董事及高級管理層支付的薪酬及其他利益並向董事會提出建議。所有董事及高級管理層的薪酬均由薪酬委員會定期監察，以確保其薪酬及補償水平屬適當。

薪酬委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事。三名成員為吳曉波先生(薪酬委員會主席)、楊先生及歐陽寶豐先生。

企業管治報告

自上市日期起至2019年12月31日止期間，薪酬委員會並無舉行任何會議，並通過一項就擬委任為新董事的候選人的薪酬待遇提出推薦建議之書面決議案以供董事會批准。

董事及高級管理層的薪酬乃經參考董事及高級管理層之技能及知識、彼等之工作職責及參與本集團事務、業績及盈利能力的程度以及行業基準及現行市況後而釐定。薪酬包括基本工資及津貼、花紅、以股本結算股份支付款項及退休福利供款。

提名委員會

本公司於2019年6月19日遵照上市規則附錄14成立提名委員會，並以書面形式訂明其職權範圍。提名委員會的主要職責是考慮適當及合資格的董事候選人並向董事會提出推薦建議，及定期審閱董事會的架構、人數及組成及本公司採納的董事會多樣化政策。

提名委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事。三名成員為楊先生(提名委員會主席)、王開國先生及吳曉波先生。

自上市日期起至2019年12月31日止期間，提名委員會並無舉行任何會議，並通過就委任新董事向董事會提供推薦建議之書面決議案。

提名政策

提名委員會的主要職能為考慮及向董事會推薦合適且合資格人選擔任本公司董事，以及定期審核董事會的架構、規模及組成以及本公司採取的董事會多元化政策。

提名委員會使用多種方式尋找董事候選人，包括董事會成員、管理層及專業獵頭公司的推薦。此外，提名委員會將考慮由股東適當提出的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估包括但不限於審閱簡歷及工作經歷、面談、核實專業及個人推薦及進行背景審查。董事會將考慮提名委員會的推薦建議並負責指定董事候選人，供股東考慮並在本公司股東大會上進行選舉，或委任適當的候選人擔任董事，以填補董事會職位空缺或作為新增董事會成員，相關事宜均須遵照本公司章程進行。所有董事的委任均應經委任函及／或服務合約(其中載明委任董事的主要條款及條件)確認。

企業管治報告

提名委員會在向董事會推薦潛在新董事的候選人，或建議現有董事繼續任職時，應考慮以下最低資格要求：

- 最高標準的個人及職業道德與操守；
- 被提名人在其領域擁有良好的成績及能力，並有能力作出良好的商業判斷；
- 對現有董事會有所補充的技能；
- 有能力協助及支持管理層並對本公司的成功作出重大貢獻；
- 了解作為董事會成員所需承擔的受託責任及勤勉履行該等責任所需投入的時間及精力；
- 獨立性：獨立非執行董事的候選人應符合上市規則所規定的「獨立性」標準且董事會成員組成應符合上市規則的規定。

提名委員會亦考慮其可能視為符合本公司及股東整體最佳利益的有關其他因素。

財務報告系統、風險管理及內部監控系統

財務報告系統

董事會負責在財務部門的支持下編製本公司及本集團的財務報表。在編製財務報表時，本集團已採納國際財務報告準則並貫徹使用及應用適當會計政策。董事會的目的是在年度及中期報告中向股東呈列清晰平衡的對本集團的表現的評估，並及時作出適當的披露及公告。根據守則的守則條文第C.1.1條，管理層將向董事會提供相關說明及資料，以便董事會能夠對提呈至董事會供批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司外部核數師安永會計師事務所的工作範圍及呈報責任載於本報告第83至88頁的「獨立核數師報告」。

企業管治報告

風險管理及內部監控系統

董事會及高級管理層負責設立、審閱及實施本集團的風險管理及內部監控系統。風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。內部監控系統涵蓋本集團業務營運的所有重大方面，其中包括物業發展、物業銷售、投資物業管理、採購、財務報告、資產管理、預算及會計程序。本集團亦設有內部審核及風險監控職能，主要負責至少每年對本集團風險管理及內部監控系統的充足性及有效性進行分析及獨立評估，並向董事會報告其發現。董事會根據守則第C.2段的規定，對本集團的風險管理及內部監控系統之有效性進行檢討及與管理層作出討論，涵蓋本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠，以及任何重大內部監控缺陷的解決辦法。

就本集團的風險管理及內部監控措施而言，本集團設有一套全面政策及指引，載明涉及內部監控準則、責任劃分、審批程序及員工問責各方面的詳情。本集團亦定期進行內部評估及培訓，以確保其僱員對該等政策及指引具備充分了解。此外，本集團實施反貪污及欺詐活動的風險管理政策。本集團的主要反貪污及反欺詐措施及程序包括：

- 內部審核及風險監控職能主要負責制定、審閱及評估本集團的反貪污及反欺詐政策並監察該等政策的實施；
- 本集團員工手冊明確規定，僱員不得向供應商或其他第三方提供／收取賄賂或回扣，不得操縱招標程序，不得濫用本集團資產，且不得向供應商或其他第三方提供不當的招待及酬酢；
- 所有董事及高級管理層均須發現利益衝突並定期向總部報告，包括潛在關聯方交易、參與競爭業務，或使用本集團的資產或資源或利用自身職位收取不當利益或收益；
- 本集團定期向董事、高級管理層及僱員提供反貪污及反欺詐合規培訓，以提升彼等對相關法律及法規的了解及意識；及
- 本集團就任何發現的貪污或欺詐活動採取糾正措施，評估該等活動及提出並制定預防措施，以避免未來不合規情況。

本集團亦已委聘專門從事識別和評估其業務及營運重大風險之外部顧問。外部顧問與本集團並無任何關係，且董事會相信透過彼等之參與可提高評估過程之客觀性和透明度。結合本集團之內部審核及風險控制職能及高級管理層而言，外部顧問對本集團之風險管理及內部控制系統進行年度評估，提供其建議及解決方案並一併提交予董事會審議。

企業管治報告

於截至2019年12月31日止年度，本集團已就處理及發放內幕消息實施程序及內部控制。尤其是，本集團：

- 處理事務時已充分考慮上市規則項下之披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 已制定自身之披露責任程序，當中詳述評估潛在內幕消息以及處理及發放內幕消息的程序和監控措施。有關程序已通報本公司高級管理層及員工，並由本公司監控其實施；及
- 透過財務報告、公佈及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

審核委員會及執行董事已按持續經營基準檢討及評估風險管理及內部控制系統，且董事會將至少每年一次作進一步檢討及評估。於截至2019年12月31日止年度，該等涉及所有重大監控（包括財務、營運及合規監控）的系統已經檢討及視為有效及充足。

核數師薪酬

於截至2019年12月31日止年度，就安永會計師事務所之審核服務及非審核服務而已付及應付之薪酬分別約為人民幣13,429,000元及人民幣3,722,000元。2019年之非審核服務金額主要包括諮詢服務及稅務服務相關費用。審核委員會已信納2019年之非審核服務並無影響核數師之獨立性。

公司秘書

根據上市規則第3.29條，楊德業先生確認，於截至2019年12月31日止年度其已接受不少於15小時之相關專業培訓。楊德業先生之個人履歷載於本報告第54頁之「董事及高級管理層履歷」一節。

股東權利

召開股東特別大會

根據細則第64條，持有不少於本公司實繳資本十分之一並擁有於股東大會投票權之一名或多名股東將有權向董事會或本公司秘書提呈書面要求，以要求董事會召開股東特別大會，處理書面要求中指明的任何事項。有關會議應於遞交請求書兩個月後召開。倘請求書遞交後21日內董事會未能召開相關會議，則請求人可按相同方式自行召開會議，而請求人士因董事會未有召開大會而產生之所有合理開支須由本公司償付予請求人。

企業管治報告

於股東大會上提出建議

細則或開曼群島公司法並無有關股東於股東大會上提呈新決議案的規定。股東如欲提呈新決議案，可根據上文「召開股東特別大會」一段所載程序要求本公司召開股東大會。

向董事會查詢

股東可隨時以書面形式致函香港主要營業地點之董事會或公司秘書向董事會作出查詢，地址為香港中環花園道3號中國工商銀行大廈1506室或電郵到ir@zldcgroup.com或直接於股東大會上提問。

章程文件

為籌備上市，本公司根據於2019年6月19日於股東大會通過的特別決議案採納經修訂及經重列組織章程大綱及細則，於上市日期生效。自此，本公司並未對其組織章程大綱及細則作出任何改動。最新版的本公司組織章程大綱及細則亦登載於本公司及聯交所網站。

投資者關係報告

投資者關係及與持份者的溝通

投資者關係部門充當可信賴的外部大使，向投資社區傳達本集團的策略及關鍵資訊。本公司管理層相信有效、妥善的投資者關係在為股東創造價值、提升企業透明度及建立市場信心方面發揮重要作用。有效的投資者關係有助於降低資本成本，提高本公司股票及債券的市場流通性，鞏固投資者基礎。

2019年，我們獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心認可為中國前20大房地產開發商，發展潛力位列第一。憑藉中梁控股堅實的營運表現及強大的執行能力，本集團於2019年12月榮獲投資者網「年度信賴房地產公司」。2020年1月，本集團榮獲智通財經網「2019年度最佳港股通公司」，充分表明市場對中梁控股的認可。

公開、公平、透明、準確的信息披露

本公司的投資者關係團隊致力於維持高水平的企業透明度，遵循向投資者、分析師及銀行及時披露相關資料的政策，以便彼等了解本集團的企業策略及業務營運。本公司已採納嚴格的內部控制系統，確保根據相關法例法規的規定準確、完整、及時披露相關資料，確保所有股東及投資者均獲悉有關資料。

本集團主動及時定期更新其投資者關係網站(<http://ir.zldcgroup.com>)，以令投資者知悉本集團的最新發展。同時，本集團以微信公眾號作為維持投資者關係及資訊披露的有效渠道。此外，本集團透過會議、電話會議、視頻會議、業績簡報、每月新聞及電郵等多種渠道與股東及投資者保持密切聯繫。

多渠道、有效的溝通機制

投資者關係部門專責參與投資者會議並為分析師及投資者籌辦各種路演、實地探訪及高級管理層會議，介紹本集團的發展策略、關鍵資訊及近期業務發展情況。期內，投資者關係團隊與來自香港、中國內地、新加坡、馬來西亞及倫敦的投資者、分析師及評級機構等500餘人舉行會面。

於2019年7月16日上市後六個月內，四間知名境內外證券公司(即海通國際、建銀國際、安信國際及銀河一聯昌證券)對本集團發佈首次覆蓋報告，對本集團的業務表現、策略及未來增長持樂觀態度並授予本集團正面評級。

於2019年8月8日，本公司分別獲惠普、穆迪及標普三間國際評級機構授予B+、B1及B+發行人評級，展望「穩定」。

投資者關係報告

於2019年11月8日，本集團全資附屬公司上海中梁地產集團有限公司獲聯合信用評級有限公司授予「AA+」（展望穩定）的企業信貸評級，表明其對本集團強大品牌名稱及優秀銷售記錄的認可，尤其是長江三角洲地區，銷售執行力及現金回收力強勁，流動資金狀況良好。

於2019年7月16日上市起計四個月內，本集團於2019年11月納入「恒生綜合大中型股指數」及「港股通」。內地投資者可透過其內地證券賬戶於「港股通」內直接進行股份買賣，這可擴大中梁控股的股東基礎，提升股份流通性。

透過以上措施，本公司致力於與投資社區溝通，為其提供有關本集團及中國房地產行業的最新發展情況。

其他資料

股東服務

凡有關閣下所持股份的事宜如股份過戶、更改名稱或地址、遺失股票等，須以書面形式通知過戶處。

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716室
電話：(852) 2862 8628
傳真：(852) 2529 6087

股東查詢

公司在辦公室時間設有查詢熱線服務：
電話：(852) 3793 3135

投資者關係

投資者及證券分析師如有查詢，請聯絡：

企業融資及投資者關係部
香港中環花園道3號中國工商銀行大廈1506室
電話：(852) 3793 3139
傳真：(852) 3793 3134
電郵：ir@zldcgroup.com

投資者關係報告

本公司於2019/2020年參與的主要投資者關係活動

年度	月份	會議
2019年	9月	滙豐銀行第三屆亞洲信用年會
2019年	10月	野村大中華房地產公司日(香港)
2019年	11月	2019年花旗中國第14屆投資者會議(澳門)
2019年	11月	美林中國會議
2019年	11月	興業證券2019年度投資策略會(上海)
2019年	12月	華泰證券2020年度投資峰會(北京)
2019年	12月	格隆匯房地產投資高峰論壇2019
2020年	1月	安信國際2020年度策略會(深圳)
2020年	1月	華泰港股中國房地產&物業管理企業日
2020年	1月	星展唯高達「亞洲脈搏」(新加坡)
2020年	1月	東北證券2020年度策略會(深圳)
2020年	1月	2020年第十五屆再創高峰亞洲投資峰會
2020年	1月	2020年瑞銀大中華會議(上海)
2020年	2月	2020年花旗集團第17屆亞太投資者會議
2020年	2月	方正證券「中梁控股」疫情影響及公司情況電話會議
2020年	2月	克而瑞證券地產及物管行業聯合策略溝通會之二

董事會報告

董事會欣然呈列本集團截至2019年12月31日止年度之年度報告連同經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司及其附屬公司主要從事物業發展、物業租賃及管理諮詢服務。本集團截至2019年12月31日止年度按主要業務劃分之收益及經營業績之分析載於本報告第96頁之本集團之綜合財務報表附註1。

業績

本集團截至2019年12月31日止年度之業績載於本報告「主席報告」一節及本報告第90頁之本集團綜合損益及其他全面收益表內。

業務回顧

一般事項

年內本集團之業務回顧及本集團未來業務發展之討論分別載於本報告第14頁至第16頁及第17頁至第49頁之「主席報告」及「管理層討論及分析」各節內。有關採用財務關鍵表現指標對本集團年內的表現作出的分析載於本報告第17至49頁的「管理層討論及分析」內。有關截至2019年12月31日止財政年度結束以來發生影響本集團之重大事項之詳情載於本報告第202頁之綜合財務報表附註44。

主要風險及不明朗因素

本集團面臨的主要風險及不確定因素包括(i)按商業可接受價格在合適地點購得發展用途的土地儲備方面的不確定性；(ii)擴張業務至新地域的不確定性；(iii)取得購置土地及未來發展所需充裕資金的不確定性；(iv)地產項目盈利能力波動相關的風險；(v)取得行政證書相關的風險；(vi)中國房地產市場表現相關的風險；(vii)中國房地產行業的政府政策及法規相關的風險；及(viii)原材料價格及勞工成本上升相關的風險。

本集團的財務風險管理目標及本集團的政策載於綜合財務報表附註42。

董事會報告

環境政策及表現

促進可持續發展及有利保護的環境是本集團的企業及社會責任，且本集團致力盡可能減低其環境影響，並遵守適用環保法律及法規。我們為遵守適用環保法律及法規而採取的措施包括：(i)嚴格選聘建築承包商並對其施工過程進行監督；(ii)在項目竣工後及時申請相關政府部門的檢測；及(iii)積極採用環保設備及設計。本集團亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計其物業項目時優先考慮節能減排。

於截至2019年12月31日止年度，本集團的物業並無收到任何與違反任何環保法律或法規有關的重大罰款或處罰。

本集團的2019年環境、社會及管治報告將獨立刊發。

與僱員的關係

本集團相信，重視其企業文化的優質僱員，是其促進可持續發展的必要元素。本集團擬通過各種激勵措施，包括創新的培訓生課程、具競爭力的薪酬待遇以及有效的激勵制度，以吸引及挽留來自中國名校有技能和才幹的僱員。有關本集團僱員及員工成本及薪酬政策的詳情，請參閱「董事會報告書－僱員及薪酬政策」一節。

與供應商的關係

本集團致力於與作為長期業務夥伴的供應商發展良好關係，以確保本集團的業務穩定。透過積極有效的持續溝通，其與供應商的業務關係得到加強。有關本集團主要供應商的進一步詳情，請參閱「董事會報告書－主要客戶及供應商」一節。

與客戶的關係

客戶滿意其服務和產品，對其盈利能力產生深遠的影響。我們專業的銷售團隊與客戶及潛在客戶不斷的溝通，發現及創造客戶需要並最終協助客戶在知情的基礎上作出決策。把握市場走勢同時識別客戶痛點對本集團及時調整我們的經營策略以適應市場需求至關重要。有關本集團主要客戶的詳情，請參閱「董事會報告書－主要客戶及供應商」一節。

遵守法律及法規

本公司於開曼群島註冊成立，而股份於聯交所主板上市。本集團之附屬公司於英屬處女群島、香港及中國註冊成立。本集團之業務主要由本集團之中國附屬公司進行，而本集團亦於香港設有企業及行政辦公室。

因此，其成立及營運須遵守開曼群島、英屬處女群島、中國及香港的相關法律及法規。截至2019年12月31日止年度及直至本報告日期，本集團已遵守開曼群島、英屬處女群島、中國及香港的所有對本集團有重大影響的相關法律及法規。

董事會報告

末期股息

董事會建議以現金方式就2019年派發末期股息每股32.8港仙(相當於每股人民幣29.8分)。2019年建議末期股息以港元宣派及派付。本公司已就2019年首六個月派發中期股息每股15.3港仙(相當於每股人民幣13.8分)。

根據本公司於本報告日期的已發行股份總數計算，2019年建議末期股息連同2019年中期股息合共約為人民幣1,561.7百萬元，股息分派比率為本公司權益擁有人應佔核心淨利潤約40%。

2019年建議末期股息須待股東將於2020年6月5日舉行的2020年股東週年大會上批准，方可作實。

物業、廠房及設備

本集團及本公司截至2019年12月31日止年度的物業、廠房及設備變動載於綜合財務報表附註13。

借款

本集團截至2019年12月31日止年度的借款詳情載於綜合財務報表附註29。

股本

本公司截至2019年12月31日止年度的股本變動詳情載於綜合財務報表附註32。

優先票據

本公司於年內的優先票據的詳情載於綜合財務報表附註31。

儲備

本集團及本公司截至2019年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本報告第93頁及第202頁。就本公司而言，於2019年12月31日，開曼群島公司法項下之可供分派儲備金額為人民幣1,925.3百萬元。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除招股章程所述之首次公開發售及於2019年8月7日透過行使部分超額配股權配發及發行額外51,791,500股股份外，截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

捐款

本集團截至2019年12月31日止年度作出的捐款為人民幣13.3百萬元。

財務報表

本集團截至2019年12月31日止年度的業績及本集團於該日的財務狀況表述載於本報告第91頁至第92頁的綜合財務報表。

董事

截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期之董事：

董事姓名	職位
楊先生(董事長)	執行董事
黃春雷先生(首席執行官)	執行董事
陳紅亮先生(於2019年12月23日獲委任)	執行董事
李和栗先生(於2019年12月23日獲委任)	執行董事
游思嘉先生(於2019年12月23日獲委任)	執行董事
徐亮瓊先生(於2019年12月23日辭任)	執行董事
凌新宇先生(於2019年12月23日辭任)	執行董事
王開國先生	獨立非執行董事
吳曉波先生	獨立非執行董事
歐陽寶豐先生	獨立非執行董事

根據細則，於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事(或倘彼等人數並非為三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪席退任，惟各董事(包括按特定任期獲委任者)須至少每三年輪值退任一次。退任董事將符合資格膺選連任。本公司可於董事退任之股東大會上填補空缺。因此，黃春雷先生、陳紅亮先生、李和栗先生、游思嘉先生及王開國先生於2020年股東週年大會上須輪席退任，且陳紅亮先生、李和栗先生、游思嘉先生及王開國先生將符合資格於股東特別大會上膺選連任。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

董事會報告

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，而各非執行董事(包括獨立非執行董事)已與本公司簽訂委任函。全體董事的任期為期三年，其後可繼續留任，直至其中一方給予不少於2個月事先書面通知終止為止。

於2020年股東週年大會上擬參選或膺選連任之董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於競爭業務的權益

截至2019年12月31日止年度內，本公司董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

不競爭承諾

楊先生(執行董事兼控股股東)、徐女士、梁中、梁益及梁泰(均為控股股東)已各自向本公司確認，自上市日期起及直至2019年12月31日，其已遵守日期為2019年6月24日的不競爭契據(「承諾」)(詳情載於招股章程)。

