



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司



2019 年報 Annual Report

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability under the name of "Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)" and carrying on business in Hong Kong as "Guorui Properties Limited")

香港聯合交易所股份代號 Stock Code : 2329

目錄

2	財務及營運摘要
3	主席報告
7	管理層討論及分析
23	董事及高級管理層履歷
28	董事會報告
44	企業管治報告
58	公司資料
59	獨立核數師報告
64	綜合損益及其他綜合收益表
66	綜合財務狀況表
68	綜合權益變動表
71	綜合現金流量表
74	綜合財務報表附註
208	五年財務摘要

CONTENTS

209	Financial & Operation Highlights
210	Chairman's Statement
214	Management Discussion and Analysis
230	Directors' and Senior Management's Profiles
235	Report of the Directors
251	Corporate Governance Report
265	Corporate Information
267	Independent Auditor's Report
272	Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
274	Consolidated Statement of Financial Position
276	Consolidated Statement of Changes in Equity
279	Consolidated Statement of Cash Flows
282	Notes to the Consolidated Financial Statements
416	Five-Year Financial Summary



財務及營運摘要

財務摘要(人民幣百萬元)	二零一九年	二零一八年	變動(%)
簽約銷售額	23,915	21,913	9
收入	8,093	6,612	22
毛利	2,139	2,599	-18
年內溢利	1,220	1,569	-22
本公司擁有人應佔溢利	860	1,009	-15
資產總值	82,166	75,680	9
本公司擁有人應佔權益	12,545	11,903	5
現金資源 ¹	2,216	1,972	12
每股財務資料			
每股溢利(人民幣分)			
— 基本	19.34	22.70	-15
— 攤薄	19.33	22.60	-14
每股股息(港仙)	3.76	5.64	-33
財務比率²			
毛利率(%)	26%	39%	-13
淨利率(%)	15%	24%	-9
淨債務權益比率(%) ³	135%	150%	-15
派息比率(%)	17%	22%	-5
流動比率(倍數)	1.4	1.3	10
營運摘要(千平方米)			
土地儲備	15,539	16,732	-7
已售出可售建築面積	1,278	1,304	-2
已竣工可供出售的建築面積	591	574	3

¹ 包含受限制銀行存款

² 財務比率的變動為增減的百分點

³ 總計息債務減去現金資源除以權益總值

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團報告期內的全年業績。

二零一九年全年業績及回顧

全年業績

報告期內，本集團實現收入為人民幣8,093.2百萬元，其中，來自物業開發的收入為人民幣7,256.7百萬元，來自物業租賃的收入為人民幣608.5百萬元，實現溢利約為人民幣1,219.6百萬元，本公司擁有人應佔溢利為人民幣859.8百萬元。

市場回顧

二零一九年，中國經濟增速繼續放緩，但中央抑制投機、「房住不炒」的決心不變。中央政治局會議上，首次提出「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」。房地產市場在壓力中韌性前行，全年銷售額以人民幣16萬億收官，同比增長6.5%，銷售面積17.2億平方米，同比微降0.1%，行業規模持續增長。

城市層面的分化開始更加顯著：一線城市韌性較強；二線供求維穩，內部分化加劇；三四線出現小幅下行，長三角和珠三角經濟實力較強的三四線城市表現依舊良好。房企融資端政策頻出，債券、信託、ABS等監管大大加強，房企融資能力大大減弱。房企紛紛加大促銷力度以回籠資金，拿地力度大減，土拍市場降溫。

地產開發

以穩為主基調銷售規模提質突破

在行業調整態勢延續、去化承壓的背景下，本集團順應形勢變化，採取靈活的策略，在「一盤一策」中把握銷售節奏，加強項目去化和回款，保持全年穩定增長。報告期內，實現簽約銷售額分別約為人民幣23,915.4百萬元，較去年同期增加9.1%；已簽約銷售總面積為1,278,010平方米，較同期減少2.0%；已簽約銷售均價為人民幣18,713元/平方米，較同期增長11.4%。從城市貢獻來看：北京、佛山、蘇州表現亮眼，呈現逐月遞增的態勢，年度簽約銷售額分別約為人民幣11,040.0百萬元、人民幣2,307.5百萬元、人民幣2,040.9百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的46.2%、9.7%、8.5%，本集團因城施策、優化產品結構，滿足不同層次的市場需求，提升市場份額。

主席報告

從區域貢獻來看，主要集中在京津冀、長江經濟帶及粵港澳大灣區，集團秉持區域深耕，銷售保持穩定。北京國瑞熙墅、豐台小瓦窑、大興瑞福園、海澱翠湖項目、崇明島國瑞瀛台、蘇州國瑞熙墅、佛山國華新都、江門山湖海、永清生態城、貴州銅仁智慧生態城、海南萬寧國瑞城、瀋陽國瑞•熙悅等項目，均取得不俗的銷售成績。二零一九年十二月三十一日，本集團榮登克而瑞二零一九年中國房地產企業銷售百強。

投資物業

租金收入同比增長**19.3%**，優質物業前景可期

報告期內，本集團總租金收入為人民幣608.5百萬元，較去年同期增加19.3%。本集團預計未來2至5年的租金收入將保持穩健增長，這主要得益於本集團在北京、深圳等7個重點城市核心地段擁有11個投資物業，總規劃建築面積約981,630平方米。按已經投入運營的面積計算，北京地區運營面積佔比約為53%。

去年7月，國瑞購物中心迎來十周年慶典，開展一系列豐富多彩的活動，已成為京城時尚聚集地。10月，嶺南文化地標—佛山國瑞商業中心，項目一期10萬平米商業正式亮相，主打嶺南水系商業街區，通過復建佛山八大歷史文化古建築，營造「行古蒲今」嶺南特色精緻生活體驗。12月，與國瑞購物中心相鄰的哈德門廣場商業開始試運營，項目位於北京最繁華的崇文商業區，距離天安門廣場僅1公里，被列為「中國百城建築新地標」項目。

土地儲備

二零一九年，由於市場不確定性延續、房企融資端承壓，行業整體投資更趨向謹慎，本集團的土地投資相較前兩年也有所放緩。本集團在「提質控速」戰略下，加大對項目投資利潤率和風險控制的要求，主動降速求穩，轉向高質量穩健增長。截至二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備總規劃建築面積達1,554萬平方米，平均土地成本約每平方米人民幣2,830.5元。

同時，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。本集團在北京、深圳及汕頭承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。報告期內，一級開發及舊改項目開發面積達580萬平方米，其中深圳佔比51.6%。中央支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區，本集團發源自廣東汕頭，已經在珠三角及粵港澳大灣區建立起領先優勢，區域內土儲面積已經達927萬平方米。

城市更新類項目投入資金少而利潤率高，是本集團於大灣區內補充土儲的重要來源。未來數年，本集團舊改及城市更新項目可轉化為銷售，成為新的利潤增長點。

融資渠道

本集團通過綜合利用境內外的融資渠道多元化優勢，充分運用各類金融手段，不斷優化資金管理，降低融資成本、優化負債結構、有效管控匯率風險。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

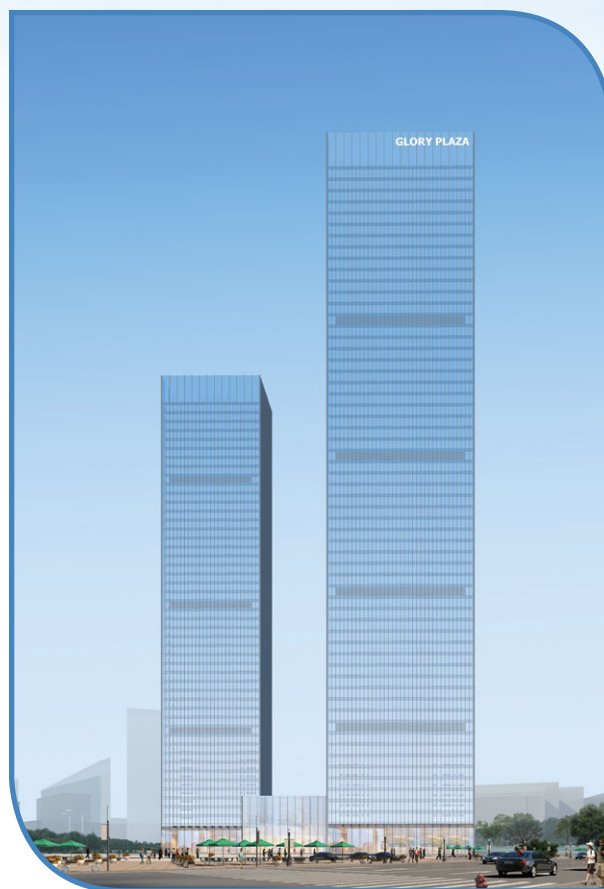
報告期內，本公司成功發行於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的二零二二年二月二十八日到期4.55億美元的13.5%優先票據。同時，報告期內本公司完成以現金悉數贖回二零一九年三月一日到期2.5億美元的10.2%優先票據以及二零二零年三月二十一日到期3億美元的7%優先票據持有人行使贖回選擇權的票據。於二零二零年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零二零年三月二十一日到期3億美元的7%優先票據，總贖回價相當於發行在外的該票據本金總額另加至到期日之應計利息合共31,246,650.00美元。

報告期內，本集團一年內到期的有息負債較二零一八年十二月三十一日降低41.2%。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,216.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣1,972.3百萬元增加12.4%。報告期內，本集團淨資本負債率同比下降15.9個百分點。

二零二零年展望

二零二零年是中國全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年。中央堅定執行「房住不炒」、「因城施策」、「穩地價、穩房價、穩預期」的政策基調不變。新年伊始，突然來襲的新冠疫情，對社會經濟短期帶來一定衝擊。對房地產行業而言，除了打亂了房企銷售的節奏，資金進一步承壓外，也促使行業分化格局加速走向生態重塑。



主席報告

二月，多地政府出台延遲房企稅款及信貸等措施，將緩解房企現金流壓力，降低行業金融風險。中長期來看，疊加疫情期間積壓訴求釋放，將對市場復蘇形成一定支撐。在此期間，本集團有序推進項目銷售、開復工、融資等方面工作，推出「房雲」互聯網銷售平台，彌補了新冠肺炎疫情影響下市民購房需求的缺口。

本集團認為，未來3-5年或者更長的時間，房地產將進入行業調整期。新時期，世界級城市群、粵港澳大灣區的建設全面推進，5G、生命科學以及科技金融、區塊鏈等新興產業領域已如火如荼展開。新興產業崛起，傳統產業面臨轉型，本集團在聚焦地產主業，鞏固基本盤的同時，重點關注物業、商業、產業、健康醫療、養老等領域，適度拓寬相關產業鏈尋求業務協同，增添企業發展新動力。

本集團順應時代發展需要，圍繞客戶需求提高產品品質、加大產品創新和服務能力。一方面，以科技賦予產品生命力，升級內部居住體驗，不斷升級國瑞智能住宅產品，實現產品和生活方式的重塑；另一方面，通過對物聯網、人工智能和社區運營等各類資源的整合，打造智能社區、智能新城、智能莊園等創新型產品，提供更加舒適、便捷的居住服務，助力國瑞向美好生活服務商轉變。

在金融政策收緊的環境下，本集團優先保障現金流穩健，增強投資風險管控，謹慎篩選優質項目進行投資。未來，本集團繼續強化去庫存、回籠資金，減債和降債，在規模、利潤與風險之間找到平衡。

存量時代唯有創新，乘勢而為，尋求自我突破。我們關注科技、資本與產業融合發展，擁抱創新，差異化取勝。我們擁抱變化，對未來謹慎樂觀，緊抓時代趨勢，不斷升級，應對挑戰。

致謝

最後，本人謹代表董事會對全體員工辛勤努力致以誠摯的謝意。同時，由衷地感謝投資者、廣大客戶、業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。

主席
張章箏

中國深圳
二零二零年四月二十八日

管理層討論及分析



業務回顧

報告期內，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣23,915.4百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增長9.1%。本集團的收入為人民幣8,093.2百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加22.4%。來自物業開發的收入為人民幣7,256.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加22.5%。報告期內，本集團的毛利為人民幣2,138.7百萬元，純利為人民幣1,219.6百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣859.8百萬元。

已簽約銷售額

報告期內，本集團的已簽約銷售額約為人民幣23,915.4百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣21,912.8百萬元增加9.1%。已簽約總建築面積約為1,278,010平方米，較同期降低2.0%。已簽平均售價為每平方米人民幣18,713元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣16,804元增加11.4%。

管理層討論及分析

下表載列本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

城市	二零一九年		二零一八年	
	合約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約 銷售額的百分比 (%)	合約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約 銷售額的百分比 (%)
北京	11,040.0	46.2	8,434.0	38.5
海口	381.9	1.6	769.2	3.5
萬寧	54.4	0.2	28.5	0.1
廊坊	357.1	1.5	823.5	3.8
鄭州	95.6	0.4	119.1	0.5
瀋陽	853.4	3.6	652.3	3.0
佛山	2,307.5	9.7	1,627.7	7.4
汕頭	544.9	2.3	1,531.3	7.0
蘇州	2,040.9	8.5	1,422.9	6.5
崇明島	748.0	3.1	2,013.8	9.2
西安	308.9	1.3	–	–
貴州	454.7	1.9	83.3	0.4
無錫	670.2	2.8	300.0	1.4
重慶	742.2	3.1	477.0	2.2
石家莊	456.1	1.9	–	–
江門	513.4	2.2	200.7	0.9
天津	564.4	2.4	780.1	3.6
三亞	390.4	1.6	–	–
邯鄲	1,391.4	5.8	–	–
合作項目	–	–	2,649.4	12.1
總計	23,915.4	100.0	21,912.8	100.0

物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為7,426,651平方米，並擁有總建築面積15,538,353平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積1,211,335平方米；(b)開發中的總建築面積7,361,292平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積6,965,729平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在北京、深圳、瀋陽、汕頭及佛山等七個城市核心地段擁有總建築面積981,630平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日的開發中項目及項目階段及持作未來開發的物業的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權益 (%)
				可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
北京									
1	北京國瑞熙墅東	住宅	45,713	167,497	124,177	-	-	-	100
2	北京國瑞熙墅西	住宅	26,335	91,316	77,676	26,599	-	-	80
3	大興瀛海項目	住宅	63,030	203,071	192,244	106,983	-	-	80
4	豐台西鐵營	住宅	65,650	335,456	285,069	107,935	-	-	16
5	海澱翠湖	住宅	82,336	271,381	264,854	73,021	-	-	28
6	豐台小瓦窑	住宅	27,200	149,196	129,237	81,176	-	-	40.8
海口									
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	140,640	130,342	3,581	646,972	-	80
萬寧									
1	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	17,201	17,080	-	207,886	-	80
廊坊									
1	永清國瑞城 (一期(部分)至二期)	住宅	410,569	95,313	8,119	-	782,877	-	80
2	永清國瑞城(四期(部分))	住宅	217,726	217,843	157,507	-	423,031	-	100

管理層討論及分析

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權權益 (%)
				可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
鄭州									
1	鄭州國瑞城(八期、學校)	多用途	11,235	30,535	30,535	-	-	-	80
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城(三期(部分)、五期至七期)	多用途	181,414	420,109	380,447	121,880	78,204	-	80
佛山									
1	佛山國華新都(二期)	住宅	16,237	75,591	62,529	13,448	-	-	44
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	79,311	310,420	220,237	10,035	-	-	80
3	佛山西樵	住宅	63,952	265,241	255,965	5,529	-	-	80
4	藏瓏華府	多用途	74,727	506,333	376,076	18,272	-	-	35
西安									
1	國瑞·西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	18,557	-	-	80
汕頭									
1	會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	45,109	-	-	100
2	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	305,254	-	-	54,900	-	100
深圳									
1	深圳·南山	商業	20,163	42,763	42,763	-	274,213	-	80
蘇州									
1	蘇州國瑞熙墅	多用途	51,205	168,745	160,909	65,422	-	-	80
啟東									
1	崇明島	住宅	1,211,544	321,438	292,722	275,936	761,358	-	72
2	蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	-	-	-	-	100
無錫									
1	國瑞洛社新城	住宅	30,726	90,438	90,381	60,478	-	-	39

