



佳兆業集團控股有限公司^{*}
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1638

年報 2019

KAISA
GROUP

集團簡介

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」或「佳兆業」)及其附屬公司(統稱為「集團」)創立於一九九九年，是一家大型綜合房地產發展商。本公司股份於二零零九年十二月九日開始在香港聯合交易所有限公司主板買賣。作為粵港澳大灣區(「大灣區」)的先行者，佳兆業以前瞻性的視野，緊隨國家戰略方向，布局包括綜合開發、城市更新、商業營運、酒店管理及物業管理服務等地產業務，產品覆蓋住宅、別墅、寫字樓、服務式公寓、綜合商業大樓及大型城市綜合體。

佳兆業建基於深圳，多年來以深耕大灣區為戰略核心，策略布局深圳、廣州、惠州、珠海、佛山、東莞及中山，並將發展伸延至長江三角洲、華西、華中以及環渤海等經濟繁華的城市及地區。截至二零一九年十二月三十一日，集團位於大灣區的土地儲備近1,360萬平方米，佔整體土地儲備約51%。憑藉集團在城市更新方面的豐富經驗，集團目前於深圳、廣州及中山等大灣區市場內，坐擁大量優質舊改項目資源，為未來集團實現跨越式發展奠定堅實的基礎。

佳兆業秉承「專業、創新、價值、責任」的核心價值觀，積極在中國廣泛參與城市項目發展。近年來，集團亦把握國策發展導向，選擇性擴展業務至包括文體、大健康、科技產業等領域，以搶佔協同發展帶來的機遇。我們相信，我們的品牌「佳兆業」，是我們發展優質物業並提供滿意服務的承諾，佳兆業的發展將會為中國城市化建設注入更多的創造力。





目錄

公司資料	2
歷程	4
獎項	10
主席報告書	14
管理層討論及分析	20
項目組合－概要	28
董事及高級管理人員簡介	65
環境、社會及管治報告	72
企業管治報告	106
董事會報告	119
獨立核數師報告	131
綜合損益及其他全面收益表	137
綜合財務狀況表	139
綜合權益變動表	141
綜合現金流量表	142
綜合財務報表附註	144
財務概要	305

公司資料

執行董事

郭英成先生(主席)
孫越南先生(副主席)
鄭毅先生
麥帆先生
翁昊先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
陳少環女士

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生

授權代表

孫越南先生
麥帆先生

公司秘書

余國良先生

註冊辦事處

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

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心30樓



公司資料

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律及美國法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Harney Westwood & Riegels

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

上市資料

股份上市

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638.HK)

公司網站

<http://www.kaisagroup.com>



歷程

一、 合約銷售再創新高

佳兆業集團合約銷售首次突破千億

12月31日，佳兆業集團2019年度合約銷售金額(全口徑)達人民幣1,150億元，權益金額達人民幣881億元，集團圓滿實現全年銷售目標。



二、 信用狀況獲國際標準認可

5月，佳兆業集團接連獲得穆迪、標準普爾及惠譽三家知名國際評級機構授予信用評級，評級分別為「B1」，「B」，「B」，展望為「穩定」。集團的信用狀況得以進一步提升和鞏固。



三、 城市更新領跑者

佳兆業集團上海首個城市更新項目落地

7月3日，佳兆業集團成功摘得上海市嘉定區徐行鎮「城中村」改造地塊，該項目是嘉定區首個民營企業參與並成功完成拆遷摘牌的「城中村」改造項目，也是上海目前佔地最大的「城中村」改造項目。該項目的落地，將對集團在長三角區域的深耕提供有力支撐，並將進一步加快佳兆業舊改模式在全國的輸出。



歷程

四、 城市運營服務供應商角色日益凸顯

深圳科技城佳紛廣場正式啟動招商

4月13日，由佳兆業集團主辦的「佳兆業城市廣場時光論道暨全球招商啟動會」於深圳圓滿舉辦。同時佳兆業商業集團啟動深圳科技城佳紛廣場項目招商，標志著佳紛系產品綫第一個產品進入開業倒計時。



佳兆業文體集團自有IP「國際超級杯」成功問世

7月，在佳兆業文體集團主導下，全新打造的自有IP足球賽事—國際超級杯成功落地，隨後法國超級杯連續第二年在深圳成功舉辦。兩大國際足球IP賽事均受到球迷的熱烈追捧，此乃佳兆業文體高端賽事專業運營能力的最佳體現，也是探尋國際頂級賽事運營新模式的成功試水。



深圳航運集團旗下首家海島度假酒店盛大開業

8月24日，深圳航運集團傾力打造的東澳島佳兆業可域度假村正式對外營業，該度假村是深圳航運集團旗下首家海島度假酒店。深圳航運集團堅持多元化發展戰略，依托海上航綫，不斷拓展粵港澳大灣區濱海旅遊業務，挖掘周邊海島旅遊特色，讓更多游客領略到更具特色的濱海旅遊新方式。



歷程

佳兆業空港科技城耀世啟航

9月25日，佳兆業空港科技城耀世啟航。武漢金瑞達醫療等20餘家企業作為首批入駐企業代表進行集中簽約。此舉展示了佳兆業深耕佈局科技產業的決心。



惠州佳兆業鉑爾曼酒店開業

10月21日，佳兆業酒店集團與法國雅高酒店集團合作的首家鉑爾曼品牌酒店－惠州佳兆業鉑爾曼酒店盛大開業，這標誌著佳兆業旗下國際品牌酒店再添一子。



深圳南山首家持牌運動康復中心正式開業

10月26日，佳兆業健康集團(876.HK)旗下醫家人康復中心喜迎開業。這是深圳市南山區首家獲得醫療機構許可證的運動康復中心。立足深圳輻射全國，佳兆業健康積極推動運動康復醫學在國內的普及，為大眾提供高品質的醫學服務。



歷程

佳兆業美好集團收購江蘇恒源物業

10月31日，佳兆業美好集團有限公司(2168.HK)宣佈收購江蘇恒源物業管理有限公司。收購完成後，佳兆業美好集團整體在管面積將達約4,500萬平方米，管理項目達近300個。這為其進一步拓展於長三角地區的物業管理組合，擴大營業收入，擴大市場影響力及市場份額奠定了基礎。



佳兆業集團首所國際教育學校將落地深圳

11月25日，佳兆業集團與美國勞倫斯伍德米爾學校合作簽約儀式在香港圓滿舉行。雙方未來將在深圳共建勞倫斯伍德米爾學校於全球的第一所純美式寄宿制高端國際化學校。此合作標志著佳兆業集團正式開啟國際教育版圖，為中國的教育事業做出積極的貢獻。



五、 企業社會責任

佳兆業集團再次捐款人民幣1.2億，助力廣東脫貧攻堅

6月30日，佳兆業集團於2019年「廣東扶貧濟困日」活動中，再度捐款人民幣1.2億元，用於支持廣東省精準扶貧工作。迄今，佳兆業集團三年已累計捐款人民幣3.4億元，全面用於廣東省脫貧攻堅戰。



歷程

佳兆業積極響應「展翅計劃」獲共青團廣東省委褒獎

11月25日，佳兆業集團收到共青團廣東省委員會的感謝信，信中對佳兆業集團在「展翅計劃」香港大學生實習專項行動中所表現出的高度重視、迅速反應和精心組織給予了充分肯定和高度評價。



萬人奔跑致敬佳兆業集團成立20周年

6月2日，佳兆業集團成立20周年全國跑步步活動—2019 THE KAISA RUN火熱啟幕，佳兆業集團100多家分公司的超過1萬名員工共同參加，在全國逾50座城市同時起跑，以昂揚拼搏、青春活力的姿態努力奔跑，致敬佳兆業集團20周年。



2020屆新佳族校園招聘全球啟動

9月19日，佳兆業集團2020屆新佳族校園招聘全球啟動儀式盛大舉行，活動吸引7所知名高校的1,200餘名優秀畢業生現場逐夢。作為「2019中國房地產最佳僱主企業」，佳兆業集團將繼續為廣大青年才俊提供施展才華的廣闊平台。



獎項

2019年3月

廣東省改革開放四十周年特別貢獻企業

廣東省房地產行業協會



2019年5月

2019中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10第4位

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院



2019年5月

最佳信息披露港股上市公司

格隆匯



2019年7月

2019上市公司年度大獎

香港股票分析師協會



2019年8月

2019中國房企綜合實力TOP27

億翰智庫



2019年8月

2019中國房地產企業粵港澳大灣區資本投資價值十強

億翰智庫



獎項

2019年9月

2019中國房地產綜合開發專業領先品牌價值TOP1—城市更新

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院



2019年9月

2019中國房地產開發企業品牌價值30強」第29位

中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心



2019年11月

2019廣東省百強民營企業第28位

廣東省人民政府、政協廣東省委員會、全國工商聯



2019年11月

2019年度扶貧企業

人民日報社《國際金融報》



2019年12月

2019中國證券金紫荊獎最具投資價值上市公司

香港大公文匯傳媒集團



2019年12月

2019中國房地產最佳僱主企業

中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心、易居企業集團僱主測評中心





優質生活

品質是企業的生命綫
憑藉不朽毅力創造無限可能



主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)的業績，連同上一年度之比較數字。

業績及股息

本年度，本集團的收益及毛利分別約為人民幣48,021.7百萬元及人民幣13,830.1百萬元，較二零一八年分別大幅增長約24.1%及24.3%。本公司擁有人應佔溢利及每股基本盈利分別達人民幣4,594.3百萬元及人民幣75.6分，較二零一八年分別大幅增長約67.1%及66.9%。本公司擁有人應佔核心淨溢利(不包括回購優先票據收益淨額、按公平值經損益入賬之金融資產之公平值收益淨額、匯兌虧損淨額、出售投資物業虧損、投資物業公平值收益及金融衍生工具公平值虧損及扣除相關遞延稅項)約為人民幣4,303.4百萬元，較二零一八年約人民幣4,190.3百萬元增加2.7%。

董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息每股10.0港仙(二零一八年：每股9.0港仙)。有關股息有待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。

業務回顧

政策及市場

二零一九年，中國全年國內生產總值達人民幣990,865億元，較上年增長6.1%，國民經濟繼續保持了總體平穩、穩中有進發展態勢。全年商品房銷售額同比增長6.5%達人民幣159,725億元，商品房銷售面積同比微跌0.1%，達171,558萬平方米。

本年度內，面對中美貿易局勢對中國經濟帶來的影響，中央政府始終貫徹「房子是用來住的，不是用來炒的」指導方針，並明確中央不會將房地產作為短期刺激經濟的手段。在政策基調保持穩定的大背景下，各地方政府亦積極根據當地情況，對樓市進行適時調節，確保各地樓市在合理區間運行。

主席報告書

合約銷售

本年度，本集團布局的一線及重點二線城市，整體市場交投表現良好。佳兆業憑藉自身於區域市場的口碑及不斷提升的產品競爭力，持續為廣大剛需及改善型需求客戶提供優質的產品與服務。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團實現累計合約銷售權益金額達約人民幣88,120百萬元，同比攀升26%。根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發布「二零一九年中國房企銷售排行榜」統計，按合約銷售權益金額計，本集團排名第二十七位，較二零一八年底的第三十七位上升十位。

得益於國家對粵港澳大灣區及深圳先行示範區的政策紅利，大灣區市場本年度繼續成本集團銷售的主力，該區域合約銷售貢獻逾60%。佳兆業作為大灣區市場城市更新的先行者，繼續通過優質的舊改項目供應，為本集團銷售規模的提升奠定基礎。本年度，包括深圳佳兆業鹽田城市廣場、深圳平湖佳兆業廣場、深圳佳兆業未來城、深圳佳兆業東門新世界及深圳佳兆業坂田城市廣場等舊改項目均錄得良好銷情。

土地儲備

本集團繼續以多元化渠道補充土地。本年度本集團共獲得30幅地塊，應估計容建築面積約為4,117,680平方米，土地收購權益代價人民幣達約27,214百萬元，新增項目平均土地成本約為每平方米人民幣6,609元。按收購土地權益建築面積計，大灣區新增土地儲備佔整體新增土地儲備的53%，華中及長三角分別佔22%及13%。按收購土地權益代價計，一線城市新增土地儲備佔整體新增土地儲備的41%。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團於全國47個城市合共擁有176個房地產項目，土地儲備達約2,680萬平方米；其中大灣區土地儲備約1,360萬平方米，佔本集團整體土地儲備的51%。而大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備佔比達大灣區市場的35%。

值得一提的是，本集團於今年伊始成功於香港屯門青山灣投得一幅住宅用地，此乃本集團首次進軍香港住宅市場。該地塊是今年香港特區政府首幅推出的官地，佔地面積約14.6萬平方呎，最高可建樓面面積約58.3萬平方呎。項目位置毗鄰香港黃金海岸及哈羅國際學校，區內基建亦具有良好發展前景。目前由項目駕車至深圳灣僅需20分鐘，駕車至中環僅需30分鐘。待未來屯門至赤鱗角連接路開通後，由本項目駕車至香港機場及港珠澳大橋僅需15分鐘。區域內基建交通的完善將進一步提升本集團業務於大灣區各城市間的良好互動及協同，並將進一步完善本集團在大灣區的整體布局。

主席報告書

舊改

舊改方面，本年度佳兆業迎來了舊改土地供應的集中釋放，包括6個深圳項目、1個上海項目及1個惠州項目在本年度成功納入土地儲備。深圳轉化的6個項目，分別位於福田區、龍華區、龍崗區、寶安區及光明區，這令集團實現了舊改項目於深圳各行政區的全面落地。舊改已成為本集團於一線及重點二線城市獲取土地資源的重要方式。

鑒於佳兆業於城市更新領域多年來的深耕及貢獻，本集團於二零一九年九月榮獲由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院頒布的「2019中國房地產城市更新領先品牌TOP1」。此獎項亦是對佳兆業通過城市更新業務，積極參與中國城市化發展運營，推動城市產業升級及提升城市價值努力的認可。

資金與資本市場管理

面對二零一九年先鬆後緊的融資環境，本集團一方面通過銷售加速現金回籠，另一方面堅決執行年初訂立的降槓桿目標。截至二零一九年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款(包括銀行存款、現金及銀行結餘及受限制現金)達人民幣36,978.0百萬元。本集團的速動比率(現金及銀行存款/短期借款)維持在1.1倍的良好水平，反映本集團的流動性充裕。

境內融資方面，本集團在深化現有銀行合作的基礎上，亦持續擴拓與各區域知名股份制銀行的合作，並繼續探求新的融資渠道以改善債務結構，降低融資成本，強化現金流管理。本年度本集團獲深交所批准逾人民幣110億元的資產支持專項計劃額度，並成功發行包括海上航運客票收入資產支持專項計劃、購房尾款資產支持專項計劃及供應鏈金融資產支持專項計劃合計人民幣26億元。該等產品的票面利率介於5.4%至7.5%，年期介乎1-4年。

境外融資方面，本集團於二零一九年五月獲穆迪投資者服務公司、標準普爾評級及惠譽國際評級分別授予「B1」、「B」及「B」的發行人評級，展望均為「穩定」。憑藉國際信貸評級的基礎，本集團積極把握海外融資窗口，通過發行長債置換短債，降低短期債務風險，同時也為本集團的快速發展保駕護航。其中本集團於二零一九年十月於美國證券法144A條例下的4億美元二零二一年到期優先票據，更獲國際知名資產管理及投資雜誌《財資》評為「二零一九年最佳高收益債券交易」。該次發行不僅是本集團自二零一四年以來首次於144A規則下發行優先票據，更是中國房地產企業自二零一五年以來首次在144A條例下發行優先票據。而該次發行的熱烈程度也反映了資本市場對公司發展的信心。於二零二零年二月，憑藉本集團審慎的財務管理策略及降低融資成本的決心，本集團成功發行4億美元6.75%二零二一年到期優先票據，以增強自身抵禦風險的能力。此外，本集團亦與各境外商業銀行建立良好業務往來，包括本集團於香港屯門投得的首個住宅項目，已順利獲得資金支持，為進一步鞏固境外融資渠道奠定基礎。

本年度，本集團通過要約收購及回購等方式，合計購回7.36億美元短期優先票據，以積極的態度進行債務管理。

主席報告書

前景

展望未來，新型冠狀病毒疫情的爆發預計將對房地產的短期增長帶來壓力，本集團亦針對目前局勢做出積極部署。在政府政策允許條件下，本集團將調整開盤策略，改變集中開盤模式。同時本公司組織各種類型線上銷售，包括線上直播、自主銷售平台微信小程序及手機端APP，及聯合各大中介平台進行線上銷售等，助力消費者購房行動。

儘管短期疫情的影響及未來中美貿易關係的反復，或對中國經濟的穩定增長帶來一定影響，但長遠來講，相信中央政府仍將通過一系列制度性改革、財政及貨幣政策，解決目前社會面臨的困難，並最終實現穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期。同時，各地方政府亦將通過優化部分區域調控政策，以穩定當地市場經濟，提振市場信心。

鑒於目前的市場狀況，本集團將審慎參與招拍掛及收併購等土地補充機遇，並確保集團現金流安全。本集團同時亦繼續強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並持續尋求低成本、多元化的融資渠道。

致謝

本集團於本年度的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶給予的信任和 support 致以衷心的謝意。本集團將密切關注疫情進展，我們萬眾一心、同舟共濟，一定能打贏這場疫情防控戰。我們亦將繼續努力，實現並超越既定目標，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席

郭英成

香港，二零二零年三月三十一日



精緻生活

以客戶價值為導向
憑藉不朽毅力創造無限可能





管理層討論及分析



整體表現

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的營業額約為人民幣48,021.7百萬元，較二零一八年約人民幣38,705.0百萬元增加24.1%。本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣4,594.3百萬元，較二零一八年增加67.1%。本公司擁有人應佔核心淨溢利(不包括回購優先票據的收益淨額、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益淨額、匯兌虧損淨額、出現投資物業虧損、投資物業公平值收益及金融衍生工具公平值虧損及扣除相關遞延稅項)，達約人民幣4,303.4百萬元(二零一八年：約人民幣4,190.3百萬元)。每股基本盈利為人民幣75.6分(二零一八年：人民幣45.3分)。

董事會建議派付末期股息每股10.0港仙。有關股息有待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准(二零一八年：9.0港仙)。

管理層討論及分析

二零一九年合約銷售

二零一九年，本集團的合約銷售約為人民幣88,120百萬元，較二零一八年增長25.8%。本年度已售總建築面積為4,642,075平方米，較二零一八年增長21.0%。二零一九年合約銷售平均售價較二零一八年每平方米人民幣18,261元增長4.0%，達每平方米人民幣18,983元。下表顯示本集團二零一九年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約 銷售面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
珠三角	1,830,981	53,641
長三角	427,689	7,724
中部	584,395	9,226
西部	614,681	5,751
環渤海	1,184,329	11,778
總計	4,642,075	88,120

物業發展

二零一九年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧本年度，本集團新完工項目的建築面積約為3.17百萬平方米。

開發中項目

於二零一九年十二月三十一日，本集團發展中項目共有81個，建築面積合共約為13.94百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約46.2百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零一九年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國近42個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一九年十二月三十一日，本集團持有21個投資物業項目，總建築面積約為1.24百萬平方米，其中有總建築面積約0.54百萬平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團結合各區域土地供應及自身庫存情況，審慎安排土地儲備的補充。本集團通過收並購、招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的地區物色項目資源。本年度合共購入30幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣27,214百萬元，應佔每單位總規劃建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣6,609元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為4,117,680平方米。

於二零一九年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為26.8百萬平方米，其中約50.8%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，現有土地儲備足夠應付本集團未來五年的發展所需。

管理層討論及分析

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	應估計容		
				建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)	土地性質
二零一九年二月	江蘇蘇州	100%	32,006	48,008	891	住宅
二零一九年二月	浙江杭州	50%	19,175	19,175	316	住宅
二零一九年四月	廣東清遠	100%	343,749	1,183,327	4,661	住宅
二零一九年四月	湖北孝感	70%	218,814	183,804	47	工業
二零一九年四月	遼寧大連	100%	24,334	85,169	270	住宅
二零一九年四月	江蘇南京	100%	65,697	144,535	940	住宅
二零一九年四月	江蘇南京	51%	73,686	52,612	607	住宅
二零一九年五月	廣東東莞	51%	38,096	48,572	529	住宅
二零一九年五月	重慶	100%	41,724	104,311	1,050	住宅
二零一九年六月	廣東廣州	100%	47,626	94,960	1,485	住宅
二零一九年六月	廣東佛山	100%	31,017	93,052	1,163	住宅
二零一九年六月	湖北武漢	100%	56,900	142,252	538	住宅
二零一九年六月	廣東深圳	70%	9,467	29,820	830	住宅
二零一九年六月	上海	90%	126,923	192,164	2,790	住宅
二零一九年七月	湖南長沙	51%	53,486	120,532	365	商住
二零一九年七月	廣東廣州	100%	17,746	44,364	612	住宅
二零一九年七月	河南洛陽	32%	210,884	188,011	807	住宅
二零一九年八月	廣東深圳	100%	9,321	46,176	790	商住
二零一九年八月	廣東惠州	33%	48,179	55,647	156	住宅
二零一九年八月	廣東惠州	100%	17,392	78,264	175	住宅
二零一九年八月	廣東珠海	100%	74,729	129,260	434	住宅
二零一九年八月	重慶	100%	126,443	252,887	946	住宅
二零一九年八月	遼寧瀋陽	51%	12,874	52,524	169	住宅
二零一九年十月	湖北武漢	100%	129,191	258,382	961	住宅
二零一九年十月	廣東深圳	80%	35,239	120,656	2,223	住宅
二零一九年十一月	廣東深圳	100%	6,033	66,600	533	商住
二零一九年十一月	廣東惠州	51%	27,820	66,768	109	住宅
二零一九年十一月	廣東深圳	60%	28,842	83,292	1,666	商住
二零一九年十二月	安徽合肥	49%	111,503	98,345	837	住宅
二零一九年十二月	廣東深圳	70%	7,590	34,213	315	住宅
			2,046,486	4,117,680	27,214	

財務回顧

收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；及(vii)其他。收益由二零一八年約人民幣38,705.0百萬元增加至二零一九年約人民幣48,021.7百萬元，增幅為24.1%。本集團91.3%的收益乃來自物業銷售(二零一八年：93.2%)，而8.7%來自其他分部(二零一八年：6.8%)。

管理層討論及分析



銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一八年的約人民幣36,080.6百萬元增加至二零一九年的約人民幣43,848.6百萬元，增幅約為人民幣7,768.1百萬元或21.5%。此增幅乃主要由於交付總建築面積自二零一八年約2,096,568平方米增加至二零一九年約2,547,961平方米所致。

租金收入

租金收入由二零一八年的約人民幣278.6百萬元增加至二零一九年的約人民幣455.7百萬元，增幅約為人民幣177.1百萬元或63.6%。此增幅乃主要由於出租面積增加。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一八年的約人民幣516.2百萬元增加至二零一九年的約人民幣912.3百萬元，增幅約為人民幣396.1百萬元或76.7%。該增幅乃主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一八年的約人民幣249.9百萬元上升至二零一九年的約人民幣276.9百萬元，升幅約為人民幣27.0百萬元或10.8%。此增幅主要乃由於此分部業務擴展所致。

戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一八年的約人民幣491.1百萬元增加約人民幣173.3百萬元或35.3%至二零一九年的約人民幣664.4百萬元。此增幅主要歸因於該分部的業務擴張。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零一八年的約人民幣810.6百萬元增加約人民幣59.2百萬元或7.3%至二零一九年的約人民幣869.8百萬元。此增幅主要歸因於該分部的業務擴張。

管理層討論及分析

毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一八年的約人民幣11,128.8百萬元增加至二零一九年的約人民幣13,830.1百萬元，增幅約為人民幣2,701.3百萬元或24.3%。本集團二零一九年的毛利率維持不變在28.8%。

其他收益及虧損－淨額

本集團於二零一九年的其他虧損淨額約為人民幣677.8百萬元，二零一八年則為其他虧損淨額約為人民幣638.7百萬元。本集團於二零一九年的其他收益及虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備約人民幣478.1百萬元、出售投資物業虧損約人民幣193.8百萬元、無形資產約人民幣473.4百萬元及撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣367.7百萬元、撇銷應收賬款及其他應收款項約人民幣275.3百萬元、終止確認於聯營公司之權益虧損約人民幣252.0百萬元，由按公平值經損益入賬的金融資產公平值收益淨額約人民幣1,380.9百萬元、政府補貼收入約人民幣83.2百萬元及購回優先票據收益淨額約人民幣178.4百萬元所抵銷。本集團於二零一八年的其他虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備約人民幣529.3百萬元、按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣271.3百萬元、於聯營公司之權益減值虧損約人民幣658.7百萬元及撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣220.2百萬元，由政府補貼收入約人民幣438.6百萬元、其他應付款項豁免約人民幣406.3百萬元及購回優先票據收益淨額約人民幣142.7百萬元所抵銷。

視作出售附屬公司的收益淨額

於二零一九年，本集團錄得視作出售附屬公司的收益淨額約人民幣2,460.6百萬元，二零一八年則為約人民幣2,912.6百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一八年的約人民幣1,262.5百萬元增加至二零一九年的約人民幣1,996.2百萬元，增幅約為人民幣733.7百萬元或58.1%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本的增長與本集團合約銷售的增長同步。

行政開支

本集團的行政開支由二零一八年的約人民幣2,601.1百萬元增加至二零一九年的約人民幣3,350.8百萬元，增幅約為人民幣749.7百萬元或28.8%。增加主要是由於法律及專業費用、捐款增加及無形資產攤銷所致。

投資物業公平值收益淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由二零一八年約人民幣212.4百萬元減少約人民幣34.0百萬元或16.0%至二零一九年約人民幣178.4百萬元。減少乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度出售若干投資物業。

金融衍生工具公平值虧損

本集團於二零一九年及二零一八年錄得金融衍生工具公平值變動所導致虧損分別約人民幣82.2百萬元及零元。二零一九年的金融衍生工具公平值虧損乃主要由於本公司股價上升所導致二零一九年發行的可換股債券金融衍生工具部分公平值增加。

融資成本－淨額

本集團於二零一九年的融資成本淨額較二零一八年約人民幣2,170.8百萬元減少約人民幣1,135.8百萬元或52.3%至約人民幣1,035.0百萬元。有關減少乃主要由於二零一九年人民幣兌美元貶值幅度較二零一八年有所減少，導致以美元計值的境外融資產生的匯兌虧損減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一八年的約人民幣4,477.6百萬元增加至二零一九年的約人民幣5,303.6百萬元，增幅約為人民幣826.0百萬元或約18.4%。此增幅乃主要由於二零一九年經營溢利增加所致。

管理層討論及分析

年度溢利及年度全面收益總額

受上述因素影響，本集團的年度溢利及年度全面收益總額分別約為人民幣4,164.0百萬元及約人民幣4,138.8百萬元(二零一八年：年度溢利及年度全面收益總額分別約人民幣3,294.3百萬元及人民幣3,300.9百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣36,978.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣22,924.1百萬元)，較二零一八年十二月三十一日增加61.3%。本集團的若干物業發展公司已將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建設貸款的抵押品。該等抵押品將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押品。於二零一九年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣6,016.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,792.3百萬元)。

優先票據

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於二零一九年二月發行本金額400百萬美元之11.75%二零二一年到期的優先票據；於二零一九年四月發行本金額350百萬美元之11.25%二零二二年到期的優先票據；於二零一九年五月發行本金額400百萬美元之11.5%二零二三年到期的優先票據；於二零一九年七月發行本金額200百萬美元之11.25%二零二二年到期的額外優先票據；於二零一九年七月發行本金額300百萬美元之11.5%二零二三年到期的額外優先票據；於二零一九年七月發行本金額300百萬美元之10.875%二零二三年到期的優先票據；於二零一九年十月發行本金額400百萬美元之11.95%二零二二年到期的優先票據；於二零一九年十一月發行本金額200百萬美元之11.95%二零二二年到期的額外優先票據；於二零一九年十一月發行本金額300百萬美元之11.95%二零二三年到期的優先票據；及於二零一九年十一月發行本金額150百萬美元之10.875%二零二三年到期的額外優先票據。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於二零一九年十二月到期時償還138.7百萬美元之12.0%二零一九年到期的優先票據。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於二零一九年六月於市場購回本金額250百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據；於二零一九年八月購回本金額1,162百萬港元之6.1%二零一九年到期的優先票據；及於二零一九年十一月購回本金額175百萬美元之7.875%二零二一年到期的優先票據。於二零一九年八月，本集團以要約收購購回本金額161.3百萬美元之12%二零一九年到期的優先票據。購回票據因而註銷。

變動詳情載列如下：

	6.1%	12.0%	7.25%	7.875%	11.75%	11.25%	8.5%	11.95%	11.5%	10.875%	11.95%	9.375%
	二零一九年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據
	千港元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零一九年一月一日	1,162,000	300,000	790,000	575,000	-	-	1,147,000	-	-	-	-	3,051,500
發行新票據	-	-	-	-	400,000	550,000	-	600,000	700,000	450,000	300,000	-
到期時還款	-	(138,700)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購回及註銷	(1,162,000)	(161,300)	(250,000)	(175,000)	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一九年 十二月三十一日	-	-	540,000	400,000	400,000	550,000	1,147,000	600,000	700,000	450,000	300,000	3,051,500

管理層討論及分析

可換股債券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已發行本金總額為100百萬美元(相等於約783百萬港元)10.5%的可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券可根據可換股債券的條款及條件兌換為換股股份。基於經調整換股價每股股份4.82港元及假設可換股債券按初步換股價悉數兌換，可換股債券將兌換為162,448,132股新股份。

借款及抵押本集團資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣117,195.6百萬元，其中約人民幣31,892.0百萬元須於一年內償還、約人民幣26,068.5百萬元須於一至兩年內償還、約人民幣56,869.6百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣2,365.5百萬元須於五年以後償還。

於二零一九年十二月三十一日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為29.6%(二零一八年十二月三十一日：37.5%)。本集團的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的約人民幣66,703.1百萬元增加0.2%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣66,819.0百萬元，二零一九年十二月三十一日的速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)由二零一八年十二月三十一日的1.3倍跌至1.1倍，而流動比率則由二零一八年十二月三十一日的1.7倍降低至二零一九年十二月三十一日的1.5倍。

借款成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團借款成本(包括匯兌虧損淨額)總額約為人民幣1,035.0百萬元，較二零一八年同期減少約人民幣1,135.8百萬元或52.3%。減少乃主要由於年內錄得的匯兌虧損淨額減少所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣60,093.2百萬元的美元及港元借款面對外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣32,816.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣30,587.4百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘用約15,300名僱員(二零一八年十二月三十一日：約14,200名僱員)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，相關僱員成本(包括董事薪酬)約為人民幣1,888.6百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零一九年六月十四日採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料已載列於本年報「新購股權計劃」一節內。

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不穩定因素影響。下文為本集團所識別的主要風險及不穩定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

有關中國房地產市場的風險

本集團的業務及收益增長有賴中國有利的經濟條件，特別是本集團發展其房地產發展項目所在城市的中國住宅房地產市場的表現，故中國(特別是本集團業務經營所在的城市)的房地產需求、房地產銷售或房地產價格潛在下跌均可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

營運風險

本集團的營運面對多項房地產相關業務獨有的風險因素。材料、設施及技術員工短缺、勞資糾紛、買家、承建商及策略業務夥伴方違約、天災、惡劣天氣情況、內部程序不足或失誤或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成負面影響。此外，儘管已制定體制及政策預防意外，惟意外仍可能發生，而這可能導致本集團出現財務虧損、訴訟或聲譽受損。

此外，物業開發屬資本密集性質。本集團主要透過物業銷售所得款項及銀行借款撥付其物業開發項目，亦可在資本市場進一步融資。其於未來取得外部融資的能力取決於多項不確定因素，包括國際及國內金融市場狀況，以及中國的融資可行性及一般經濟狀況。倘本集團因該等政府行動及政策舉措而未能取得足夠融資或於其現有貸款到期前續新，則本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

法律風險

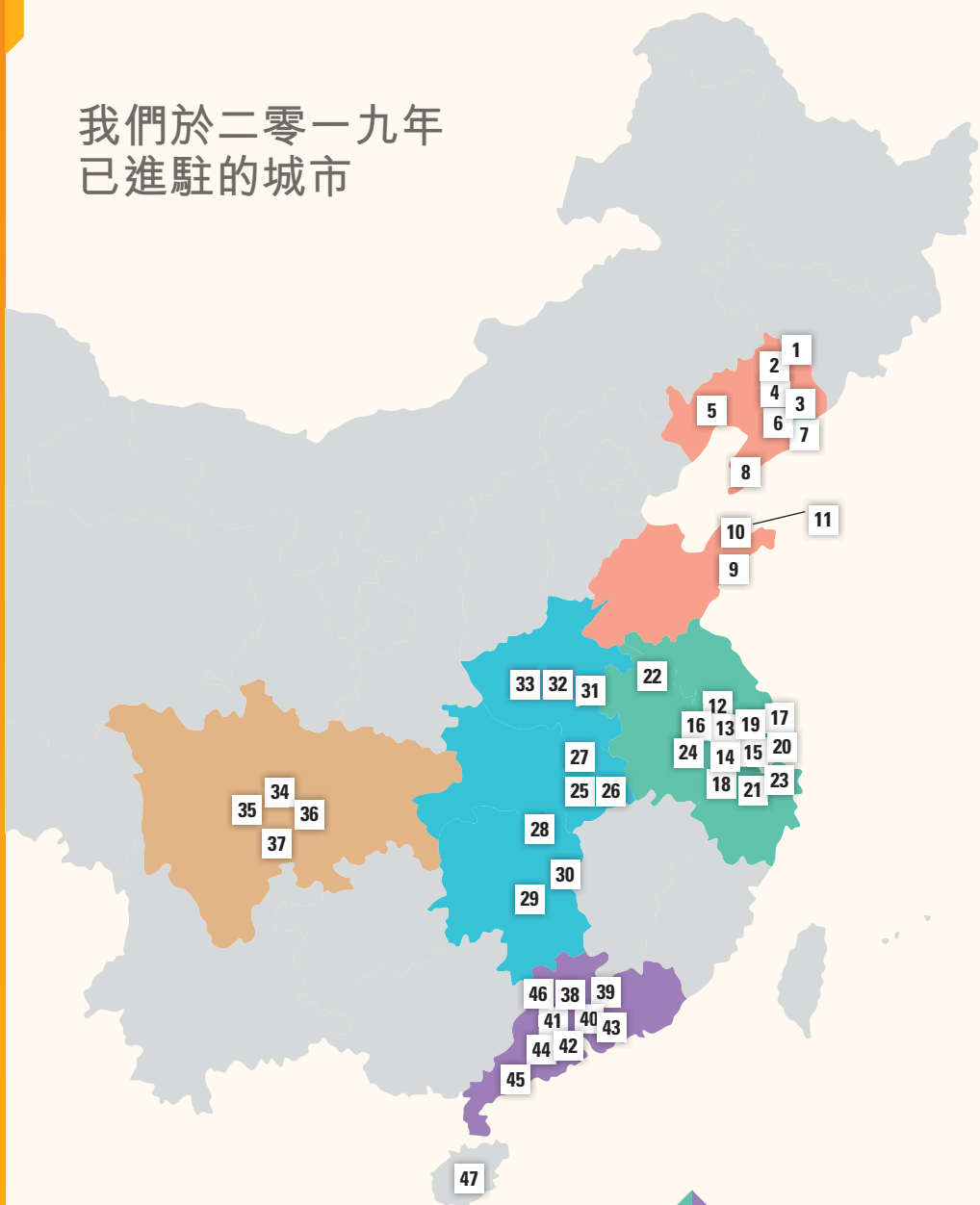
本公司進行境內及境外重組活動，因長期停牌而違反載於本報告「其他不符合上市規則之處」一節的相關聯交所證券上市規則(「上市規則」)，因此可能會面對法律訴訟、爭議、紀律處分及監管調查，可能對本集團營運、財務狀況或聲譽造成負面影響。有關就該等違反而採取補救性行動的詳情，請參閱企業管治報告「其他不符合上市規則之處」一節。

財務風險

本集團的財務風險管理載於本公司綜合財務報表附註4內。

項目組合一概要

我們於二零一九年
已進駐的城市

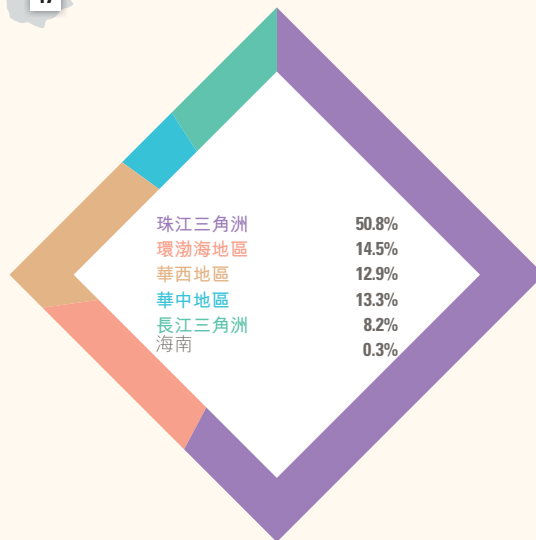


- 1 瀋陽
- 2 鞍山
- 3 本溪
- 4 遼陽
- 5 葫蘆島
- 6 營口
- 7 丹東
- 8 大連
- 9 青島
- 10 固安
- 11 霸州
- 12 泰州
- 13 江陰
- 14 常州
- 15 蘇州
- 16 南京
- 17 上海
- 18 杭州
- 19 張家港
- 20 嘉興
- 21 紹興
- 22 徐州
- 23 寧波
- 24 合肥
- 25 武漢
- 26 鄂州
- 27 孝感
- 28 長沙
- 29 衡陽
- 30 株洲
- 31 新鄭
- 32 新鄉
- 33 洛陽
- 34 南充
- 35 成都
- 36 重慶
- 37 彭州
- 38 廣州
- 39 惠州
- 40 東莞
- 41 佛山
- 42 珠海
- 43 深圳
- 44 中山
- 45 陽江
- 46 清遠
- 47 三亞

總建築面積約

26.8

百萬
平方米



項目組合－概要

我們積累了開發總共 176 個項目的豐富經驗，以下地圖顯示了我們的物業發展項目於二零一九年十二月三十一日的地域版圖。

環渤海地區－瀋陽、營口、鞍山、本溪、葫蘆島、青島、遼陽、丹東、大連、霸州、固安

瀋陽佳兆業中心、瀋陽佳兆業悅峰、瀋陽佳兆業學府壹號、營口龍灣、鞍山佳兆業君匯上品、鞍山佳兆業廣場、本溪佳兆業水岸新都、葫蘆島綏中佳兆業東戴河、青島佳兆業水岸新都、遼陽佳兆業湯泉驛、丹東佳兆業壹號、大連佳兆業中心、大連佳兆業廣場、大連佳兆業壹號、大連佳兆業悅璟、霸州佳兆業孔雀城悅峰、固安佳兆業逢源天賜

長江三角洲－江陰、常州、泰州、上海、杭州、蘇州、寧波、南京、紹興、徐州、嘉興、張家港、合肥

江陰水岸新都、江陰顧山可園、江陰佳兆業廣場、江陰周莊金域天下花園、江陰長溇水岸華府、江陰通惠花苑、江陰浮橋家苑、常州鳳凰湖壹號、泰州佳兆業壹號公館、上海珊瑚灣雅園、上海尚品雅苑、上海佳兆業8號、上海佳兆業城市廣場、上海佳兆業大廈、上海佳兆業君匯上品、上海佳兆業城市嘉苑、上海尚品佳苑、上海佳兆業城市廣場(4-7期)、杭州玫瑰雅苑、杭州佳兆業君匯上品、杭州璞玉雅園、杭州富陽銀湖項目、杭州佳兆業雲峰、蘇州佳兆業廣場、蘇州佳兆業君匯上品、蘇州佳兆業國越府、蘇州佳兆業御峰、寧波佳兆業東宸壹品、南京佳兆業城市廣場、南京佳兆業天御、南京佳兆業悅峰、南京佳兆業弘陽雲溪環園、紹興佳兆業君匯上品、紹興佳兆業國越府、徐州富春山居、嘉興新城佳兆業璽樾西塘、張家港佳兆業鳳鳴水岸、徽創佳兆業未來城

華西地區－成都、南充、重慶、彭州

成都佳兆業君匯上品、成都麗晶港、成都現代城、成都佳兆業8號、成都佳兆業城市廣場、成都佳兆業麗晶公館、成都佳兆業悅府、成都佳兆業瓏壘、成都佳兆業天悅大廈、南充佳兆業廣場、南充君匯上品、重慶佳兆業廣場、重慶佳兆業濱江新城、重慶佳兆業鳳鳴水岸、重慶佳兆業篆山熙園、重慶佳兆業濱江四季、重慶佳兆業樾伴山、彭州佳兆業金域都薈

華中地區－長沙、株洲、衡陽、武漢、孝感、鄂州、新鄉、新鄭、洛陽

長沙佳兆業水岸新都、長沙佳兆業時代廣場、長沙佳兆業雲頂梅溪湖、長沙佳兆業廣場、長沙佳兆業雲頂都匯、長沙佳兆業湘府熙園、株洲佳兆業金域天下、衡陽佳兆業悅峰、武漢金域天下、武漢佳兆業壹號花園、武漢佳兆業廣場、武漢佳兆業悅府、武漢佳兆業濱江新城、武漢佳兆業完溪環園、鄂州佳兆業中梁壹號院、孝感佳兆業空港科技城、新鄉佳兆業悅峰、新鄭佳兆業悅峰、洛陽華耀城佳兆業水岸新都

珠江三角洲－深圳、廣州、佛山、惠州、東莞、珠海、中山、陽江、清遠

深圳桂芳園、深圳可園、深圳佳兆業中心、深圳水岸新都、深圳香瑞園、深圳茗萃園、深圳金翠園、深圳上品雅園、深圳佳兆業金融科技中心、深圳大都匯大廈、深圳佳兆業城市廣場、深圳佳兆業新都匯家園、深圳大鵬佳兆業假日廣場、深圳佳兆業悅峰花園、深圳鹽田佳兆業城市廣場、深圳佳兆業金沙灣國際樂園、深圳佳兆業萬豪酒店、深圳佳兆業前海廣場、深圳平湖佳兆業廣場、深圳佳兆業未來城、深圳南澳項目、深圳佳兆業東門新世界、深圳佳兆業E立方、深圳南太雲創谷、深圳南太科技中心、深圳南太創之谷、深圳福田口岸項目、深圳佳兆業樾伴山、深圳通達匯軒、深圳福田東山項目一期、深圳佳寓、深圳佳兆業雲峰匯、廣州佳兆業廣場、廣州君匯上品園、廣州佳兆業壹號、廣州佳兆業天墅、廣州佳兆業天御、廣州佳兆業城市廣場、廣州佳兆業未來城、廣州佳兆業中心、廣州小坪村項目、廣州佳兆業悅江府、廣州增城項目、佛山順德佳兆業金域天下、佛山佳兆業大都匯、佛山佳兆業E立方、佛山里水項目、佛山佳兆業悅峰、東莞中央豪門、東莞東江豪門、東莞水岸豪門、東莞帝景灣、東莞沙田碧海雲天花園、東莞城市綠洲花園、東莞御龍山花園、東莞石龍項目、東莞水岸林語、東莞水岸峰景、東莞佳兆業時代水岸風華、惠州佳兆業壹號、惠州佳兆業中心、惠州園洲項目、惠州佳兆業東江新城、惠州佳兆業山海灣、惠州佳兆業時代可園、惠州佳兆業東江熙園、惠州龍門縣龍泉大境、惠州佳兆業君匯上品、惠州佳兆業璞園、惠州佳兆業雲築、惠州佳兆業雲峰、珠海水岸華都花園、珠海御金山花園、珠海佳兆業君匯上品、珠海佳兆業悅峰、珠海佳兆業金域都薈花園、中山佳兆業香山御府、中山佳兆業上品雅園、中山佳兆業大都匯、中山佳兆業香山熙園、陽江佳兆業濱江壹號、清遠佳兆業城市廣場