獨立非執行董事已審閱合規情況及控股股東提供的確認書，此乃年度審閱流程的一部分。鑒於：(i)本公司已接獲控股股東有關承諾的確認書；(ii)控股股東並無申報競爭業務；及(iii)概無特別情況致令全面遵守承諾存疑，獨立非執行董事認為，本公司已根據其條款遵守及執行承諾。

購股權計劃

本公司於2019年6月19日批准並採納購股權計劃，其須符合上市規則第十七章的規定。

購股權計劃的詳情

(1) 目的

購股權計劃旨在為選定參與者提供機會獲取本公司自有權益，並激勵選定參與者為本公司及股東的整體利益作出努力，提升本公司及其股份價值。董事相信，購股權計劃將使本集團能回饋僱員、董事及其他選定參與者向本集團作出的貢獻。購股權計劃使本公司靈活地挽留、激勵、獎勵選定參與者並給予彼等酬勞、補償及/或福利。

董事會報告

(2) 參與者

董事會或其代表全權酌情認為已或將為本公司作出貢獻之任何個人(即本公司任何成員公司或任何聯屬公司的僱員、董事、高級人員、專家、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營業務夥伴或服務供應商)有權獲提呈及獲授予購股權。惟倘任何個人，其所處居住地之法律法規根據購股權計劃禁止授出、接納或行使購股權，或董事會或其代表認為，為遵守該地適用法律法規而排除有關個人屬必要或合適，則有關個人並無資格獲提呈或獲授予購股權。

(3) 可供發行的股份數目上限

因根據購股權計劃將授出的全部購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，而該10%上限相當於353,000,000股股份，佔於本報告日期已發行股份總數約9.86%。

(4) 各參與者的最大權益

除股東批准外，於任何12個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向各參與者授出及將予授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的1%。

(5) 購股權的接納及行使

授出購股權要約必須於要約日期起計十個營業日內接納，且各承授人須支付不可退回款項1.00港元。

購股權計劃並無列明任何最短持有期限，惟董事會有權釐定購股權可行使前須持有的期限。

根據購股權計劃授出的任何購股權的行使期應由董事會釐定，惟有關期限不得超過相關購股權授出日期起計十年。

(6) 股份的認購價

購股權計劃項下的每股股份認購價將為董事釐定的價格，但不得低於下列各項中最高者：

- (i) 於授出日期(須為營業日)在聯交所日報表所列明的一股股份收市價；
- (ii) 於緊接授出日期前的五個營業日在聯交所日報表所列明的股份平均收市價；及
- (iii) 於授出日期一股股份的面值。

(7) 購股權計劃的期限

購股權計劃自上市起計十年期間內有效及具有效力(此後不得根據購股權計劃提呈或授出其他購股權)，但購股權計劃之條文在所有其他方面將仍具有十足效力及作用，足以使行使購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權或根據購股權計劃規則條文可能規定的其他情況生效。

董事會報告

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料—D.股份激勵計劃」一節。

自購股權計劃採納以來及直至本報告日期為止，本公司並無根據購股權計劃授出購股權。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記於本公司備存的登記冊或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事／最高行政人員姓名	權益性質 ^(附註2)	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	概約持股 百分比 ^(附註1)
楊先生	受控法團權益 ^(附註3)	2,911,288,929 (L)	81.28%
	配偶權益 ^(附註4)	59,414,060 (L)	1.66%

附註：

- (1) 於2019年12月31日，本公司已發行3,581,791,500股股份。字母(L)表示該實體於有關股份中的好倉。
- (2) 梁中及梁益(各為由楊先生直接全資擁有的公司)分別直接持有2,822,167,839股股份及89,121,090股股份。因此，楊先生被視為於梁中及梁益分別持有的2,822,167,839股股份及89,121,090股股份中擁有權益。
- (3) 梁泰(一間由徐女士直接全資擁有的公司)直接持有59,414,060股股份。因此，徐女士被視為於梁泰持有的59,414,060股股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，楊先生作為徐女士的配偶，被視為於徐女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (4) 楊先生為梁中及梁益的董事。

於本公司相聯法團的股份中的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	概約持股權益百分比
楊先生	梁中	實益擁有人	1	100%
	梁益	實益擁有人	1	100%

董事會報告

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有已登記於根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2019年12月31日，就本公司所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊所記錄，以下人士(除董事或本公司最高行政人員外)於股份或相關股份中擁有5%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	概約持股 百分比 ^(附註1)
梁中	實益擁有人	2,822,167,839 (L)	78.79%
梁益	實益擁有人	89,121,090 (L)	2.49%
梁泰	實益擁有人	59,414,060 (L)	1.66%
徐女士	受控法團權益	59,414,060 (L)	1.66%
	配偶權益	2,911,288,929 (L)	81.28%

附註：

(1) 於2019年12月31日，本公司已發行3,581,791,500股股份。字母(L)表示該實體於有關股份中的好倉。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司並無獲任何人士(除董事或本公司最高行政人員外)知會其於股份或相關股份中擁有已登記於根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

除購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內任何時候概無訂立任何安排，致使董事藉收購本公司或任何其他法團的股份(或包括債券在內之債務證券)而獲益。

董事於重大交易、安排或合約中的權益

除本報告及「持續關連交易」一節所披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或附屬公司訂立且於截至2019年12月31日止年度末或於截至2019年12月31日止年度內任何時間仍然生效之重大交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事會報告

合規顧問利益

誠如本公司的合規顧問國泰君安融資有限公司(「合規顧問」)所告知，除本公司與合規顧問於2018年10月15日訂立的合規顧問協議外，合規顧問或其董事、僱員或緊密聯繫人概無擁有任何涉及本公司的利益，以致須根據上市規則知會本公司。

主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止年度，本集團最大客戶應佔收益相當於本集團總收益的約0.03%，而本集團五大客戶合共佔本集團年內收益少於0.09%。

截至2019年12月31日止年度，本集團最大供應商應佔採購額相當於本集團採購總額的約2.86%，而本集團五大供應商合共佔本集團年內採購總額少於9.93%。

概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知，其擁有本公司已發行股份超過5%)於任何五大供應商及客戶的股本中擁有任何權益。

持續關連交易

截至2019年12月31日止年度，本公司進行以下交易，而有關交易構成本公司之非豁免持續關連交易(定義見上市規則)，有關該等交易的詳情載列如下：

1. 銷售管理服務

於2019年6月18日，本集團與上海中梁物業集團訂立銷售管理服務框架協議，據此，上海中梁物業集團同意提供銷售管理服務，包括但不限於展廳、展示單元及售樓處的客流量控制、清潔、泊車、安保及公共設施服務。該框架協議的有效期為2019年1月1日至2021年12月31日。截至2019年12月31日止年度以及截至2020年及2021年12月31日止年度，銷售管理服務協議項下擬進行交易的年度上限分別將為人民幣259,609,000元、人民幣367,350,000元及人民幣401,564,000元。截至2019年12月31日止年度，上海中梁物業集團向本集團提供的銷售管理服務價值為約人民幣198,370,000元。

董事會報告

2. 交付前物業管理服務

於2019年6月18日，本集團與上海中梁物業集團訂立交付前物業管理服務框架協議，據此，上海中梁物業集團同意提供交付前物業管理服務，包括但不限於公共區域及共用設施的安保、維修、保養及運作。該框架協議的有效期為2019年1月1日至2021年12月31日。截至2019年12月31日止年度以及截至2020年及2021年12月31日止年度，交付前物業管理服務協議項下擬進行交易的年度上限分別將為人民幣37,764,000元、人民幣257,955,000元及人民幣808,233,000元。截至2019年12月31日止年度，上海中梁物業集團向本集團提供的交付前物業管理服務價值為約人民幣23,205,000元。

3. 設計、裝修及軟裝服務

於2019年12月12日，本公司與上海中梁全築訂立合作框架協議，據此，上海中梁全築集團同意於2019年12月12日起至2021年12月31日止期間向本集團提供設計、裝修及軟裝服務(包括材料採購)。截至2019年12月31日止年度以及截至2020年及2021年12月31日止年度，合作框架協議項下擬進行交易的年度上限分別將為人民幣45.0百萬元、人民幣489.0百萬元及人民幣819.0百萬元。截至2019年12月31日止年度，上海中梁全築集團向本集團提供的服務價值為約人民幣8,238,000元。

由於楊先生控制上海中梁物業及上海中梁全築的股東大會30%以上的表決權，故該兩家公司、其附屬公司或聯繫人(定義見上市規則)均為本公司的關連人士，因此，上述交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事已審閱及確認上述持續關連交易乃按以下基準訂立：(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)按公平合理並符合本公司股東整體利益的相關協議的交易條款訂立。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師安永會計師事務所從事申報持續關聯交易並已向董事會提供一份函件，確認其並無發現任何事宜，致使其相信上述持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)並非於所有重大方面根據有關交易的相關協議訂立；及(iii)已超出各自的年度上限。

上市規則第14A.72條項下之披露

除本節上文所述的持續關連交易將屬於上市規則項下關連交易或持續關連交易的定義範疇外，所有其他綜合財務報表附註39所披露的於截至2019年12月31日止年度進行的其他關聯方交易並不構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易或持續關連交易。本公司已就上述交易遵守上市規則第14A章適用的披露規定。

董事會報告

優先購買權及稅項寬免

本公司之組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立之司法權區)法例並無優先購買權條文，規定本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

本公司並不知悉股東因彼等持有本公司證券而享有任何稅項寬免及豁免。

控股股東根據上市規則第13.18條須履行之特定責任

於2020年3月16日，本公司(作為借款方)接獲由恒生銀行有限公司(作為貸款方(「貸款方」))發出的信貸函件(「信貸函件」)，據此，貸款方將根據信貸函件之條款及條件向本公司提供20,000,000美元定期貸款融資(「信貸」)，於首次提取日期後12個月屆滿。

根據信貸函件，本公司須促使：(i)楊先生或彼之直系家屬須保持擔任董事會主席及本公司執行董事；及(ii)楊先生及徐女士合共於本公司已發行股本中直接或間接擁有至少60%實益持股權益，及附帶至少30%本公司投票權，且不附帶任何抵押。

公眾持股量

聯交所已豁免本公司遵守上市規則第8.08(1)(a)條有關公眾持股量的規定，接受全部已發行股本17.06%的較低公眾持股比例。豁免詳情載於招股章程「豁免嚴格遵守上市規則－與公眾持股量有關的豁免」一節。

於本報告日期，基於本公司公開可得資料及據董事所知，董事確認本公司已按公眾持股量豁免規定維持公眾持股量。

企業管治

董事會認為，於回顧年度，本公司已採納、應用及遵守上市規則附錄14的企業管治守則所載守則條文。本公司採納的主要企業管治守則慣例載於本報告「企業管治報告」一節。

財務概要

本集團最近五個財政年度之業績以及資產及負債之概要載於本報告第203頁「五年財務概要」一節。

董事會報告

附屬公司

於2019年12月31日，本公司之附屬公司詳情載於綜合財務報表附註1。

獲准許彌償保證

細則訂明，每位董事均有權獲得以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因彼就各自之職務或信託履行其職責或假定職責作出、同意或遺漏之任何行為而招致或蒙受之一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損失，惟因(如有)彼等各自本身故意疏忽或失職而招致或蒙受者除外。

於截至2019年12月31日止年度，本集團已投購及續保董事責任保單，為董事作適當保障。以董事為受益人訂立之獲准許彌償條文於截至2019年12月31日止年度一直生效且於本報告日期仍有效力。

股本掛鈎協議

除本節上文「購股權計劃」一段所披露者外，概無股本掛鈎協議於年內訂立及於年末存續。

管理合約

概無有關本公司整體或任何重大部分業務的管理或行政的合約於年內訂立或於年末存續。

股東週年大會及暫停股東登記

2020年股東週年大會將於2020年6月5日(星期五)舉行。召開股東週年大會的通告將刊發於本公司網站及聯交所網站，並根據上市規則規定適時寄發予股東。為釐定股東出席2020年股東週年大會並於會上發言及投票的資格以及股東獲派建議末期股息的資格，本公司將如下文所載適時暫停股東登記：

釐定出席2020年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於2020年6月2日(星期二)至2020年6月5日(星期五)(包括首尾兩日)暫停股東登記，期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席2020年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於2020年6月1日(星期一)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記。

董事會報告

釐定獲派2019年建議末期股息的資格

本公司將於2020年6月11日(星期四)至2020年6月15日(星期一)(包括首尾兩日)暫停股東登記，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取2019年建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2020年6月10日(星期三)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記。

核數師

本集團截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，而安永會計師事務所將於2020年股東週年大會上退任。安永會計師事務所合資格並願意膺選連任。有關續聘安永會計師事務所作為本公司核數師之決議案將於2020年股東週年大會上提呈。

承董事會命

董事長

楊劍

香港，2020年4月10日

獨立核數師報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致中梁控股集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審計列載於第89頁至第202頁的中梁控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、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。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他職業道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，吾等不對這些事項提供單獨的意見。吾等對下述每一事項在審計中是如何處理的描述也以此為背景。

吾等已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節闡述的責任，包括與這些事項相關的責任。相應地，吾等的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的程序。審計程序的結果包括處理下述事項所執行的程序，為就隨附的綜合財務報表的審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項

吾等的審計如何處理關鍵審計事項

於一段時間內確認物業銷售所得收入

貴集團履行銷售合約並無創建對 貴集團而言有其他用途之資產，而 貴集團對至今已完成履約具有強制執行付款請求權，則於某一時段內確認物業銷售所得收入；否則，收入於買家取得竣工物業控制權的時點確認。截至2019年12月31日止年度， 貴集團物業銷售所得收入為人民幣56,383,676,000元，其中於一段時間內確認的收入為人民幣6,126,666,000元。

由於與買家的合約限制， 貴集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此 貴集團並不能將該物業單位用於其他用途。釐定是否具有可強制執行的付款請求權（取決於銷售合約條款及該合約適用的法律解釋）涉及管理層的重大判斷。 貴集團已就是否對銷售合約具有可強制執行的付款請求權取得法律顧問意見。管理層根據法律顧問意見作出判斷解釋適用法律，以識別銷售合約是否具有付款請求權。

為評估管理層對有關收入確認的會計政策判斷的恰當性，吾等已：

- (i) 了解並評估管理層識別銷售合約是否具有付款請求權的過程及程序；
- (ii) 審查樣本銷售合約的關鍵條款，以根據合約條款評估是否具有付款請求權；
- (iii) 獲得並評估 貴集團法律顧問的意見，特別是關於法律顧問對適用法律的解釋及其對是否具有可強制執行付款請求權的評估的影響；及
- (iv) 評估管理層聘請的法律顧問的能力、經驗及客觀性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項(續)

吾等的審計如何處理關鍵審計事項(續)

於一段時間內確認物業銷售所得收入(續)

此外，就於一段時間內確認的來自物業銷售的收入而言，貴集團於年末根據已完成履約義務的進度確認收入。進度按貴集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於銷售合約中各物業單位截至年末已產生的開發成本佔總估計開發成本比例計算。貴集團根據物業類型及可售樓面面積分攤共同成本。釐定估計總開發成本的完整性及在年末已完成履約義務的進度的準確性須作出重大判斷及估計。

由於涉及的重大判斷及估計，吾等將於一段時間內確認的物業銷售所得收入作為一件關鍵審計事項。

有關物業銷售所得收入的披露載於綜合財務報表附註3及5。

關於估計總開發成本的完整性及已完成履約義務的進度的準確性，吾等已透過抽樣執行以下程序：

- (i) 對比已竣工項目的實際開發成本與管理層先前估計的總開發成本以評估管理層以往作出成本估計的準確性及成本估計方法的可靠性及恰當性；
- (ii) 了解、評估及驗證生成項目及物業單位成本數據的內部控制；
- (iii) 評估項目單位共同成本分攤基礎的合理性；
- (iv) 經考慮物業類型及可售樓面面積，與竣工項目及物業單位的實際成本進行比較，評估發展中項目及物業單位成本預算的合理性；
- (v) 將發展中項目及物業單位的估計總開發成本與管理層批准的預算進行比較；
- (vi) 檢查相關支持性檔案及適用的外部或內部監理工程師的報告以驗證實際發生的開發成本；及
- (vii) 檢查物業單位的成本分攤及物業單位進度計算邏輯的準確性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項(續)

吾等的審計如何處理關鍵審計事項(續)

土地增值稅撥備

貴集團為一家中國內地房地產開發商，專注於開發住宅物業，以及開發、運營及管理商業及綜合用途物業。中國內地的土地增值稅(「土地增值稅」)為貴集團稅項支出的主要組成部分之一。物業銷售的土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。於各報告期末，貴集團管理層會根據其對相關稅務規則及法規的理解及詮釋對土地增值稅撥備及估計物業銷售總額減可扣減開支總額(包括土地使用權租賃開支、物業開發成本、借款成本及開發支出)作出估計。在隨後確定土地增值稅時，實際付款金額可能與估計值有所不同。中國內地土地增值稅撥備對綜合財務報表而言屬重大，且釐定有關撥備涉及管理層的重大判斷及對相關稅務法律及法規以及慣例的詮釋。因此，土地增值稅撥備被確定為關鍵審計事項。

吾等已委聘內部稅務專家協助吾等對土地增值稅狀況進行審查，包括審查貴集團使用的估計及假設，以及根據相關稅務部門發出的通訊資料及應用吾等的本地知識及經驗評估稅務風險。吾等亦已重新計算稅項計算結果，並將吾等的計算結果與貴集團錄得的金額進行比較。

土地增值稅撥備的披露載於綜合財務報表附註3及10。

年報所載其他資料

貴公司董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及吾等就此出具的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見不涵蓋其他資料，且吾等不對其他資料發表任何形式的鑑證結論。

就吾等對綜合財務報表的審計而言，吾等的責任為閱讀其他資料，並在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中了解的情況存在重大出入或者看似存在重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，倘吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，則吾等需報告此事。在此方面，吾等並無任何事項需作出報告。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並作出董事認為必要的內部控制，以使所編製的綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團的持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基準，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或並無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標為，對綜合財務報表整體是否不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包含吾等意見的核數師報告。吾等的報告僅向全體股東出具，除此之外並無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但無法保證按照香港審計準則執行的審計能始終發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘可合理預期其個別或總體將影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則該錯誤陳述可視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估因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，以及獲得充足和適當的審計憑證作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或僭越內部控制，因此無法發現因欺詐而導致重大錯誤陳述之風險高於無法發現因錯誤而導致重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作會計估計和相關披露是否合理。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基準是否恰當作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在可能對貴集團的持續經營能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘吾等認為存在該等重大不確定因素，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露；倘有關披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證，但未來事項或情況可能導致貴集團無法再持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否公平地反映相關交易及事項。
- 就貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足而適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督和執行貴集團的審計工作。吾等對審計意見承擔全部責任。

吾等與審核委員會溝通審計工作的計劃範圍、時間及重大審計發現等，包括吾等在審計中識別出的內部控制存在的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的道德要求，並與彼等溝通有可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用情況下的相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等於核數師報告中描述該等事項，除非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於吾等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，吾等將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

負責此審計項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為DENIS MING KUI CHENG。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2020年4月10日

綜合損益表

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	5	56,639,596	30,214,688
銷售成本		(43,457,345)	(23,303,847)
毛利		13,182,251	6,910,841
其他收入及收益	5	233,873	95,045
銷售及分銷開支		(2,030,081)	(1,333,901)
行政開支		(2,549,711)	(1,648,265)
金融資產減值虧損·淨額		(9,870)	(10,964)
其他開支		(255,162)	(197,760)
投資物業公平值收益	14	49,855	71,971
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(6,880)	(4,039)
融資收入		515,645	353,711
融資成本	7	(466,533)	(433,466)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		979,353	(82,242)
聯營公司		255,371	717,545
稅前溢利	6	9,898,111	4,438,476
所得稅開支	10	(3,642,203)	(1,912,189)
年內溢利		6,255,908	2,526,287
以下人士應佔：			
母公司擁有人		3,833,699	1,931,336
非控股權益		2,422,209	594,951
		6,255,908	2,526,287
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	12	人民幣1.17元	人民幣0.65元

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內溢利	6,255,908	2,526,287
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(12,565)	—
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(12,565)	—
年內其他全面虧損，扣除稅項	(12,565)	—
年內全面收益總額	6,243,343	2,526,287
以下人士應佔：		
母公司擁有人	3,821,134	1,931,336
非控股權益	2,422,209	594,951
	6,243,343	2,526,287