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權權益 (%)
				可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規畫 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
銅仁									
1	國瑞智慧生態城項目	多用途	780,430	230,284	176,204	90,806	1,643,969	1,436,370	80
天津									
1	瑞城嘉園	住宅	123,556	162,697	139,413	-	-	-	35
重慶									
1	書香溪墅	住宅	48,866	91,555	95,068	-	-	-	51
江門									
1	山湖海莊園	多用途	414,904	181,172	181,172	90,165	543,988	-	52
邯鄲									
1	邯鄲國瑞城	多用途	161,736	844,696	713,325	180,804	-	-	35
恩平									
1	四季泉城	住宅	106,091	92,854	92,854	17,990	250,801	-	68
2	溫泉城	住宅	49,313	-	-	-	98,520	-	68
3	溫泉花園	住宅	69,626	-	-	-	139,252	-	68
三亞									
1	紅塘灣	多用途	96,737	183,318	107,435	11,189	-	-	35
石家莊									
1	富貴城	多用途	431,927	818,502	399,937	207,768	1,059,758	1,059,758	51
總計			6,401,583	7,361,292	5,552,005	1,632,683	6,965,729	2,496,128	
應佔總建築面積			4,513,496	4,481,664	3,264,846	942,429	5,088,985	1,689,573	

管理層討論及分析

下表載列本集團投資物業截至二零一九年十二月三十一日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資的 總建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	實際租賃 建築面積 (平方米)	總租金收入	
					二零一九年 (人民幣千元)	二零一八年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	43,769	261,616	251,967
	寫字樓	8,520	8,520	5,291		
	停車場	26,324	26,324	21,586		
	零售商舖	33,032	29,546	21,025		
	四合院	7,219	7,219	4,340		
京禧閣	停車場	3,431	3,431	3,431		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	20,315	43,081	39,492
	零售商舖	3,170	3,170	2,594		
北京哈德門中心	商業	15,671	14,703	9,977	219,018	154,987
	寫字樓	75,171	69,830	65,449		
	停車場	29,040	23,917	2,832		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	10,916	23,629	23,287
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	17,172	7,564	6,417
	零售商舖	58,972	58,972	12,260		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	61,146	28,235	27,579
佛山國瑞升平商業中心	零售商舖	24,267	24,267	14,489	7,843	45
	停車場	10,722	10,722	-		
佛山國瑞升平商業中心*	零售商舖	225,531	-	-	-	-
	停車場					
深圳•南山*	寫字樓	42,763	-	-	-	-
海口國瑞城	寫字樓	27,677	27,677	26,399	17,532	6,417
邯鄲瑞城商業樓*	商業	154,915	-	-	-	-
總計		981,630	504,965	342,991	608,518	510,191

* 目前在建項目

已竣工物業

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日的已竣工項目及項目階段的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售 或我們 使用的		可供 出售的 持作投資的		已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
				建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)			
北京										
1	北京富貴園	多用途	87,075	507,857	47,958	4,859	29,316	421,458	9,125	91
2	北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	62,872	15,839	159,999	640,540	18,180	80
3	京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	-	3,431	24,931	1,309	80
4	北京哈德門廣場	商業	12,738	140,057	14,817	-	119,882	-	5,358	80
5	國瑞熙墅西	住宅	46,959	148,491	54,706	45,796	-	75,370	18,415	80
6	國瑞熙墅東	住宅	48,486	144,526	43,908	27,323	-	83,025	17,592	100
海口										
1	海闊天空國瑞城	多用途	141,375	811,124	167,058	37,331	27,677	578,730	37,658	80
2	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	14,930	659	-	56,352	581	80
3	國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	506	506	-	20,068	1,085	80
4	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,971	1,824	1,824	-	18,867	1,281	80
萬寧										
1	萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	9,119	1,767	-	149,295	3,574	80
廊坊										
1	永清國瑞城(一期至二期、三期、五期)	住宅	509,049	418,416	36,849	17,106	-	379,311	2,256	80
2	永清國瑞城(四期(部分))	住宅	176,023	450,009	86,937	86,937	-	363,071	-	100
鄭州										
1	鄭州國瑞城	多用途	472,992	803,762	82,805	6,338	-	676,113	44,844	80
瀋陽										
1	瀋陽國瑞城(一期至二期、三期(部分)、四期及五期(部分))	多用途	357,189	920,895	83,537	18,249	109,813	712,731	14,814	80

管理層討論及分析

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售 或我們 使用的		可供 出售的		已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
				建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	持作投資的 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)			
佛山										
1	佛山國華新都(一期及二期(部份))	住宅	104,576	438,483	104,929	71,737	-	279,062	54,491	44
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	10,920	41,847	376	376	34,989	1,505	4,977	80
3	藏龍華府	住宅	60,832	241,353	35,085	19,816	-	161,269	44,998	35
汕頭										
1	汕頭國瑞城(一期)	多用途	50,999	62,398	-	-	62,398	-	-	90
2	國瑞園(一期)	多用途	14,161	33,795	1,923	1,923	-	31,729	144	100
3	裕園	住宅	8,292	25,767	-	-	-	25,767	-	100
4	星湖雅居	住宅	3,589	12,132	-	-	-	12,132	-	100
5	雅仕園	住宅	9,472	48,054	56	56	-	47,223	775	100
6	觀海居	住宅	25,922	171,450	49,792	15,477	-	121,084	574	100
7	四季園	住宅	42,155	203,549	37,857	37,857	-	123,713	41,979	80
8	國瑞園二期	住宅	14,482	78,619	740	740	-	66,513	11,366	80
蘇州										
1	國瑞熙墅	多用途	22,991	72,823	24,374	20,708	-	48,262	187	80
江門										
1	山湖海莊園	多用途	2,319	1,755	1,755	1,755	-	-	-	52
重慶										
1	書香溪墅	住宅	157,083	337,254	132,843	132,843	-	204,412	-	51
天津										
1	瑞城嘉園	住宅	14,260	120,063	96,008	96,008	-	8,729	15,326	35
總計			2,763,054	7,426,651	1,196,995	663,830	547,505	5,331,262	350,889	
應佔總建築面積			2,164,668	5,761,785	863,612	440,980	447,469	4,211,935	238,769	

土地儲備

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地儲備 總額	平均 土地成本
	尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積	總建築面積		(人民幣元/ 平方米)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
北京	406,445	1,217,916	–	1,624,361	10.5	16,599.3
海口	67,997	140,640	646,972	855,609	5.5	1,399.3
萬寧	1,767	17,201	207,886	226,854	1.5	332.1
廊坊	104,044	313,156	1,205,908	1,623,108	10.4	251.1
鄭州	6,338	30,535	–	36,873	0.2	405.5
瀋陽	128,061	420,109	78,204	626,374	4.0	974.9
佛山	126,918	1,157,584	–	1,284,502	8.3	3,313.9
西安	–	289,978	–	289,978	1.9	1,551.8
汕頭	118,451	492,053	54,900	665,404	4.3	1,025.3
深圳	–	42,763	274,213	316,976	2.0	2,673.7
蘇州	20,708	168,745	–	189,453	1.2	17,100.6
崇明島	–	375,094	761,358	1,136,452	7.3	1,294.0
無錫	–	90,438	–	90,438	0.6	4,865.2
銅仁	–	230,284	1,643,969	1,874,253	12.1	501.2
重慶	132,843	91,555	–	224,398	1.4	387.1
天津	96,008	162,697	–	258,705	1.7	2,182.1
三亞	–	183,318	–	183,318	1.2	5,002.2
江門	1,755	181,172	543,988	726,915	4.7	541.0
恩平	–	92,854	488,572	581,426	3.7	147.1
邯鄲	–	844,696	–	844,696	5.4	401.3
石家莊	–	818,502	1,059,758	1,878,260	12.1	371.7
總計	1,211,335	7,361,290	6,965,728	15,538,353⁽¹⁾	100	2,830.5
應佔總建築面積	888,449	4,481,664	5,088,985	10,459,098		

附註：

(1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未取得相關土地使用權證的2,496,128平方米規劃建築面積。

管理層討論及分析

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地儲備 總額
	尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
住宅	448,095	4,561,486	5,712,294	10,721,875	69.0
供出售的商業物業	143,303	886,972	723,233	1,753,508	11.3
持作投資或擬持作投資的					
商業物業	547,505	423,209	–	970,714	6.2
酒店	–	161,888	–	161,888	1.0
停車位	72,431	748,258	182,191	1,002,880	6.5
附屬設施	–	273,539	293,109	566,648	3.6
醫院	–	305,254	54,900	360,154	2.3
其他	–	685	–	685	–
總計	1,211,334	7,361,291	6,965,727	15,538,352⁽¹⁾	100
應佔總建築面積	888,449	4,481,664	5,088,985	10,459,098	

附註：

(1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未取得相關土地使用權證的2,496,128平方米規劃建築面積。

一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。於報告期，本集團在北京、深圳及汕頭承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。

北京舊改項目

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截至二零一九年十二月三十一日，祈西項目壹號地已完成協議轉讓；目前肆號地已完成拆遷，並取得房管部門的確認完成結案；伍號地居民拆遷已完成，剩餘兩戶企事業單位待拆。目前祈西項目剩餘拆遷戶及企業主要集中在貳、叁號地。二零二零年公司計劃將已拆完成的肆、伍號地審計、收儲入市，為公司增加現金流流入；計劃將貳、叁號地按北京市政府新的政策法規轉為「恢復性修建」，爭取政策後授權公司經營權五十年。截至二零一九年十二月三十一日，本集團正在開發項目產生開發成本約人民幣1,389.6百萬元。

汕頭舊改項目

根據「三舊改造」政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於二零一四年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，和本集團合作開發建設相關土地。截止至二零一九年十二月三十一日，本集團已完成其中兩個項目的開發，一個項目因政策問題於二零一九年上半年暫停舊改，現剩餘汕頭市東偏北地區，泰山路東側周厝塢舊村莊片區舊改項目。該項目佔地面積約為933,333平方米，規劃面積約為233萬平方米。根據二零一九年三月十八日《汕頭市人民政府關於汕頭市龍湖區周厝塢經濟聯合社(舊村莊東片區)「三舊」改造項目改造方案的批覆》，該片區用地面積6.67公頃(66,700平方米)，總建築面積約14.5萬平方米。目前，村民舊宅的拆遷補償問題在協商進行中，周邊市政配套設施尚未完善。周厝塢舊村改造的其他用地還在洽談、商討中，汕頭公司根據「條件成熟一片、開發一片」的原則，在開發條件成熟前提下，上報「三舊」改造年度計劃和改造方案。截至二零一九年十二月三十一日，剩餘一個項目的前期開發成本合共約人民幣4.7百萬元。

管理層討論及分析

深圳舊改項目

於二零一四年上半年，深圳市大潮汕建設有限公司(本集團之附屬公司)與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂合作協議，對西坑小區進行城市更新，項目規劃建築面積約3百萬平方米。本集團已完成西坑小區內土地權屬、常住人口、建築物信息等的普查工作、產業研究、城市更新規劃研究方案及意願徵集。一期項目範圍53萬平方米，規劃建築面積約130萬平方米，於二零一八年十二月十四日取得龍崗區政府領導小組會批准，二零一八年十二月三十日完成計劃公告，納入《二零一八龍崗區城市更新計劃第九批計劃》完成立項，於二零一九年二月底進一步獲得政府的項目批覆。二零一九年五月三十日完成第一更新單元的專項規劃報文，目前審查部門正在審核中。後續將啟動其他單元立項工作。截至二零一九年十二月三十一日，本集團有關該項目用於支付前期發生的開發成本約為人民幣620.2百萬元。

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入為人民幣8,093.2百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,612.5百萬元增加22.4%。

報告期內的物業開發收入為人民幣7,256.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加22.5%。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一八年的人民幣4,013.3百萬元增加48.4%至二零一九年的人民幣5,954.5百萬元。該增加乃主要由於物業開發成本增加所致。

本集團的物業開發成本由二零一八年的人民幣3,802.0百萬元增加49.5%至二零一九年的人民幣5,684.2百萬元。該增加主要是由於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度項目交付結算進度不均所致。

毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣2,138.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,599.2百萬元減少17.7%。報告期內的毛利率為26.4%，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的39.3%減少12.9%。

報告期內的物業開發毛利為人民幣1,572.5百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,122.6百萬元減少25.9%。物業開發的毛利率為12.5%，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的35.8%減少23.3%。

本公司擁有人應佔純利

報告期內，本公司擁有人應佔純利為人民幣859.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,008.8百萬元減少14.8%。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一八年的人民幣907.8百萬元增加16.9%至二零一九年的人民幣1,061.4百萬元。

其他收益及虧損

報告期內的其他收益為人民幣4.9百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度的其他收益為人民幣67.4百萬元，該減少主要為2018年度優先票據產生匯兌收益而本年度為匯兌虧損。

其他收益

其他收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣159.3百萬元增加10.7%至報告期內的人民幣176.3百萬元。主要是由於本年度確認與聯營公司和合營公司的資金佔用收益。

分銷及銷售費用

分銷及銷售費用由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣206.8百萬元增加47.9%至報告期內的人民幣305.9百萬元。

行政開支

行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣507.8百萬元增加9.6%至報告期內的人民幣556.8百萬元。主要是哈德門項目竣工且部分轉為固定資產導致折舊費增加，且本年度集團規模擴大，人員增加致薪酬增加。

融資費用

融資費用由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣245.4百萬元增加64.9%至報告期內的人民幣404.7百萬元。主要是由於本年度費用化借款規模較去年同期增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,128.2百萬元減少26.7%至報告期內的人民幣826.6百萬元，主要是由於除稅前溢利減少。報告期內，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣406.8百萬元及人民幣322.6百萬元。

綜合收益總額

由於上述原因，本集團的綜合收益總額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,562.0百萬元減少至報告期內的人民幣1,222.5百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,216.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣1,972.3百萬元增加12.4%。

借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣22,066.6百萬元，包括銀行借款人民幣15,738.5百萬元、為信託融資安排的其他借款人民幣4,400.2百萬元以及機構貸款人民幣1,928.0百萬元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團銀行及信託借款結餘總額的19.9%，而於二零一八年十二月三十一日為35.6%。

抵押資產

本集團的若干借款由持作開發／開發中的物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款擔保，或同時以上述多項擔保。於二零一九年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣37,134.4百萬元。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承接銀行所進行的信貸審查。正如中國其他物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零一九年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣8,460.3百萬元。

除本報告所披露者外，本集團於二零一九年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

外匯風險

本集團絕大部份營業活動均於中國進行，大部分交易以人民幣計值。截至二零一九年十二月三十一日，本公司即存餘額為6.8億美元的優先票據。鑑於發行有關美元優先票據，本集團將面臨人民幣兌美元所產生的外匯風險。

此外，人民幣不可自由兌換為其他貨幣，人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制條例及法規所限制。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事會密切監察本集團的外匯風險，且在視乎外幣情況及趨勢下考慮於日後採納合適的外幣對沖政策。

重大收購和重大投資的後續事件

二零一七年八月三十一日，汕頭花園集團有限公司（「花園集團」），本公司全資附屬公司，簽訂了七份收購七家房地產公司10%股權的協議，即廣東宏泰國通地產有限公司、廣東國慶地產有限公司、天津天富融盛房地產開發有限公司、三亞景恒置業有限公司、邯鄲市國夏房地產開發有限公司、重慶國慶房地產開發有限公司和江門映暉灣房地產有限公司（「七家目標公司」）。二零一八年四月二十七日，本公司與這些公司及其現有股東簽訂了七項額外的增資協議，以（其中包括）對這七家目標公司進一步資本投入。二零一八年十一月二十三日，北京國興萬訊科貿諮詢有限公司（本公司的全資附屬公司）簽訂增資協議，認購石家莊國慶房地產開發有限公司（「石家莊國慶」）51%股權。

詳情請參閱本公司於二零一七年八月三十一日、二零一八年四月二十七日、二零一八年十一月二十三日、二零一九年一月二十八日的公告，以及二零一八年五月十日的通函。

經友好磋商，就七家目標公司的增資款，本公司和花園集團分別與七家目標公司及其股東簽訂了一項補充協議，將付款期限延至二零二零年十二月三十一日。就石家莊國慶的增資款，按原協議約定，則應於二零二零年十二月十七日前支付。目前，七家目標公司及石家莊國慶均已併表至本集團。

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本年報及本公司日期為二零一四年六月二十三日的招股章程（「招股章程」）所披露者外，截至本年報刊發日期，本集團並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有約1,364名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣415.4百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