海南－三亞

三亞南田項目、三亞海棠灣項目

項目組合－概要

項目組合－於二零一九年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗坂田街道坂田小區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業金融科技中心	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站上蓋	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
13	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
15	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳佳兆業金沙灣國際樂園	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙社區金沙大道8號	深圳	商業
18	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
19	深圳平湖佳兆業廣場	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
20	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
21	深圳南澳項目 ⁽³⁾	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
22	深圳佳兆業東門新世界 ⁽²⁾	羅湖區東門街道	深圳	商住
23	深圳佳兆業E立方	龍華區觀瀾街道環觀南路與觀天路交匯處	深圳	商住
24	深圳南太雲創谷	光明區光明高新科技園西片區	深圳	工業
25	深圳南太科技中心	寶安區西鄉街道南太路東側	深圳	工業
26	深圳南太創之谷	寶安區西鄉街道南太路東側	深圳	工業
27	深圳福田口岸項目	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135	–	–	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	–	–	100%
–	5,966	98,241	98,241	–	–	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	–	–	100%
–	57,984	143,796	143,796	–	–	100%
1-4	102,439	394,663	394,663	–	–	100%
–	9,066	105,830	105,830	–	–	100%
–	45,829	231,572	231,572	–	–	100%
1	14,411	142,000	–	142,000	–	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	–	–	100%
1-4	179,642	1,084,854	825,271	259,583	–	100%
1-4	19,393	138,892	138,892	–	–	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	–	–	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	–	–	100%
1-3	170,311	694,042	299,206	301,608	93,228	100%
1-4	869,838	516,400	–	333,910	182,490	51%
1	34,449	77,834	77,834	–	–	100%
1-2	49,582	295,749	295,749	–	–	51%
1-2	118,488	475,000	198,595	276,405	–	100%
1-2	48,773	279,003	122,024	156,979	–	80%
1	25,966	51,930	–	–	51,930	50%
1	5,992	50,556	50,556	–	–	72%
1	34,129	160,970	–	160,970	–	39%
1	103,739	331,832	–	331,832	–	24%
1	22,364	194,595	–	194,595	–	24%
1	22,367	170,200	–	–	170,200	24%
1	9,467	42,600	–	–	42,600	70%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
28	深圳佳兆業樾伴山	寶安區九圍路和黃麻布路交界口	深圳	住宅
29	深圳通達匯軒 ⁽²⁾	龍華區建輝路與至誠路交匯處	深圳	商住
30	深圳福田東山項目一期	福田區濱河大道8008號	深圳	住宅
31	深圳佳寓 ⁽²⁾	龍崗區布吉老街	深圳	商住
32	深圳佳兆業雲峰匯	光明區光明大街	深圳	商住
33	廣州佳兆業廣場 ⁽²⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
34	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
35	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
36	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
37	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
38	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
39	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
40	廣州佳兆業中心	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
41	廣州小坪村項目	白雲區白雲新城以西、黃石西路以南、石槎路以東	廣州	住宅
42	廣州佳兆業悅江府	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅
43	廣州增城項目	增城區荔城街五一村黃牛冚	廣州	住宅
44	清遠佳兆業城市廣場	清城區龍塘鎮廣清大道南	清遠	住宅
45	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
46	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
47	佛山佳兆業E立方	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
48	佛山里水項目 ⁽³⁾	南海區里水鎮里廣路與佛山一環交匯處	佛山	商業
49	佛山佳兆業悅峰	禪城區石灣小區魁奇西路以南，鎮中路以西	佛山	住宅
50	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
51	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
52	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
53	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
54	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
55	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
56	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	35,239	150,820	–	–	150,820	40%
1	9,321	46,176	–	46,176	–	18%
1	7,590	48,875	–	48,875	–	70%
1	6,033	66,600	–	–	66,600	100%
1	28,842	138,820	–	–	138,820	50%
1-9	14,192	233,322	233,322	–	–	100%
–	7,707	56,666	56,666	–	–	49%
1	15,178	86,138	–	86,138	–	59%
1-2	65,627	230,577	230,577	–	–	49%
–	19,671	80,854	80,854	–	–	49%
1-4	190,742	776,318	680,533	95,785	–	95%
1-3	321,261	547,995	370,358	–	177,637	49%
1-3	78,644	315,343	–	–	315,343	50%
1-4	179,000	507,650	–	–	507,650	55%
1-2	47,626	94,960	–	–	94,960	49%
–	17,746	44,364	–	–	44,364	100%
1-5	343,749	1,183,327	–	308,365	874,962	100%
1-9	197,584	645,921	643,202	–	2,719	49%
–	14,406	101,398	–	101,398	–	49%
–	15,271	61,082	–	61,082	–	30%
–	13,828	55,313	–	–	55,313	35%
–	31,017	94,960	–	94,960	–	100%
–	82,742	377,481	377,481	–	–	100%
1	86,324	243,296	243,296	–	–	100%
1	70,734	200,386	200,386	–	–	80%
1-2	46,474	155,432	155,432	–	–	100%
1-4	239,050	717,084	360,281	356,803	–	100%
1-4	65,021	150,772	150,772	–	–	100%
1-2	33,910	109,180	109,180	–	–	100%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
57	東莞石龍項目 ⁽²⁾	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
58	東莞水岸林語 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
59	東莞水岸峰景 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
60	東莞佳兆業時代水岸風華	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
61	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
62	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
63	惠州園洲項目 ⁽³⁾⁽⁴⁾	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
64	惠州佳兆業東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
65	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
66	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
67	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
68	惠州龍門縣龍泉大境	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
69	惠州佳兆業君匯上品	惠城區惠風西二路與暢西五路交匯處	惠州	住宅
70	惠州佳兆業璞園	博羅縣龍溪鎮中心區龍蘇路	惠州	住宅
71	惠州佳兆業雲築	博羅縣龍溪街道上埔路	惠州	住宅
72	惠州佳兆業雲峰	東祥南路與興廉西路交叉口	惠州	住宅
73	珠海水岸華都花園 ⁽⁵⁾	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
74	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
75	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
76	珠海佳兆業悅峰	金灣區三灶鎮金海岸斜尾村以東、金海岸大道南	珠海	住宅
77	珠海佳兆業金域都薈花園	高欄港南水鎮南達西路東南側、港通二路東北側	珠海	住宅
78	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
79	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
80	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
81	中山佳兆業香山熙園	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
82	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區龍塘路	陽江	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
–	5,567	10,131	–	–	10,131	100%
–	62,802	155,693	–	–	155,693	85%
–	64,743	202,294	–	–	202,294	90%
–	38,096	95,239	–	–	95,239	51%
1-10	89,998	260,577	260,577	–	–	55%
1-3	70,859	722,945	722,945	–	–	55%
–	20,400	61,200	–	–	61,200	100%
1-13	1,663,969	4,326,239	2,017,425	467,744	1,841,070	55%
1-3	169,331	361,653	–	361,653	–	55%
1-6	281,066	641,781	–	629,213	12,568	51%
1-4	176,724	441,810	–	196,332	245,478	55%
1-4	386,891	630,000	–	285,982	344,018	70%
1	22,201	71,043	–	71,043	–	55%
1	17,392	78,264	–	78,264	–	55%
1	48,179	168,627	–	–	168,627	18%
1	27,820	130,918	–	–	130,918	28%
1-4	164,354	550,431	416,799	78,162	55,470	100%
1-4	192,710	316,037	200,835	115,202	–	100%
–	16,088	28,958	–	28,958	–	100%
1	21,970	73,816	–	73,816	–	100%
1	74,729	129,260	–	129,260	–	100%
1	21,061	69,794	–	69,794	–	100%
1	22,307	82,397	–	82,397	–	50%
1-2	61,873	211,608	92,434	119,174	–	80%
1-2	51,340	128,347	–	–	128,347	100%
1-2	78,452	159,025	–	118,910	40,115	49%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
華西				
83	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
84	成都麗晶港	溫江區涌泉小區華豐村第一組及第二組	成都	住宅
85	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
86	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
87	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家小區辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
88	成都麗晶公館	溫江區公平小區辦事處太極社區六、七組	成都	住宅
89	成都佳兆業悅府	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅
90	成都佳兆業瓏壘	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
91	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
92	彭州佳兆業金域都薈	濠陽鎮成德大道(北新大道)西側	彭州	住宅
93	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
94	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
95	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
96	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
97	重慶佳兆業鳳鳴水岸	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	住宅
98	重慶佳兆業篆山熙園	江津區長江公路大橋北橋頭	重慶	住宅
99	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
100	重慶佳兆業樾伴山	璧山高新區碧泉街道	重慶	住宅
環渤海				
101	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
102	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
103	瀋陽佳兆業學府壹號	和平區徐州街東、中華路北	瀋陽	住宅
104	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
105	鞍山佳兆業君匯上品	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
106	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
107	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
108	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 ⁽³⁾	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
109	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
110	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	–	–	100%
1	150,071	761,542	761,542	–	–	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	–	–	100%
1-5	120,570	610,744	342,647	268,097	–	100%
1-4	112,194	460,901	460,901	–	–	100%
1-2	57,836	342,533	342,533	–	–	100%
1-2	113,411	447,537	–	447,537	–	100%
1	34,088	68,175	–	68,175	–	51%
1	3,286	26,290	–	26,290	–	100%
1-4	104,964	278,191	–	278,191	–	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	–	–	100%
1-3	256,187	813,746	813,746	–	–	100%
1-3	119,767	481,362	369,035	112,327	–	100%
1-10	324,327	989,399	461,390	528,009	–	100%
1	56,778	141,945	–	–	141,945	50%
1-3	77,543	225,097	–	–	225,097	50%
1	41,724	104,311	–	–	104,311	50%
1-2	126,443	252,887	–	105,231	147,656	100%
1	21,423	292,331	292,331	–	–	100%
1-2	12,947	38,844	38,844	–	–	100%
1	12,874	102,989	–	–	102,989	51%
1-2	220,669	607,354	347,443	259,911	–	100%
1-4	129,242	240,688	61,994	86,716	91,978	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	–	–	50%
1	122,200	324,480	324,480	–	–	100%
1-13	1,647,042	2,976,942	566,091	1,164,216	1,246,635	100%
1-3	229,865	381,418	381,418	–	–	100%
1-4	133,340	331,542	214,261	117,281	–	100%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
111	遼陽佳兆業湯泉驛	弓長嶺區湯河鎮	遼陽	住宅
112	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
113	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
114	大連佳兆業壹號	保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商住
115	大連佳兆業悅璟	金普新區勝利路東側	大連	住宅
116	霸州佳兆業孔雀城悅峰	開發區玫瑰莊園溫泉度假村西側	霸州	住宅
117	固安佳兆業逢源天賜	牛駝鎮臨近牛駝溫泉孔雀城	固安	住宅
華中				
118	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
119	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
120	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
121	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
122	長沙佳兆業雲頂都匯	雨花區高鐵新城花候路與香樟路交界	長沙	商業
123	長沙佳兆業湘府熙園	雨花區萬家麗路與湘府路交匯處東南角	長沙	住宅
124	株洲佳兆業金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
125	衡陽佳兆業悅峰	船山西路以北、立新大道以南、蔡倫大道以西	衡陽	住宅
126	武漢佳兆業金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
127	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
128	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
129	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹綫以東	武漢	住宅
130	武漢佳兆業濱江新城	經濟技術開發區設法山路以南、川江池二路以東	武漢	住宅
131	武漢佳兆業浣溪璞園	新洲區金台路以東、風華路以西、觀湖路以北	武漢	住宅
132	鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅
133	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業
134	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
135	新鄉佳兆業悅峰	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
136	洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	洛龍區司馬光路與劉井巷交叉口	洛陽	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-10	372,427	259,713	–	108,570	151,143	100%
1-2	26,610	156,239	118,589	37,650	–	100%
–	15,955	78,454	78,454	–	–	100%
1	41,150	104,392	–	104,392	–	100%
1	24,334	85,169	–	85,169	–	100%
1	36,576	54,859	–	54,859	–	51%
1	32,484	48,726	–	48,726	–	49%
1-4	673,536	938,203	938,203	–	–	100%
–	21,770	108,731	108,731	–	–	50%
1	14,324	221,603	–	221,603	–	50%
1-6	253,693	892,604	672,151	220,453	–	100%
1-2	50,161	283,789	–	114,626	169,163	60%
1-2	53,486	236,337	–	69,408	166,929	46%
1-3	222,182	597,728	597,728	–	–	100%
1	50,054	160,648	–	160,648	–	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	–	–	100%
–	40,351	156,763	156,763	–	–	100%
1	26,861	142,355	–	142,355	–	100%
1-2	128,539	352,480	–	352,480	–	50%
1	56,901	142,252	–	142,252	–	50%
1-2	129,191	258,382	–	–	258,382	31%
1	103,176	281,669	–	281,669	–	35%
4	218,814	357,528	–	–	357,528	70%
1-2	69,499	156,620	–	156,620	–	100%
1	23,165	85,686	–	85,686	–	51%
1-3	210,884	587,534	–	225,586	361,948	16%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
長三角				
137	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
138	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
139	江陰佳兆業廣場	人民東路1091號	江陰	住宅
140	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
141	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
142	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
143	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
144	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
145	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
146	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
147	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
148	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
149	上海佳兆業城市廣場	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
150	上海佳兆業大廈	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
151	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崧建路交叉口	上海	住宅
152	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇，南至樹屏東路，北至新建一路	上海	住宅
153	上海尚品佳苑	嘉定區徐行鎮東至小新涇河、西至基地邊界，南至梗浦涇，北至新建一路	上海	住宅
154	上海佳兆業城市廣場(4-7期)	嘉定區徐行鎮	上海	住宅
155	杭州玫瑰雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
156	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅
157	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
158	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
159	杭州佳兆業雲峰	余杭區閑林街道	杭州	住宅
160	紹興佳兆業國越府	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
161	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
162	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
163	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南	蘇州	住宅
164	蘇州佳兆業國越府	吳中區木瀆鎮新華路西、向陽河路南	蘇州	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-3	225,533	272,274	272,274	—	—	49%
1-4	76,465	132,849	132,849	—	—	100%
1-3	158,240	553,177	553,177	—	—	100%
1-2	103,589	182,656	112,889	31,936	37,831	100%
1-2	93,275	149,763	149,763	—	—	100%
—	41,440	73,615	73,615	—	—	100%
—	35,801	134,535	134,535	—	—	100%
1-2	101,819	253,356	253,356	—	—	100%
1-7	192,505	322,836	75,193	247,643	—	51%
1-4	104,796	140,151	140,151	—	—	100%
—	23,307	84,448	84,448	—	—	50%
1-2	143,053	240,499	116,474	124,025	—	100%
1-3	117,256	331,724	331,724	—	—	100%
1	11,088	77,811	77,811	—	—	100%
1-2	90,642	212,240	212,240	—	—	100%
1	23,638	55,429	—	55,429	—	75%
1	44,590	80,262	—	80,262	—	75%
1-4	126,923	213,515	—	213,515	—	90%
—	39,376	98,041	98,041	—	—	100%
—	36,595	100,849	100,849	—	—	100%
1	74,779	207,476	207,476	—	—	100%
1	26,000	23,326	—	—	23,326	100%
1	19,175	38,350	—	38,350	—	50%
1	61,233	46,660	—	46,660	—	36%
1	19,852	72,448	72,448	—	—	70%
1-2	33,234	123,216	123,216	—	—	100%
1-2	59,629	197,069	197,069	—	—	100%
1	32,006	48,008	—	48,008	—	100%

項目組合 – 概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
165	蘇州佳兆業御峰	吳江區湖心西路與龐山路交叉西南側	蘇州	住宅
166	張家港佳兆業鳳鳴水岸	鳳凰鎮映山路和金谷路交匯處西南角	張家港	住宅
167	寧波佳兆業東宸壹品	鄞州區世紀大道和民安路交界處	寧波	商業
168	南京佳兆業城市廣場	建邺區西南部南京外國語學校與太清路交匯處	南京	住宅
169	南京佳兆業天御	栖霞區和燕路560號	南京	住宅
170	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
171	南京佳兆業弘陽雲溪環園	江寧區祿口大街湖秦路18號	南京	住宅
172	嘉興新城佳兆業璽樾西塘	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
173	徐州富春山居	雲龍區三環東路以東，廣山公園以西	徐州	住宅
174	合肥徽創佳兆業未來城	肥西上派鎮江淮大道與珍珠路交口西南側	合肥	住宅
海南				
175	三亞佳兆業海棠四季	海棠區北部南田溫泉城規劃片區	三亞	商服
176	三亞佳兆業海棠伴山	海棠灣鎮南田農場東風分場	三亞	住宅
總計				

附註：

- 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 本集團於二零一九年十二月三十一日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確認書。其中包括：
 - 深圳南澳項目；
 - 佛山里水項目；
 - 東莞石龍項目；
 - 東莞水岸林語；
 - 東莞水岸峰景；
 - 惠州圓洲項目；
 - 珠海水岸華都花園的部分土地；
 - 葫蘆島綏中佳兆業東戴河的部分土地；
- 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。
- 截至二零一九年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達2,383,775平方米。

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	29,911	81,945	–	81,945	–	100%
1	31,666	37,999	–	37,999	–	100%
1	15,086	56,285	–	56,285	–	30%
1-3	109,832	411,636	274,203	137,433	–	100%
1	27,376	89,476	–	89,476	–	50%
1	65,698	144,535	–	–	144,535	51%
1	73,686	103,160	–	103,160	–	51%
1	38,881	64,857	64,857	–	–	51%
1	132,397	172,115	–	172,115	–	50%
1-2	111,503	200,705	–	–	200,705	49%
1	42,585	42,585	–	33,207	9,378	60%
1	36,943	44,332	–	–	44,332	44%
	19,209,859	51,667,815	27,285,650	13,935,550	10,446,615	

項目組合－概要

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一九年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目名稱	城市	項目分期	總建築面積 或估計總建築面積 (平方米)	可售建築面積或 估計可售建築面積 (平方米)
深圳佳兆業金融科技中心	深圳	1	142,000	129,640
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3(5) , 3(6)	259,583	154,573
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	2	301,608	217,541
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1-2	333,910	59,010
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	1-2	276,405	155,223
深圳佳兆業未來城	深圳	1	156,979	149,194
深圳佳兆業E立方	深圳	1	160,970	151,098
深圳南太雲創谷	深圳	1	331,832	265,000
深圳南太科技中心	深圳	1	194,595	125,572
深圳通達匯軒	深圳	1	46,176	32,775
深圳福田東山項目一期	深圳	1	48,875	23,585
廣州佳兆業壹號	廣州	1	86,138	37,853
廣州佳兆業城市廣場	廣州	1(3)	95,785	95,785
清遠佳兆業城市廣場	清遠	1	308,365	308,365
佛山佳兆業大都匯	佛山	-	101,398	72,031
佛山佳兆業E立方	佛山	-	61,082	60,593
佛山佳兆業悅峰	佛山	-	94,960	94,960
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	3-4	356,803	274,447
惠州佳兆業東江新城	惠州	1,11,12	467,744	440,356
惠州佳兆業山海灣	惠州	1-3	361,653	292,998
惠州佳兆業時代可園	惠州	1-6	629,213	620,389
惠州佳兆業東江熙園	惠州	1-2	196,332	188,898
惠州龍門縣龍泉大境	惠州	1-2	285,982	225,251
惠州佳兆業君匯上品	惠州	1	71,043	70,673
惠州佳兆業璞園	惠州	1	78,264	77,164
珠海水岸華都花園	珠海	2	78,162	35,563
珠海御金山花園	珠海	2,4	115,202	92,507
珠海佳兆業君匯上品	珠海	-	28,958	23,146
珠海佳兆業悅峰	珠海	1	73,816	73,079
珠海佳兆業金域都薈花園	珠海	1	129,260	114,729
中山佳兆業香山御府	中山	1	69,794	47,761
中山佳兆業上品雅園	中山	1	82,397	63,168
中山佳兆業大都匯	中山	2	119,174	83,195
陽江佳兆業濱江壹號	陽江	1	118,910	97,117
成都佳兆業0號	成都	4-5	268,097	180,798
成都佳兆業悅府	成都	1-2	447,537	339,688
成都佳兆業瓏壘	成都	1	68,175	66,831
成都佳兆業天悅大廈	成都	1	26,290	19,711
彭州佳兆業金域都薈	彭州	1-4	278,191	276,080
重慶佳兆業廣場	重慶	3	112,327	112,327
重慶佳兆業濱江新城	重慶	5-10	528,009	369,744

項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2018年4月	否	2020年第4季度	100%
2017年12月	是	2020年第2季度	100%
2017年11月	是	2020年第4季度	100%
2018年10月	否	2020年第2季度	51%
2018年8月	是	2020年第2季度	100%
2017年11月	是	2020年第2季度	80%
2018年12月	是	2020年第1季度	39%
2017年5月	否	2020年第4季度	24%
2019年7月	否	2022年第1季度	24%
2019年10月	否	2022年第2季度	18%
2020年1月	否	2022年第4季度	70%
2016年4月	是	2020年第3季度	59%
2016年12月	是	2020年第4季度	95%
2019年6月	是	2022年第3季度	100%
2019年10月	否	2021年第3季度	49%
2019年5月	否	2020年第4季度	30%
2019年12月	否	2022年第1季度	100%
2018年7月	否	2021年第2季度	100%
2019年1月	是	2020年第4季度	55%
2018年8月	是	2021年第4季度	55%
2017年11月	是	2020年第1季度	51%
2019年3月	否	2020年第4季度	55%
2019年5月	是	2022年第3季度	70%
2019年5月	是	2020年第4季度	55%
2019年12月	否	2021年第2季度	55%
2018年2月	是	2020年第2季度	100%
2018年9月	是	2020年第1季度	100%
2018年1月	是	2020年第1季度	100%
2019年12月	是	2021年第2季度	100%
2019年12月	否	2021年第2季度	100%
2018年9月	是	2020年第2季度	100%
2018年12月	是	2020年第3季度	50%
2018年9月	是	2021年第1季度	80%
2019年1月	是	2020年第3季度	49%
2018年1月	是	2020年第2季度	100%
2018年2月	是	2020年第2季度	100%
2019年2月	是	2021年第2季度	51%
2018年2月	是	2020年第3季度	100%
2018年11月	是	2020年第2季度	100%
2017年10月	是	2020年第1季度	100%
2017年6月	是	2020年第2季度	100%

項目組合－概要

項目名稱	城市	項目分期	總建築面積 或估計總建築面積 (平方米)	可售建築面積或 估計可售建築面積 (平方米)
重慶佳兆業樾伴山	重慶	1	105,231	105,231
營口龍灣	營口	1	259,911	95,939
鞍山君匯上品	鞍山	2·3	86,716	83,706
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1-7	1,164,216	944,852
丹東佳兆業壹號	丹東	3-4	117,281	96,589
遼陽佳兆業湯泉驛	遼陽	1-2	108,570	38,611
大連佳兆業中心	大連	2	37,650	37,650
大連佳兆業壹號	大連	1	104,392	103,792
大連佳兆業悅璟	大連	1	85,169	82,908
霸州佳兆業孔雀城悅峰	霸州	1	54,859	52,261
固安佳兆業逢源天賜	固安	1	48,726	46,826
長沙佳兆業廣場	長沙	1	221,603	169,780
長沙佳兆業雲頂梅溪湖	長沙	6	220,453	178,032
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	1	114,626	113,721
長沙佳兆業湘府熙園	長沙	1	69,408	68,113
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	1	160,648	159,679
武漢佳兆業廣場	武漢	1	142,355	104,922
武漢佳兆業悅府	武漢	1-2	352,480	257,067
武漢佳兆業濱江新城	武漢	1	142,252	142,252
鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂州	1	281,669	281,669
新鄭佳兆業悅峰	新鄭	1-2	156,620	152,834
新鄉佳兆業悅峰	新鄉	1	85,686	80,002
洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛陽	1-3	225,586	224,127
江陰周莊金域天下花園	江陰	2	31,936	31,936
泰州佳兆業壹號公館	泰州	3-7	247,643	244,250
上海佳兆業8號	上海	2	124,025	75,231
上海佳兆業城市嘉苑	上海	1	55,429	42,590
上海尚品佳苑	上海	1	80,262	77,768
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	上海	4-7	213,515	155,384
杭州佳兆業雲峰	杭州	1	38,350	32,623
紹興佳兆業國越府	紹興	1	46,660	45,930
蘇州佳兆業國越府	蘇州	1	48,008	46,867
蘇州佳兆業御峰	蘇州	1	81,945	59,237
張家港佳兆業鳳鳴水岸	張家港	1	37,999	37,036
寧波佳兆業東宸壹品	寧波	1	56,285	38,268
南京佳兆業城市廣場	南京	3	137,433	4,665
南京佳兆業天御	南京	1	89,476	51,233
南京佳兆業弘陽雲溪環園	南京	1	103,160	96,360
徐州富春山居	徐州	1	172,115	164,926
三亞佳兆業海棠四季	三亞	1	33,207	33,207
總額			13,935,550	11,176,492

項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2019年8月	否	2020年第2季度	100%
2018年4月	否	2021年第1季度	100%
2017年12月	是	2020年第1季度	100%
2014年9月	是	2020年第3季度	100%
2017年12月	是	2020年第2季度	100%
2017年1月	是	2020年第1季度	100%
2018年10月	否	2020年第2季度	100%
2018年6月	是	2020年第3季度	100%
2019年6月	是	2022年第2季度	100%
2019年3月	是	2021年第4季度	51%
2018年9月	是	2020年第4季度	49%
2017年6月	是	2020年第3季度	50%
2017年11月	是	2020年第4季度	100%
2019年9月	是	2021年第3季度	60%
2019年11月	否	2021年第4季度	46%
2019年2月	是	2020年第2季度	51%
2017年9月	是	2020年第1季度	100%
2018年9月	是	2020年第1季度	50%
2019年12月	否	2021年第4季度	50%
2018年10月	是	2020年第3季度	35%
2018年5月	是	2020年第2季度	100%
2019年4月	是	2021年第4季度	100%
2019年9月	是	2021年第4季度	16%
2019年7月	是	2020年第4季度	100%
2019年9月	是	2022年第2季度	51%
2019年4月	是	2020年第3季度	100%
2018年6月	否	2020年第2季度	75%
2019年4月	否	2021年第3季度	50%
2019年12月	否	2021年第4季度	90%
2019年7月	否	2021年第3季度	50%
2018年12月	是	2020年第4季度	36%
2019年9月	是	2020年第4季度	100%
2018年1月	否	2020年第1季度	100%
2018年11月	是	2020年第2季度	100%
2018年10月	是	2020年第3季度	30%
2016年4月	是	2020年第3季度	100%
2018年2月	否	2020年第4季度	100%
2019年10月	否	2023年第4季度	51%
2019年1月	是	2020年第4季度	50%
2019年5月	否	2021年第3季度	60%

項目組合－概要

未來發展物業

下表載列我們於二零一九年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目
深圳鹽田佳兆業城市廣場
深圳佳兆業金沙灣國際樂園
深圳南澳項目
深圳南太創之谷
深圳福田口岸項目
深圳佳兆業懋伴山
深圳佳寓
深圳佳兆業雲峰匯
廣州佳兆業未來城
廣州佳兆業中心
廣州小坪村項目
廣州佳兆業悅江府
廣州增城項目
清遠佳兆業城市廣場
佛山順德佳兆業金域天下
佛山里水項目
東莞石龍項目
東莞水岸林語
東莞水岸峰景
東莞佳兆業時代水岸風華
惠州圓洲項目
惠州佳兆業東江新城
惠州佳兆業時代可園
惠州佳兆業東江熙園
惠州龍門縣龍泉大境
惠州佳兆業雲築
惠州佳兆業雲峰
珠海水岸華都花園
中山佳兆業香山熙園
陽江佳兆業濱江壹號
重慶佳兆業鳳鳴水岸
重慶佳兆業篆山熙園
重慶佳兆業濱江四季
重慶佳兆業懋伴山
瀋陽佳兆業學府壹號
鞍山佳兆業君匯上品
葫蘆島綏中佳兆業東戴河
遼陽佳兆業湯泉驛
長沙佳兆業雲頂都匯
長沙佳兆業湘府熙園
武漢佳兆業浣溪璞園
孝感佳兆業空港科技城
洛陽華耀城佳兆業水岸新都
江陰周莊金域天下花園
杭州富陽銀湖項目
南京佳兆業悅峰
合肥徽創佳兆業未來城
三亞佳兆業海棠四季
三亞佳兆業海棠伴山
總計

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

項目組合－概要

位置	項目分期	預計總建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
深圳	1-3	93,228	2021年
深圳	2-4	182,490	2021年
深圳	1	51,930	2021年
深圳	1	170,200	2025年
深圳	1	42,600	2022年
深圳	1	150,820	2022年
深圳	1	66,600	2021年
深圳	1	138,820	2022年
廣州	3	177,637	2020年
廣州	1-3	315,343	2022年
廣州	1-4	507,650	2021年
廣州	1-2	94,960	2021年
廣州	-	44,364	2022年
清遠	2-5	874,962	2023年
佛山	9	2,719	2020年
佛山	-	55,313	2022年
東莞	-	10,131	2024年
東莞	-	155,693	2024年
東莞	-	202,294	2024年
東莞	-	95,239	2021年
惠州	-	61,200	2022年
惠州	1-13	1,841,070	2021年
惠州	3、5、6	12,568	2021年
惠州	3-4	245,478	2021年
惠州	3-4	344,018	2023年
惠州	1	168,627	2022年
惠州	1	130,918	2021年
珠海	3-4	55,470	2022年
中山	1-2	128,347	2021年
陽江	2	40,115	2022年
重慶	1	141,945	2022年
重慶	1-3	225,097	2020年
重慶	1	104,311	2023年
重慶	2	147,656	2022年
瀋陽	1	102,989	2023年
鞍山	3-4	91,978	2021年
葫蘆島	4、7	1,246,635	2020年
遼陽	3-10	151,143	2022年
長沙	2	169,163	2021年
長沙	2	166,929	2021年
武漢	1-2	258,382	2022年
孝感	1-4	357,528	2022年
洛陽	1-3	361,948	2021年
江陰	2	37,831	2020年
杭州	1	23,326	2022年
南京	1	144,535	2022年
合肥	1-2	200,705	2022年
三亞	1	9,378	2021年
三亞	1	44,332	2022年

10,446,615

項目組合－概要

深圳

1. 深圳佳兆業城市廣場

深圳佳兆業城市廣場為一個城市更新項目，其位於深圳市龍崗區坂雪崗大道。該項目總佔地面積約18萬平方米，總建築面積約108萬平方米。項目將建成集住宅、商業、酒店，並設有幼兒園、九年一貫制學校及其他配套設施的大型綜合體項目。該項目分為四期開發。



2. 深圳鹽田佳兆業城市廣場

深圳鹽田佳兆業城市廣場是一個城市更新項目，其位於深圳市鹽田區鹽田港後方腹地。該項目佔地面積約17萬平方米，總建築面積約69萬平方米。項目規劃為涵蓋住宅、商業、公寓及辦公於一體的區域內最大城市綜合體，共分為三期開發。



項目組合－概要

3. 深圳佳兆業金沙灣國際樂園

深圳佳兆業金沙灣國際樂園位於大鵬新區大鵬街道下沙社區。該項目總佔地面積約為87萬平方米，總建築面積約為52萬平方米。項目為綜合性質用地，預計將建成集商業街區、旅遊文化項目、酒店、商務公寓於一體的濱海生態旅遊度假區項目。項目將分四期開發。



4. 深圳佳兆業樾伴山

深圳佳兆業樾伴山是一個城市更新項目。其位於深圳市寶安片區西鄉，總佔地面積約3.5萬平方米，總建築面積約為15萬平方米。項目享受大前海外溢政策利好，依託鐵崗水庫、鳳凰山、金崗頂山體等優秀自然景觀，將規劃建設高層住宅及社區底商，打造舒適人居，成為區域內具有標杆意義的品質樓盤。



項目組合－概要

5. 深圳南太雲創谷

深圳南太雲創谷，坐落於光明鳳凰城片區，緊臨光明大道，佔地面積約10萬平方米，總建築面積約33萬平方米，該項目將打造成为集產城、辦公、商業為一體的大型生態科技園區。作為轉型運營的代表作，項目致力於整合物聯網產業資源，構建全鏈條產業服務。



項目組合－概要

惠州

1. 惠州佳兆業東江新城

惠州佳兆業東江新城位於惠州市博羅縣，臨近濱江公園。項目總佔地面積約166萬平方米，總建築面積約為430萬平方米。項目為一個住宅商業綜合項目，主要由別墅、獨立式洋房、多層及高層住宅、酒店及商用配套物業組成，預計將分為十三期建設。



2. 惠州佳兆業山海灣

惠州佳兆業山海灣位於惠州市惠東亞婆角濱海片區，總佔地面積約17萬平方米，總建築面積約36萬平方米。項目定位為南中國濱海度假熱點，產品以濱海度假型小面積公寓及聯排別墅產品為主。



項目組合－概要

廣州

1. 廣州佳兆業天墅

廣州佳兆業天墅位於廣州市白雲區廣州大道北同寶路，毗鄰廣州地鐵3號線同和站。項目總佔地面積約7萬平方米，總建築面積約23萬平方米。該項目由高層住宅樓宇及別墅組成，並設有輔助商業空間。



2. 廣州佳兆業未來城

廣州佳兆業未來城位於廣州主城區，項目總建築面積約為55萬平方米，是集團重點打造的區域性地標商業綜合體。項目締造黃埔罕有的大型體育公園，周邊配套齊全，集運動娛樂，康體休閒等優質資源於一體，暢享便捷生活。



項目組合－概要

3. 廣州佳兆業小坪村項目

廣州佳兆業小坪村項目是一個城市更新項目，其乃佳兆業落地廣州的首個舊村改造類項目，亦是集團在廣州規模最大的城市更新項目。項目位於白雲新城西延區，周邊生活配套成熟，地理位置優越。項目佔地面積約18萬平方米，總建築面積約51萬平方米，預計將分三期開發。



東莞

東莞佳兆業時代水岸風華

東莞佳兆業時代水岸風華是佳兆業和時代中國合作開發的項目，項目位於東莞市水鄉片區中堂鎮豆鼓洲，該項目佔地面積約4萬平方米，總建築面積約10萬平方米。項目由9棟住宅，2棟獨立1層商業樓組成。



項目組合－概要

珠海

珠海佳兆業金域都薈花園

珠海佳兆業金域都薈花園位於珠海市高欄港經濟區、城市主動脈珠海大道旁，緊鄰金洲小學。項目總建築面積約13萬平方米，規劃打造約50-90平方米的一至三房小高層、高層及商業產品。項目建成後將成為高欄港標杆項目，涵蓋美食、教育、兒童樂園、健康跑道等一站式生活配套，貫穿健康運動生活理念，引領片區新形象。



中山

中山佳兆業香山熙園

佳兆業香山熙園位於東升鎮中心，緊鄰鎮街主幹道廣福大道，項目佔地面積約5萬平方米，總建築面積約13萬平方米，分兩期開發，主要規劃為高層住宅等產品，設計為新中式風格。



項目組合－概要

清遠

清遠佳兆業城市廣場

清遠佳兆業城市廣場位於清遠市清城區南部，地處廣清交界處。項目佔地面積約34萬平方米，總建築面積約120萬平方米。項目分五期開發，規劃有九年一貫制學校、大型花海公園、歡樂兒童城堡、大健康醫療服務中心、風情美食商業街等。



成都

1. 成都佳兆業悦府

成都佳兆業悦府位於青白江中央居住區板塊，區域內具備大型商超及影院，交通便利，生活配套相對成熟。項目佔地面積約11萬平方米，總建築面積約45萬平方米。項目規劃有高層及洋房，定位為改善類住宅。作為佳兆業首座「悦」系產品，項目旨在打造高品質舒居體驗，在戶型設計上，注重空間佈局和實用性的平衡。



項目組合－概要

2. 成都佳兆業瓏璽

成都佳兆業瓏璽位於溫江區柳城鳳溪大道，佔地面積約3萬平方米，建築面積約7萬平方米，是集團在成都打造的首個高端豪宅產品，項目配置下沉式園林景觀、星級會所、高層架空層泛會所、夜光跑道等。



重慶

1. 重慶佳兆業篆山熙園

重慶佳兆業篆山熙園位於江津區，總佔地面積約8萬平方米，總建築面積約23萬平方米，規劃有高層、商業及幼稚園等區域標杆性港式高品質公園社區。



項目組合－概要

2. 重慶佳兆業濱江四季

重慶佳兆業濱江四季位於大渡口核心商圈，總佔地面積約4萬平方米，總建築面積約10萬平方米。項目在區位、交通、商業配套、教育、醫療等多個維度上均處於重慶市較高水平，屬於近期市內環範圍內稀有核心地塊。項目將被打造為重慶西區品質生活範本。



大連

大連佳兆業悅璟

大連佳兆業悅璟擇址大連金州，總佔地面積約2萬平方米，總建築面積約9萬平方米，緊鄰金州灣新機場，坐享新機場商務區紅利。項目由6棟高層及1棟洋房組成，主力產品為建築面積約85-120平方米的精裝戶型。



項目組合－概要

武漢

1. 武漢佳兆業濱江新城

武漢佳兆業濱江新城位於武漢市經濟技術開發區，總建築面積約14萬平方米。項目地處長江與長河一江一河之間，緊鄰川江池生態公園，背靠智慧生態城政務中心，佔位智慧生態城板塊核心。項目秉承「港式精工，類別墅級享受」的人居生活理念，規劃建設超高層、高層、洋房等物業，將成為區域內具有標杆意義的品質樓盤。



2. 武漢佳兆業浣溪璞園

武漢佳兆業浣溪璞園位於武漢市新洲區陽邏街，總佔地面積約13萬平方米，總建築面積約26萬平方米，規劃建設26棟住宅樓及商業。



項目組合－概要

長沙

長沙佳兆業湘府熙園

長沙佳兆業湘府熙園位於長沙市雨花區，佔地面積約5萬平方米，總建築面積約24萬平方米，定位為承載武廣及板塘發展成果，暢享地鐵交通及商業繁華，打造城市精品住宅社區。



上海

1. 上海佳兆業城市廣場(4-7期)

上海佳兆業城市廣場(4-7期)乃上海徐行鎮城中村改造項目。其位於嘉定區東北部，總佔地面積約13萬平方米，總建築面積約21萬平方米。該項目是嘉定區首個民營企業參與，並成功完成拆遷摘牌的城中村改造項目，也是上海市目前佔地最大的城中村改造項目。項目預計分為4期開發。



項目組合－概要

2. 上海佳兆業大廈

上海佳兆業大廈位於浦東新區民生路與楊高中路交界處，乃上海陸家嘴國際商務區的核心，坐擁兩條地鐵軌道上蓋。項目總佔地面積約1萬平方米，總建築面積約8萬平方米。項目乃超5A甲級寫字樓，吸引全球頂級金融商戶。



蘇州

蘇州佳兆業國越府

蘇州佳兆業國越府擇址獅山南金楓路板塊，總佔地面積約3萬平方米，總建築面積約5萬平方米，規劃建設逾340戶117-167平方米住宅單位。項目綠化率達37%，旨在打造板塊內純低密改善社區。



項目組合－概要

杭州

杭州佳兆業雲峰

杭州佳兆業雲峰位於杭州未來科技城南部，荊餘綫與閑明路交匯處，臨近杭州西溪國家濕地公園。項目總建築面積約4萬平方米，將打造成建築面積約90-115平方米的住宅產品，並採用現代簡約的建築風格，創造舒適宜人的人居環境。



南京

1. 南京佳兆業悅峰

南京佳兆業悅峰位於溧水城南板塊，觀秦淮源公園盛景。項目佔地面積約7萬平方米，總建築面積約14萬平方米，規劃總戶數約1,200戶。項目以建築面積約95-140平方米現代中式住宅產品問世。



項目組合－概要

2. 南京佳兆業弘陽雲溪璟園

南京佳兆業弘陽雲溪璟園擇址南京國家級臨空經濟示範區。項目總佔地面積約7萬平方米，總建築面積約10萬平方米，由23棟11層小高層住宅組成。項目將提供建築面積約85-122平方米精裝產品，全屋南北通透，廚衛系統、空調系統、收納系統等一應俱全，兼具功能性與實用性。



三亞

三亞海棠四季

三亞佳兆業海棠四季總建築面積約4萬平方米。項目規劃有小高層康養酒店及低層溫泉頤養酒店，為旅居客戶提供全生命週期的多維服務。項目作為集團入駐海棠灣的開山之作，將以精工標準打造一站式康養度假目的地，成為全域文旅服務的引領者。



董事及高級管理人員簡介

董事

於本報告日期，本公司董事會（「董事會」）由九名董事（「董事」）組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。本公司已與各董事訂立服務合約。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
郭英成	55	主席及執行董事
孫越南	56	副主席及執行董事
鄭毅	39	執行董事
麥帆	41	執行董事及行政總裁
翁昊	39	執行董事
陳少環	54	非執行董事
張儀昭	49	獨立非執行董事
饒永	61	獨立非執行董事
劉雪生	56	獨立非執行董事

主席及執行董事

郭英成，55歲，為本公司主席、執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。彼於二零一四年十二月辭任主席及執行董事，並於二零一五年四月獲重新委任為主席及執行董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發、投融資管理擁有豐富經驗。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

孫越南，56歲，為執行董事、副主席及就上市規則及公司條例而言之本公司授權代表。孫先生主要負責本集團的投資及管理工作。孫先生於二零零一年七月加入本集團，出任佳兆業集團(深圳)有限公司(「佳兆業集團(深圳)」)首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、佳兆業集團(深圳)副總經理及廣州金貿房地產開發有限公司總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及工商管理經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局(其監察湖南省衡陽市的土地資源)行政辦公室副主任、法律部副主任及人事部副主任。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

鄭毅，39歲，為本公司的執行董事。鄭先生負責互聯網市場及健康業務。鄭先生於二零零七年七月加入本集團，先後擔任投資副經理、董事長秘書、置業集團總裁等多個職務。加入本集團前，鄭先生在深圳市土地房產交易中心等單位工作。鄭先生於二零零三年七月獲中國中南財經政法大學頒授法律學士學位。

麥帆，41歲，為執行董事、行政總裁及本公司就上市規則及公司條例而言的授權代表，主要負責本集團整體管理及日常營運。麥先生為城市更新集團、教育集團、深圳足球俱樂部及扶貧公司的主席。在二零一五年八月加入本集團前，於二零零一年七月至二零一五年七月，麥先生先後在深圳市公路局和深圳市福田區政府工作。麥先生於二零零一年畢業於中山大學，取得法學學士學位，於二零零二年取得法律職業資格證書。

翁昊，39歲，為本公司的執行董事。翁先生負責管理地產集團、上海地區地產集團及佳兆業金灣國際樂園集團。翁先生於二零零三年六月加入本集團，先後擔任集團工程管理部部門總經理助理、地產集團南京公司總經理、地產集團常務副總裁、總裁，地產上海區域主席、總裁，集團控股執行副總裁等職務。翁先生於二零零三年畢業於東南大學，取得工學學士學位。

非執行董事

陳少環，54歲，自二零一三年十二月二十六日起為本公司的非執行董事。彼於一九八七年七月獲中華人民共和國華南工學院社會科學學院頒發經濟管理專業文憑。陳女士自二零一三年十二月至二零一六年十一月加入生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽保險」)，曾任生命人壽保險資產管理中心副總經理。在加入生命人壽保險前，陳女士於一九九五年六月至二零一三年十一月擔任深圳市豐盛投資集團有限公司投資部經理。陳女士於一九八三年九月至一九九五年五月亦擔任深圳市物資總公司下屬建材業務的副總經理。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

張儀昭，49歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。張先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。張先生目前亦為China Carbon Graphite Group Inc. (OTC BB: CHGI)及HH Biotechnology Holdings Company (OTC BB: HHBT)的董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及投資組合管理擁有逾19年經驗。張先生過往曾任職於一系列在美國、香港和東京上市的公眾公司，擔任其首席財務長或者董事職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年在Guangdong South Financial Services Corporation取得投資組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並取得特許國際管理會計師(CGMA)資格。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計學。

饒永，61歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。饒先生亦為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會的成員。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所有限公司所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾28年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

劉雲生，56歲，自二零一七年二月二十八日起為本公司獨立非執行董事。劉先生自一九九九年二月加入深圳市註冊會計師協會(「深圳市註冊會計師協會」)，現任副秘書長。在加入深圳市註冊會計師協會前，劉先生自一九九二年四月至一九九九年二月擔任深圳華僑城集團公司的會計師。劉先生於一九八九年畢業於江西財經學院(現稱江西財經大學)，取得學士學位，並於一九九二年畢業於上海財經大學，主修會計且取得經濟學碩士學位。彼於一九九五年獲認可為中華人民共和國註冊會計師。劉先生目前為於深圳證券交易所上市的天音通信控股股份有限公司、華孚色紡股份有限公司及深圳市理邦精密儀器股份有限公司的獨立非執行董事。自二零零八年六月至二零一一年六月，劉先生為於香港上市的東江環保股份有限公司(股份代號：895)的獨立非執行董事。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

於本報告日期，本公司的高級管理層成員為劉富強、李海鳴、萬兵、劉策、張潤深、翟曉平、劉先華、吳建新、宋偉、揭平勝、李愛國、許昊、李健萍、陳燕坤、陳思穎、肖志軍、劉立好、謝斌鴻及楊明。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
劉富強	40	首席財務官
李海鳴	45	執行總裁
萬兵	55	執行副總裁
劉策	35	首席戰略官
張潤深	63	高級副總裁
翟曉平	39	高級副總裁
劉先華	38	高級副總裁
吳建新	41	高級副總裁
宋偉	35	高級副總裁
揭平勝	58	高級副總裁
李愛國	54	副總裁
許昊	35	副總裁
李健萍	38	副總裁
陳燕坤	44	副總裁
陳思穎	35	副總裁
肖志軍	41	副總裁
劉立好	36	副總裁
謝斌鴻	36	副總裁
楊明	35	副總裁

有關年內及截至本報告日期止的本集團高級管理層變動的進一步資料，請參閱企業管治報告「(A) 董事會」一節。

劉富強，40歲，於二零一八年六月獲委任為本集團的首席財務官。彼主要負責本集團的企業融資、投資及融資策略、投資者關係及資本管理。劉先生於各類金融產品(包括上市及私人股權以及債務資本市場、貸款及結構性融資)的投資銀行、諮詢及會計方面擁有逾15年經驗。劉先生自美國密歇根大學羅斯商學院取得工商管理學士學位(優異成績)，主修金融，以及會計碩士學位(優異成績)。劉先生持有美國德拉瓦州執業會計師證書。於二零一八年六月加入本集團前，彼於環球信貸交易部的貸款和結構性融資團隊擔任董事。在此之前，彼為巴克萊資本大中華區股票資本市場部主管以及德意志銀行股票資本市場部的副總裁。劉先生的職業生涯始於羅兵咸永道會計師事務所及安永會計師事務所，彼分別於該等公司擔任高級顧問及核數師。

李海鳴，45歲，為佳兆業集團執行總裁，負責佳兆業集團房地產板塊投資及運營管理工作。自二零二零年三月起，其亦擔任集團多家附屬公司高級管理層，包括城市更新服務有限公司行政總裁、鼎盛樂園娛樂集團服務有限公司及國際樂園集團主席、佳兆業服務有限公司及佳兆業集團(國際)有限公司主席兼總裁、肯渡項目開發公司總經理。李先生於二零零二年七月加入集團，並於佳兆業集團擔任多個職位，包括於二零一七年七月至二零一九年一月擔任佳兆業集團執行副總裁、於二零一五年五月至二零一七年七月擔任深圳區地區高級管理人員、於二零零七年七月至二零一五年四月擔任長沙區地區高級管理人員。李先生於二零零零年七月畢業於廣東省委黨校，取得工商管理學士學位，於一九九四年七月畢業於重慶建築工程學院建築專業。

董事及高級管理人員簡介

萬兵，55歲，為本集團執行副總裁，同時任佳兆業財富管理集團執行副總裁，主要負責管理工作。萬先生於二零零九年四月加入本集團，先後擔任遼寧區域公司董事長，集團副總裁及集團執行副總裁。在加入本集團前，萬先生於招商銀行、人民銀行及平安銀行從事綜合管理。萬先生於一九八七年七月畢業於深圳大學，取得經濟學學士學位。

劉策，35歲，為本集團首席戰略官。劉先生於二零一八年一月加入我司，先後擔任經濟研究院院長、集團控股首席增長官等職務。加入我司前，劉先生先後在上海天強管理諮詢有限公司、明源地產從事研究、諮詢工作。劉先生於二零零九年七月畢業於西北大學技術經濟及管理專業，取得管理學碩士學位。

張潤深，63歲，為本集團高級副總裁，同時任深圳佳兆業金融集團主席、股權基金公司總經理。張先生於二零一七年三月加入佳兆業，先後擔任深圳佳兆業金融集團副主席、主席等職務。加入佳兆業前，張先生先後在中國人民銀行深圳分行、深圳發展銀行、華夏銀行深圳分行從事綜合管理工作。張先生於一九八二年畢業於暨南大學，取得文學學士學位。

翟曉平，39歲，為本集團高級副總裁，同時任集團投資部部門總裁，主要負責集團投資工作。翟女士於二零零七年七月加入佳兆業，先後擔任集團投融資管理部部門總監、投融資集團副總裁、深圳佳兆業金融集團副總裁等職務。翟女士於二零零七年畢業於北京大學，取得法學碩士學位。

劉先華，38歲，為本集團高級副總裁，主要負責融資管理工作。劉先生於二零一九年一月加入我司，擔任集團控股副總裁職務。加入我司前，劉先生先後在中國銀行深圳市分行、中信銀行深圳分行從事管理工作。劉先生於二零零三年六月畢業於浙江工商大學工商管理專業，取得管理學學士學位。

吳建新，41歲，為本集團高級副總裁，主要負責財務、稅務、資金管理工作。吳先生於二零一五年八月加入我司，先後擔任資金管理部部門總經理、財務管理部部門總經理、集團控股總裁助理、副總裁等職務。加入我司前，吳先生先後在深圳中電投資股份有限公司、華為技術有限公司、碧桂園控股(集團)有限公司從事資金管理工作。吳先生於二零零一年七月畢業於中南財經政法大學，取得經濟學學士學位。

宋偉，35歲，為本集團高級副總裁。宋先生主要負責城市更新工作。在二零一五年十一月加入本集團前，宋先生先後在湖北時報傳媒集團、恆大地產集團從事新聞、策劃工作。宋先生於二零零七年畢業於湖北大學，取得新聞傳播專業學士學位。

揭平勝，58歲，為本集團高級副總裁，同時任廣州城市更新集團主席、總裁，負責管理工作。揭先生於二零零八年二月加入本集團，先後擔任佳兆業地產珠海公司董事長兼總經理、廣州置業公司董事長、總裁、置業集團董事長、城市更新集團主席等職務。加入本集團前，揭先生在深圳名居房地產有限公司擔任副總經理、信和集團有限公司擔任副總裁及深圳安能房地產公司擔任副總經理。揭先生於一九八七年畢業於深圳大學。

董事及高級管理人員簡介

李愛國，54歲，為本集團副總裁，負責證券基金管理工作。李先生於二零一六年十二月加入我司，先後擔任金融集團副總裁、投融資中心副總裁等職務。加入我司前，李先生先後在中華人民共和國公安部、海航集團任職。李先生於二零零六年七月畢業於解放軍後勤指揮學院財務管理專業。

許昊，35歲，為本集團副總裁，同時任金融科技集團總裁，負責管理工作。許先生於二零一五年八月加入我司，先後擔任香港金融集團總裁助理、集團控股(國際)副總裁等職務。加入我司前，許先生先後在方圓地產控股有限公司、香港環華資本有限公司從事投融資業務及管理工作。許先生於二零零六年七月畢業於英國劍橋大學，取得房地產金融碩士學位。

李健萍，38歲，為本集團副總裁，同時任金融科技集團副總裁，分管金融科技集團財務、法律風控及辦公室。李女士於二零零五年加入我司，先後擔任香港本部行政及人力總經理、傳媒及投資者關係部總經理、集團控股(國際)總裁助理、佳兆業金融集團(香港)副總裁等職務。李女士於二零零四年取得計算機科學副學士學位，現為香港大學企業合規研究生。

陳燕坤，44歲，為本集團副總裁，同時任廣州區域主席，負責管理工作。陳先生於二零一七年九月加入我司，先後擔任廣州金融集團副主席、大灣區集團副主席、廣州區域總裁等職務。加入我司前，陳先生曾長期在政法系統從事政法工作。

陳思穎，35歲，為本集團副總裁，同時任北京區域總裁，負責管理工作。陳先生於二零零七年七月加入我司，先後擔任北京地產公司董事長、北京佳兆業酒店管理有限公司董事長、北京區域常務副總裁等職務。加入我司前，陳先生在藍光地產集團擔任總裁助理、北京公司總經理等職務。陳先生於二零零七年畢業於同濟大學土木工程專業，取得工學學士學位。

肖志軍，41歲，為本集團副總裁，同時任廣州區域總裁，負責管理工作。肖先生於二零零五年七月加入我司，先後擔任深圳區域總裁助理、海南集團總裁等職務。加入我司前，肖先生先後在中信地產股份有限公司、海倫堡集團控股有限公司從事工程、管理工作。肖先生於二零零五年六月畢業於重慶大學工程管理專業，取得工學學士學位。

董事及高級管理人員簡介

劉立好，36歲，為本集團副總裁，同時任深圳區域總裁，負責管理工作。劉先生於二零一二年八月加入我司，先後擔任北京區域總裁助理、上海區域副總裁等職務。加入我司前，劉先生先後在戴德梁行、招商局光明科技園有限公司從事商業地產分析、運營管理工作。劉先生畢業於江西財經大學金融學、法學專業，取得經濟學、法學學士學位。

謝斌鴻，36歲，為本集團副總裁及人力資源總監，負責人力資源管理工作。謝先生於二零一一年加入我司，先後擔任商業集團總裁助理、深圳區域副總裁等職務。加入我司前，謝先生在金融街惠州置業有限公司等單位工作。謝先生於二零一八年六月畢業於北京大學，取得企業管理碩士學位。