綜合財務狀況表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	117,679	105,269
投資物業	14	1,196,550	928,900
其他無形資產	15	8,128	455
使用權資產	16	144,809	—
於合營企業的投資	17	3,240,364	2,584,059
於聯營公司的投資	18	6,749,631	2,113,159
遞延稅項資產	19	2,932,066	1,852,380
預付款項及其他應收款項	24	—	96,202
非流動資產總額		14,389,227	7,680,424
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產	20	290,723	228,757
在建物業	21	128,779,890	99,481,406
持作出售的已完工物業	22	4,140,691	3,596,396
貿易應收款項	23	3,035	4,354
應收關聯公司款項	39	9,446,200	9,841,443
預付款項及其他應收款項	24	38,283,718	22,209,895
可收回稅項		2,691,238	1,951,577
受限制現金	25	10,194,619	7,892,069
已抵押存款	25	1,344,886	636,777
現金及現金等價物	25	14,955,756	14,551,518
流動資產總額		210,130,756	160,394,192
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	26	12,060,536	8,498,295
其他應付款項及應計費用	27	19,019,087	20,476,168
租賃負債	16	46,234	—
合約負債	28	115,873,077	95,482,250
應付關聯公司款項	39	11,985,635	7,419,138
計息銀行及其他借款	29	20,125,313	14,468,672
應繳稅項	10	3,406,783	1,960,281
財務擔保合約撥備	30	31,364	84,869
優先票據	31	1,378,045	—
其他金融負債		92,378	59,284
流動負債總額		184,018,452	148,448,957
流動資產淨額		26,112,304	11,945,235
資產總額減流動負債		40,501,531	19,625,659

綜合財務狀況表

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
非流動負債			
計息銀行及其他借款	29	15,860,556	12,536,245
租賃負債	16	100,210	—
遞延稅項負債	19	851,884	335,182
優先票據	31	2,817,326	—
非流動負債總額		19,629,976	12,871,427
淨資產			
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	32	31,450	85
儲備	33	8,696,650	2,578,591
		8,728,100	2,578,676
非控股權益		12,143,455	4,175,556
總權益		20,871,555	6,754,232

陳紅亮
董事

李和栗
董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘 儲備	保留溢利/ (累計虧損)	外匯 波動儲備	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註32	附註33(a)	附註33(b)	附註33(d)	附註33(c)		附註33(e)			
於2019年1月1日	85	954,732	3,138	(145,332)	606,519	1,159,534	—	2,578,676	4,175,556	6,754,232
年內溢利	—	—	—	—	—	3,833,699	—	3,833,699	2,422,209	6,255,908
年內其他全面收益： 換算海外業務產生之 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(12,565)	(12,565)	—	(12,565)
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	3,833,699	(12,565)	3,821,134	2,422,209	6,243,343
發行新股	31,365	2,675,033	—	—	—	—	—	2,706,398	—	2,706,398
附屬公司非控股 股東的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	5,660,433	5,660,433
出售未失去控制權的 附屬公司權益	—	—	—	74,685	—	—	—	74,685	(74,685)	—
收購非控股權益	—	—	—	41,494	—	—	—	41,494	(41,494)	—
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	1,436	1,436
股息及分派	—	—	—	—	—	(494,287)	—	(494,287)	—	(494,287)
法定盈餘儲備撥款	—	—	—	—	636,418	(636,418)	—	—	—	—
於2019年12月31日	31,450	3,629,765*	3,138*	(29,153)*	1,242,937*	3,862,528*	(12,565)*	8,728,100	12,143,455	20,871,555
於2018年1月1日	—	—	400,000	—	153,161	(318,444)	—	234,717	2,119,034	2,353,751
年內溢利或虧損	—	—	—	—	—	1,931,336	—	1,931,336	594,951	2,526,287
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	1,931,336	—	1,931,336	594,951	2,526,287
發行新股	85	954,732	—	—	—	—	—	954,817	—	954,817
附屬公司非控股股東 的注資	—	—	—	21,755	—	—	—	21,755	1,222,547	1,244,302
收購非控股權益	—	—	—	(167,087)	—	—	—	(167,087)	167,087	—
本集團向附屬公司 當時權益持有人收購 附屬公司	—	—	(396,862)	—	—	—	—	(396,862)	—	(396,862)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	71,937	71,937
法定盈餘儲備撥款	—	—	—	—	453,358	(453,358)	—	—	—	—
於2018年12月31日	85	954,732*	3,138*	(145,332)*	606,519*	1,159,534*	—	2,578,676	4,175,556	6,754,232

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣8,696,650,000元(2018年：人民幣2,578,591,000元)。

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
經營活動現金流量			
稅前溢利		9,898,111	4,438,476
就以下各項調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	6,13	35,665	42,922
其他無形資產攤銷	6,15	789	259
就在建物業確認的減值虧損	6,21	223,637	54,800
就金融資產確認的減值虧損	24	9,870	10,964
財務擔保合約撥備變動	5	(83,385)	—
出售附屬公司(收益)/虧損		(4,029)	23,215
出售聯營公司收益		—	(6,802)
應佔合營企業溢利及虧損		(979,353)	82,242
應佔聯營公司溢利及虧損		(255,371)	(717,545)
投資物業公平值變動	14	(49,855)	(71,971)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		6,880	4,039
使用權資產折舊	16	37,187	—
融資成本	7	466,533	433,466
融資收入		(515,645)	(353,711)
		8,791,034	3,940,354
在建物業及持作出售的已完工物業增加		(28,384,130)	(39,480,692)
預付款項及其他應收款項增加		(18,080,580)	(11,242,826)
受限制現金增加		(2,302,550)	(2,861,726)
已抵押存款(增加)/減少		(800,863)	26,332
貿易應收款項減少/(增加)		1,319	(4,354)
應收關聯公司款項增加		(1,189)	—
貿易應付款項及應付票據增加		3,778,147	3,878,183
其他應付款項及應計費用增加		1,571,574	15,181,510
合約負債增加		21,811,674	43,589,952
應付關聯公司款項增加		86,344	—
		(13,529,220)	13,026,733
營運(所用)/所得現金		(13,529,220)	13,026,733
已收利息		458,429	285,047
已付利息		(3,721,326)	(2,395,482)
已繳稅項		(3,536,909)	(2,879,352)
		(20,329,026)	8,036,946
經營活動(所用)/所得現金流量淨額		(20,329,026)	8,036,946

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
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	13	(49,107)	(48,227)
購買其他無形資產	15	(8,462)	(144)
收購按公平值計入損益的金融資產		(69,494)	(2,500)
收購附屬公司	35	(19,432)	(405,681)
出售按公平值計入損益的金融資產		648	66,875
於合營企業及聯營公司的投資		(4,654,514)	(3,467,757)
出售於附屬公司的投資		(320,910)	—
出售於合營企業及聯營公司的投資		—	101,318
購買投資物業	14	(287,295)	(65,929)
向關聯公司的墊款	39	(18,126,179)	(37,936,060)
償還向關聯公司的墊款	39	18,522,611	30,251,462
投資活動所用現金流量淨額		(5,012,134)	(11,506,643)
融資活動現金流量			
發行股份所得款項		2,815,502	954,817
股份發行開支		(109,104)	—
附屬公司非控股股東的注資		5,660,433	1,244,302
本集團向附屬公司權益持有人收購附屬公司		—	(396,862)
來自關聯公司的墊款	39	15,310,099	18,675,887
償還來自關聯公司的墊款	39	(10,829,946)	(15,958,018)
已抵押存款減少		92,754	42,849
租賃付款本金部分	34	(35,552)	—
已付股息		(494,287)	—
發行優先票據所得款項	31	4,095,975	—
計息銀行及其他借款所得款項		39,567,582	31,287,963
償還計息銀行及其他借款		(30,322,630)	(28,577,745)
融資活動所得現金流量淨額		25,750,826	7,273,193
現金及現金等價物增加淨額		409,666	3,803,496
年初現金及現金等價物		14,551,518	10,748,022
匯率變動影響淨額		(5,428)	—
年末現金及現金等價物		14,955,756	14,551,518
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	25	26,495,261	23,080,364
減：受限制現金	25	10,194,619	7,892,069
已抵押存款	25	1,344,886	636,777
現金流量表內所列現金及現金等價物		14,955,756	14,551,518

財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料

本公司乃一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司註冊辦事處Walkers Corporate Limited地址為Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團主要從事物業開發、物業租賃以及提供物業管理服務及管理諮詢服務。

董事認為，本公司的直接控股公司是梁中國際有限公司。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行普通股/ 註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 股權百分比	主營業務
直接持有：				
中梁國際發展有限公司	英屬處女群島	美元50	100.00%	投資控股
華溢投資有限公司	英屬處女群島	美元50	100.00%	投資控股
間接持有：				
中梁香港地產投資集團有限公司	香港	港幣50	100.00%	投資控股
恒融國際有限公司	香港	港幣10	100.00%	投資控股
上海梁卓商務信息諮詢有限公司	中華人民共和國 (「中國」)/中國內地	人民幣700,000	100.00%	投資控股
上海中梁企業發展有限公司	中國/中國內地	人民幣3,330,000	100.00%	投資控股
上海中梁地產集團有限公司	中國/中國內地	人民幣10,000,000	100.00%	物業開發
松陽縣中梁華董置業有限公司(附註1)	中國/中國內地	人民幣20,000	32.40%	物業開發
鹽城市中梁御置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	88.33%	物業開發
張家港市中梁軒置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	64.24%	物業開發
宣城梁鴻置業有限公司	中國/中國內地	人民幣20,000	65.80%	物業開發

財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行普通股/ 註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 股權百分比	主營業務
間接持有：(續)				
蕪湖梁宏置業有限公司	中國/中國內地	人民幣10,000	52.55%	物業開發
蕪湖梁冠置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	64.69%	物業開發
達州梁實置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	56.40%	物業開發及 物業租賃
嘉興市梁楹置業有限公司	中國/中國內地	人民幣500,000	61.74%	物業開發
景德鎮梁泰置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	91.00%	物業開發
九江市中梁和置業有限公司	中國/中國內地	人民幣20,000	52.34%	物業開發
臨海市中梁信置業有限公司	中國/中國內地	人民幣10,000	87.24%	物業開發
寧波石成置業有限公司	中國/中國內地	人民幣10,000	56.40%	物業開發
青田金梁置業有限公司	中國/中國內地	人民幣10,000	67.06%	物業開發及 物業租賃
舟山市中梁宏置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	57.83%	物業開發
麗水市梁軒置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	60.00%	物業開發
溫州市中梁華成置業有限公司	中國/中國內地	人民幣100,000	100.00%	物業開發
上海梁彤置業有限公司	中國/中國內地	人民幣100,000	100.00%	物業開發
上海慈晉置業有限公司	中國/中國內地	人民幣100,000	100.00%	物業開發

財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行普通股/ 註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 股權百分比	主營業務
間接持有：(續)				
浙江梁城置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	100.00%	投資控股
樂清市中梁城置業有限公司	中國/中國內地	人民幣20,000	51.74%	物業開發
雲和縣中梁城置業有限公司	中國/中國內地	人民幣20,000	59.17%	物業開發
福建中梁翼房地產開發有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	60.00%	物業開發
蒙城縣中梁銘築置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	74.00%	物業開發
濉溪縣梁築置業有限公司	中國/中國內地	人民幣71,420	65.80%	物業開發
南通市通州區梁宏置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	62.01%	物業開發
連雲港市聖承房地產開發有限公司	中國/中國內地	人民幣70,000	59.13%	物業開發
東台顧家置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	81.96%	物業開發及 物業租賃
靖江中梁紅置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	61.04%	物業開發
江陰宏揚置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	63.17%	物業開發
宜興市澄希置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	53.20%	物業開發
無錫錦華置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	70.73%	物業開發
泰州市華達置業有限公司	中國/中國內地	人民幣20,000	70.00%	物業開發

財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行普通股/ 註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 股權百分比	主營業務
<i>間接持有：(續)</i>				
泰安志錦置業有限公司(附註1)	中國/中國內地	人民幣10,000	45.85%	物業開發
江蘇銀梧房地產開發有限公司(附註1)	中國/中國內地	人民幣80,000	49.82%	物業開發
贛州梁宏置業有限公司	中國/中國內地	人民幣15,000	65.80%	物業開發及 物業租賃
贛州梁盛置業有限公司	中國/中國內地	人民幣15,000	61.44%	物業開發
贛州梁寧置業有限公司	中國/中國內地	人民幣15,000	55.80%	物業開發
贛州梁築置業有限公司	中國/中國內地	人民幣15,000	61.81%	物業開發及 物業租賃
贛州梁源置業有限公司	中國/中國內地	人民幣4,500	61.01%	物業開發
蕪湖梁盛置業有限公司(附註1)	中國/中國內地	人民幣50,000	47.06%	物業開發
蕪湖嵐宇置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	94.00%	物業開發
銅陵市梁冠置業有限責任公司	中國/中國內地	人民幣50,000	61.05%	物業開發
宣城梁生置業有限公司	中國/中國內地	人民幣10,000	54.71%	物業開發
宣城梁春置業有限公司	中國/中國內地	人民幣20,000	65.80%	物業開發
安寧中梁城置業有限公司	中國/中國內地	人民幣20,000	95.80%	物業開發
恩施市康城房地產開發有限公司	中國/中國內地	人民幣10,000	65.80%	物業開發

財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行普通股/ 註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 股權百分比	主營業務
間接持有：(續)				
長沙御融房地產開發有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	51.00%	物業開發及 物業租賃
桐鄉市梁達置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	91.33%	物業開發
平湖市中梁瑞置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	69.54%	物業開發
開化縣中梁泰置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	58.85%	物業開發
興國縣中梁城置業有限公司(附註1)	中國/中國內地	人民幣10,000	47.01%	物業開發
撫州市中梁軒置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	51.73%	物業開發
吉安市鑫瑞源房地產開發有限公司	中國/中國內地	人民幣10,000	51.00%	物業開發
淄博中梁龍置業有限公司	中國/中國內地	人民幣10,000	54.54%	物業開發
溫州市梁泰置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	89.30%	物業開發
諸暨市中梁置業有限公司	中國/中國內地	人民幣150,000	92.94%	物業開發
溫州市梁安置業有限公司	中國/中國內地	人民幣100,000	100.00%	物業開發及 物業租賃
樂清市中梁慶置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	70.00%	物業開發
樂清市中梁昊置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	100.00%	物業開發
台州市中梁源置業有限公司	中國/中國內地	人民幣50,000	93.61%	物業開發

財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行普通股/ 註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 股權百分比	主營業務
間接持有：(續)				
台州市中梁龍置業有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000	97.00%	物業開發
台州市中梁皓置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000	75.80%	物業開發
台州市中梁慶置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000	76.20%	物業開發
台州市中梁軒置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000	62.14%	物業開發
溫嶺市中梁豪置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000	67.00%	物業開發
溫嶺市中梁源置業有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000	70.80%	物業開發
永修縣中梁和置業有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000	65.80%	物業開發
台州市黃岩梁泰置業有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000	87.24%	物業開發
寧波市中梁宏置業有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000	92.68%	物業開發
余姚市中梁拓城置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000	52.55%	物業開發
余姚市中梁宏置業有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000	97.90%	物業開發
舟山市拓城置業有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000	57.08%	物業開發
浙江黃氏房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000	56.40%	物業開發
杭州元茂置業有限公司	中國／中國內地	人民幣250,000	77.95%	物業開發

財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行普通股/ 註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 股權百分比	主營業務
間接持有：(續)				
蘭溪蘭悅置業有限公司	中國／中國內地	人民幣40,000	51.75%	物業開發及 物業租賃
蒼南縣梁澤置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000	100.00%	物業開發
瑞安市梁榮置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000	91.05%	物業開發
湖州市中梁禦置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000	79.00%	物業開發
上海天杜置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000	100.00%	物業開發
麗水市梁瑞置業有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000	70.00%	物業開發
衢州市中梁創置業有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000	100.00%	物業開發
寧國梁生置業有限公司(附註1)	中國／中國內地	人民幣20,000	38.51%	物業開發
福建家景置業有限公司(附註1)	中國／中國內地	人民幣110,000	46.84%	物業開發
福建中梁房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000	100.00%	投資控股
麗水市梁悅置業有限公司	中國／中國內地	人民幣166,670	100.00%	物業開發
上海佳梁實業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000	51.00%	物業開發
貴港中梁房地產開發有限公司(附註1)	中國／中國內地	人民幣10,000	49.00%	物業開發
蒼南縣中梁和置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000	94.86%	物業開發

財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附註1：由於本集團因參與該等公司而對可變回報承擔風險或擁有權利，並有能力透過其多數投票權及指導相關活動(包括但不限於該等公司的預算、定價及推廣策略)的現有權利而影響該等回報，本集團對該等公司擁有控制權，因此該等公司作為本集團的附屬公司入賬。

本附註中上述於中國內地註冊的公司的英文名稱乃管理層在翻譯該等公司中文名稱時所作的最大努力，因為並無註冊或可用的英文名稱。上文披露的所有主要附屬公司的法律形式均為有限公司。

本集團董事認為部分擁有的附屬公司並無個別重大非控股權益。

上表列出董事認為主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值主要組成部分之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司詳情，會令名單篇幅過於冗長。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(當中包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則、詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會的詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業、按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益」)及其他金融負債除外。本財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有說明者外，所有數值已湊整至最接近之千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變動回報的風險或有權享有可變動回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

財務報表附註

2019年12月31日

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母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。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

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

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值及(iii)損益內任何所產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益確認的本集團應佔成分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

對國際財務報告準則第9號的修訂

國際財務報告準則第16號

對國際會計準則第19號的修訂

對國際會計準則第28號的修訂

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號

國際財務報告準則2015年至2017年週期的
年度改進

具有反向補償提前還款特徵

租賃

計劃修訂、縮減或結算

於聯營公司及合營企業中的長期權益

所得稅處理的不確定性

對國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、
國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂

財務報表附註

2019年12月31日

2.2 會計政策變動及披露(續)

除對國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號的修訂以及國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進與編製本集團財務報表無關外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會－第4號釐定安排是否包含租賃、常設解釋委員會－第15號經營租賃－激勵措施及常設解釋委員會－第27號評估以法律形式體現的租賃交易的實質。該準則載列有關確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並規定承租人須以單一資產負債表模式計算所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計處理大致保留國際會計準則第17號的要求。出租人繼續運用國際會計準則第17號的類似原則，將租賃分類為經營或融資租賃。

倘本集團作為出租人，國際財務報告準則第16號對租賃並無影響。

本集團採用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第16號，初始應用日期為2019年1月1日。在此方法下，該準則獲追溯應用，而初始應用作為對於2019年1月1日使用權資產及租賃負債期初結餘作出調整的累計影響及2018年的比較資料並無重列，並繼續根據國際會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘一份合約轉換權利可於一段時間內控制特定資產的使用以換取代價，則該合約屬於或包含租賃。倘客戶同時有權獲取幾乎所有從使用該特定資產所帶來的經濟利益，以及有權指示該特定資產的使用，即轉換控制權。本集團於初始應用日期選擇使用過渡性簡易實務處理方法，容許該準則僅應用於過往應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號識別為租賃的合約。本集團並無重新評估並無根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號識別為租賃的合約。因此，國際財務報告準則第16號項下租賃的定義乃僅應用於在2019年1月1日或之後所訂立或更改的合約。

作為承租人－過往分類為經營租賃的租賃

採納國際財務報告準則第16號的影響的性質

本集團就各項辦公室及辦公室設備訂立租賃合約。作為承租人，本集團過往基於評估租賃有否將資產的絕大部分回報及風險轉移至本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團應用單一方法，就所有租賃確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產(按個別租賃選擇)及租賃期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)應用兩項選擇性豁免。本集團不會於2019年1月1日開始的租賃期內以直線法確認經營租賃項下的資金開支，相反，本集團會確認使用權資產折舊(及減值，如有)及未償還租賃負債應計利息(作為融資成本)。

財務報表附註

2019年12月31日

2.2 會計政策變動及披露(續)

(a) (續)

作為承租人 — 過往分類為經營租賃的租賃(續)

對過渡的影響

於2019年1月1日的租賃負債根據餘下租賃付款的現值(使用於2019年1月1日的增量借貸利率折現)確認。使用權資產按租賃負債的金額計量，並按緊接2019年1月1日前的財務狀況表內確認與該租賃有關的任何預付或應計租賃付款的金額作出調整。

所有此等資產於該日根據國際會計準則第36號接受減值評估。本集團選擇分開於財務狀況表內呈列使用權資產。並無過往根據重新分類自物業、廠房及設備的融資租賃確認的租賃資產。