發行優先票據

二零一九年二月二十七日，本公司成功發行於聯交所上市的二零二二年二月二十八日到期160,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年二月二十一日、二零一九年二月二十六日及二零一九年二月二十七日的公告內及本年報綜合財務報表附註40內。

二零一九年三月十五日，本公司成功額外發行於聯交所上市的二零二二年二月二十八日到期295,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年三月八日、二零一九年三月十三日及二零一九年三月十五日的公告內及本年報綜合財務報表附註40內。

悉數贖回二零一九年三月一日到期250,000,000美元的10.2%優先票據

二零一九年三月一日，本公司完成以現金悉數贖回二零一九年三月一日到期250,000,000美元的10.2%優先票據（「二零一九年三月一日票據」）。總贖回價相當於二零一九年三月一日票據本金額另加至到期日之應計利息。有關悉數贖回二零一九年三月一日票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年二月二十六日、二零一九年三月一日的公告內及本年報綜合財務報表附註40內。

悉數贖回二零二零年三月二十一日到期300,000,000美元的7%優先票據

二零一九年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零二零年三月二十一日到期300,000,000美元的7%優先票據（「二零二零年三月二十一日票據」）持有人行使贖回選擇權的二零二零年三月二十一日票據。有關悉數贖回二零二零年三月二十一日票據持有人行使贖回選擇權的二零二零年三月二十一日票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年三月七日、二零一九年三月十八日、二零一九年三月二十一日及二零一九年五月三十日的公告內及本年報綜合財務報表附註40內。此外，二零二零年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零二零年三月二十一日票據未償還部份，有關悉數贖回二零二零年三月二十一日票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二零年三月二十三日的公告內。

報告期後事項

二零二零年二月，本公司附屬公司北京國瑞興業地產股份有限公司獲得交通銀行股份有限公司北京天壇支行及北京銀行股份有限公司光明支行人民幣35億元銀團貸款。有關銀團貸款詳情披露於本公司日期為二零二零年一月二十三日的公告內。

末期股息

董事會建議向於二零二零年八月十三日營業時間結束時名列本公司股東名冊上的股東就報告期派付每股3.76港仙，合共167,110,000港元（相當於人民幣150,000,000元）的末期股息。建議末期股息將於股東在本公司股東週年大會上批准後不晚於二零二零年八月三十一日派付。

董事及高級管理層履歷

執行董事

張章筭先生或張主席，63歲，本集團創辦人及控股股東之一，亦兼任本公司的董事長、總裁及提名委員會主席，並為北京國瑞興業房地產控股有限公司（「新北京國瑞」）主席。張主席擁有逾20年的房地產開發、管理及運營經驗。彼於一九八八年創辦汕頭花園企業有限公司，一九九四年四月創立本集團，其後一直領導本集團開發房地產專案；於一九九九年企業總部遷入北京，成立北京國瑞興業地產股份有限公司（「原北京國瑞」）。張主席亦為中國人民政治協商會議北京市委員會委員、北京潮人海外聯誼會會長、中國僑商聯合會副會長、北京市老齡產業協會副會長、汕頭市星河獎基金會永遠榮譽會長。張主席榮獲建設部和商務部共同頒佈的「中國城市建設傑出人物獎」、「北京市優秀中國特色社會主義事業建設者」、「中國優秀企業家」及榮獲「慈善優秀個人」等稱號。

阮文娟女士，41歲，張主席的配偶，為本公司執行董事、副總裁、薪酬委員會成員及內部監控委員會成員，並任新北京國瑞董事。阮女士於二零零零年一月加入本集團，負責汕頭花園集團有限公司（「花園集團」）的財務管理工作。彼自二零零四年起曾先後擔任原北京國瑞財務經理及財務總監。於二零零六年八月，阮女士獲委任為原北京國瑞董事兼副總裁，主要負責本集團的成本管理及財務管理事宜。阮女士於二零零四年九月完成了清華大學房地產高級工商管理碩士項目。

張瑾女士，36歲，張主席的女兒，為本公司執行董事兼副總裁，並任新北京國瑞董事。張女士於二零零六年八月加入本集團，擔任原北京國瑞主席助理。自二零零八年八月，張女士任原北京國瑞副總裁，主要負責商業物業管理及運營工作。彼亦任北京國瑞興業商業管理有限公司（「國瑞商業管理」）執行董事及北京銀和國瑞商業投資有限公司主席。張女士於二零零七年八月畢業於澳大利亞霍姆斯學院，主修工商管理專業。其亦於二零零七年五月於哈佛大學進修國際房地產高級領導課程、於二零零八年一月於香港大學進修全球化城市與地產運營商課程及於二零零八年四月於劍橋大學進修全球化企業家發展課程。張女士亦於二零零八年被CIHAF中國房地產主流媒體聯盟評為「中國房地產百傑」、於二零一零年被中購聯購物中心發展委員會評為「中國購物中心2010年度職業精英」、於二零一三年被中國商業地產行業發展論壇評為「中國商業地產影響力人物」。張女士亦擔任北京市東城區商業聯合會副會長、中國商業地產聯盟理事、中國國際中小企業聯合會副會長及中國人民政治協商會議北京市東城區委員會委員。

董事及高級管理層履歷

林耀泉先生，53歲，張主席的妹夫，為本公司執行董事、執行總裁及花園集團、汕頭市國瑞房地產開發有限公司、汕頭市國華置業地產開發有限公司、汕頭市國瑞周厝壩房地產開發有限公司及汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司總經理。林先生於二零零四年八月加入本集團，並自二零零九年起擔任原北京國瑞副總裁及汕頭區區域總經理。彼自二零零四年起亦擔任汕頭工業材料交易中心總經理。加入本集團前，林先生曾自一九八九年四月至一九九三年五月期間任汕頭市金明五金材料有限公司進出口部業務員，負責進出口部的日常運作；自一九九三年六月至一九九八年二月擔任汕頭金明發展公司進出口部經理，負責進出口部的日常運作；自一九九八年七月至二零零四年三月擔任潮州彩塘耀隆不銹鋼製品有限公司總經理，負責該公司的整體管理。

董雪兒女士，42歲，為本公司執行董事兼財務總監。董女士於一九九七年十月加入本集團，曾於一九九七年十月至二零零三年一月期間擔任汕頭國瑞企業管理有限公司總帳會計，於二零零三年二月至二零零八年七月期間擔任原北京國瑞主管會計，並於二零零八年八月至二零一零年二月期間擔任瀋陽大東方置業有限公司財務總監。自二零一零年三月起，董女士擔任原北京國瑞的財務總監，負責包括(但不限於)資金管理、貸款管理、資產管理及會計核算等整體財務管理。董女士於二零零六年七月獲對外經濟貿易大學頒發會計專業大專文憑。

李斌先生，48歲，為本公司執行董事兼副總裁。李先生於一九九七年七月加入本集團，曾先後任職花園集團採購經理、行銷經理及公關經理、海南國瑞房地產開發有限公司副總經理、瀋陽大東方置業有限公司董事長、本公司主席秘書及主席助理。彼自二零零二年於原北京國瑞任職，曾擔任監事會主席。李先生還擔任北京市東城區工商聯前門分會副主席、北京潮人海外聯誼會副會長、北京市東城區第十六屆人大代表。李先生於二零零六年七月完成北京國際商務學院工商管理課程。

獨立非執行董事

羅振邦先生，53歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及內部監控委員會成員。羅先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。羅先生為立信會計師事務所(特殊普通合伙)的董事及管理合夥人。彼自二零零四年十二月起出任中國航太國際控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股票代碼：00031)的獨立非執行董事、自二零一二年十一月起出任京投軌道交通科技控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股票代碼：1522)、自二零一三年六月起至二零一九年六月出任新疆金風科技股份有限公司(一家於聯交所及深圳證券交易所上市的公司，港股代碼：2208，深股代碼：002202)以及自二零一四年一月起至二零一九年十二月出任神州數碼資訊服務股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000555)的獨立董事。於二零零八年五月加入立信會計師事務所(特殊普通合伙)前，羅先生曾先後於多間會計師行工作，分別為寧夏會計師事務所、中洲會計師事務所、中天信會計師事務所及天華會計師事務所。彼亦於二零零一年一月至二零零二年十二月期間出任中國信達資產管理股份有限公司的監事，以及於二零零三年一月至二零零四年十二月期間出任中國長城資產管理公司的監事。彼亦於二零零一年至二零零四年出任寧夏中銀絨業股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：982)的獨立董事、於二零零二年至二零零八年期間出任長征火箭技術股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600879)的獨立董事、於二零零二年至二零零五年期間出任寧夏東方鋁業股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：962)的獨立董事、於二零零四年至二零零五年期間出任寧夏銀星能源股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：862)的獨立董事，以及於二零一零年至二零一一年出任中航重機股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600765)的獨立董事。羅先生於一九九五年一月獲財政部授予執業會計師專業資格，並於一九九七年七月獲財政部及中國證監會授予證券及期貨行業執業會計師的專業資格。彼於一九九一年六月畢業於蘭州商學院，主修企業管理，並於二零零七年七月取得澳大利亞國立大學(Australia National University)企業管理與創新碩士學位。

賴思明先生，62歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。賴先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。賴先生分別於一九八三年六月及一九八四年八月成為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。於一九九九年四月，賴先生成為香港測量師學會的資深會員。賴先生是一位專業測量師，在物業領域擁有豐富的經驗。於一九八零年九月至一九九四年二月以及一九九七年八月至二零零二年六月期間，賴先生任職於簡福飴測量行(於一九八零年稱為F.Y. Kan & Partners)，其為一家國際物業顧問公司，負責提供物業顧問服務。賴先生自一九九八年八月起擔任冠亞商業集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股票代碼：104)的獨立非執行董事。賴先生亦曾於二零零二年五月至二零零三年三月期間出任新銀集團有限公司(聯交所上市公司，股票代碼：988)的獨立非執行董事。賴先生曾擔任香港測量師學會產業測量組的副主席，為期兩年(產業測量組理事會：二零零一年至二零零三年)。賴先生於二零零一年十一月獲香港中文大學頒發工商管理碩士學位。

董事及高級管理層履歷

陳靜茹女士，55歲，為本公司獨立非執行董事、內部監控委員會主席及審核委員會成員。陳女士於二零一四年六月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士為德恒律師事務所的全球合夥人。陳女士自一九九三年起任職德恒律師事務所，在企業及證券方面擁有豐富經驗。陳女士同時出任中銀國際證券股份有限公司外聘內核委員。陳女士於一九九三年三月獲中華人民共和國司法部律師資格委員會授予專業律師資格。彼於一九八五年七月及一九九零年十二月獲南開大學頒發法律學士學位及碩士學位。

高級管理層

郝振河先生，65歲，為本公司副總裁及廊坊國瑞投資有限公司總經理。郝先生於二零零一年七月加入本集團，曾先後擔任原北京國瑞辦公室主管、策劃發展部主管、北京國瑞物業服務有限公司(「國瑞服務」)總經理及原北京國瑞副總裁。加入本集團之前，郝先生自一九七一年四月至二零零一年四月曾任職中共中央對外聯絡部幹部。郝先生於一九九二年七月獲中國記協新聞學院頒發新聞學大專文憑。

孫曉東先生，50歲，為本公司副總裁。孫先生於二零一四年加入本集團，在專案管理和房地產運營等方面擁有逾10年的工作經驗。加入本集團前，孫先生曾任職於清華同方核技術股份有限公司及龍湖地產有限公司、香江國際中國地產有限公司等知名地產公司。孫先生畢業於中國人民大學工商管理專業，獲學士學位，並持有高級工程師職稱，國家註冊造價師、房地產估價師資格。

劉文玲女士，47歲，為本公司副總裁，於二零一七年二月加入本集團。劉女士主要負責招標採購和成本管理工作，有逾10年的地產公司成本管理經驗。加入本集團前，劉女士先後在金茂集團，五礦建設有限公司，複地集團及北京陽光壹佰置業集團有限公司等多家知名地產公司負責招採及成本管理工作。彼於一九九五年七月獲得華東理工大學環境工程專業學士學位。

閻雙先生，38歲，為本公司主席助理。閻先生於二零零四年三月加入本集團，其後曾先後擔任本集團多個職位，分別於二零零四年三月至二零零五年二月擔任國瑞興業(北京)實業股份有限公司安保主管；於二零零五年二月至二零零九年九月擔任國瑞服務副總經理；於二零零九年九月至二零一二年三月，擔任國瑞商業管理的副總經理；及於二零一二年三月至今擔任原北京國瑞主席助理及總裁辦公室主管。閻先生於二零一一年六月獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發《物業管理師資格證書》。閻先生目前於西安電子科技大學網絡與持續教育學院攻讀工商管理大專文憑。

鄭瑾女士，37歲，為本公司董事會秘書兼聯席公司秘書。鄭女士於二零一零年一月加入本集團，並分別自二零一零年十月起及二零一三年二月起擔任原北京國瑞資金與財務管理中心副總監及運營與工程管理中心副總監。加入本集團前，鄭女士自二零零七年七月至二零一零年一月於畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)擔任助理經理，負責審計工作。鄭女士於二零零九年八月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格。鄭女士於二零零四年七月獲中央財經大學頒發工程管理學士學位元，並於二零零七年六月獲中央財經大學頒發金融碩士學位。

聯席公司秘書

鄭瑾女士，37歲，為本公司聯席公司秘書。鄭女士的履歷請參閱「董事及高級管理層履歷」一節。

鄺燕萍女士，為本公司聯席公司秘書。鄺女士為專業企業服務公司方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總監，該公司專門為上市公司提供秘書及合規服務。鄺女士獲香港理工大學頒發會計學士學位，並為香港特許秘書公會及特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。鄺女士擁有為多家私營及上市公司提供公司秘書及合規服務的豐富經驗。

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至報告期內的年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務為於中國經營物業發展、一級土地建設及開發服務、物業投資及管理。本集團於報告期內由主要業務所產生收益的分析載於綜合財務報表附註5和附註6。

業務回顧

本集團於報告期內的業務回顧及表現討論和分析，以及與財務表現及財務狀況相關的重大因素載於本年報第7至22頁「管理層討論及分析」一節。本集團採用財務關鍵表現指標對本年度內表現進行的分析載於本年報第2頁。上述章節構成本報告的一部份。本集團財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註51。

環保政策及表現

本集團意識到其於經營活動中負有保護環境的責任。作為一家中國房地產營運商及發展商，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的環保法律法規，包括但不限於有關空氣及噪音污染以及將廢物及水排放到自然環境的法律法規。

遵守法律法規

本集團意識到符合監管要求的重要性。本集團一直分配系統及職工資源，確保持續符合規則及法規，並透過有效溝通與監管機構維持良好工作關係。就董事所知，於報告期內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的所有中國及香港相關法律法規，包括但不限於中國公司法、香港證券及期貨條例(第571章)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)。

主要風險及不明朗因素

與中國房地產行業有關的風險

中國政府透過行業政策及國家、省、市及／或地方層面的其他經濟措施，對中國房地產市場的增長及發展直接及間接施加巨大影響。本集團主要在中國經營，而該等措施可能影響本集團的財務狀況或經營業績。

與外匯有關的風險

本集團絕大部份收益及支出以人民幣計值，而本集團就其股份支付的任何股息將為港元。人民幣兌美元或港元的價值可能會發生波動，並受到(其中包括)政治及經濟環境變動以及中國外匯體制及政策的影響。於報告期內的詳細內容請見第20頁「外匯風險」說明。

與持份者的關係

本集團的成功亦有賴主要持份者(包括董事、高級管理層、僱員、客戶、供應商、監管機構及股東)的支持。

董事、高級管理層及僱員

我們的成功歸因於董事及高級管理層持續的服務、表現、專門知識及經驗。此外，合資格及熟練的僱員已進一步為我們持續成功作出貢獻。僱員被視為本集團最重要及最有價值的資產。本集團人力資源管理的目的乃透過提供具競爭力的薪酬福利及實施健全的表现評核制度，以獎勵及認可表現優秀的員工，並透過適當培訓及在集團內提供機會就職場晉升促進事業發展及進程。

客戶

本集團的主要客戶為購買住宅物業的個別買家以及購買商業物業的各類公司及其他商業實體。本集團致力於向客戶提供優質服務及產品，同時維持長期盈利能力、業務及盈利增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團之間的溝通，以提供卓越的客戶服務。

董事會報告

供應商

與本集團主要供應商維持良好關係，在供應鏈、物業或地塊管理、物業建設以及應對業務挑戰及符合監管要求方面至為重要。本集團的主要供應商包括建築材料和設備供應商、建築承包商以及設計公司。