楊明，35歲，為本集團副總裁，主要負責法務及風險管理工作。楊女士於二零一六年四月加入我司，先後擔任地產集團法律合規部部門副總經理、集團法律合規部部門總經理職務。加入我司前，楊女士先後在中集集團、恒盛地產控股有限公司、深業置地有限公司從事法務及風險管理工作。楊女士於二零零四年七月畢業於武漢大學，取得法學學士學位。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告編寫指引

以下章節僅為 貴集團的環境、社會及企業管治報告提供高階的方向性指引供 貴公司管理層參考：

目錄

一、關於本報告

二、可持續發展理念及管治

三、與持份者溝通

四、重要性評估

五、環境層面

- A1：排放物
- A2：資源使用
- A3：環境及天然資源

六、社會層面

- B1：僱傭
- B2：健康與安全
- B3：發展及培訓
- B4：勞工準則
- B5：供應鏈管理
- B6：產品責任
- B7：反貪污
- B8：社區投資

七、關鍵績效指標概覽

八、聯交所環境、社會及管治報告指引對照

環境、社會及管治報告

一、關於本報告

報告目的

佳兆業集團控股有限公司連同其附屬公司(「佳兆業集團」、「本集團」或「我們」)發佈的《環境、社會及管治報告》(「本報告」或「ESG報告」)旨在公開透明地披露本集團過去一年於環境、社會及管治方面的表現，以回應各持份者對於本集團可持續發展的關注與期望。

報告範圍

本報告匯報期間為2019年1月1日至2019年12月31日(「報告期」或「本年度」)，與本集團財政年度一致。本報告闡述焦點為本集團在環境、社會及管治方面的管理方針、績效及措施。其中，本報告披露的環境關鍵績效指標涵蓋所選定的核心職能公司¹，範圍包括其辦公區域、銷售中心、建築工地及食堂，核心職能公司管轄下項目的建築面積總共約為15.21百萬平方米；社會關鍵績效指標則涵蓋本集團整體業務範圍。由於報告期內本集團的業務有所擴展，附屬分公司及其下轄物業開發項目數量有所增長，因此本年度報告範圍較往年更為廣泛。與往年報告相比，報告覆蓋的核心職能公司由13間增至20間，覆蓋的地區亦由4個增至5個。

報告標準

本報告乃參考香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》中所列的要求編製。於本報告的編製過程中，我們根據「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的匯報原則概述了本集團在企業社會責任方面的表現。請參閱下表，了解我們對該等匯報原則的理解及回應。

匯報原則	含義	我們的回應
重要性	當董事會釐定有關環境、社會及管治事宜會對投資者及其他持份者產生重要影響時，發行人就應作出匯報。	本報告已提供持份者參與流程、重要性評估流程、重要性矩陣和指出對本集團不重要因而不作相關披露的「不遵守就解釋」條文，並已解釋本集團如何作出這項決定。
量化	關鍵績效指標應以可以計量的方式披露，有關匯報排放量和能源耗用所用的標準、方法、假設或計算工具的數據，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。	本報告以量化方式披露關鍵績效指標，並已匯報排放量和能源耗用所用的標準、方法、假設或計算工具的數據，以及所使用的轉換因素的來源。
平衡	環境、社會及管治報告應當不偏不倚地呈現，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。	本報告已討論我們於可持續發展方面所得的成就和所面對的挑戰。
一致性	發行人應使用一致的披露統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。	本報告盡量使用一致的方法，並就相對於去年所用方法出現的任何變動作出解釋。

¹ 所選定的核心職能公司位於珠江三角洲區、長江三角洲區、華中地區、華西地區及環渤海區，主要營運本集團的核心業務，即物業發展。

環境、社會及管治報告

信息來源

本報告披露信息來自本集團正式文件、統計數據或公開數據。董事會對本報告內容的真實性、準確性和完整性負責。

二、可持續發展理念及管治

可持續性管治發展目標

佳兆業集團將時刻堅守著高水平的社會及環境責任，並視可持續性管治發展為不可或缺的一部分。我們以致力成為負責任的企業公民為目標，透過履行保護環境責任和推動貢獻社會項目，積極管理營運對環境和社會所帶來的影響，以行動締造一個和諧共融的社區，並為其各個持份者、整個社會及環境創造長遠利益及價值，共同構建可持續的未來。

可持續性管治策略

為實踐和維持社會及環境可持續性發展，我們將此發展理念融入於日常業務營運和管理計劃中。環境保護方面，我們提倡資源保護原則，在項目發展中加入可持續建築設計及善用綠色材料，並積極推進節能及節水措施，以實際行動減少對環境造成的直接和間接負面影響。社會責任方面，利用我們本身的品牌影響力，致力為整體社區謀求福祉，不斷推動各類型慈善公益事業，加快城市更新以協助當地發展。人才發展方面，本集團既為員工持續構建一個愉快、坦誠、開放、安全的工作環境外，同時提供多樣化的培訓學習機會及具有行業競爭力的薪資福利，達致員工與我們共同成長及共享發展成果。

董事會參與

本集團董事會由具備不同資歷背景的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成。董事們在作決策時均會充份客觀考慮不同持份者的關注和期望。董事會肩負引領及指導本集團有關環境、社會及管治事宜的政策；而不同部門的管理層則負責在日常運作貫徹執行實踐，推動本集團的可持續發展。董事會連同管理層持續識別及評估達成可持續性管治策略的機遇和風險，並檢討風險管理及內部監控系統的成效，根據內部和外部環境變化適時作出調整，以有效管控相關風險及其影響。

環境、社會及管治報告

三、持份者溝通

我們深明與持份者保持溝通的重要性，因此我們通過多個渠道，如出具報告、意見調查或其他平台，鼓勵主要持份者(包括股東及投資者、政府、員工、客戶、供應商及社區)與我們進行交流，藉此了解他們所關注的事項，並於我們的日常營運及決策期間充分考慮及回應其需要和期望，以實現共同進步和發展，為社區貢獻最大的價值。

下表總結了我們與持份者的溝通方式、他們的關注事項和我們所制定的行動計劃。

持份者群體	溝通方式／渠道	主要要求／關注事項	我們的行動計劃
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會 年報及中期報告 分析員會議 電郵 投資者熱綫／面談 	<ul style="list-style-type: none"> 保持持續盈利能力 制定可持續發展策略 公司信息透明度 保障股東與投資者權益 	<ul style="list-style-type: none"> 定期召開股東會 定期召開董事會 召開投資者見面會 及時進行法定事項披露
政府	<ul style="list-style-type: none"> 公眾諮詢 研討會 報告 網上意見調查 訪問 	<ul style="list-style-type: none"> 確保營運合規性 依法繳納稅款 響應國家政策 支持地方發展 促進就業 	<ul style="list-style-type: none"> 配合城市發展規劃 遵守國家法律及法規 創造更多就業機會 按時足額繳納稅款
員工	<ul style="list-style-type: none"> 員工活動及信箱 公司內部聯絡網 網上意見調查 	<ul style="list-style-type: none"> 職業發展 培訓機會 薪酬福利 企業文化 健康及安全 	<ul style="list-style-type: none"> 持續完善培訓發展體系，範疇包括專業發展、職業技能提升及安全規程等 了解員工個人發展訴求，並對其表現進行公正、客觀評估 提供具有競爭力的福利待遇 提供心理諮詢渠道

環境、社會及管治報告

持份者群體	溝通方式／渠道	主要要求／關注事項	我們的行動計劃
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 售後意見收集 溝通回訪 客戶滿意度調查 	<ul style="list-style-type: none"> 優質產品和售後服務 舒適居住體驗 隱私保護 	<ul style="list-style-type: none"> 產品服務規範化、標準化 定期進行滿意度調查 對客戶投訴及時反饋、處理 切實保障客戶隱私
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 供應商表現審核和評價 網上意見調查 	<ul style="list-style-type: none"> 採購流程透明度 誠信經營 履行合同 及時付款 	<ul style="list-style-type: none"> 定期進行溝通 實踐公平與道德業務慣例 為供應商提供平等競爭機會 遵守合同條款
社區	<ul style="list-style-type: none"> 社區公益活動 義工活動 	<ul style="list-style-type: none"> 投資公益事業 綠色營運 參與社區建設 關注弱勢群體 	<ul style="list-style-type: none"> 成立公益基金會 鼓勵員工參與志願者活動 舉辦公益活動 在設計過程中融入綠色環保理念和元素

環境、社會及管治報告

四、重要性評估

為確定本報告的披露重點，我們已與持份者對環境、社會及管治議題進行重要性評估。以下為重要性評估之流程：

第一步：識別潛在的環境、社會及管治議題

本集團根據「環境、社會及管治報告指引」的披露要求、佳兆業集團的業務特點及日常運作識別出以下19個議題。這些議題被認為通過我們的營運對環境和社會產生相關影響。

環境、社會及管治層面		編號	環境、社會及管治議題
A. 環境	層面A1：排放物	1	空氣污染物排放
		2	溫室氣體排放
		3	廢棄物管理
	層面A2：資源使用	4	能源消耗
		5	耗水
		6	施工物料的使用
		7	管理環境及天然資源環境風險
B. 社會	層面B1：僱傭	8	平等機會
		9	僱員福利
	層面B2：健康與安全	10	職業健康與安全
	層面B3：發展及培訓	11	僱員發展
	層面B4：勞工準則	12	反童工與強迫勞動
	層面B5：供應鏈管理	13	供應商篩選及評估過程
		14	監控及管理供應鏈中的環境及社會風險
		15	投訴管理
層面B6：產品責任	16	產品質量與安全	
	17	客戶數據私隱及安全	
	18	反貪污	
層面B7：反貪污	18	反貪污	
層面B8：社區投資	19	社區參與	

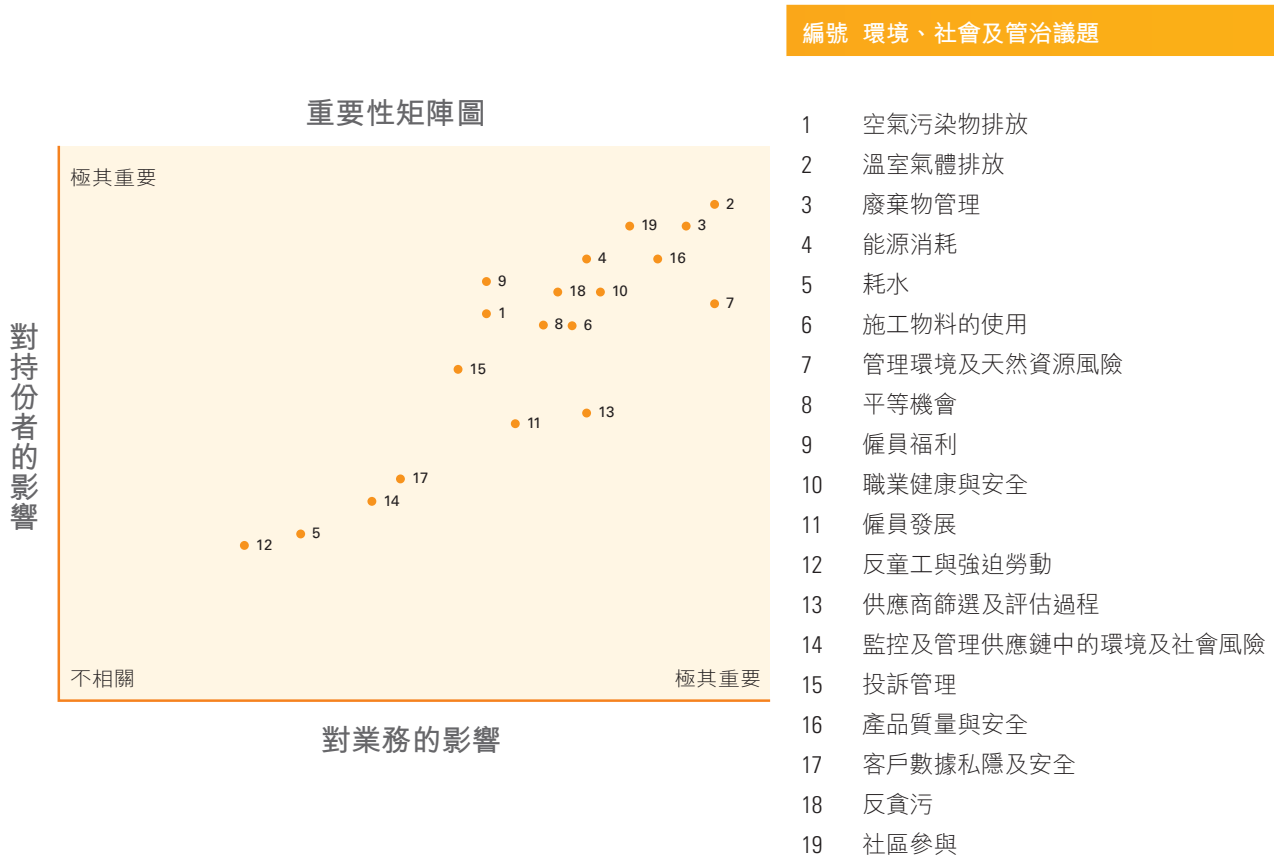
第二步：重要性評估

本集團管理層根據與持份者溝通過程中所收集的意見進行內部會議，對每個環境、社會和管治議題的相關程度或重要性按0至5分進行評分(0為不相關；5為極其重要)。

環境、社會及管治報告

第三步：排列優先次序

我們根據評分結果，從「對持份者的影響」和「對業務的影響」兩個維度對議題進行排序，以所得的結果編製重要性矩陣：



基於本集團主要業務為物業發展，重要議題集中在溫室氣體排放、廢棄物管理、產品質量與安全和社區參與等領域。本集團在兼顧環境和社會責任的同時，將持續與不同持份者溝通，定期更新我們的重大議題清單構建更全面的重要性評估，並檢討其可持續性方針以有效地回應持份者關注的事宜，認真切實地完善我們的長遠發展策略。

環境、社會及管治報告

五、環境層面

層面A1：排放物

隨著全球氣候持續變化和低碳經濟體發展的理念所趨，佳兆業集團積極減排及減耗，有效運用天然資源，盡力減低對環境造成的負面影響。佳兆業集團嚴格遵守與我們業務營運相關的法律及規例，如《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國大氣污染法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》和《中華人民共和國水污染防治法》等，該等法律法規明確有關企業排放污染物及節能管理的要求。有見於此，我們制定了《佳兆業集團控股辦公用品管理工作指引》及《佳兆業集團控股辦公環境及安全保衛管理制度》為辦公室節能降耗及減少廢棄物的措施提供指引，務求將對環境所造成的影響降至最低。

空氣排放物及溫室氣體

在物業發展的業務過程中，溫室氣體及其他空氣污染物的排放難以避免。於報告期內，本集團20家核心職能公司的溫室氣體總排放約為21,050噸二氧化碳當量，主要為辦公區域、銷售中心及建築工地使用的外購電力所產生，佔總排放量超過92%。為了抵銷業務所產生的溫室氣體排放，於報告期內，本集團總共種植了接近4,000棵樹，減低了約92噸二氧化碳。至於我們產生的其他空氣污染物排放主要源自汽車燃料，於報告期內，本集團的氮氧化物、硫氧化物、可吸入顆粒物、細顆粒物、一氧化碳和碳氫化合物的排放量分別約為5,365千克、6千克、161千克、145千克、2,915千克及203千克。

有害和無害廢棄物

本集團的業務在日常營運中並無產生重大的有害廢棄物¹；至於無害廢棄物，主要為施工時所產生的建築垃圾、混凝土及鋼等。於報告期內，本集團產生約512,865噸無害廢棄物。有鑒於廢棄物對環境帶來的污染，我們實行多方面減低廢物棄置量的措施，包括要求施工單位在施工現場集中堆放建築垃圾並定期進行清理；對廢棄物(如紙殼、鋼筋、玻璃等)進行分類及交由回收公司處理；標準化臨時建築設施並且加工處理建築材料，以提高反復使用的機會。在辦公區域，為減少月均用紙量及打印張數，我們亦提倡無紙化辦公，鼓勵採用雙面黑白打印，從源頭著手減廢。

A2：資源使用

佳兆業集團一直奉行善用資源的管理策略，致力尋求有效的措施減少營運中使用的資源。為進一步監控並完善能源消耗管理，我們制定了《佳兆業集團控股自持項目機電能耗能效系統節能設計指引》，為員工進行能源消耗數據的收集、保存和分析提供指引。

¹ 「一九八九年控制危險廢物越境轉移及其處置巴塞爾公約」界定了何謂有害廢棄物的類別，當中包括醫療及化學廢棄物，製造及使用油墨、染料、塗料及油漆等而產生的廢棄物。詳見https://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/international_conventions/hazardous_wastes/hazardous_wastes_main.html

環境、社會及管治報告

能源使用

於報告期內，本集團業務在日常營運中所消耗的直接能源為煤氣、柴油、汽油等，主要用於汽車和員工食堂的燃氣灶；間接能源消耗則是外購電力的使用。為提升能源使用效益，我們的建築採用自然通風和自然採光的設計，並於地下室、樓梯間及較少人流的區域安裝聲控感應LED燈，智能檢測周圍環境進行開關，減少耗電之餘，又能延長燈泡壽命，降低營運成本。我們亦鼓勵員工使用視頻或電話會議，以減少商務出行運輸產生的碳足跡。此外，我們在施工現場及辦公區域亦分別裝設智能電錶及用電監測點，由指定人員監察每日用電情況，並且根據統計情況制定相應節電方案。



智能電表



智慧工地節電系統

水資源使用

本集團的自來水購自市政供水機構，故我們在求取適用水源上並無特別問題。儘管如此，佳兆業集團明白水是寶貴有限的天然資源，因此設法透過各種方式提高用水效益甚至盡可能循環再用，例如張貼標籤及告示提醒員工養成節約用水的良好習慣，同時利用雨水收集系統達致水資源重複利用，減少自來水的使用量。於報告期內，本集團的耗水量約為812,304立方米。

環境、社會及管治報告

A3：環境及天然資源

本集團的業務活動對環境及天然資源造成的影響主要涉及辦公及建築施工過程中對電力、水資源、建築材料及辦公用品的耗用。有見於此，佳兆業集團積極將環保理念帶到日常運營中，實施一系列減排及減耗環境保護措施，並推行綠色建築，務求長遠實現減少或消除業務對環境造成影響的方針。

綠色辦公

- 提倡採用電郵及電子辦公系統，盡量使用黑白及雙面打印模式，減少紙張消耗；
- 採用雙面及縮小字體印刷，減低紙張及碳粉的使用；
- 定期檢查物資的使用狀態，採購或報銷前先考慮內部資產調撥的可行性；
- 設定空調系統最低溫度為攝氏26度；
- 定時檢查及維修管道以避免水管損耗及泄漏，減少水資源浪費；
- 減少電器設備待機能耗，員工下班離崗應及時關閉個人電腦、電器、打印機、空調等用電設備；及
- 提倡利用視像會議，減少出行時的碳排放。

綠色建築

- 於項目前期，委托專業單位對擬開發地塊的環境影響和生態保護進行充分論證，並制定詳細的水土保持方案，落實過程監測措施；
- 通過全區道路規劃、通風規劃、降噪防塵燈設計，有效降低施工影響；
- 在施工現場採取露土覆蓋、分段開挖及灑水降塵措施，以減少揚塵污染；
- 搭設減噪牆及隔音棚，採用低噪聲設備和工藝，以減少施工時產生的噪音；
- 鋪設減震墊、開挖隔震溝，以減少施工機械振動對周邊小區的影響；
- 統籌、協調、安排於非交通高峰期進行材料運輸，降低大型車輛的二氧化碳及溫室氣體排放；
- 選用節能環保材料(輕質隔牆板、高精砌塊等)，並採用新環保工藝(鋁模、裝配式建築、內外牆免抹灰等)；
- 大力推廣精裝交付模式，減少二次裝修對環境造成污染²；
- 臨建設施採用工具化、標準化、定型化設備，使工地臨房及臨時圍擋材料可重複使用；及
- 項目工地設立雨水回收系統，用於工地降塵灑水、混凝土養護及外牆淋水試驗等，有效節約用水。

² 於本年度內，本集團對共約7,864,000 平方米的建築面積進行批量精裝施工。

環境、社會及管治報告

案例：綠色建築認證

佳兆業集團在2019年完成了5個綠色建築設計標識，共完成綠色建築認證面積約977,208平方米。未來我們會爭取為旗下更多物業取得綠色建築認證。

項目類型	項目	頒發機構	認證等級	認證面積 (平方米)
1 商業建築	深圳佳兆業金融科技中心	美國綠色建築委員會 (「U.S. GREEN BUILDING COUNCIL」)	LEED認證第4版 金級	142,000
2 公共及居住建築	徐州富春山居 ³	中國城市科學研究會	三星級	238,600
3 居住建築	深圳佳兆業鹽田城市廣場 二期及三期	深圳市綠色建築協會	二星級	137,900
4 居住建築	惠州佳兆業東江新城九期1至34號 樓、地下室A區及B區	惠州市綠色建築與建築 節能協會	一星級	237,653
5 居住建築	惠州佳兆業時代可園一期B地塊及 地下室、三期及地下室	惠州市綠色建築與建築 節能協會	一星級	221,055

³ 項目認證範圍包括徐州富春山居1至3號樓、5至23號樓、25號樓、26號樓、B1至B3號樓、B5至B13號樓、B15至B23號樓、B25至B33號樓、B35號樓、B36號樓及幼稚園。

環境、社會及管治報告

作為一家以物業發展為核心業務的企業，佳兆業集團致力開發及建造優質物業項目的同時，為未來世代生活營造更舒適的生活環境亦是我們可持續發展的使命之一。本集團訂立了各項減少環境污染的目標，為長遠節約資源、保護地球作出響應。

可持續發展的目標		所採取的計劃
溫室氣體排放量	<ul style="list-style-type: none"> 降低平均耗電量 	<ul style="list-style-type: none"> 加快更換光管為低能耗的LED燈具 加強設備定期接受維修及升級，以優化能源效率 持續推行無紙化辦公(如：辦公自動化系統審批及電子郵件進行文件的互傳互閱)
廢棄物	<ul style="list-style-type: none"> 減少廢棄物的產生 	<ul style="list-style-type: none"> 增加施工現場及辦公區域廢物分類回收的類型及設施，鼓勵員工參與廢物源頭分類，以提高回收物料的收集數量和減少廢物的棄置量 減少使用一次性用品，重複使用臨時設施材料(如：臨時欄杆、窗) 鼓勵內部調撥資產，提高利用率
能源使用	<ul style="list-style-type: none"> 進一步節約能源 	<ul style="list-style-type: none"> 繼續鼓勵員工關掉非使用中的設備，減少耗電 張貼標籤和海報，強調節能的重要性
用水	<ul style="list-style-type: none"> 降低平均耗水量 	<ul style="list-style-type: none"> 栽種耐旱花草樹木 定期檢查及維修水管和供水系統防止洩漏 持續鼓勵員工養成節約用水的良好習慣
綠色項目	<ul style="list-style-type: none"> 大力推行綠色施工 綠化項目 	<ul style="list-style-type: none"> 加強科學管理及先進技術的運用，尋求施工現場最優節能方案 繼續選用節能環保新材料及應用新環保工藝 持續推廣精裝交付 擴大種植不同植物品種，提高環境質量

環境、社會及管治報告

六、 社會層面

B1：僱傭

佳兆業集團一直視人才為企業發展的寶貴資產，致力以豐富優質的人力資源打造核心競爭力，促進可持續發展。我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《中華人民共和國社會保障法》等在工時制度、休假制度、福利及薪酬管理、辭退員工、簽訂勞動合同等方面保障員工合法權益的法律法規。與此同時，我們制定並嚴格落實了一系列人力資源內部管理政策，包括《佳兆業集團控股招聘管理制度》、《佳兆業集團員工加班管理制度》、《佳兆業集團控股薪酬管理制度》、《佳兆業集團控股福利管理制度》及《佳兆業集團控股考勤管理制度》，當中涵蓋招聘及錄用的標準流程、加班時間規定、員工薪酬結構及各類福利標準等，努力為員工營造良好、共融和充滿活力的工作環境，以不斷提升員工素質，實現員工與本集團共同成長發展。

招聘、晉升及薪酬

我們的招聘過程嚴格遵循《佳兆業集團控股招聘管理制度》的規定，公開公平進行選聘人才，對應聘者一視同仁，不分背景，進行全面考察，並充分考慮其適崗能力及未來發展潛質，合格方能錄用。本集團亦堅持舉賢避親的用人原則，不允許有親屬關係的員工在同一公司工作，以保持招聘工作的客觀公正。

在員工晉升方面，我們針對各崗位、各職級的職能訂下要求、晉升條件等標準，定期對員工進行績效評估，按其工作表現、能力和態度決定員工是否獲得晉升。我們相信具備一個公平且完善的晉升機制能提高本集團和員工的核心競爭力，達致集團和員工共同成長。

此外，我們遵照《佳兆業集團控股薪酬管理制度》定期參考市場薪酬調查研究對員工薪酬作出合理調整，務求提供具有市場競爭力的薪酬組合。

工作時數、假期

為了讓員工獲得更充分的休息，工作時精神飽滿及投入，我們在辦公室實行五天工作制，每周的標準工作時間不超過40小時，如員工因工作需要安排加班，我們會按照國家規定及《佳兆業集團員工加班管理制度》中所認可的加班情形支付加班工資或調休。此外，我們實施的《佳兆業集團控股福利管理制度》確保員工享有各種帶薪假期，包括法定節假日、婚假、喪假、產假、護理假和年休假等，並會根據員工工齡對其年假進行調整。

平等機會、多元化與反歧視

無論是招聘、晉升、解僱、培訓、工作表現考核、薪酬及福利等方面，本集團堅守公開、公正、公平的原則，反對宗教、種族、性別、年齡、殘疾等因素的歧視，例如求職面試時避免提及與工作績效無關的個人私穩問題、進行晉升評估時保持客觀中立，只根據工作績效作決定。

另外，為加強人才引進，實現人才多樣性，佳兆業集團通過校園招聘、商業招聘網站及報刊等渠道，廣納不同資歷、背景及經驗的人士。本集團亦已制定《董事會成員多元化政策》，其中載有達致董事會多元化之方針。所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則，不論性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識，並以客觀準則考慮人選。

截至2019年12月31日，我們董事會成員有9名，其中男性成員佔比約88%，女性成員佔比約12%。我們共有15,281名員工，其中男性員工佔比約68%，女性員工佔比約32%。於報告期內並沒有錄得歧視的個案。

環境、社會及管治報告

B2：健康與安全

佳兆業集團高度重視員工的生命安全和健康，以負責任的態度促進員工與本集團的可持續發展。我們嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》和《中華人民共和國工傷保險條例》等有關勞動安全衛生的法律法規，按相關法定要求制定了《佳兆業集團安全生產監督管理辦法》、《佳兆業集團控股地產項目施工安全管理辦法》、《佳兆業集團控股地產項目安全文明施工圖冊》等多項內部管理政策，以詳細規範安全施工管理細則和流程，並定期組織員工參加安全知識培訓及各類應急預案演練。

我們於項目施工過程中實行以下措施，以減少和防止產生安全事故：

- 項目施工前對工程的危險源進行辨識，識別重大危險源，制定應對措施；
- 制定專項應急預案和現場處置方案，最少每半年開展一次應急演練，針對演練過程和演練結果進行回顧與分析；
- 委派第三方巡查機構每季度對項目安全管理情況進行檢查，對重大安全風險源進行重點排查、監督、跟進；
- 每月至少對項目安全管理情況進行一次全面檢查；
- 及時關注天氣預報，提前制定應急措施，準備應急物資，做好現場檢查、防護措施。

如遇安全事故，我們要求相關負責單位必須及時、主動、準確匯報備案，監督指導及協助現場的搶救工作，並積極配合事故調查。事後我們會進行原因分析、檢討及整改。對於因工受傷的員工，除了第一時間安排送診治療、跟進及慰問，同時亦根據當地法律法規及《佳兆業集團控股福利管理制度》為受傷員工辦理慰問金福利。

佳兆業集團關注員工的身心健康，為員工提供定期身體檢查外，亦成立不同的運動協會，包括健身協會、足球協會、羽毛球協會、籃球協會等，鼓勵員工多做運動，鍛煉身體。為了減少及防止煙草對員工的危害，我們於本年度制定了《佳兆業集團控股禁煙管理辦法》，全面禁止在辦公範圍吸煙，及積極推廣禁煙文化。



環境、社會及管治報告

B3：發展與培訓

優秀的人才團隊是佳兆業集團持續發展的關鍵之一，本集團重視員工的職業技能提升和培訓學習，讓每位員工在各自崗位上充分發揮所長和潛能，協助員工提升技能、發展事業，並加強人事及管理技巧，旨在建立及提高全體員工的競爭力和素質。

我們的《佳兆業集團控股人才梯隊建設制度》正是為建立和完善人才發展機制而制定，通過挖掘、開發、培養潛力人員和精英人員，做好人才儲備，為本集團戰略目標的實現提供智力資本支持，同時幫助員工實現職業生涯規劃，實現員工與企業共同發展。本集團人力資源職能部門根據公司經營發展的需要，每年挑選潛力人員和精英人員，透過導師制、參加專題研討、在職學歷教育等進行培養。

本集團亦擁有多元化的人才培訓活動，我們期望通過培訓滿足集團當前和未來發展需要，同時沉澱傳播現有經驗與技能，讓員工能從培訓中受益。為確保我們的培訓質素，我們制定了《佳兆業集團控股培訓管理制度》、《佳兆業學院講師管理辦法》及《佳兆業學院課程管理辦法》等內部政策，對培訓計劃制定、培訓評估、培訓講師選拔篩選和管理、課程庫搭建要求及課程開發流程進行規範。此外，2009年我們成立「佳兆業學院」，目的是為了統籌並實施人才培養及提升員工素質能力，當中的線上學習平台「雲學院」提供靈活的學習途徑幫助員工融入企業、提升管理能力、鞏固其專業技能。



優秀的應屆畢業生亦是推動本集團發展的動力，「佳兆業學院」亦會透過「新佳族培養體系」，為畢業生提供目標明確且針對性強的課程，幫助畢業生順利完成從校園人到職業人的轉變；他們可以在不同的崗位或部門輪崗學習，在不同的項目團隊中展現和發掘自己的才能，找到真正適合自己的職業發展方向；經驗豐富的導師會幫助畢業生儘快了解、融入公司，在工作、生活等方面進行幫助和指導，幫助新人在佳兆業集團更快更好地成長起來。



環境、社會及管治報告

B4：勞工準則

佳兆業集團嚴厲禁止使用童工或強迫勞工，嚴格遵從《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》和《禁止使用童工規定》等關於保障員工合法權益的法律法規，在人力資源管理上根據內部政策《佳兆業集團控股招聘管理制度》和《佳兆業集團員工加班管理制度》切實執行。本集團於招聘過程中必須查看求職者有效身份證件以核實身份並確保其已達到法定就業年齡，杜絕違法使用童工的情況出現。我們亦尊重人權，與員工簽訂僱傭合約或協議時，必定充分準確地傳達工作地點、時間、勞動報酬等條款。如需超時工作，我們會考慮員工是否得到適當休息外，加班後會安排調休或提供加班費，確保員工得到合法合理的補償。另外，我們會每季度對員工的加班情況進行分析，加強人力資源規劃、精簡工作流程以避免不必要的加班。

B5：供應鏈管理

我們與眾多的供應商持續無間合作，除了促使業務發展的共同目標外，透過有效的供應鏈管理，我們亦期望供應商與我們共同肩負起構建美好環境和社會的遠景。

為促進公開、透明、客觀的採購，本集團實施嚴格的採購和招標政策，要求所有參與採購工作的人員須嚴格執行「成本採購八不准」、廉潔奉公，不得做出任何違反損害集團利益的行為。如有違反並一經查實，將給予嚴肅跟進及懲罰。

在供應商甄選過程中，我們的《佳兆業地產集團供應商管理辦法》規定向供應商索取其營業執照、專業資質證書、安全生產許可證及其他管理體系的認可證書等文件核實外，並對供應商的經營業績、資質及背景等進行審核。當正式建立合作關係時，我們的商業合約中會訂明本集團的可持續發展原則及最低要求，包括遵守當地法律法規、勞工法例、健康與安全標準、防止貪腐行為等。

我們每年對合作供應商進行績效評估，以監察和評估他們的工作進度和質量及其可持續發展績效，為供應商作分級分類管理。對於不符合本集團要求的供應商，例如違反法律、法規及本集團管理制度行為、不良經營、提供虛假信息、隱瞞真實情況等，我們將永不錄用。於本報告期內，通過我們嚴格的年度績效評估並成為我們的戰略及優秀供應商共252家。

為貫徹落實本集團對可持續發展及保護環保的堅持，我們將優先考慮與具有相同理念的供應商合作，在考察供應商時會要求出示相關的認證報告，如環境管理體系認證(ISO14001)、質量管理體系認證(ISO9001)、職業安全健康管理體系認證(OSHMS)。在滿足質量的前提下，盡可能以就近取材的原則，選用本地或鄰近建材供應商，減少材料在運輸過程中的能耗。我們亦聘請了獨立第三方對合作供應商進行定期巡查，每季度按照《佳兆業地產集團工程季度評估檢查管理辦法》對供應商進行評比，嚴控環境及安全等。我們亦制定了《佳兆業集團控股地產項目進場材料及工程樣板驗收管理辦法》要求項目現場人員對供應商材料進場進行檢查並抽選部分材料進行送檢，確保物料合乎環保要求。

環境、社會及管治報告

B6：產品責任

我們深信「品質是企業的生命線，以客戶價值為導向」，提供卓越的產品質量和履行產品責任是我們業務的基石。

品質管理

佳兆業集團嚴格遵守與我們業務相關的法律及規例，如《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國建設工程質量管理條例》等有關建築工程質量和安全監督管理的規定，就此制定了一系列的品質監控管理辦法，包括《佳兆業集團控股地產項目進場材料及工程樣板驗收管理辦法》及《佳兆業地產集團工程季度評估檢查管理辦法》，旨在標準化我們的質量控制，在每一個環節上對產品質量管理進行全面嚴格的把控，保持行業最高標準的產品和服務質量。採購及品質管理部開展了多項品質、安全專項檢查，亦與第三方評估單位對在建、在管項目進行獨立季度巡查，形成有效互補，杜絕風險性問題的出現，有效降低影響客戶滿意度的質量風險，提升了交付產品的品質和客戶美譽度。

於報告期內，本集團的工程主體實測質量合格率为92.25%，對比2018年提升了0.79%。對於不合格產品，我們嚴禁交付，須進行全面整改並由第三方單位進行重新評估合格後，方允許進行交付。

銷售資訊質量管理

佳兆業集團深明負責任的資訊管理在營銷過程中是相當重要，《房地產廣告發佈規定》及《中華人民共和國廣告法》明確要求房地產廣告必須真實、合法、準確，不得有虛假、引人誤解或誤導消費者的內容，因此我們遵從相關法例並實施了《佳兆業地產板塊項目推廣宣傳紅綫手冊》，按照法律及內部控制兩個維度，加強對外宣傳的管控工作，確保推廣宣傳符合國家法律法規，避免可能因過度宣傳引發的違規行為及客戶風險，以保證銷售資訊透明真實。



環境、社會及管治報告

客戶投訴處理

本集團極為重視客戶滿意度和對我們的產品及服務的意見回饋，客戶可從不同渠道與我們進行有效的溝通，如監督服務熱綫、電郵等。我們制定了《佳兆業集團控股客戶投訴、理賠服務實施細則》以規範客戶危機事件、重大投訴、重要投訴、一般投訴的處理流程，確保客戶投訴能得到及時有效處理，達到化解、提升客戶滿意度，維護公司商譽及形象。當我們接獲投訴後，會遵從《佳兆業集團控股客戶投訴、理賠服務實施細則》的指導操作，包括以下原則：

- 遵照法律、法規及相關監管政策要求，查明事實、分清責任、公平協商；
- 對投訴及時做出響應，並在規定的時限內進行處理，處理過程及時溝通、反饋，避免反復投訴；
- 不隨意、虛假承諾，處理結果應認真履行，關注結果，跟踪回訪；
- 對客戶信息、投訴事宜、理賠需求、最終理賠方案及和解方式嚴格保密。

客戶私隱保障

佳兆業集團在保護客戶的個人資料隱私方面不遺餘力。收集所得的客戶數據均按照本集團《佳兆業集團控股檔案管理制度》、《佳兆業集團控股保密管理制度》、《佳兆業集團控股電腦管理辦法》、《佳兆業集團營銷信息化考核管理辦法》等內部指引進行處理、管理和保護，嚴格保障客戶私隱，杜絕信息外漏。我們的系統權限設定亦根據員工的工作職責及崗位分配客戶信息查閱使用範圍，未經管理層的批准，員工不得將客戶數據轉交集團內其他單位使用，減低客戶信息流失或泄露風險。針對新聘員工，我們在入職考試加入了保密制度相關內容，確保他們充分理解處理客戶資料的標準和程序。

在報告期內，本集團沒有接獲任何關於侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴。

職業道德六嚴禁

- 嚴禁接受利益相關單位及個人的宴請招待。
- 嚴禁收受任何形式的商務饋贈、禮品禮金。
- 嚴禁個人及親屬以任何方式索賄受賄、與合作方有經濟往來。
- 嚴禁從事與公司利益衝突的經營行為。
- 嚴禁挪用、侵佔公司資產，以公司職務違規對外擔保。
- 嚴禁捏造、散播虛假信息，損害公司形象及他人利益。

環境、社會及管治報告

B7：反貪污

佳兆業集團始終將規範、誠信經營作為立業之本，並堅持強調良好的職業道德操守為我們錄用員工的首要標準。任何違背職業道德操守的行為都將受到嚴厲的懲處，以確保僱員不會發生損害股東、投資者、客戶以及廣大公眾利益之任何不當行為或有組織瀆職行為。同時，我們亦一直嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》和《中華人民共和國反壟斷法》等有關商業道德及禁止經營者達成壟斷協議或濫用市場支配地位的法律法規。為此，我們制定並實施《員工職業道德規範及行為守則》，當中包括有關利益衝突、保密制度、品行操守、賄賂及反貪污的條文，並在具體的業務領域制定了多項職業道德紅綫管理制度，對一切違反職業道德及行為規範的行為一律嚴肅處理，確保整個經營過程中維持高標準的商業誠信。

另外，我們在招標文件、合同、辦公場所、協議、辦公平台等公佈多種反貪腐舉報受理渠道，如：電話、QQ、郵箱、微信公眾號等，以及建立對舉報人的保護機制及推行舉報獎勵，確保舉報渠道暢通和高效。佳兆業集團亦設有獨立審計監察部負責為反貪污賄賂的專職部門，並制定了內部審計、舉報調查、內部工作紀律及考核獎懲等系列的反腐敗機制和制度。以下是本集團的舉報程序的相關執行及監察方法：



佳兆業集團建立豐富廉潔教育渠道和方式，開展普法宣傳教育，提高員工的廉潔意識及防腐拒變能力；並指導員工如何正確處理合作單位或利益關聯方送的禮品和饋贈。於本年度內，我們已向董事及員工提供了反貪污培訓19次，主要宣講公司監察制度、分享行業典型舞弊案例，預防職務犯罪等內容。

於報告期內，本集團沒有違反任何與反貪污、壟斷經營及不當收受利益有關的法律及法規，未因貪腐事件解僱或紀律處分員工，亦未因貪腐違規行為與商業夥伴終止合約或不予續約。

環境、社會及管治報告

B8：社區投資

我們深信作為社區的一份子，有必要支持各類社區項目和公益活動以促進社會福祉，營造和諧的社會氛圍。本年度內，佳兆業集團共捐款人民幣1.88億元。除向社會服務機構直接作出捐款外，我們亦成立「佳兆業公益基金會」，其宗旨是「資助優秀公益項目，促進社會平等和諧」，致力資助和扶持教育、科學、文化、衛生、體育事業；促進社會發展、進步和符合本基金會宗旨的其他社會公共和福利事業。



佳兆業集團對外捐贈活動都會經內部嚴謹審批管理，而《佳兆業集團控股對外捐贈管理制度》則是根據國務院的《基金會管理條例》和《深圳市佳兆業公益基金會章程規定》所制定，規範和明確工作流程，確保對外捐贈活動是高效順暢運行。此制度內容主要包括：捐贈業務範圍、捐贈方式、捐贈審核標準及程序、捐贈款來源、捐贈資協議、捐贈付款、捐贈計劃、捐贈項目管理等。

文化體育

本集團旗下的佳兆業文體集團，是中國大型文體場館綜合營運商，目前營運深圳大運中心、深圳南山文體中心、武漢五環體育中心、廣西貴港市體育中心、江蘇南通海安體育中心等11城17大標誌性文體場館，營運面積超過200萬平方米。已投入使用的場館常年開放，提供足球、籃球、羽毛球、乒乓球、排球、網球、游泳等全民健身服務，每年免費提供累計6,500小時以上的全民健身開放時間，每年免費接待市民超過40萬人次，保障執行近100場大型城市公益活動。



佳兆業文體集團已連續兩年主辦法國超級杯，積累了國際頂級足球賽事運營經驗，於2019年打造首項自有IP國際足球賽事—國際超級杯(ISC)，邀請世界足壇頂級俱樂部到中國不同城市進行比賽。2019年順利落地巴黎聖日耳曼、國際米蘭和悉尼三支足球勁旅在澳門站和蘇州站的賽事，並分別在舉辦球賽的城市舉辦一系列國際球星與市民及學生互動、外國球隊體驗中國傳統文化、足球戶外嘉年華，以及邀請弱勢群體免費觀賽等公益活動。佳兆業將企業的價值追求融入到慈善公益活動的價值鏈中，實現企業的健康可持續發展。

環境、社會及管治報告

扶貧濟困

佳兆業集團20年的發展過程中，始終將公益事業作為發展的重中之重，積極響應國家的發展，以實際行動深度參與扶貧攻堅工作。迄今為止，佳兆業已連續10年參與廣東省扶貧濟困日活動，累積投入逾人民幣5.5億元，幫扶40多個貧困村。於本年度內，我們向廣東省慈善總會捐款人民幣1.2億元，繼續支持廣東省精準扶貧工作。

佳兆業集團目前已逐步構建成涵蓋佳兆業公益基金會、佳兆業白衣天使關愛基金、佳兆業玉樹助學基金、佳兆業環衛工關愛基金的「三金一會」公益平台。基於此，佳兆業集團通過常態化、制度化、標準化的運作機制，利用自身所具備的品牌影響力，以實際行動不斷推動著公益事業的發展。截至2019年12月31日，本集團捐資興建學校共14所、資助高校及職校6所，惠及學生超10萬人；向汶川、雅安、玉樹、潮汕等發生自然災害的地區捐款逾人民幣5,000萬元；資助、關懷、獎勵深圳優秀醫務人員477人次；資助困難環衛工、貧困學生等群體942人次；發起海洋珊瑚保育、普寧流沙河保護等環保活動，累積捐資超過人民幣1億元；旗下十大場館每年免費接待超50萬人次，包括贊助及主辦大鵬國際戶外嘉年華活動等。



2019年度中國(廣東)房地產精準扶貧突出貢獻企業



2019年度扶貧貢獻企業獎

佳兆業集團在社會責任領域的實踐受到社會各界的充分肯定，不僅連續兩年獲得「廣東扶貧濟困紅棉杯金杯」，還獲評「廣東省改革開放四十周年特別貢獻企業」、「2019年度中國(廣東)房地產精準扶貧突出貢獻企業」、「2019年度公益企業」、「2019年度扶貧貢獻企業」、「2019優秀企業公民」、「2019年度中國社會責任貢獻企業」等多項殊榮。

環境、社會及管治報告

案例：造血式及輸血式扶貧



本著「造血」與「輸血」同步、治本與治標並舉、開發扶貧與激發內生活力雙管齊下的原則，佳兆業集團以「自捐自建」的EPC扶貧模式整合多元資源建立起長效扶貧機制，走出了一條精準扶貧的「陽光大道」。

輸血式扶貧雖能短暫改變現狀，從長遠來看，造血式扶貧才是實現長效扶貧的核心保障。鄉村振興，產業發展是基礎，我們通過「互聯網+扶貧」、「打造扶貧基地」、「發展現代農業」三個創新路徑深度推動產業扶貧項目落地，形成以「扶貧公司+專業種植企業+農民合作社+佳兆業銷售」的閉環模式，走「集約化、精品化、品牌化」的發展道路，拓寬農村農業增值增效空間，努力實現鄉村脫貧致富的根本目標。



一方面，佳兆業集團積極推進鄉村旅遊+現代農業落地扶貧區域，通過整合當地村民土地、生態、溫泉、民族元素等優勢資源，打造一站式鄉村休閒度假目的地及高科農業生產示範區。讓農戶實現土地租金、勞動報酬和收益分紅三份收入。目前，我們已在龍門縣打造兩個產業示範基地—西埔村「有機水稻種植示範基地」和上東村生態果園。

另一方面，我們的電商扶貧一直走在企業幫扶精準脫貧實踐前列。我們搭建起專門銷售龍門農特產品的扶貧電商平台「龍門佳選」，打通旗下員工、業主、供應商等銷售渠道，整合集團內部餐飲、商業、酒店、茶業、旅遊等多元產業資源，為龍門貧困地區的好產品找好銷路。該平台以零利潤模式運營，所有收益全部捐回給龍門縣用於扶貧濟困工作。

環境、社會及管治報告

城市運營與可持續發展

緊跟中國城市化進程不斷演變升級的步伐，本集團適時把城市更新的戰略定位調整為「城市公共服務商」。依托多元產業布局，建立規劃設計、產業資源整合、開發建設、招商運營、產業金融服務等全鏈條產業生態體系，幫助地區升級。同時，佳兆業集團還建造不同的教育、醫療、文化體育等公共服務設施，以及保障性住房的建設，提升項目社會價值，實現城市更新，多方獲益的格局。

案例：深圳鹽田三村、四村和西山嚇村及社排小布村整體搬遷項目



項目位於深圳市鹽田區，是深圳市首個公開招標的城市更新異地安置項目，涉及13個自然村，約5,000戶原居民，搬遷規模之大，在深圳還沒有過這樣的先例。實施整體搬遷後，原村民得以在高品質、配套完善的現代化城市綜合體中集中居住，實現美好生活。與此同時，佳兆業集團整合零星用地，向鹽田區提供了約50萬平方米的土地供應，實現後方陸域物流用地及居住用地的功能分區，為港口物流業高端化發展提供了土地資源保障，有效地實現了社會、經濟和環境效益三方面的「共贏」。

環境、社會及管治報告

案例：深圳佳兆業城市廣場



項目位於深圳市龍崗區，該項目土地貢獻率超過50%。項目規劃建設了豐富的公共配套設施，含一所九年一貫制學校、三所幼兒園、消防站、社區健康服務中心、再生資源回收站點等。作為坂雪崗科技城重要的組成部分，該項目還充分融入以高新技術為主導的城市複合型功能區，推動單一「生產」產業區向「生產－生活－休閒」新城的融合，改變工業化滯後於城市化的現狀，擴展城市公共開放空間，建設宜居的生活環境，堪稱深圳城市更新項目的典範。

環境、社會及管治報告

案例：深圳平湖佳兆業廣場



項目位於深圳市龍崗區，屬深圳市70個舊城改造項目之一，也是平湖首個城中村改造項目。其土地貢獻率約30%，將建成集居住、商業、辦公於一體的大型高端城市綜合體，並配建36班小學、幼兒園、敬老院、公共綠地、公共廣場，用於完善周邊公共配套設施。為充分保障居民回遷的訴求，項目回遷住宅建築面積達18.12萬平方米，在全部三期規劃中，均設置了回遷房，是實實在在的民生工程。項目已於2019年8月完成全部三期，總計477戶業主的回遷選房工作。項目建成後，將成為平湖地區標誌性的商業文化辦公中心，改善中心地區的交通條件，為物流基地提供便捷的商業辦公服務以及居住生活配套，在教育、醫療等方面提供更好服務，為平湖片區的城市更新、產業轉型、環境品質提升貢獻力量。

環境、社會及管治報告

七、關鍵績效指標概覽

環境績效¹

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2019
A1.1 排放物²	氮氧化物(NO _x)	千克	5,364.98
	硫氧化物(SO _x)	千克	5.97
	可吸入顆粒物(PM ₁₀)	千克	160.86
	細顆粒物(PM _{2.5})	千克	145.40
	一氧化碳(CO)	千克	2,915.04
	碳氫化合物(HC)	千克	202.77
A1.2 溫室氣體³	範圍1：直接產生的溫室氣體排放		
	固定源－員工食堂的燃氣灶	二氧化碳當量噸	1.09
	固定源－提供備用電源的電力發電機	二氧化碳當量噸	2.75
	固定源－園林綠化管理使用的除草機	二氧化碳當量噸	0.21
	流動源－公務汽車	二氧化碳當量噸	452.82
	製冷劑－R-410A	二氧化碳當量噸	536.96
	製冷劑－HFC-134a	二氧化碳當量噸	44.04
	新種植樹木的溫室氣體減除	二氧化碳當量噸	91.49
	直接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	946.38
	直接二氧化碳當量排放總排放量密度 ⁴	二氧化碳當量噸／百萬平方米	62.22
	範圍2：間接產生的溫室氣體排放		
	外購電力 ⁵	二氧化碳當量噸	19,315.70
	外購煤氣	二氧化碳當量噸	4.15
	間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	19,319.85
	間接二氧化碳當量排放總排放量密度 ⁶	二氧化碳當量噸／百萬平方米	1,270.23
	範圍3：其他間接產生的溫室氣體排放		
	棄置到堆填區的廢紙	二氧化碳當量噸	167.14
	政府部門處理食水及污水時而消耗的電力 ⁷	二氧化碳當量噸	573.99
	僱員乘坐飛機出外公幹	二氧化碳當量噸	43.12
	其他間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	784.25
	其他間接二氧化碳當量排放總排放量密度 ⁸	二氧化碳當量噸／百萬平方米	51.56
溫室氣體總排放量			
溫室氣體總排放量	二氧化碳當量噸	21,050.48	
溫室氣體總排放量密度 ⁹	二氧化碳當量噸／百萬平方米	1,384.02	