本集團於2019年1月1日應用國際財務報告準則第16號時已運用以下選擇性的簡易實際處理方法：

- 對租賃期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃的豁免
- 當合約包含延續/終止租賃選擇權時，於事後釐定租賃期
- 於初始應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本
- 對具類似特徵的租賃的組合採用單一折現率

於2019年1月1日的財務影響

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加 人民幣千元
資產	
使用權資產增加	108,485
總資產增加	108,485
負債	
租賃負債增加	108,485
總負債增加	108,485

財務報表附註

2019年12月31日

2.2 會計政策變動及披露(續)

(a) (續)

於2019年1月1日的財務影響(續)

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	144,292
減：與短期租賃及餘下租賃期於2019年12月31日 或之前結束的租賃有關的承擔	(7,376)
	136,916
於2019年1月1日的加權平均增量借貸利率	6%
於2019年1月1日的折現經營租賃承擔	108,485
於2019年1月1日的租賃負債	108,485

- (b) 國際會計準則第28號的修訂澄清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業之權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業(其中尚未實施權益法)投資淨額一部分的長期權益。因此，計算此類長期權益時，實體應用國際財務報告準則第9號(包括國際財務報告準則第9號項下的減值要求)而非國際會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業淨投資減值的情況下，國際會計準則第28號才適用於淨投資(包括長期權益)。本集團於2019年1月1日採納該等修訂時，本集團已對其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模型作出評估，並決定於聯營公司及合營企業的長期權益繼續根據國際財務報告準則第9號按攤餘成本計量。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。
- (c) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號處理當稅項處理涉及不確定性以致影響到國際會計準則第12號的應用時(泛指「不確定稅務狀況」)所得稅(即期及遞延)的入賬方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍以外的稅項或徵費，及尤其亦不包括與關於不確定稅務處理的利息及罰款有關的規定。該詮釋明確針對(i)實體應否分開考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關審查稅項處理所作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況的變化。採納該詮釋後，本集團已考慮其是否處於不確定稅務狀況。基於本集團的評估，該詮釋並無對本集團的財務狀況或表現構成任何重大影響。

財務報表附註

2019年12月31日

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於本財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則 第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號的修訂	重大的定義 ¹
國際會計準則第1號的修訂	對流動及非流動負債的分類 ³

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料載述如下：

國際財務報告準則第3號(修訂本)闡明業務的定義，並就其提供額外指引。該修訂本闡明，就視為一項業務的一套整合的活動及資產而言，其至少必須包括一項投入及一項實質性程序，共同對創造產出的能力有重大貢獻。業務毋須包括創造產出所需的所有投入及程序。該修訂本移除有關市場參與者能否收購業務及繼續生產產出的評估。相反，其主要圍繞獲得的投入及獲得的實質性程序有無對創造產出的能力有重大貢獻。該修訂本亦縮小產出的定義，以注重向客戶提供的貨物或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。並且，該修訂本提供指引以評估獲得的程序是否屬實質性，並引進可選的公平值集中測試以簡化對獲得的一套活動及資產是否為一項業務進行的評估。本集團預期自2020年1月1日起採納該修訂本。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生之交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂自2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂已前瞻應用。國際會計準則已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

財務報表附註

2019年12月31日

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)提供有關重要性的新定義。該新定義規定，倘能夠合理預期遺漏、誤述或掩蓋資料會影響通用財務報表的主要使用者就該等財務報表作出決策，則該資料屬重要。該修訂闡明，重要性視乎資料的性質或影響程度而定。倘能夠合理預期誤述資料會影響主要使用者作出的決策，則其屬重要。本集團預期自2020年1月1日起採納該修訂。預期該修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但非控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業為一類合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業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共享控制權，僅在決定相關活動需要獲得共享控制權之訂約方一致同意方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。本集團應佔聯營公司及合營企業的收購後業績及其他綜合收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔的任何變動金額(倘適用)。本集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽已計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益中確認。

當於聯營公司的投資分類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併

業務合併乃以收購法入賬。轉讓的對價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將接受的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而產生的任何盈虧於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然對價於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然對價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然對價分類為權益，則毋須重新計量，隨後結算於權益中列賬。

公平值計量

本集團於報告期末計量其投資物業及按公平值計入損益的金融資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可透過以其最高及最佳效用使用該資產，或把該資產售予另一可以其最高及最佳效用使用該資產的市場參與者產生經濟效益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

公平值計量(續)

於綜合財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二層級 — 基於估值技術，其中對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據為可直接或間接觀察
- 第三層級 — 基於估值技術，其中對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據為不可觀察

就於綜合財務報表中確認的經常性資產及負債而言，本集團於各報告期間末透過重新評估分類確定各層級之間是否發生轉移(根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(開發中物業、持作出售的已完工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值及公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位計算。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率折現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

本集團會在各報告期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產可收回金額的估計有變時，方會撥回資產(商譽除外)先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。減值虧損撥回計入其產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大的影響力；或
- (iii) 該人士為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團或與本集團有關聯之實體的僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員的服務實體或實體為其中一部分的集團的任何成員公司。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

於物業、廠房及設備類項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間自全面收益表中扣除。倘確認條件達標，則主要檢查費用會於資產賬面值中撥作重置成本。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，則本集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值計算。就該目的採用的主要年率如下：

樓宇	5.00%
汽車	20.00%
辦公設備及電子裝置	20.00%
租賃物業裝修	按租賃期與20.00%之較短者

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分須分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備類項目(包括最初經確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的全面收益表內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，或在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益(包括持作使用權資產的租賃物業，其將符合投資物業的定義)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入其產生年度的損益。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度的損益中確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為於改變用途當日的公平值。倘本集團的自用物業變為投資物業，則本集團就自用物業根據「物業、廠房及設備與折舊」項下所述政策將該物業列賬及/或就持作使用權資產的物業根據「使用權資產」項下所述政策將該物業入賬，直至改變用途當日，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則根據上文「物業、廠房及設備與折舊」項下所述政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期間直接歸於有關物業的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的已完工物業。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

分配物業開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積(「建築面積」)佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中取得的無形資產的成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5年的估計可使用年內按直線法攤銷。

租賃(自2019年1月1日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收租賃獎勵。使用權資產按租期與資產的估計可使用年期中的較短者按直線法計提折舊，如下：

辦公室物業	1至6年
-------	------

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

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期以租期內作出的租賃款項現值確認。租賃款項包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃獎勵款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘在租期內反映本集團正行使終止選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為支出。

於計算租賃款項的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘有任何修改(即租期變更、租賃款項變更(例如指數或比率的變更導致對未來租賃付款發生變化)或購買相關資產的選擇權評估的變更)，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其辦公設備的短期租賃(即該等於開始日期起的租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦對視作低價值的辦公設備及手提電腦租賃應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項按租期以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始時(或租賃出現修改時)將每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為出租人(續)

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃組成部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各組成部分。租金收入因其經營性質而於租期內按直線法列賬並計入損益表之收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

向承租人轉讓相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃入賬列作融資租賃。

租賃(於2019年1月1日之前適用)

將絕大部分資產所有權回報與風險(法定業權除外)轉移至本集團的租賃乃列作融資租賃。於融資租賃開始時，租賃資產的成本乃按最低租賃款項的現值撥充資本及與債務(利息部分除外)一併列賬，以反映是項購置及融資。資本化融資租賃下的資產乃計入物業、廠房及設備，就租賃期及資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租賃的融資成本於租賃期內自損益內扣除，以得出不變的週期收費率。

以融資性質租購合同購入的資產乃列作融資租賃，惟會就其估計可使用年期折舊。

絕大部分資產所有權回報與風險歸由出租人承擔的租賃乃列作經營租賃。倘本集團為出租人，則經營租賃項下本集團出租的資產計入非流動資產，而經營租賃項下的應收租金於租賃期內以直線法計入損益。倘本集團為承租人，則經營租賃項下的應付租金經扣除從出租人收取的優惠後於租賃期內以直線法自損益內扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及本集團管理彼等的業務模式。除了不包含顯著的融資組成部分或本集團已就此採用不調整重大融資組成部分的影響的實際權宜之計之貿易應收款項外，本集團初始按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。不包含顯著的融資組成部分或本集團已就此採用實際權宜之計之貿易應收款項，乃按照下文「收益確認」所載政策根據國際財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初步確認及計量(續)

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹支付本金及利息」)的現金流量。現金流量不只是純粹支付本金及利息之金融資產，其按公平值計入損益進行分類及計量，不論其業務模式如何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自自收合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產則於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非按上述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益進行分類及計量。

所有定期購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。定期購買或出售指需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

隨後計量

金融資產的隨後計量取決於其分類，如下所示：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

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

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益中確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益的股權投資。分類為按公平值計入損益的金融資產的股權投資之股息於收取付款的權利已確立、與股息相關的經濟利益很可能流入本集團且股息金額能可靠計量時，於損益表內確認為其他收入。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

終止確認金融資產

倘出現以下情況，則金融資產(或(如適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則本集團將就本集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面價值與本集團可能須償還最高對價兩者的較低者計量。

金融資產的減值

本集團就所有並非以按公平值計入損益方式持有的債務工具的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應收的合約現金流量與本集團預期將收到的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或為合約條款一部分的其他信貸提升措施產生的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。對於自初始確認以來信貸風險未有顯著增加的信貸風險，就未來12個月內可能發生的違約事件會導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。對於自初始確認以來信貸風險已顯著增加的信貸風險，則不論發生違約的時間，須就有關風險餘下年期內的預期信貸虧損計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

本集團在各報告日期評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否已顯著增加。於進行評估時，本集團將報告日期財務工具出現違約之風險與初始確認日期財務工具出現違約之風險進行比較，並考慮無需付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據的資料(包括過往經驗及前瞻性資料)。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產的減值(續)

一般方法(續)

當合約付款逾期90日時，本集團視金融資產出現違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料顯示在不考慮本集團所持的任何信貸增強措施情況下本集團不大可能悉數收回尚未償還的合約金額，則本集團亦可能將金融資產視為出現違約。倘無合理預期可收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

除貿易應收款項應用下文詳述的簡化方法外，按攤銷成本列賬的金融資產按一般方法進行減值，並歸類入以下計量預期信貸虧損的階段。

第1階段 — 自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量

第2階段 — 自初始確認以來信貸風險有顯著增加但屬未出現信貸減值的金融資產的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

第3階段 — 於報告日期已出現信貸減值(但並非在購買或產生時已出現信貸減值)的金融資產，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就不包含重大融資成分的貿易應收款項而言，或在本集團採用不就重大融資成分影響作出調整的簡易實務處理方法時，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。在簡化方法下，本集團不追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認減值撥備。本集團已建立基於其過往信貸虧損經驗，並就有關債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整的撥備矩陣。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或應付款項(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認並倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括計息銀行及其他借款、優先票據、租賃負債、應付關聯公司款項、貿易應付款項及其他應付款項、其他金融負債及財務擔保合約。

隨後計量

金融負債的隨後計量視乎如下分類而定：

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債(續)

按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，計息貸款及借款以及租賃負債隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，盈虧於損益中確認。

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

財務擔保合約

本集團出具的財務擔保合約乃因為特定債務人於債務到期時未能根據債務工具的條款作出付款而要求作出付款以補償持有者所產生的損失的合約。財務擔保合約按其公平值初始確認為負債，就出具擔保直接應佔交易成本進行調整。於初始確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」載列的政策所確定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)經確認的累積收入金額。

優先票據

本公司所發行包含負債及提早贖回權(並非與主合約密切相關)兩個部分的優先票據於初始確認時分開歸入相關的項目。於發行日，負債及提早贖回權兩個部分均按公平值確認。

於後續期間，優先票據的債務部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。而提早贖回權按公平值計量且其公平值變動於損益確認。

發行優先票據相關的交易成本按負債及提早贖回權部分的公平值相對比例分配至該兩個部分。與提早贖回權相關的交易成本即時於損益中扣除。與債務部分相關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期限內攤銷。

金融負債終止確認

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂以終止確認原有負債及確認新負債的方式處理，而有關賬面值之間的差額於損益中確認。

抵銷金融工具

倘若及僅當有現行可予執行的法律權利可抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨值。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還並構成本集團現金管理主要部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各報告期末的現值。因時間流逝而增加的貼現值金額會記入損益財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他綜合收益或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司、聯營公司以及合營企業的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時性差異的撥回時間為可控制，且該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於暫時性差異於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時性差異的情況下，方予確認。

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

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

當及僅當本集團擁有法定行使權可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關向同一應課稅實體或向不同應課稅實體按淨額基準結算即期稅項負債及資產徵收之所得稅有關，或預期於各未來期間有重大金額之遞延稅項負債需清償或遞延稅項資產可收回時，同時變現該等資產及清償該等負債，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

收益確認

來自客戶合約的收益

當貨物或服務的控制權以反映本集團預期就換取該等貨物或服務有權獲得的對價的金額轉讓予客戶時，確認來自客戶合約的收入。

當合約包含為客戶提供一年以上貨物或服務轉移融資的重大好處的融資部分時，收入按應收款項金額的現值計量，並使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。當合約包含融資部分，為本集團提供一年以上重大經濟利益時，根據合約確認的收入包括按實際利率法計算合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款至承諾貨物或服務轉讓之間的期間為一年或一年以下的合約，交易價格採用國際財務報告準則第15號的實際權宜之計，不會對重大融資部分的影響進行調整。

物業銷售

收益於資產控制權轉讓予客戶時確認。根據合約條款及適用於合約的法律，資產的控制權可以隨時間或在某個時間點進行轉移。倘本集團履行合約時出現以下情況，資產的控制權將隨時間轉移：

- 履行合約可向客戶提供其同時接受及使用之所有利益；
- 本集團可就履行之合約創建及增加客戶控制之資產；或
- 履行合約並不會創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團就累計至今已完成履約部分之付款擁有可強制執行權。

倘資產控制權隨時間轉移，經參考完全達成履約責任之進度，收益將於合約期內確認。否則，收益將於買家取得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃根據本集團為達成履約責任所付出努力或投入，參照截至各報告期末產生的合約成本佔每份合約估計成本總額的百分比計量。

在釐定交易價格時，如果融資成分重大，則本集團會調整承諾的對價金額。

對於在某個時間點轉移物業控制權的物業開發和銷售合約，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團現時有權收取付款並很可能收回對價時確認。

物業管理服務

來自提供物業維護及管理服務的物業管理服務收入於提供相關服務及客戶同時取得及消耗本集團提供之利益時確認。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

收入確認(續)

管理諮詢服務

來自提供與物業項目開發相關的支援服務的管理諮詢服務收入於提供相關服務及客戶同時取得及消耗本集團提供之利益時確認。

來自其他來源的收益

租賃收入於租期內按時間比例確認。並不取決於指數或費率的不同租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法通過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年內貼現至金融資產賬面值淨值的利率予以確認。

股息收入於股東收取付款的權利確立、股息相關的經濟利益可能將流入本集團且股息金額能可靠計量時確認。

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關貨品或服務前自客戶收取付款或付款到期應付時(以較早者為準)確認。合約負債於本集團根據合約履約(即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

其他僱員福利

本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的定額供款中央養老金計劃。該等附屬公司須就其薪金按某一百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售,則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

股息

股東於股東大會上批准後，末期股息確認為負債。建議末期股息於財務報表附註披露。

中期股息同時提出及宣派，因為本公司的組織章程大綱及章程賦予董事申報中期股息的權利。因此，中期股息在提出及宣派時即被確認為負債。

外幣

本集團各實體的財務資料所包括的項目乃使用該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，而本公司的功能貨幣為人民幣，乃因本集團主要業務在中國進行。本集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兌差額於損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認)。

就釐定終止確認有關預付對價的非貨幣資產或非貨幣負債時有關資產、開支或收入初始確認時的匯率，初始交易的日期為本集團初始確認產生自預付對價的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘提前出現多筆付款或收款，本集團確定每筆付款或收取預付對價的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的現行匯率換算為人民幣及其損益表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額於其他綜合收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售外國業務時，與該項外國業務有關的其他綜合收益的組成部分於損益確認。

財務報表附註

2019年12月31日

3. 重大會計判斷與估計

編製本集團的綜合財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致日後須對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

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

收入確認

物業銷售收入於本集團的履約過程不會產生對本集團有替代用途的資產並且本集團就迄今為止已履行的履約部分具有獲得付款之可強制執行權利時按一段時間確認；否則，收入在買方獲得對已完工物業的控制權時確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。但是，是否存在可強制執行的支付權取決於銷售合約的條款以及適用於合約的適用法律的解釋。這種決定需要作出重大判斷。

評估本集團是否就銷售合約擁有獲得付款之可強制執行權利時，本集團已取得法律顧問有關獲得付款之權利的可強制執行性的意見，包括評估合約條款以及任何可補充或凌駕於該等合約條款之法例，並評估是否存在因特別表現限制本集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約分類為有付款請求權的合約及無付款請求權的合約。管理層將定期重新評估彼等之判斷，以識別及評估是否存在可影響本集團獲得付款之可強制執行權利的情況及其對銷售合約的會計處理之影響。

物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租賃。本集團按該等條款及條件（如並非構成商用物業經濟年期主要部分的租期以及並非大致等同商用物業全部公平值的最低租賃付款現值）作出評估，決定其於租出且有關合約作為經營租賃入賬的物業保留擁有權附帶的絕大部分重大風險及回報。

投資物業及自用物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。因此，本集團會考慮物業是否可基本獨立於本集團所持有的其他資產而產生現金流量。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應商品或服務或行政用途。若該等部分能夠單獨出售或根據融資租賃單獨出租，本集團會將該等部分單獨入賬。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應商品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。要釐定附屬設施是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項物業進行判斷。

財務報表附註

2019年12月31日

3. 重大會計判斷與估計(續)

估計不明朗因素

下文披露可能引致資產及負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各報告期末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

收入確認

本集團參考於報告日期完全履行履約責任的進度，按一段時間確認物業開發收入。該進度乃根據本集團為履行履約責任而作出的努力或投入而計量，並參考截至各報告期末所產生的合約成本佔合約各物業單位估計總成本的百分比。本集團根據物業類型，總樓面面積及可售樓面面積計算成本分配。在確定估計總成本的完整性以及在報告日期完全履行履約義務所取得進展的準確性時，需要作出重大判斷和估計。本集團擁有標準月度成本預算並估計完工程序，在此程序中管理層審閱完工進度及完成履約責任情況。作為此程序的一部分，管理層進行信息(包括但不限於完成進度的成本)審閱。未來期間成本估計的變動可能會對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承辦商及(如適用)測量師的工作。

開發中物業及持作出售的已完工物業的撥備

本集團的開發中物業及持作出售的已完工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計開發中物業的售價與完工成本，以及根據當前市況銷售物業將產生的費用。

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就開發中物業及持作出售已完工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

重大融資部分

在釐定交易價格時，如果合約各方同意的付款時間為本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值影響調整承諾的對價金額。

從客戶收到的預付款為本集團帶來重大融資利益。雖然本集團要求將完成前銷售收到的所有存款和定期付款存入利益相關者賬戶，但本集團能夠從該等預付款中受益，乃由於其可從該賬戶中提取資金以支付項目的建築成本。收到的預付款實際上減少了本集團倚賴其他融資來源的需要。

融資部分的金額在合同開始時估算。合同開始後，貼現率不會因利率變化或其他情況(如信用風險變化)而更新。融資期限從收到付款直至將貨物轉移予客戶。

財務報表附註

2019年12月31日

3. 重大會計判斷與估計(續)

估計不明朗因素(續)

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額將會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，且任何差額將會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產減值

本集團於報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場之現行市價下，本集團會考慮不同來源的資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的現行價格(經調整以反映該等差異)；
- (b) 較不活躍市場之類似物業最近價格(經調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動)；
及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計預測之經貼現現金流量，此項預測以任何現有租賃及其他合約條款以及(在可能情況下)地點及狀況相同的類似物業當前市場租金等外在證據支持並使用反映當前對現金流金額及時間不確定性的市場評估的貼現率。

於2019年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣1,196,550,000元(2018年：人民幣928,900,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所用的主要假設)載於財務報表附註14。

財務報表附註

2019年12月31日

3. 重大會計判斷與估計(續)

估計不明朗因素(續)

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於財務報表附註19。

租賃 — 估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(如附屬公司的單獨信貸評級)。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且單一位置的收益、淨溢利或資產總值概無分別超過本集團綜合收益、淨溢利或資產總值的10%。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於報告期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售收益概無佔本集團收益的10%或以上。