監管機構

本集團在中國房地產行業經營，該行業由國土資源部、住房和城鄉建設部、北京市規劃委員會以及其他相關監管機構的監管。本集團期望跟上新規則及規例以及確保遵守有關新規則及規例。

股東

本集團其中一個企業目標是為股東提升企業價值。經考慮本集團資本充足水準、流動資金狀況及業務拓展需要，本集團蓄勢為實現可持續盈利增長以及以穩定派息回報股東促進業務發展。

未來業務發展

未來業務發展載於本年報第3至6頁的主席報告。主席報告構成本報告的一部份。

分部資料

本集團於報告期內按主要業務劃分的表現分析載於綜合財務報表附註6。

業績及股息

本集團於報告期內的業績載於第64頁的綜合損益及其他綜合收益表。

董事會建議向於二零二零年八月十三日營業時間結束時名列本公司股東名冊上的股東就報告期派付每股3.76港仙，合共167,110,000港元(相當於人民幣150,000,000元)的末期股息。建議末期股息將於股東在本公司股東週年大會上批准後不晚於二零二零年八月三十一日派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

- (a) 為釐定有權出席將於二零二零年六月十一日(星期四)舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的股東，本公司將於二零二零年六月九日(星期二)至二零二零年六月十一日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票及過戶表格應不遲於二零二零年六月八日(星期一)下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理登記。
- (b) 為釐定合資格獲派末期股息的股東，本公司將於二零二零年八月十四日(星期五)至二零二零年八月十七日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件連同有關股票及過戶表格應不遲於二零二零年八月十三日(星期四)下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理登記。

財務概要

本集團過去五個財政年度的財務業績、資產及負債以及權益的概要載於本年報第208頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表一部分。

股本及購股權

本公司的股本及購股權於報告期內的變動詳情分別載於綜合財務報表附註41及附註43。

於報告期內，除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註18。

投資物業

本集團投資物業於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註17。

董事會報告

儲備

本集團儲備報告期內的變動詳情載於本年報第68至70頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

截至二零一九年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為人民幣1,030百萬元。

銀行貸款及信託借款

本集團於二零一九年十二月三十一日的銀行貸款及信託借款詳情載於綜合財務報表附註38。

董事及聯席公司秘書簡介

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

張章筭先生(主席)

阮文娟女士

張瑾女士

林耀泉先生(於二零一九年四月十二日獲委任)

董雪兒女士(於二零一九年六月十四日獲委任)

李斌先生(於二零一九年六月十四日獲委任)

葛偉光先生(於二零一九年五月二十八日退任)

獨立非執行董事：

羅振邦先生

賴思明先生

陳靜茹女士

執行董事及獨立非執行董事獲委任期為三年。

本公司董事及聯席公司秘書簡介載於本年報第23至27頁。在股東週年大會上，阮文娟女士、賴思明先生、張瑾女士、董雪兒女士及李斌先生將退任並合資格膺選連任。

許可彌償保證條文

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事、核數師或其他高級職員就其作為本公司董事、核數師或其他高級職員就獲判勝訴或獲判無罪的任何法律程序(不論民事或刑事)中進行辯護所蒙受的一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。

本公司已於年內投購及保有董事的責任保險，為本集團董事提供適當的保障。報告期內，本公司董事、核數師或高級職員概無遭受任何索償。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定而發出有關其獨立性的年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事於報告期內均已符合上市規則第3.13條有關評核獨立性的指引。

董事服務合約

執行董事張章筭先生、阮文娟女士、張瑾女士已於二零一七年七月七日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

執行董事林耀泉先生已於二零一九年四月十二日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

執行董事李斌先生、董雪兒女士已於二零一九年六月十四日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於二零一七年七月七日與本公司訂立委任函，期限為期三年，並可根據委任函各自的條款予以終止。

董事概無與本公司訂立本集團在一年內倘不支付賠償（一般法定賠償除外）則不能終止的服務合約。

董事於競爭業務的權益

除本年報所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

管理合約

於報告期內，概無訂立或曾訂有與本公司業務整體或任何重要部分的管理及行政事宜有關的合約。

股票掛鈎協議

除下文「首次公開發售前購股權計劃」及「首次公開發售後購股權計劃」兩節所披露者外，於報告期內，本集團並無訂立或存有任何股票掛鈎協議。

主要客戶及供應商

於報告期內，向本集團最大供應商所作採購額佔本集團採購總額的約24.6%，而自本集團五大供應商所作採購額則佔本集團年內採購總額少於30.0%。

於報告期內，向本集團最大客戶所作銷售額佔本集團收益總額的約2.4%，而向本集團五大客戶所作銷售額則佔本集團年內收益總額少於30.0%。

本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)概無擁有本集團五大客戶及供應商的任何權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司權益的 概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	3,397,713,570	76.45%
阮文娟	受控法團權益	3,397,713,570	76.45%
林耀泉	實益擁有人 配偶的權益	23,453,000 1,173,500	0.53% 0.03%

附註(1)：通和置業有限公司(「通和」)由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

(b) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權所涉及的本公司股份數目	佔本公司權益的概約百分比
阮文娟*	實益擁有人	3,500,000	0.08%
張瑾	實益擁有人	3,500,000	0.08%
李斌	實益擁有人	2,300,000	0.05%
董雪兒	實益擁有人	1,890,000	0.04%

* 由於張主席為阮文娟女士的配偶，張主席被視為於上述由阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益。

(c) 於相聯法團的股份權益

董事姓名	權益性質	相關法團名稱	持股概約百分比
張主席	實益擁有人	通和	100%
林耀泉	實益擁有人	汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司	10%

(d) 於本公司債券中的權益

於二零二二年到期295,000,000美元的13.5%優先票據(額外票據)(與於二零一九年二月二十七日發行於二零二二年到期160,000,000美元的13.5%優先票據合併及組成單一系列)(「二零二二年優先票據」)：

董事	權益性質	所持本公司 債券總額	於二零一九年 十二月三十一日 佔二零二二年 優先票據權益 概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	美金18,000,000元	3.96% ⁽²⁾
阮文娟	配偶的權益	美金18,000,000元	3.96% ⁽²⁾

附註：

- (1) 通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的債券權益。
- (2) 權益比例乃根據二零二二年優先票據本金總額計算。

於本公司及其相關法團股份及相關股份的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉，擁有任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東權益及股份淡倉

於二零一九年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置的權益登記冊，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

於本公司股份的權益

主要股東姓名或名稱	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控制公司的權益	3,397,713,570	76.45%
	未滿18歲的子女或配偶的權益	3,500,000	0.08%
通和	實益擁有	3,397,713,570	76.45%

附註(1)：通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，張主席被視為於阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益，而阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

董事及控股股東於交易、安排或合約的重大權益

除下文「非豁免持續關連交易」一節所披露的交易及本年報綜合財務報表附註52所披露的重大關聯方交易外，於年末或報告期內的任何時間，本公司控股公司或其任何附屬公司並無訂立任何董事或其關連實體或本公司任何控股股東於當中擁有重大權益(不論直接或間接)而對本集團業務而言屬重大的其他交易、安排或合約。

發行優先票據

二零一九年二月二十七日，本公司成功發行於聯交所上市的二零二二年二月二十八日到期160,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年二月二十一日、二零一九年二月二十六日及二零一九年二月二十七日的公告內及本年報綜合財務報表附註40內。本公司擬將其用作再融資本公司若干現有債務及作為本公司一般營運資金用途。

二零一九年三月十五日，本公司成功額外發行於聯交所上市的二零二二年二月二十八日到期295,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年三月八日、二零一九年三月十三日及二零一九年三月十五日的公告內及本年報綜合財務報表附註40內。本公司擬將其用作再融資本公司若干現有債務及作為本公司一般營運資金用途。

非豁免持續關連交易

1. 與北京國瑞物業服務有限公司(「國瑞服務」)訂立的物業管理服務框架協議

於二零一七年九月二十日，本公司與國瑞服務就本公司聘請國瑞服務提供物業管理相關服務訂立物業管理服務框架協議。國瑞服務是一家由張主席控制的公司，因此，根據上市規則第14A章，國瑞服務為本公司之關連人士，而物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司之持續關連交易。經測算，物業管理服務框架協議項下交易之年度上限適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。有關該持續關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零一七年九月二十日的公告中披露。

國瑞服務於截至二零一九年十二月三十一日止年度向本集團收取的費用總額為人民幣24.45百萬元，並無超過該項交易二零一九年的年度上限人民幣47.51百萬元。

2. 與商管服務集團(定義見下文)訂立的六份商業管理服務協議

於二零一七年九月二十日，本集團的成員與北京國瑞興業商業管理有限公司、佛山市銀和瑞興商業管理有限公司及瀋陽國瑞興達企業管理有限公司(合稱「商管服務集團」)就本集團聘請商管服務集團提供商業管理相關服務分別訂立六份商業管理服務協議。

商管服務集團均為張瑾女士及其聯繫人控制的公司。張瑾女士為本公司董事及主席之女，因此，根據上市規則第14A章，商管服務集團均為本公司之關連人士，而六份商業管理服務協議項下的交易均構成本公司之持續關連交易。經合併測算，六份商業管理服務協議項下交易之年度上限適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。有關該持續關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零一七年九月二十日的公告中披露。

商管服務集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度向本集團收取的費用總額為人民幣35.85百萬元，並無超過該項交易二零一九年的年度上限人民幣94.84百萬元。

獨立非執行董事及核數師的確認

獨立非執行董事已審核上述非豁免持續關連交易，並且已確認交易乃(i)於本公司的一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款(或不遜於本公司向獨立第三方提出或獨立第三方向本公司提出的條款)；及(iii)條款乃公平合理並符合股東的整體利益。

董事會確認，除上文披露者外，綜合財務報表附註52所載關聯方交易概不構成上市規則第14A章項下的非豁免關連交易或持續關連交易。除上文披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立須根據上市規則於本年報披露或不遵守上市規則第14A章的任何關連及持續關連交易。

為遵守上市規則第14A.56條，本公司核數師就本集團的非豁免持續關連交易作出報告，並就該等交易發出載有上市規則第14A.56條所述事宜的結論，確認並無發現任何事項使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 並無經董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面並無遵照規管交易的相關協議訂立；及
- (iii) 已超出年度上限。

不競爭承諾

張章筭先生及通和(「控股股東」)已各自簽立不競爭契據，並於其中不可撤回地有條件向本公司保證及承諾不會(不論直接或間接，或以當事人或代理人身份，以及不論是否為其本身或與另一方或聯同或代表任何人士、商號或公司或透過任何實體(在或透過本公司任何附屬公司除外))從事與本集團競爭的業務。

控股股東已以書面方式向本公司確認彼等遵守不競爭契據，可於報告期內的年報內披露。

獨立非執行董事亦已審閱控股股東各自於報告期內遵守不競爭契據內承諾的情況。獨立非執行董事已確認，據彼等所確定，控股股東任何一方概無違反彼等於不競爭契據內所作的承諾。

酬金政策

本集團已成立薪酬委員會，以於考慮本集團的經營業績、董事及高級管理層的個人表現與貢獻、時間投入與職責以及可資比較公司支付的薪金後，就全體董事及本集團高級管理層的薪酬審閱本集團的薪酬政策及架構。

本公司已採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）、首次公開發售後購股權計劃（「首次公開發售後購股權計劃」）及股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）作為對合資格僱員的獎勵，該等計劃的詳情分別載於下文「首次公開發售前購股權計劃」、「首次公開發售後購股權計劃」及「股份獎勵計劃」。

首次公開發售前購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售前購股權計劃，讓本公司鼓勵若干主要僱員為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻，並讓本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予其主要僱員。

於二零一四年六月十六日或之前向54名承授人行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權後可予發行的股份總數為67,076,800股股份，相當於本公司於二零一九年十二月三十一日已發行股本約1.51%。除於二零一四年六月十六日或之前已獲授出的購股權外，於上市日期（即二零一四年七月七日）或之後概無根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權及規管進一步授出購股權的條款亦從而被移除。根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使價為2.38港元的60%。已授出的購股權已分別於上市日期（即二零一四年七月七日）的首個、第二個及第三個週年分三個相等批次歸屬。所有購股權將於授出日期起七年後屆滿。首次公開發售前購股權計劃的有效期為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

首次公開發售前購股權計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註43。

首次公開發售後購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售後購股權計劃，讓本公司向任何董事（包括獨立非執行董事）、本集團的全職僱員及顧問或董事會全權認為已對或將對本集團作出貢獻的任何其他合資格人士（「合資格參與者」）授出購股權，並使本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予合資格參與者。首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格參與者為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻。

除非獲得本公司股東事先批准，否則於行使根據首次公開發售後購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃(包括首次公開發售前購股權計劃)將予授出的所有購股權後可予發行的股份總數合共不得超過於採納首次公開發售後購股權計劃時已發行股份總數的10%。除非獲得本公司股東事先批准，否則根據首次公開發售後購股權計劃於截至授出日期前任何12個月期間可能向各合資格參與人士授出的購股權的股份最高數目不得超過已發行股份的1%。向董事、本公司最高行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出的購股權須獲得獨立非執行董事的事先批准。倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人的任何購股權於行使已授予或將授予該名人士的所有購股權後於12個月期間將導致已發行或將予發行的股份(i)合共相當於該授出日期已發行股份的0.1%以上；及(ii)根據股份的收市價計算的總價值超過5百萬港元，則授出購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會(本公司所有關連人士須於該股東大會放棄贊成票)上以投票表決方式事先批准，方可進行。根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權的要約將自授出起28天內一直開放可供接納。於接納有關授出時，承授人須向本公司支付1.00港元(或董事會可能釐定的以任何貨幣計值的其他金額)作為代價。購股權可於適用購股權期間內根據首次公開發售後購股權計劃的條款及相關授出的條款隨時予以行使，適用購股權期間自授出購股權日期起不超過十年。認購價須由董事會全權酌情釐定且無論如何不得低於下列各項之最高者：(i)於授出日期(須為聯交所開放營業買賣證券的日子)聯交所每日報價表所載的股份的官方收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所載的股份的官方收市價的平均數；及(iii)股份的面值。首次公開發售後購股權計劃的有效期限將為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

根據首次公開發售後購股權計劃，本公司分兩批向若干合資格參與者授出購股權以認購合共98,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約2.21%)，截至二零一九年十二月三十一日均已失效。於二零一九年十二月三十一日，本公司首次公開發售各購股權計劃概無已授出但尚未行使的購股權。

根據購股權計劃可予發行的股份總數為424,661,712股股份，相當於本公司於本年報日期已發行股份總數9.55%。

股份獎勵計劃

本公司於二零一四年六月五日採納股份獎勵計劃，對本公司若干僱員及行政人員(尤其是本公司認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員)所作出的貢獻給予肯定，以及提供財務激勵，令其留任本集團並致力於本公司未來發展及擴張。股份獎勵計劃的主要條款及條件概要載於招股章程附錄八。

董事會報告

根據股份獎勵計劃，合共四名獲選人士(即林耀泉先生、吳義隆先生、張妙香女士及張嬋娟女士)獲授予合共33,617,700股股份。於二零一四年六月十日，通和為獲選人士的利益將合共33,617,700股股份轉讓予TMF (Cayman) Ltd.(一間於開曼群島註冊成立的特殊目的公司)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無根據股份獎勵計劃授出其他股份。

除張嬋娟女士外，上文披露的其他獲選人士為上市規則界定的本集團關連人士。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期內，除本報告所披露者外，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。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權的條文，致使本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)內所載守則條文，而偏離守則條文第A.2.1條的情況已於本年報的企業管治報告內陳述。有關本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第44至57頁的企業管治報告內。

足夠公眾持股量

聯交所於本公司在二零一四年上市時，已豁免本公司嚴格遵守上市規則第8.08(1)條(「公眾持股量豁免」)。根據公眾持股量豁免，必須由公眾持有的某一最低百分比的本公司股份不得少於本公司已發行股本總額的15%。根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本年報日期，本公司保持公眾持股量豁免所規定的某一公眾持股量水準。

報告期後事項

二零二零年二月，本公司附屬公司北京國瑞興業地產股份有限公司獲得交通銀行股份有限公司北京天壇支行及北京銀行股份有限公司光明支行人民幣35億元銀團貸款。有關銀團貸款詳情披露於本公司日期為二零二零年一月二十三日的公告內。