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2019
A1.3 有害廢棄物	電池	噸	少於0.01
	熒光燈泡	噸	0.01
	廢硒鼓	噸	0.01
	廢墨盒	噸	少於0.01
	燈泡	噸	0.01
	廢活性碳	噸	少於0.01
	有害廢棄物總量	噸	0.04
	有害廢棄物總量密度 ¹⁰	噸/百萬平方米	少於0.01
A1.4 無害廢棄物	廢紙	噸	0.86
	塑料	噸	0.06
	鋼	噸	15,043.00
	混凝土	噸	494,122.30
	計算機及器材	噸	1.47
	廚餘	噸	2.13
	金屬(鋁材)	噸	44.00
	金屬(鋼材)	噸	13.00
	泡沫	噸	0.03
	建築垃圾	噸	3,638.00
	無害廢棄物總量	噸	512,864.85
	無害廢棄物總量密度 ¹¹	噸/百萬平方米	33,719.58
A2.1 能源¹²	直接能源消耗		
	煤氣	千個千瓦時	7.10
	柴油	千個千瓦時	677.65
	汽油	千個千瓦時	1,011.76
	直接能源耗量	千個千瓦時	1,696.51
	直接能源耗密度 ¹³	千個千瓦時/百萬平方米	111.54
	間接能源消耗		
	外購電力	千個千瓦時	21,891.93
	外購煤氣	千個千瓦時	27.01
	間接能源耗量	千個千瓦時	21,918.94
	間接能源耗密度 ¹⁴	千個千瓦時/百萬平方米	1,441.12
	能源總耗量		
	能源總耗量	千個千瓦時	23,615.45
	能源總耗量密度 ¹⁵	千個千瓦時/百萬平方米	1,552.66
	A2.2 耗水量	總耗水量	立方米
總耗水量密度		立方米/百萬平方米	53,406.94

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2019
A2.5 包裝材料	木托盤架	噸	0.80
	包裝紙	噸	0.20
	木	噸	5.50
	塑料	噸	1.50
	塑料袋	噸	0.80
	紙板箱	噸	4.50
	打包帶	噸	0.40
	包裝材料總量	噸	13.70
	包裝材料總量密度 ¹⁶	噸/百萬平方米	0.90

- ¹ 本報告中計算環境關鍵績效指標的排放係數參照香港聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》，另有說明除外。
- ² 排放量計算參照研究機構發佈的《基於本地污染源調查的杭州市大氣污染物排放清單研究—環境科學學報》(2017年版)、國家環境保護總局《熱力生產和供應行業(包括工業鍋爐)》(含硫量S = 30mg/m³)、科研機構提供的轉換係數：http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html、挪威統計局《Emission factors used in the estimations of emissions from combustion》、香港總商會《清新空氣約章》商界指南及美國環境保護局《空氣污染物排放係數手冊》(AP-42，第五版)、中華人民共和國環境保護部發佈的《道路機動車大氣污染物排放列表編製技術指南(試行)》和香港特別行政區環境保護署《珠江三角洲空氣質素研究》。
- ³ 直接產生、外購煤氣和外購天然氣的二氧化碳當量排放量計算參照科研機構提供的轉換係數：http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html和國際通用的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準》中所提供的《能源消耗引起的溫室氣體排放計算工具》。
- ⁴ 直接二氧化碳當量排放總排放量密度 = 直接二氧化碳當量排放量 ÷ 本年度在管的21個項目總建築面積
- ⁵ 中國內地各電網排放因子數據參考國家發展和改革委員會發佈的《2016年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》。
- ⁶ 間接二氧化碳當量排放總排放量密度 = 間接二氧化碳當量排放量 ÷ 本年度在管的21個項目總建築面積
- ⁷ 在中國的處理食水及污水每單位耗電量分別設為0.6及0.28328千瓦時，而中國的購置電力預設排放係數設為0.8千克/千瓦時。
- ⁸ 其他間接二氧化碳當量排放總排放量密度 = 其他間接二氧化碳當量排放量 ÷ 本年度在管的21個項目總建築面積
- ⁹ 溫室氣體總排放量密度 = 溫室氣體總排放量 ÷ 本年度在管的21個項目總建築面積
- ¹⁰ 有害廢棄物總量密度 = 有害廢棄物總量 ÷ 本年度在管的21個項目總建築面積
- ¹¹ 無害廢棄物總量密度 = 無害廢棄物總量 ÷ 本年度在管的21個項目總建築面積
- ¹² 能源耗量是根據中華人民共和國國家標準《綜合能耗計算通則》(GB/T 2589-2008)換算因子和科研機構提供的轉換係數：http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html進行計算得出。
- ¹³ 直接能源耗密度 = 直接能源耗量 ÷ 本年度在管的21個項目總建築面積
- ¹⁴ 間接能源耗密度 = 間接能源耗量 ÷ 本年度在管的21個項目總建築面積
- ¹⁵ 能源總耗量密度 = 能源總耗量 ÷ 本年度在管的21個項目總建築面積
- ¹⁶ 包裝材料總量密度 = 包裝材料總量 ÷ 本年度在管的21個項目總建築面積

環境、社會及管治報告

社會績效

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2019
B1.1 僱員總數	按僱傭類型劃分		
	全職	人	15,281
	兼職	人	0
	按地區劃分		
	珠江三角洲區	人	9,101
	長江三角洲區	人	1,530
	華中地區	人	939
	華西地區	人	1,268
	環渤海區	人	1,428
	其他地區 ¹	人	1,015
	按性別劃分		
	男性	人	10,330
	女性	人	4,951
	按年齡劃分		
	30歲或以下	人	7,027
31-40歲	人	6,376	
41-50歲	人	1,594	
51歲或以上	人	284	
B1.2 僱員流失比率	按僱傭類型劃分		
	全職	%	23
	兼職	%	0
	按地區劃分		
	珠江三角洲區	%	24%
	長江三角洲區	%	24%
	華中地區	%	17%
	華西地區	%	9%
	環渤海區	%	22%
	其他地區 ²	%	36%
	按性別劃分		
	男性	%	21%
	女性	%	27%
	按年齡劃分		
	30歲或以下	%	26%
31-40歲	%	24%	
41-50歲	%	13%	
51歲或以上	%	13%	

¹ 其他地區包括海南島及香港

² 其他地區包括海南島及香港

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2019
B2.1 因工亡故的人數及比率	因工亡故的人數	人	0
	因工亡故的人數比率	%	0%
B3.1 受訓僱員百分比	受訓僱員百分比	%	100%
	按性別劃分		
	男	%	100%
	女	%	100%
	按職級劃分		
	管理層	%	100%
中層員工	%	100%	
基層員工	%	100%	
B3.2 每名僱員完成受訓的平均時數	每名僱員完成受訓的平均時數	小時	14
	按性別劃分		
	男	小時	15
	女	小時	12
	按職級劃分		
	管理層	小時	12
	中層員工	小時	18
基層員工	小時	35	
B5.1 供應商數目	供應商數量按地區劃分		
	珠江三角洲區	間	9,766
	長江三角洲區	間	5,757
	華中地區	間	2,213
	華西地區	間	1,986
	環渤海區	間	5,489
	其他地區 ³	間	200
B6.1 因安全與健康理由而須回收產品百分比	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	宗	0
B7.1 貪污訴訟案件	提出並已審結的貪污訴訟案件的數目 向董事及員工提供的反貪污培訓	宗 次	0 19
B8.1 & B8.2 社區投資	捐獻總數	人民幣千元	188,044

³ 其他地區包括海南島及香港

環境、社會及管治報告

八、聯交所環境、社會及管治報告指引對照

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
A.環境			
層面A1：排放物			
一般披露		已披露	五. 環境層面
有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：			
(a) 政策；及			
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露	五. 環境層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	五. 環境層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	五. 環境層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	五. 環境層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	已披露	五. 環境層面
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	已披露	五. 環境層面
層面A2：資源使用			
一般披露		已披露	五. 環境層面
有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。			
附註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。			
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	五. 環境層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	五. 環境層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	已披露	五. 環境層面
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	已披露	五. 環境層面
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	已披露	七. 關鍵績效指標概覽

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
層面A3：環境及天然資源			
一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。		已披露	五. 環境層面
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	已披露	五. 環境層面
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面B1：僱傭			
一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：		已披露	六. 社會層面
(a) 政策；及			
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	已披露	七. 關鍵績效指標概覽
層面B2：健康與安全			
一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：		已披露	六. 社會層面
(a) 政策；及			
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	已披露	七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	不適用	本年底暫不披露相關數據
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	已披露	六. 社會層面
層面B3：發展及培訓			
一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。		已披露	六. 社會層面
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	已披露	七. 關鍵績效指標概覽

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
層面B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：	已披露	六. 社會層面
(a)	政策；及		
(b)	遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	六. 社會層面
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	六. 社會層面
營運慣例			
層面B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	六. 社會層面
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	已披露	六. 社會層面
層面B6：產品責任			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	已披露	六. 社會層面
(a)	政策；及		
(b)	遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	已披露	七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不適用	維護及保障知識產權不是本集團的重要議題
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	已披露	六. 社會層面
關鍵績效指標B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	六. 社會層面

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
層面B7：反貪污			
一般披露		已披露	六. 社會層面
有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：			
(a) 政策；及			
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	六. 社會層面
社區			
層面B8：社區投資			
一般披露		已披露	六. 社會層面
有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。			
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	已披露	六. 社會層面
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽

企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵行企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部監控。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平實務將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

本公司已採納企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其本身的守則以規管其企業管治常規。本公司根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則的原則進行業務。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文，惟下列偏離情況除外：

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

本公司非執行董事陳少環女士因處理其他事務而無法出席於二零一九年六月十四日舉行之股東週年大會。

本公司非執行董事陳少環女士及本公司獨立非執行董事張儀昭先生及劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零一九年十一月十九日舉行之股東特別大會。

企業管治報告

(A) 董事會

董事會組成

於回顧財政年度內，董事會成員如下：

董事會成員

執行董事：

郭英成先生

孫越南先生

鄭毅先生

麥帆先生

翁昊先生(於二零一九年一月四日獲委任)

張建軍先生(於二零一九年一月四日辭任)

非執行董事：

陳少環女士

獨立非執行董事：

張儀昭先生

饒永先生

劉雪生先生

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。除該節所披露者外，據本公司所知，董事及高級管理層之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司公司秘書余國良先生已接受不少於十五小時相關專業培訓，以更新其知識及技能。

於二零一九年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括執行董事郭英成先生(主席)、孫越南先生、鄭毅先生、麥帆先生(行政總裁)及翁昊先生、非執行董事陳少環女士，以及獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生及劉雪生先生。董事會負責整體管理本公司的營運。

企業管治報告

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、風險管理及內部監控系統，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。於二零一九年十二月三十一日，董事會由九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理人員簡介」一節。

所有董事均可全面和及時查閱本公司所有相關資料，以履行作為董事的職責和職務。其中，透過定期舉行的董事會會議和定期收取關於財務和業務的最新資料，所有董事均可知悉關於本公司情況、業務活動和業務發展的最新資料以及適用的監管法規最新條文。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司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。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。截至二零一九年十二月三十一日止年度，為加強各自之獨立性、問責性及責任承擔，年內的主席及行政總裁分別由郭英成先生及麥帆先生出任。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治常規，以有效的方式發揮董事會的職能，並須向本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據企業管治守則的守則條文A.2.1及A.2.2，主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

企業管治報告

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，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人之獨立非執行董事須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

董事會會議

董事會定期舉行會議商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。常規會議議程乃在諮詢主席後訂定。所有董事均有機會提出事項納入議程。

董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

我們認為，截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。根據企業管治守則之守則條文A.1.5，董事會及其轄下委員會的會議紀錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，已於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與各非執行董事(包括獨立非執行董事)會面，以便各非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

根據守則之守則條文A.1.7，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項將以實體會議而非書面決議的方式處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事，會出席該董事會會議。

董事會程序符合章程細則及有關規章及規例。截至二零一九年十二月三十一日止年度，章程細則並無重大變動。

企業管治報告

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訂立服務合約或簽訂委任函，指定任期為三年，並於本公司日後股東週年大會（「股東週年大會」）告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一（若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一）之董事須輪席告退，惟各董事（包括以指定任期委任之董事）須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論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。

董事培訓及支援

董事須瞭解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事責任的簡介。

企業管治報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事亦已參與以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
郭英成先生	B
孫越南先生	B
鄭毅先生	B
麥帆先生	B
翁昊先生(於二零一九年一月四日獲委任)	B
張建軍先生(於二零一九年一月四日辭任)	B
非執行董事	
陳少環女士	B
獨立非執行董事	
張儀昭先生	A, B
饒永先生	B
劉雪生先生	B

A：於座談會及／或會議及／或研討會演講

B：閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料

董事會多元化政策

於二零一三年，董事會已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選人選將基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終將按所選人選的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出決定。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

提名委員會及政策

提名委員會的主要職責為(其中包括)考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

企業管治報告

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、行事持正及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部招募專家。

於回顧財政年度內，提名委員會的組成如下：

主席：

郭英成先生，執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，提名委員會主要負責以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以補充本公司的公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

在評估及挑選候選人擔任董事時，將考慮以下因素：

- 品格與誠信；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技巧、知識及經驗；
- 參照董事會的多元化政策的各方面多樣性；
- 為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標；
- 根據香港上市規則，董事會須包括獨立非執行董事的規定，以及參考上市規則列明候選人是否被視為獨立的指引；
- 候選人的專業資格、技巧、經驗、獨立性及多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻；
- 是否願意及能否投放足夠時間履行身為本公司董事會成員及擔任董事會轄下委員會的委員的職責；
- 其他適用於本公司業務及其繼任計劃，及董事會及／或提名委員會可在有需要時不時就提名董事及繼任計劃採納及／或修訂的有關因素。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會的職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為非執行董事及獨立非執行董事。於回顧財政年度內，審核委員會的組成如下：

主席：

饒永先生，獨立非執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

陳少環女士，非執行董事

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，審核委員會主要負責以下職責：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或罷免之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 審閱及監察本公司財務報表、年度報告、賬目及半年度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜；及
- 檢討風險管理及內部監控系統以及內部審核功能的成效。

薪酬委員會

薪酬委員會的職責為(其中包括)就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合守則的條文。根據企業管治守則的守則條文B.1.4，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會於回顧財政年度內的組成如下：

主席：

張儀昭先生，獨立非執行董事

企業管治報告

成員：

郭英成先生，執行董事
饒永先生，獨立非執行董事

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂所有該等薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 經參考董事會不時決議的企業目標及宗旨檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款釐定，及該等賠償對本公司而言亦屬公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃根據相關合約條款釐定，及任何有關賠償付款亦屬合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註14。截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會釐定本公司執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，高級管理層成員的二零一九年薪酬按範圍劃分載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1,000,001至2,000,000	3
3,000,001至4,000,000	1
4,000,001至5,000,000	5
5,000,001至6,000,000	3
6,000,001至7,000,000	2
7,000,001至8,000,000	1
8,000,001至9,000,000	2
9,000,001至10,000,000	1
11,000,001至12,000,000	1

企業管治報告

出席會議次數

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事出席董事會會議及董事會委員會會議以及股東大會的次數及舉行該等會議次數如下：

出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會	股東大會
執行董事					
郭英成先生	4/4	1/1		1/1	0/2
孫越南先生	4/4				0/2
鄭毅先生	4/4				0/2
麥帆先生	4/4				2/2
翁昊先生	4/4				0/2
張建軍先生 ^(附註1)	0/0				0/0
非執行董事					
陳少環女士	1/4		0/2		0/2
獨立非執行董事					
張儀昭先生	4/4	1/1	2/2	1/1	1/2
饒永先生	4/4	1/1	2/2	1/1	2/2
劉雪生先生	4/4				1/2

附註：

- 張建軍先生於二零一九年一月四日辭任執行董事。

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

董事負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則之守則條文C.1.1，管理層會向董事會提供足夠解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第131至第136頁內。

外聘核數師酬金

於回顧年內，本公司就致同(香港)會計師事務所有限公司向本公司提供的核數服務及非核數服務應付之費用分別為人民幣7.0百萬元及人民幣2.8百萬元。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會負責本公司的風險管理及內部監控系統及檢討其成效，該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

已設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃運作及妥善執行。此外，本公司亦已透過審核委員會檢討會計及財務報告部門和內部審核部門人員的資源的充足程度、資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團風險管理及內部監控及會計程序的不足作出匯報。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事透過本公司審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部監控系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司經加強後的內部監控系統為足夠並有效。

處理內幕消息

為遵照證券及期貨條例(香港法例第571章)的規定識別、處理及發佈內幕消息，本集團亦已實施程序，包括通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目及按「需要知情」基準向指定目標人士發佈資料，以防止本集團之內可能不當及／或未經授權處理內幕消息。

(C) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

企業管治報告

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港中環皇后大道中99號中環中心30樓

傳真：(852) 3900 0990

電話：(852) 8202 6888

根據企業管治守則的守則條文，股東大會主席應於大會上就每項實際獨立的事宜，提出獨立決議案。董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。本公司會安排在股東週年大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。大會主席應確保於會議開始時向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於本公司全體股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以提呈議案供本公司股東大會審議。

根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)，概無任何條文允許股東在股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

本公司的章程文件已載於本公司及聯交所網站。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無任何變動。

企業管治報告

(D) 股息政策

目的

本股息政策(「政策」)載列本公司於考慮向本公司股東宣派及支付股息時將採用的原則及指引。

原則及指引

根據開曼公司法，本公司可能不時於股東大會上以任何貨幣向本公司的股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

在董事會認為本公司溢利足以派付中期股息時，董事會可不時釐定向本公司股東派付中期股息，尤其是(但並無影響上述者的一般性)倘本公司股本於任何時候分為不同類別，則董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份，以及就賦予其持有人優先權利收取股息的股份宣派中期股息，惟在董事會真誠地行事的情況下，有關任何優先股持有人因就任何遞延或非優先權利的股份派付中期股息而蒙受任何損失，則董事會概不對所產生的損失負責。在董事認為有關溢利可合理支持該等支付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份支付任何固定股息。

董事會可酌情決定是否向本公司股東宣派股息，惟須遵守本公司組織章程及所有適用法律及法規，並考慮下列因素：

- 財務業績；
- 現金流量情況；
- 業務狀況及戰略；
- 未來營運及利潤；
- 資本要求及開支計劃；
- 股東利益；
- 稅收考慮；
- 支付股息的任何合約、法定及監管限制；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

審閱政策

董事會將不時審閱本政策。

董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務，水路客貨運業務等。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註47。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註6。

業務回顧

本集團之業務目標為發展其業務及達致其業務的持續增長。本集團採用主要表現指標之年內業務回顧及就本集團未來業務發展之討論載於本報告「管理層討論及分析－財務回顧」章節。有關本集團所面對的主要風險因素及不確定因素的描述載於「管理層討論及分析－主要風險及不確定性」章節。

業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日期之財務狀況載於本年報第137至第304頁之綜合財務報表。

股息

董事會建議二零一九年派發末期股息每股10.0港仙（二零一八年：每股9.0港仙）。連同中期股息每股3.0港仙（二零一八年：3.0港仙），二零一九年全年股息為每股13.0港仙（二零一八年：12.0港仙）。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註35。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。本公司於二零一九年十二月三十一日的可分派儲備的詳情載於綜合財務報表附註36。

借款

借款詳情載於綜合財務報表附註31。

慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣188.0百萬元（二零一八年：人民幣81.3百萬元）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於二零一九年二月發行本金額400百萬美元之11.75%二零二一年到期的優先票據；於二零一九年四月發行本金額350百萬美元之11.25%二零二二年到期的優先票據；於二零一九年五月發行本金額400百萬美元之11.5%二零二三年到期的優先票據；於二零一九年七月發行本金額200百萬美元之11.25%二零二二年到期的額外優先票據；於二零一九年七月發行本金額300百萬美元之11.5%二零二三年到期的額外優先票據；於二零一九年七月發行本金額300百萬美元之10.875%二零二三年到期的優先票據；於二零一九年十月發行本金額400百萬美元之11.95%二零二二年到期的優先票據；於二零一九年十一月發行本金額200百萬美元之11.95%二零二二年到期的額外優先票據；於二零一九年十一月發行本金額300百萬美元之11.95%二零二三年到期的優先票據；及於二零一九年十一月發行本金額150百萬美元之10.875%二零二三年到期的額外優先票據。

董事會報告

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於二零一九年十二月到期時償還138.7百萬美元之12.0%二零一九年到期的優先票據。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於二零一九年六月於市場購回本金額250百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據；於二零一九年八月購回本金額1,162百萬港元之6.1%二零一九年到期的優先票據；及於二零一九年十一月購回本金額175百萬美元之7.875%二零二一年到期的優先票據。於二零一九年八月，本集團以要約收購購回本金額161.3百萬美元之12%二零一九年到期的優先票據。購回票據因而註銷。

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

除上文所披露外，截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股權掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於年內概無訂立而於年終亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

董事

截至二零一九年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

郭英成先生
孫越南先生
鄭毅先生
麥帆先生
翁昊先生(於二零一九年一月四日獲委任)
張建軍先生(於二零一九年一月四日辭任)

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

張儀昭先生
饒永先生
劉雪生先生

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，各上市發行人的董事會須最少包括三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第65頁至第71頁。

董事會報告

董事服務合約

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自委任日期起為期一年，並將於任期屆滿時自動延期一年及須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

現有購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納現有購股權計劃。現有購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 現有購股權計劃的目的

現有購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 現有購股權計劃的參與者

現有購股權計劃的參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據現有購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據現有購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不可超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據現有購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。現有購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零一九年十二月三十一日，悉數行使根據現有購股權計劃可授出的購股權後可供發行的最多股份數目為435,053,000股股份，佔本公司於本報告日期之已發行股本約7.15%。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，合共52,000,000份購股權已根據現有購股權計劃授出。截至二零一九年十二月三十一日止年度，總共16,673,000份購股權已獲行使，概無購股權獲註銷，總共117,030,000份購股權已沒收/失效。

(4) 各合資格參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據現有購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的購股權而向各現有購股權計劃參與者已發行及將予發行的股份數目上限，不可超過於授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間並無超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

董事會報告

(6) 接納購股權要約的付款

現有購股權計劃合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價的基準

根據現有購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各合資格參與者，並不可低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

(8) 終止現有購股權計劃

現有購股權計劃有效期直至二零一九年六月十四日，此後並無再根據現有購股權計劃授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，現有購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據現有購股權計劃於二零一九年十二月三十一日已授出的購股權詳情：

承授人	於二零一九年	截至二零一九年	截至二零一九年	截至二零一九年	於二零一九年
	一月一日的 結餘 (附註1)	十二月三十一日 止年度內授出	十二月三十一日 止年度內行使	十二月三十一日 止年度內註銷/ 沒收/失效	十二月三十一日 的結餘
董事					
孫越南	50,020,000	-	-	-	50,020,000
鄭毅	48,588,000	-	-	-	48,588,000
麥帆	10,000,000	-	-	-	10,000,000
翁昊	7,000,000	-	-	-	7,000,000
饒永	2,400,000	-	-	-	2,400,000
張儀昭	1,400,000	-	-	-	1,400,000
劉雪生	1,200,000	-	-	-	1,200,000
其他僱員					
合共	396,148,000	52,000,000	16,673,000	117,030,000	314,445,000
總計	516,756,000	52,000,000	16,673,000	117,030,000	435,053,000

附註：

(1) 就授出日期的資料而言，有關尚未行使購股權於二零一九年一月一日的行使期及行使價，請參閱綜合財務報表附註42。

於二零一九年十二月三十一日，總共203,847,000份購股權可獲行使。

董事會報告

新購股權計劃

本公司已於二零一九年六月十四日(「採納日期」)舉行的本公司股東週年大會上採納新購股權計劃。新購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 新購股權計劃的目的

新購股權計劃旨在使本公司向新合資格參與者授出新購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵新合資格參與者(定義見下文)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留新合資格參與者或與新合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 新購股權計劃的參與者

新購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「新合資格參與者」)。

(3) 根據新購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據新購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權(「新購股權」)後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東批准，否則就可能根據新購股權計劃予以授出的新購股權及本公司其他計劃項下的購股權的股份數目上限不得超過採納日期已發行股份總數的10%。於二零一九年十二月三十一日，悉數行使根據新購股權計劃可能授出的新購股權後可供發行的最多股份數目為608,090,769股股份，佔本公司於採納日期之已發行股本10.0%。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無根據新購股權計劃授出新購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據新購股權計劃向各名新合資格參與者授出的新購股權有關的股份數目上限與(a)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據新購股權計劃授出的未行使新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予並獲新合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超過授出日期已發行股份總數的1%。

董事會報告

(5) 根據新購股權須認購證券的期限

新購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自新購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納新購股權要約的付款

新購股權計劃的新合資格參與者於接納所提呈的新購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定行使價的基準

根據新購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈新購股權日期(「提呈日期」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘提呈日期前股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

(8) 新購股權計劃剩餘年期

新購股權計劃有效期直至二零二九年六月十四日，此後不得再授出任何新購股權。然而，新購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何購股權或根據新購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的新購股權應繼續有效並可按照新購股權計劃行使。

董事會報告

附屬公司購股權計劃

本集團旗下從物業管理業務的附屬公司佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)已於二零一九年六月十八日(「附屬公司購股權計劃採納日期」)舉行的佳兆業美好股東週年大會上採納附屬公司購股權計劃。附屬公司購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 附屬公司購股權計劃的目的

附屬公司購股權計劃旨在使佳兆業美好向合資格附屬公司參與者(定義見下文)授出附屬公司購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格附屬公司參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格附屬公司參與者或與合資格附屬公司參與者保持持續的業務關係，而該等合資格附屬公司參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 附屬公司購股權計劃的參與者

附屬公司購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「合資格附屬公司參與者」)。

(3) 根據附屬公司購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據附屬公司購股權計劃及佳兆業美好其他計劃已授出惟尚未行使的所有購股權(「附屬公司購股權」)後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非佳兆業美好股東批准，否則就可能根據附屬公司購股權計劃予以授出的附屬公司購股權及佳兆業美好其他計劃項下的購股權的股份數目上限不得超過附屬公司購股權計劃採納日期已發行股份總數的10%。於二零一九年十二月三十一日，悉數行使根據附屬公司購股權計劃可能授出的所有附屬公司購股權後可供發行的最多股份數目為14,000,000股股份，佔佳兆業美好於附屬公司購股權計劃採納日期之已發行股本10.0%。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據附屬公司購股權計劃授出11,450,000份附屬公司購股權。

董事會報告

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉／淡倉：

公司名稱	董事名稱	所持普通股數目				總計	佔已發行 股份總數 概約百分比 (附註2)
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
佳兆業集團控股有限公司	郭英成			1,022,924,299 (L)	528,174,457 (L)	1,551,098,756 (L)	25.48%
	(附註1)	-	-	240,500,000 (S)		240,500,000 (S)	3.95%
	麥帆	238,000 (L)	905,000 (L)	-	-	1,143,000 (L)	0.02%
	張儀昭	100,000 (L)	-	-	-	100,000 (L)	0.00%
佳兆業美好集團有限公司	郭英成	-	-	1,141,750 (L)	-	1,141,750 (L)	0.82%
佳兆業健康集團控股有限公司	郭英成	-	-	308,000,000 (L)	-	308,000,000 (L)	6.11%

附註：

- (1) 郭英成先生擁有1,551,098,756股股份好倉權益，當中：
 - (i) 708,033,378股股份由郭英成先生的全資附屬公司大昌投資有限公司持有；
 - (ii) 843,065,378股股份由大豐投資有限公司持有，其由興勝亞洲有限公司全資擁有。興勝亞洲有限公司由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而其則由東亞銀行(信託)有限公司(「東亞銀行信託」)全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦的家族信託項下528,174,457股股份的受託人。
- (2) 百分比乃根據相關實體於二零一九年十二月三十一日已發行股份數目計算。
- (3) 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。

董事會報告

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司
			已發行股本 概約股權百分比 (附註) %
孫越南	實益擁有人	50,020,000	0.82%
鄭毅	實益擁有人	48,588,000	0.80%
麥帆	實益擁有人	10,000,000	0.16%
饒永	實益擁有人	2,400,000	0.04%
張儀昭	實益擁有人	1,400,000	0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,200,000	0.02%
翁昊	實益擁有人	7,000,000	0.12%

附註：

百分比乃根據於二零一九年十二月三十一日已發行股份數目6,086,866,697股計算。

除上文披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註42的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事之交易、安排及重大合約權益

除於綜合財務報表附註44披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效之交易、安排或重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

控股股東合約權益

本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度概無訂立重大合約。

董事會報告

關連人士交易

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則之規定，並載於綜合財務報表附註44。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註14，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於董事會報告及綜合財務報表附註42。

主要客戶及供應商

年內，本集團向其五大供應商作出的採購少於其商品及服務的30%，向其五大客戶作出的銷售少於其商品及服務的30%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等的緊密聯繫人或本公司股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

主要股東

於二零一九年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本概約百分比 (%) (附註5)
大昌投資有限公司(「大昌」)	實益擁有人	708,033,378 (L) (附註2)	11.63%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	843,065,378 (L) 240,500,000 (S) (附註3)	13.85% 3.95%
東亞銀行信託	受託人	528,174,457 (L) (附註3)	8.68%
大正投資有限公司	實益擁有人	843,065,377 (L)	13.85%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註4)	25.26%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	14.59%

董事會報告

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌由郭英成先生全資擁有。
3. 大豐由興勝亞洲有限公司全資擁有，其由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而其則由東亞銀行信託全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦的家族信託項下528,174,457股股份的受託人。
4. 於二零一九年十二月三十一日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。
5. 根據於二零一九年十二月三十一日已發行之6,086,866,697股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於二零一九年十二月三十一日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

准許彌償條文

根據章程細則，各董事或本公司其他為本公司任何事務行事的高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均獲彌償。

管理合約

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

環保

作為負責任的發展商，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。通過不斷完善管理系統、增加程序監控，本集團大力推廣節能環保，環境管理取得卓著成效。

遵守法律及法規

本集團已提升合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。就本公司所知，本集團已遵守於截至二零一九年十二月三十一日止年度對本公司業務及營運有重大影響的有關法律及法規的重大方面。

董事會報告

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司已採納購股權計劃，以激勵及獎勵對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者(定義見上文)。

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技術得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如週年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

與本集團其他持份者的關係

鑑於本集團的業務屬資本集中型而其業務發展及增長需要持續融資，故本集團致力與不同財務機構及銀行維持良好關係。而且，本集團旨在向其客戶持續提供優質的產品，以保持競爭力。除本報告所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事並不知悉本集團與其財務機構及／或客戶之間有任何重要及重大的爭議。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，就董事所知，茲確認於本報告日期公眾持股量充足，即佔本公司已發行股份最少25%。

報告期後事項

有關報告期後發生的重大事項的詳情載於綜合財務報表附註45。

核數師

截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

建議徵詢專業稅務意見

本公司股東如對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應徵詢專家意見。

代表董事會

主席

郭英成

香港，二零二零年三月三十一日

獨立核數師報告



Grant Thornton
致同

致佳兆業集團控股有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第137至304頁佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並須已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

主要審計事項

主要審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。

獨立核數師報告

主要審計事項(續)

主要審計事項	我們的審核如何處理主要審計事項
<p>發展中物業及持作銷售的已落成物業估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註5重大會計估計及判斷、附註22發展中物業及附註23持作銷售的已落成物業。</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，貴集團持有發展中物業及持作銷售的已落成物業(「此等物業」)分別約人民幣63,674,746,000元及人民幣13,003,874,000元，合共佔貴集團資產總值約28.30%。鑑於發展中物業及持作銷售的已落成物業有重大結餘並涉及重大會計估計，此等物業的減值評估被視為主要審計事項。</p> <p>此等物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。在釐定此等物業的估計可變現淨值時，管理層須參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本後作出重大判斷。</p> <p>根據管理層對此等物業可變現淨值的分析，撇減約人民幣367,737,000元已從截至二零一九年十二月三十一日止年度損益扣除。</p>	<p>我們了解及評核管理層在識別其可變現淨值可能低於賬面值的物業的程序，包括在估計可變現淨值時所用的方法及輸入數據。</p> <p>我們就評估此等物業估值是否適當而進行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 測試由管理層進行的減值評估的計算； (ii) 抽樣評估落成時產生的未來成本； (iii) 經計及估計完成金額後將發展中物業的賬面值與相關可變現淨值作比較；及 (iv) 抽樣測試管理層對售價(按當前市況估計)的主要估計。我們參考貴集團同一項目預售單位的售價或類似類別、大小及地點的可資比較物業的當前市價，對估計售價與近來市場交易進行比較。
<p>投資物業的估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註5重大會計估計及判斷、附註2.8投資物業之會計政策及附註17投資物業。</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，貴集團有投資物業人民幣35,309,000,000元，合共佔貴集團資產總值約13.03%。</p> <p>管理層估計貴集團投資物業的公平值時需作出重大判斷，當中需考慮物業狀況及位置以及最新市場交易。為支持管理層釐定的公平值，貴集團已委聘外部估值師對於報告日期的投資物業進行估值，並已就不同類型的投資物業應用不同估值方法。</p>	<p>我們已評估由貴公司委聘的外聘估值師的獨立性、能力及相關經驗。</p> <p>我們亦已評估估值範圍、重大判斷及估值所用數據，並已評估所用方法及假設。</p> <p>此外，我們以相關市場資訊為基準，評估估值所使用的來源數據。</p>

獨立核數師報告

主要審計事項(續)

主要審計事項	我們的審核如何處理主要審計事項
<p>於聯營公司及合營企業之權益估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註5重大會計估計及判斷、附註19(a)於聯營公司之投資及附註19(b)於合營企業之投資。</p> <p>我們已將於聯營公司及合營企業之投資估值視為主要審計事項，此乃由於 貴集團於聯營公司及合營企業之權益對於 貴集團綜合財務報表而言屬重大，而管理層在對於聯營公司及合營企業之投資進行減值評估時須運用判斷，尤其是各聯營公司及合營企業的未來前景。</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，於聯營公司及合營企業之投資賬面值分別為人民幣11,918,789,000元及人民幣14,092,325,000元。</p> <p>誠如綜合財務報表附註2.3及2.4所披露，於聯營公司及合營企業之投資按成本於綜合財務狀況表列賬，並經就收購後 貴集團應佔聯營公司及合營企業的資產淨值變動作出調整，減去個別投資價值的累計減值。因此， 貴集團須評估於各報告日期是否存在證據顯示於聯營公司及合營企業之權益可能出現減值。就存在減值證據的該等聯營公司及合營企業而言， 貴集團已評估減值的賬面值。誠如綜合財務報表附註19(a)及19(b)所披露，於二零一九年十二月三十一日概無就於聯營公司及合營企業之權益計提減值。</p>	<p>我們就於聯營公司及合營企業之投資的估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估管理層就於聯營公司和合營企業之投資的會計是否適當； • 了解管理層識別出現聯營公司和合營企業權益的減值指標的過程，並評估此過程的有效性； • 如果出現減值跡象，評估每間相關聯營公司及合營企業的可收回金額的合理性，並從管理層了解其財務狀況和未來發展計劃；及 • 評估管理層在估計可收回金額時使用的關鍵投入和假設的合理性，包括現金流量預測，增長率和貼現率；並將現金流量預測與支持性證據，如財政預算，進行比較，並參考聯營公司和合營企業的未來前景以及我們對該行業和業務的了解，評估該等預算的合理性。

獨立核數師報告

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零一九年年報內所載的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

就我們對綜合財務報表的審核，我們的責任乃閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

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

董事在審核委員會的協助下負責監督 貴集團財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，我們在整個審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大不足之處。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成主要審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二零年三月三十一日

林敬義

執業證書號碼：P02771

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	6	48,021,685	38,704,967
銷售成本	7	(34,191,622)	(27,576,209)
毛利		13,830,063	11,128,758
其他收益及(虧損)淨額	8	(677,844)	(638,696)
出售附屬公司的收益淨額	41(a)	245,581	—
視作出售附屬公司的收益淨額	41(b)	2,460,638	2,912,593
銷售及市場推廣成本	7	(1,996,166)	(1,262,466)
行政開支	7	(3,350,817)	(2,601,078)
投資物業公平值收益淨額	17	178,419	212,374
金融衍生工具公平值虧損		(82,191)	—
經營溢利		10,607,683	9,751,485
應佔聯營公司業績		92,619	239,913
應佔合營企業業績	19(b)	(197,697)	(48,726)
融資收入	9	580,269	402,511
融資成本	9	(1,615,271)	(2,573,298)
融資成本淨額	9	(1,035,002)	(2,170,787)
除所得稅前溢利		9,467,603	7,771,885
所得稅開支	10	(5,303,595)	(4,477,629)
年度溢利		4,164,008	3,294,256
以下人士應佔年度溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		4,594,265	2,750,206
非控股權益		(430,257)	544,050
		4,164,008	3,294,256
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利(以每股人民幣列示)			
— 基本	12(a)	0.756	0.453
— 攤薄	12(b)	0.752	0.450

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度溢利		4,164,008	3,294,256
其他全面(虧損)/收益，包括重新分類調整 其後將可能重新分類至損益的項目 換算境外業務匯兌差額		(25,165)	6,641
年度其他全面(虧損)/收益，包括重新分類調整		(25,165)	6,641
年度全面收益總額		4,138,843	3,300,897
以下人士應佔年度全面收益/(虧損)總額：			
本公司擁有人		4,578,816	2,734,394
非控股權益		(439,973)	566,503
		4,138,843	3,300,897

附註：於二零一九年一月一日，本集團已利用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3.1。

第144至第304頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	4,819,506	3,055,880
使用權資產	16	1,358,516	–
投資物業	17	35,309,000	35,930,000
土地使用權	18	753,493	669,078
於聯營公司之投資	19(a)	11,918,789	7,072,822
於合營企業之投資	19(b)	14,092,325	8,677,152
按公平值經損益入賬的金融資產	20	7,807,357	6,567,622
應收賬款、按金及其他應收款項	24	553,500	1,652,852
商譽及無形資產	21	1,238,218	1,105,288
長期銀行存款	28	1,600,000	400,000
遞延稅項資產	34	864,268	784,310
		80,314,972	65,915,004
流動資產			
發展中物業	22	63,674,746	64,764,338
持作銷售的已落成物業	23	13,003,874	13,130,534
存貨		260,302	105,305
收購土地按金	25	19,891,354	19,445,196
擬發展項目預付款項	26	23,782,080	19,080,815
應收賬款、按金及其他應收款項	24	33,461,565	22,600,171
預繳稅項		1,092,397	1,134,324
受限制現金	27	6,016,455	6,792,292
按公平值經損益入賬的金融資產	20	43,034	328,204
短期銀行存款	28	2,536,724	252,718
現金及銀行結餘	28	26,824,859	15,479,139
		190,587,390	163,113,036
流動負債			
合同負債	29	39,388,659	39,154,089
應計建築成本		14,494,060	12,599,547
應付所得稅		10,739,849	7,773,315
租賃負債	30	159,694	–
借款	31	31,891,998	16,965,694
其他應付款項	32	27,011,322	19,917,262
衍生金融工具	33	82,807	–
		123,768,389	96,409,907
流動資產淨值		66,819,001	66,703,129
資產總值減流動負債		147,133,973	132,618,133

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	30	1,226,605	—
借款	31	85,303,554	91,800,258
其他應付款項	32	10,248	—
遞延稅項負債	34	4,886,993	4,478,563
		91,427,400	96,278,821
資產淨值		55,706,573	36,339,312
權益			
股本	35	534,844	533,389
股份溢價	35	5,546,561	6,168,607
儲備	36	19,634,942	14,938,114
本公司擁有人應佔權益		25,716,347	21,640,110
非控股權益		29,990,226	14,699,202
權益總值		55,706,573	36,339,312

已由董事於二零二零年三月三十一日批准及授權刊發。

郭英成
董事

麥帆
董事

附註：於二零一九年一月一日，本集團已利用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3.1。

第144至第304頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					
	股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	儲備 人民幣千元 (附註36)	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	532,865	6,913,069	11,941,986	19,387,920	10,903,004	30,290,924
年度溢利	—	—	2,750,206	2,750,206	544,050	3,294,256
年度其他全面(虧損)/收益	—	—	(15,812)	(15,812)	22,453	6,641
年度全面收益總額	—	—	2,734,394	2,734,394	566,503	3,300,897
收購附屬公司(附註40)	—	—	—	—	172,719	172,719
非控股權益注資	—	—	—	—	3,166,914	3,166,914
收購非控股權益	—	—	3,849	3,849	(18,384)	(14,535)
視作出售附屬公司(附註41(b))	—	—	—	—	(91,554)	(91,554)
行使購股權時發行股份	424	8,989	(2,727)	6,686	—	6,686
已付股息(附註11)	—	(757,259)	—	(757,259)	—	(757,259)
發行股份作為以股代息	100	3,808	—	3,908	—	3,908
以股份為基礎的付款(附註42(a))	—	—	260,612	260,612	—	260,612
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的結餘	533,389	6,168,607	14,938,114	21,640,110	14,699,202	36,339,312
年度溢利/(虧損)	—	—	4,594,265	4,594,265	(430,257)	4,164,008
年度其他全面虧損	—	—	(15,449)	(15,449)	(9,716)	(25,165)
年度全面收益/(虧損)總額	—	—	4,578,816	4,578,816	(439,973)	4,138,843
收購附屬公司(附註40)	—	—	—	—	1,078,015	1,078,015
非控股權益注資	—	—	—	—	14,807,664	14,807,664
出售附屬公司(附註41(a))	—	—	—	—	(9,968)	(9,968)
視作出售附屬公司(附註41(b))	—	—	—	—	(176,313)	(176,313)
視作出售附屬公司(並無失去控制權)	—	—	(12,667)	(12,667)	43,667	31,000
行使購股權時發行股份	1,455	22,598	(9,282)	14,771	—	14,771
已付股息(附註11)	—	(644,644)	—	(644,644)	—	(644,644)
已付股息給附屬公司非控股權益款	—	—	—	—	(12,068)	(12,068)
以股份為基礎的付款(附註42(a))	—	—	139,961	139,961	—	139,961
於二零一九年十二月三十一日	534,844	5,546,561	19,634,942	25,716,347	29,990,226	55,706,573

附註：於二零一九年一月一日，本集團已利用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3.1。

第144至第304頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	37(a)	9,362,258	24,650,873
已付所得稅		(1,784,236)	(3,190,093)
已付利息		(9,641,482)	(10,861,607)
<i>經營活動(所用)/所得現金淨額</i>		(2,063,460)	10,599,173
投資活動所得現金流量			
添置物業、廠房及設備	15	(375,808)	(308,254)
添置投資物業	17	(1,126,521)	(3,526,339)
添置無形資產	21	(319,210)	(85,033)
收購聯營公司		(5,046,794)	(2,224,868)
收購合營企業	19(b)	(12,720)	(339,100)
收購按公平值經損益入賬的金融資產		(1,610,847)	(2,020,211)
收購附屬公司，扣除已取得現金	40	(1,399,902)	(971,100)
應收聯營公司款項減少/(增加)		2,074	(4,024,692)
應收合營公司款項增加		(6,400,512)	(12,402)
其他應收款項減少/(增加)		542,404	(3,147,678)
應收附屬公司非控股權益款項增加		(2,759,803)	(994,600)
短期銀行存款(增加)/減少		(2,284,006)	979,488
長期銀行存款增加		(1,200,000)	(400,000)
向合營企業注資	19(b)	(2,375,822)	–
出售附屬公司現金流入	41(a)	304,597	–
視作出售附屬公司現金流出	41(b)	(1,737,291)	(2,572,441)
來自按公平值經損益入賬的金融資產股息收入	8	30,966	20,945
已收利息		885,642	200,793
就收購聯營公司及合營公司的應付代價增加		405,442	78,500
有關收購附屬公司的應付代價付款		(1,566,420)	(1,559,222)
有關購入可供出售金融資產的應付代價付款		–	(570,163)
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價付款		–	(757,937)
有關購入按公平值經損益入賬的金融資產的應付代價付款		(754,318)	–
出售按公平值經損益入賬的金融資產所得款項		1,817,014	32,596
出售物業、廠房及設備所得款項	37(a)	30,205	16,068
出售投資物業所得款項		266,115	11,108
出售收購土地按金所得款項		39,400	–
<i>投資活動所用現金淨額</i>		(24,646,115)	(22,174,542)

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
收購非控股權益		—	(14,535)
非控股權益注資		14,807,664	3,166,914
其他應付款項(減少)/增加		(1,730,072)	1,373,817
應付聯營公司款項增加		1,069,243	92,279
應付合營企業款項增加		962,641	2,246,498
與借款有關的受限制現金減少		2,354,596	1,220,611
應付附屬公司非控股權益款項增加		162,976	1,234
銀行及其他借款所得款項		26,820,102	30,785,043
來自聯營公司貸款所得款項		2,610,667	2,034,350
發行優先票據所得款項淨額	31(a)	20,649,999	5,637,588
租賃負債付款		(226,776)	—
行使購股權所得款項		14,771	6,686
發行可換股債券所得款項	31(b)	633,200	—
償還銀行及其他借款		(22,296,361)	(28,035,327)
償還聯營公司貸款		(1,240,550)	(1,021,000)
償還優先票據		(1,973,376)	(2,015,121)
購回優先票據付款		(3,935,543)	—
已付股息		(644,644)	(753,351)
附屬公司非控股權益已付利息		(12,068)	—
融資活動所得現金淨額		38,026,469	14,725,686
現金及現金等值項目增加淨額			
年初的現金及現金等值項目		15,479,139	11,998,423
匯兌調整		28,826	330,399
年終的現金及現金等值項目，指現金及銀行結餘		26,824,859	15,479,139

附註：於二零一九年一月一日，本集團已利用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3.1。

第144至第304頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報「公司資料」一節披露。

本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務等。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零二零年三月三十一日批准發佈。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

此等年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)以及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

下文概述於編製此等綜合財務報表時應用的重大會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團財務報表的影響(如有)於附註3披露。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟按公平值經損益入賬的金融資產、投資物業及金融衍生工具按公平值計量除外。

務請注意，編製綜合財務報表時必須使用會計估計及假設。儘管該等估計已基於管理層對現時事件及行為的最佳認知及判斷，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及多判斷或較複雜的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大假設及估計的範疇於附註5披露。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司截至各年度十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司為本集團擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對指示該實體之活動的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。在評估本集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由本集團及其他方持有的)實際性權利。

本集團於取得控制權當日起計直至本集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入綜合財務報表。

編製綜合財務報表時，集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現盈虧乃予撇銷。當出售集團內公司間資產的未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司財務報表所報金額已按需要作出調整，以確保與本集團所採納之會計政策貫徹一致。

非控股權益是指非由本公司(無論是直接或透過附屬公司間接)擁有的歸屬於附屬公司的權益部分，而本集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的合約義務。本集團對各項企業合併可以選擇按附屬公司的可識別淨資產的公平價值或以其應佔份額的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益列示，但與本公司擁有人應佔權益分開。在本集團業績內的非控股權益佔年度溢利或虧損總額及全面收益總額在綜合損益及其他全面收益表賬面以分配為非控股權益及本公司擁有人應佔形式呈報。

倘本集團於附屬公司之權益變動並未導致失去控制權，則入賬列為權益交易，而綜合併權益內控股的金額會就此作出調整，以反映相關權益的變動，但商譽不會作出調整且不會確認損益。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公平價值及任何保留權益公平價值之總和，及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平價值計算，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平價值，則根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，將被視為就其後入賬而言初次確認之公平價值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資之初步確認成本。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準(續)

(i) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價包含轉讓資產、被收購業務前擁有人所產生之負債及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控股權益。屬現時的擁有權權益並賦予持有人一旦清盤時按比例分佔實體資產淨值的被收購方的非控股權益，按公平值或按分佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的現有擁有權比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價之公平值其後變動根據香港財務報告準則第9號於損益確認。分類為權益之或然代價不可重新計量，及其其後結付於權益列賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總值低於所收購業務可識別資產淨值的公平值，其差額將直接在損益中確認為議價購買。

(ii) 於附屬公司之擁有權權益變動(控制權並無變動)

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人之身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額於權益入賬。出售非控股權益之損益亦於權益入賬。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準(續)