財務報表附註

2019年12月31日

5. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自客戶合約的收益	56,627,720	30,210,258
來自其他來源的收益		
投資物業經營租賃之總租金收入：		
其他租賃付款(包括固定付款)	11,876	4,430
	56,639,596	30,214,688

來自客戶合約的收益

(i) 分拆收益資料

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貨品或服務類型		
物業銷售	56,383,676	29,992,092
管理諮詢服務	244,044	211,845
物業管理服務	—	6,321
來自客戶合約的總收益	56,627,720	30,210,258
收益確認時間		
於某個時間點轉移的物業銷售	50,257,010	24,389,691
隨時間轉移的物業銷售	6,126,666	5,602,401
隨時間轉移的服務	244,044	218,166
來自客戶合約的總收益	56,627,720	30,210,258

財務報表附註

2019年12月31日

5. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合約的收益(續)

(i) 分拆收益資料(續)

下表顯示本報告期間計入報告期初之合約負債並自過往期間履行的履約責任確認的已確認收益金額：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入報告期初之合約負債的已確認收益：		
物業銷售	46,536,075	25,266,984
	46,536,075	25,266,984

(ii) 履約責任

本集團之履約責任資料概述如下：

物業銷售

就物業銷售合約而言，本集團根據合約所載的計費時間表向客戶收款。付款通常在根據合約履責之前收到。

提供服務

就物業管理服務及管理諮詢服務合約而言，本集團按月以相等於有權發票金額(當其直接對應本集團至今履約對於客戶的價值時)確認收益。大部分服務合約並無固定期限。本集團已選擇實際權宜方法不披露兩類合約的剩餘履約責任。

於12月31日分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預期確認為收益的金額		
一年內	77,074,694	57,390,581
一年後	74,877,113	56,248,173
	151,951,807	113,638,754

財務報表附註

2019年12月31日

5. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合約的收益(續)

(ii) 履約責任(續)

預期於一年後確認為收益的分配至剩餘履約責任的交易價格金額與將於三年內履行的物業銷售有關。分配至剩餘履約責任的所有其他交易價格金額預期將於一年內確認為收益。上述披露的金額不包括受限制的可變代價。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入及收益		
出售附屬公司收益	24,829	47,684
出售聯營公司收益	—	6,802
財務擔保合約的撥備變動	83,385	—
沒收按金	13,434	14,814
政府補助	22,170	7,299
匯兌差額，淨額	74,642	10,630
其他	15,413	7,816
	233,873	95,045

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售物業成本	22	43,179,125	23,204,462
就在建物業確認之減值虧損	21	223,637	54,800
就已竣工持作待售物業撇銷之減值虧損	22	(57,872)	(53,029)
物業、廠房及設備折舊	13	35,665	42,922
使用權資產折舊	16(a)	37,187	—
經營租賃項下最低租賃付款		—	65,368
不計入租賃負債計量的租賃付款	16(c)	15,724	—
其他無形資產攤銷	15	789	259
核數師薪酬		13,429	12,825
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：			
工資及薪金		1,387,929	877,633
養老金計劃供款及社會福利		239,399	141,577

財務報表附註

2019年12月31日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款以及優先票據的利息	3,784,677	2,438,571
收益合約產生的利息開支	730,437	588,965
租賃負債利息	6,509	—
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	4,521,623	3,027,536
減：資本化利息	(4,005,090)	(2,594,070)
	466,533	433,466

8. 董事及最高行政人員薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司規則第2分部(有關董事福利之資料披露)披露之本年度董事及最高行政人員薪酬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
袍金	555	—
其他酬金：		
工資、津貼及實物福利	30,644	19,966
績效獎金*	46,725	8,774
養老金計劃供款	512	326
	78,436	29,066

* 本公司若干執行董事有權獲得獎金，該獎金乃與本集團除稅後溢利相關。

財務報表附註

2019年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生於2019年6月19日獲委任為本公司獨立非執行董事。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
袍金		
— 歐陽寶豐先生	185	—
— 王開國先生	185	—
— 吳曉波先生	185	—
	555	—

於年內，概無應付獨立非執行董事的其他薪酬(2018年：無)。

(b) 執行董事

截至2019年12月31日止年度

楊劍先生、黃春雷先生、徐亮瓊先生、凌新宇先生、陳紅亮先生、李和栗先生及游思嘉先生分別於2018年3月29日、2018年3月29日、2018年3月29日、2018年9月28日、2019年12月23日、2019年12月23日及2019年12月23日獲委任為本公司執行董事。同時，徐亮瓊先生及凌新宇先生於2019年12月23日辭任本公司執行董事。

	袍金 人民幣千元	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	養老金 計劃供款及 社會福利 人民幣千元	薪酬合計 人民幣千元
執行董事：					
— 楊劍先生	—	7,733	14,359	116	22,208
— 黃春雷先生	—	8,851	3,600	100	12,551
— 徐亮瓊先生	—	3,823	9,666	63	13,552
— 凌新宇先生	—	942	800	70	1,812
— 陳紅亮先生*	—	2,173	1,480	70	3,723
— 李和栗先生*	—	2,159	1,750	63	3,972
— 游思嘉先生*	—	4,963	15,070	30	20,063
	—	30,644	46,725	512	77,881

* 陳紅亮先生、李和栗先生及游思嘉先生於2019年12月23日獲委任為本公司執行董事。

財務報表附註

2019年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事(續)

截至2018年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	養老金 計劃供款及 社會福利 人民幣千元	薪酬合計 人民幣千元
執行董事：					
— 楊劍先生	—	7,307	3,248	96	10,651
— 黃春雷先生	—	8,200	3,525	67	11,792
— 徐亮瓊先生	—	3,581	1,666	96	5,343
— 凌新宇先生	—	878	335	67	1,280
	—	19,966	8,774	326	29,066

黃春雷先生為本公司首席執行官兼執行董事。年內，概無任何董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

年內的五名最高薪酬僱員包括四名董事(2018年：三名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2019年及2018年12月31日止年度，本公司五名最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	27,529	22,984
績效獎金	44,446	10,084
養老金計劃供款	372	420
	72,347	33,488

財務報表附註

2019年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員(續)

薪酬介乎於以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數	
	2019年	2018年
3,000,001港元至3,500,000港元	—	2
15,000,000港元至15,500,000港元	1	—
	1	2

本集團並無向本公司董事或五位最高薪酬人士支付酬金，作為招攬彼等加入本集團或彼等加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及法規，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。於報告期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司並無於香港產生任何應課稅溢利。

於報告期間，本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審閱及批准。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,995,985	1,625,595
中國土地增值稅	1,226,541	1,183,637
遞延稅項(附註19)	(580,323)	(897,043)
年內稅項支出總額	3,642,203	1,912,189

財務報表附註

2019年12月31日

10. 所得稅(續)

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前溢利	9,898,111	4,438,476
按法定所得稅率計算	2,474,528	1,109,619
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(308,681)	(158,825)
不可抵扣稅的費用	73,269	45,182
過往年度使用的稅項虧損	(36,798)	(58,217)
未確認稅項虧損	290,921	72,231
未確認可抵扣暫時性差異	229,058	14,471
土地增值稅撥備	1,226,541	1,183,637
土地增值稅的稅務影響	(306,635)	(295,909)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	3,642,203	1,912,189

截至2019年12月31日止年度，合營企業及聯營公司應佔稅項支出為人民幣640,862,000元(2018年：人民幣330,461,000元)。截至2019年12月31日止年度，合營企業及聯營公司應佔稅項抵免分別為人民幣229,287,000元(2018年：人民幣118,693,000元)。二者均計入綜合損益表的「合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損」。

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應繳稅項		
應付中國企業所得稅	2,062,172	996,045
應付中國土地增值稅	1,344,611	964,236
應繳稅項總額	3,406,783	1,960,281

財務報表附註

2019年12月31日

11. 股息

本公司自其註冊成立日期起並無派付或宣派任何股息。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中期 — 每股普通股15.3港仙(2018年：無)	494,287	—
建議末期 — 每股普通股32.8港仙(2018年：無)	1,067,374	—
	1,561,661	—

本年度建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額基於母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行3,266,539,544股普通股加權平均數(2018年：2,993,993,654股)進行計算。

用於計算截至2019年及2018年12月31日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數乃根據資本化發行按於2018年3月22日本公司已發行的1股普通股、2018年3月29日本公司已發行的2股普通股、2018年6月22日本公司已發行的97股普通股、2018年8月15日本公司已發行的9,599,900股普通股、2018年8月29日本公司已發行的94,675股普通股及本公司根據於2019年7月16日進行的資本化發行已發行的2,990,305,325股普通股計算，猶如該等根據資本化發行之已發行股份於截至2019年及2018年12月31日止年度發行。於2019年7月16日，本公司已發行530,000,000股新普通股。於2019年8月5日，超額配股權已獲部分行使及本公司已配發及發行51,791,500股額外股份。

概無就攤薄對截至2019年及2018年12月31日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整，原因為本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度並無潛在攤薄之已發行普通股。

財務報表附註

2019年12月31日

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本盈利金額按計算如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	3,833,699	1,931,336

	股份數目	
	2019年	2018年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	3,266,539,544	2,993,993,654
每股盈利		
基本	人民幣1.17元	人民幣0.65元

財務報表附註

2019年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備及 電子設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
2019年12月31日					
於2019年1月1日：					
成本	37,989	31,198	54,602	34,845	158,634
累計折舊	(4,131)	(13,216)	(16,805)	(19,213)	(53,365)
賬面淨值	33,858	17,982	37,797	15,632	105,269
2019年1月1日，扣除累計折舊	33,858	17,982	37,797	15,632	105,269
添置	17,295	4,508	19,232	8,072	49,107
出售附屬公司(附註36)	—	(336)	(210)	(486)	(1,032)
年度折舊撥備(附註6)	(2,529)	(5,873)	(12,876)	(14,387)	(35,665)
於2019年12月31日， 扣除累計折舊	48,624	16,281	43,943	8,831	117,679
於2019年12月31日：					
成本	55,284	35,018	73,500	42,402	206,204
累計折舊	(6,660)	(18,737)	(29,557)	(33,571)	(88,525)
賬面淨值	48,624	16,281	43,943	8,831	117,679

財務報表附註

2019年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備及 電子設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
2018年12月31日					
於2018年1月1日：					
成本	—	35,126	29,228	33,729	98,083
累計折舊	—	(16,593)	(7,212)	(24,279)	(48,084)
賬面淨值	—	18,533	22,016	9,450	49,999
於2018年1月1日：					
扣除累計折舊	—	18,533	22,016	9,450	49,999
添置	163	10,243	20,893	16,928	48,227
收購附屬公司	37,794	250	1,466	12,875	52,385
出售附屬公司(附註36)	—	(1,335)	(1,085)	—	(2,420)
年度折舊撥備(附註6)	(4,099)	(9,709)	(5,493)	(23,621)	(42,922)
於2018年12月31日：					
扣除累計折舊	33,858	17,982	37,797	15,632	105,269
於2018年12月31日：					
成本	37,989	31,198	54,602	34,845	158,634
累計折舊	(4,131)	(13,216)	(16,805)	(19,213)	(53,365)
賬面淨值	33,858	17,982	37,797	15,632	105,269

於2019年12月31日，本集團依照慣例就總賬面淨值約人民幣31,232,000元(2018年：人民幣33,755,000元)的若干樓宇取得相關房屋所有權證。

財務報表附註

2019年12月31日

14. 投資物業

	已完工 人民幣千元	在建 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值	450,000	341,000	791,000
添置	—	65,929	65,929
轉撥	15,600	(15,600)	—
公平值調整所得收益淨額	3,400	68,571	71,971
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	469,000	459,900	928,900
添置	—	287,295	287,295
轉撥	257,250	(257,250)	—
出售一間附屬公司(附註36)	(69,500)	—	(69,500)
公平值調整所得收益淨額	2,805	47,050	49,855
於2019年12月31日的賬面值	659,555	536,995	1,196,550

於2019年12月31日，本集團賬面總值約人民幣351,000,000元(2018年：人民幣349,000,000元)的若干投資物業已質押，用於獲得授予本集團的銀行及其他借款(附註29)。

本集團的投資物業位於中國內地。本集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)所進行的評估於2019年12月31日重估為人民幣1,196,550,000元(2018年：人民幣928,900,000元)。本集團的高級財務經理及集團財務總監經本公司董事會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。本集團的高級財務經理及集團財務總監與估值師於對中期及年度財務報告進行估值時就估值假設及估值結果每年進行兩次討論。

財務報表附註

2019年12月31日

14. 投資物業(續)

公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

	於2019年12月31日			
	使用以下層級的公平值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
已完工	—	—	659,655	659,655
在建	—	—	536,995	536,995
	—	—	1,196,550	1,196,550

	於2018年12月31日			
	使用以下層級的公平值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
已完工	—	—	469,000	469,000
在建	—	—	459,900	459,900
	—	—	928,900	928,900

於年內，第1級與第2級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級(2018年：無)。

財務報表附註

2019年12月31日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均值	
			12月31日	
			2019年	2018年
已完工商業物業	收入法	估計租值(每平方米及每月)	人民幣30.2-153元	人民幣33.5-130.8元
		資本化率	4.5%-6.0%	4.5%-5.5%
		長期空置率	5.0%-10.0%	5.0%-8.0%
在建商業物業	比較法	預期利潤率	8.0%-12.0%	12.0%-15.0%

已完工商業物業的公平值乃通過收入法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租賃而產生及／或在現行市場下可能取得的租金收入(就租賃的潛在續租收入作出充分撥備)，然後加以資本化，以按適當的資本化率釐定公平值。亦會在適當情況下考慮參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

估計租值大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及資本化率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已完工)：

- 市場參與者完成物業將產生的估計建築成本及將支付的專業費用；
- 市場參與者將物業開發至完工所要求持有的估計利潤率。

預期利潤率越高，在建投資物業公平值越低。

財務報表附註

2019年12月31日

15. 其他無形資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
軟件		
年初：		
成本	984	840
累計攤銷	(529)	(270)
賬面淨值	455	570
年初賬面值：	455	570
添置	8,462	144
年內已撥備攤銷(附註6)	(789)	(259)
年末賬面值：	8,128	455
年末：		
成本	9,446	984
累計攤銷	(1,318)	(529)
賬面淨值	8,128	455

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團訂有其營運所用的若干辦公室物業及辦公室設備項目之租賃合約。租賃辦公室物業之租期一般介乎一至六年，而辦公室設備之租期一般為12個月或以下及／或單獨屬低價值。一般而言，本集團受限制不能於本集團外轉讓及分租所租賃資產。

(a) 使用權資產

年內本集團使用權資產之賬面值及變動如下：

	辦公室物業 人民幣千元
於2019年1月1日	108,485
添置	73,511
折舊費用	(37,187)
於2019年12月31日	144,809

財務報表附註

2019年12月31日

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	2019年 人民幣千元
於1月1日之賬面值	108,485
新租賃	73,511
年內已確認利息增加	6,509
付款	(42,061)
於12月31日之賬面值	146,444
分析為：	
流動部分	46,234
非流動部分	100,210

租賃負債之到期分析於財務報表附註42披露。

(c) 就租賃於損益確認之金額如下：

	2019年 人民幣千元
租賃負債之利息	6,509
使用權資產之折舊費用	37,187
與剩餘租期於2019年12月31日或之前結束的短期租賃及 其他租賃有關之開支(計入行政開支)	15,724
與低價值資產租賃有關之開支(計入行政開支)	—
於損益確認之總金額	59,420

(d) 租賃之現金流出總額及與尚未開始之租賃有關之未來現金流出分別於財務報表附註34(c)及38披露。

財務報表附註

2019年12月31日

16. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團出租其投資物業(附註14)，當中包括經營租賃安排項下之三處商業物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金並規定根據當時通行之市況定期調整租金。本集團於年內確認之租金收入為人民幣11,876,000元(2018年：人民幣4,430,000元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於2019年12月31日，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現租賃付款如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	10,457	9,760
一年後但兩年內	10,993	10,457
兩年後但三年內	11,533	10,993
三年後但四年內	11,615	11,533
四年後但五年內	11,655	11,615
五年後	164,090	175,746
	220,343	230,104

17. 於合營企業之投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔資產淨值	3,172,595	2,530,184
提供予合營企業的財務擔保	67,769	53,875
	3,240,364	2,584,059

本集團已向其合營企業提供若干銀行及其他借款擔保。詳情載列於附註30。董事認為，財務擔保服務於可預見未來不太可能得到補償，故其作為本集團於合營企業的部分淨投資。

本集團與合營企業的應收款項及應付款項於財務報表附註39披露。

財務報表附註

2019年12月31日

17. 於合營企業之投資(續)

(a) 本集團重要合營企業詳情

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本 面值 人民幣千元	本集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
揚州駿安置業有限公司	中國揚州2017年	50,000	49.00%	物業開發
溫州市梁旭置業有限公司 ^(附註)	中國溫州2016年	200,000	60.00%	物業開發
衢州融晟置業有限公司	中國衢州2017年	847,500	35.00%	物業開發
上海佳贏置業有限公司	中國上海2016年	50,000	37.00%	投資控股

附註：根據投資框架協議及該等實體組織章程細則，其所有股東決議應經所有股東一致同意決定。因此，該等實體於截至2019年12月31日止年度作為本集團合營企業列賬。

(b) 揚州駿安置業有限公司(「揚州駿安」)及溫州市梁旭置業有限公司(「溫州梁旭」)於截至2019年12月31日止年度被視作本集團的重要合營公司，與中國內地的其他合營夥伴聯合開發物業開發項目，並按權益法列賬。

衢州融晟置業有限公司(「衢州融晟」)及上海佳贏置業有限公司(「上海佳贏」)於截至2018年12月31日止年度被視作本集團的重要合營公司，與中國內地的其他合營夥伴聯合開發物業開發項目，並按權益法列賬。

財務報表附註

2019年12月31日

17. 於合營企業之投資(續)

(b) (續)

下表展示有關揚州駿安的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同綜合財務報表賬面值對賬：

	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	17,928
其他流動資產	758,361
流動資產	776,289
非流動資產	388
金融負債(不包含貿易及其他應付款項)	—
其他流動負債	(488,252)
流動負債	(488,252)
資產淨值	288,425
同本集團於合營企業的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	49%
本集團應佔合營企業資產淨值	141,328
關聯方交易未實現損益調整	(383)
投資賬面值	140,945
收益	1,615,965
開支	(1,173,203)
稅項	(133,628)
年度溢利	309,134
年度合計綜合收益	309,134

財務報表附註

2019年12月31日

17. 於合營企業之投資(續)

(b) (續)

下表展示有關溫州梁旭的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同綜合財務報表賬面值對賬：

	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	587,978
其他流動資產	462,410
流動資產	1,050,388
非流動資產	453
金融負債(不包含貿易及其他應付款項)	—
其他流動負債	(685,554)
流動負債	(685,554)
資產淨值	365,287
同本集團於合營企業的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	60%
本集團應佔合營企業資產淨值	219,172
關聯方交易未變現損益調整	(2,860)
投資賬面值	216,312
收益	2,978,647
開支	(2,080,740)
稅項	(296,486)
年度溢利	601,421
年度合計綜合收益	601,421

財務報表附註

2019年12月31日

17. 於合營企業之投資(續)

(b) (續)

下表展示有關衢州融晟的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同綜合財務報表賬面值對賬：

	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	501,530
其他流動資產	3,897,575
流動資產	4,399,105
非流動資產	535
金融負債，不包括貿易及其他應付款項	—
其他流動負債	(2,938,648)
流動負債	(2,938,648)
非流動金融負債(不包含貿易及其他應付款項及撥備)	(700,000)
資產淨值	760,992
同本集團於合營企業的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	35%
本集團應佔合營企業資產淨值	266,347
關聯方交易未變現損益調整	(1,155)
投資賬面值	265,192
收益	1,005
開支	(61,475)
稅項	—
年度虧損	(60,470)
年度合計全面虧損	(60,470)

財務報表附註

2019年12月31日

17. 於合營企業之投資(續)

(b) (續)

下表展示有關上海佳贏的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同財務資料中的綜合財務報表賬面值對賬：

	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	9,688
其他流動資產	340,709
流動資產	350,397
非流動資產	372
金融資產，不包括貿易及其他應付款項	—
其他流動負債	(153,647)
流動負債	(153,647)
資產淨值	197,122
同本集團於合營企業的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	37.38%
本集團應佔合營企業資產淨值	73,684
關聯方交易未實現損益調整	(1,187)
投資賬面值	72,497
收益	962,021
開支	(648,711)
稅項	(82,301)
年度溢利	231,009
年度合計全面收益	231,009