慈善捐款

於報告期內，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣9百萬元。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行一直擔任本公司於報告期內的核數師。於過去三年內任何一年，本公司並無更換核數師。德勤•關黃陳方會計師行將於應屆股東週年大會上退任並合資格接受續聘。續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

建議徵詢專業稅務意見

倘股東對購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢獨立專家的意見。

承董事會命

主席

張章筭

中國深圳，二零二零年四月二十八日

企業管治報告

董事會欣然呈報載於本公司於報告期內的本企業管治報告。

企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水準企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其本身企業管治守則。根據本公司目前的組織架構，張章筍先生(「張主席」)是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、發展、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。董事會目前由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當高的獨立性。除本年報所披露者外，於報告期內，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事會

職責

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策及監控業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立四個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會(統稱「董事委員會」)。董事會已向董事委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。獨立非執行董事個別具備財務會計、法律及房地產範疇的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提出專業意見。

董事會亦負責維持及檢討本集團內部監控系統的效率。其對現行系統及程序(包括本集團財務及營運合規的內部監控措施及風險管理職能)進行檢討。

全體董事須確保，彼等各自須以誠信態度執行職責，並遵守適用法例及法規，且始終符合本公司及其股東的利益。

本公司已為本集團董事安排適當的責任保險，以彌償彼等因企業活動所引致的責任。保險範圍將每年進行審查。

董事會組成

董事會目前由六名執行董事(即張章筭先生、阮文娟女士、張瑾女士、林耀泉先生、董雪兒女士及李斌先生)及三名獨立非執行董事(即羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士)組成。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

於報告期內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

根據上市規則第3.10A條，發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。本公司目前的三名獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一，因此本公司符合上市規則第3.10A條。

根據企業管治守則第A.5.6條守則條文，上市發行人須採納董事會成員多元化政策。本公司已採納董事會成員多元化政策，故符合該守則條文。董事會成員多元化政策概要載列於下文「董事委員會－提名委員會」。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則規定的獨立身份週年書面確認函。本公司認為，根據上市規則所載的獨立身份指引，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

阮文娟女士、張瑾女士及林耀泉先生分別為本公司主席兼控股股東之一的張章筭先生的配偶、女兒及妹夫。除本年報所披露者外，各董事與任何其他董事之間概無任何個人關係(包括財務、商業、親屬或其他重大／相關關係)。

全體董事(包括獨立非執行董事)已為董事會的有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會任職。

至於企業管治守則條文規定董事應向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間，全體董事已同意適時向公司披露他們的職務承擔及任何變動。

董事培訓及持續專業培訓

全體董事應知悉作為董事的最新責任以及本公司的運作及業務活動。本公司負責為董事安排合適入職計劃、持續培訓及專業培訓，並提供資金。因此，本公司會為任何新委任董事在正式委任前安排入職計劃，確保其對本集團的業務及營運具備適當認識，並完全知悉上市規則及所有相關法律及監管規定所載的責任及義務。

本公司亦會定期安排研討會，不時向全體董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等的職責。聯席公司秘書不時更新並提供有關董事角色、職能及職務的書面培訓材料並鼓勵全體董事研讀該等材料及彼等須每年向公司提交一份經簽署的培訓記錄。

於報告期內，各董事(即張章筭先生、阮文娟女士、張瑾女士、林耀泉先生、董雪兒女士、李斌先生、羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士)已參加正式及全面的培訓。本公司已收到全體董事確認其各自於報告期內的培訓記錄。

主席及總裁

根據企業管治守則第A.2.1條守則規定，主席及行政總裁的角色應分離且由不同人士擔任。根據本公司現有的組織架構，張章筭先生為我們的董事會主席兼總裁。憑藉於房地產行業的豐富經驗，董事會認為，將主席與總裁的角色歸屬於同一人士對本集團的業務前景及管理有利。權力與授權的平衡由包括富有經驗及高素質人員在內的高級管理層及董事會的運作予以保障。董事會目前由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此，其於組成方面具有極強的獨立性。

董事的委任及重選

執行董事張章筭先生、阮文娟女士、張瑾女士已於二零一七年七月七日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

執行董事林耀泉先生已於二零一九年四月十二日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

執行董事李斌先生、董雪兒女士已於二零一九年六月十四日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於二零一七年七月七日與本公司訂立委任函，期限為期三年，並可根據委任函各自的條款予以終止。

各董事概無與本公司訂立本集團在一年內倘不支付賠償(一般法定賠償除外)則不能終止的服務合約。

根據本公司組織章程細則(「細則」)，在本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪值退任，而全體董事須每三年至少輪值退任一次。董事會有權不時及於任何時候委任任何人士為董事以填補臨時空缺或加入董事會。任何以此方式獲委任的董事僅須任職至本公司下屆股東週年大會並合資格於該大會上膺選連任。在細則及開曼群島公司法的規限下，本公司可以普通決議案選舉任何人士填補臨時空缺或在現有董事外新增董事。任何就此獲委任董事僅應任職至本公司下屆股東週年大會為止，並合資格膺選連任。

在應屆股東週年大會上，阮文娟女士、賴思明先生、張瑾女士、董雪兒女士及李斌先生將退任並合資格膺選連任。

董事的委任、重選及罷免的程序及過程乃載於本公司組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會組成及監察董事的委任、重選及繼任計劃。

董事會會議

本公司已採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次會議及大致按季度舉行會議。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體有機會出席會議的董事，並於是次例行會議議程內載入有關事宜。就其他董事委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分著手出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議紀錄由聯席公司秘書保存，副本會讓全體董事傳閱，以供參考及記錄。

企業管治報告

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事有權查閱董事會會議及董事委員會會議的會議記錄。

於報告期內，董事會曾舉行十二次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	12/12
阮文娟女士	12/12
張瑾女士	12/12
林耀泉先生(於二零一九年四月十二日獲委任)	06/06
董雪兒女士(於二零一九年六月十四日獲委任)	03/03
李斌先生(於二零一九年六月十四日獲委任)	03/03
羅振邦先生	12/12
賴思明先生	12/12
陳靜茹女士	12/12
葛偉光先生(已於二零一九年五月二十八日退任)	08/08

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於報告期內已遵守標準守則。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、財務資料、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時擁有尋求獨立專業意見的資源，費用由本公司承擔，及鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。

企業管治職能

董事會知悉企業管治乃全體董事的共同責任，而授予審核委員會的企業管治職責包括：

- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告內的披露。

股東大會

於報告期內，二零一九年五月二十八日曾舉行一次股東大會，各董事出席該大會的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	1/1
阮文娟女士	1/1
張瑾女士	1/1
林耀泉先生(於二零一九年四月十二日獲委任)	1/1
董雪兒女士(於二零一九年六月十四日獲委任)	0/0
李斌先生(於二零一九年六月十四日獲委任)	0/0
羅振邦先生	1/1
賴思明先生	1/1
陳靜茹女士	1/1
葛偉光先生(已於二零一九年五月二十八日退任)	0/0

董事委員會

提名委員會

提名委員會由三名成員組成，即一名執行董事張章筭先生(主席)以及兩名獨立非執行董事羅振邦先生及賴思明先生。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責包括：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何建議變動提出推薦意見；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 就董事的委任或連任及繼任計劃向董事會提出推薦意見；及
- 評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會將按標準評估候選人或現任候選人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

為提升董事會的效益及企業管治水平，董事會應保持執行與非執行董事(包括獨立非執行董事)的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

本公司已採納董事會成員多元化政策並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在技巧、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技巧、知識、種族、對本公司業務具有不可缺的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。董事會將不時檢討該等可計量目標，確保其是否合適及確認達致該等目標的進度。

於報告期內，提名委員會曾舉行一次會議及提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	1/1
羅振邦先生	1/1
賴思明先生	1/1

提名委員會已考慮本公司已採納的董事會成員多元化政策，並亦評估獨立非執行董事的獨立性及就重新委任林耀泉先生為本公司執行董事及陳靜茹女士及羅振邦先生為獨立非執行董事向董事會作出建議。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事賴思明先生(主席)及羅振邦先生以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職責包括：

- (i) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向本公司董事會提出建議；
- (ii) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；
- (iii) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iv) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自己的薪酬；及
- (v) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件。

薪酬委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

企業管治報告

於報告期內，薪酬委員會曾舉行一次會議及薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
賴思明先生	1/1
阮文娟女士	1/1
羅振邦先生	1/1

薪酬委員會討論及檢討本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策，並就個別執行及非執行董事及高級管理層的薪酬組合方案向董事會提出建議。

本公司高級管理層5名成員(其履歷載於本年報第26頁至第27頁)於報告期內薪酬範圍詳情載列如下：

薪酬範圍(人民幣千元)	個人數目
700至1,000	2
1,000至1,500	3
1,500以上	0

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即羅振邦先生(主席)、賴思明先生及陳靜茹女士。審核委員會的主要職責包括：

- 監察及審閱財務報表、年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(如有)，並審閱當中所載有關財務申報的重大意見，以及，並於向董事會提交有關檔前，考慮內部審核部門或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目；
- 根據核數師履行的工作、彼等的收費及委聘條款檢討與外聘核數師的關係，並就委聘、續聘及撤換外聘核數師向董事會提出推薦建議；及
- 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度及相關程序的充足性及有效性，包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足。

於報告期內，審核委員會曾舉行兩次會議及審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
羅振邦先生	2/2
賴思明先生	2/2
陳靜茹女士	2/2

審核委員會審閱了財務申報系統、合規程序、內部監控(包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足)、風險管理系統及過程、履行了董事會授予的企業管治職責，以及續聘外聘核數師。董事會並無偏離審核委員會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師方面提出的任何建議。

彼等亦審閱了本公司及其附屬公司於財政年度的中期及末期業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。本公司為僱員作出安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其它事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

內部監控委員會

內部監控委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事陳靜茹女士(主席)及羅振邦先生以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。內部監控委員會的主要職責包括：

- (i) 制定及執行有關項目管理、現金流量管理、資金管理及內部審核程序的內部控制手冊、政策及指引，並向董事會提供意見；
- (ii) 監察本公司內部控制情況，包括但不限於項目開發、租約登記及不合規公司間貸款；
- (iii) 發展及監察本公司內不同部門間內部控制溝通管道的執行，以確保其效率；及
- (iv) 每季檢討及討論監管、合規及內部控制相關事宜的解決方案，並向董事會匯報。

企業管治報告

於報告期內，內部監控委員會曾舉行兩次會議及內部監控委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
陳靜茹女士	2/2
羅振邦先生	2/2
阮文娟女士	2/2

內部監控委員會已檢討本公司內部控制系統、內部審核政策及程序、人力資源政策及風險管理系統。

董事及五名最高薪人士的薪酬

有關董事及五名最高薪僱員薪酬的詳情，已載於綜合財務報表附註13。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白，其須按照法定規定及適用會計準則編製本公司於報告期內的財務報表的職責，以真實公平地反映本集團的事務及其業績及現金流。董事亦明白其須確保及時刊發本集團的財務報表。

管理層向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司每月向董事會全體成員提供有關本公司表現，財務狀況及前景的最新資料。

董事並不知悉可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問的事項或情況的任何重大不明朗因素。

本公司核數師就彼等對本公司合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報第59至63頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會明白，董事會須負責維持充分的風險管理及內部監控制度，以保障股東的投資及本公司的資產，並每年審閱該制度的有效性。本集團已制定穩健的風險管理及內部監控組織架構，由本集團董事會、審核委員會、內部監控委員會及高級管理層組成。董事會進一步闡明，前述制度旨在管理而並非消除未能達成業務目標的風險，並且只能就不會有重大的失實陳述或損失做出合理而非絕對的保證。

董事會通過審核委員會和內部監控委員會釐定就達成本集團策略目標應承擔的風險性質及程度，並全面負責監督風險管理的整體成效。本集團識別對實現本集團目標造成不利影響的主要風險，並根據一套標準準則評估及排列所識別風險的優先次序。之後由指定風險負責人制定風險緩解計劃，以便將風險管控至可接受水準。

本集團的內部審核部門於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。內部審核部門的主要任務是檢討本公司的財務狀況及內部監控，及對本公司的所有附屬公司進行定期全面審核。

董事會通過審核委員會和內部監控委員會已審查本公司及其附屬公司風險管理及內部監控制度的有效性(包括所有重要的監控，如財務、營運及監察控制及風險管理，及特別考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是否充足)，根據審核委員會和內部監控委員會之意見，董事會認為內部監控制度屬有效及充足。

本公司將香港證券及期貨事務監察委員會《內部消息披露指引》作為公司識別內幕消息的依據，確保及時向執行董事報告內部消息並與董事會保持溝通，同時，本公司按公司相關政策處理與發佈內部消息，以確保內幕消息在獲適當批准前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。

核數師酬金

於報告期內，應付予外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行的審計服務及其他服務費用(包括但不限於審閱中期業績及初步公告的工作)分別為人民幣3.7百萬元及人民幣1.7百萬元。

聯席公司秘書

聯席公司秘書鄭瑾女士負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用香港法律，本公司亦委聘方圓企業服務集團(香港)有限公司(公司秘書服務提供商)副總監鄺燕萍女士擔任聯席公司秘書，協助鄭瑾女士履行彼作為本公司的公司秘書的職責。本公司的主要聯絡人為董事會秘書兼聯席公司秘書鄭瑾女士。

於報告期內，鄭瑾女士及鄺燕萍女士分別已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關持續培訓。

股息政策

董事會會根據本集團的實際及預期財務業績、本集團總體商業條件及經營戰略、相關公司法及本公司組織章程細則以及董事會認為相關其他因素建議股息宣派。本公司可於股東大會不時宣佈向本公司股東派發股息，惟不得超過董事會所建議的股息款額。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司董事長、各董事會委員會主席將出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站(www.glorypty.com)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於聯交所及本公司網站刊登。

召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則第12.3條，股東大會可應本公司兩名或以上股東的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處(或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處)，當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該等請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於本公司股東大會投票權的本公司繳足股本。股東大會亦可應本公司任何一名股東(為一間認可結算所(或其代理人))的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處(或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處)，當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於股東大會投票權的本公司繳足股本。倘董事會於送達要求之日起計21日內並無按既定程序召開將於在其後21日內召開的大會，則請求人自身或代表彼等所持全部投票權半數以上的任何請求人可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，惟按上述方式召開的任何大會不得於送達有關要求之日起計三個月屆滿後召開，且本公司須向請求人償付因董事會未召開大會而合理產生的所有開支。有關建議選舉某人士為董事的程序可於本公司網站查詢。

向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地址向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港灣仔港灣道25號海港中心28樓2802室(電郵地址：ir@glorypty.com)。

組織章程文件更改

於報告期內，本公司的組織章程文件並無任何重大更改。

公司資料

董事

執行董事

張章筭先生(主席)
阮文娟女士
張瑾女士
林耀泉先生
董雪兒女士
李斌先生

獨立非執行董事

羅振邦先生
賴思明先生
陳靜茹女士

聯席公司秘書

鄭瑾女士(註冊會計師)
鄺燕萍女士(FCIS, FCS)

授權代表

張章筭先生
鄭瑾女士

審核委員會

羅振邦先生(委員會主席)
賴思明先生
陳靜茹女士

薪酬委員會

賴思明先生(委員會主席)
阮文娟女士
羅振邦先生

提名委員會

張章筭先生(委員會主席)
羅振邦先生
賴思明先生

內部監控委員會

陳靜茹女士(委員會主席)
阮文娟女士
羅振邦先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
根據財務匯報局
條例註冊的公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律
貝克麥堅時律師事務所
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座14樓

註冊辦事處

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

香港主要辦事處

香港
灣仔港灣道25號海港中心28樓2802室

中華人民共和國主要辦事處

中國
北京市東城區
崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔

開曼群島主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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

上市資料

股份上市

本公司的普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：02329

優先票據上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：05110
股份代號：05834

網站

<http://www.glorypty.com>

獨立核數師報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度

Deloitte.