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，賬面值變動則在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

(iv) 獨立財務報表

在本公司財務狀況表內於附屬公司之投資以成本扣除減值虧損列賬。成本包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由本公司按所收及應收股息基準列賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表內之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對於該等附屬公司之投資進行減值測試。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

如於聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，只會按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。

本集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於「應佔聯營公司業績」內。

本集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

2.4 合營安排

本集團就所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，其視乎每位投資者的合同權益及義務。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益初步以成本確認，其後經調整以於其他全面收益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損以及變動。本集團於合營企業之投資包括購買時已識別的商譽。於收購合營企業的擁有權權益後，合營企業成本與本集團應佔合營企業可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等或超過其於該等合營企業的權益(包括任何實質上構成本集團在該等合營企業投資淨額一部份的長期權益)時，本集團並不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業之權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦須予以對銷。合營企業之會計政策已作必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.5 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司執行董事。

2.6 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣以及本公司的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新計量的估值日的現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。

有關借款以及現金及現金等值項目之匯兌盈虧在損益內呈列為「融資成本淨額」。所有其他匯兌盈虧則按淨額基準在損益內呈列為「其他收益及(虧損)淨額」。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各份財務狀況表呈列的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算(除非此平均值並非該等交易日期通行匯率累計影響之合理約數，在此情況下收入及支出將以交易日期之匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額的匯兌差額計入股權擁有人權益。當處置部分或出售境外業務時，原先計入權益的匯兌差額於損益賬重新歸類為出售的部分收益或虧損。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。被置換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益中支銷。

物業、廠房及設備的折舊以直線法計算於估計可使用年期按下述分配其成本至餘值：

酒店物業	20-25年
土地及樓宇	20-40年
機器	5年
汽車	5-10年
傢俬、固定裝置及設備	3-8年
船舶	10年

資產餘值及可使用年期於各報告日期定期檢討及調整(如適當)。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.11)。

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值釐定，並於損益中「其他收益及(虧損)淨額」確認。

2.8 投資物業

為取得長期租金回報或資本升值或同時取得兩者而持有且並非由本集團佔用的物業分類為投資物業。擬於日後作為投資物業使用的在建或發展中物業及土地使用權分類為投資物業。

自二零一九年一月一日起，投資物業亦計入於首次應用香港財務報告準則第16號時確認為使用權資產及本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步按其成本計量，並包括相關交易成本。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。如在建築投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要將按個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團則以其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業(續)

當後續支出可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續支出方會從資產的金額扣除。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益支銷。

投資物業公平值變動於損益確認。

投資物業成為業主佔用物業或開始進一步開發以供銷售，則被重新分類物業、廠房及設備及土地使用權或發展中物業，而就會計而言，其於使用權變動日期的公平值成為其成本。

倘物業、廠房及設備項目因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項目於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重新估值。然而，倘公平值收益抵銷先前之減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益表內確認。

2.9 土地使用權

本集團預先支付款項以取得土地使用權經營租賃(其於首次應用香港財務報告準則第16號時符合使用權資產的定義)。土地使用權之前期款項入賬列為資產。土地使用權攤銷(於應用香港財務報告準則第16號前)/折舊(應用香港財務報告準則第16號時)於土地使用權未屆滿期間按直線法確認為開支。

2.10 無形資產及商譽

(i) 與運動員之合約

個別購入的運動員之合約按歷史成本列示。與運動員之合約的成本初步按收購日期公平值確認，其有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損入賬。攤銷按介乎一至五年(二零一八年：一至四年)以直線法計算。

(ii) 商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產

業務合併中購入的商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產按收購日期公平值確認。其有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷入賬。攤銷按該等無形資產為期介乎五至十一年的預計年期以直線法攤銷。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 無形資產及商譽(續)

(iii) 商譽

業務合併產生之商譽乃於獲得控制權日期(即收購日期)確認為資產。商譽乃按所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額、以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，超過本集團所佔被收購方可識別資產及負債於收購日期之淨公平值的數額計量。

倘於重新評估後，本集團所佔被收購方可識別資產淨值之公平值超過所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額、以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，其超出額立即作為議價購買收益於損益中確認。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位並每年進行減值測試(見附註2.11)。

於往後出售之附屬公司，已被資本化的有關商譽金額會被包括用作釐訂出售損益數額之內。

2.11 非金融資產(合同資產除外)的減值

以下資產須進行減值測試：

- 收購附屬公司產生的商譽；
- 其他無形資產；
- 物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 土地使用權；
- 投資物業；及
- 本公司於附屬公司、聯營公司及合營企業的權益

具有無限使用年期的或尚不可使用的商譽及其他無形資產每年均至少進行一次減值測試，而無論其是否有任何減值的跡象。所有其他資產均於該等資產賬面值出現可能無法收回的跡象時進行減值測試。

減值虧損於就資產賬面值超逾其可收回金額的金額即時確認為開支。可收回金額為公平值(反映市場狀況減出售成本)與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及該資產之特定風險之評估。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 非金融資產(合同資產除外)的減值(續)

就減值評估而言，若資產未能產生很大程度上獨立於其他資產的現金流入，則可收回金額乃就獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，若干資產會個別進行減值測試，而若干資產則於現金產生單位層面進行測試。倘可確定合理及一致之分配基準，企業資產會分配至個別現金產生單位，否則將分配至可確定合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組合。具體而言，商譽分配至該等預期受惠於相關業務合併所帶來協同效應之現金產生單位，即本集團為內部管理監控商譽之最小單位，且不會大於營運分部。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初步計入商譽賬面值。任何餘下減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可予釐定)。

商譽減值虧損於其後期間不可撥回。若用以釐定資產可收回金額的估計已出現有利變動，就其他資產而言，減值虧損會予以撥回，惟撥回只限於資產的賬面值不超過在並無確認減值虧損情況下而原應釐定的賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

2.12 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或屆滿時終止確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融資產

金融資產之分類及初步計量

除並無重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號按交易價格計量之應收貿易賬款外，所有金融資產均按公平值初步計量；如屬並非按公平值經損益入賬的金融資產的情況，則另加收購金融資產直接應佔的交易成本。按公平值經損益入賬的金融資產的交易成本於綜合損益及其他全面收益表支銷。

金融資產分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；
- 按公平值經損益入賬；或
- 按公平值經其他全面收益入賬。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

於損益內確認之金融資產所有相關收入及開支均於「融資成本淨額」或「其他收益及(虧損)淨額」內呈列。

金融資產之後續計量

債務投資

按攤銷成本列賬的金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公平值經損益入賬)，則該資產按攤銷成本計量：

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之後續計量(續)

債務投資(續)

按攤銷成本列賬的金融資產(續)

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。該等金融資產的利息收入計入損益的融資收入。本集團之應收賬款、按金及其他應收款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及銀行結餘均屬於此類金融工具。

按公平值經損益入賬的金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值經其他全面收益入賬的金融資產乃按公平值經損益入賬分類及計量。後續按公平值經損益入賬，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，需在損益中確認，並於產生期間的綜合損益及其他全面收益表內的「其他收益及(虧損)淨額」列報淨額。該等金融資產之利息收入計入損益中的「融資成本淨額」。

股本投資

股本工具投資分類為按公平值經損益入賬，除非其並非持作買賣，其取決於本集團在初步確認時是否不可撤銷地選擇按公平值經其他全面收益入賬的方式對股本投資進行會計處理。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中的「其他收益及(成本)淨額」。

金融負債

金融負債之分類及計量

本集團之金融負債包括應計建築成本、租賃負債、借款及其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項及已收按金)。

金融負債(租賃負債以外)按公平值(及(倘適用)就交易成本予以調整)初步計量，除非本集團指定金融負債按公平值經損益入賬則除外。

隨後，金融負債(租賃負債以外)使用實際利率法按攤銷成本計量，惟指定為按公平值經損益入賬的衍生工具除外，其乃按公平值列賬、並於損益內的「其他收益或(虧損)淨額」確認。

所有於損益內呈報之利息相關費用(及(倘適用)工具的公平值變動)均於損益的「融資成本淨額」內入賬。

租賃負債的會計政策載列於附註2.25。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融負債(續)

金融負債之分類及計量(續)

借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回值之間的差額於借款期間以實際利率法在損益確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取，則就設立該融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於有關融資期間攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時，借款從綜合財務狀況表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之賬面值與已支付代價(包括任何已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額在損益中確認。

借款分類為流動負債，除非本集團有無條件權利將負債結算延遲至各報告日期後最少12個月，則屬例外。

可換股債券

可換股債券負債部分的公平值按類似負債的不可換股債券的市場利率釐定。該金額按攤銷成本計量確認為負債，直至債券轉換或到期時終止。餘下所得款項分配至轉換期權。根據嵌入的轉換期權特徵，確認為股東權益或衍生負債。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益或衍生負債組成部分。發行可換股債券所得款項與分配為負債部分(包括可換股債券及衍生金融工具)公平值之差額為將債券轉換為權益之認購期權，乃於權益列為可換股債券儲備。

初始確認後，可換股債券的負債組成部分利用實際利率法按攤銷成本計量。除非獲轉換或到期，否則可換股債券的權益組成部份在初始確認後不重新計量。可換股債券的衍生負債部分以公平值計量，公平值的變動在損益中確認。當轉換債券時，於轉換之時可換股債券之股權部份及負債部分之賬面值撥入股本，作為已發行股份之代價。倘債券被贖回，可換股債券權益儲備直接撥回至保留盈利。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融負債(續)

金融負債之分類及計量(續)

應計建築成及其他應付款項

應計建築成及其他應付款項初步按公平值列賬，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

2.13 金融資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)－「預期信貸虧損模式」。屬此新規定範疇內之工具包括按攤銷成本計量之貸款及其他債務種類金融資產及根據香港財務報告準則第15號確認及計量的應收貿易賬款。

於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時，本集團考量更為廣泛的資料，包括過往事件、現時狀況以及可影響有關工具未來現金流量預期可收回性之有理據的預測。

採用該前瞻性方法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險之金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」包括於報告日出現減值的客觀證據之金融資產。

「十二個月預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「存續期預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損之計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期之信貸虧損釐定。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產減值(續)

應收貿易賬款

就應收貿易賬款而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損，並於各報告日期根據存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產有效期內任何時候違約的可能性，這些是合同現金流量的預期缺口。在計算預期信貸虧損時，本集團已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗和外部指標的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據攤估信用風險特點及逾期日數分組。

按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團計算其他應收款項的損失準備金等於十二個月的預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險大幅增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本及努力後即可獲得的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗和已知信貸評估的資料得出定量和定性資料以及分析，包括前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 業務、金融或經濟環境的目前或預期不利變動，預期會導致債務人的償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

儘管如此，倘債務工具於各報告期末被釐定為具有低信貸風險，則本集團假定該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅上升。倘債務工具的違約風險較低，則被釐定為信貸風險偏低，及借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任，而於長期內經濟及業務狀況的不利變動或會(但不一定會)削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

存續期預期信貸虧損是預計金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

十二個月預期信貸虧損是指因報告日期後十二個月內(如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損部分。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

(i) 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

信貸減值的金融資產

在各個報告日期，本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 本集團根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；及
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從相關資產的賬面總額中扣除。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產及合同資產減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

(ii) 撇銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撇銷(部份或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撇銷的金額。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬。存貨成本以先入先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

2.15 發展中物業

於應用香港財務報告準則第16號後，除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策計量外的成本模式，發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值計及預期將變現的最終價值，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定。

物業開發成本主要包括建築成本、有關作其後銷售的發展中物業的土地使用權、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業。

除非發展中物業將不會於正常經營周期內變現，否則將被分類為流動資產。

2.16 持作銷售的已落成物業

於應用香港財務報告準則第16號後，除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策的成本模式計量外，於各報告日期仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中的預計售價，減去適用的預計銷售開支而釐定。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.17 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

現金及現金等值項目不包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款。

2.18 合同負債

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，即確認合同負債(見附註2.24)。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益之前收取代價，亦將確認合同負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2.12)。

就與客戶訂立的單一合約而言，會列報合同資產淨額或合同負債淨額。就多重合同而言，不會按淨額基準列報不相關合同的合同資產及合同負債。

2.19 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.20 借款成本

就收購、興建或生產合資格資產產生的借款成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指必須經一段長時間處理以作其預定用途或出售的資產。其他借款成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借款成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借款成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借款成本便會停止資本化。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.21 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據於報告日期集團實體經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額，並在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異確認。然而，倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的商譽或資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延稅項資產變現或清還遞延稅項負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將根據上述載列於香港會計準則第12號的一般原則(即根據投資物業可被收回的預計方式)計量。

遞延稅項負債乃按於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟撥回暫時性差異的時間可以由本集團控制且暫時性差異可能不會於可見將來撥回遞延稅項負債則除外。一般而言，本集團不能控制聯營公司暫時性差額的撥回時間，訂有協議賦予本集團權利控制暫時性差異的撥回時則除外。

遞延稅項資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時方會確認。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「強積金計劃」)，該計劃為一項界定供款退休計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。

本集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於本集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

(iv) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。本集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供離職福利。於報告日期後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 僱員福利(續)

(v) 以股份為基礎的付款

本集團經營股權結算購股權計劃，實體收取僱員服務作為本集團股權工具(「購股權」)的代價。就所獲得僱員服務為交換授出購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，本集團修訂其有關預期將會按非市場表現及服務條件歸屬的購股權數目的估計。本集團於損益內確認修訂原先估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

購股權獲行使時認購已發行股份的現金收所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)計入股本(面值)及股份溢價。

本公司向本集團附屬公司的僱員授出其股本工具的購股權被視為注資。所獲得僱員服務的公平值經參考授出日的公平值計量後在歸屬期內確認，作為增加於附屬公司之投資的承諾，並相應計入權益。

2.23 撥備及或然負債

撥備在本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在綜合財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 收益確認

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

本集團分五個步驟釐定是否確認收入：

1. 識別與客戶的合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當(或隨著)履約責任履行時確認收入

在所有情況下，合約的總交易價格按照其個別售價分配至不同履約責任。倘個別售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。合約的交易價格不包括任何代表地三方收取的金額。

當(或隨著)本集團通過將承諾商品或服務轉讓予客戶而履行履約責任時，收入以某一時點確認或某一時段確認。

(i) 物業銷售

收益於資產控制權轉移予客戶時確認。資產控制權是在一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中符合下列條件，資產控制權乃在一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 本集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權在一段時間內轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 收益確認(續)

(i) 物業銷售(續)

就本集團因合約原因不可作其他用途之物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成之履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度之輸入法隨達成履約責任之時間而確認收入(即迄今產生的成本與總預算成本作比較，其顯示本集團的履約情況)。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約，交易價格會就重大融資部分的影響作出調整。

將物業交付予客戶前從買方收取的訂金及分期供款為合同負債。

對於在某時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收益於客戶獲得已完工物業的實物所有權或合法所有權，且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 酒店業務收入

酒店業務收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期按直線法於合約期內確認。本集團就每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團透過向客戶轉移服務而完成的履約價值的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供施工現場管理、示範單位及物業銷售場地管理及顧問服務，以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，當中乃根據預先釐定價格所提供的實際服務水平收費，而收入於提供該等服務時確認。

(v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達或提供並獲客戶接收食物和飲料或提供服務時確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 收益確認(續)

(vi) 航租運費收入

航租運費收入會入賬為經營租賃，並於各項期租合約期間以直線法確認。

(vii) 客運代理服務

客運代理服務收益於船隻離開碼頭時按代理費淨額確認。

(viii) 貨物銷售

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括義齒。貨物銷售收入於產品交付予客戶時進行確認。

(ix) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。以攤銷成本計量的金融資產不發生信貸減值，則將實際利率應用於該資產的賬面總額。對於信貸減損的金融資產，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總額減去預期信貸虧損撥備)。

2.25 租賃

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人

自二零一九年一月一日起適用的政策

對於二零一九年一月一日或以後訂立的任何新合約，本集團會考慮該合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「一份合約或合約的一部分賦予他人在一段時間內使用已識別資產(相關資產)的權力，以換取代價」。為符合此定義，本集團評估合約是否符合以下三項關鍵評估因素：

- 合約是否包含已識別資產，即該資產在合約中可明確識別，或在資產可供本集團使用時以隱含指定方式識別；
- 本集團有權在整個使用期內取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，並認為其權利符合合約界定範圍；及
- 本集團有權在整個使用期內指定已識別資產的用途。本集團評估其是否有權指定該資產在整個使用期內的使用「方式及目的」。

對於包含租賃部分及一個或以上額外租賃或非租賃部分的合約，本集團按相對獨立價格將合約中訂明的代價分配至各租賃及非租賃部分。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 租賃(續)

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

自二零一九年一月一日起適用的政策(續)

作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括租賃負債的初始計量、本集團產生的任何初始直接成本、租賃結束時拆除及移除相關資產的任何估計成本及於租賃開始日期前作出的任何租賃付款(扣除任何已收租賃獎勵)。

除符合投資物業定義的使用權資產以及與應用重估模型的物業、廠房及設備類別相關者外，本集團按直線基準於租賃開始日期至使用權資產的使用年期結束或租期結束(以較早者為準)期間就使用權資產計提折舊，除非本集團合理確定於租期結束時可獲得所有權則作別論。本集團亦於出現減值跡象時評估使用權資產(符合投資物業定義者除外)的減值。根據本集團會計政策，符合投資物業定義的使用權資產隨後按公平值計量。

於租賃開始日期，本集團按該日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並使用租賃中的隱含利率，或(倘該利率不可釐定)本集團的增額借貸利率進行貼現。

計量租賃負債時計入的租賃款項包括固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃獎勵、按指數或價格計量的可變款項及根據餘下價值保證應付的預期金額。倘租期反映本集團選擇終止租賃，則租賃款項亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價及終止租賃的罰金。

於初始計量後，負債將按已付租賃款項減少，並按租賃負債的利息成本增加。為反映任何重新評估或租賃修訂，或倘實質固定款項出現變動，負債需要重新計量。並不取決於指數或價格的可變租賃款項於觸發付款的事件或情況發生期間確認為開支。

於重新計量租賃時，相應調整於使用權資產中反映，或於使用權資產已減至零時在損益中反映。

本集團已選擇採用可行權宜方法將短期租賃及低價值資產租賃入賬。本集團並無確認使用權資產及租賃負債，而按直線法於租期內在損益中將該等租賃的相關付款確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括信息技術設備及小型辦公室設備。

於綜合財務狀況表，不符合投資物業的定義的使用權資產已計入「物業、廠房及設備」，與呈列其擁有的相同性質相關資產的方式一致。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列。租賃土地的預付租金於非流動資產下呈列為「土地使用權」。

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值之調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 租賃(續)

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

於二零一九年一月一日前適用的政策

如本集團確定一項協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而獲得使用某一特定資產(或多項資產)的權利,則視該協議(由一宗或一系列交易組成)為租賃或具租賃性質。無論該協議是否具備租賃的法律形式,該決定乃根據相關協議的實質內容評估而作出。

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時,有關租賃被分類為經營租賃。

(i) 本集團為土地使用權經營租賃以外的承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在損益內列賬。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

經營租賃的土地使用權主要包括用以開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權,有關土地使用權按成本列賬,其後於經營租賃期間按直線法在綜合損益及其他全面收益表攤銷,減累計減值撥備。

(b) 本集團作為出租人

作為出租人,本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報已轉讓時,租賃分類為融資租賃,否則分類為經營租賃。

本集團亦自其投資物業經營租賃賺取租金收入。收入於租期內以直線法確認。

2.26 股息分派

分派予本公司擁有人之股息於本公司股東或董事會(如適用)批准期間,在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.27 財務擔保負債

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失的合約。

當本集團發出財務擔保時，擔保的公平值初步於「其他應付款項」確認為遞延收入。財務擔保的公平值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。就發出擔保時已收或應收代價而言，代價乃根據本集團有關資產類別適用的政策確認。若並無已收或應收代價，於初步確認遞延收入時的即時開支會於損益確認為。

隨後，財務擔保以按照附註2.13所載香港財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損釐定的金額與初步確認的金額(如適當，扣除擔保期內已確認的收入金額)兩者之間的較高者計量。

2.28 政府補助金

倘有合理保證可收到政府補助金且本集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助金方會按公平值確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

與收入有關的政府補助金合計列示於綜合損益及其他全面收益表內「其他收益及(虧損)淨額」。

2.29 關連人士

就該等綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
 - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.29 關連人士(續)

(b) 該人士為實體且符合以下任何條件：

- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司；
- (ii) 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體屬本集團或與本集團有關連的實體(倘本集團本身為此類計劃)為僱員利益設立的離職後福利計劃且贊助僱主亦與本集團有關連；
- (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於二零一九年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂準則，其與本集團業務相關並就二零一九年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業之長期權益
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付特性
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

除香港財務報告準則第16號「租賃」(見下文附註)外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本年度及過往年度的業績及財務狀況造成重大影響。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於二零一九年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號「租賃」以及三項詮釋(香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」)。應用香港財務報告準則第16號時已使用經修訂追溯法，採納香港財務報告準則第16號產生之累計影響於權益內確認作本年度保留盈利之期初結餘調整。過往年度未予重列。

就於首次應用日期已存續之合約，本集團選擇應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號項下之租賃定義，且對先前並未根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號定義為租賃的安排並無應用香港財務報告準則第16號。

作為承租人

於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即二零一九年一月一日)已存續之經營租賃，本集團選擇於計量經營租賃使用權資產時不計初始直接成本。於該日，本集團亦選擇按相等於租賃負債的金額計量使用權資產，並就於過渡日期存續的預付或應計租賃付款作出調整。

倘本集團作為承租人，本集團已就該等租賃確認為土地租賃預付租金。除餘額現呈列為非流動資產下的「土地使用權」，應用香港財務報告準則第16號並無對該等資產產生影響。

本集團根據於緊接香港財務報告準則第16號首次應用日期前所作出有關租賃是否繁重的過往評估，而非於首次應用日期對使用權資產進行減值審視。

於過渡期間，就先前按經營租賃入賬處理且餘下租期低於十二個月之租賃及低價值資產之租賃而言，本集團採取選擇性豁免，不確認使用權資產，而是於剩餘租期內以直線法就租賃開支入賬處理。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，根據香港財務報告準則第16號確認之租賃負債適用之加權平均遞增借款年率為5.82%。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於二零一九年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人(續)

於過渡時，本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債人民幣799,167,000元及使用權資產人民幣799,167,000元。

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔總額與於二零一九年一月一日確認的租賃負債之期初結餘對賬：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔總額(附註39(b))	1,152,467
減：與免於資本化的租賃有關的承擔：	
— 短期租賃，剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束	(11,378)
貼現前的經營租賃負債	1,141,089
減：按二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現	(341,922)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債總額	799,167
分類為：	
流動租賃負債	110,519
非流動租賃負債	688,648
	799,167

於過渡至香港財務報告準則第16號當日，本集團的餘下合約到期情況載列如下：

	於二零一九年一月一日	
	最低租金 現值 人民幣千元	最低租金 總額 人民幣千元
一年內	110,519	157,479
一年後但兩年內	88,248	128,950
兩年後但五年內	171,283	268,300
五年後	429,117	586,360
	688,648	983,610
	799,167	1,141,089

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於二零一九年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團作為出租人的租賃的過渡作出任何調整，惟須於首次應用日期起就該等租賃根據香港財務報告準則第16號入賬，比較資料不予以重列。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
使用權資產增加(非流動資產)	799,167
租賃負債增加(流動負債)	(110,519)
租賃負債增加(非流動負債)	(688,648)

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於此等綜合財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之新訂及經修訂準則如下：

		於以下日期或以後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日 (附註)
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資	待釐定

附註： 就收購日期為二零二零年一月一日當日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購事項生效。

董事預計，所有規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。有關預期會對本集團會計政策構成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則的資料於下文載述。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務之定義」

該等修訂縮窄及釐清業務之定義，旨在協助實體釐定交易應否作為業務合併或資產收購入賬。

修訂本為：

- 釐清業務被視為所收購之一系列活動及資產，必須包括至少一項輸入值和一個實質性過程，以及該過程有助創造產出之能力。修訂本提供指引及說明例子，以幫助實體評估是否已獲得實質性過程；
- 通過專注於向客戶提供之貨品和服務以及移除所述降低成本之能力，以縮窄業務和產出之定義；
- 增加一項可選擇之集中測試，容許簡化評估所收購之一系列活動及資產是否並非業務；及
- 移除對市場參與者是否有能力替換任何缺失之投入或過程並繼續產生產出之評估。

香港財務報告準則第3號(修訂本)於二零二零年一月一日或之後開始之年度報告期間生效及作預期應用，獲准提早應用。董事預期該等修訂本對此等綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大之定義」

該等修訂澄清重大的定義，並訂明「倘資料遺漏、錯誤或模糊而合理預期會對通用財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決定造成影響，則有關資料屬重大」。重大性取決於有關資料的性質或重要性或兩者。

修訂亦：

- 於考慮重要性時引入資料模糊不清的概念，並舉例說明可能會導致重大資料模糊不清的情況；
- 澄清重大性評估亦須計及重大性定義中用「合理預期會造成影響」代替「會影響」會如何合理預期會對主要用戶作出之經濟決策造成影響；及
- 澄清重大性評估亦須計及通用財務報表的主要用戶(即就大部分彼等所需要財務資料而依賴通用財務報表的現有及潛在投資者、債務人及其他債權人)所提供的資料。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)於二零二零年一月一日或之後開始的年度報告期間生效及作預期應用，獲准提早應用。董事預期該等修訂將不會對此等綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括按公平值經損益入賬的金融資產、應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘、受限制現金、應計建築成本、其他應付款項、租賃負債、金融衍生工具及借款。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

4.1 財務風險因素

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及借款提供營運資金。倘本集團的現金流量預測出現重大不利變動，本集團亦有替代計劃以監察流動資金風險。

本集團的管理層在董事會監督下進行風險管理。本集團的管理層識別、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事會提供整體風險管理的指導。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟以其他貨幣計值的借款除外。於二零一九年十二月三十一日，本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各自報告日期的賬面值如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貨幣資產		
美元	5,305,109	2,889,638
港元	339,936	247,782
歐元	56,701	54,370
	5,701,746	3,191,790
貨幣負債		
美元	58,827,932	39,978,614
港元	1,265,318	1,701,382
	60,093,250	41,679,996

下表列示人民幣兌相關外幣出現5%變動之敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值/貶值5%，則對年度稅後損益淨額的增加/(減少)影響如下：

	二零一九年		二零一八年	
	損益及權益		損益及權益	
	敏感度比率	增加/(減少)	敏感度比率	增加/(減少)
	人民幣千元		人民幣千元	
美元	5%	2,742,456	5%	1,890,569
港元	5%	50,518	5%	75,777
歐元	5%	(2,126)	5%	(2,039)

年內之外匯風險取決於海外交易量。然而，上述分析乃主要因換算以美元及港元計值之現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款、應收賬款、按金及其他應收款項以及借款所產生之淨外匯收益/虧損。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(2) 利率風險

本集團的計息資產及負債主要為受限制現金、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘、若干銀行及其他借款、優先票據及可換股債券。按浮動利率計息的受限制現金、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘以及若干銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的優先票據、若干銀行及其他借款、可換股債券及租賃負債則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一九年十二月三十一日，倘資產及負債利率上升／下跌100(二零一八年：100)個基點而所有可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後溢利將分別減少／增加人民幣109,332,000元(二零一八年：減少／增加人民幣139,300,000元)。大部分利息開支將撥充資本，乃由於興建物業直接產生的有關利息開支所致。

(3) 價格風險

本集團就本集團若干分類為按公平值經損益入賬的金融資產的上市股本證券面臨股本證券價格風險。本集團密切監察價格波動及評估其對本集團綜合財務報表之影響。

倘上市股本證券的價格上升／下降5%(二零一八年：5%)，截至二零一九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將減少／增加約人民幣9,679,000元(二零一八年：人民幣9,730,000元)。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任及對本集團造成財務虧損的風險。本集團所面對的信貸風險主要來自於其日常業務過程中向客戶授出及來自其投資活動的信貸。

本集團的信貸風險主要由應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、受限制現金、長期及短期銀行存款及現金及銀行結餘產生。本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。就對買家選擇銀行按揭支付的在建物業而言，本集團通常就買家為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收買家的保證金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價下降超過已收到的買家保證金，否則本集團可能不會在銷售此類物業時承受損失。因此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低。此外，本集團定期審查每項個別的貿易應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充分的減值損失。由於風險分散至多個對手及買家，本集團並無重大集中信貸風險。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證以擔保該等買家將會履行還款責任。該等擔保的詳情於附註38披露。本年度並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因對方任何不履約的行為而產生虧損。

由於交易對手為位於中國之國有銀行或具高信貸評級之銀行，故長期銀行存款、短期銀行存款、受限制現金及現金及銀行結餘之信貸風險有限。

就按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、其他按金、非金融機構借款之受限制存款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄及過往經驗，對按金及其他應收款項的可收回程度作個別評估。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻信息。

以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致個別業主或借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化

本集團將該等應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，虧損撥備率亦以該等類別分別釐定。

應收賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，其允許對所有應收賬款採用整個存續期的預期虧損撥備。

為計量應收賬款的預期信貸虧損，應收賬款已按照共同信貸風險特徵及逾期日數歸類。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應收貿易賬款並無集中信貸風險，乃由於本集團擁有大量客戶。應收賬款信貸虧損按個別及集體基準評估。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的貿易應收賬款虧損撥備按下列方式釐定，下列預期信貸虧損撥備亦包括前瞻性資料。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

應收賬款(續)

二零一九年

應收賬款	現時	逾期超過180日	逾期超過1年	總計
預期虧損比率	0.1%-0.5%	1%-5%	10%-60%	
賬面總值(附註24(a))(人民幣千元)	932,097	293,499	119,926	1,345,522
虧損撥備(附註24(a))(人民幣千元)	1,082	13,770	57,620	72,472

二零一八年

應收賬款	現時	逾期超過180日	逾期超過1年	總計
預期虧損比率	0.1%	1.0%	10.0%	
賬面總值(附註24(a))(人民幣千元)	755,009	56,217	221,527	1,032,753
虧損撥備(附註24(a))(人民幣千元)	755	562	22,153	23,470

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)

就按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、其他按金、非金融機構借款之受限制存款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄及過往經驗，對按金及其他應收款項的可收回程度作個別評估。按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)按個別及集體基準進行評估。

本集團預期信貸虧損模式的相關假設概述如下：

類別	本集團針對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎
正常	客戶違約風險很低且有能力履約	未來十二個月的預期虧損。對於預期存續期為少於十二個月的資產，預期虧損基於整個存續期計量。
關注	應收款項的信貸風險顯著增加，倘本金和／或利息還款逾期超過180天，則假設信貸風險顯著增加	整個存續期預期虧損
不良 撇銷	本金和／或利息還款逾期超過365天 本金和／或利息還款逾期超過3年且合理預計不能收回	整個存續期預期虧損 撇銷資產

本集團通過及時的提供預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。在計算預期信貸虧損時，本集團以各類應收款項的歷史虧損率為基礎，並且通過前瞻性的宏觀資料對該比率進行調整。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)(續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的其他應收款項、其他按金、非金融機構借款之受限制存款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項計提信貸虧損撥備如下：

二零一九年

本公司內部信貸評估	預期信貸虧損比率	確認預期信貸虧損撥備的基礎	違約時的估計賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值撥備) 人民幣千元
正常	1-10%	12個月 預期虧損	25,453,753	(799,919)	24,653,834
不良	30%-50%	存續期 預期虧損	1,378,543	(269,775)	1,108,768
總計			26,832,296	(1,069,694)	25,762,602

二零一八年

本公司內部信貸評估	預期信貸虧損比率	確認預期信貸虧損撥備的基礎	違約時的估計賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值撥備) 人民幣千元
正常	1-10%	12個月 預期虧損	17,503,492	(548,215)	16,955,277
關注	20%	存續期 預期虧損	33,310	(6,662)	26,648
不良	30%-50%	存續期 預期虧損	409,634	(204,817)	204,817
總計			17,946,436	(759,694)	17,186,742

本年使用的估值工具和假設未發生重大變化。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款及其他預繳稅項)(續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日就應收賬款及其他應收款項(不包括預付款及其他預繳稅項)計提的虧損撥備率與年初撥備率的對賬如下：

	正常 人民幣千元	關注 人民幣千元	不良 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日的年初虧損撥備	225,917	—	—	225,917
轉撥至關注及不良的個別金融資產	(44,294)	3,331	40,963	—
於年度損益確認的虧損撥備	366,592	3,331	163,854	533,777
於二零一八年十二月三十一日的年末及 於二零一九年一月一日的年初虧損撥備	548,215	6,662	204,817	759,694
轉撥至關注及不良的個別金融資產	(102,407)	—	102,407	—
年內於損益確認的虧損撥備	354,111	—	74,957	429,068
撇銷	—	(6,662)	(112,406)	(119,068)
於二零一九年十二月三十一日的年末虧損撥備	799,919	—	269,775	1,069,694

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款及其他預繳稅項)(續)

應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的虧損撥備總額

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的虧損撥備與該撥備的年初虧損撥備的對賬如下：

	應收賬款 人民幣千元	按金及其他應收 款項(不包括 預付款項 及其他預繳稅項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日的年初虧損撥備 (撥回)/年內於損益確認的虧損撥備(附註8)	27,915 (4,445)	225,917 533,777	253,832 529,332
於二零一八年十二月三十一日的年末及 於二零一九年一月一日的年初虧損撥備	23,470	759,694	783,164
年內於損益確認的虧損撥備(附註8)	49,002	429,068	478,070
撇銷	—	(119,068)	(119,068)
於二零一九年十二月三十一日的年末虧損撥備	72,472	1,069,694	1,142,166

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

管理層致力維持足夠現金及銀行結餘或透過備有充足的可供動用融資金額(包括銷售物業所得款項、短期及長期銀行及其他借款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，本集團透過維持充足的現金及銀行結餘以維持資金方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持資金方面的靈活性。

為配合本集團業務迅速擴展，本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度籌集巨額借款。於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款總額維持在人民幣117,195,552,000元(二零一八年：人民幣108,765,952,000元)。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，為妥為管理本集團的流動資金風險及資本結構，本集團已發行數批優先票據，本金總額為人民幣20,872,250,000元(二零一八年：人民幣5,862,362,000元)。

除上述近期發展外，本集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量造成的潛在影響。該等方案包括土地儲備投資控制權、調整項目發展時間表以應對地方房地產市場環境變動、實施成本控制措施、以更靈活的定價促銷、物色夥伴發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。本集團將根據其對相關未來成本及利益的評估尋求該等選擇。

除上述活動及計劃外，本公司董事認為本集團的流動資金風險在控制範圍內。本公司董事已審閱本集團自二零一九年十二月三十一日起計十二個月的營運資金預測，並認為本集團將有充足營運資金以在報告日期起計未來十二個月內到期時履行其財務責任。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表分析本集團金融負債按相關到期組別根據於報告日期至合約到期日之餘下期間進行之分析。下表所披露金額為合約未貼現現金流量。

	按要求或				總計
	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	
於二零一九年十二月三十一日					
應計建築成本	14,494,060	—	—	—	14,494,060
借款	41,779,534	33,132,489	66,036,584	3,153,779	144,102,386
其他應付款項	27,011,322	10,248	—	—	27,021,570
租賃負債	241,716	200,618	502,587	1,045,943	1,990,864
	83,526,632	33,343,355	66,539,171	4,199,722	187,608,880
已發出財務擔保：					
最高擔保金額(附註38)	32,816,544	—	—	—	32,816,544

	按要求或				總計
	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	
於二零一八年十二月三十一日					
應計建築成本	12,599,547	—	—	—	12,599,547
借款	22,263,143	38,412,265	35,208,849	26,693,797	122,578,054
其他應付款項	19,917,262	—	—	—	19,917,262
	54,779,952	38,412,265	35,208,849	26,693,797	155,094,863
已發出財務擔保：					
最高擔保金額(附註38)	30,587,387	—	—	—	30,587,387

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能夠以持續經營方式營運，為股東爭取回報及為其他持份者爭取利益，維持最佳資本結構以降低資金成本。

本集團之資本結構包括債務，其包括借款總額(附註31)減現金及銀行結餘、短期銀行存款、長期銀行存款(附註28)及受限制現金(附註27)及本公司擁有人應佔權益(包括股本和儲備)。

本公司的董事定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。本公司董事根據建議之年度預算，考慮資金成本及與各類別資本有關之風險。本公司董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

與其他同業機構相同，本集團以資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總值計算。債務淨額為借款總額(包括綜合財務狀況表所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制現金。總資本為權益(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
借款總額(附註31)	117,195,552	108,765,952
減：現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款(附註28)及受限制現金(附註27)	(36,978,038)	(22,924,149)
債務淨額	80,217,514	85,841,803
權益總值	55,706,573	36,339,312
資產負債比率	144.00%	236.22%

由於年內溢利增加，令二零一九年的資產負債比率低於二零一八年。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之金融工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據(第3層)。

下表呈列本集團按公平值計量的金融資產及金融負債：

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	258,114	1,209,339	6,382,938	7,850,391
負債				
衍生金融工具	—	—	82,807	82,807
於二零一八年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	259,477	—	6,636,349	6,895,826

於截至二零一九年十二月三十一日止年度概無轉入或轉出自第3層。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，第3層內為數人民幣199,131,000元的按公平值經損益入賬的金融資產(與投資於汽車業務的股權基金投資相關)已轉入第1層。

應收賬款及其他應收款項的面值減減值撥備，以及應計建築成本及其他應付款項面值與其公平值相若，此乃由於到期日較短所致。就披露而言，金融負債公平值乃透過將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而估計得出。

(i) 第1層金融工具

於活躍市場上買賣的金融工具的公平值根據報告日期所報的市價計算。活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或監管機構取得報價之市場，而有關報價代表真實及定期出現之公平市場交易。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買盤價。該等工具計入第1層。

(ii) 第2層金融工具

第2級的非上市管理基金的公平值為人民幣1,209,339,000元(二零一八年：無)，是根據金融機構相關投資的公平值確定的此等投資的資產淨值確定。按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益人民幣57,489,000元(二零一八年：無)已計入截至二零一九年十二月三十一日止年度損益的「其他收益及(虧損)淨額」中。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(iii) 第3層金融工具

有關第3層金融工具公平值計量的資料

下表呈列截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度第3層金融資產的變動：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	6,636,349	5,086,320
添置	246,132	2,016,911
終止確認	(1,904,427)	(32,565)
於損益確認的公平值收益／(虧損)	1,404,884	(235,186)
金融工具重新分類至第1層	—	(199,131)
於十二月三十一日	6,382,938	6,636,349

截至二零一九年十二月三十一日止年度的增加主要為中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位。截至二零一九年十二月三十一日止年度的出售為中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位。

對於按公平值經損益入賬的金融資產而言，按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益為人民幣1,404,884,000元(二零一八年公平值虧損：人民幣235,186,000元)，計入截至二零一九年十二月三十一日止年度損益的「其他收益及(虧損)淨額」。就金融衍生工具而言，截至二零一九年十二月三十一日止年度的金融衍生工具的公平值虧損為人民幣82,191,000元(二零一八年：無)已計入綜合損益及其他全面收益表。金融衍生工具的資料詳情於附註33披露。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(iii) 第3層金融工具(續)

金融工具的公平值乃使用市場法模式釐定。按公平值經損益入賬的金融資產及金融衍生工具的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

金融工具	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公平值的敏感度關係
按公平值經損益入賬的金融資產	市場法	市賬率 (二零一八年：市盈率)(附註)	0.66至2.75 (二零一八年：8.39至35.99)	市賬率(二零一八年：市盈率)上升/(下跌)導致公平值上升/(下跌)
		基於缺乏市銷性的折讓 (二零一八年：基於缺乏市銷性的折讓)	20% (二零一八年：20%)	折讓率上升/(下跌)導致公平值上升/(下跌)
金融衍生工具	二項期權定價模式	預期波幅 (二零一八年：無)	50.4%至56.07% (二零一八年：無)	預期波幅上升/(下跌)導致公平值上升/(下跌)

附註：於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事認為不可觀察輸入數據的變動在該等情況下更能代表公平值。

基於缺乏市銷性的折讓指本集團所釐定的市場參與者對投資項目給予定價時考慮的溢價及折讓金額。

由於一項或以上重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，該等工具的公平值計量分類至第3層。有關本集團投資物業的公平值計量詳情已於綜合財務報表附註17披露。

本集團金融工具的賬面值按成本或攤銷成本列賬，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，與其於二零一九年及二零一八年十二月三十一日公平值並無重大差異：

	二零一九年		二零一八年	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
借款： — 優先票據(附註31(a))	56,418,863	56,416,773	39,726,866	30,883,782

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無任何涉及對銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議的金融資產/負債。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷

5.1 不確定性的主要估計

編製綜合財務報表時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。本集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

(i) 投資物業的公平值

投資物業(包括已落成投資物業及在建投資物業)按公平值於綜合財務狀況表列賬，而公平值之變動於損益確認。本集團至少每年取得獨立估值。於作出判斷時，將考慮主要基於報告日期的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及適用資本化比率所作出的假設。主觀輸入數據假設的變動可能會對公平值估計構成重大影響。用作釐定本集團物業組合公平值的主要假設於綜合財務報表附註17載列。

於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值總值人民幣35,309,000,000元(二零一八年：人民幣35,930,000,000元)乃按獨立專業估值師所進行的估值計算。

(ii) 發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可收回金額(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及已承諾合約及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一九年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就發展中物業及持作銷售的已落成物業作出撥備人民幣1,499,464,000元(二零一八年：人民幣1,505,566,000元)。

(iii) 擬發展項目預付款項撥備及收購土地按金

本集團根據收購土地按金及擬發展項目預付款項之可收回金額評估其賬面值，而可收回金額乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一九年十二月三十一日，擬發展項目預付款項及收購土地按金的賬面值分別為人民幣23,782,080,000元(二零一八年：人民幣19,080,815,000元)及人民幣19,891,354,000元(二零一八年：人民幣19,445,196,000元)。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷(續)

5.1 不確定性的主要估計(續)

(iv) 非金融資產(商譽除外)減值

於報告日期，本集團評估所有非金融資產(商譽以外)是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面金額超過其可收回金額(即其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據按公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層必需估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。

於二零一九年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就物業、廠房及設備以及土地使用權、於聯營公司之投資及無形資產(商譽除外)分別作出撥備人民幣149,316,000元(二零一八年：人民幣149,316,000元)、人民幣12,249,000元(二零一八年：人民幣12,249,000元)、人民幣658,685,000元(二零一八年：人民幣658,685,000元)及人民幣473,361,000元(二零一八年：零)。

(v) 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

本集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須對中國附屬公司的未分派盈利作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終決定並不能確定。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

遞延稅項負債並無就以股息形式匯返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。倘該等中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息形式匯返及分派，則遞延所得稅開支及遞延稅項負債將以相同金額約人民幣1,534,634,000元(二零一八年：人民幣769,786,000元)增加。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。其真實使用的結果可能不同。

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未就大部分物業發展項目與中國任何地方稅務機關落實若干土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出判斷以釐定土地增值之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷(續)

5.1 不確定性的主要估計(續)

(vi) 無形資產—與多名運動員之合約

個別購入的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併過程中收購之無形資產的成本為於收購當日的公平值。

根據各有關運動員之合約，無形資產之經濟年期介乎一至四年。此等資料乃按個別運動員基準每年檢討，以釐定是否有減值跡象。於報告日期釐定無形資產應否減值時，將考慮運動員會否為球隊之活躍隊員等因素，以及球會將參與之聯賽評估而定。

於二零一九年十二月三十一日，無形資產的賬面值為人民幣280,829,000元(二零一八年：人民幣234,870,000元)。

(vii) 應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備

根據香港財務報告準則第9號，本集團按照與違約風險有關的假設及預期虧損率對涉及預期信貸虧損的項目作出撥備(包括應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項))。誠如附註2.13所述，於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。於二零一九年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的賬面總值分別為人民幣27,035,652,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣1,142,166,000元)(二零一八年：人民幣18,196,025,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣783,164,000元))。

倘實際未來現金流量不同於預期，有關差額將影響於香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損範疇內之貿易應收賬款及其他項目的賬面值及估計發生變動期間之信貸虧損。

(viii) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否蒙受任何減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值釐定，其需使用假設。減值評估及主要假設的詳情於附註21(a)披露。

(ix) 金融工具公平值計量

於二零一九年十二月三十一日，按公平值經損益入賬的金融資產人民幣6,832,938,000元(二零一八年：人民幣6,636,349,000元)按公平值計量，而公平值根據使用估值技術的不可觀察輸入數據釐定。在釐定相關估值技術及其相關輸入數據時需要作出判斷和估計。與該等因素有關的假設變動可能會影響該等工具的呈報公平值。有關金融資產公平值計量進一步披露，請參見附註4.3。

(x) 聯營公司及合營公司的減值

當有事件發生或情況改變等跡象顯示於聯營公司或合營公司之投資的賬面值不可收回時考慮是否減值。投資的可收回數額根據管理層對聯營公司或合營公司的財務狀況、過往及預期未來表現等作出判斷而評定。估算該等投資的最終可收回性需要相當程度的判斷。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷(續)

5.2 重大會計判斷

(i) 物業銷售的收益確認

當本集團根據銷售合約的履約並無產生對本集團具有替代用途的資產且本集團就迄今已完成的履約擁有可執行的支付權利時，則確認銷售物業的收益；否則，收益在買家取得已落成物業的控制權之時確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此本集團並不能將該物業單位用於其他用途。然而，本集團是否擁有可執行的支付權利，取決於銷售合約的條款和適用於該合約的適用法例詮釋。有關決定須作出重大判斷。關於銷售合約的合格收款權，本集團獲得了法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約分類為擁有可執行的支付權利(迄今已履約部分)及沒有可執行的支付權利。

本集團在報告日根據已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收益。此步驟乃根據截至報告日期的合約成本佔合約內各項物業的總估計成本計量基於本集團為完成履約責任所作的付出或預算投入。本集團根據物業類別、總建築面積及可銷售面積計量所分配的成本。就釐定總估計成本的完整性及於報告日期已完成履約責任進度的準確性而言，須進行重大會計判斷及估計。本集團設有標準的成本預算及估計完工程序，據此管理層審閱履約責任的進程及執行情況。此程序的其中一個環節是管理層會審閱包括但不限於達成時間表時的成本。未來期間成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。於作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承建商及(如適用)測量師的工作。

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度隨時間確認的物業銷售為人民幣2,011,751,000元(二零一八年：人民幣5,493,620,000元)(附註6)。

(ii) 按公平值經損益入賬的金融資產的分類

誠如附註20所述，儘管本公司於該被投資方擁有21.98%實際股權，於非上市實體的投資被列為按公平值經損益入賬的金融資產。本集團有權委任被投資方董事會七名董事其中一名董事。在作出判斷時，本公司董事認為被投資方的多數擁有權集中於一名主要股東，其可透過簡單多數投票權而毋須理會本集團的意見的情況下經營被投資方並指揮投資方日常投資活動的所有相關融資及營運決定，因而得出其不足以對該被投資方的相關活動行使足夠重大影響力或參與其營運。因此，被投資方分類為按公平值經損益入賬的金融資產。

(iii) 業務合併及對佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)的控制權

本集團於二零一八年十一月起對佳兆業健康集團有實際控制權，自該時起，本集團於佳兆業健康集團供股發行完成當日的佳兆業健康集團42.89%權益(二零一八年：42.89%)入賬為並合併至本集團綜合財務報表作為附屬公司。本公司董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示佳兆業健康集團相關活動，評估本集團是否對佳兆業健康集團有控制權。在作出判斷本集團對佳兆業健康集團有控制權的結論時所採納的關鍵判斷為：本集團持有可在佳兆業健康集團的股東大會上行使的大多數投票權，且概無其他單一股東直接或間接持有的控制權高於本集團所持有者；其他非控股權益的持股量分散，而所有其他股東聯合投票反對本集團的機會甚微；及本集團已有效控制佳兆業健康集團董事會的大多數。

綜合財務報表附註

6. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績的計量評估各單一營運分部的表現。金融衍生工具公平值虧損、按公平值經損益入賬的金融資產公平值收益／(虧損)淨額、購回優先票據收益淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支並無計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業開發、物業投資、物業管理服務、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務的表現，並視該等分部為可申報分部。健康業務並不重大，並無作為可呈報分部，因此歸納至其他經營分部下。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

截至二零一九年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	40,451,657	29,766,932
— 發展中物業／擬發展項目	3,396,987	6,313,620
	43,848,644	36,080,552
租金收入	455,728	278,592
物業管理服務	912,299	516,221
酒店及餐飲業務	276,862	249,932
戲院、百貨店及文化中心業務	664,433	491,099
水路客貨運業務	869,842	810,634
其他	993,877	277,937
	48,021,685	38,704,967