財務報表附註

2019年12月31日

17. 於合營企業之投資(續)

(c) 下表列示本集團個別非重大的合營企業的合計財務資料：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度應佔合營企業溢利及虧損	467,025	(159,341)
應佔合營企業合計全面收益	467,025	(159,341)
關聯方交易未實現損益調整	(26,346)	(24,240)
本集團於合營企業投資的賬面總值	2,883,107	2,246,370

合營企業已採用權益法入賬。

本公司董事認為，於2019年12月31日概無需作出減值撥備(2018年：無)。

18. 於聯營公司之投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔資產淨值	6,702,651	2,082,165
提供予聯營公司的財務擔保	46,980	30,994
	6,749,631	2,113,159

本集團已向其聯營公司提供若干銀行及其他借款擔保。詳情載列於附註30。董事認為，財務擔保服務於可預見未來不太可能得到補償，故其作為本集團於聯營公司的部分淨投資。

本集團與聯營公司的應收款項及應付款項於財務報表附註39披露。

財務報表附註

2019年12月31日

18. 於聯營公司之投資(續)

(a) 本集團重要聯營公司詳情

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本 面值 人民幣千元	本集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
杭州濱通房地產開發有限公司	中國杭州2016年	5,000	25.00%	物業開發
義烏吾悅房地產發展有限公司*	中國義烏2015年	19,608	49.00%	物業開發及 物業租賃
溫州萬昱置業有限公司	中國溫州2015年	300,000	30.00%	物業開發
溫州新都置業有限公司	中國溫州2015年	150,000	24.50%	物業開發

* 2018年10月10日之前，義務吾悅作為本集團之合營企業列賬。由於章程細則經過修訂，於2018年10月，本集團僅對義烏擁有重大影響，乃由於該實體的其他股東有足夠投票權控制及營運該實體。義烏吾悅自2018年10月10日起作為本集團的聯營公司列賬。

(b) 杭州濱通房地產開發有限公司(「杭州濱通」)及義烏吾悅房地產發展有限公司(「義烏吾悅」)於截至2019年12月31日止年度均被視作本集團的重要聯營公司，同中國內地的其他聯營夥伴聯合開發物業開發項目，並按權益法列賬。

義烏吾悅房地產發展有限公司、溫州萬昱置業有限公司(「溫州萬昱」)及溫州新都置業有限公司(「溫州新都」)於截至2018年12月31日止年度被視作本集團的重要聯營公司，與中國內地的其他聯營夥伴聯合開發物業開發項目，並按權益法列賬。

財務報表附註

2019年12月31日

18. 於聯營公司之投資(續)

(b) (續)

下表展示有關杭州濱通的財務資料概要，其中已就任何會計政策差異調整及綜合財務報表賬面值對賬：

	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	183,538
其他流動資產	387,627
流動資產	571,165
非流動資產	943
金融負債(不包含貿易及其他應付款項)	—
其他流動負債	(206,559)
流動負債	(206,559)
資產淨值	365,549
同本集團於聯營公司的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	25%
本集團應佔聯營公司資產淨值	91,387
關聯方交易未實現損益調整	—
投資賬面值	91,387
收益	1,067,294
開支	(625,069)
稅項	(71,580)
年度溢利	370,645
年度合計綜合收益	370,645

財務報表附註

2019年12月31日

18. 於聯營公司之投資(續)

(b) (續)

下表展示有關義烏吾悅的財務資料概要，其中已就任何會計政策差異調整及綜合財務報表賬面值對賬：

	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	168,000
其他流動資產	1,759,472
流動資產	1,927,472
非流動資產	1,246,122
金融負債(不包含貿易及其他應付款項)	—
其他流動負債	(688,711)
流動負債	(688,711)
資產淨值	2,484,883
同本集團於聯營公司的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	49%
本集團應佔聯營公司資產淨值	1,217,593
關聯方交易未實現損益調整	(408)
投資賬面值	1,217,185
收益	257,403
開支	(131,717)
投資物業的公平值收益	116,146
稅項	(49,902)
年度溢利	191,930
年度合計綜合收益	191,930

財務報表附註

2019年12月31日

18. 於聯營公司之投資(續)

(b) (續)

下表展示有關義烏吾悅的財務資料概要，其中已就任何會計政策差異調整及綜合財務報表賬面值對賬：

	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	133,031
其他流動資產	2,460,563
流動資產	2,593,594
非流動資產	1,140,365
金融負債(不包含貿易及其他應付款項)	—
其他流動負債	(1,386,751)
流動負債	(1,386,751)
其他非流動負債	(71,699)
資產淨值	2,275,509
同本集團於合營企業的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	49%
本集團應佔合營企業資產淨值	1,114,999
關聯方交易未實現損益調整	(6,101)
投資賬面值	1,108,898
收益	3,674,615
開支	(2,014,995)
投資物業公平值收益	57,912
稅項	(491,091)
年度溢利	1,226,441
年度合計綜合收益	1,226,441

財務報表附註

2019年12月31日

18. 於聯營公司之投資(續)

(b) (續)

下表展示有關溫州萬昱的財務資料概要，其中已就任何會計政策差異調整及綜合財務報表賬面值對賬：

	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	241,252
其他流動資產	662,708
流動資產	903,960
非流動資產	260
金融負債(不包含貿易及其他應付款項)	—
其他流動負債	(193,998)
流動負債	(193,998)
資產淨值	710,222
同本集團於聯營公司的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	30%
本集團應佔聯營公司資產淨值	213,067
關聯方交易未實現損益調整	(1,921)
投資賬面值	211,146
收益	2,556,401
開支	(1,965,534)
稅項	(147,885)
年度溢利	442,982
年度合計全面收益	442,982

財務報表附註

2019年12月31日

18. 於聯營公司之投資(續)

(b) (續)

下表展示有關溫州新都的財務資料概要，其中已就任何會計政策差異調整及綜合財務報表賬面值對賬：

	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	57,895
其他流動資產	254,467
流動資產	312,362
非流動資產	45
金融負債(不包含貿易及其他應付款項)	—
其他流動負債	(46,692)
流動負債	(46,692)
資產淨值	265,715
同本集團於聯營公司的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	24.5%
本集團應佔聯營公司資產淨值	65,100
關聯方交易未實現損益調整	—
投資賬面值	65,100
收益	676,651
開支	(505,803)
稅項	(41,984)
年度溢利	128,864
年度合計全面收益	128,864

財務報表附註

2019年12月31日

18. 於聯營公司之投資(續)

(c) 下表列示本集團個別非重大的聯營公司的合計財務資料：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內應佔聯營公司溢利及虧損	68,664	(35,974)
應佔聯營公司合計全面收益	68,664	(35,974)
關聯方交易未實現損益調整	(13,662)	(6,938)
本集團於聯營公司投資的賬面總值	5,441,059	728,015

於本財務資料中聯營公司已採用權益法入賬。

本公司董事認為，於2019年12月31日概無需作出減值撥備(2018年：無)。

19. 遞延稅項

於年內的遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	租賃負債 人民幣千元	抵銷未來應課稅 溢利可動用的 虧損 人民幣千元	用於抵銷未來 應課稅溢利的 開支 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	合約負債中 未實現收益 人民幣千元	應計土地 增值稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	—	95,846	65,360	8,649	1,195,927	93,838	1,459,620
年內計入/(扣除自)損益的遞延稅項 (附註10)	—	436,837	(22,340)	8,504	562,580	125,426	1,111,007
於2018年12月31日的遞延稅項資產總額	—	532,683	43,020	17,153	1,758,507	219,264	2,570,627
採納國際財務報告準則第16號的影響	27,121	—	—	—	—	—	27,121
於2019年1月1日(經重列)	27,121	532,683	43,020	17,153	1,758,507	219,264	2,597,748
出售附屬公司(附註36)	—	—	—	—	(24,418)	—	(24,418)
年內計入/(扣除自)損益的遞延稅項 (附註10)	9,490	(441,882)	25,715	(4,671)	827,269	25,758	441,679
於2019年12月31日的遞延稅項資產總額	36,611	90,801	68,735	12,482	2,561,358	245,022	3,015,009

財務報表附註

2019年12月31日

19. 遞延稅項(續)

於年內的遞延稅項資產及負債的變動如下：(續)

遞延稅項負債

	財務擔保合約 撥備變動 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	按公平值計入 損益之金融資 產導致公平值 調整 人民幣千元	投資物業 導致公平值 調整 人民幣千元	業務合併 導致公平值 調整 人民幣千元	隨著時間 的推移確認 收入 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	—	—	3,137	68,397	259,906	407,184	738,624
收購附屬公司	—	—	—	—	100,841	—	100,841
年內(計入)/扣除自損益的遞延稅項(附註10)	—	—	(1,010)	17,993	(88,373)	285,354	213,964
於2018年12月31日的遞延稅項負債總額	—	—	2,127	86,390	272,374	692,538	1,053,429
採納國際財務報告準則第16號的影響	—	27,121	—	—	—	—	27,121
於2019年1月1日(經重列)	—	27,121	2,127	86,390	272,374	692,538	1,080,550
收購附屬公司(附註35)	—	—	—	—	2,327	—	2,327
出售附屬公司(附註36)	—	—	—	(9,406)	—	—	(9,406)
年內(計入)/扣除自損益的遞延稅項(附註10)	20,846	9,081	(1,720)	12,464	(15,512)	(163,803)	(138,644)
於2019年12月31日的遞延稅項負債總額	20,846	36,202	407	89,448	259,189	528,735	934,827

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的本集團遞延稅項結餘分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	2,932,066	1,852,380
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(851,884)	(335,182)
持續經營業務的遞延稅項資產淨額	2,080,182	1,517,198

概無就該等虧損確認遞延稅項資產，此乃由於該等虧損來自已處於一段時間虧損狀態的附屬公司，且應課稅溢利被認為不大可能可用於抵扣可動用的稅項虧損。

財務報表附註

2019年12月31日

19. 遞延稅項(續)

概無就以下項目確認遞延稅項資產：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
稅項虧損	438,898	184,775
可扣減暫時性差異	269,868	40,810
	708,766	225,585

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者的司法權區訂立了稅務條約，可採用較低預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，本集團須就該等在中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2019年12月31日，概無就本公司及本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將留在中國內地以擴展本集團的營運，因此該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。與於並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時性差異總額合共約為人民幣484,802,000元(2018年：人民幣177,817,000元)。

20. 按公平值計入損益的金融資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
上市股本投資，按公平值	77,147	—
其他非上市投資，按公平值	213,576	228,757
於年末	290,723	228,757

上述股本投資分類為按公平值計入損益的金融資產，因其為持作買賣。

上述非上市投資為由中國大陸的銀行所發行的理財產品，由於其合約現金流量並非僅為本金及利息付款，故此強制分類為按公平值計入損益的金融資產。

財務報表附註

2019年12月31日

21. 開發中物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	99,481,406	61,379,980
添置	74,925,376	64,690,259
收購附屬公司(附註35)	198,398	1,026,716
出售附屬公司(附註36)	(1,936,105)	(3,115,570)
轉撥至持作出售的已完工物業(附註22)	(43,720,348)	(24,469,168)
已確認的減值虧損(附註6)	(223,637)	(54,800)
轉撥至持作出售的已完工物業的減值虧損(附註22)	54,800	23,989
年末	128,779,890	99,481,406

本集團的開發中物業位於在中國內地的租賃土地。

於2019年12月31日，本集團總賬面值為約人民幣58,951,830元(2018年：人民幣43,299,210,000元)的若干開發中物業已用於抵押以獲得授予本集團的銀行及其他借款(附註29)。

開發中物業的減值撥備變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	(54,800)	(23,989)
已確認減值虧損(附註6)	(223,637)	(54,800)
轉撥至持作出售的已完工物業的減值虧損(附註22)	54,800	23,989
年末	(223,637)	(54,800)

開發中物業的價值在報告期末進行評估。當賬面價值超過其可變現淨值時，存在減值。可變現淨值由本集團參考報告期末的現行市況和已有價格並減去適用的可變銷售費用和預期完工成本予以釐定。

財務報表附註

2019年12月31日

22. 持作出售已完工物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初賬面值	3,596,396	2,302,650
轉撥自開發中物業(附註21)	43,720,348	24,469,168
轉撥至已售物業成本(附註6)	(43,179,125)	(23,204,462)
撤銷的減值虧損(附註6)	57,872	53,029
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註21)	(54,800)	(23,989)
年末賬面值	4,140,691	3,596,396

持作出售已完工物業的減值撥備變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	(3,072)	(32,112)
撤銷的減值虧損	57,872	53,029
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註21)	(54,800)	(23,989)
年末	—	(3,072)

持作出售的已完工物業的價值在報告期末進行評估。當賬面值超過其可變現淨值時，存在減值。可變現淨值乃參考根據現行市價減去適用銷售費用計算的售價後予以釐定。

財務報表附註

2019年12月31日

23. 貿易應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項	3,035	4,354
減值	—	—
	3,035	4,354

貿易應收款項主要指來自租戶的應收租金。本集團意圖維持嚴格控制其尚未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及本集團貿易應收款項與大量不同客戶相關，因此並不存在信貸風險大幅集中的情況。

貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
少於一年	3,035	4,354
一年以上	—	—
	3,035	4,354

未逾期的應收款項與近期並無違約記錄的大量不同客戶有關。

本集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按相同信貸風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。基於對預期虧損率及總賬面值的評估，本公司董事認為有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無計提虧損撥備。

財務報表附註

2019年12月31日

24. 預付款項及其他應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預付稅項及其他可收回稅項	6,524,263	4,831,011
與第三方土地使用權有關的按金	1,545,369	1,061,478
土地拍賣按金	3,012,230	1,310,696
其他按金	4,125,878	3,110,325
收購土地使用權的進度預付款項	1,335,006	370,952
建築成本預付款項	396,546	214,589
投資合營企業及聯營公司的預付款項	—	96,202
出售附屬公司、合營企業及聯營公司應收款項	—	85,000
應收附屬公司非控股股東款項	19,434,349	10,511,110
其他應收款項	1,933,570	728,357
	38,307,211	22,319,720
減：減值	23,493	13,623
減：分類為流動資產的部分	38,283,718	22,209,895
非流動部分	—	96,202

其他應收款項無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收款項減值撥備的變動如下所示：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	13,623	2,659
已確認減值虧損	9,870	10,964
年末	23,493	13,623

應收附屬公司非控股股東款項及其他按金的內部信用評級被視為良好等級。本集團已評估該等應收款項的信用風險自初始確認起並無大幅增加。評估該等應收款項的預期虧損率為0.1%。本集團已評估預期虧損率和賬面總值，已基於12個月預期信貸虧損計量減值，並評估得出於2019年12月31日的預期信貸虧損為人民幣23,493,000元（2018年：人民幣13,623,000元）。

財務報表附註

2019年12月31日

25. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及銀行結餘	26,495,261	23,080,364
減：受限制現金	10,194,619	7,892,069
已抵押存款	1,344,886	636,777
現金及現金等價物	14,955,756	14,551,518
以人民幣計值	14,506,628	14,551,510
以港元計值	27,453	8
以美元計值	421,675	—
	14,955,756	14,551,518

根據有關中國法規，本集團的若干物業開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2019年12月31日，該等受限制現金為人民幣10,194,619,000元（2018年：人民幣7,892,069,000元）。

於2019年12月31日，本集團總賬面值約為人民幣692,007,899元（2018年：無）的若干已受限制現金已質押，用於獲得授予本集團的銀行及其他借款（附註29）。

於2019年12月31日，本集團總賬面值約為人民幣44,757,125元（2018年：人民幣21,500,000元）的若干已抵押存款已質押，用於獲得授予本集團的銀行及其他借款（附註29）。

於2019年12月31日，人民幣1,302,011,000元（2018年：人民幣615,277,000元）的銀行存款已質押作為買家按揭貸款或項目建設的抵押或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國外匯管理規定及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲得授權進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約歷史且信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

於2019年12月31日，受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的內部信貸評級被視為良好等級。本集團已評估得出受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的信貸風險自初步確認後並未大幅增加，並已根據12個月預期信貸虧損計量減值，且已評估得出預期信貸虧損並不重大。

財務報表附註

2019年12月31日

26. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	11,706,261	8,421,930
一年以上	354,275	76,365
	12,060,536	8,498,295

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

於報告期末貿易應付款項及應付票據的公平值與其相應賬面值相若，原因是其到期期限相對較短。

27. 其他應付款項及應計費用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付附屬公司非控股股東款項	13,290,815	14,711,981
收取自第三方之土地拍賣相關墊款	2,183,573	2,384,679
建築相關留置按金	1,303,991	1,006,885
物業銷售相關按金	428,322	576,755
營業稅及附加費	389,532	369,625
應付工資及福利	581,642	675,027
應付利息	151,836	160,719
其他	689,376	590,497
	19,019,087	20,476,168

其他應付款項及應付附屬公司非控股股東款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各報告期末的公平值與其相應的賬面值相若。

財務報表附註

2019年12月31日

28. 合約負債

本集團已確認以下與收益相關的合約負債：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合約負債	115,873,077	95,482,250

本集團根據物業銷售合約所載的計費時間表向客戶收款。付款通常在根據合約履責之前收到，款項主要來自物業開發及銷售。

29. 計息銀行及其他借款

	2019年12月31日			2018年12月31日		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	5.87-9.00	2020	2,193,310	4.57-14.40	2019	490,000
銀行貸款－無抵押			—	9.00-12.50	2019	232,000
其他貸款－有抵押	5.00-15.00	2020	10,378,095	9.00-14.00	2019	5,854,621
其他貸款－無抵押	5.63-16.03	2020	890,550	6.53-18.00	2019	673,201
長期銀行貸款的即期部分						
－有抵押	5.50-9.50	2020	4,786,982	5.25-9.80	2019	4,593,900
長期其他貸款的即期部分						
－有抵押	6.89-14.50	2020	1,876,376	6.15-12.50	2019	2,624,950
			20,125,313			14,468,672
非即期						
銀行貸款－有抵押	3.50-9.50	2021-22	11,991,707	4.51-9.80	2020-21	5,211,318
銀行貸款－無抵押	4.75	2021	1,150,000	9.45	2021	820,000
其他貸款－有抵押	4.75-13.00	2021-22	2,718,849	6.89-14.00	2020-21	4,844,927
其他貸款－無抵押			—	13.50-14.50	2020	1,660,000
			15,860,556			12,536,245
			35,985,869			27,004,917

財務報表附註

2019年12月31日

29. 計息銀行及其他借款(續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	6,980,292	5,315,900
第二年	11,251,174	3,979,318
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,890,533	2,052,000
	20,121,999	11,347,218
應償還其他借款：		
一年內或按要求	13,145,021	9,152,772
第二年	2,718,849	6,104,927
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	400,000
	15,863,870	15,657,699
	35,985,869	27,004,917

本集團借款均以人民幣計值。

本集團若干銀行及其他借款通過質押下列資產作抵押，其於報告期末的賬面值如下：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
開發中物業	21	58,951,830	43,299,210
投資物業	14	351,000	349,000
受限制現金	25	692,008	—
已抵押存款	25	44,757	21,500

本公司管理層已評估得出計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，主要原因為該等借款乃本集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率作出。

- i. 本集團的銀行及其他借款由其關聯方擔保(附註39(4))。
- ii. 於2019年12月31日由本公司非控股股東及獨立第三方擔保的若干銀行及其他借款最多為人民幣4,241,440,000元(2018年：人民幣3,504,969,000元)。

財務報表附註

2019年12月31日

30. 財務擔保合約撥備

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初	84,869	—
公平值變動	(83,385)	—
增加	29,880	84,869
於年末	31,364	84,869

財務擔保合約指就本集團合營企業及聯營公司借款給予銀行及其他財務機構的擔保。詳情載於附註39。

除有限情況外，本集團並不提供財務擔保。所有擔保均由本集團董事批准。

財務擔保合約按預期信貸虧損撥備與初步確認金額的較高者減去已確認累計收入金額計量。預期信貸虧損撥備按估計現金短缺計量，此乃基於償還持有人(即銀行)產生信貸虧損的預期付款減去本集團預期自債務人(即合營企業及聯營公司)收到的任何金額。於截至2019年12月31日止年度，因提供予合營企業及聯營公司擔保計提預期信貸虧損撥備人民幣31,364,000元(2018年：人民幣84,869,000元)。