德勤

致國瑞置業有限公司(於開曼群島以「**GLORY LAND COMPANY LIMITED**(國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立，並以「**GUORUI PROPERTIES LIMITED**」的名稱在香港經營業務)股東

意見

吾等已審計列載於第64頁至第207頁國瑞置業有限公司(於開曼群島以「**Glory Land Company Limited**(國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立，並以「**Guorui Properties Limited**」的名稱在香港經營業務)(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於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綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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

意見的基礎

我們根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈之國際審計準則(「國際審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」的部分作進一步闡述。根據國際會計師職業道德準則理事會發佈的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項為我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的事項，我們不會對該等事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度

關鍵審計事項

投資物業的估值

我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項，原因是估值過程乃基於對未來業績的估計、一系列假設及主要輸入數據的釐定，有關因素均屬於判斷性質。該等輸入數據的任何變動均可能會對公允價值造成重大影響。管理層在外部估值師的協助下釐定 貴集團於二零一九年十二月三十一日的投資物業的公允價值。

有關投資物業及相關主要估值不確定性的詳情分別載於綜合財務報表附註17及4。

物業銷售收入

我們將物業銷售收入確定為關鍵審計事項，原因是年內確認的銷售交易的金額及數量重大。

有關物業銷售收入的詳情載於綜合財務報表附註5。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們評估投資物業的程序包括：

- 評估管理層委聘的外部估值師的資格、能力和客觀性；
- 取得外部估值師編製的估值報告副本，並與外部估值師討論以了解估值的釐定基準；及
- 質疑外部估值師在估值投資物業時所採用的方法及判斷，並取得外部估值師用於支持關鍵輸入數據的市場憑證。

我們就物業銷售收入履行的程序包括：

- 通過抽樣了解與物業銷售之收入確認相關的主要內部控制的設計並測試其執行情況；及
- 通過抽樣從物業銷售交易中選出樣本及：
 - 細閱已簽署的買賣協議以了解物業交付及控制權轉讓時間的相關條款；
 - 取得有關物業交付及控制權轉讓的憑證；及
 - 將已入賬交易的貨幣金額及相關付款與已簽署買賣協議進行對賬。

其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，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。就此，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照協定委聘條款僅向 閣下出具包括我們意見的核數師報告。除此以外我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照國際審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

在根據國際審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為林錦照。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零二零年四月二十八日

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	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
收入	5		
客戶合約		7,484,658	6,102,294
租賃		608,518	510,191
總收入		8,093,176	6,612,485
銷售及服務成本		(5,954,455)	(4,013,283)
毛利		2,138,721	2,599,202
其他收益及虧損	7	4,856	67,364
按照預期信貸虧損模型計算的減值虧損，扣除撥回	11	(27,213)	–
其他收益	8	176,326	159,267
投資物業公允價值變動		1,061,366	907,791
分銷及銷售費用		(305,948)	(206,799)
行政開支		(556,802)	(507,815)
其他開支	9	(20,115)	(53,252)
應佔合營公司虧損		(19,786)	(11,939)
應佔聯營公司虧損		(565)	(10,905)
融資費用	10	(404,677)	(245,446)
除稅前溢利		2,046,163	2,697,468
所得稅開支	14	(826,550)	(1,128,237)
年內溢利	12	1,219,613	1,569,231
其他綜合收益(開支)			
未重分類為損益的項目：			
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益			
(「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」)的			
權益工具的公允價值收益(虧損)		3,893	(9,593)
與未重分類至損益的項目有關的所得稅		(973)	2,398
		2,920	(7,195)
年內綜合收益總額		1,222,533	1,562,036
下列人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		859,764	1,008,784
少數股東權益		359,849	560,447
		1,219,613	1,569,231

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	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
下列人士應佔年內綜合收益總額：			
本公司擁有人		862,421	1,002,237
少數股東權益		360,112	559,799
		1,222,533	1,562,036
每股盈利	15		
－基本(人民幣分)		19.34	22.70
－攤薄(人民幣分)		19.33	22.60

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	17	21,150,000	19,545,072
物業、廠房及設備	18	1,885,865	1,687,653
使用權資產	19	279,824	—
其他非流動資產	20	1,566,745	1,409,257
於合營公司的權益	21	30,089	24,375
於聯營公司的權益	22	5,000	565
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具	23	32,400	220,307
預付租賃款項	24	—	275,466
收購一間附屬公司已付保證金		169,620	—
遞延稅項資產	25	536,185	510,513
受限制銀行存款	32	719,615	462,980
增值稅及可收回稅項		1,666,559	1,680,675
		28,041,902	25,816,863
流動資產			
存貨		61	67
購買土地已付保證金	26	369,301	830,301
開發中待售物業	27	37,333,243	36,371,398
持作銷售物業	27	5,361,690	4,372,328
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	29	2,811,721	2,290,445
合約資產	30	1,442,134	1,223,570
合約成本	31	76,919	36,321
增值稅及可收回稅項		791,981	634,706
應收關聯方款項	52	4,440,856	2,588,873
預付租賃款項	24	—	6,035
受限制銀行存款	32	959,615	479,151
銀行結餘及現金	33	536,926	1,030,143
		54,124,447	49,863,338

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	34	6,439,342	6,757,015
租賃負債	37	1,600	—
合約負債	35	17,332,702	11,208,252
應付關聯方款項	52	5,322,007	4,265,166
應付稅項	36	2,948,144	2,874,075
銀行及信託借款—一年內到期	38	6,317,710	9,037,963
公司債券	39	65,787	998,765
優先票據	40	1,734,974	3,768,364
		40,162,266	38,909,600
流動資產淨值		13,962,181	10,953,738
總資產減流動負債		42,004,083	36,770,601
非流動負債			
已收租賃保證金	34	122,063	106,312
租賃負債	37	2,974	—
銀行及信託借款—一年後到期	38	15,748,894	14,261,021
公司債券	39	500,000	54,670
優先票據	40	3,076,320	677,419
遞延稅項負債	25	3,925,302	3,840,352
		23,375,553	18,939,774
資產淨值		18,628,530	17,830,827
資本及儲備			
股本	41	3,520	3,520
儲備		12,541,509	11,899,088
本公司擁有人應佔權益		12,545,029	11,902,608
少數股東權益	53	6,083,501	5,928,219
權益總額		18,628,530	17,830,827

第64至207頁的綜合財務報表於二零二零年四月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

張章筭
董事長

阮文娟
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	以公允價 值計量且 其變動計入 其他綜合 收益之儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註(i))	股份 支付儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註(ii))	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	3,519	306,015	133,379	194,970	44,163	(58,030)	39,669	1,087,541	9,195,148	10,946,374	2,694,566	13,640,940
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,008,784	1,008,784	560,447	1,569,231
年內其他綜合開支	—	—	—	—	(6,547)	—	—	—	—	(6,547)	(648)	(7,195)
年內綜合(開支)												
收益總額	—	—	—	—	(6,547)	—	—	—	1,008,784	1,002,237	559,799	1,562,036
轉撥儲備	—	—	—	—	—	—	—	131,833	(131,833)	—	—	—
向本公司擁有人宣派的 股息(附註16)	—	(300,000)	—	—	—	—	—	—	—	(300,000)	—	(300,000)
向少數股東權益宣派的 股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(270,000)	(270,000)
行使購股權(附註43)	1	2,012	—	—	—	—	(771)	—	—	1,242	—	1,242
收購附屬公司(附註44)	—	—	—	—	—	187,460	—	—	—	187,460	3,025,149	3,212,609
收購一間附屬公司的 部分權益(附註(iii))	—	—	—	—	—	64,810	—	—	—	64,810	(84,810)	(20,000)
出售一間附屬公司的 部分權益(附註(iv))	—	—	—	—	—	485	—	—	—	485	3,515	4,000
於二零一八年 十二月三十一日	3,520	8,027	133,379	194,970	37,616	194,725	38,898	1,219,374	10,072,099	11,902,608	5,928,219	17,830,827

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	股份溢價	資本儲備	重估儲備	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之儲備	其他儲備	股份支付儲備	法定盈餘儲備	保留盈利	小計	少數股東權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(i))	人民幣千元	人民幣千元 (附註(m))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	859,764	859,764	359,849	1,219,613
年內其他綜合收益	—	—	—	—	2,657	—	—	—	—	2,657	263	2,920
年內綜合收益總額	—	—	—	—	2,657	—	—	—	859,764	862,421	360,112	1,222,533
轉撥儲備	—	—	—	—	—	—	—	95,579	(95,579)	—	—	—
向本公司擁有人宣派的股息(附註16)	—	—	—	—	—	—	—	—	(220,000)	(220,000)	—	(220,000)
向少數股東權益宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(127,400)	(127,400)
購股權失效(附註43)	—	—	—	—	—	—	(3,158)	—	3,158	—	—	—
收購一間附屬公司的部分權益(附註(v))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,551)	(4,551)
出售一間附屬公司(附註45)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(72,879)	(72,879)
於出售以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具時釋出(附註23)	—	—	—	—	(34,968)	—	—	—	34,968	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日	3,520	8,027	133,379	194,970	5,305	194,725	35,740	1,314,953	10,654,410	12,545,029	6,083,501	18,628,530

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註：

- (i) 其他儲備主要指(a)本集團(定義見附註1)收購或出售現有附屬公司的部分權益及附屬公司少數股東權益持有人出資時，經調整少數股東權益金額與已付或已收代價的公允價值之間的差額；及(b)因關聯方於截至二零一八年十二月三十一日止年度收購業務而產生的人民幣187,460,000元的供款，詳情載於附註44。
- (ii) 根據於中華人民共和國(「中國」)成立的所有附屬公司的章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入此儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。
- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，深圳國瑞興業房地產有限公司(「深圳國瑞興業」)與一家第三方簽訂一份協議，以人民幣20,000,000元的代價收購本集團之現有附屬公司深圳市大潮汕建設有限公司(「深圳大潮汕」)之10%的股權，其中人民幣8,000,000元已於二零一八年支付及人民幣12,000,000元於本年度支付。應付代價與已收購部分股權的賬面值之間的差額人民幣64,810,000元已於其他儲備內確認。
- (iv) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，汕頭花園集團有限公司(「花園集團」)以人民幣4,000,000元的代價將於深圳國瑞興業文化發展有限公司(「深圳國瑞興業文化」)20%的股權出售予由張章筍先生的胞妹張幼惜女士控制之汕頭市龍湖花木市場有限公司(「龍湖花木」)，其直至二零一九年十二月三十一日尚未被收回。代價與已出售部分股權的賬面值之間的差額人民幣485,000元已於其他儲備內確認。
- (v) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，北京國瑞興業房地產控股有限公司(「新北京國瑞」)以人民幣4,551,000元的代價進一步收購汕頭市國華置業地產開發有限公司(「汕頭國華」)之25%的股權。該收購事項完成後，本集團持有汕頭國華的股權由75%增長至100%。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	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
經營活動		
除稅前溢利	2,046,163	2,697,468
就以下各項作出調整：		
其他非流動資產攤銷	2,530	1,985
預付租賃款項攤銷	—	6,035
合約成本攤銷	8,200	—
投資物業的公允價值變動	(1,061,366)	(907,791)
物業、廠房及設備折舊	75,983	72,280
使用權資產折舊	6,858	—
融資費用	404,677	245,446
按照預期信貸虧損模型計算的減值虧損，扣除撥回	27,213	—
匯兌(收益)虧損	(3,665)	54,320
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動之收益	(344)	(14)
重新計量保留股權所得收益	—	(121,250)
出售一間附屬公司之收益	(925)	(405)
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	78	(15)
利息收入	(129,735)	(145,627)
應佔聯營公司虧損	565	10,905
應佔合營公司虧損	19,786	11,939
營運資金變動前的經營現金流量	1,396,018	1,925,276
其他非流動資產、開發中待售物業及持作銷售物業減少(增加)	147,793	(1,415,980)
購買土地已付保證金增加	—	(225,291)
存貨減少(增加)	6	(6)
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項增加	(32,369)	(500,990)
合約資產(增加)減少	(12,422)	144,910
合約成本增加	(48,798)	(36,321)
應收關聯方款項增加	(15,242)	—
應付關聯方款項增加	31,691	4,688
應付賬款及其他應付款減少	(126,672)	(1,492,891)
合約負債增加	5,455,328	3,401,839
受限制銀行存款增加	(527,611)	(423,030)
經營活動所得的現金	6,267,722	1,382,204
已付所得稅及土地增值稅	(760,695)	(639,940)
經營活動所得現金淨額	5,507,027	742,264

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	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
投資活動			
已收利息		27,520	14,088
購買物業、廠房及設備以及無形資產		(129,105)	(436,703)
出售物業、廠房及設備的所得款項		1,701	371
投資物業付款		(336,065)	(164,012)
收購附屬公司的現金流入淨額	44	—	730,169
出售附屬公司	45	(40)	—
去年收購附屬公司應付代價付款		—	(7,000)
出售以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具所得款項		134,260	—
出售附屬公司的現金流出淨額	45	—	(131)
於聯營公司的投資		(5,000)	—
於合營公司的投資		(25,500)	(25,500)
購買委託金融產品		(64,000)	(287,038)
出售委託金融產品所得款項		64,000	287,038
委託金融產品已收利息		—	8,664
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		344	111
收購附屬公司的預付按金		(169,620)	—
向關聯方墊款		(6,431,549)	(2,801,978)
關聯方還款		4,677,223	4,979,061
提取受限制銀行存款		253,395	277,284
存入受限制銀行存款		(212,888)	(69,904)
投資活動(所用)所得現金淨額		(2,215,324)	2,504,520

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	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
融資活動		
新造銀行借款	9,143,324	6,510,000
新造信託借款	—	7,027,942
新造金融機構貸款借款	2,496,793	—
償還銀行借款	(7,407,665)	(13,027,922)
償還信託借款	(3,902,132)	(2,407,000)
償還金融機構借款	(1,614,715)	—
償還租賃負債	(815)	—
關聯方墊款	8,168,912	3,756,730
向關聯方還款	(6,929,648)	(2,557,945)
償還公司債券	(500,320)	(2,945,330)
償還優先票據	(3,477,605)	—
發行優先票據所得款項	3,725,472	2,222,540
就發行優先票據支付的交易成本	(169,595)	(36,839)
已付利息	(2,480,442)	(2,175,254)
收購一間附屬公司部分權益的付款	(16,551)	(8,000)
行使購股權	—	1,242
已付本公司擁有人股息	(444,698)	(95,811)
已付少數股東權益股息	(125,240)	(72,500)
支付融資保證金	(249,995)	—
融資活動所用現金淨額	(3,784,920)	(3,808,147)
現金及現金等價物減少淨額	(493,217)	(561,363)
於二零一九年一月一日的現金及現金等價物	1,030,143	1,591,506
於二零一九年十二月三十一日的現金及現金等價物(由銀行結餘及現金表示)	536,926	1,030,143

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

國瑞置業有限公司(「本公司」)於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)於開曼群島以「Glory Land Company Limited(國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立為一家獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的通和置業有限公司(「通和置業」)。張章筭先生持有通和置業的全部股權，為本公司的最終實益擁有人。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於中國北京市東城區崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發業務、提供一級土地建設及開發服務、物業投資以及提供物業管理和相關服務。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則之修訂本

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本

本集團已於本年度首次應用以下國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本。

國際財務報告準則第16號	租賃
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
國際財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償之提前還款特性
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司的長期權益
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進

除應用國際財務報告準則第16號租賃外，於本年度應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本對本集團當前及之前年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則之修訂本(續)

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本(續)

2.1 國際財務報告準則第16號租賃

本集團於本年度首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋。

租賃定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用國際財務報告準則第16號，而累計影響於初始應用日期二零一九年一月一日確認。

於二零一九年一月一日，本集團應用國際財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡按相等於按任何預付或應計租賃付款調整的相關租賃負債的金額確認額外租賃負債及使用權資產。初始應用日期的任何差額於期初保留溢利中確認及並無重列比較資料。

於過渡時應用國際財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中華人民共和國(「中國」)若干租賃土地及樓宇的租賃貼現率乃按投資組合釐定；及

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

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則之修訂本(續)

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本(續)

2.1 國際財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

於確認先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率為8.08%。

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日已披露的經營租賃承擔	2,832
租賃負債按有關增量借款利率進行貼現 減：確認豁免－短期租賃	2,711 (1,584)
於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時確認的與經營租賃有關的租賃負債	1,127
分析如下	
流動	171
非流動	956
	1,127

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則之修訂本(續)

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本(續)

2.1 國際財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

於二零一九年一月一日的自用使用權資產及分類為投資物業的分租使用權資產之賬面值由下列組成：

	附註	使用權資產 人民幣千元
應用國際財務報告準則第16號時確認的與經營租賃有關的使用權資產		1,127
自預付租賃款項重新分類	(a)	275,466
自預付租賃款項－流動部分重新分類	(a)	6,035
		282,628
按類別：		
租賃土地		281,501
土地及樓宇		1,127
		282,628