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及	戲院、	水路	其他	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	餐飲業務	百貨店及	客貨運業務	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他資料：									
折舊									
一物業、廠房及設備(附註7及15)	80,056	4,463	6,582	25,110	7,106	43,055	22,492	827	189,691
一使用權資產(附註7及16)	52,559	6,043	2,020	7,938	11,859	4,547	97,915	–	182,881
無形資產攤銷(附註7及21)	–	–	819	–	251,021	–	91,050	–	342,890
土地使用權折舊(附註7及18)	8,515	–	–	7,898	1,745	–	–	–	18,158
出售投資物業虧損(附註8)	–	193,825	–	–	–	–	–	–	193,825
出售收購土地按金虧損(附註8)	40,753	–	–	–	–	–	–	–	40,753
終止確認於聯營公司之權益虧損 (附註8及19(a))	252,016	–	–	–	–	–	–	–	252,016
商譽減值虧損(附註8及21)	–	–	–	–	–	–	203,931	–	203,931
無形資產減值虧損(附註8及21)	–	–	–	–	–	–	473,361	–	473,361
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業(附註8)	367,737	–	–	–	–	–	–	–	367,737
撇銷無形資產(附註8)	–	–	–	–	22,230	–	–	–	22,230
撇減應收賬款及其他應收款項(附註8)	195,500	–	566	–	–	79,185	–	–	275,251
分部資產	634,693,133	44,219,135	5,500,989	4,606,920	4,199,238	27,786,843	8,166,274	(468,077,226)	261,095,306
未分配									9,807,056
資產總值									270,902,362
分部負債	486,880,843	6,447,349	3,065,795	4,199,199	5,118,559	20,494,836	4,757,522	(428,198,664)	102,765,439
未分配									112,430,350
負債總值									215,195,789
其他資料：									
資本開支(附註15、17及21)	5,140	1,164,626	7,339	9,198	340,681	120,785	173,770	–	1,821,539
於聯營公司之投資	2,668,593	–	–	–	–	–	3,022,504	–	5,691,097
於合營企業之投資(附註19(b))	2,326,022	–	2,520	–	–	–	60,000	–	2,388,542

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

於二零一九年十二月三十一日，物業發展分部及其他分部的分部資產包括於聯營公司之投資按權益法入賬分別合共約為人民幣5,770,634,000元及人民幣6,148,155,000元(二零一八年：人民幣3,944,592,000元及人民幣3,128,230,000元)。另外，物業發展分部、物業管理分部及其他分部的分部資產包括於合營企業之投資按權益法入賬分別為人民幣14,030,585,000元、人民幣2,108,000元及人民幣59,632,000元(二零一八年：人民幣8,670,538,000元、零及人民幣6,614,000元)。

分部資產主要由物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及銀行結餘組成，但不包括按公平值經損益入賬的金融資產、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由合同負債、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括租賃負債、遞延所得稅負債、應付所得稅、公司借款及衍生金融工具。

綜合財務報表附註

7. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	7,000	6,000
— 非審計服務	2,800	2,500
廣告及其他宣傳成本	655,115	504,726
代理費	644,043	310,920
土地使用權折舊／攤銷(附註18)	18,158	25,788
無形資產攤銷(附註21)	342,890	178,328
銀行費用	16,092	64,161
已售物業成本	31,096,871	25,309,550
折舊		
— 物業、廠房及設備(附註15)	189,691	199,670
— 使用權資產(附註16)	182,881	—
以下項目的直接經營開支		
— 投資物業	97,561	42,594
— 物業管理服務	577,056	297,161
— 酒店及餐飲業務	107,518	73,514
— 戲院、百貨店及文化中心業務	564,918	264,301
— 水路客貨運業務	635,350	565,156
捐款	188,044	81,252
酬酢	99,717	101,893
法律及專業費用	565,220	257,874
辦公室開支	191,717	165,255
經營租賃之最低租金(附註)	11,378	57,171
其他	943,913	744,994
其他稅項	465,997	298,867
員工成本—包括董事酬金(附註13)	1,888,554	1,841,222
差旅	46,121	46,856
	39,538,605	31,439,753

附註：根據香港財務報告準則第16號「租賃」，截至二零一九年十二月三十一日止年度，與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃乃租期少於12個月的租賃。

綜合財務報表附註

8. 其他收益及(虧損)淨額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自下列項目的股息收入		
— 上市按公平值經損益入賬的金融資產	72	87
— 非上市按公平值經損益入賬的金融資產	30,894	20,858
預期信貸虧損撥備(附註4.1(ii))	(478,070)	(529,332)
沒收客戶按金	9,295	5,505
政府補貼收入(附註)	83,217	438,645
出售投資物業虧損淨額	(193,825)	(7,102)
出售物業、廠房及設備虧損(附註37(a))	(17,987)	(1,463)
出售收購土地按金虧損	(40,753)	—
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益/(虧損)淨額	1,380,931	(271,276)
終止確認於聯營公司之權益虧損(附註19(a))	(252,016)	—
於聯營公司之權益減值虧損(附註19(a))	—	(658,685)
無形資產減值虧損(附註21)	(473,361)	—
商譽減值虧損(附註21)	(203,931)	—
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(367,737)	(220,178)
撇銷無形資產(附註21)	(22,230)	(7,654)
撇銷應收賬款及其他應收款項	(275,251)	—
豁免其他應付款項	—	406,326
購回優先票據收益淨額(附註31(a))	178,438	142,745
其他	(35,530)	42,828
	(677,844)	(638,696)

附註：

金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該地區開發的激勵。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

綜合財務報表附註

9. 融資成本淨額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	377,317	208,600
來自聯營公司利息收入	3,337	3,535
來自給予第三方貸款利息收入	199,615	190,376
	580,269	402,511
融資成本		
利息開支		
— 銀行借款	3,928,097	3,755,861
— 優先票據(附註31(a))	5,062,042	3,007,885
— 可交換債券(附註31(b))	93,632	—
— 其他借款	1,721,120	2,253,666
— 租賃負債	71,678	—
總利息開支	10,876,569	9,017,412
減：資本化利息(附註)	(10,077,795)	(7,968,385)
	798,774	1,049,027
匯兌虧損淨額	816,497	1,524,271
	1,615,271	2,573,298
融資成本淨額	(1,035,002)	(2,170,787)

附註：年內借款資本化率為11.32%(二零一八年：13.62%)。

綜合財務報表附註

10. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	2,466,161	2,687,318
— 中國土地增值稅	2,559,899	2,505,458
遞延所得稅	277,535	(715,147)
	5,303,595	4,477,629

本集團除稅前溢利的所得稅與採用集團實體所在國家頒佈稅率計算的理論數額有所差異：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前溢利	9,467,603	7,771,885
應佔聯營公司及合營企業業績淨額	105,078	(191,187)
本公司及附屬公司應佔溢利	9,572,681	7,580,698
按中國企業所得稅稅率25%計算(二零一八年：25%)	2,393,170	1,895,175
附屬公司不同所得稅稅率之影響	135,020	238,241
毋須課稅收入	(1,255,848)	(969,320)
不可扣稅開支	68,996	307,767
未確認稅項虧損	1,402,358	1,151,023
確認過往未動用稅項虧損	—	(650,715)
中國企業所得稅	2,743,696	1,972,171
中國土地增值稅	2,559,899	2,505,458
所得稅開支	5,303,595	4,477,629

海外所得稅

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

綜合財務報表附註

10. 所得稅開支(續)

中國預扣稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，倘中國附屬公司於二零零八年一月一日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一八年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

11. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
二零一九年中期股息每股3.0港仙(二零一八年：3.0港仙)	165,961	153,530
建議二零一九年末期股息每股10.0港仙(二零一八年：9.0港仙)	545,262	478,683

股東特別大會上已就截至二零一九年十二月三十一日止年度宣派中期股息每股3.0港仙(相當於約人民幣2.53分)(二零一八年：3.0港仙(相當於約人民幣2.53分))。從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額約為182,495,000港元(相當於約人民幣165,961,000元)(二零一八年：182,102,000港元(相當於約人民幣153,530,000元))。

董事會建議派付二零一九年末期股息每股10.0港仙(相當於約人民幣8.96分)，合共608,687,000港元(相當於約人民幣545,262,000元)。該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。此等綜合財務報表並不反映此應付股息。

(b) 過往財政年度應佔股息，於年內批准及派付

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
過往財政年度末期股息每股9.0港仙(二零一八年：11.8港仙)	478,683	603,729

二零一九年六月十四日股東週年大會批准截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股9.0港仙(相當於約人民幣7.89分)並附以股代息選項(二零一八年：截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股11.8港仙(相當於人民幣9.95分))。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額約為546,317,000港元(相當於約人民幣478,683,000元)(二零一八年：716,082,000港元(相當於約人民幣603,729,000元))。

綜合財務報表附註

12. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	4,594,265	2,750,206
已發行普通股的加權平均數	6,079,445,127	6,067,118,267
每股基本盈利(人民幣元)	0.756	0.453

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣4,594,265,000元(二零一八年：人民幣2,750,206,000元)及加權平均數6,079,445,127股(二零一八年：6,067,118,267股)普通股計算(經就截至二零一九年十二月三十一日止年度行使購股權時發行股份作出調整)。

(b) 攤薄

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本公司擁有人應佔溢利	4,594,265	2,750,206
年內已發行普通股的加權平均數	6,079,445,127	6,067,118,267
根據下列情況發行股份的影響：		
一 就購股權計劃作出調整	29,625,471	45,258,367
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	6,109,070,598	6,112,376,634
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.752	0.450

截至二零一九年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(購股權)獲轉換而調整未行使普通股加權平均數計算。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平價值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每年市場股價)。以上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。本公司可換股債券獲轉換所產生的潛在股份會增加本公司權益持有人應佔的每股盈利，而由於其具反攤薄影響，因此不予以入賬。

綜合財務報表附註

13. 員工成本—包括董事酬金

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
工資及薪金	1,380,220	1,300,232
酌情性花紅	5,535	42,815
退休金計劃供款	70,265	61,343
醫療福利	32,474	27,221
以股份為基礎的付款(附註42)	139,961	260,612
其他津貼及福利	260,099	148,999
	1,888,554	1,841,222

退休金計劃供款

本集團於中國附屬公司的僱員須參加一項由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司按地方市政策同意的平均僱員薪金若干百分比向計劃作出供款，以撥支僱員退休福利。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算，供款上限為1,500港元。

綜合財務報表附註

14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部所披露董事及行政總裁的酬金如下：

董事姓名	截至二零一九年十二月三十一日止年度					總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元 (附註v)	其他福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元 (附註iv)	
主席						
郭英成先生	—	3,697	—	15	—	3,712
副主席						
孫越南先生	—	11,485	68	35	10,665	22,253
執行董事						
鄭毅先生	—	5,417	52	35	28,747	34,251
麥帆先生*	—	6,590	52	35	3,555	10,232
張建軍先生(附註ii)	—	—	—	—	—	—
翁昊先生(附註iii)	—	5,149	53	39	2,488	7,729
非執行董事						
陳少環女士	—	265	—	—	—	265
獨立非執行董事						
饒永先生	265	—	—	—	498	763
張儀昭先生	265	—	—	—	498	763
劉雪生先生	265	—	—	—	427	692
總計	795	32,603	225	159	46,878	80,660

綜合財務報表附註

14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

董事姓名	截至二零一八年十二月三十一日止年度					總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元 (附註v)	其他福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元 (附註iv)	
主席						
郭英成先生	—	3,556	2,588	15	—	6,159
副主席						
孫越南先生	—	11,671	50	40	17,302	29,063
執行董事						
喻建清先生(附註i)	—	401	4	3	11,718	12,126
鄭毅先生	—	6,864	50	40	47,480	54,434
麥帆先生*	—	7,558	50	40	5,767	13,415
張建軍先生(附註ii)	—	2,977	2	40	10,966	13,985
非執行董事						
陳少環女士	—	255	—	—	—	255
獨立非執行董事						
饒永先生	255	—	—	—	807	1,062
張儀昭先生	255	—	—	—	807	1,062
劉雪生先生	255	—	—	—	692	947
總計	765	33,282	2,744	178	95,539	132,508

* 本公司之行政總裁

附註：

- (i) 於二零一八年一月十六日辭任本公司執行董事。
- (ii) 於二零一八年三月二十日委任及於二零一九年一月四日辭任本公司執行董事。
- (iii) 於二零一九年一月四日獲委任為本公司執行董事。
- (iv) 購股權福利指向相關董事授出的購股權的公平值，已按照香港財務報告準則第2號於綜合損益及其他全面收益表內扣除。
- (v) 向董事支付的薪金一般為就該人士為本公司事務管理及其附屬公司業務提供的其他服務而已付或應付的酬金。

綜合財務報表附註

14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事支付任何酬金作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償，亦概無任何安排可使董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪人士

年內本集團五名最高薪人士包括三名(二零一八年：五名)董事，其酬金反映在上文附註(a)。於截至二零一九年十二月三十一日止年度餘下兩名人士(二零一八年：無)的酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元
薪酬及其他福利	12,250
退休金計劃供款	23
以股份為基礎的付款	9,190
	21,463

於截至二零一九年十二月三十一日止年度餘下兩名人士(二零一八年：無)的酬金介乎以下範圍：

	人數 二零一九年
9,000,001港元至10,000,000港元	1
11,000,001港元至12,000,000港元	1

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	酒店物業 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	船舶 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日								
成本	986,520	731,689	12,550	85,680	954,726	363,324	116,433	3,250,922
累計折舊及減值	(104,622)	(163,982)	(513)	(51,657)	(334,088)	(44,480)	-	(699,342)
賬面淨值	881,898	567,707	12,037	34,023	620,638	318,844	116,433	2,551,580
截至二零一八年 十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	881,898	567,707	12,037	34,023	620,638	318,844	116,433	2,551,580
添置	-	26,360	14,338	17,087	137,433	65,125	47,911	308,254
收購附屬公司(附註40)	-	10,789	-	29	679	-	-	11,497
轉撥	-	-	-	-	-	58,146	(58,146)	-
轉撥自發展中物業(附註22)	263,565	129,189	-	-	-	-	-	392,754
出售	-	-	(4,131)	(651)	(1,370)	(10,990)	(389)	(17,531)
視作出售附屬公司(附註41(b))	-	-	-	(254)	(853)	-	-	(1,107)
折舊(附註6及7)	(52,647)	(32,326)	(4,531)	(8,294)	(63,736)	(38,136)	-	(199,670)
匯兌調整	-	-	3,963	460	764	4,916	-	10,103
年末賬面淨值	1,092,816	701,719	21,676	42,400	693,555	397,905	105,809	3,055,880
於二零一八年十二月三十一日								
成本	1,250,085	898,027	26,720	84,353	1,083,752	480,521	105,809	3,929,267
累計折舊及減值	(157,269)	(196,308)	(5,044)	(41,953)	(390,197)	(82,616)	-	(873,387)
賬面淨值	1,092,816	701,719	21,676	42,400	693,555	397,905	105,809	3,055,880
截至二零一九年 十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	1,092,816	701,719	21,676	42,400	693,555	397,905	105,809	3,055,880
添置	-	24,840	5,781	5,807	203,919	73,903	61,558	375,808
收購附屬公司(附註40)	-	891,551	22,734	556	1,725	-	45,629	962,195
轉撥	-	-	-	-	-	65,936	(65,936)	-
轉撥自發展中物業(附註22)	779,329	-	-	-	-	-	-	779,329
出售	-	-	(5,780)	(339)	(2,671)	(443)	(38,959)	(48,192)
出售附屬公司(附註41(a))	-	(59,437)	-	-	(156)	-	-	(59,593)
視作出售附屬公司(附註41(b))	-	-	-	(459)	(62,277)	-	-	(62,736)
折舊(附註6及7)	(48,215)	(31,525)	(7,212)	(8,912)	(51,600)	(42,227)	-	(189,691)
匯兌調整	-	-	1,047	611	71	4,777	-	6,506
年末賬面淨值	1,823,930	1,527,148	38,246	39,664	782,566	499,851	108,101	4,819,506
於二零一九年十二月三十一日								
成本	2,029,414	1,779,576	97,567	90,318	1,218,033	620,693	108,101	5,943,702
累計折舊及減值	(205,484)	(252,428)	(59,321)	(50,654)	(435,467)	(120,842)	-	(1,124,196)
賬面淨值	1,823,930	1,527,148	38,246	39,664	782,566	499,851	108,101	4,819,506

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備(續)

於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣2,012,494,000元(二零一八年：人民幣830,432,000元)的酒店物業、土地及樓宇已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

於二零一九年十二月三十一日，計入酒店物業及土地及樓宇中賬面淨值約為人民幣1,174,190,000元(二零一八年：人民幣315,213,000元)的土地及樓宇乃位於香港及根據中期租賃(10至50年)，而酒店物業及土地及樓宇餘額中約人民幣2,176,888,000元(二零一八年：人民幣1,479,322,000元)乃位於中國及根據中期及長期(超過50年)租賃。

折舊開支按以下類別於綜合損益及其他全面收益表中列支：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售成本	97,654	95,314
行政開支	92,037	104,356
	189,691	199,670

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無計提減值虧損。

16. 使用權資產

有關租賃的金額如下：

	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日(如先前呈列)	—	—	—	—
採納香港財務報告準則 第16號的調整(附註3.1)	275	870	798,022	799,167
於二零一九年一月一日(經重列)	275	870	798,022	799,167
添置	1,536	70	740,624	742,230
年內折舊(附註7)	(818)	(354)	(181,709)	(182,881)
於二零一九年十二月三十一日	993	586	1,356,937	1,358,516

使用權資產指位於香港及中國的汽車、辦公設備、物業(員工宿舍、辦公室等)的租約。租賃期通常為1至20年。

綜合財務報表附註

17. 投資物業

	在建 人民幣千元	已落成 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	19,935,000	12,090,830	32,025,830
添置	3,184,620	341,719	3,526,339
出售	—	(18,210)	(18,210)
轉撥自持作銷售的已落成物業(附註23)	—	183,667	183,667
公平值增加/(減少)(附註6)	395,380	(183,006)	212,374
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	23,515,000	12,415,000	35,930,000
添置	770,046	356,475	1,126,521
出售	—	(459,940)	(459,940)
出售附屬公司(附註41(a))	—	(557,000)	(557,000)
視作出售附屬公司(附註41(b))	(560,000)	(349,000)	(909,000)
公平值增加/(減少)(附註6)	505,954	(327,535)	178,419
完成時轉撥	(3,720,000)	3,720,000	—
於二零一九年十二月三十一日	20,511,000	14,798,000	35,309,000

下列金額已就投資物業於綜合損益及其他全面收益表內確認：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
租金收入(附註6)	455,728	278,592
可帶來租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	97,561	42,594

本集團的估值程序

本集團最少每半年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

管理層、審核委員會及估值師每六個月進行至少一次估值過程及結果之討論，與本集團之中期及年度報告日期相符。

於各半年度末，管理層：

- 核實獨立估值報告內的主要數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

綜合財務報表附註

17. 投資物業(續)

估值技術

採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

釐定公平值所用的重大輸入數據

	二零一九年		二零一八年	
	商業	停車場	商業	停車場
資本化率	3.0%-6.5%	6.5%	3.0%-6.5%	6.5%
預期空置率	0%-5%	不適用	0%-5%	不適用
每月租金	人民幣 21-594元 每平方米	人民幣 2,300元 每單位	人民幣26-590元 每平方米	人民幣2,500元 每單位

資本化率及貼現率乃估值師按所估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的土地可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

釐定公平值所用的重大輸入數據

	二零一九年	二零一八年
定期收益及復歸收益	4.35%-4.75%	4.35%-4.75%
預算建築成本(每平方米人民幣)	312-6,078	197-6,152
預計發展商利潤率	10%-20%	5%-20%

定期收益及復歸收益愈高，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按於結算日的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。預期產生的成本愈高，公平值愈低。預計發展商利潤率越高，公平值越高。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第3層，而於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無轉入第3層或自第3層轉出。

綜合財務報表附註

17. 投資物業(續)

估值技術(續)

採用重大不可觀察數據計量公平值(續)

本集團的投資物業分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
介乎10至50年的租賃	33,042,000	33,817,000
超過50年的租賃	2,267,000	2,113,000
	35,309,000	35,930,000

於二零一九年十二月三十一日，人民幣20,198,000,000元(二零一八年：人民幣19,365,268,000元)的投資物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

18. 土地使用權

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	669,078	395,815
收購附屬公司(附註40(b))	13,600	—
出售附屬公司(附註41(a))	(30,358)	—
轉撥自開發中物業(附註22)	119,331	299,051
折舊／攤銷－於行政開支中支銷(附註7)	(18,158)	(25,788)
於十二月三十一日	753,493	669,078
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	21,812	22,306
介乎10至50年的租賃	731,681	646,772
於十二月三十一日	753,493	669,078

土地使用權包括獲取在固定期內用於酒店物業、自用建築物和自營物業且主要位於中國的若干土地使用權的成本。首次應用香港財務報告準則第16號時，土地使用權的預付租金屬香港財務報告準則第16號範圍內，乃由於其符合使用權資產的定義。

於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值合共人民幣557,991,000元(二零一八年：人民幣268,675,000元)的土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

於二零一九年十二月三十一日，土地使用權的減值虧損撥備為人民幣12,249,000元(二零一八年：人民幣12,249,000元)。

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資

(a) 於聯營公司之投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	4,204,258	2,020,256
— 非上市	7,594,921	4,843,875
應佔收購後溢利及其他全面溢利，扣除已收股息	119,610	208,691
	11,918,789	7,072,822
上市投資公平值	2,732,836	1,134,144

於二零一七年十一月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立一份協議，以收購南方雙林生物製藥有限公司(前稱振興生化股份有限公司)(「雙林製藥」)的50,621,064股股份，代價為人民幣2,186,830,000元。雙林製藥於深圳證券交易所上市，主要從事研發、生產及銷售血液製品。截至二零一九年十二月三十一日止年度，股份轉讓已完成。本集團有權委任雙林製藥九名董事中的兩名，董事認為本集團可對雙林製藥行使重大影響力，並確認雙林製藥為一間聯營公司。本集團進一步收購343,111股股份，代價為人民幣10,022,000元。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有雙林製藥18.57%股權。

此外，本集團與一名獨立第三方訂立合作協議，以成立一間公司，即福州金鵬物業發展有限公司(「福州金鵬」)(二零一八年：福州鑫地源房地產開發有限公司(「鑫地源」))，以取得發展項目進行更新項目。本集團及該名獨立第三方分別向福州金鵬(二零一八年：鑫地源)注資人民幣2,499,000,000元及人民幣2,601,000,000元(二零一八年：人民幣1,568,000,000元及人民幣1,632,000,000元)。本集團擁有福州金鵬及鑫地源49%股權。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已向法院對聯營公司星火巨龍科技投資有限公司(「星火」)主要股東提出訴訟，內容有關於二零一零年簽訂的收購星火股東協議屬無效，並有權索回本集團已付代價，包括現金代價以及位於深圳羅湖區的八家店舖。董事認為，本集團未能行使重大影響力，並終止確認星火於聯營公司之投資。於截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認終止確認於聯營公司之權益虧損人民幣252,016,000元(附註8)。

餘下增加指與若干第三方於數家物業開發公司的投資。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與第三方訂立協議以收購四家非重大聯營公司，總金額為人民幣325,238,000元，本集團向若干聯營公司額外注資人民幣331,630,000元。

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團於聯營公司Nam Tai Property Limited (「Nam Tai」)、廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司(「佳雲科技」)及雙林製藥(分別於紐約證券交易所、深圳證券交易所及深圳證券交易所上市)的權益公平值分別為人民幣551,463,000元、人民幣546,313,000元及人民幣1,635,060,000元(二零一八年：人民幣547,535,000元、人民幣586,609,000元及零)(根據各證券交易所各自的市價)，就香港財務報告準則第13號—公平值計量而言屬第一級輸入數據。

於二零一八年十二月三十一日，管理層已審閱深圳證券交易所上市的聯營公司佳雲科技的賬面值與佳雲科技於報告期末市值的不足額。管理層認為基於佳雲科技貼現未來現金流量的使用價值低於佳雲科技的賬面值及市值，因此已於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認於聯營公司之權益的減值虧損人民幣658,685,000元(附註8)。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，101,419,425股(二零一八年：101,419,425股)佳雲科技的股份已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

下列為董事認為於二零一九年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	已發行及 已繳足 資本詳情	本集團 持有的已發行 股本/權益佔比	主營業務
福州金鵬	中國	人民幣50,000,000元	49% (二零一八年：零)	物業開發
佳雲科技(附註i)	中國	人民幣634,555,224元 (二零一八年： 人民幣634,555,224元)	21.31% (二零一八年： 21.31%)	互聯網營銷
Nam Tai(附註ii)	英屬處女群島	257,507美元 (二零一八年： 257,507美元)	23.79% (二零一八年： 24.07%)	物業開發及管理
雙林製藥	中國	人民幣272,577,599元	18.57% (二零一八年：零)	研發、生產及 銷售血液製品
鑫地源	中國	人民幣50,000,000元 (二零一八年： 人民幣50,000,000元)	49.0% (二零一八年： 49.0%)	物業開發

附註：

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，佳雲科技舉行董事及股東會議以回購註銷激勵對象限制性股票1,777,760股股份。佳雲科技的已發行股份數目由636,332,984股減至634,555,224股。因此，本集團於佳雲科技的股權於二零一八年十二月三十一日為21.31%。
- 截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度已分別行使636,000份及445,000份Nam Tai的購股權。截至二零一八年十二月三十一日止年度Nam Tai的股份數目由約37,551,000股股份增至38,187,000股股份，截至二零一九年十二月三十一日止年度Nam Tai的股份數目由約38,187,000股股份增至38,632,000股股份。因此，本集團於Nam Tai的股權於二零一八年及二零一九年十二月三十一日分別為24.07%及23.79%。

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

下表說明福州金鵬、佳雲科技、Nam Tai、雙林製藥及鑫地源自收購／注資年度／期間起的財務資料概要，並已作出調整以反映福州金鵬、佳雲科技、Nam Tai、雙林製藥及鑫地源於本集團完成收購的日期的可識別資產及負債公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	福州金鵬 二零一九年 人民幣千元	佳雲科技 二零一九年 人民幣千元	Nam Tai 二零一九年 人民幣千元	雙林製藥 二零一九年 人民幣千元	鑫地源 二零一九年 人民幣千元
流動資產	5,098,740	2,006,707	4,431,800	832,673	3,199,602
非流動資產	—	708,873	1,409,077	2,425,123	—
流動負債	(20)	(1,388,686)	(798,380)	(427,746)	(13)
非流動負債	—	(63,722)	(1,434,712)	(318,483)	—
資產淨值	5,098,720	1,263,172	3,607,785	2,511,567	3,199,589
與本集團於聯營公司之權益的 對賬：					
本集團擁有權比例	49.00%	21.31%	23.79%	18.57%	49.00%
投資賬面值	2,498,373	269,182	858,292	466,398	1,567,799
商譽	—	819,085	—	1,733,875	—
本集團投資賬面值	2,498,373	1,088,267	858,292	2,200,273	1,567,799
自收購／注資起計年度／期間 的收益	—	5,531,811	20,696	457,967	—
自收購／注資起計年度／期間 的開支總額	(1,275)	(5,487,467)	(76,307)	(489,531)	(406)
自收購／注資起計年度／期間 的所得稅(開支)／抵免	—	(34,533)	10,782	20,713	—
自收購／注資起計年度／期間 的(虧損)／溢利	(1,275)	9,811	(44,829)	(10,851)	(406)
自收購／注資起計年度／期間 的其他全面收益／(虧損)	—	7	(22)	—	—
自收購／注資起計年度／期間 的全面(虧損)／收益總額	(1,275)	9,818	(44,851)	(10,851)	(406)

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

	佳雲科技 二零一八年 人民幣千元	Nam Tai 二零一八年 人民幣千元	鑫地源 二零一八年 人民幣千元
流動資產	1,729,583	4,065,321	3,200,008
非流動資產	736,248	902,520	—
流動負債	(1,118,105)	(619,109)	(13)
非流動負債	(94,372)	(696,096)	—
資產淨值	1,253,354	3,652,636	3,199,995
與本集團於聯營公司之權益的對賬：			
本集團擁有權比例	21.31%	24.07%	49.0%
投資賬面值	267,090	879,189	1,567,998
商譽	819,085	—	—
本集團投資賬面值	1,086,175	879,189	1,567,998
自注資起計年度／期間的收益	5,610,196	3,384	—
自注資起計年度／期間的開支總額	(5,673,417)	(173,625)	(5)
自注資起計年度／期間的所得稅開支	(2,567)	—	—
自注資起計年度／期間的(虧損)／溢利	(61,231)	10,994	(5)
自注資起計年度／期間的其他全面 (虧損)／收益	(4,316)	(71,631)	—
自注資起計年度／期間的全面 (虧損)／收益總額	(65,547)	(82,625)	(5)

下表說明並非個別重大的本集團聯營公司的匯總財務資料概要：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
自收購／注資起計年度／期間應佔聯營公司溢利	104,032	255,661
本集團於聯營公司之權益的賬面總值	3,705,785	3,539,460

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	8,677,152	6,818,118
添置(附註)	12,720	339,100
轉撥自附屬公司(附註41(a)及41(b))	3,224,328	1,568,660
向聯營公司注資(附註)	2,375,822	—
應佔合營企業業績	(197,697)	(48,726)
於十二月三十一日	14,092,325	8,677,152

附註：

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與另一投資者訂立一份協議，以向合營企業廣東佳盛房地產開發有限公司(「佳盛」)注資。本集團向該合營企業出資人民幣2,225,806,000元及四家非重大合營企業總金額為人民幣150,016,000元。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與第三方訂立協議，收購兩家(二零一八年：三家)非重大合營企業，總金額為人民幣12,720,000元(二零一八年：人民幣339,100,000元)。

下列為董事認為於二零一九年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	本集團持有的 已發行股本/ 權益佔比	主營業務
惠州市愷樂居置業有限公司(「愷樂居」)	中國	51% (二零一八年：51%)	物業開發
廣州南天商業大廣場建設發展有限公司(「南天」)	中國	50% (二零一八年：50%)	物業租賃及開發
深圳市佳德美奧旅遊開發有限公司、 深圳市佳富東部旅遊開發有限公司、 深圳市兆富德旅遊開發有限公司、 一併名為「大鵬下沙合營發展項目」	中國	51% (二零一八年：51%)	物業開發
佳盛	中國	55% (二零一八年：55%)	物業開發
深圳市南山佳兆業置業發展有限公司	中國	60% (二零一八年：100%) (附註)	物業開發

附註：本集團就向南山佳兆業注資與投資者訂立協議。投資者注資後，本集團於該全資附屬公司的股權將攤薄至60%。

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

根據合營安排，有關該等實體相關活動的決定需取得共同控制方的一致同意，因此上述實體分類為本集團合營企業。本集團持有權益的所有合營企業為非上市公司實體，並無市場報價。

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無就於合營企業之投資的其他承擔招致任何或然負債(二零一八年：無)。

下表說明愷樂居、南天、大鵬下沙合營發展項目、佳盛及南山佳兆業年內的財務資料概要，並已作出調整以反映於往年本集團完成收購日期的可識別資產及負債的公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	愷樂居 二零一九年 人民幣千元	南天 二零一九年 人民幣千元	大鵬下沙合營 發展項目 二零一九年 人民幣千元	佳盛 二零一九年 人民幣千元	南山佳兆業 二零一九年 人民幣千元
流動資產	4,962,192	5,929,678	6,079,317	7,051,119	2,800,428
非流動資產	651	47,139	11,038,248	1,280,883	25
流動負債	(2,620,116)	(3,184,516)	(2,842,420)	(893,064)	(103,485)
非流動負債	(680,000)	(118)	(5,634,500)	(2,850,000)	—
資產淨值	1,662,727	2,792,183	8,640,645	4,588,938	2,696,968
上述資產及負債金額包括 以下項目：					
現金及現金等值項目	873,461	1,763	2,466	61,184	13
非流動金融負債(不包括應付 貿易賬款及其他應付款項 以及撥備)	(680,000)	—	(5,634,500)	(2,850,000)	—
流動金融負債(不包括應付 貿易賬款及其他應付款項 以及撥備)	(2,222,977)	(1,153)	—	—	—
與本集團於合營企業之權益的 對賬					
本集團擁有權比例	51.0%	50.0%	51.0%	55.0%	60.0%
本集團投資賬面值	847,991	1,396,092	4,406,729	2,523,916	1,618,181
收益	8,767	14,334	1,072	10,158	—
自注資取得共同控制權 起計年度/期間的 虧損及全面虧損總額	(119,678)	(17,216)	(75,063)	(21,320)	(7)
上述自注資取得共同 控制權起計年度/期間的 虧損包括以下項目：					
利息開支	31,259	11,175	—	—	—
折舊	—	209	1,311	—	—
所得稅開支	14,156	11	362,000	—	—

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

	愷樂居 二零一八年 人民幣千元	南天 二零一八年 人民幣千元	大鵬下沙合營 發展項目 二零一八年 人民幣千元
流動資產	3,963,689	3,449,257	3,328,308
非流動資產	546	79,020	11,858,451
流動負債	(731,910)	(477,149)	(1,130,901)
非流動負債	(1,449,920)	(241,729)	(5,340,150)
資產淨值	1,782,405	2,809,399	8,715,708
上述資產及負債金額包括以下項目：			
現金及現金等值項目	267,014	479	465,362
非流動金融負債 (不包括應付貿易賬款及其他應付款項以及撥備)	(1,449,920)	(241,612)	(5,340,150)
流動金融負債 (不包括應付貿易賬款及其他應付款項以及撥備)	(476,604)	(4,443)	—
與本集團於合營企業之權益的對賬			
本集團擁有權比例	51%	50%	51%
本集團投資賬面值	909,027	1,404,700	4,445,011
收益	—	36,440	1,746
年度(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額	(19,964)	2,811	(78,262)
上述年度(虧損)/溢利包括以下項目：			
利息開支	434	15,216	3,408
折舊	—	—	412
所得稅開支	—	323	—

下表說明並非個別重大的合營企業的匯總財務資料概要：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團應佔自注資取得共同控制權起計年度/期間的虧損	(78,894)	(36)
本集團於該等合營企業之權益的賬面值	3,299,416	1,918,414

綜合財務報表附註

20. 按公平值經損益入賬的金融資產

按公平值經損益入賬的金融資產包括下列：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
上市證券：		
股本證券－香港境外(附註i)	258,114	259,477
非上市證券：		
股本證券－香港境外(附註ii)	7,521,077	6,568,919
債務證券－香港境外(附註iii)	71,200	67,430
於十二月三十一日	7,850,391	6,895,826
減：非即期部分	(7,807,357)	(6,567,622)
即期部分	43,034	328,204

本集團於上市及非上市證券的投資的公平值按附註4.3計量。

附註：

- 該等投資的公平值計量分類為第1層公平值計量，其乃基於活躍市場報價。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資於汽車業務的股權基金投資人民幣66,393,000元(二零一八年：人民幣199,131,000元)已上市。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度，第3層公平值計量已轉入第1層公平值計量。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於損益確認公平值變動的公平值虧損人民幣81,442,000元(二零一八年：人民幣36,090,000元)。
- 非上市股本證券指本集團於(i)從事金融服務的非上市股權的投資人民幣5,771,728,000元(二零一八年：人民幣4,385,010,000元)；(ii)投資於A類參與股份、健康業務等的非上市股本基金人民幣1,502,788,000元(二零一八年：人民幣1,949,784,000元)；及(iii)於私人企業的其他非上市投資人民幣246,561,000元(二零一八年：人民幣234,125,000元)。本集團已就公平值變動於損益確認公平值收益人民幣1,458,603,000元(二零一八年：人民幣237,557,000元虧損)。
- 其指佳兆業健康集團認購的可換股債券應收款項。本集團已就公平值變動於損益確認公平值收益人民幣3,770,000元(二零一八年：人民幣2,371,000元)。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團對該等非上市投資並無重大影響力，亦無參與政策制訂程序或經營及財務決策。

綜合財務報表附註

21. 商譽及無形資產

	與運動員							總計 人民幣千元
	商譽	之合約	商標及專利	客戶關係	技術	分銷網絡	其他	
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	
成本								
於二零一八年一月一日	332,379	473,258	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	1,402,672
添置	-	85,024	9	-	-	-	-	85,033
撇銷	-	(28,943)	-	-	-	-	-	(28,943)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	332,379	529,339	23,609	59,700	8,440	497,400	7,895	1,458,762
收購附屬公司(附註40(b))	516,701	-	288,032	51,399	-	-	-	856,132
添置	-	319,210	-	-	-	-	-	319,210
撇銷	-	(27,430)	-	-	-	-	-	(27,430)
於二零一九年十二月三十一日	849,080	821,119	311,641	111,099	8,440	497,400	7,895	2,606,674
累計攤銷及減值								
於二零一八年一月一日	-	196,435	-	-	-	-	-	196,435
攤銷-於行政開支中支銷(附註7)	-	119,323	2,126	8,408	2,344	44,811	1,316	178,328
撇銷	-	(21,289)	-	-	-	-	-	(21,289)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	294,469	2,126	8,408	2,344	44,811	1,316	353,474
攤銷-於行政開支中支銷(附註7)	-	251,021	31,781	12,114	2,344	44,811	819	342,890
年內減值支出(附註8)	203,931	-	19,348	42,483	3,752	407,778	-	677,292
撇銷	-	(5,200)	-	-	-	-	-	(5,200)
於二零一九年十二月三十一日	203,931	540,290	53,255	63,005	8,440	497,400	2,135	1,368,456
賬面淨值								
於二零一九年十二月三十一日	645,149	280,829	258,386	48,094	-	-	5,760	1,238,218
於二零一八年十二月三十一日	332,379	234,870	21,483	51,292	6,096	452,589	6,579	1,105,288

綜合財務報表附註

21. 商譽及無形資產(續)

附註：

- (a) 本集團業務合併所產生之商譽與收購：(i)佳兆業健康集團；(ii)福建建科保險經紀有限公司(「福建建科」)；(iii)深圳市齊家互聯網科技股份有限公司(「齊家」)；(iv)上海毅濤體育文化傳播有限公司及其附屬公司(統稱為「上海毅濤集團」)；(v)深圳市足球俱樂部有限公司(「深圳市足球俱樂部」)；(vi)青海製藥廠有限公司(「青海製藥」)；(vii)嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹」)及其附屬公司(「嘉興大樹集團」)；及(viii)江蘇恒源物業管理有限公司(「江蘇恒源」)及其附屬公司(「江蘇恒源集團」)有關。

就減值測試而言，商譽獲分配至計入戲院、百貨店及文化中心業務分部的體育營運、計入戲院、百貨店及文化中心業務分部的娛樂營運、計入其他分部的健康業務、計入其他分部的金融服務業務及計入物業管理分部的物業管理業務的八個現金產生單位(「現金產生單位」)，分別為人民幣121,493,000元(二零一八年：人民幣121,493,000元)、人民幣286,000元(二零一八年：人民幣286,000元)、人民幣473,857,000元(二零一八年：人民幣203,931,000元)、人民幣2,462,000元(二零一八年：人民幣2,462,000元)及人民幣47,051,000元(二零一八年：人民幣4,207,000元)。

本公司董事釐定的現金產生單位可收回金額乃基於使用價值計算。計算體育營運現金產生單位的現金流量預測乃以管理層批准的涵蓋五年(二零一八年：五年)期間財務預算為基準，並假設增長率及通脹率分別為每年25.7%(二零一八年：22.9%)及每年3%(二零一八年：3%)。現金流量使用12%(二零一八年：12%)的稅前貼現率貼現，並反映與相關分部有關特定的風險。有關市場發展及貼現率的主要假設的價值與外界資料來源一致。於二零一九年十二月三十一日，本公司董事已進行體育業務的商譽審閱，概無就商譽確認減值虧損(二零一八年：無)。

就佳兆業健康集團而言，現金產生單位可收回金額乃以收入法(貼現現金流量法)按公平值減出售成本釐定。計算使用價值時採用根據管理層批准之五年之財政預算，按35.5%之年均增長率釐定之現金流量估計。五年期之後之現金流量採用3%之增長率推算。該現金產生單位採用25.6%之貼現率，該貼現率採用無風險利率、市場回報及現金產生單位之特定因素計算得出。所使用之主要假設為年增長率、估計未來售價及直接成本，按過往慣例及對市場未來變動之預期估計。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司董事認為已檢討現金產生單位之賬面值，並確定超現金產生單位之可收回金額低於現金產生單位資產之賬面值。因此，商譽及無形資產之賬面值撇減至其可收回金額，而減值虧損分別約人民幣203,931,000元及人民幣473,361,000元已於截至二零一九年十二月三十一日止年度的損益確認。

於二零一八年十二月三十一日，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值而釐定。該等計算乃根據經管理層批准截至二零一九年十二月三十一日止年度及其後四年以每年35.5%的平均增長率為基準的財務預算，以現金流量預計作出。五年期以外的現金流量乃按3%的增長率推斷。該現金產生單位使用19.0%的貼現率，並以無風險利率、市場回報率及現金產生單位特定因素而產生。主要假設為根據過往慣例及預期未來市場變動估計的年度增長率、估計未來售價及直接成本。董事相信該等假設的任何合理變動將不會使現金產生單位的賬面總值超逾現金產生單位的可收回總金額。於二零一八年十二月三十一日，本公司董事進行商譽檢討，概無就商譽確認減值虧損。

就青海製藥而言，現金產生單位可收回金額乃以使用價值釐定。計算使用價值時採用根據管理層批准之五年之財政預算，按20%之年均增長率釐定之現金流量估計。五年期之後之現金流量採用3%之增長率推算。該現金產生單位採用18.01%之貼現率，該貼現率採用無風險利率、市場回報及現金產生單位之特定因素計算得出。所使用之主要假設為年增長率、估計未來售價及直接成本，按過往慣例及對市場未來變動之預期估計。董事認為，該等假設的任何合理可能變動將不會導致現金產生單位賬面總值超過現金產生單位可收回金額總值。於二零一九年十二月三十一日，本公司董事已進行商譽檢討，且並無確認商譽減值虧損。

- (b) 該金額為收購運動員合同或續訂合同之費用(包括有關代理費)。攤銷期介乎一至五年(二零一八年：一至四年)。
- (c) 商標及專利、客戶關係以及分銷網絡按收購日期的公平值計量，無形資產的估值由與本集團並無關聯之獨立專業估值師進行。該等無形資產於收購日期之公平值根據收入法(估計該等無形資產產生的未來收入)及成本法(參考本集團提供的財務資料)釐定。該等無形資產之預期可使用年期介乎五至十一年(二零一八年：五至十一年)。

綜合財務報表附註

22. 發展中物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金額包括：		
建築成本	14,905,213	11,767,912
資本化利息	12,268,356	11,843,586
土地使用權	36,804,009	41,520,753
減：就發展中物業計提撥備	63,977,578 (302,832)	65,132,251 (367,913)
	63,674,746	64,764,338

發展中物業位於中國並按成本列賬。

計入發展中物業的土地使用權如下：

	二零一九年 人民幣千元
短期租賃(少於十年)	110,721
中期租賃	26,843,008
長期租賃	9,850,280
	36,804,009

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團賬面總值分別為約人民幣779,329,000元(二零一八年：人民幣392,754,000元)(附註15)及人民幣119,331,000元(二零一八年：人民幣299,051,000元)(附註18)的發展中物業若干項目已分別轉撥為物業、廠房及設備以及土地使用權。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，人民幣1,700,000元之發展中物業已減值以反映若干位於中國若干地區已落成物業可變現淨值的減少(二零一八年：撥備人民幣75,831,000元已撥回至若干已落成物業可變現淨值的增加)。此外，合共人民幣66,781,000元(二零一八年：人民幣36,425,000元)之發展中物業撥備已轉撥至持作銷售的已落成物業撥備(附註23)。

於二零一九年十二月三十一日，總淨額約人民幣42,060,748,000元(二零一八年：人民幣43,079,449,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

23. 持作銷售的已落成物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	14,200,506	14,268,187
減：就持作銷售的已落成物業計提撥備	(1,196,632)	(1,137,653)
於十二月三十一日的結餘	13,003,874	13,130,534

中期及長期租賃下持作銷售的已落成物業位於中國。預期將於報告日期十二個月後收回的持作銷售的已落成物業分類為流動資產，此乃由於預期將於本集團正常營運週期變現。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，賬面值總額約人民幣183,667,000元之本集團持作銷售的已落成物業的若干項目(附註17)已轉移至投資物業。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，人民幣366,037,000元(二零一八年：人民幣296,009,000元)之持作銷售的已落成物業已計提減值，以反映位於中國若干地區的若干已落成物業可變現淨值的減少。此外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，合共人民幣66,781,000元(二零一八年：人民幣36,425,000元)之持作銷售的已落成物業撥備轉撥自發展中物業撥備(附註22)。

於二零一九年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業的總淨額約為人民幣5,913,860,000元(二零一八年：人民幣7,267,213,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

24. 應收賬款、按金及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收貿易賬款淨額(附註a)	1,273,050	1,009,283
其他應收款項(附註b)	6,939,681	7,021,735
其他按金(附註b)	2,792,052	2,973,288
預付款項(附註d)	4,106,237	3,542,639
其他預繳稅項	2,873,176	2,514,359
非金融機構借款之受限制存款(附註b)	1,960,203	1,969,293
應收聯營公司款項(附註b)	4,043,116	4,045,190
應收合營企業款項(附註b)	7,292,123	891,612
應收附屬公司非控股權益款項(附註b)	3,805,121	1,045,318
	33,811,709	24,003,434
減：減值撥備(附註c)	(1,069,694)	(759,694)
按金、預付款項及其他應收款項－淨額	32,742,015	23,243,740
應收賬款、按金及其他應收款項總額－淨額	34,015,065	24,253,023
減：非流動部分		
其他應收款項(附註b)	(553,500)	(744,046)
其他按金(附註b)	—	(908,806)
非流動部分	(553,500)	(1,652,852)
流動部分	33,461,565	22,600,171

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

24. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
少於90日	894,543	730,411
超過90至180日內	37,554	24,598
超過180至270日內	270,500	50,376
超過270至365日內	22,999	5,841
超過365日	119,926	221,527
	1,345,522	1,032,753
減：減值撥備(附註c)	(72,472)	(23,470)
	1,273,050	1,009,283

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於二零一九年十二月三十一日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣72,472,000元(二零一八年：人民幣23,470,000元)(附註4.1(ii))的撥備。

一般而言，住宅物業的客戶並不獲授信貸期。於二零一九年十二月三十一日，由於本集團的客戶數量眾多，因此應收貿易賬款不存在信貸風險集中。

本集團於二零一九年十二月三十一日的應收貿易賬款中為人民幣247,885,000元已逾期超過180至270日內(二零一八年：人民幣408,243,000元並未逾期)。該等結餘主要指銷售商業及住宅物業及開發中物業的應收獨立第三方款項。該等應收款項須於完成若干法律文件後一個月(二零一八年：六個月至九個月)內償還，預期於下一年清償。

已逾期但未減值的應收款項與主要指來自住宅物業的應收獨立第三方款項的結餘(當中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期)有關。

本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品作為抵押或其他提升信貸措施。

綜合財務報表附註

24. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳情如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他應收款項(附註i)	6,939,681	7,021,735
其他按金(附註ii)	2,792,052	2,973,288
非金融機構借款之受限制按金(附註iii)	1,960,203	1,969,293
應收聯營公司款項(附註iv)	4,043,116	4,045,190
應收合營企業款項(附註iv)	7,292,123	891,612
應收附屬公司非控股權益款項(附註iv)	3,805,121	1,045,318
	26,832,296	17,946,436
減：減值撥備(附註c)	(1,069,694)	(759,694)
按金、預付款項及其他應收款項一淨額	25,762,602	17,186,742

(i) 該等應收款項主要包括應收票據、應收利息及政府將就中國土地收購退還的款項。

於二零一九年十二月三十一日，為數人民幣490,790,000元(二零一八年：人民幣1,370,176,000元)為無抵押、按年利率12.0%至15.0%(二零一八年：3.8%至12.0%)計息及須於二零二零年(二零一八年：二零一九年)償還。

計入其他應收款項內須於一年後償還的人民幣553,500,000元(二零一八年：人民幣744,046,000元)分類為非流動資產。

(ii) 其他按金主要指收購附屬公司的按金人民幣20,000,000元(二零一八年：人民幣279,040,000元)、收購聯營公司的按金為零(二零一八年：人民幣629,766,000元)、向項目重建項目夥伴的可退回按金人民幣548,996,000元(二零一八年：人民幣1,007,361,000元)及其他按金人民幣2,223,056,000元(二零一八年：人民幣1,057,121,000元)。

(iii) 該款項為非金融機構借款之不計息受限制按金。

(iv) 該等款項並無抵押、免息及按要求償還，且預期將於報告日期起計12個月內收回並因此分類為流動資產。

(v) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣及美元列值。

綜合財務報表附註

24. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

- (c) 除非本集團信納收回該筆款項之可能性極低，否則有關應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值虧損使用撥備賬記錄，在該情況下，有關減值虧損直接於應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)中撇銷。應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值撥備變動於附註4.1(ii)披露。
- (d) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。
- (e) 最高信貸風險為綜合財務狀況表所示金額。