31. 優先票據

	2019年			2018年				
	原貨幣本金 千美元	合約利率 (%)	到期日	人民幣 千元	原貨幣本金 千美元	合約利率 (%)	到期日	人民幣 千元
2020年到期之優先票據I (「2020年票據I」)	200,000	9.75	2020	1,378,045				—
2021年到期之優先票據I (「2021年9月票據I」)	300,000	11.50	2021	2,107,742				—
2021年到期之優先票據II (「2021年9月票據II」)	100,000	11.50	2021	709,584				—
				4,195,371				—
減：即期部分				1,378,045				—
非即期部分				2,817,326				—

財務報表附註

2019年12月31日

31. 優先票據(續)

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
本集團應償還的優先票據如下：		
須於一年內償還	1,378,045	—
須於第二年償還	2,817,326	—
須於第三至第五年償還	—	—
總計	4,195,371	—

2020年票據

於2019年11月26日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的2020年票據，票面利率為9.75%，並於2020年內到期。本公司籌得所得款項淨額195,602,824美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。

於2020年11月24日之前任何時間，本公司可隨時選擇按相等於所贖回2020年票據本金額的100%，另加截至贖回日期(不包括該日)的適用溢價以及直至贖回日期(不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價贖回全部而非部分2020年票據。

於2020年11月24日之前任何時間，本公司可隨時以股本發售中一次或多次出售普通股的所得現金款項淨額，按所贖回2020年票據本金額的109.75%另加直至贖回日期(不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2020年票據本金總額最多35%，惟須受若干條件規限：

此外，倘本公司因特定稅法的若干變動而須支付若干額外款項，本公司可按相等於2020年票據本金額的100%加任何應計及未付利息的贖回價贖回2020年票據，惟須受若干條件規限。

2021年9月票據I及II

於2019年9月26日，本公司發行本金總額為300,000,000美元的2021年9月票據I，票面利率為11.50%，並於2021年內到期。本公司籌得所得款項淨額292,791,737美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。

於2019年10月10日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的2021年9月票據II，票面利率為11.50%，並於2021年內到期。本公司籌得所得款項淨額98,741,127美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。

於2021年11月26日之前任何時間，本公司可隨時選擇按相等於所贖回2021年9月票據I及II本金額的100%，另加截至贖回日期(不包括該日)的適用溢價以及直至贖回日期(不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價贖回全部而非部分2021年9月票據I及II。

財務報表附註

2019年12月31日

31. 優先票據(續)

2021年9月票據I及II(續)

於2021年9月26日之前任何時間，本公司可隨時以股本發售中一次或多次出售普通股的所得現金款項淨額，按所贖回2021年9月票據I及II本金總額的111.50%另加直至贖回日期(不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2021年9月票據I及II本金總額最多35%，惟須受若干條件規限。

此外，倘本公司因特定稅法的若干變動而須支付若干額外款項，本公司可按相等於2021年9月票據I及II本金總額的100%加任何應計及未付利息的贖回價贖回2021年9月票據I及II，惟須受若干條件規限。

2020年票據及2021年9月票據I及II由本集團若干現有附屬公司擔保。

由於2020年票據及2021年9月票據I及II的提早贖回期權的公平值並不重大，因此本集團未於發行日期及2019年12月31日確認該等公平值。

32. 股本

股份

	2019年 12月31日 港元	2019年 12月31日 港元
已發行及繳足：		
3,581,791,500股(2018年：9,694,675股)每股面值 0.01港元(2018年：每股面值0.01港元)的普通股	35,817,915	96,947

以下為本公司股本變動摘要：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2018年1月1日	—	—
發行新股份	9,694,675	85
於2018年12月31日及2019年1月1日	9,694,675	85
發行普通股	530,000,000	4,653
因資本化發行普通股	2,990,305,325	26,249
因超額配股權發行普通股	51,791,500	463
於2019年12月31日	3,581,791,500	31,450

財務報表附註

2019年12月31日

32. 股本(續)

股份(續)

本公司於2018年3月22日在開曼群島註冊成立，法定股本為人民幣380,000元，分為38,000,000股每股面值人民幣0.01元的股份。於其註冊成立日期，本公司向一名認購人配發1股人民幣0.01元的普通股，並於2018年3月29日轉讓予梁中國際有限公司(一間由楊劍先生控制的公司)。

於2018年3月29日，本公司分別配發及發行1股人民幣0.01元(現金形式)的普通股予梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司。

於2018年6月22日，本公司分別配發及發行94股普通股、2股普通股及1股普通股予梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司。

於2018年8月15日，分別向梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司配發及發行按總對價140,265,600美元悉數繳足的9,119,905股股份、287,997股股份及191,998股股份。

於2018年8月29日，向Abundant Talent Global Co., Ltd. 配發及發行94,675股股份，而本公司的已發行股本為人民幣96,946.75元。

於2019年7月16日，在香港聯合交易所上市時，本公司以每股5.55港元的價格發行530,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，總現金代價為2,915,000,000港元(相當於約人民幣2,558,787,000元)。相關股本金額為約人民幣4,653,000元及發行產生的股份溢價為約人民幣2,453,777,000元(經扣除股份發行成本)。已付及應付的股份發行成本主要包括股份包銷佣金、律師費用、申報會計師費用及其他相關成本，屬直接歸屬於發行新股的增量成本。該等成本人民幣100,357,000元已於發行產生的股份溢價中扣除。

於2019年7月16日，以資本化方式發行2,990,305,325股每股面值0.01港元的股份，相關股本金額為約人民幣26,249,000元。

於2019年8月5日，在香港聯交所上市後，超額配股權獲部分行使，因此本公司按每股5.55港元配發及發行51,791,500股額外股份，總現金代價為287,443,000港元(相當於約人民幣256,715,000元)。相關股本金額為約人民幣462,550元及發行產生的股份溢價為約人民幣247,504,554元(經扣除發行成本)。已付及應付的股份發行成本主要包括股份包銷佣金及其他相關成本，屬直接歸屬於發行新股的增量成本。該等成本人民幣8,748,000元已於發行產生的股份溢價中扣除。

財務報表附註

2019年12月31日

33. 儲備

截至2019年12月31日止年度，本集團的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

(a) 股份溢價

股份溢價代表已發行股份面值與收到對價之間的差額。

(b) 合併儲備

本集團的合併儲備指重組完成前本集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及本集團現時旗下公司的若干附屬公司權益持有人的注資。

(c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須按稅後淨溢利的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國公認會計準則釐定，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及本集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於本集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(d) 資本儲備

該資本儲備主要指收購成本與所收購的非控股權益(即收購附屬公司新增的非控股權益)的差額，或出售所得款項與所出售非控股權益(即在並無失去控制權的情況下向非控股股東出售附屬公司部分權益)的差額。資本儲備的變動詳情載於綜合權益變動表。

(e) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括換算集團實體財務報表產生的所有外匯差額。該儲備根據附註2.4所載的會計政策處理。

34. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於本年度，本集團錄得有關樓宇及辦公室租賃安排的使用權資產及租賃負債非現金增添分別人民幣73,511,000元及人民幣73,511,000元(2018年：無)。

財務報表附註

2019年12月31日

34. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債變動

	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	優先票據 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	融資活動 產生的 負債總額 人民幣千元
於2018年1月1日	24,476,345	9,849,122	—	—	34,325,467
融資現金流量產生的變動	2,528,572	2,717,869	—	—	5,246,441
非融資現金流量產生的變動	—	(5,147,853)	—	—	(5,147,853)
於2018年12月31日	27,004,917	7,419,138	—	—	34,424,055
採納國際財務報表準則第16號的影響 於2019年1月1日(經重列)	—	—	—	108,485	108,485
於2019年1月1日(經重列)	27,004,917	7,419,138	—	108,485	34,532,540
融資現金流量產生的變動	9,244,952	4,480,153	4,195,371	(35,552)	17,884,924
新租賃	—	—	—	73,511	73,511
利息開支	—	—	—	6,509	6,509
分類為經營現金流量的已付利息	—	—	—	(6,509)	(6,509)
因應付關聯公司款項分類為經營現金流量 而增加	—	86,344	—	—	86,344
因出售附屬公司而減少	(264,000)	—	—	—	(264,000)
於2019年12月31日	35,985,869	11,985,635	4,195,371	146,444	52,313,319

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2019年 人民幣千元
於經營活動內	(22,233)
於融資活動內	(35,552)
	(57,785)

財務報表附註

2019年12月31日

35. 業務合併

收購山東明耀置業有限公司(「山東明耀」)

於2019年1月18日，本集團收購山東明耀(一家非上市公司，註冊資本為人民幣18,000,000元)的54%股權。山東明耀主要從事物業開發及營運。該收購屬於本集團擴張其物業開發市場份額戰略的一部分。該項收購的購買對價已於收購日期以人民幣25,479,000元的現金形式支付。

上述被收購附屬公司可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	2019年 於收購時確認 的公平值 人民幣千元
在建物業	198,398
現金及現金等價物	6,047
預付款項及其他應收款項	14,128
貿易應付款項及應付票據	(576)
其他應付款項及應計費用	(188,755)
遞延稅項負債	(2,327)
可識別資產淨值(以公平值計)總額	26,915
非控股權益(以非控股權益佔資產淨值相應份額計)	(1,436)
收購所得資產淨值	25,479
以現金償付	25,479

有關收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	2019年 人民幣千元
現金對價	(25,479)
獲得的現金及現金等價物	6,047
計入來自投資活動的現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(19,432)

財務報表附註

2019年12月31日

35. 業務合併(續)

收購山東明耀置業有限公司(「山東明耀」)(續)

自收購以來，截至2019年12月31日止年度，山東明耀對本集團的收益貢獻為零，且佔綜合溢利為人民幣15,489,000元。倘合併於2019年1月1日發生，本集團的收益及溢利分別為人民幣56,639,566,000元及人民幣6,255,908,000元。

36. 出售附屬公司

截至2019年12月31日止年度

(a) 揚州錦鴻置業有限公司

根據日期為2019年1月8日的股份轉讓協議，本集團出售其於揚州錦鴻置業有限公司的30%股權予上海融創房地產開發集團有限公司，對價為人民幣15,000,000元。

(b) 揚州梁瑞置業有限公司

根據日期為2019年1月29日的股份轉讓協議，本集團出售其於揚州梁瑞置業有限公司的67%股權予南京正惠置業有限公司及恒通建設集團有限公司，對價為零。

(c) 杭州金悅企業管理有限公司

根據日期為2019年2月15日的股份轉讓協議，本集團出售其於杭州金悅企業管理有限公司的47%股權予溫州城際投資管理有限公司，對價為人民幣2,078,685元。

(d) 南寧梁悅置業有限公司

根據日期為2019年4月1日的股份轉讓協議，本集團出售其於南寧梁悅置業有限公司的71%股權予杭州金翰控股集團有限公司及寧波梅山保稅港區桂悅投資合夥企業(有限合夥)，對價為零。

(e) 宜城市御融置業有限公司

根據日期為2019年4月26日的股份轉讓協議，本集團出售其於宜城市御融置業有限公司的35%股權予湖北恒鑫力置業有限公司，對價為人民幣28,917,808元。

(f) 蘇州恒信置業有限公司

根據日期為2019年4月28日的股份轉讓協議，本集團出售其於蘇州恒信置業有限公司的50%股權予蘇州新力創悅房地產有限公司，對價為人民幣5,000,000元。

財務報表附註

2019年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

截至2019年12月31日止年度(續)

(g) 贛州瑞御置業有限公司

根據日期為2019年5月30日的股份轉讓協議，本集團出售其於贛州瑞御置業有限公司的67%股權予池州梁鑫企業管理諮詢服務有限公司、吉安市宏盛企業管理有限公司及萍鄉中梁榮房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)，對價為零。

(h) 鹽城市中梁信置業有限公司

根據日期為2019年8月13日的股份轉讓協議，本集團出售其於鹽城市中梁信置業有限公司的70%股權予鹽城通達置業有限公司，對價為零。

(i) 杭州梁信置業有限公司

根據日期為2019年8月20日的股份轉讓協議，本集團出售其於杭州梁信置業有限公司的50%股權予杭州金地自在城房地產發展有限公司，對價為人民幣200,000,000元。

(j) 義烏市梁恒置業有限公司

根據日期為2019年8月20日的股份轉讓協議，本集團出售其於義烏市梁恒置業有限公司的50%股權予杭州金地自在城房地產發展有限公司，對價為零。

(k) 三門縣中梁恒置業有限公司

根據日期為2019年12月11日的股份轉讓協議，本集團出售其於三門縣中梁恒置業有限公司的57%股權予三門華順投資有限公司，對價為零。

截至2018年12月31日止年度

(a) 廈門梁博置業有限公司

根據日期為2018年1月22日的股份轉讓協議，本集團出售其於廈門梁博置業有限公司的100%股權予浙江天劍置業有限公司(一家關聯方)，對價為零。對價乃經參考2018年1月31日出售的股權相應價值釐定。

(b) 上海新中梁房地產開發集團有限公司

根據日期為2018年3月12日的股份轉讓協議，本集團出售其於上海新中梁房地產開發集團有限公司的100%股權予蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣100,000,000元。對價乃經參考2018年3月31日出售的股權相應價值釐定。

財務報表附註

2019年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

(c) 上海華成中梁置業有限公司

根據日期為2018年3月12日的股份轉讓協議，本集團出售其於上海華成中梁置業有限公司的100%股權予蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣60,000,000元。對價乃經參考2018年3月31日出售的股權相應價值釐定。

(d) 上海中梁物業發展有限公司

根據日期為2018年3月20日的股份轉讓協議，本集團出售其於上海中梁物業發展有限公司的100%股權予上海良中管理諮詢有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣5,000,000元。對價乃經參考2018年3月31日出售的股權相應價值釐定。

(e) 上海金華成置業有限公司

根據日期為2018年3月31日的股份轉讓協議，本集團出售其於上海金華成置業有限公司的100%股權予蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣50,000,000元。對價乃經參考2018年4月30日出售的股權相應價值釐定。

(f) 濱州市梁基置業有限公司

根據日期為2018年4月16日的股份轉讓協議，本集團出售其於濱州市梁基置業有限公司的100%股權予浙江天劍置業有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣50,000,000元。對價乃經參考2018年4月30日出售的股權相應價值釐定。

(g) 安徽鵠環企業管理諮詢有限公司

根據日期為2018年5月2日的股份轉讓協議，本集團出售其於安徽鵠環企業管理諮詢有限公司的100%股權予浙江天劍置業有限公司(一家關聯方)，對價為零。對價乃經參考2018年5月31日出售的股權相應價值釐定。

(h) 梁岳管理諮詢(上海)有限公司

根據日期為2018年5月3日的股份轉讓協議，本集團出售其於梁岳管理諮詢(上海)有限公司的100%股權予創弘棠(上海)管理諮詢有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣8,000,000元。對價乃經參考2018年5月31日出售的股權相應價值釐定。

(i) 萊蕪贏和中梁置業有限公司

根據日期為2018年7月19日的股份轉讓協議，本集團出售其於萊蕪贏和中梁置業有限公司的66%股權予萊蕪贏和置業有限公司，對價為零。對價乃經參考2018年7月31日出售的股權相應價值釐定。

財務報表附註

2019年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

(j) 邵陽梁泰房地產開發有限公司

根據日期為2018年7月31日的股份轉讓協議，本集團出售其於邵陽梁泰房地產開發有限公司的15%股權予武漢長興輝業管理合夥企業(有限合夥)，對價為人民幣7,500,000元。對價乃經參考2018年7月31日出售的股權相應價值釐定。

(k) 長沙梁軒置業有限公司

根據日期為2018年8月28日的股份轉讓協議，本集團出售其於長沙梁軒置業有限公司的99%股權予利得股權投資管理有限公司，對價為零。對價乃經參考2018年8月31日出售的股權相應價值釐定。

(l) 吉安中梁泰置業有限公司

根據日期為2018年8月15日的股份轉讓協議，本集團出售其於吉安中梁泰置業有限公司的30%股權予五礦國際信託有限公司，對價為人民幣21,430,000元。對價乃經參考2018年8月31日出售的股權相應價值釐定。

(m) 金華市福橋置業有限公司

根據日期為2018年8月30日的股份轉讓協議，本集團出售其於金華市福橋置業有限公司的50%股權予杭州金地自在城房地產發展有限公司，對價為人民幣10,000,000元。對價乃經參考2018年8月31日出售的股權相應價值釐定。

(n) 南京梁碩置業有限公司

根據日期為2018年10月15日的股份轉讓協議，本集團出售其於南京梁碩置業有限公司的99%股權予嘉興盛世神州包利股權投資合夥企業(有限合夥)，對價為零。對價乃經參考2018年10月31日出售的股權相應價值釐定。

(o) 杭州梁晟置業有限公司

根據日期為2018年11月1日的股份轉讓協議，本集團出售其於杭州梁晟置業有限公司的100%股權予鴻翔房地產開發有限公司，對價為零。對價乃經參考2018年10月31日出售的股權相應價值釐定。

財務報表附註

2019年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

(p) 上海興滄置業有限公司

根據日期為2018年12月11日的股份轉讓協議，本集團出售其於上海興滄置業有限公司的50%股權予商震先生，對價為零。對價乃經參考2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

根據日期為2018年12月11日的股份轉讓協議，本集團出售其於上海興滄置業有限公司的50%股權予文冰女士，對價為零。對價乃經參考2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

(q) 梁寶(杭州)互聯網科技服務有限公司

根據日期為2018年12月19日的股份轉讓協議，本集團出售其於梁寶(杭州)互聯網科技服務有限公司的50%股權予商震先生，對價為零。對價乃經參考2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

根據日期為2018年12月19日的股份轉讓協議，本集團出售其於梁寶(杭州)互聯網科技服務有限公司的50%股權予文冰女士，對價為零。對價乃經參考2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

財務報表附註

2019年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

於出售日期的資產及負債的賬面值如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售下列各項的資產淨值：		
物業、廠房及設備(附註13)	1,032	2,420
投資物業(附註14)	69,500	—
遞延稅項資產(附註19)	24,418	—
開發中物業(附註21)	1,936,105	3,115,570
可收回稅項	37,495	1,563
現金及現金等價物	380,058	75,456
於聯營公司的投資	670,000	214,343
預付款項及其他應收款項	2,062,275	2,639,274
貿易應付款項及應付票據	(216,482)	(236,169)
合約負債	(1,420,847)	(334)
計息銀行及其他借款	(264,000)	(215,000)
應繳稅項	(16,271)	—
遞延稅項負債(附註19)	(9,406)	—
其他應付款項及應計費用	(3,117,629)	(5,242,187)
非控股權益	(81,129)	(8,724)
	55,119	346,212
出售附屬公司收益/(虧損)	4,029	(23,215)
以現金償付	59,148	—

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金對價	59,148	—
出售之現金及銀行結餘	(380,058)	(75,456)
就出售附屬公司現金及現金等價物流出淨額	(320,910)	(75,456)

本公司董事認為並非所有出售的附屬公司對本集團而言均屬重大，因此部分附屬公司於出售日期的個別財務資料並未披露。

財務報表附註

2019年12月31日

37. 或然負債

於報告期間末，未於綜合財務報表內撥備的或然負債如下：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的融資向銀行提供的擔保	(1)	51,717,760	28,897,294
就授予關聯公司的融資向銀行提供的擔保	(2)	10,228,866	6,594,169

- (1) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已抵押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品。倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於年內，本集團並未就向本集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (2) 本集團就向關聯公司作出借款向銀行及其他機構提供擔保。截至2019年12月31日，因提供關聯公司擔保，計提撥備人民幣31,364,000元(2018年：人民幣84,869,000元)。

財務報表附註

2019年12月31日

38. 承擔

(a) 於報告期末，本集團擁有以下資本承擔：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業開發活動	68,331,392	40,652,123
收購土地使用權	2,887,197	1,930,992
應付合營企業及聯營公司注資	3,999,720	1,464,253
	75,218,309	44,047,368