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，中國租賃土地的預付款項分類為預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號後，預付租賃款項的流動及非流動部分分別為人民幣6,035,000元及人民幣275,466,000元，並重新分類為使用權資產。

作為出租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡條文，本集團無需就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但需自首次應用日期起根據國際財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

- (a) 應用國際財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下相同有關資產的已訂立但於首次應用日期後開始的新訂租賃合約按猶如現有租賃已於二零一九年一月一日修改入賬。應用不會對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表產生影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關經修訂租賃條款之租賃款項修改後已於延長租期按直線法確認為收入。

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則之修訂本(續)

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本(續)

2.1 國際財務報告準則第16號租賃(續)

作為出租人(續)

- (b) 於應用國際財務報告準則第16號前，已收取的可退回租金按金被視為應付賬款及其他應付款項下的國際會計準則第17號適用的租賃項下的權利及義務。根據國際財務報告準則第16號下租賃款項的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並經調整以反映於過渡時的貼現影響。
- (c) 自二零一九年一月一日起，本集團已應用國際財務報告準則第15號客戶合約收益分配合約代價至各租賃及非租賃部分。分配基準之變動不會對本集團本年度綜合財務報表產生重大影響。

於二零一九年一月一日綜合財務狀況表中確認的金額已作出下列調整。未列示未受變更影響的項目。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 報告之賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 根據國際 財務報告準則 第16號 之賬面值 人民幣千元
非流動資產			
預付租賃款項	275,466	(275,466)	–
使用權資產	–	282,628	282,628
流動資產			
預付租賃款項	6,035	(6,035)	–
流動負債			
租賃負債	–	1,127	1,127

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則之修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本：

國際財務報告準則第17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ³
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 ⁵
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義 ⁴
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間之初或之後的業務合併及資產收購生效

³ 於待定期限或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本外，經修訂財務報告概念框架於二零一八年發佈。其後續修訂國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述國際財務報告準則之修訂本外，本公司董事預計應用所有其他新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義

該等修訂本：

- 加入選擇性集中性測試，容許簡化評估被收購的活動及資產組別是否屬於業務。可按個別交易基準選擇是否應用選擇性集中性測試；
- 澄清若要被視為業務，被收購的活動及資產組別必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻的投入及實質性流程；及
- 收窄業務及產出的定義，專注於向客戶所提供的貨品及服務，並移除對節省成本能力的提述。

該等修訂本按前瞻性基準適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度報告期間開始當日或之後的所有業務合併及資產收購，可提前應用。

預計選擇性集中性測試及業務的經修訂定義將不會對本集團產生重大影響。

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

3. 重大會計政策

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

如下文會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟以於各報告期末的公允價值計量的投資物業及若干金融工具則除外。

歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價的公允價值計量。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債的公允價值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號股份支付範圍內的股份支付交易、根據國際財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或國際會計準則第17號(於應用國際財務報告準則第16號前)入賬的租賃交易以及與公允價值類似但並非公允價值的計量(例如，國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者通過使用其資產的最高及最佳用途或將其出售予將使用資產最高及最佳用途的另一市場參與者，而產生經濟利益的能力。

對於按公允價值進行交易的金融工具及投資物業及於未來期間將使用不可觀察輸入數據計量公允價值的估值技術，將對估值技術進行校準以令初始確認時估值技術的結果等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

3. 重大會計政策(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。當本公司存在以下情況，即擁有控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 擁有參與被投資方所得的可變回報的風險承擔或權利；及
- 能夠運用權力影響其回報。

如果有事實及情況顯示上述三項控制因素的一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制被投資方。

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

- 相對其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他方持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或不能指揮相關活動之任何額外事實及情況(包括於過往股東大會上之投票模式)。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司的控制權時開始，並於本集團失去附屬公司的控制權時終止。尤其是，於年度內收購或出售附屬公司的收益及開支，會由本集團取得控制權之日直至本集團失去附屬公司的控制權之日計入綜合損益及其他綜合收益表。

溢利或虧損及其他綜合收益的各個項目會分配予本公司擁有人及少數股東權益。附屬公司的綜合收益總額歸屬於本公司擁有人及少數股東權益，即使此舉將導致少數股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，會就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產、負債、權益、收益、開支及現金流量於綜合時悉數抵銷。

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

3. 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司的權益變動

本集團於附屬公司的權益變動若並無導致本集團失去對附屬公司控制權，則按權益交易入賬。本集團的相關權益部分及少數股東權益的賬面值已予調整以反映其於附屬公司有關權益的變動，包括根據本集團及少數股東權益的權益比例重新分配本集團與少數股東權益之間的儲備。

少數股東權益之調整金額與所付或所收代價之公允價值之間之任何差額直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，將終止確認該附屬公司及少數股東權益的資產及負債(如有)，將確認收益或損失並計入損益，該收益或損失的計算為(i)所收到的代價的公允價值和任何保留權益的公允價值總額，與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產(包括商譽)與負債的賬面金額之間的差額。此前計入其他綜合收益的與附屬公司相關的全部金額應視同本集團已直接處置該附屬公司的相關資產或負債進行核算，即重新分類至損益或結轉到適用的國際財務報告準則規定／允許的其他權益類別。在前附屬公司中保留的任何投資在喪失控制權之日的公允價值應就其後會計處理作為按照國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)進行初始確認的公允價值(如適當)，或者作為在聯營公司或合營公司中的投資的初始確認成本。

業務合併

收購業務(共同控制下的業務合併除外)乃以收購法入賬。業務合併所轉讓代價按公允價值計量，乃按本集團所轉讓資產、本集團所產生對被收購方之前擁有人之負債及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股權於收購日期之公允價值之總和計算。收購相關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允價值予以確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債及有關僱員福利安排之資產或負債已分別根據國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號僱員福利確認及計量；及

3. 重大會計政策(續)

業務合併(續)

- 根據國際財務報告準則第5號持作銷售非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售資產(或出售組別)根據該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃款項(定義見國際財務報告準則第16號)現值確認及計量，猶如已收購租賃為收購日期的新租賃，惟以下租賃除外：(a)租期於收購日期後12個月內屆滿者；或(b)相關資產屬低價值者。使用權資產按與有關租賃負債相同的金額確認及計量，並作出調整，以反映租賃條款與市場條款比較而言有利與否。

商譽按轉讓代價、任何少數股東權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權(如有)公允價值的總和超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期淨值的差額計算。倘於重新評估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債淨值超過轉讓代價、任何少數股東權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權(如有)公允價值的總和，超出部份立即於損益確認為議價購買收益。

屬現時擁有權權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司之資產淨值之少數股東權益，可初步按少數股東權益應佔被收購方可識別之資產淨值之已確認金額之比例或公允價值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排，則或然代價按其於收購日期之公允價值計量，並計入於業務合併轉讓之代價之一部分。符合資格為計量期間調整之或然代價公允價值變動將予追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不可超過自收購日期起計一年)取得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料產生之調整。

不合資格為計量期間調整之或然代價後續會計處理取決於如何將或然代價分類。分類為權益之或然代價不會於後續報告日期重新計量，其後續結算亦於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於後續報告日期重新計量至公允價值，相應之盈虧於損益內確認。

3. 重大會計政策(續)

業務合併(續)

如業務合併乃分階段達成，本集團先於被收購方持有的股權重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公允價值，而所產生的收益或虧損(如有)在損益或其他綜合收益(如適用)中確認。於收購日期前於其他綜合收益確認以及按照國際財務報告準則第9號計量的被收購方權益所產生款額將按照猶如本集團已直接出售之前所持的股權所需之相同基準列賬。

倘業務合併的首次會計處理於合併產生的報告期末仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理的項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內作出追溯調整，以及確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況的新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認的金額。

收購附屬公司而不構成業務

當本集團收購一組不構成一項業務的資產及負債，本集團將通過首先按各自的公允價值分配購買價至金融資產／金融負債，剩餘購買價隨後按其他可識別資產及負債於購買日期的相對公允價值分配至該等資產及負債，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。該交易並無產生商譽或議價購買收益。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團對其行使重大影響力之實體。重大影響力乃指可參與被投資方之財務及營運決策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營公司的業績與資產及負債，乃按權益會計法列入該等綜合財務報表。聯營公司及合營公司用於權益會計法之財務報表乃按與本集團於同類情況下就同類交易及事件所遵循者一致之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營公司的損益及其他綜合收益而作出調整。於該聯營公司／合營公司的資產淨值(損益及其他綜合收益除外)變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。當本集團應佔一間聯營公司或合營公司的虧損超出本集團佔該聯營公司或合營公司的權益時(包括任何實際上構成本集團於聯營公司或合營公司投資淨值其中部分之長遠權益)，本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營公司付款時，方會確認額外虧損。

3. 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

於一間聯營公司或合營公司的投資使用權益法自被投資方成為聯營公司或合營公司日期起入賬。在收購於聯營公司或合營公司的投資時，投資成本超出本集團分佔有關被投資方可予識別資產及負債公允價值淨值之差額，確認為商譽。有關商譽計入該投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公允價值淨值超出投資成本之任何差額，於重新評估後即時於收購投資期間的損益確認。

本集團評估是否存在客觀證據顯示於一間聯營公司或合營公司的權益可能存在任何減值。如存在任何客觀證據，該項投資(包括商譽)的全部賬面值將根據國際會計準則第36號以單一資產方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本的較高者)與其賬面值。所確認的任何減值虧損不會分配至任何資產(包括商譽)，構成投資賬面值的一部分。如隨後投資的可收回金額增加，則根據國際會計準則第36號確認撥回任何減值虧損。

當於聯營公司的投資成為對合營公司的投資時或於合營公司的投資成為對聯營公司的投資時，本集團將繼續採用權益法。所有者權益發生此類變動時，無需按公允價值進行重新計量。

當本集團減少其於聯營公司或合營公司的所有者權益但本集團繼續採用權益法時，本集團將此前計入其他綜合收益的與此次減少所有者權益相關的收益或損失部分重新分類至損益(如果此項收益或損失在出售相關資產或負債時將被重新分類至損益)。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營公司進行交易時，則與聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅於聯營公司或合營公司的權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

於合營業務的權益

合營業務為一項合營安排，據此對該安排擁有共同控制權的各方有權就合營安排取得資產及承擔負債責任。共同控制指按照合同性協議共同控制一項安排，並僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時存在。

本集團根據適用於特定資產、負債、收入及開支的國際財務報告準則，將其於合營業務的與其權益有關的資產、負債、收入及開支入賬。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易(如出售或注入資產)，則本集團會被視作與該合營業務的其他方進行交易，而交易產生的盈虧於本集團的綜合財務報表確認，惟以其他方於該合營業務的權益為限。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易(如購買資產)，則本集團只有在將該等資產重新出售予第三方時方會確認其應佔收益及虧損。

3. 重大會計政策(續)

與客戶訂立合約的收益

本集團於履行履約義務時(或就此)確認收益，即與特定履約義務相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下標準之一，控制權按時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度按時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

此外，於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認收益。

合約資產指本集團已轉讓予客戶而未成為無條件的換取貨品或服務的代價的權利。合約資產根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項代表本集團的代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價(或到期代價金額)的貨品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債以淨值列賬。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸入法

完全達成履約責任的進度按輸入法計量，該輸入法根據本集團達成履約責任的付出或輸入與達成該履約責任的預期輸入總額相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

3. 重大會計政策(續)

與客戶訂立合約的收益(續)

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的簡易處理方法。

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

取得合約之增量成本

取得合約之增量成本指本集團為取得與客戶之合約所承擔之該等成本(未取得合約時將不會產生)。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將其(如銷售佣金)確認為資產。此確認之資產其後按與向客戶轉移該等資產有關的貨品或服務有系統地於損益內攤銷。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則應用可行權宜方法將所有增量成本費用化以獲取合約。

租賃

租賃的定義(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第16號)

倘合約為換取代價而授予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

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

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第16號)

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各租賃組成部分。

非租賃部分根據其相對獨立售價與租賃部分分開。

作為實際權宜之計，當本集團合理預測對綜合財務報表的影響與組合內個別租賃並無重大差異時，具有類似特徵的租賃乃按組合基準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於租期自開始日期起為12個月或以下的樓宇租賃，且並不包括購買選擇權。其亦適用低價值資產租賃的確認豁免。

短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租期內按直線法或另一系統化基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減收取的任何租賃優惠；及
- 本集團產生的任何初始直接成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

倘本集團合理確信在租期屆滿時取得相關租賃資產的所有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期的較短者以直線法折舊。

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第16號)(續)

使用權資產(續)

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業及存貨定義的使用權資產則分別於「投資物業」、「開發中待售物業」及「持作銷售物業」內呈列。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬且初步按公允價值計量。對初始確認時的公允價值作出的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

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

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 本集團根據殘值擔保預期應付之款項；

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

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

- 租期變動或行使購買選擇權之評估變動，其中相關租賃負債透過於重新評估當日使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金利率變動而出現變動／根據擔保殘值的預期付款發生變動而導致租賃付款發生變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第16號)(續)

租賃修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃修改作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期，重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃優惠的重新計量進行入賬。當修改後的合約包含租賃組成部分及一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合約中的代價分配至各租賃組成部分。

本集團作為承租人(於二零一九年一月一日前)

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃持有的資產按其於租約訂立時的公允價值或(如較低)最低租賃付款的現值確認為本集團資產。出租人的相應負債在綜合財務狀況表內列為融資租賃承擔。

租賃付款於財務費用與租賃承擔減少之間作出分配，從而使該負債的其餘結餘的息率固定。財務費用即時於損益內確認，除非直接計入合資格資產內，在該情況下財務費用依據本集團借款成本之一般政策(見下文會計政策)撥充資本。或然租金乃於其產生的期間確認為開支。

經營租賃付款(包括獲得經營租賃土地的成本)於相關租期內以直線法確認為開支。經營租賃下的或然租金於產生期間確認為開支。

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(於二零一九年一月一日前)(續)

與經營租賃有關的租賃優惠確認為租賃付款的組成部分，優惠利益總額乃按直線法確認為租金開支的扣減。

本集團作為出租人(於應用國際財務報告準則第16號時)

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及回報轉讓予承租人時，該合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(製造商或經銷商出租人產生的成本除外)計入租賃淨投資的初始計量。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租期內按直線法確認為開支(不包括按公允價值模式計量的投資物業)。於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時，將根據指數或利率估算經營租賃的可變租賃付款，並將其計入於租期內將按直線法確認的租賃付款總額中。並非根據指數或利率估算的可變租賃付款於產生時確認為收入。

來自本集團日常業務過程的租金收入乃呈列為收益。

將代價分配至合約組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團應用國際財務報告準則第15號時，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分與租賃組成部分基於相關的單獨銷售價格進行分拆。

可退還租賃保證金

已收到的可退還租賃保證金根據國際財務報告準則第9號進行入賬，並初始按公允價值計量。初始確認時的公允價值調整視為承租人的額外租賃付款。

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(於應用國際財務報告準則第16號時)(續)

租賃修改

本集團應當自修改生效日起，將經營租賃的修改作為一項新租賃進行入賬，並將任何與原租賃相關的預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按交易日的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。以外幣計值並按公允價值入賬之非貨幣項目按釐定公允價值之日之現行利率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益內確認。

借款成本

直接用於購買、建造或生產需要長時間籌備方可用於擬定用途或銷售的合資格資產的借款成本會撥作該等資產成本的一部分直至該資產大致上已可作其擬定用途或出售。

自二零一九年一月一日起，任何特定借款於有關資產可達致擬定用途或出售後仍未償還，則於計算一般借款資本化率時，該借款會計入一般借款組合中。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收益，於資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃之供款在僱員提供服務使彼等合資格獲取供款時確認為開支。

3. 重大會計政策(續)

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利以未貼現的預計在僱員提供服務時支付的福利金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一個國際財務報告準則要求或允許將福利納入資產成本。

負債在扣除任何已付金額後就僱員應得的福利(例如工資、薪金、年假以及病假)予以確認。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按本集團預期將就僱員直至報告日期提供的服務而作出的估計未來現金流出之現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的任何負債賬面值變動乃於損益中內確認，除非另一個國際財務報告準則要求或允許將福利納入資產成本。