25. 收購土地按金

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。本集團收購土地按金的賬面值主要以人民幣計值。

26. 擬發展項目預付款項

本集團已與獨立第三方訂立多項有關重建若干地區及其他發展項目的合約安排，並已根據該等合約各自的條款預付款項。當完成該等合約後，預付款項將轉變成發展中物業。

27. 受限制現金

受限制現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒佈的有關文件，本集團若干從事物業發展的附屬公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的物業竣工前預售所得款項，以作為興建相關物業的保證金。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作採購有關物業項目的建築材料和建築費用之用。於二零一九年十二月三十一日，該等保證金達人民幣2,877,310,000元(二零一八年：人民幣3,707,171,000元)。有關物業建設完成或獲出具有關物業所有權證(以較早者為準)後，該等保證金才可獲解除。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣2,267,537,000元(二零一八年：人民幣160,656,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註38)而存入銀行的保證金。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣832,582,000元(二零一八年：人民幣2,916,332,000元)，以作為借款而存入銀行的保證金(附註31)。
- (d) 於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金人民幣39,026,000元(二零一八年：人民幣8,133,000元)乃存放於若干銀行作為發行應付票據的保證金及結付稅項。

綜合財務報表附註

28. 長期銀行存款、受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
長期銀行存款	1,600,000	400,000
受限制現金(附註27)	6,016,455	6,792,292
短期銀行存款	2,536,724	252,718
現金及銀行結餘	26,824,859	15,479,139
	36,978,038	22,924,149

附註：

於二零一九年十二月三十一日，中國的銀行存款的實際利率及到期日介乎每年1.55%至3.85%(二零一八年：1.95%至3.85%)及1個月至53個月(二零一八年：14日至36個月)。

於二零一九年十二月三十一日，短期銀行存款人民幣200,000,000元(二零一八年：人民幣200,000,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

長期銀行存款、受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以人民幣計值	33,958,455	22,399,434
以港元計值	342,984	250,387
以美元計值	2,660,833	262,589
以歐元計值	15,766	11,739
	36,978,038	22,924,149

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

綜合財務報表附註

29. 合同負債

人民幣39,388,659,000元(二零一八年：人民幣39,154,089,000元)的款項指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期付款項。

30. 租賃負債

	二零一九年 人民幣千元
最低租金總額：	
一年內逾期	241,716
第二至五年逾期	703,205
第五年後逾期	1,045,943
租賃負債的未來財務費用	1,990,864 (604,565)
租賃負債的現值	1,386,299
最低租金的現值：	
一年內逾期	159,694
第二至五年逾期	450,364
第五年後逾期	776,241
減：	1,386,299
列作流動負債之於一年內到期的部分	(159,694)
列作非流動負債之於一年後到期的部分	1,226,605

附註：

本集團使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃確認租賃負債。於二零一八年十二月三十一日的比較資料並無重列。有關過渡至香港財務報告準則第16號的詳情載於附註3。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，短期租賃及低價值資產租賃的現金流出總額為人民幣238,514,000元。

綜合財務報表附註

30. 租賃負債(續)

租賃活動詳情

於二零一九年十二月三十一日，本集團已為汽車、辦公室設備及物業訂立租賃。

使用權資產類別	所計入的使用權資產財務報表項目	租賃數目	餘下租賃年期範圍	詳情
汽車	使用權資產	21	1至2年	<ul style="list-style-type: none"> 若干租賃合約包含透過於合約結束前向業主發出一個月通知以於合約結束後重續租賃額外一年的選擇權 若干租賃合約包含透過支付違約賠償金以終止租賃的選擇權 租賃均須繳納固定/每季/每年兩次/每年租金付款
辦公室設備	使用權資產	49	1至5年	<ul style="list-style-type: none"> 若干合約包含透過支付違約賠償金以終止租賃的選擇權 若干合約包含於租賃期結束時購買辦公室設備的選擇權 若干合約包含額外可變租賃付款，視乎合約期內的用途 租賃均須繳納固定每月/每季/每年兩次/每年租金付款

綜合財務報表附註

30. 租賃負債(續)

租賃活動詳情(續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團已為汽車、辦公室設備及物業訂立租賃。(續)

使用權資產類別	所計入的使用權 資產財務報表項目	租賃數目	餘下租賃 年期範圍	詳情
物業 (包括倉庫、員工宿舍、辦公室等)	使用權資產	1,105	1至20年	<ul style="list-style-type: none"> 若干租賃合約包含透過於租賃合約結束前向業主發出一至六個月通知以於合約結束後重續租賃額外一至三年的選擇權 若干租賃合約包含於租賃期結束時購買物業的選擇權 租賃均須繳納固定每月/每季/每年兩次/每年租金付款
土地使用權	土地使用權	26	15至65年	無

本集團認為，概不會於租賃開始日期行使延期選擇權或終止選擇權。

綜合財務報表附註

31. 借款

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
列作流動負債之借款：			
優先票據	(a)	3,663,743	2,963,540
銀行借款－有抵押	(c)	19,263,692	2,893,985
銀行借款－無抵押	(c)	1,167,308	1,629,373
其他借款－有抵押	(c)	6,492,249	4,490,557
其他借款－無抵押	(c)	1,191,225	3,638,908
來自一間關連公司的貸款	(d)	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	(e)	5,000	1,240,550
		31,891,998	16,965,694
列作非流動負債之借款：			
優先票據	(a)	52,755,120	36,763,326
可換股債券	(b)	699,900	—
銀行借款－有抵押	(c)	17,243,728	34,902,751
銀行借款－無抵押	(c)	2,343,930	6,510,020
其他借款－有抵押	(c)	9,692,786	12,407,961
其他借款－無抵押	(c)	2,568,090	1,216,200
		85,303,554	91,800,258
借款總額		117,195,552	108,765,952

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

本集團已發行下列優先票據：

	發行日期	於二零一八年		於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日		於二零一九年十二月三十一日		發行價	
		新發行	購回	新發行	購回/償還	新發行	購回/償還		
面值									
二零一九年12.0%票據(千美元)	二零一八年十二月十四日	-	300,000	-	300,000	-	(300,000)	-	按面值100%
二零二零年7.25%票據(千美元)	二零一七年六月三十日及二零一八年五月四日	460,000	330,000	-	790,000	-	(250,000)	540,000	按面值100%
二零二一年7.875%票據(千美元)	二零一七年六月三十日及二零一八年十二月十一日	325,000	250,000	-	575,000	-	(175,000)	400,000	按面值100%
二零二一年11.75%票據(千美元)	二零一九年二月二十六日	-	-	-	-	400,000	-	400,000	按面值99.567%
二零二二年8.5%票據(千美元)	二零一七年六月三十日	1,255,000	-	(108,000)	1,147,000	-	-	1,147,000	按面值100%
二零二二年11.25%票據-第一批(千美元)	二零一九年四月九日	-	-	-	-	350,000	-	350,000	按面值99.69%
二零二二年11.25%票據-第二批*(千美元)	二零一九年七月二日	-	-	-	-	200,000	-	200,000	按面值102.926%
二零二二年11.95%票據-第一批(千美元)	二零一九年十月二十二日	-	-	-	-	400,000	-	400,000	按面值99.265%
二零二二年11.95%票據-第二批**(千美元)	二零一九年十一月一日	-	-	-	-	200,000	-	200,000	按面值100.790%
二零二三年10.875%票據-第一批(千美元)	二零一九年七月二十三日	-	-	-	-	300,000	-	300,000	按面值99.604%
二零二三年10.875%票據-第二批*** (千美元)	二零一九年十一月十三日	-	-	-	-	150,000	-	150,000	按面值96.6825%
二零二三年11.5%票據-第一批(千美元)	二零一九年五月三十日	-	-	-	-	400,000	-	400,000	按面值99.567%
二零二三年11.5%票據-第二批**** (千美元)	二零一九年六月二十四日	-	-	-	-	300,000	-	300,000	按面值100.79%
二零二三年11.95%票據-第一批(千美元)	二零一九年十一月十二日	-	-	-	-	300,000	-	300,000	按面值100.269%
二零二四年9.375%票據(千美元)	二零一七年六月三十日	3,119,000	-	(67,500)	3,051,500	-	-	3,051,500	按面值100%
總計(千美元)		5,159,000	880,000	(175,500)	5,863,500	3,000,000	(725,000)	8,138,500	
攤銷成本(千美元)		5,020,993			5,640,069			7,943,372	
面值									
二零一九年6.1%私募債券(千港元)		2,325,000	-	(1,163,000)	1,162,000	-	(1,162,000)	-	
攤銷成本(千港元)		2,326,546			1,161,773			-	
攤銷成本總值(人民幣千元)		34,752,933			39,726,866			56,418,863	

* 二零二二年11.25%票據-第二批已與二零二二年11.25%票據-第一批合併並形成單一系列。

** 二零二二年11.95%票據-第二批已與二零二二年11.95%票據-第一批合併並形成單一系列。

*** 二零二三年10.875%票據-第二批已與二零二三年10.875%票據-第一批合併並形成單一系列。

**** 二零二三年11.5%票據-第二批已與二零二三年11.5%票據-第一批合併並形成單一系列。

除二零一九年6.1%私募票據外，所有上述優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

優先票據的主要條款及條件包括在控制權發生變動時本公司的提早贖回權及購回優先票據。本集團可行使的提早贖回權被視為與主合約無密切關係的嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述提早贖回權於首次確認時以及二零一九年及二零一八年十二月三十一日的公平值微不足道。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

優先票據的變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	39,726,866	34,752,933
應計利息(附註9)	5,062,042	3,007,885
已付利息	(3,693,926)	(3,353,695)
購回/償還優先票據	(6,087,357)	(2,157,866)
已確認優先票據	20,872,250	5,862,362
交易成本	(222,251)	(224,774)
匯兌差額	761,239	1,840,021
於十二月三十一日的賬面值	56,418,863	39,726,866

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司購回250,000,000美元的二零二零年7.25%票據(相當於約人民幣1,683,375,000元)、175,000,000美元的二零二一年7.875%票據(相當於約人民幣1,351,400,000元)及二零一九年6.1%私募票據(相當於約人民幣1,079,206,000元)，並償還二零一九年12.0%票據(相當於約人民幣1,973,376,000元)，導致購回優先票據收益約人民幣178,438,000元(附註8)。購回並不構成重大修訂。

(b) 可換股債券

於二零一九年一月十四日，本公司發行本金總額為100,000,000美元(相等於約人民幣643,496,000元)10.5%可換股債券(「可換股債券」)，其將於二零二一年七月十四日(「到期日」)到期。可換股債券以美元計值，並由本公司及本集團若干附屬公司股份作抵押。可換股債券賦予持有人權利於可換股債券發行日期後第四十一日起至到期日前十日期間隨時可按兌換價每股5港元(按固定匯率1.00美元兌7.83港元換算為港元)兌換為本公司普通股，惟可作出反攤薄調整。根據可換股債券的條款及條件，由於股東批准截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股9.0港仙，可換股債券的換股價由二零一九年六月二十五日起調整為每股4.86港元。根據可換股債券的條款及條件，可轉換債券的轉換價進一步調整為每股4.82港元，自二零一九年十二月五日起生效，乃由於股東批准截至二零一九年十二月三十一日止年度中期股息每股3.0港仙。本公司或可換股債券持有人不得要求提早贖回。可換股債券的條款並不符合香港財務報告準則第9號「固定換固定」規定。可換股債券所得款項已於首次確認時分配至兩個組成部分：債務及金融衍生工具部分。可換股債券未償還本金總額按年利率10.5%計息，並須每半年支付一次，直至可換股債券獲兌換或到期為止。於二零一九年十二月三十一日，尚未轉換可換股債券。可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(b) 可換股債券(續)

可換股債券已確認作為嵌入式金融衍生工具及負債成份如下：

- 嵌入式金融衍生工具包括可換股債券持有人以換股價將可換股債券兌換為本公司普通股的選擇權的公平值。
- 負債成份最初按於初始確認時所得款項淨額減去衍生工具部份的公平值後的餘額確認，及其後以攤銷成本入賬。

年內可換股債券的負債及嵌入式衍生工具部分變動如下：

	負債部分 人民幣千元	嵌入式 衍生工具部分 人民幣千元 (附註33)	總計 人民幣千元
於發行日期	643,496	44,424	687,920
交易成本	(10,296)	(711)	(11,007)
利息開支(附註9)	93,632	—	93,632
已付利息	(37,133)	—	(37,133)
公平值變動	—	38,478	38,478
匯兌虧損	10,201	616	10,817
於二零一九年十二月三十一日	699,900	82,807	782,707

於成立日期及年結日用於二項模式主要輸入數據如下：

	於二零一九年 一月十四日	於二零一九年 十二月三十一日
股價	2.28港元	2.27港元
轉換價	每股5.00港元	每股4.82港元
到期日	2.5年	1.54年
無風險利率	2.18%	2.04%
預期波幅	56.07%	50.84%

該等模式中主要輸入數據的任何變動均可能導致衍生工具部分公平值變動。

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(c) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣52,692,455,000元(二零一八年：人民幣54,695,254,000元)已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、受限制現金及短期銀行存款(附註15、17、18、22、23、27及28)及本集團若干附屬公司及聯營公司的股份作抵押。

就本集團的銀行及其他借款的已質押資產如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	2,012,494	830,432
投資物業(附註17)	20,198,000	19,365,268
土地使用權(附註18)	557,991	268,675
發展中物業(附註22)	42,060,748	43,079,449
持作銷售的已落成物業(附註23)	5,913,860	7,267,213
短期銀行存款(附註28)	200,000	200,000
受限制現金(附註27)	832,582	2,916,332
	71,775,675	73,927,369

本集團的銀行及其他借款乃由本集團的若干附屬公司作擔保：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
集團公司		
— 以本集團資產作擔保及作抵押	52,292,555	50,973,305
— 由本公司作擔保	4,335,481	10,192,532
	56,628,036	61,165,837

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(d) 來自一間關連公司的貸款

該款項為無抵押，以12.0%(二零一八年：12.0%)的年利率計息，並按要求償還。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(e) 來自聯營公司的貸款

該等款項為無抵押，以12.0%(二零一八年：12.0%)的年利率計息，並須於一年內償還。

(f) 於各報告日期的加權平均實際利率如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行借款(列作非流動負債)	7.0%	7.3%
銀行借款(列作流動負債)	6.6%	7.2%
其他借款(列作非流動負債)	11.8%	11.1%
其他借款(列作流動負債)	10.7%	10.5%
來自聯營公司的貸款(列作流動負債)	12.0%	10.9%
來自一間關連公司的貸款(列作流動負債)	12.0%	12.0%
優先票據	10.7%	10.1%
可換股債券	13.5%	—

(g) 除分別以美元及港元計值的優先票據、可換股債券以及若干銀行及其他借款合共人民幣58,827,932,000元及人民幣1,265,318,000元(二零一八年：人民幣39,978,614,000元及人民幣1,701,382,000元)外，本集團借款的金額均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

32. 其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項(附註i)	6,127,111	8,731,821
應計利息	778,910	966,236
應計員工成本	347,694	299,257
應付票據	735,712	795,197
有關收購附屬公司的應付代價	231,810	1,749,902
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	1,583,942	1,178,500
有關按公平值經損益入賬的金融資產的應付代價	687,454	1,441,772
契稅及其他應付稅項	2,449,279	877,287
已收按金	500,692	295,861
應付聯營公司款項(附註ii)	2,087,243	1,018,000
應付合營企業款項(附註ii)	11,011,816	2,246,498
應付附屬公司非控股權益款項(附註ii)	479,907	316,931
	27,021,570	19,917,262
減：非流動部分		
有關收購一間附屬公司的代價應付款項	(10,248)	—
流動部分	27,011,322	19,917,262

附註：

- (i) 其他應付款項及應計款項主要包括自建築公司收取的按金、應計經營開支及就業務預收第三方款項及就新收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及按要求償還。

計入其他應付款項及應計款項為應付款項人民幣1,200,000,000元，由不計息存款289,355,000美元(相當於約人民幣1,969,293,000元)(附註24)擔保。餘額為免息、無抵押及須按要求償還。

- (ii) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

- (iii) 其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

綜合財務報表附註

33. 衍生金融工具

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
可換股債券的嵌入式金融衍生工具(附註31(b))	82,807	—

於發行日期及二零一九年十二月三十一日，獨立合資格估值師已就可換股債券的嵌入式衍生工具進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。截至二零一九年十二月三十一日止年度，公平值虧損人民幣82,191,000元已於損益中確認。

34. 遞延所得稅

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項資產	864,268	784,310
遞延稅項負債	(4,886,993)	(4,478,563)
遞延所得稅的變動淨額如下：		
年初	(3,694,253)	(4,401,946)
收購附屬公司(附註40(b))	(157,300)	—
出售附屬公司(附註41(a))	46,946	—
視作出售附屬公司(附註41(b))	59,417	(7,454)
於損益中確認(附註10)	(277,535)	715,147
年終	(4,022,725)	(3,694,253)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延稅項資產及負債的變動如下：

綜合財務報表附註

34. 遞延所得稅(續)

自下列項目產生的遞延稅項資產：

	應收賬款、 按金及其他 應收款項的 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	63,459	96,295	159,754
視作出售附屬公司(附註41(b))	—	(7,454)	(7,454)
計入損益中	70,135	650,715	720,850
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	133,594	739,556	873,150
收購附屬公司(附註40(b))	—	1,190	1,190
計入損益中	136,387	663	137,050
於二零一九年十二月三十一日	269,981	741,409	1,011,390

遞延稅項資產就結轉的稅項虧損予以確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。本集團並無確認可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣15,269,940,000元(二零一八年：人民幣13,867,582,000元)。除約人民幣717,296,000元(二零一八年：人民幣525,608,000元)將於二零二零年至二零二四年(二零一八年：二零一九年至二零二三年)屆滿外，該等稅項虧損並無屆滿日期。

綜合財務報表附註

34. 遞延所得稅(續)

自下列項目產生的遞延稅項負債：

	業務合併中 收購的物業 人民幣千元	業務合併中 收購的無形 資產 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	按公平值 經損益入賬 的金融資產 的公平值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	34,389	99,269	4,303,146	161,049	4,597,853
於損益中扣除／(計入損益中)	-	-	53,094	(58,797)	(5,703)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	34,389	99,269	4,356,240	102,252	4,592,150
收購附屬公司(附註40(b))	-	158,490	-	-	158,490
出售附屬公司(附註41(a))	-	-	(46,946)	-	(46,946)
視作出售附屬公司(附註41(b))	-	-	(59,417)	-	(59,417)
於損益中扣除	-	-	44,605	345,233	389,838
於二零一九年十二月三十一日	34,389	257,759	4,294,482	447,485	5,034,115

於二零一九年十二月三十一日，未確認之遞延稅項負債為人民幣1,534,634,000元(二零一八年：人民幣769,786,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零一九年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣30,692,686,000元(二零一八年：人民幣15,395,720,000元)。

綜合財務報表附註

35. 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
每股面值0.10港元之普通股					
於二零一八年一月一日、 二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及 二零一九年十二月三十一日	50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	—	4,405,545
已發行及繳足：					
於二零一八年一月一日	6,063,730,329	606,373	532,865	6,913,069	7,445,934
行使購股權時發行股份(附註(a)及42(a))	5,284,000	528	424	8,989	9,413
已付股息(附註11)	—	—	—	(757,259)	(757,259)
因以股代息而發行股份(附註b)	1,179,368	118	100	3,808	3,908
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	6,070,193,697	607,019	533,389	6,168,607	6,701,996
行使購股權時發行股份(附註(a)及42(a))	16,673,000	1,667	1,455	22,598	24,053
已付股息(附註11)	—	—	—	(644,644)	(644,644)
於二零一九年十二月三十一日	6,086,866,697	608,686	534,844	5,546,561	6,081,405

本公司於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的股本變動如下：

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，16,673,000股(二零一八年：5,284,000股)股份已在行使購股權時發行。所得款項總額為27,558,000港元(相等於約人民幣24,053,000元)(二零一八年：9,459,000港元(相等於約人民幣9,413,000元))。行使時的加權平均股價為每股1.443港元(二零一八年：1.576港元)。相關交易成本已自所收到所得款項扣除。
- (b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司按每股3.16港仙發行1,179,368股新股份，以結付二零一八年末期以股代息的股息。

綜合財務報表附註

36. 本集團的儲備

	購股權						合計 人民幣千元
	合併儲備 人民幣千元 (附註a)	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註b)	儲備 人民幣千元 (附註c)	資本儲備 人民幣千元 (附註d)	保留盈利 人民幣千元	
於二零一八年一月一日的結餘	382	23,243	959,537	167,972	(482,766)	11,273,618	11,941,986
年內溢利	-	-	-	-	-	2,750,206	2,750,206
年內其他全面虧損	-	(15,812)	-	-	-	-	(15,812)
年內全面(虧損)/收益總額	-	(15,812)	-	-	-	2,750,206	2,734,394
收購非控股權益	-	-	-	-	3,849	-	3,849
行使購股權時發行股份	-	-	-	(2,727)	-	-	(2,727)
以股份為基礎的付款(附註42(a))	-	-	-	260,612	-	-	260,612
購股權失效	-	-	-	(8,366)	-	8,366	-
轉入法定儲備	-	-	6,009	-	-	(6,009)	-
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的結餘	382	7,431	965,546	417,491	(478,917)	14,026,181	14,938,114
年內溢利	-	-	-	-	-	4,594,265	4,594,265
年內其他全面虧損	-	(15,449)	-	-	-	-	(15,449)
年內全面(虧損)/收益總額	-	(15,449)	-	-	-	4,594,265	4,578,816
視作出售附屬公司(並無失去控制權)	-	-	-	-	(12,667)	-	(12,667)
行使購股權時發行股份	-	-	-	(9,282)	-	-	(9,282)
以股份為基礎的付款(附註42(a))	-	-	-	139,961	-	-	139,961
購股權失效	-	-	-	(74,225)	-	74,225	-
轉入法定儲備	-	-	99,264	-	-	(99,264)	-
於二零一九年十二月三十一日的結餘	382	(8,018)	1,064,810	473,945	(491,584)	18,595,407	19,634,942

綜合財務報表附註

36. 本集團的儲備(續)

附註：

- (a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於淨溢利的10%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為人民幣99,264,000元(二零一八年：人民幣6,009,000元)。

- (c) 購股權儲備指有關購股權計劃授出之購股權之僱員服務價值(附註42)。
- (d) 非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外股權應付代價的差額產生的資本儲備。

綜合財務報表附註

37. 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	4,164,008	3,294,256
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註10)	5,303,595	4,477,629
物業、廠房及設備折舊(附註7及15)	189,691	199,670
使用權資產折舊(附註7及16)	182,881	—
土地使用權攤銷(附註7及18)	18,158	25,788
無形資產攤銷(附註7及21)	342,890	178,328
來自按公平值經損益入賬的金融資產股息收入(附註8)	(30,966)	(20,945)
預期信貸虧損撥備(附註4.1(ii)及8)	478,070	529,332
出售物業、廠房及設備虧損(附註a)	17,987	1,463
終止確認於聯營公司之權益虧損(附註8及19(a))	252,016	—
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值(收益)/虧損淨額(附註8)	(1,380,931)	271,276
於聯營公司之權益減值虧損(附註8及19(a))	—	658,685
無形資產減值虧損(附註8及21)	473,361	—
商譽減值虧損(附註8及21)	203,931	—
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註8)	367,737	220,178
撇銷無形資產(附註8)	22,230	7,654
撇銷應收賬款及其他應收款項(附註8)	275,251	—
豁免其他應付款項(附註8)	—	(406,326)
購回優先票據收益淨額(附註8及31(a))	(178,438)	(142,745)
出售投資物業虧損淨額(附註8)	193,825	7,102
出售收購土地按金虧損	40,753	—
出售附屬公司收益淨額(附註41(a))	(245,581)	—
視作出售附屬公司收益淨額(附註41(b))	(2,460,638)	(2,912,593)
投資物業公平值收益(附註17)	(178,419)	(212,374)
金融衍生工具公平值虧損	82,191	—
應佔聯營公司業績	(92,619)	(239,913)
應佔合營企業業績(附註19(b))	197,697	48,726
利息收入(附註9)	(580,269)	(402,511)
利息開支(附註9)	798,774	1,049,027
匯兌虧損淨額	785,442	1,524,271
以股份為基礎的付款(附註13)	139,961	260,612
營運資金變動：		
存貨	(33,986)	(101,876)
發展中物業及持作銷售的已落成物業	4,510,385	665,885
應收賬款、按金及其他應收款項	(14,046,271)	(3,371,556)
收購土地按金	(966,713)	1,977,494
擬發展項目的預付款項	(8,017,852)	(1,981,370)
受限制現金	(1,578,759)	(73,329)
合同負債	(3,157,249)	15,511,643
應計建築成本	4,676,550	411,398
其他應付款項	18,593,565	3,195,994
經營所得現金	9,362,258	24,650,873

附註：於二零一九年一月一日，本集團已初步應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡辦法，比較資料不予重列。見附註3.1。

綜合財務報表附註

37. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 經營所得現金(續)

附註：

出售物業、廠房及設備的虧損如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已出售之賬面淨值(附註15)	48,192	17,531
已收所得款項	(30,205)	(16,068)
出售物業、廠房及設備虧損(附註8)	17,987	1,463

(b) 自融資活動產生的負債對賬

	二零一九年		
	借款 人民幣千元 (附註31)	其他應付款項 人民幣千元 (附註32)	租賃負債 人民幣千元 (附註30)
於二零一九年一月一日(如先前呈列)	108,765,952	19,917,262	—
採納香港財務報告準則第16號的調整(附註3.1)	—	—	799,167
於二零一九年一月一日的(經重列)	108,765,952	19,917,262	799,167
融資現金流量變動：			
其他應付款項減少	—	(1,730,072)	—
應付聯營公司款項增加	—	1,069,243	—
應付合營企業款項增加	—	962,641	—
應付附屬公司非控股權益款項增加	—	162,976	—
銀行及其他借款所得款項	26,820,102	—	—
來自聯營公司貸款所得款項	2,610,667	—	—
償還聯營公司貸款	(1,240,550)	—	—
發行優先票據所得款項淨額(附註31(a))	20,649,999	—	—
發行可換股債券所得款項淨額(附註31(b))	633,200	—	—
償還銀行及其他借款	(22,296,361)	—	—
償還優先票據	(1,973,376)	—	—
購回優先票據付款	(3,935,543)	—	—
租賃負債付款	—	—	(226,776)
融資現金流量變動總額	130,034,090	20,382,050	572,391
非現金變動			
— 匯兌差額	771,440	—	—
— 已確認融資開支(附註9)	10,804,891	—	71,678
其他變動(附註)	(9,558,714)	16,490,493	742,230
收購附屬公司(附註40)	1,047,900	1,708,789	—
出售附屬公司(附註41(a))	(145,185)	(1,344,652)	—
視作出售附屬公司(附註41(b))	(15,758,870)	(10,215,110)	—
於二零一九年十二月三十一日	117,195,552	27,021,570	1,386,299

綜合財務報表附註

37. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 自融資活動產生的負債對賬(續)

	二零一八年	
	借款 人民幣千元 (附註31)	其他應付款項 人民幣千元 (附註32)
於二零一八年一月一日	111,173,187	17,419,782
融資現金流量變動：		
其他應付款項增加	—	1,373,817
應付聯營公司款項增加	—	92,279
應付合營企業款項增加	—	2,246,498
應付附屬公司非控股權益款項增加	—	1,234
銀行及其他借款所得款項	30,785,043	—
來自聯營公司貸款所得款項	2,034,350	—
償還聯營公司貸款	(1,021,000)	—
發行優先票據所得款項淨額(附註31(a))	5,637,588	—
償還銀行及其他借款	(28,035,327)	—
償還優先票據	(2,015,121)	—
融資現金流量變動總額	7,385,533	3,713,828
非現金變動		
— 匯兌差額	1,840,021	—
— 已確認金融開支(附註9)	9,017,412	—
其他變動(附註)	(11,564,964)	541,459
收購附屬公司(附註40)	546,900	2,845,294
就收購附屬公司的應付代價增加	—	577,145
視作出售附屬公司(附註41(b))	(9,632,137)	(5,180,246)
於二零一八年十二月三十一日	108,765,952	19,917,262

附註：

其他變動主要指利息資本化、購回優先票據收益(附註31(a))、增添新租賃負債、計入經營活動的其他應付款項減少及計入投資活動的收購附屬公司、聯營公司及合營企業應付代價的還款。

綜合財務報表附註

38. 財務擔保合同

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之財務擔保如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就若干本集團銷售之物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	32,816,544	30,587,387

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時逾期或終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在綜合財務報表中就擔保計提撥備。

39. 承擔

(a) 就物業發展開支、收購物業、廠房及設備以及收購附屬公司、聯營公司及合營企業之承擔

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購／建設物業、廠房及設備	69,257	100,178
—收購土地使用權及物業發展活動	34,429,933	35,376,964
—收購附屬公司	4,399,598	863,328
—收購一間聯營公司及一間合營企業	560,000	1,878,239
	39,458,788	38,218,709

綜合財務報表附註

39. 承擔(續)

(b) 租賃承擔

於報告日期，短期租賃的租賃承擔(二零一八年：根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇及辦公室設備之未來最低租金總額)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
不超過一年	6,441	167,967
超過一年但不超過五年	—	398,140
超過五年	—	586,360
	6,441	1,152,467

於二零一九年十二月三十一日，本集團租用員工宿舍、辦公室及辦公室設備，租期為十二個月，其根據香港財務報告準則第16號項下的低價值資產及短期租賃豁免符合資格入賬。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據經營租賃租用數項物業及辦公室設備。租約初步為期一至十九年，含有選擇權可於屆滿日或本集團與有關業主／出租人相互協定的日期重續租約並重新磋商條款。有關租約概無包含或然租金。

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之未來最低租金總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
不超過一年	211,320	174,899
超過一年但不超過二年	182,619	168,879
超過二年但不超過三年	135,328	142,118
超過三年但不超過四年	93,231	110,609
超過四年但不超過五年	69,385	110,802
超過五年	182,316	227,787
	874,199	935,094

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註17)，初步年期為一至二十一年(二零一八年：一至四十八年)，可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日子重續租約及重新磋商年期。該等租約條款一般亦要求租戶支付押金。

綜合財務報表附註

40. 收購附屬公司

(a) 收購資產

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立協議，以總代價約人民幣1,258,465,000元收購了辦公室及若干物業發展公司。該等公司於收購前並無經營業務，且僅持有計入物業、廠房及設備的土地及樓宇、發展中物業及擬發展項目預付款項。因此，本集團認為這實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為計入物業、廠房及設備的土地及樓宇、發展中物業、擬發展項目預付款項的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	863,574
發展中物業	760,925
擬發展項目預付款項	12,666
應收賬款、按金及其他應收款項	231,179
現金及銀行結餘	8,008
其他應付款項	(610,227)
可識別資產淨值總額	1,266,125
減：非控股權益	(7,660)
所購入可識別資產淨值	1,258,465
總購買代價	
— 於年內以現金結付	1,237,465
— 應付款項	21,000
	1,258,465
以現金結算之購買代價	1,237,465
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(8,008)
收購附屬公司之現金流出	1,229,457

綜合財務報表附註

40. 收購附屬公司(續)

(a) 收購資產(續)

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以總代價約人民幣1,571,903,000元收購了若干個別非重大附屬公司的控股權益。該等公司於收購前並無經營業務，且僅持有發展中物業及擬發展項目預付款項。因此，本集團認為該收購事項實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業及擬發展項目預付款項的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備	11,107
發展中物業	3,295,976
擬發展項目預付款項	1,270,974
應收賬款、按金及其他應收款項	441,746
預繳稅項	1,947
現金及銀行結餘	46,385
應計建築成本	(32,302)
借款	(540,000)
其他應付款項	(2,752,411)
資產淨值	1,743,422
減：非控股權益	(171,519)
所購入資產淨值	1,571,903
總購買代價：	
— 於年內以現金結付	999,558
— 應付款項	572,345
	1,571,903
以現金結算之購買代價	999,558
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(46,385)
收購附屬公司之現金流出	953,173

綜合財務報表附註

40. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務

收購青海製藥

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以總代價約人民幣581,658,000元收購青海製藥54.84%權益，該公司從事製造及買賣藥品，以實現健康業務多元化。本集團董事認為該項收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述就收購青海製藥支付的代價、所購入資產及所承擔負債於收購日期的臨時公平值總額。

	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	88,030
無形資產	314,144
土地使用權	13,600
遞延稅項資產	260
存貨	121,011
應收賬款、按金及其他應收款項	83,076
現金及銀行結餘	23,037
應計建築成本	(450)
應付所得稅	(16,517)
其他應付款項	(56,439)
遞延稅項負債	(152,169)
可識別資產淨值總額	417,583
減：非控股權益	(309,782)
所購入可識別資產淨值	107,801
商譽(附註21)	473,857
總購買代價	581,658
以現金結算之購買代價	581,658
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(23,037)
收購附屬公司之現金流出	558,621

青海製藥於收購日期起至二零一九年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益約人民幣238,179,000元及淨溢利約人民幣53,579,000元。倘青海製藥已於二零一九年一月一日起已作出貢獻，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益增加約人民幣70,247,000元及備考年度溢利增加約人民幣12,994,000元。

綜合財務報表附註

40. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購嘉興大樹集團及江蘇恒源集團

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團訂立協議，以收購嘉興大樹集團60%股權及江蘇恒源集團51%股權，該等公司主要從事物業管理業務，包括住宅社區、辦公室及商業樓宇、政府設施及其他非住宅項目。董事認為收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述於收購日期就收購嘉興大樹集團及江蘇恒源集團支付的代價、所收購資產及所承擔負債的公平值總額。

	嘉興大樹集團 二零一九年 人民幣千元	江蘇恒源集團 二零一九年 人民幣千元	總計 二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	5,334	4,991	10,325
無形資產－客戶關係	12,287	13,000	25,287
遞延稅項資產	681	249	930
應收賬款、按金及其他應收款項	36,158	20,765	56,923
現金及銀行結餘	16,896	2,346	19,242
其他應付款項	(30,110)	(15,879)	(45,989)
合同負債	(7,873)	(1,936)	(9,809)
應付所得稅	(969)	(98)	(1,067)
遞延稅項負債	(3,071)	(3,250)	(6,321)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	29,333	20,188	49,521
減：非控股權益	(11,733)	(9,892)	(21,625)
所購入可識別資產淨值	17,600	10,296	27,896
商譽(附註21)	18,980	23,864	42,844
	36,580	34,160	70,740
總購買代價			
－一年內以現金結算	36,580	6,832	43,412
－應付代價	—	27,328	27,328
	36,580	34,160	70,740
以現金結算之購買代價	36,580	6,832	43,412
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(16,896)	(2,346)	(19,242)
收購附屬公司之現金流出	19,684	4,486	24,170

嘉興大樹集團於收購日期至二零一九年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益約人民幣94,624,000元及淨溢利約人民幣5,084,000元。倘收購事項已於二零一九年一月一日發生，本集團的年內綜合收益及綜合溢利將分別增加約人民幣37,530,000元及減少約人民幣1,567,000元。

綜合財務報表附註

40. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購嘉興大樹集團及江蘇恒源集團(續)

江蘇恒源集團於收購日期至二零一九年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益約人民幣14,300,000元及淨溢利約人民幣1,403,000元。倘收購事項已於二零一九年一月一日發生，本集團的年內綜合收益及綜合溢利將分別增加約人民幣65,200,000元及減少約人民幣1,812,000元。

收購江蘇恒源集團的代價人民幣34,160,000元可視乎江蘇恒源集團的若干表現目標予以下調。經參考佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好集團」)二零一九年十月三十一日的公告，本集團可酌情終止該協議或與該等賣方重新磋商減少代價。然而，本公司董事認為未能達成該等表現目標的可能性較低。

收購興海茶業有限責任公司(「興海茶業」)

於二零一八年一月二十七日，為使其業務多元化，本集團以總現金代價人民幣4,800,000元向第三方收購了興海茶業的80%權益。興海茶業主要從事茶葉買賣。因此，本公司董事認為收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

興海茶業於收購日期的可識別資產及負債公平值總額詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元
存貨	655
應收賬款、按金及其他應收款項	8,301
現金及銀行結餘	128
借款	(2,900)
其他應付款項	(184)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	6,000
減：非控股權益	(1,200)
所購入可識別資產淨值	4,800
總購買代價：	
— 應付款項	4,800
以現金結算之購買代價	—
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(128)
收購附屬公司之現金流入	(128)

興海茶業於收購日期起至二零一八年十二月三十一日期間為本集團貢獻總收益約人民幣21,526,000元及虧損淨額約人民幣1,950,000元。倘興海茶業自二零一八年一月一日起已綜合入賬，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益增加約人民幣1,720,000元及備考年度虧損增加約人民幣156,000元。

綜合財務報表附註

40. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購北京海力保險經紀有限公司(「北京海力」)

於二零一八年一月四日，為使其業務多元化，本集團以總現金代價人民幣19,500,000元收購了北京海力的100%權益。北京海力主要從事保險業務。因此，本公司董事認為收購構成業務收購。

北京海力於收購日期的可識別資產及負債公平值總額詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	19,568
現金及銀行結餘	1,097
其他應付款項	(1,165)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	19,500
所購入資產淨值	19,500
以現金結算之購買代價	19,500
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(1,097)
收購附屬公司之現金流出	18,403

北京海力於收購日期起至二零一八年十二月三十一日期間為本集團貢獻總收益約人民幣17,570,000元及虧損淨額約人民幣1,097,000元。倘北京海力自二零一八年一月一日起已綜合入賬，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益增加約人民幣195,000元及備考年度虧損增加約人民幣12,000元。

綜合財務報表附註

40. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購廣州摩思文化發展有限公司(「廣州摩思」)

於二零一八年一月十一日，為使其業務多元化，本集團以總現金代價人民幣1元收購了廣州摩思的80%權益。廣州摩思主要從事經營咖啡店。因此，本公司董事認為收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

廣州摩思於收購日期的可識別資產及負債公平值總額詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備	346
存貨	60
應收賬款、按金及其他應收款項	545
現金及銀行結餘	4
其他應付款項	(955)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	—
減：非控制權益	—
所購入可識別資產淨值	—
以現金結算之購買代價	—
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(4)
收購附屬公司之現金流入	(4)

廣州摩思於收購日期起至二零一八年十二月三十一日期間為本集團貢獻總收益約人民幣1,517,000元及虧損淨額約人民幣4,293,000元。倘廣州摩思自二零一八年一月一日起已綜合入賬，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益增加約人民幣47,000元及備考年度虧損增加約人民幣133,000元。

(c) 收購附屬公司額外權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與本集團聯營公司訂立合作協議以人民幣18,000,000元收購廣州裕瑞房地產開發有限公司(「廣州裕瑞」)及其附屬公司(「廣州裕瑞集團」)90%直接股權。本集團於廣州裕瑞集團的實際權益因而由49%增加至94.90%。

廣州裕瑞與廣東佳兆業訂立合作協議，廣州裕瑞向廣州市雅翔房地產開發有限公司(「廣州雅翔」)注入人民幣306,000,000元，以取得廣州雅翔25%權益。本集團於廣州雅翔的實際權益由49%增加至60.48%。

綜合財務報表附註

40. 收購附屬公司(續)

(c) 收購附屬公司額外權益(續)

向廣州裕瑞及廣州雅翔注資後，本集團有權於合共三名董事中委任兩名董事。本集團認為，本集團能經營被投資方並透過簡單多數票指導被投資方所有與日常投資活動相關的融資及經營活動。因此，廣州裕瑞集團及廣州雅翔成為本集團的附屬公司。

廣州裕瑞集團及廣州雅翔持有發展中物業及持作銷售的已落成物業，因此本集團認為這實質上為收購發展中物業及持作銷售的已落成物業。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	266
發展中物業	4,457,216
持作銷售的已落成物業	5,145,066
應收賬款、按金及其他應收款項	812,560
預繳稅項	143,127
現金及現金等值項目	736,346
借款	(1,047,900)
應計建築成本	(1,607,294)
合同負債及其他應付款項	(7,900,439)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	738,948
減：非控股權益	(738,948)
透過注資收購之資產淨值	—
注資	324,000
透過注資收購附屬公司之現金及銀行結餘	(736,346)
透過注資收購附屬公司之現金流入淨額	(412,346)

綜合財務報表附註

40. 收購附屬公司(續)

(d) 注資收購

向衡陽恒基置業有限公司(「衡陽恒基」)及成都華冠可恒科技有限公司(「成都華冠」)注資

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與其他投資者訂立合作協議，分別向衡陽恒基及成都華冠(其於本集團注資前由獨立第三方控制)注入人民幣41,600,000元及人民幣20,816,000元，以取得該等公司分別51%及51%權益。

根據衡陽恒基與成都華冠的合作協議，在衡陽恒基合共五名董事會成員中，本集團有權委任四名董事，而在成都華冠合共三名董事會成員中，本集團有權委任兩名董事。本集團認為，本集團能經營被投資方並透過簡單多數票指導被投資方所有與日常投資活動相關的財務及經營決定。因此，被投資方分類為本集團附屬公司。

衡陽恒基及成都華冠分別擁有發展中物業及收購土地按金，因此本集團認為其實質上為資產收購。

衡陽恒基及成都華冠於透過注資收購日期的可識別資產及負債公平值總額詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備	44
發展中物業	12,658
收購土地按金	168
應收賬款、按金及其他應收款項	81,365
現金及銀行結餘	344
借款	(4,000)
其他應付款項	(90,579)
透過注資所購入淨資產	—
透過注資收購附屬公司之現金流入	(344)

41. 出售附屬公司／視作出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與數名獨立第三方訂立合作協議，以出售若干附屬公司，總代價為人民幣305,906,000元。於股份轉讓後，本集團於若干附屬公司的股權已由100%分別變為45%、50%、50%及51%。該等附屬公司從事投資控股及持有物業重建項目、發展中物業及持作銷售的已落成物業。出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後入賬為本集團合營企業。

綜合財務報表附註

41. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

下表概述於截至二零一九年十二月三十一日止年度出售附屬公司的資產淨值，而其財務影響概述如下：

	二零一九年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	59,593
投資物業	557,000
土地使用權	30,358
發展中物業	31,188
持作銷售的已落成物業	105,150
擬發展項目預付款項	791,328
應收賬款、按金及其他應收款項	507,287
預繳稅項	56
現金及銀行結餘	1,309
合同負債	(11,800)
應計建築成本	(51,251)
應付所得稅	(134,534)
借款	(145,185)
其他應付款項	(1,344,652)
遞延稅項負債(附註34)	(46,946)
	348,901
非控股權益	(9,968)
	338,933
出售資產淨值	338,933
出售附屬公司的收益淨額	245,581
	584,514
	584,514
由下列結付：	
現金	305,906
於合營企業45%、50%、50%及51%股權之公平值(附註)	278,608
	584,514
出售現金流出淨額：	
已收現金	305,906
出售現金及銀行結餘	(1,309)
	304,597

附註：公平值乃管理層經參考相關資產的估值報告後釐定。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等公司的控制權當日按公平值重新計量。

綜合財務報表附註

41. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

(b) 視作出售附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日，本集團與數名獨立第三方訂立注資協議，以向若干附屬公司注資。注資後，本集團於若干附屬公司的股權已由擁有100%權益的附屬公司攤薄至合營企業或聯營公司。該等附屬公司從事投資控股及控股物業重建項目及物業開發。

視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團聯營公司及合營企業。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於聯營公司及合營企業之投資的初始確認成本。

下表概述於本期間出售附屬公司的資產淨值，而其財務影響概述如下：

	二零一九年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	62,736
投資物業	909,000
於聯營公司之投資	167,160
發展中物業	14,813,388
持作銷售的已落成物業	930,746
收購土地按金	631,945
擬發展項目預付款項	2,537,925
應收賬款、按金及其他應收款項	12,747,090
預繳稅項	26,658
按公平值經損益入賬的金融資產	28,656
現金及銀行結餘	1,737,291
合同負債	(3,559,273)
應計建築成本	(4,338,530)
借款	(15,758,870)
其他應付款項	(10,215,110)
遞延稅項負債(附註34)	(59,417)
	661,395
非控股權益	(176,313)
	485,082
出售資產淨值	2,460,638
視作出售附屬公司的收益淨額	2,945,720
	—[#]
由下列結付：	
於聯營公司股權之公平值(附註19(a))	2,945,720
於合營企業股權之公平值(附註19(b))	2,945,720
	2,945,720
	(1,737,291)
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(1,737,291)

[#] 少於人民幣1,000元

附註：公平值乃由管理層參考相關資產的估值報告後釐定。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

綜合財務報表附註

41. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

(b) 視作出售附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與數名投資者簽立若干合作協議，而該等投資者將向若干於廣州地區經營之附屬公司注資。

該等投資者注資後，本集團於該等附屬公司的實際股權已由100%攤薄至49%。該等附屬公司從事投資控股、物業發展、持有位於廣州的物業項目。視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團聯營公司。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於聯營公司之投資的初始確認成本。

下表概述於年內出售附屬公司的負債淨值，而其財務影響概述如下：

	二零一八年 人民幣千元
出售資產／(負債)淨值：	
物業、廠房及設備	1,039
按公平值經損益入賬的金融資產	3,300
遞延稅項資產(附註34)	7,454
發展中物業	14,235,229
持作銷售的已落成物業	3,620,253
擬發展項目預付款項	68,286
應收賬款、按金及其他應收款項	2,028,459
現金及銀行結餘	2,452,320
合同負債	(5,922,487)
應計建築成本	(3,014,944)
應付所得稅	(258,515)
借款	(9,632,137)
其他應付款項	(4,839,264)
	(1,251,007)
非控股權益	(91,554)
所出售負債淨額	(1,342,561)
視作出售附屬公司的收益淨額	1,342,561
	-
由下列結付：	
於聯營公司49%股權之公平值	-
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(2,452,320)

附註：公平值乃由管理層參考相關資產的估值報告。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

綜合財務報表附註

41. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

(b) 視作出售附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與數名投資者簽立若干注資協議，而該等投資者將向若干附屬公司注資。

投資者注資後，本集團於附屬公司的股權已由100%攤薄至45%或由100%攤薄至50%。該等附屬公司從事位於深圳的物業發展項目，並擁有擬發展項目預付款項。視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團合營企業。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於合營企業之投資的初始確認成本。

下表概述於本年度出售附屬公司的負債淨值，而其財務影響概述如下：

	二零一八年 人民幣千元
出售資產／(負債)淨值：	
物業、廠房及設備	68
擬發展項目預付款項	31,360
應收賬款、按金及其他應收款項	188,061
現金及銀行結餘	120,121
其他應付款項	(340,982)
所出售負債淨額	(1,372)
視作出售附屬公司的收益淨額	1,570,032
	1,568,660
由下列結付：	
於合營企業公司股權之公平值(附註19(b))	1,568,660
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(120,121)

附註：公平值乃由管理層參考相關資產的估值報告後釐定。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

綜合財務報表附註

42. 購股權

(a) 本公司購股權計劃

根據二零一九年六月十四日通過的股東決議案，首次公開發售後購股權計劃終止，新購股權計劃(「購股權計劃」)獲有條件採納，自二零一九年六月十四日起生效。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「購股權」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零一九年		二零一八年	
	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	3.478	516,756,000	3.339	470,514,000
年內授出	3.243	52,000,000	4.354	63,000,000
年內行使(附註35)	1.443	(16,673,000)	1.576	(5,284,000)
年內失效	3.669	(117,030,000)	3.465	(11,474,000)
於十二月三十一日	3.464	435,053,000	3.478	516,756,000

於二零一九年十二月三十一日，203,847,000份(二零一八年：178,156,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