(b) 於2018年12月31日的經營租賃承擔

本集團於經營租賃安排項下租賃若干其辦公物業。辦公物業租賃協定之租期介乎一個月至15年。

於2018年12月31日，本集團不可取消經營租賃項下之未來最低租賃付款總額的到期情況如下：

	2018年 人民幣千元
一年內	82,489
第二至第五年內(包括首尾兩年)	88,348
五年後	2,720
	173,557

財務報表附註

2019年12月31日

39. 關聯方交易

(1) 重大關聯方交易

(a) 除此等財務報表另行詳述的交易外，本年度本集團與關聯方進行以下交易：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向關聯公司墊款：		
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	653	879,640
合營企業及聯營公司	18,046,174	16,340,940
受最終控股股東控制的公司	79,352	20,715,480
償還向關聯公司墊款：		
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	14,591	1,116,338
合營企業及聯營公司	18,205,777	10,042,749
受最終控股股東控制的公司	302,243	19,092,375
來自關聯公司墊款：		
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	547,304
合營企業及聯營公司	15,215,605	12,999,594
受最終控股股東控制的公司	94,494	5,128,989
償還來自關聯公司墊款：		
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	119,458	616,639
合營企業及聯營公司	10,545,731	9,494,973
受最終控股股東控制的公司	164,757	5,846,406
向合營企業及聯營公司提供物業管理服務 ^(附註)	—	1,199
向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務 ^(附註)	181,276	86,338
來自受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司的利息收入 ^(附註)	—	133,411
來自受若干董事重大影響的公司的融資成本 ^(附註)	3,750	23,086
受最終控股股東控制的公司提供物業管理服務	221,575	98,734

財務報表附註

2019年12月31日

39. 關聯方交易 (續)

(1) 重大關聯方交易 (續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
受最終控股股東控制的公司提供設計、裝修及舨裝服務*(附註)	8,238	—

附註：該等交易乃根據相關訂約方相互協定的條款及條件進行。

* 上述的關聯方交易亦構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。

(2) 出售附屬公司

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售附屬公司對價(附註36)	—	273,000

(3) 與關聯方的其他交易

- i. 於2019年12月31日，控股股東及蘇州工業園區華成房地產開發有限公司已為金額為零(2018年12月31日：人民幣5,262,550,000元)的若干銀行及其他借款提供共同擔保。
- ii. 於2019年12月31日，控股股東已為金額為零(2018年12月31日：人民幣2,320,339,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- iii. 於2019年12月31日，蘇州工業園區華成房地產開發有限公司已為金額最多為零(2018年12月31日：人民幣2,055,880,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- iv. 江蘇中權和建設有限公司以7.45%的年利率向本集團提供兩年期貸款作房地產開發。於2019年12月31日，上述貸款未清償結餘為零(2018年12月31日：人民幣138,600,000元)。該貸款已計入本集團綜合財務狀況表「計息銀行及其他借款」。
- v. 於2019年12月31日，瑞安市悅塘置業有限公司已為金額為零(2018年12月31日：人民幣204,000,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- vi. 於2019年12月31日，舒城文築地產有限公司已為金額為零(2018年12月31日：人民幣70,000,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- vii. 於2019年12月31日，德清錦皓置業有限公司已為金額最多為人民幣235,200,000元(2018年12月31日：人民幣400,000,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- viii. 於2019年12月31日，本集團已為授予其合營企業及聯營公司的金額最多為人民幣10,228,866,000元(2018年12月31日：人民幣6,594,169,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。

財務報表附註

2019年12月31日

39. 關聯方交易(續)

(4) 與關聯方的未清償結餘

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	43,717	57,655
應收合營企業及聯營公司	9,401,294	9,560,897
應收受最終控股股東控制的公司	1,189	222,891
應付受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	119,458
應付合營企業及聯營公司	11,898,776	7,228,902
應付受最終控股股東控制的公司	86,859	70,778

與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

(5) 本集團主要管理人員薪酬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期僱員福利	77,369	35,153
養老金計劃供款	512	611
向主要管理人員支付的薪酬總額	77,881	35,764

有關董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註

2019年12月31日

40. 按類別劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

2019年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的 金融資產 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註24)	23,560,227	—	23,560,227
按公平值計入損益的金融資產(附註20)	—	290,723	290,723
應收關聯公司款項(附註39)	9,446,200	—	9,446,200
受限制現金(附註25)	10,194,619	—	10,194,619
已抵押存款(附註25)	1,344,886	—	1,344,886
現金及現金等價物(附註25)	14,955,756	—	14,955,756
	59,501,688	290,723	59,792,411

金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
優先票據(附註31)	4,195,371	—	4,195,371
租賃負債(附註16)	146,444	—	146,444
貿易應付款項及應付票據(附註26)	12,060,536	—	12,060,536
其他金融負債	—	92,378	92,378
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註27)	15,434,018	—	15,434,018
應付關聯公司款項(附註39)	11,985,635	—	11,985,635
計息銀行及其他借款(附註29)	35,985,869	—	35,985,869
財務擔保合約撥備	—	31,364	31,364
	79,807,873	123,742	79,931,615

財務報表附註

2019年12月31日

40. 按類別劃分的金融工具(續)

於報告期末各類金融工具的賬面值如下(續)：

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的 金融資產 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註24)	13,621,435	—	13,621,435
按公平值計入損益的金融資產(附註20)	—	228,757	228,757
應收關聯公司款項(附註39)	9,841,443	—	9,841,443
受限制現金(附註25)	7,892,069	—	7,892,069
已抵押存款(附註25)	636,777	—	636,777
現金及現金等價物(附註25)	14,551,518	—	14,551,518
	46,543,242	228,757	46,771,999

金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註26)	8,498,295	—	8,498,295
其他金融負債	—	59,284	59,284
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註27)	16,470,082	—	16,470,082
應付關聯公司款項(附註39)	7,419,138	—	7,419,138
計息銀行及其他借款(附註29)	27,004,917	—	27,004,917
財務擔保合約撥備	—	84,869	84,869
	59,392,432	144,153	59,536,585

財務報表附註

2019年12月31日

41. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	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
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產	290,723	228,757	290,723	228,757
金融負債				
優先票據	4,195,371	—	4,205,800	—
計息銀行及其他借款(附註29)	35,985,869	27,004,917	36,000,290	26,991,997
其他金融負債	92,378	59,284	92,378	59,284
財務擔保合約撥備(附註30)	31,364	84,869	31,364	84,869
	40,304,982	27,149,070	40,329,832	27,136,150

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要乃由於該等工具的到期期限較短所致。

本集團的公司融資團隊由集團財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向集團財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由集團財務總監審核及批准。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公平值按自願訂約方之間現時進行交易(強迫或清盤出售交易除外)中買賣該等工具的金額入賬。

計息銀行及其他借款的公平值已通過使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率折現預期未來現金流量進行計算。於2019年12月31日，本集團有關計息銀行及其他借款的不良風險被評估為屬不重大。

財務報表附註

2019年12月31日

41. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

對於按公平值計入損益的金融資產的公平值，管理層已通過使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率折現預期未來現金流量進行估計。按公平值計入損益的金融資產的公平值計量分類於公平值層級的第三層。

對於其他金融負債的公平值，管理層已通過使用相關資產的預期回報率折現預期未來現金流量以估計償還負債的現金流出。金融負債的公平值計量分類於公平值層級的第三層。

公平值層級

下表說明本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2019年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公平值計入損益的金融資產	77,147	—	213,576	290,723

於2018年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公平值計入損益的金融資產	—	—	228,757	228,757

財務報表附註

2019年12月31日

41. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

按公平值計量的負債：

於2019年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
其他金融負債	—	—	92,378	92,378
財務擔保合約撥備	—	—	31,364	31,364
	—	—	123,742	123,742

於2018年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
其他金融負債	—	—	59,284	59,284
財務擔保合約撥備	—	—	84,869	84,869
	—	—	144,153	144,153

財務報表附註

2019年12月31日

41. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

就公平值披露的負債：

於2019年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據	—	4,205,800	—	4,205,800
計息銀行及其他借款	—	36,000,290	—	36,000,290
	—	40,206,090	—	40,206,090

於2018年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第一層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行及其他借款	—	26,991,997	—	26,991,997

財務報表附註

2019年12月31日

41. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

以下為於2019年及2018年12月31日對金融工具估值之重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對輸入數據之敏感度	
其他金融負債	現金流量貼現法	增量借款成本	2019年：7.20%至22.75%	增量借款成本增加/減少1%將致使公平值減少/ 增加人民幣103,000元/人民幣103,000元	
			2018年：8.20%至12.50%	增量借款成本增加/減少1%將致使公平值減少/ 增加人民幣78,000元/人民幣78,000元	
		預期年收益率	2019年：16.97%至21.45%	預期年收益率增加/減少1%將致使公平值增加/ 減少人民幣22,000元/人民幣22,000元	
			2018年：9.87%至14.96%	預期年收益率增加/減少1%將致使公平值增加/ 減少人民幣48,000元/人民幣48,000元	
按公平值計入損益的 金融資產	市場法	資產淨值	2019年：人民幣0.9708元	資產淨值增加/減少1%將致使公平值增加/ 減少人民幣2,135,760元/人民幣2,135,760元	
		現金流量貼現法	預期年收益率	2018年：8.78%	預期年收益率增加/減少1%將致使公平值增加/ 減少人民幣2,000元/人民幣2,000元
		貼現率	2018年：3.17%	貼現率增加/減少1%將致使公平值減少/ 增加人民幣1,000元/人民幣1,000元	
財務擔保合約撥備	預期信貸虧損模型	收回率	2019年：37.30%至40.00%	收回率增加/減少1%將致使公平值減少/ 增加人民幣52,905元/人民幣52,382元	
			2018年：38.00%至39.50%	收回率增加/減少1%將致使公平值減少/ 增加人民幣351,003元/人民幣351,003元	
		貼現率	2019年：1.26%至2.73%	貼現率增加/減少1%將致使公平值減少/ 增加人民幣2,663元/人民幣2,639元	
			2018年：2.39%至2.87%	收回率增加/減少1%將致使公平值減少/ 增加人民幣26,422元/人民幣26,444元	

42. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括現金及銀行等價物、受限制現金、已抵押存款、貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項及應付票據及其他應付款項，該等金融工具自其經營中直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、優先票據、按公平值計入損益的金融資產、其他金融負債、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。

財務報表附註

2019年12月31日

42. 財務風險管理目標及政策(續)

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與附註29所載的本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

於2019年12月31日，倘在所有其他變量維持不變情況下銀行借款及其他借款的利率上升/下降1%，則本集團的稅前溢利(通過對浮息借款的影響)將減少/增加約人民幣12,202,000元(2018年：人民幣10,497,000元)。

(b) 外匯風險

本集團已面臨交易性貨幣風險。該等風險源自以各單位功能貨幣以外的貨幣進行的交易。

此外，本集團已面臨有關其現金及現金等價物及優先票據的貨幣風險。

下表顯示於報告期末，本集團的稅前溢利(由於貨幣資產及負債的公平值發生變動)對美元及人民幣匯率可能出現的合理變動(所有其他變數維持不變)的敏感度。

	美元匯率 上升/(下降) %	稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元
2019年		
倘人民幣兌美元貶值	-5%	(188,685)
倘人民幣兌美元升值	+5%	188,685
倘人民幣兌港元貶值	-5%	1,373
倘人民幣兌港元升值	+5%	(1,373)
2018年		
倘人民幣兌美元貶值	-5%	—
倘人民幣兌美元升值	+5%	—
倘人民幣兌港元貶值	-5%	—
倘人民幣兌港元升值	+5%	—

財務報表附註

2019年12月31日

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。本集團的政策規定，所有擬按信貸期進行交易的客戶均須辦理信用核實程序。此外，本集團持續監控應收款項餘額，故壞賬風險並不重大。對於未以相關經營單位的功能貨幣計值的交易，在未經信貸控制主管的特別批准下，本集團不會給予信貸期。

最大風險及年終分級

下表載列基於本集團信貸政策(主要基於逾期資料，除非無需付出過多成本或精力即可獲得其他資料)列示的信貸質素及最大信貸風險，以及於12月31日的年終級別分類。呈列金額為金融資產的賬面總值及面臨的財務擔保合約信貸風險。

於2019年12月31日

	12個月 預期信貸 虧損				
	存續期預期信貸虧損				簡化方法 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	3,035	3,035
計入預付款項及其他應收款項的 金融資產					
— 正常**	23,560,227	—	—	—	23,560,227
應收關聯公司款項	9,446,200	—	—	—	9,446,200
受限制現金					
— 尚未逾期	10,194,619	—	—	—	10,194,619
已抵押存款					
— 尚未逾期	1,344,886	—	—	—	1,344,886
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	14,955,756	—	—	—	14,955,756
提供予合營企業及聯營公司的 財務擔保					
— 尚未逾期	10,228,866	—	—	—	10,228,866
	69,730,554	—	—	3,035	69,733,589

財務報表附註

2019年12月31日

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

最大風險及年終分級(續)

於2018年12月31日

	12個月 預期信貸 虧損		存續期預期信貸虧損		
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	4,354	4,354
計入預付款項及其他應收款項的 金融資產					
— 正常**	13,621,435	—	—	—	13,621,435
應收關聯公司款項	9,841,443	—	—	—	9,841,443
受限制現金					
— 尚未逾期	7,892,069	—	—	—	7,892,069
已抵押存款					
— 尚未逾期	636,777	—	—	—	636,777
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	14,551,518	—	—	—	14,551,518
提供予聯營公司及合營企業的 財務擔保					
— 尚未逾期	6,594,169	—	—	—	6,594,169
	53,137,411	—	—	4,354	53,141,765

* 貿易應收款項(本集團基於預期信貸虧損將減值資料中的簡化方法應用於此)披露於附註23。信貸風險並無出現重大集中。

** 當應收關聯公司款項及計入預付款項及其他應收款項的金融資產並無逾期及並無資料顯示該等金融資產自初始確認以來出現信貸風險大幅增加，其信貸質素視為「正常」。

財務報表附註

2019年12月31日

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

本集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款、公司債券及優先票據維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量受持續密切監控。

本集團於各報告期間末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
優先票據	—	—	1,378,045	2,817,326	4,195,371
貿易應付款項及應付票據	—	12,060,536	—	—	12,060,536
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	—	15,436,018	—	—	15,436,018
應付關聯公司款項	11,985,635	—	—	—	11,985,635
財務擔保合約	10,228,866	—	—	—	10,228,866
其他金融負債	92,378	—	—	—	92,378
計息銀行及其他借款	—	3,632,856	16,352,478	21,006,979	40,992,313
租賃負債	—	1,537	80,952	91,068	173,557
	22,306,879	31,130,947	17,811,475	23,915,373	95,164,674
2018年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	—	8,498,295	—	—	8,498,295
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	—	16,470,082	—	—	16,470,082
應付關聯公司款項	7,419,138	—	—	—	7,419,138
財務擔保合約	6,594,169	—	—	—	6,594,169
其他金融負債	59,284	—	—	—	59,284
計息銀行及其他借款	—	2,581,750	15,069,658	14,964,607	32,616,015
	14,072,591	27,550,127	15,069,658	14,964,607	71,656,983

財務報表附註

2019年12月31日

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會對派付予股東的股息作出調整、返還股東資本或發行新股。

本集團採用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額加債務淨額)來監控資本。債務淨額包括貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應付關聯公司款項、財務擔保合約撥備、其他金融負債、計息銀行及其他借款、租賃負債及優先票據，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於報告期末的資本負債比率如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元 (附註)	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	12,060,536	8,498,295	8,498,295
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	19,019,087	20,476,168	20,476,168
應付關聯公司款項	11,985,635	7,419,138	7,419,138
財務擔保合約撥備	31,364	84,869	84,869
其他金融負債	92,378	59,284	59,284
計息銀行及其他借款	35,985,869	27,004,917	27,004,917
優先票據	4,195,371	—	—
租賃負債	146,444	108,485	—
減：現金及現金等價物	(14,955,756)	(14,551,518)	(14,551,518)
債務淨額	68,560,928	49,099,638	48,991,153
母公司擁有人應佔權益	8,728,100	2,578,676	2,578,676
資本及債務淨額	77,289,028	51,678,314	51,569,829
資本負債比率	88.71%	95.01%	95.00%

附註：本集團已使用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第16號及首次採納的影響乃根據於2019年1月1日的期初結餘進行調整，而於2018年12月31日的相對金額則不予調整。此舉導致本集團的債務淨額增加，因此本集團於2019年1月1日的資本負債比率較於2018年12月31日由95.00%增加至95.01%。

財務報表附註

2019年12月31日

43. 本公司財務狀況表

於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	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	40	—
投資附屬公司	200,523	200,523
非流動資產總額	200,563	200,523
流動資產		
現金及現金等價物	441,905	1,144
應收附屬公司款項	9,374,034	963,005
流動資產總額	9,815,939	964,149
流動負債		
其他應付款項及應計費用	34,131	4,792
應付附屬公司款項	—	125
優先票據	1,378,045	—
流動負債總額	1,412,176	4,917
流動資產淨額	8,403,763	959,232
資產總額減流動負債	8,604,326	1,159,755
非流動負債		
優先票據	2,817,326	—
非流動負債總額	2,817,326	—
淨資產	5,787,000	1,159,755
權益		
股本	31,450	85
儲備	5,755,550	1,159,670
總權益	5,787,000	1,159,755

財務報表附註

2019年12月31日

43. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	—	—	—	—	—
年度合計全面收益	—	—	—	4,415	4,415
附屬公司非控股股東注資	—	—	200,523	—	200,523
發行新股份	85	954,732	—	—	954,817
於2019年1月1日及2018年12月31日的結餘	85	954,732	200,523	4,415	1,159,755
年度合計全面收益	—	—	—	2,415,134	2,415,134
發行新股份	31,365	2,675,033	—	—	2,706,398
股息及分派	—	—	—	(494,287)	(494,287)
於2019年12月31日的結餘	31,450	3,629,765	200,523	1,925,262	5,787,000

44. 報告期後事項

發行優先票據

於2020年2月18日，本公司發行於2021年到期的本金額250,000,000美元的優先票據。優先票據按8.75%的年利率計息，每半年支付一次。優先票據的到期日期為2021年2月16日。於到期前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回優先票據。贖回價的詳情於相關發售備忘錄中披露。

評估新冠病毒(COVID-19)的影響

於2020年1月初爆發的COVID-19繼續於中國內地及其他地區傳播。本集團將密切監控COVID-19疫情的發展、評估及積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。直至報告日期，評估仍在進行。

45. 批准期後財務報表

財務報表乃於2020年4月10日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

	截至12月31日止年度				
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	56,639,596	30,214,688	14,026,299	2,925,411	1,619,031
銷售成本	(43,457,345)	(23,303,847)	(11,166,324)	(2,308,844)	(1,497,855)
毛利	13,182,251	6,910,841	2,859,975	616,567	121,176
其他收入及收益	233,873	95,045	24,517	163,475	1,980
銷售及分銷開支	(2,030,081)	(1,333,901)	(823,698)	(405,186)	(106,078)
行政開支	(2,549,711)	(1,648,265)	(701,224)	(377,001)	(91,294)
金融資產減值虧損	(9,870)	(10,964)	(2,162)	(473)	(24)
其他開支	(255,162)	(197,760)	(20,333)	(30,059)	(2,502)
投資物業公平值收益	49,855	71,971	261,898	8,725	2,966
按公平值計入損益的金融資產 公平值收益/(虧損)	(6,880)	(4,039)	(5,378)	17,919	—
融資收入	515,645	353,711	150,805	63,797	9,379
融資成本	(466,533)	(433,466)	(356,320)	(269,018)	(136,256)
應佔溢利及虧損：					
合營企業	979,353	(82,242)	(134,844)	(29,053)	—
聯營公司	255,371	717,545	14,649	(33,648)	(4,718)
稅前溢利/(虧損)	9,898,111	4,438,476	1,267,885	(273,955)	(205,371)
所得稅(開支)/抵免	(3,642,203)	(1,912,189)	(769,311)	4,186	24,532
年度溢利/(虧損)	6,255,908	2,526,287	498,574	(269,769)	(180,839)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	3,833,699	1,931,336	502,667	(168,627)	(173,417)
非控股權益	2,422,209	594,951	(4,093)	(101,142)	(7,422)
	6,255,908	2,526,287	498,574	(269,769)	(180,839)

五年財務概要

	於12月31日				
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產					
非流動資產	14,389,227	7,680,424	2,721,979	846,134	334,981
流動資產	210,130,756	160,394,192	96,488,433	45,478,960	13,563,750
資產總額	224,519,983	168,074,616	99,210,412	46,325,094	13,898,731
權益及負債					
權益總額	20,871,555	6,754,232	2,353,751	654,988	154,556
非流動負債	19,629,976	12,871,427	17,175,187	10,534,680	3,357,250
流動負債	184,018,452	148,448,957	79,681,474	35,135,426	10,386,925
負債總額	203,648,428	161,320,384	96,856,661	45,670,106	13,744,175
權益及負債總額	224,519,983	168,074,616	99,210,412	46,325,094	13,898,731