綜合財務報表附註

42. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	歸屬期	每股 行使價 港元	購股權數目	
			二零一九年	二零一八年
二零一零年六月十日	二零一零年六月九日	3.105	5,350,000	5,350,000
二零一一年三月三十日	二零一一年三月二十九日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一二年四月二十四日	二零一二年四月二十三日	3.105	8,500,000	8,500,000
二零一二年七月二十三日	二零一二年七月二十二日	2.000	2,100,000	3,360,000
二零一三年七月二十三日	二零一三年七月二十二日	2.000	2,300,000	3,360,000
二零一四年七月二十三日	二零一四年七月二十二日	2.000	2,900,000	3,560,000
二零一五年七月二十三日	二零一五年七月二十二日	2.000	3,540,000	4,160,000
二零一六年六月六日	二零一六年六月五日	2.000	6,020,000	8,977,000
二零一七年六月六日	二零一七年六月五日	1.500	3,784,000	4,168,000
二零一八年六月六日	二零一八年六月五日	1.500	4,031,000	5,370,000
二零一九年六月六日	二零一九年六月五日	1.500	11,277,000	15,923,000
二零二〇年六月六日	二零二〇年六月五日	1.500	12,279,000	16,816,000
二零二一年六月六日	二零二一年六月五日	1.500	12,722,000	16,962,000
二零二二年六月六日	二零二二年六月五日	1.500	12,722,000	16,962,000
二零一五年二月二十一日	二零一五年二月二十日	2.610	—	1,200,000
二零一六年二月二十一日	二零一六年二月二十日	2.610	—	1,200,000
二零一七年二月二十一日	二零一七年二月二十日	2.610	—	1,200,000
二零一八年二月二十一日	二零一八年二月二十日	2.610	—	1,200,000
二零一九年二月二十一日	二零一九年二月二十日	2.610	—	1,200,000
二零二〇年二月二十一日	二零二〇年二月二十日	2.610	—	1,200,000
二零二一年七月十九日	二零二一年七月十八日	3.550	49,400,000	59,000,000
二零二二年七月十九日	二零二二年七月十八日	3.550	49,400,000	59,000,000
二零二三年七月十九日	二零二三年七月十八日	3.550	49,400,000	59,000,000
二零二四年七月十九日	二零二四年七月十八日	3.550	98,800,000	118,000,000
二零一八年九月二十二日	二零一八年九月二十一日	6.660	4,000,000	4,000,000
二零一九年九月二十二日	二零一九年九月二十一日	6.660	4,000,000	4,000,000
二零二〇年九月二十二日	二零二〇年九月二十一日	6.660	4,000,000	4,000,000
二零二一年九月二十二日	二零二一年九月二十一日	6.660	4,000,000	4,000,000
二零二二年九月二十二日	二零二二年九月二十一日	6.660	8,000,000	8,000,000
二零一八年十一月二十九日	二零一八年十一月二十八日	4.370	5,600,000	5,600,000
二零一九年十一月二十九日	二零一九年十一月二十八日	4.370	5,600,000	5,600,000
二零二〇年十一月二十九日	二零二〇年十一月二十八日	4.370	5,600,000	5,600,000
二零二一年十一月二十九日	二零二一年十一月二十八日	4.370	5,600,000	5,600,000
二零二二年十一月二十九日	二零二二年十一月二十八日	4.370	11,200,000	11,200,000
二零一九年四月三日	二零一九年四月二日	4.320	—	4,000,000
二零二〇年四月三日	二零二〇年四月二日	4.320	—	4,000,000
二零二一年四月三日	二零二一年四月二日	4.320	—	4,000,000
二零二二年四月三日	二零二二年四月二日	4.320	—	4,000,000
二零一九年六月十二日	二零一九年六月十一日	4.370	2,600,000	8,600,000
二零二〇年六月十二日	二零二〇年六月十一日	4.370	2,600,000	8,600,000
二零二一年六月十二日	二零二一年六月十一日	4.370	2,600,000	8,600,000
二零二二年六月十二日	二零二二年六月十一日	4.370	5,200,000	17,200,000
二零二〇年一月二十四日	二零二〇年一月二十三日	2.380	2,000,000	—
二零二一年一月二十四日	二零二一年一月二十三日	2.380	2,000,000	—
二零二二年一月二十四日	二零二二年一月二十三日	2.380	2,000,000	—
二零二三年一月二十四日	二零二三年一月二十三日	2.380	4,000,000	—
二零二〇年四月十二日	二零二〇年四月十一日	3.700	6,800,000	—
二零二一年四月十二日	二零二一年四月十一日	3.700	6,800,000	—
二零二二年四月十二日	二零二二年四月十一日	3.700	6,800,000	—
二零二三年四月十二日	二零二三年四月十一日	3.700	13,600,000	—
			435,053,000	516,756,000

綜合財務報表附註

42. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

本公司於二零一零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於二零一二年六月六日，本公司進一步向若干董事及僱員分別提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司分別於二零一四年二月二十一日及二零一四年八月二十一日向一名僱員及一名顧問提呈授出(「二零一四年二月授出」)合共11,000,000份以及向一名僱員提呈授出(「二零一四年八月授出」)合共3,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出(「二零一七年九月授出」)20,000,000份及(「二零一七年十一月授出」)28,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零一八年四月三日，本公司向本公司一名董事提呈授出(「二零一八年四月授出」)20,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一八年六月十一日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一八年六月授出」)43,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零一九年一月二十四日，本公司向本公司及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年一月授出」)18,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一九年四月十二日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年四月授出」)34,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年 七月 授出	二零一二年 六月 授出	二零一四年 二月 授出	二零一四年 八月 授出	二零一七年 七月 授出	二零一七年 九月 授出	二零一七年 十一月 授出	二零一八年 四月 授出	二零一八年 六月 授出	二零一九年 一月 授出	二零一九年 四月 授出
二項式期權模式下的公平值(千港元)	142,362	198,688	8,514	2,592	543,168	68,887	61,987	37,218	77,023	17,677	51,857
授出日期的股份收市價(港元)	1.71	1.39	2.60	2.83	3.55	6.66	4.26	4.31	4.35	3.69	2.37
行使價(港元)	2.00	1.50	2.61	2.84	3.55	6.66	4.37	4.32	4.37	3.70	2.38
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.30%	1.94%	2.05%	2.01%	2.23%	2.64%	2.93%	2.49%	2.26%
預期波幅	40%	44%	45%	43%	42%	43%	44%	44%	44%	45%	46%
預期購股權期限	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	6.0%	5.0%	無	無	無	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

綜合財務報表附註

42. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認購股權開支人民幣139,961,000元(二零一八年：人民幣260,612,000元)。

(b) 佳兆業健康集團購股權計劃

本公司非全資附屬公司佳兆業健康集團經營一項購股權計劃(「佳兆業健康計劃」)。佳兆業健康計劃乃根據於二零一五年六月八日舉行的股東特別大會採納，為期十年，以激勵或獎勵承授人為佳兆業健康集團及其附屬公司作出的貢獻或潛在貢獻。

根據佳兆業健康計劃，佳兆業健康集團可向合資格參與者(包括佳兆業健康集團或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、顧問、潛在僱員、管理人員或高級職員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及董事會全權認為將為或已為佳兆業健康集團及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人)授出購股權。

向佳兆業健康集團董事、高級管理人員或主要股東或彼等的任何聯繫人士授出購股權，須經佳兆業健康集團獨立非執行董事批准。此外，授予佳兆業健康集團主要股東或任何獨立非執行董事或彼等的任何聯繫人士的任何購股權，倘導致於截至授出日期(包括該日)止任何一年內因悉數行使已授出及將授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已向及將向該人士發行的股份(i)總值超過佳兆業健康集團於當日已發行股份之0.1%；及(ii)按各授出日期股份的收市價計算的總值超過5,000,000港元，則須獲股東於股東大會上批准。

已授出購股權的可行使期由佳兆業健康集團董事會全權釐定，並將不遲於自授出日期起計十年屆滿。於授出購股權時，佳兆業健康集團會規定行使前須持有購股權的最短時間。接納日期不得遲於提出要約之日後十四日。接納所授出的購股權須支付名義代價1港元。購股權股份的認購價不得低於以下三者中之較高者：(i)股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)股份面值。根據計劃可授出購股權所涉及的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團於批准佳兆業健康計劃當日已發行股本之10%。佳兆業健康計劃限額可不時增至股東批准當日已發行股份之10%。然而，因悉數行使尚未行使之購股權而可予發行的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團不時已發行股本之30%。於任何一年可授予每名合資格參與者的購股權所涉及的股份數目不得超過本公司不時已發行股份之1%。

綜合財務報表附註

42. 購股權(續)

(b) 佳兆業健康集團購股權計劃(續)

於二零一九年十二月三十一日，根據佳兆業健康計劃已授出但仍未行使的購股權所涉及的股份數目為259,140,000股(二零一八年：263,440,000股)，佔佳兆業健康集團當日已發行股份的5.1%(二零一八年：5.2%)。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無授出購股權。

購股權的公平值採用二項式期權定價模型根據以下數據計算：

授出日期	二零一五年 六月十六日	二零一五年 七月二十四日	二零一六年 九月十二日
授出日期的股價	0.780港元	0.690港元	0.350港元
行使價	0.784港元	0.784港元	0.400港元
預期波幅	73.49%	80.31%	76.75%
預期年期	5年	5年	6年
無風險利率	1.296%	1.230%	0.713%
預期股息收益率	5.17%	4.62%	0.00%
提早行使倍數			
— 董事及其聯繫人士	不適用	2.8倍	2.8倍
— 僱員或顧問	2.2倍	不適用	2.2倍

計算購股權公平值所使用的變量及假設根據佳兆業健康集團董事的最佳估計作出。購股權價值會因若干主觀假設所使用的不同變量而異。

特定類別購股權的詳情如下：

購股權類型	授出日期	歸屬期	行使期	行使價
2015A	二零一五年六月十六日	二零一五年六月十六日至 二零一九年六月十五日	二零一六年六月十六日至 二零二零年六月十五日	0.784港元
2015B	二零一五年七月二十四日 (附註)	二零一五年六月十六日至 二零一九年六月十五日	二零一六年六月十六日至 二零二零年六月十五日	0.784港元
2016	二零一六年九月十二日	二零一六年九月十二日至 二零一九年六月十五日	二零一七年九月十二日至 二零二零年九月十一日	0.400港元

附註：該購股權由佳兆業健康集團董事會於二零一五年六月十六日建議及授出(須經獨立股東批准)，其後於二零一五年七月二十四日(即根據香港財務報告準則第2號界定的授出日期)獲得批准。

綜合財務報表附註

42. 購股權(續)

(b) 佳兆業健康集團購股權計劃(續)

根據佳兆業健康集團計劃授出的購股權數目於年內的變動概列如下：

參與者類型	購股權類型	於		於		於	
		二零一八年 一月一日 尚未行使	年內沒收	二零一八年 十二月 三十一日及 二零一九年 一月一日 尚未行使	年內沒收	二零一九年 十二月 三十一日 尚未行使	年內沒收
武先生	2015B	74,070,000	—	74,070,000	—	74,070,000	
姜女士	2015B	74,070,000	—	74,070,000	—	74,070,000	
武先生	2016	38,000,000	—	38,000,000	—	38,000,000	
姜女士	2016	38,000,000	—	38,000,000	—	38,000,000	
武安生女士(附註)	2016	8,000,000	—	8,000,000	—	8,000,000	
僱員	2015A	3,800,000	—	3,800,000	(800,000)	3,000,000	
僱員	2016	30,000,000	(6,500,000)	23,500,000	(3,500,000)	20,000,000	
顧問	2015A	4,000,000	—	4,000,000	—	4,000,000	
		269,940,000	(6,500,000)	263,440,000	(4,300,000)	259,140,000	
可於年內行使		112,170,000		177,055,000		234,640,000	
加權平均行使價		0.622港元	0.400港元	0.627港元	0.471港元	0.630港元	

附註：武安生女士為佳兆業健康集團一間附屬公司之總經理兼銷售總監，並為武先生之胞妹。

董事認為，由顧問獲得之服務之公平值不能被可靠估計，與僱員進行之按權益結算以股份付款之交易乃按所授出股本工具之公平值計量。

(c) 佳兆業美好購股權計劃

本集團非全資附屬公司佳兆業美好經營一項購股權計劃(「佳兆業美好計劃」)。佳兆業美好計劃乃根據股東於二零一九年六月十八日通過之決議案採納。根據購股權計劃之條款，佳兆業美好可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業美好及其附屬公司任何成員公司之董事、僱員、高級人員及佳兆業美好任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據佳兆業美好計劃或佳兆業美好採納之任何其他佳兆業美好計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過佳兆業美好不時之已發行股份30%。

概不得於採納佳兆業美好計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業美好於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。

綜合財務報表附註

42. 購股權(續)

(c) 佳兆業美好購股權計劃(續)

佳兆業美好計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業美好股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)佳兆業美好股份之面值。

佳兆業美好計劃項下之購股權變動詳情如下：

	每股加權 平均行使價 港元	數目
於二零一九年一月一日	—	—
年內授出	15.7	11,450,000
於二零一九年十二月三十一日	15.7	11,450,000

於二零一九年七月十九日，佳兆業美好分別向佳兆業美好董事及佳兆業美好及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年七月授出」)2,750,000份及8,700,000份佳兆業美好股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	二零一九年 七月授出
二項式期權模式下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.7港元
行使價	15.7港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權期限	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以佳兆業美好股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

綜合財務報表附註

42. 購股權(續)

(c) 佳兆業美好購股權計劃(續)

於截至二零一九年十二月三十一日，概無購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(二零一八年：無)。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	於二零一九年 十二月三十一日 購股權數目
二零二零年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,290,000
二零二一年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,290,000
二零二二年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,290,000
二零二三年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	4,580,000
		11,450,000

43. 按類別劃分的金融工具

綜合財務狀況表內的資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)	27,035,652	18,196,025
長期銀行存款(附註28)	1,600,000	400,000
受限制現金(附註27)	6,016,455	6,792,292
短期銀行存款(附註28)	2,536,724	252,718
現金及銀行結餘(附註28)	26,824,859	15,479,139
	64,013,690	41,120,174
按公平值經損益入賬的金融資產		
按公平值經損益入賬的金融資產(附註20)	7,850,391	6,895,826

綜合財務狀況表內的負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按攤銷成本列值的金融負債		
應計建築成本	14,494,060	12,599,547
借款(附註31)	117,195,552	108,765,952
其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項)	24,572,291	19,039,975
租賃負債(附註30)	1,386,299	—
	157,648,202	140,405,474
按公平值經損益入賬的金融負債		
衍生金融工具(附註33)	82,807	—

綜合財務報表附註

44. 關連人士交易

(a) 關連人士姓名／名稱及關係

控股股東
郭英成先生

關連公司，由本公司主要股東控制的公司
深圳市富德資源投資有限公司

聯營公司

廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司，前稱廣東明家聯合移動科技股份有限公司
固安孔雀亭房地產開發有限公司
佳兆業聯合資產管理(北京)有限公司
深圳前海金土財富管理有限公司
廣東佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司
深圳市龍城廣場房地產開發有限公司
深圳深信產業控股有限公司，前稱深圳深信金融控股有限公司
深圳深信金融服務有限公司
深圳市深信資本管理有限公司
深圳市天佳實業發展有限公司
鄂州梁泰地產有限公司
武漢城市圈海吉星農產品物流有限公司
樂捷電子產品(深圳)有限公司
南方雙林生物製藥股份有限公司，前稱振興生化股份有限公司
昆明潤合房地產開發有限公司
佳兆業聯合金融集團控股有限公司
深圳市國免鵬星免稅商品有限公司
大廠回族自治縣佳通房地產開發有限公司
深圳市佳兆業三順實業發展有限公司
珠海市佳天宏房地產開發有限公司
深圳市佳泰佳兆業城市更新有限公司
廣東美思置業有限公司
深圳市景佳城市更新有限公司
海南自貿區香瑞園房地產開發有限公司
三亞佰佳世紀房地產開發有限公司
重慶渝盛業實業有限公司及其附屬公司

綜合財務報表附註

44. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士姓名／名稱及關係(續)

合營企業

廣州南天商業大廣場建設發展有限公司

惠州市愷樂居置業有限公司

深圳市佳賢置業發展有限公司

深圳力高宏業地產開發有限公司

深圳市佳德美奧旅遊開發有限公司、深圳市佳富東部旅遊開發有限公司、深圳市兆富德旅遊開發有限公司，合稱大鵬下沙合營發展專案

深圳市天地同昌投資發展有限公司

深圳市龍華佳兆業置業發展有限公司

深圳市公明佳兆業置業發展有限公司

深圳市銘揚佳兆業實業發展有限公司

深圳市佳兆業新秀城市更新有限公司

深圳市寶安佳兆業房地產開發有限公司

廣東佳盛房地產開發有限公司及其附屬公司

重慶新兆鑫實業有限公司

深圳市佳兆業致遠科技有限公司

深聯實業(深圳)有限公司

南京佳期房地產開發有限公司

湖南明泰置業發展有限公司及其附屬公司

中山富港房地產開發有限公司

深圳市佳兆業致遠投資諮詢有限公司

東莞佳兆業實業有限公司

杭州億佳置業有限公司及其附屬公司

河南省佳兆業房地產開發有限公司

新鄉市佳兆業房地產開發有限公司

綜合財務報表附註

44. 關連人士交易 (續)

(a) 關連人士姓名／名稱及關係(續)

合營企業(續)

南京佳兆業佳御房地產開發有限公司
 佳兆業科技產業(深圳)有限公司及其附屬公司
 佳兆業地產(上海)有限公司及其附屬公司
 武漢市佳兆業物流有限公司及其附屬公司
 桃源建設(深圳)有限公司及其附屬公司
 重慶興佳業實業有限公司及其附屬公司
 長沙市佳兆業物流有限公司及其附屬公司
 鞍山佳兆業商業管理有限公司
 中山市佳駿房地產開發有限公司
 佳兆業創享域科技(深圳)有限責任公司及其附屬公司
 惠州市佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司
 深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司
 佳兆業國承置業(深圳)有限公司
 深圳市南山佳兆業置業發展有限公司
 深圳一號倉物流園有限公司
 深圳市明光致遠實業發展有限公司
 深圳市福田佳兆業投資諮詢有限公司
 遼寧匯利房地產開發有限公司

(b) 主要管理層酬金

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
董事袍金	795	765
薪酬及其他短期僱員福利	135,740	129,035
酌情花紅	2,563	3,259
退休金計劃供款	488	703
以股份為基礎的付款	92,440	151,773
	232,026	285,535

綜合財務報表附註

44. 關連人士交易(續)

(c) 交易

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自一間聯營公司的廣告收入		4,245	9,434
來自聯營公司的物業管理費收入		45,151	9,170
由一間聯營公司收取的財務諮詢費用		38,345	74,551
來自聯營公司的利息收入(附註9)		3,337	3,535
由一間關連公司收取的利息開支	i	—	29,852
由一間聯營公司收取的利息開支	ii	241,471	54,273
由一名控股股東收取的租金開支	iii	1,140	1,140

附註：

- (i) 來自一間關連公司的貸款以12.0%(二零一八年：12.0%)的年利率計算利息開支。
- (ii) 來自聯營公司的貸款以12.0%(二零一八年：4.4%至14.0%)的年利率計算利息開支。
- (iii) 此代表就各辦公室物業向控股股東郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

(d) 與關連人士的結餘

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自聯營公司的貸款(附註31(e))	(5,000)	(1,240,550)
來自一間關連公司的貸款(附註31(d))	(108,781)	(108,781)
應收聯營公司的其他收益—計入應收貿易賬款	59,766	—
應收合營企業的其他收益—計入應收貿易賬款	29,499	—
預付一間聯營公司的財務諮詢費用—計入預付款項	—	153,253
應收聯營公司款項(附註24)	4,043,116	4,045,190
應收合營企業款項(附註24)	7,292,123	891,612
應付聯營公司款項(附註32)	(2,087,243)	(1,018,000)
應付合營企業款項(附註32)	(11,011,816)	(2,246,498)
應付一間關連公司的利息—計入其他應付款項的應計利息	(235,535)	(235,535)

綜合財務報表附註

45. 報告期後事項

- (i) 二零二零年初爆發二零一九年新型冠狀病毒疫情(「二零一九年新型冠狀病毒疫情」)後，國家／地區實行了一系列預防及控制措施。本集團將密切留意二零一九年新型冠狀病毒疫情的發展並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於此等財務報表獲授權日期，本集團尚未發現二零一九年新型冠狀病毒疫情對綜合財務報表有任何重大不利影響。
- (ii) 於二零二零年一月十五日，本公司發行本金總額為500,000,000美元(約人民幣3,488,100,000元)的二零二五年到期優先票據。優先票據按10.5%的年利率計息，並須每半年支付一次。優先票據的到期日為二零二五年一月十五日。
- (iii) 於二零二零年一月二十三日，本公司發行本金總額為300,000,000美元(約人民幣2,092,860,000元)的二零二五年到期優先票據。優先票據按9.95%的年利率計息，並須每半年支付一次。優先票據的到期日為二零二五年七月二十三日。
- (iv) 於二零二零年二月二十日，本公司發行本金總額為400,000,000美元(約人民幣2,790,480,000元)的二零二一年到期優先票據。優先票據按6.75%的年利率計息，並須每半年支付一次。優先票據的到期日為二零二一年二月十八日。

綜合財務報表附註

46. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零一九年十二月三十一日的財務狀況表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	58,788,957	43,543,979
按公平值經損益入賬的金融資產	97,690	1,008,181
	58,886,647	44,552,160
流動資產		
按公平值經損益入賬的金融資產	6,637	6,637
按金及其他應收款項	2,190,510	2,075,346
現金及銀行結餘	2,201,098	179,307
	4,398,245	2,261,290
流動負債		
借款	4,523,551	3,409,648
其他應付款項	623,280	197,948
衍生金融工具	82,807	—
	5,229,638	3,607,596
流動負債淨額	(831,393)	(1,346,306)
總資產減流動負債	58,055,254	43,205,854
非流動負債		
借款	53,998,950	38,270,346
資產淨值	4,056,304	4,935,508
權益		
股本(附註35)	534,844	533,389
股份溢價(附註35)	5,546,561	6,168,607
儲備(附註(a))	(2,025,101)	(1,766,488)
權益總額	4,056,304	4,935,508

已由董事會於二零二零年三月三十一日批准及授權刊發。

郭英成
董事麥帆
董事

綜合財務報表附註

46. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

附註：

(a) 本公司之儲備變動

	購股權儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	167,972	(922,983)	(755,011)
年度虧損及全面虧損總額	–	(1,257,647)	(1,257,647)
行使購股權時發行股份	(2,727)	–	(2,727)
以股份為基礎的付款	257,263	–	257,263
購股權失效	(8,366)	–	(8,366)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日的結餘	414,142	(2,180,630)	(1,766,488)
年度虧損及全面虧損總額	–	(317,334)	(317,334)
行使購股權時發行股份	(9,351)	–	(9,351)
以股份為基礎的付款	140,804	–	140,804
購股權失效	(72,732)	–	(72,732)
於二零一九年十二月三十一日的結餘	472,863	(2,497,964)	(2,025,101)

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零零一年七月二十七日	有限責任公司	714,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司	中國 二零零四年三月二十六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業集團(深圳)有限公司	中國 一九九九年六月三日	有限責任公司	人民幣2,826,163,980元	100%	100%	物業開發
深圳市南澳佳兆業房地產 開發有限公司	中國 二零零四年二月十五日	有限責任公司	人民幣640,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州燦榮房產有限公司	中國 一九九四年一月十四日	有限責任公司	人民幣35,926,506元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(營口)有限公司	中國 二零一零年十二月十四日	有限責任公司	人民幣372,570,000元	不適用 (附註iii)	100%	物業開發
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司	中國 二零一零年十二月二十日	有限責任公司	68,300,000港元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理(綏中)有限公司	中國 二零一零年十二月二十日	有限責任公司	人民幣144,653,000元	100%	100%	酒店管理
株州佳兆業置業有限公司	中國 二零一一年一月十三日	有限責任公司	600,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業置業(南充)有限公司	中國 二零一零年十二月二十八日	有限責任公司	人民幣850,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
佳兆業地產(本溪)有限公司	中國 二零一一年三月七日	有限責任公司	210,000,000港元	100%	100%	物業開發
珠海市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一一年六月九日	有限責任公司	人民幣518,000,000元	100%	100%	物業開發
八凱房地產開發(濰坊)有限公司	中國 二零一一年六月二十二日	有限責任公司	50,000,000美元	不適用 (附註i)	100%	物業開發
佳兆業地產(武漢)有限公司	中國 二零一一年七月一日	有限責任公司	人民幣547,528,247元	100%	100%	物業開發
佳兆業旅遊開發有限公司	中國 二零一一年七月十五日	有限責任公司	93,600,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(綏中)有限公司	中國 二零一一年七月十五日	有限責任公司	246,500,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(遼陽)有限公司	中國 二零一一年八月二十四日	有限責任公司	31,000,000美元	100%	100%	物業開發
鞍山佳兆業商業管理有限公司	中國 二零一一年九月二十六日	有限責任公司	26,582,581美元	不適用 (附註i)	100%	商業管理
佳兆業新都置業(青島)有限公司	中國 二零一三年二月十八日	有限責任公司	60,000,000美元	100%	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發有限公司	中國 一九九二年四月十一日	有限責任公司	人民幣98,040,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零七年一月二十九日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	不適用 (附註ii)	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
佳兆業物業管理(深圳)有限公司	中國 一九九九年十月二十日	有限責任公司	人民幣310,000,000元	100%	100%	物業管理
佳兆業商業集團有限公司	中國 二零零四年七月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	中國 一九九七年三月二十一日	有限責任公司	人民幣12,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	中國 二零零五年十月二十七日	有限責任公司	人民幣202,500,000元	100%	100%	物業開發
東莞市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零四年九月六日	有限責任公司	人民幣38,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈盛房地產開發有限公司	中國 二零零六年三月三日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳博房地產開發有限公司	中國 二零零七年九月十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發有限公司	中國 二零零八年七月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	80%	100%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	中國 二零零七年六月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈泰房地產開發有限公司	中國 二零零七年一月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
江陰市泰昌房地產開發有限公司	中國 二零零七年 十一月二十二日	有限責任公司	人民幣155,000,000元	100%	100%	物業開發
南充市佳兆業房地產有限公司	中國 二零一零年十二月十日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
兆瑞景地產(營口)有限公司	中國 二零一零年十二月十四日	有限責任公司	21,056,200美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(鞍山)有限公司	中國 二零一零年十二月十六日	有限責任公司	67,000,000美元	不適用	不適用	物業開發 (附註iii)
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司	中國 二零一一年六月三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
鞍山君匯上品房地產開發有限公司	中國 二零一一年六月二十八日	有限責任公司	24,210,830美元	100%	100%	物業開發
萬瑞發地產(鞍山)有限公司	中國 二零一一年六月二十八日	有限責任公司	19,115,864美元	100%	100%	物業開發
東莞市城市綠洲花園房地產 開發有限公司	中國 二零一一年十月二十一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海向益管理諮詢有限公司	中國 二零一一年十一月三日	有限責任公司	人民幣25,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶深聯投資有限公司	中國 二零一二年八月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	60%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
東莞市御龍山房地產開發有限公司	中國 二零一三年四月九日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶談訊物聯網科技有限公司	中國 二零一三年十一月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業電子商務(深圳)有限公司	中國 二零一四年二月二十四日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市一號倉佳速網絡有限公司	中國 二零一四年十二月九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
博羅縣桂芳園房地產開發有限公司	中國 二零一八年十一月十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	不適用 (附註ii)	100%	物業開發
武漢市海鼎置業有限責任公司	中國 二零零二年 十一月二十二日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
上海裕灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一六年十一月十日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	75%	75%	物業開發
重慶市新事通房地產開發有限公司	中國 二零一六年 十二月二十七日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳圳華港灣企業有限公司	中國 一九八四年五月三日	有限責任公司	人民幣21,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市南澳大酒店有限公司	中國 二零零零年九月四日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	不適用 (附註ii)	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
深圳三聯肯渡製藥股份有限公司	中國 一九九五年九月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業開發
紹興鴻佳置業有限公司	中國 二零一六年七月二十五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	70%	70%	物業開發
廣州國際玩具禮品城有限公司	中國 二零零三年十月三十一日	有限責任公司	人民幣370,000,000元	90%	不適用 (附註ii)	物業開發
珠海市佳駿投資有限公司	中國 二零一六年五月十八日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南湘永房地產開發有限公司	中國 二零零九年十月十二日	有限責任公司	人民幣408,160,000元	不適用 (附註ii)	100%	物業開發
南京佳兆業佳御房地產開發有限公司	中國 二零一六年七月二十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	不適用 (附註ii)	100%	物業開發
新鄭市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一七年七月十四日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	100%	100%	物業開發
蘇州市同佳房地產開發有限公司	中國 二零一六年七月十七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
中山富澤房地產開發有限公司	中國 二零一五年三月十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
杭州佳欣置業有限公司	中國 二零一六年九月十八日	有限責任公司	人民幣4,093,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
杭州萬冊置業有限公司	中國 二零一六年八月十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南鼎誠達房地產開發有限公司	中國 二零一二年九月二十六日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
中山富港房地產開發有限公司	中國 二零一七年三月十六日	有限責任公司	人民幣150,600,000元	不適用 (附註ii)	80%	物業開發
嘉善尚灣房地產開發有限公司	中國 二零一七年十月十三日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市桂芳園實業有限公司	中國 二零零三年十月十三日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市金湖房地產有限公司	中國 一九九三年三月二十六日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	不適用 (附註ii)	100%	物業開發
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零六年十一月十四日	有限責任公司	人民幣204,680,000元	100%	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發有限公司	中國 二零零四年十一月五日	有限責任公司	人民幣420,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零七年八月二十一日	有限責任公司	人民幣220,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零零年十一月十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
深圳市泰建建築工程有限公司	中國 二零零七年七月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	建築工程
深圳市興沃爾房地產開發有限公司	中國 一九九九年一月二十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	中國 二零零七年一月十七日	有限責任公司	人民幣35,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市華盛投資有限公司	中國 二零零七年八月二十九日	有限責任公司	人民幣60,000,000元	不適用 (附註ii)	100%	物業開發
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零八年六月二日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	中國 一九九七年六月十七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理江陰有限公司	中國 二零零九年十月十五日	有限責任公司	人民幣150,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市天利安實業發展有限公司	中國 二零零二年九月四日	有限責任公司	人民幣46,000,000元	100%	100%	物業開發
江蘇佳兆業投資有限公司	中國 二零一零年五月十八日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
寶吉工藝品(深圳)有限公司	中國 一九八八年十二月二十八日	有限責任公司	人民幣877,725,000元	100%	100%	物業開發
江陰水岸華府房地產開發有限公司	中國 二零一零年十二月十日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
浙江伍豐置業有限公司	中國 二零一零年一月七日	有限責任公司	人民幣260,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰金翠園房地產開發有限公司	中國 二零一一年二月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
大連市佳兆業商業經營管理有限公司	中國 二零一一年三月十八日	有限責任公司	人民幣120,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一一年四月十九日	有限責任公司	人民幣800,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業東戴河房地產開發有限公司	中國 二零一一年七月六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南明泰置業發展有限公司	中國 二零零零年十月十二日	有限責任公司	人民幣310,000,000元	不適用 (附註ii)	100%	物業開發
深圳市悅峰投資有限公司	中國 二零一二年四月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州市雅翔房地產開發有限公司	中國 二零一二年五月七日	有限責任公司	人民幣918,370,000元	60.48% (附註40(c))	不適用 (附註ii)	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司	中國 二零一一年十二月三十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	51%	100%	物業開發
佳兆業地產(上海)有限公司	中國 二零一二年七月十七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	不適用 (附註i)	100%	物業開發
武漢市佳兆業投資有限公司	中國 二零一二年七月十三日	有限責任公司	人民幣250,000,000元	100%	100%	物業開發
上海金灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一二年八月二日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰濱江雅園房地產開發有限公司	中國 二零一二年九月十四日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
大連華普置業有限公司	中國 二零零九年十二月九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
上海嘉灣兆業房地產有限公司	中國 二零一二年十二月二十四日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業文化體育(深圳)有限公司	中國 二零一三年一月二十五日	有限責任公司	人民幣72,000,000元	90%	90%	商業管理
佳兆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年三月六日	有限責任公司	人民幣40,820,000元	100%	100%	物業開發
成都天佳置業有限公司	中國 二零一三年四月十九日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
深圳市佳旺基房地產開發有限公司	中國 二零一零年二月五日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	70%	70%	物業開發
武漢市君匯房地產開發有限公司	中國 二零一三年五月二十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海瀛灣兆業房地產有限公司	中國 二零一三年六月二十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海榮灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年十月十七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司	中國 二零一三年十月十五日	有限責任公司	428,999,750港元	100%	100%	物業開發
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年六月二十六日	有限責任公司	人民幣98,000,000元	100%	100%	物業開發
上海誠灣兆業房地產有限公司	中國 二零一三年八月二日	有限責任公司	人民幣58,820,000元	100%	100%	物業開發
湖南達業房地產開發有限公司	中國 二零一三年八月九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年十一月十三日	有限責任公司	人民幣946,675,000元	100%	100%	物業開發
廣州市兆昌房地產開發有限公司	中國 二零一三年六月二十一日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	94.9% (附註40(c))	不適用 (附註ii)	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
四川天姿置業有限公司	中國 二零零六年九月十五日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
豐隆集團有限公司	中國 一九九三年十月二十九日	有限責任公司	人民幣168,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	中國 一九九四年一月十四日	有限責任公司	256,026,685港元	100%	100%	物業開發
佳兆業科技(惠州)有限公司	中國 二零零八年三月二十四日	有限責任公司	3,794,256美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產江陰有限公司	中國 二零零九年十月十五日	有限責任公司	人民幣450,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(遼寧)有限公司	中國 二零一零年一月二十八日	有限責任公司	人民幣1,086,670,000元	100%	100%	物業開發
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司	中國 二零零七年六月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
萬裕昌計算機技術開發(深圳) 有限公司	中國 二零零一年十月二十六日	有限責任公司	2,000,000港元	100%	100%	商業管理
佳兆業集團有限公司	香港 一九九九年七月十六日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	物業開發
北京金貿財迅信息有限公司	中國 二零零五年十二月五日	有限責任公司	人民幣24,400,000元	100%	100%	商業管理
東升投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年七月二十五日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
瑞景投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年七月二十三日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	中國 二零零八年二月二日	有限責任公司	40,000,000美元	100%	100%	商業管理
泰安達投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年三月二日	有限責任公司	2美元	100%	100%	投資控股
萬瑞發投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
泰和盛投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年三月二日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
泰昌利投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年三月二日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
萬晉昌投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
萬瑞昌投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
萬泰昌投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
深圳市佳兆業酒店管理有限公司	中國 二零一零年九月十五日	有限責任公司	人民幣110,750,000元	100%	100%	酒店管理
香港佳兆業實業有限公司	香港 二零一零年十一月二十四日	有限責任公司	1,000美元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
常州佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一零年十二月八日	有限責任公司	人民幣506,958,095元	100%	100%	物業開發
熙華投資有限公司	香港 二零一一年九月二十一日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零一一年十一月十七日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市德弘管理諮詢有限公司	中國 二零一一年十一月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	100%	100%	商業管理
行裕有限公司	英屬處女群島 二零一二年五月二日	有限責任公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
成都市鼎誠達房地產開發有限公司	中國 二零一二年七月六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業左博置業(深圳)有限公司	中國 二零一二年八月二十一日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司	中國 二零一二年八月一日	有限責任公司	244,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(丹東)有限公司	中國 二零一二年十月三十日	有限責任公司	50,500,000美元	100%	100%	物業開發
深圳市西鄉佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年五月二十七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
焯楓有限公司	英屬處女群島 二零一三年五月二十一日	有限責任公司	10,000美元	100%	100%	投資控股
惠東縣佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年二月十三日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	不適用 (附註ii)	100%	物業開發
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年二月二十日	有限責任公司	人民幣196,000,000元	100%	100%	物業開發
成都錦城佳業房地產開發有限公司	中國 二零一四年二月二十四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
南京奧信房地產開發有限公司	中國 二零一一年十一月十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海青灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年八月二十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
成都市錦新瑞房地產開發有限公司	中國 二零一二年十一月七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳冠洋房地產有限公司	中國 二零零九年六月五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市傑領資訊諮詢有限公司	中國 二零一四年十一月三日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業管理

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
海南佳兆業實業集團有限公司	中國 二零一零年四月二十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州佳兆業投資諮詢有限公司	中國 二零一零年三月八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	55%	55%	物業開發
深圳市佳兆業置業有限公司	中國 二零一二年九月七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市觀瀾佳兆業置業發展有限公司	中國 二零一三年八月三十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市吉瑞置業發展有限公司	中國 二零一四年九月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市吉麗房地產開發有限公司	中國 二零一九年十月二十五日	有限責任公司	人民幣632,800,000元	100%	不適用	物業開發
青海製藥廠有限公司	中國 二零二零年五月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	54.84% (附註40(b))	不適用	製造及買賣藥品
廣州市景晟房地產開發有限公司	中國 二零一九年八月八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	不適用	物業開發
大連世展房地產開發有限公司	中國 二零一四年一月二十六日	有限責任公司	人民幣138,000,000元	100% (附註iv)	不適用	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
重慶瓊洲置業發展有限公司	中國 二零一八年七月三十一日	有限責任公司	人民幣20,080,000元	100% (附註iv)	不適用	物業開發
寧波康正置業有限公司	中國 二零一七年十月二十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	30%	30%	物業開發
衡陽恒基置業有限公司	中國 二零一零年十月二十七日	有限責任公司	人民幣81,600,000元	51%	51%	物業開發
中山佳旭房地產開發有限公司	中國 二零一八年八月二十三日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	80%	100%	物業開發
成都華冠可恒科技有限公司	中國 二零一七年六月二十六日	有限責任公司	人民幣40,816,327元	51%	51%	物業開發
成都錦熙晟榮房地產開發有限公司	中國 二零一七年四月二十六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業開發
青島佳科房地產開發有限公司	中國 二零一八年十二月二十五日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業開發
佛山市佛佳房地產開發有限公司	中國 二零一八年五月二十四日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
霸州市裕景軒房地產開發有限公司	中國 二零一七年八月八日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市龍飛紡織工業有限責任公司	中國 一九九二年十月二十日	有限責任公司	人民幣359,693,539元	95% (附註iv)	不適用	物業開發
成都佳瑞華房地產開發有限公司	中國 二零一七年十月十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
興博通電子(深圳)有限公司	中國 二零零一年五月二十八日	有限責任公司	人民幣390,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市保利建業投資有限公司	中國 二零一二年十一月六日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	53.40%	53.4%	物業開發
蘇州市佳源華府房地產開發有限公司	中國 二零一八年一月十七日	有限責任公司	人民幣50,209,400元	100%	100%	物業開發
深圳市瑞景信息諮詢有限公司	中國 二零一七年一月十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳尚投資有限公司	中國 二零一七年八月一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	70%	70%	物業開發

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
深圳市達盛通置業有限公司	中國 二零一六年四月二十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	30%	30%	物業開發
深圳市航運集團有限公司	中國 一九八二年三月二十四日	有限責任公司	人民幣70,000,000元	70%	70%	水路客運及貨運
平谷諾信置業(大連)有限公司	中國 二零一一年十一月八日	有限責任公司	人民幣90,812,600元	100% (附註iv)	不適用	物業開發
深圳市鵬星船務有限公司	中國 一九八二年十二月一日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	70%	70%	水路客運及貨運
深圳市足球俱樂部有限公司	中國 一九九四年十月二十八日	有限責任公司	人民幣110,000,000元	90%	90%	文化營運
佳兆業美好集團有限公司	開曼群島 二零一八年十月十三日	有限責任公司	人民幣1,232,000元	75%	75%	投資控股
中山市潤邦房地產開發有限公司	中國 二零一二年五月二十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業開發
成都盛世鳳巢置業有限公司	中國 二零一四年一月七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100% (附註iv)	物業開發
重慶鼎鑄實業發展有限公司	中國 二零一八年六月二十八日	有限責任公司	人民幣18,000,000元	不適用 (附註ii)	100% (附註iv)	物業開發
珠海浩輝商務服務有限公司	中國 二零一五年五月二十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100% (附註iv)	商業管理

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	
新鄉市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一八年八月二十三日	有限責任公司	人民幣10,000元	51% (附註ii)	100%	物業開發
綏中佳悅房地產開發有限公司	中國 二零一八年八月二十一日	有限責任公司	人民幣5,000元	100%	100%	物業開發
張家港市佳兆業上品房地產開發有限公司	中國 二零一八年七月二日	有限責任公司	人民幣5,000元	100%	不適用	物業開發
徐州佳樂房地產開發有限公司	中國 二零一八年六月二十七日	有限責任公司	人民幣17,500,000元	51%	51%	物業開發
紹興明悅置業有限公司	中國 二零一六年七月二十五日	有限責任公司	人民幣2,000元	51%	100%	物業開發

附註：

- (i) 本集團就出售若干附屬公司的若干股權與數名投資者訂立協議。股份轉讓後，本集團失去對該等附屬公司的控制。該等公司不再為本集團附屬公司，並以權益法入賬為本集團合營公司。見附註41(a)。
- (ii) 本集團就注資若干附屬公司與數名投資者簽立若干協議。注資後，本集團於該等附屬公司的股權已由100%攤薄，並失去該等附屬公司控制權。該等公司不再為本集團附屬公司，並以權益法入賬為本集團合營企業及聯營公司。見附註41(b)。
- (iii) 本集團透過出售公司向獨立第三方出售其持作銷售的已落成物業及發展中物業。代價於截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度以收益列賬。
- (iv) 本集團透過收購附屬公司收購資產。見附註40(a)。
- (v) 董事認為，上表所列的本公司附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值之主要部分。董事認為列出其他附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

下表載列本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日擁有個別重大非控股權益的非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點	由非控股權益持有的擁有 權權益及投票權比例		分配至非控股權益的 全面收益總額		累計非控股權益	
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
深圳航運及其附屬公司 (「深圳航運集團」)(附註i)	中國	30%	30%	16,238	60,344	10,314,280	10,298,042

附註：

- i 於二零一九年十二月三十一日，本集團持有深圳航運70%股權(二零一八年：70%)，其間接持有深圳圳華港灣企業有限公司51%股權(二零一八年：51%)。
- ii 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立合作協議，同意本集團與投資者成立若干附屬公司，總出資額為人民幣8,211,000,000元及人民幣7,889,000,000元(二零一八年：人民幣1,632,000,000元及人民幣1,568,000,000元)，以取得土地作進一步發展。注資後，本集團及投資者分別持有該等附屬公司51%及49%(二零一八年：51%及49%)的股權。

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司詳情(續)

本集團擁有個別重大非控股權益的附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前之金額。

	深圳航運集團	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	17,414,404	16,957,815
非流動資產	3,208,906	771,977
流動負債	(4,583,505)	(2,693,926)
非流動負債	(977,507)	(27,695)
權益	15,062,298	15,008,171
本公司擁有人應佔權益	4,748,018	4,710,129
非控股權益應佔權益	10,314,280	10,298,042

	深圳航運集團	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	898,178	826,598
年度溢利	65,983	187,923
年度其他全面收益／(虧損)	(11,856)	13,227
本公司擁有人應佔全面收益總額	37,889	140,806
非控股權益應佔全面收益總額	16,238	60,344
年度全面收益總額	54,127	201,150
經營活動所得現金淨額	92,976	632,826
投資活動所用現金淨額	(1,297,276)	(664,883)
融資活動所得現金淨額	1,404,013	57,076
現金流入／(流出)淨額	199,713	25,019

* 金額少於人民幣1,000元

財務概要

綜合財務狀況表

	十二月三十一日				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	4,819,506	3,055,880	2,551,580	1,087,064	760,171
使用權資產	1,358,516	–	–	–	–
投資物業	35,309,000	35,930,000	32,025,830	30,690,680	20,738,703
土地使用權	753,493	669,078	395,815	163,178	162,942
於聯營公司之投資	11,918,789	7,072,822	5,284,835	1,331,121	783,175
於合營企業之投資	14,092,325	8,677,152	6,818,118	931,751	–
可供出售金融資產	–	–	4,400,796	154,538	–
按公平值經損益入賬的金融資產	7,807,357	6,567,622	–	–	–
應收賬款、按金及其他應收款項	553,500	1,652,852	823,860	–	–
商譽及無形資產	1,238,218	1,105,288	1,206,237	217,798	–
長期銀行存款	1,600,000	400,000	–	–	1,479
可換股債券應收款項	–	–	41,328	–	–
遞延稅項資產	864,268	784,310	9,699	26,543	32,207
	80,314,972	65,915,004	53,558,098	34,602,673	22,478,677
流動資產					
發展中物業	63,674,746	64,764,338	68,066,413	60,559,839	63,861,735
持作銷售的已落成物業	13,003,874	13,130,534	18,170,966	16,246,233	17,663,012
存貨	260,302	105,305	2,714	–	–
可供出售金融資產	–	–	–	13,104	10,000
收購土地按金	19,891,354	19,445,196	21,422,522	17,693,750	4,002,386
擬發展項目預付款項	23,782,080	19,080,815	15,925,608	13,620,415	10,566,950
應收賬款、按金及其他應收款項	33,461,565	22,600,171	14,124,677	5,786,042	5,357,835
預繳稅項	1,092,397	1,134,324	850,499	727,280	298,157
受限制現金	6,016,455	6,792,292	7,939,574	5,696,597	969,403
按公平值經損益入賬的金融資產	43,034	328,204	96,467	–	–
短期銀行存款	2,536,724	252,718	1,232,206	56,917	13,974
現金及銀行結餘	26,824,859	15,479,139	11,998,423	10,819,117	2,324,546
	190,587,390	163,113,036	159,830,069	131,219,294	105,067,998

財務概要

綜合財務狀況表(續)

	十二月三十一日				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動負債					
自顧客收取的墊款及已收按金	—	—	29,564,933	27,973,395	14,524,168
合同負債	39,388,659	39,154,089	—	—	—
應計建築成本	14,494,060	12,599,547	15,170,791	10,704,790	14,591,720
應付所得稅	10,739,849	7,773,315	5,649,679	4,440,460	3,989,909
租賃負債	159,694	—	—	—	—
借款	31,891,998	16,965,694	22,173,037	7,762,301	33,713,019
其他應付款項	27,011,322	19,917,262	17,315,611	7,652,852	5,959,975
金融衍生工具	82,807	—	—	263,822	—
	123,768,389	96,409,907	89,874,051	58,797,620	72,778,791
流動資產淨值	66,819,001	66,703,129	69,956,018	72,421,674	32,289,207
資產總值減流動負債	147,133,973	132,618,133	123,514,116	107,024,347	54,767,884
非流動負債					
租賃負債	1,226,605	—	—	—	—
借款	85,303,554	91,800,258	89,000,150	79,774,515	38,405,150
其他應付款項	10,248	—	104,171	—	—
遞延稅項負債	4,886,993	4,478,563	4,411,645	4,203,433	3,163,089
	91,427,400	96,278,821	93,515,966	83,977,948	41,568,239
資產淨值	55,706,573	36,339,312	29,998,150	23,046,399	13,199,645
權益					
股本	534,844	533,389	532,865	450,450	450,450
股份溢價	5,546,561	6,168,607	6,913,069	4,253,704	4,253,704
儲備	19,634,942	14,938,114	11,641,988	8,241,973	8,845,390
本公司擁有人應佔權益	25,716,347	21,640,110	19,087,922	12,946,127	13,549,544
非控股權益	29,990,226	14,699,202	10,910,228	10,100,272	(349,899)
權益總值	55,706,573	36,339,312	29,998,150	23,046,399	13,199,645

財務概要

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	48,021,685	38,704,967	32,779,347	17,771,517	10,926,535
銷售成本	(34,191,622)	(27,576,209)	(23,845,129)	(15,459,546)	(10,583,158)
毛利	13,830,063	11,128,758	8,934,218	2,311,971	343,377
其他收益及(虧損)淨額	(677,844)	(638,696)	(123,454)	(560,512)	(216,339)
出售附屬公司收益淨額	245,581	—	—	—	—
視作出售附屬公司收益淨額	2,460,638	2,912,593	—	—	—
銷售及市場推廣成本	(1,996,166)	(1,262,466)	(896,012)	(842,695)	(559,419)
行政開支	(3,350,817)	(2,601,078)	(2,501,232)	(1,745,262)	(1,066,169)
投資物業公平值收益	178,419	212,374	2,088,849	4,161,371	3,824,520
金融衍生工具公平值虧損	(82,191)	—	(969,204)	(21,500)	(42,219)
分階段收購一間附屬公司虧損	—	—	(146,258)	—	—
經營溢利	10,607,683	9,751,485	6,386,907	3,303,373	2,283,751
應佔聯營公司業績	92,619	239,913	31,685	(40,578)	(3,586)
應佔合營企業業績	(197,697)	(48,726)	37	8,223	—
融資收入	580,269	402,511	1,486,084	39,236	10,717
融資成本	(1,615,271)	(2,573,298)	(1,238,286)	(2,159,602)	(2,117,161)
融資(成本)／收入淨額	(1,035,002)	(2,170,787)	247,798	(2,120,366)	(2,106,444)
消除金融負債收益	—	—	—	716,143	—
除所得稅前溢利	9,467,603	7,771,885	6,666,427	1,866,795	173,721
所得稅開支	(5,303,595)	(4,477,629)	(3,622,579)	(2,214,306)	(1,428,205)
年內溢利／(虧損)	4,164,008	3,294,256	3,043,848	(347,511)	(1,254,484)

財務概要

綜合損益及其他全面收益表(續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
其他全面(虧損)/收益， 包括重新分類調整					
其後可能分類至損益的項目：					
可供出售金融資產之公平值虧損， 扣除稅項	—	—	—	(210)	—
換算境外業務的匯兌差額	(25,165)	6,641	(6,387)	—	—
年度其他全面(虧損)/收益， 包括重新分類調整	(25,165)	6,641	(6,387)	(210)	—
年度全面收益/(虧損)總額	4,138,843	3,300,897	3,037,461	(347,721)	(1,254,484)
以下人士應佔年度溢利/(虧損)：					
本公司擁有人	4,594,265	2,750,206	3,284,889	(612,380)	(1,121,577)
非控股權益	(430,257)	544,050	(241,041)	264,869	(132,907)
	4,164,008	3,294,256	3,043,848	(347,511)	(1,254,484)
以下人士應佔年度全面收益/ (虧損)總額：					
本公司擁有人	4,578,816	2,734,394	3,283,297	(612,590)	(1,121,577)
非控股權益	(439,973)	566,503	(245,836)	264,869	(132,907)
	4,138,843	3,300,897	3,037,461	(347,721)	(1,254,484)

佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

中國深圳市羅湖區人民南路嘉里中心 3306 室

電話：(86) 755 2518 1818

香港中環皇后大道中 99 號中環中心 30 樓

電話：(852) 8202 6888

www.kaisagroup.com