以權益結算的股份支付交易

向僱員及提供類似服務的其他人士支付以權益結算的股份支付乃按股權工具於授出日期的公允價值計量。

授出日期釐定以權益結算的股份支付的公允價值(並無考慮所有非市場性質的歸屬條件)會於歸屬期內根據本集團對將會最終歸屬的股權工具的估計，按直線法支銷，並於以權益(股份支付儲備)作出相應增加。於各報告期末，本集團對預期將根據所有相關非市場性質歸屬條件的評估歸屬的股權工具數目的估計進行修訂。對原估計進行修訂所產生的影響(如有)於損益內確認，以便累計開支可反映經修訂的估計，而相應調整為股份支付儲備的調整。

倘購股權獲行使，則之前於股份支付儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後遭沒收或於屆滿日期仍尚未行使，則先前於股份支付儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

倘股份獲歸屬，則之前於股份支付儲備確認的金額將會轉撥至其他儲備。

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利有別的原因是應課稅溢利不包括其他期間的應課稅收益項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須應課稅收益項目或不可扣稅項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則一般就可扣減暫時差額按可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅溢利時確認。如果於一項交易(業務合併除外)中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。此外，倘暫時性差額來自初步確認商譽，則遞延稅項負債將不予確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益所產生的應課稅暫時差額予以確認，惟如果本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內所預期的適用稅率，根據報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量採用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，除非假設並不成立，否則該等物業的賬面值假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於業務模式(其目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會不成立。

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

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團將國際會計準則第12號所得稅的規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，與使用權資產及租賃負債相關的暫時差額於初步確認時及於租期內不予確認。

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關向同一納稅實體徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項乃於損益內確認，惟當涉及於其他綜合收益中或直接於權益中確認的項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益中或直接於權益中確認。倘即期或遞延稅項乃就業務合併之初始會計處理而產生，則稅務影響計入該業務合併的會計處理內。

在評估所得稅處理的不確定性時，本集團考慮有關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其各自的所得稅申報中使用或擬使用不確定的稅務處理。倘可能接受，即期及遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。倘有關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映每個不確定的影響。

投資物業

投資物業是為賺取租金或／及作資本增值而持有的物業。

自二零一九年一月一日起，投資物業還包括應用國際財務報告準則第16號時確認為使用權資產的租賃物業並經本集團根據經營租賃轉租。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量，調整以扣除任何預付或應計的經營租賃收入。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益內。

開發中投資物業所產生的建築成本資本化為開發中投資物業賬面值的一部分。

倘投資物業成為業主自用(以業主開始佔用為證)，則該物業將按於轉讓日期之公允價值重新分類為物業、廠房及設備。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。自二零一九年一月一日起，倘本集團作為中間出租人將轉租歸類為融資租賃，則應用國際財務報告準則第16號時確認為使用權資產的租賃物業將終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨值與資產賬面值間的差額計算)於該物業終止確認期間計入損益內。

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作用於生產或提供貨品或服務或作管理之用的樓宇，於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

作生產、供應或管理用途的在建物業，乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化的借款成本。當該等資產可作擬定用途時，開始進行折舊，其基準與其他物業資產相同。

於樓宇的所有權權益

當本集團就於物業的所有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)作出付款，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相關公允價值的比例分配。

在相關付款可作可靠分配的情況下，入賬列為經營租賃的租賃土地的權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」(於應用國際財務報告準則第16號時)或「預付租賃款項」(於應用國際財務報告準則第16號前)，惟按公允價值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

倘一項物業因使用狀況有變(即不再由業主自用)而列為投資物業，則該項目(包括國際財務報告準則第16號項下的相關租賃土地或國際會計準則第17號項下的預付租賃付款)賬面值與於轉讓日期之公允價值之差額於其他全面收益及累計物業重估儲備中確認。其後當該物業出售或停用時，有關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

折舊會於其估計可使用年內以直線法確認以撇銷資產成本(發展中物業除外)減其殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何收益或虧損釐定為銷售所得款項與資產賬面值的差額，並於損益確認。

3. 重大會計政策(續)

無形資產

單獨收購的無形資產

單獨收購的具有限定可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有限定可使用年期的無形資產攤銷乃於其估計可使用年期內以直線法確認。攤銷於無形資產可供使用(即其處於管理層預期方式運作所需的地點及狀況)時開始。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討, 並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。單獨收購的具有無限可使用年期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

業務合併中收購的無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認, 並按其於收購日期的公允價值(亦被視為其成本)初始確認。

初步確認後, 業務合併中收購的具有限定可使用年期的無形資產根據與單獨收購的無形資產相同的基準, 按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。業務合併中收購的具有無限可使用年期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

於出售時或預期使用或出售不會帶來未來經濟效益時, 方會終止確認無形資產。於終止確認無形資產時所產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算)將計入資產終止確認期間的損益內。

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產的減值(商譽除外)

於各報告期末, 本集團均會審閱其物業、廠房及設備、使用權資產、具有限定可使用年期的無形資產及合約成本的賬面值, 以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。若存在任何該等跡象, 將估計資產的可回收金額, 以釐定減值虧損(如有)的程度。擁有永久可使用年期的無形資產以及尚不可使用的無形資產會每年進行減值測試, 並會於有跡象顯示該等資產可能減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額個別估算。在不可能個別估算資產的可收回金額時, 本集團則估算資產所屬現金產生單位的可收回金額。

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產的減值(商譽除外)(續)

此外，本集團會評估是否有任何跡象顯示企業資產可能出現減值。若存在任何該等跡象，在可識別合理和一致分配基準時，企業資產亦可分配至個別現金產生單位或另行分配至可識別合理和一致分配基準的最小組別現金產生單位。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產(或現金產生單位)的特定風險。

如果估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將會減至其可收回金額。就未能按合理和一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額作比較。在分配減值虧損時，減值虧損會首先用作減低任何商譽(倘適用)的賬面值，其後根據現金產生單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不可低於其公允價值減去處置費用(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零(以較高者為準)。分配至資產的減值虧損數額按比例分配至現金產生單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

如果減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

3. 重大會計政策(續)

存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本採用加權平均法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

開發中待售物業／持作銷售物業

擬於開發完成後出售的開發中物業及持作銷售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分於應用國際財務報告準則第16號後根據使用權資產的會計政策按成本模式計量外，開發中物業及持作銷售物業按成本及可變現淨值的較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需的成本。

開發中待售物業於竣工時轉為持作銷售物業。

從存貨轉至以公允價值列賬的投資物業

當持有物業的目的發生改變，以賺取租金或／及實現資本增值，而非於日常業務過程中出售(以向另一方提供經營租賃開始為證)時，本集團將物業從存貨轉至投資物業。於轉撥日期之物業公允價值與其先前賬面金額之間的任何差異於損益確認。

撥備

倘本集團因過去事件須承擔現時責任(法定或推定)，而本集團很可能需要履行該責任，且能夠可靠估計責任金額，則確認撥備。

經考慮與責任有關的風險及不確定因素後，確認為撥備的金額為於報告期末清償現時責任所需代價的最佳估計。倘撥備乃以估計用作清償現時責任的現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量現值(如金錢時間值的影響重大)。

倘償還撥備所需的部分或全部經濟利益預期將可自第三方收回，則當實質上確定將收到償付款且應收款項的數額能可靠計量時，將應收款項確認為資產。

3. 重大會計政策(續)

金融工具

如果集團實體成為工具合同條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有常規方式買賣的金融資產概於交易日予以確認及取消確認。常規方式買賣乃指遵循法規或市場慣例在約定時間內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步以公允價值計量，惟產生自與客戶的合約之應收賬款(初步按國際財務報告準則第15號計量)除外。收購或發行金融資產及金融負債(以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公允價值扣除(倘適用)。收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時在損益中確認。

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

金融資產

金融資產的分類及其後計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤餘成本計量：

- 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
- 合約條款規定於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件的金融資產其後以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」)：

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

所有其他金融資產其後以公允價值計量且其變動計入損益，惟在首次應用國際財務報告準則第9號／初始確認金融資產之日，倘股本投資並非持作買賣，亦非收購人在國際財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他綜合收益呈列該股本投資公允價值的其後變動。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

倘符合下列情況，則將金融資產歸類為持作交易：

- 收購的主要目的為於短期作出售用途；或
- 於初始確認時構成本集團合併管理的已識別金融工具組合的一部分，並具有近期實際短期獲利模式；或
- 並非作為指定及有效對沖工具的衍生工具。

此外，本集團可不可撤銷地將一項須按攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產指定為以公允價值計量且其變動計入損益(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

(i) 攤餘成本及利息收入

利息收入就其後按攤餘成本計量的金融資產使用實際利息法予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤餘成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信用風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之權益工具

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之權益工具的投資其後以公允價值計量，其公允價值變動產生的收益及虧損於其他綜合收益確認及於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備累積；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至保留盈利。

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

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

(iii) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

不符合按攤餘成本計量或指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益條件的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益。

於各報告期末，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值計量，所致的任何公允價值收益或虧損在損益中確認。在損益中確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

金融資產(以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目)減值

本集團根據國際財務報告準則第9號採用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就發生減值之金融資產(包括受限制銀行存款、客戶合約應收賬款、其他應收款、按金、應收關聯方款項及銀行結餘)及其他項目(租賃應收款項、合約資產及財務擔保合約)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信用風險的變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就應收賬款、合約資產及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具有重大結餘的債務人進行個別評估及／或使用合適分組的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產(以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目)減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來是否顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的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重大不利變動。

不論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30天，本集團會假定信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團擁有合理及有依據的資料證明事實並非如此。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。倘i)其違約風險較低；ii)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務以及iii)經濟及商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行其合約現金流量義務之能力，則債務工具被釐定為具有低信貸風險。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產(以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目)減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為減值評估進行初始確認之日。本集團會考慮指定債務人違反合約風險的變動。

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

(ii) 違約定義

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

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的事件發生時維持信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人陷入財困的經濟或合約理由而向借款人授出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該金融資產的活躍市場因財困而消失。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產(以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目)減值(續)

(iv) 撤銷政策

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

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於過往數據按前瞻性資料作調整。預期信貸虧損的預估反映無偏頗及概率加權之金額，其乃根據加權之相應違約風險確定。

預期信貸虧損通常按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按首次確認釐定的實際利率折現)之間的差額估算。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照國際財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或國際會計準則第17號(於二零一九年一月一日之前)計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款，故預計損失為償還持有人所產生信貸損失的預計款項減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額的現值。

對於無法確定實際利率的金融擔保合約的預期信貸虧損，本集團將會採用能夠反映對金錢時間值的當前市場評估及該現金流量的特有風險(僅當此類風險是透過調整折現率來體現而不是透過調整折現現金短缺來體現時)的折現率。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產(以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目)減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具性質；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤餘成本計算。

就財務擔保合約而言，按根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；與初步確認金額減去(如適用)按擔保期間確認的累計收入金額之較高者確認虧損撥備。

除財務擔保合約外，本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具減值收益或虧損，惟透過虧損撥備賬確認相應調整的應收賬款、其他應收款及應收關聯方款項、租賃應收款項及合約資產除外。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產(以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目)減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量之合約權利失效，或轉移金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報予其他實體時，本集團才終止確認該金融資產。

於終止確認一項按攤餘成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收取及應收代價總和之間的差額，計入損益內。

於終止確認一項本集團在初始確認時選擇按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量的權益工具之投資時，先前在以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備中累計的收益或虧損不會重新分類至損益，但轉入保留盈利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合同安排的性質與金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體於扣減其所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。由本公司發行的權益工具以扣減直接發行成本後所得款項確認。

購回本公司自身的權益工具乃直接於權益確認及扣除。並無因購買、出售、發行或註銷本公司自身的權益工具而產生任何須於損益內確認的收益或虧損。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤餘成本計量。

按攤餘成本列賬的金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及信託借款、公司債券及優先票據，其後使用實際利率法按攤餘成本計量。

財務擔保合同

財務擔保合同是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合同。財務擔保合同負債初始按其公允價值計量。其後按以下兩項的較高者計量財務擔保合同：

- 根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認的金額減(如適合)擔保期內所確認的累計攤銷的金額。

終止確認金融負債

當且僅當有關合同所訂明的本集團責任獲解除、取消或屆滿時，本集團終止確認金融負債。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源

於採用附註3所述的本集團會計政策時，董事須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂；若修訂影響到現行修訂期間及未來期間，則在現行以及未來期間確認有關修訂。

應用會計政策的重大判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出，並對綜合財務報表已確認金額擁有最重大影響的重大判斷，涉及估計者除外(見下文)。

於某一時間點確認來自物業銷售的收入

根據國際財務報告準則第15號，資產的控制權按時間轉移，本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途，惟於釐定本集團與客戶簽訂的物業銷售相關合約的條款是否賦予本集團強制執行權以收取款項時，需作出重大判斷。本集團已考慮相關合約條款及法律環境。根據評估，本集團推斷在向客戶轉讓相關物業之前，並未賦予強制執行權以收取款項。因此，物業銷售所得收入於某一時間點確認。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源(續)

應用會計政策的重大判斷(續)

投資物業的遞延稅項

就計量根據國際會計準則第40號使用公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項而言，於二零一九年十二月三十一日金額為人民幣21,150,000,000元(二零一八年：人民幣19,545,072,000元)，董事的結論為本集團的投資物業以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。因此，於決定本集團於投資物業的遞延稅項時，董事決定駁回按公允價值模式計量的投資物業透過出售收回的假設，本集團基於收回用途估計遞延稅項。

對附屬公司的控制

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團取得對廣東宏泰國通地產有限公司(「廣東宏泰國通」)、天津天富融盛、三亞景恒及邯鄲國夏(定義見附註44)的控制權，儘管本集團僅擁有該等實體35%的所有權，詳情請見附註44。

董事根據本集團是否具備單方面指導該等實體相關業務的實際能力，評估本集團是否控制該等實體。根據該等實體的組織章程細則，本集團在股東大會中擁有67%的投票權，且有權於該等實體的董事會中委任3名董事中的2名。該等實體股東大會的決議由超過三分之二的投票通過，且該等實體的董事會決議在獲得多數投票後通過。因此，董事認為本集團對該等實體擁有控制權。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源(續)

估計不確定因素的主要來源

以下為有關未來的主要假設，以及報告期末估計不確定性的其他主要來源，該等主要假設及主要來源可能導致在下一個財政年度內對資產和負債的賬面值進行重大調整的重大風險。

金融工具之公允價值計量

本集團之以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具，於二零一九年十二月三十一日按公允價值計量為人民幣32,400,000元(二零一八年：人民幣220,307,000元)，其公允價值乃根據不可觀察輸入數據，採用估值方法而釐定。建立相關估值方法及相關輸入數據時需作出判斷和估計。有關該等因素的假設變動可能影響該等工具的呈報公允價值。有關進一步披露，請參閱附註51。

應收賬款及合約資產之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收賬款及客戶合約之合約資產及租賃應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於內部信貸評級釐定，在內部信貸評級中會將具有類似虧損模式的多個債務人進行分組。該撥備矩陣乃基於本集團的過往拖欠比率，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的前瞻性資料。於各報告日期，會對過往觀察到的拖欠比率進行重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。此外，具有重大餘額及信貸減值的應收賬款、租賃應收款項及合約資產將分別評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損、本集團應收賬款及合約資產的資料分別於附註51、29及30中披露。

建築成本分攤

本集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。銷售成本包括各期的建築成本及可分攤至各期的共同成本，乃根據管理層對整個項目的總開發成本及分攤至各期的成本所作的最佳估計而計算。倘已發生實際共同成本與預期嚴重不符，或情況變動導致管理層修訂其估計，則有關變動的影響於變動產生期間於損益中確認。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源(續)

估計不確定因素的主要來源(續)

一級土地建設及開發合同

本集團為北京市人民政府(「北京市人民政府」)進行一級土地建設及開發項目。本集團經參考已產生的可收回成本加上根據北京市人民政府發佈有關規例及法規以及其他有關協議的固定利潤後，就一級土地建設及開發項目確認合同收入。建設及開發成本主要包括重新安置補償、分包費用及建築材料成本，有關成本由管理層參考承包商及供應商提供的報價及其過往經驗進行估算。估計合同收入及可收回成本待取得北京市人民政府的最終批准，方可作實。當與可變代價相關的不確定性於其後消除，致使有關金額計入很大可能不會導致日後出現重大收益撥回時，董事根據各項一級土地建設及開發項目的最新可得預算及當前市場狀況估算合同收入及可收回成本。最終金額將由北京市人民政府批准，估計差額及批准將影響獲得批准期間的合約溢利。

投資物業估值

外部估值師已獲委聘對本集團於二零一九年十二月三十一日的投資物業組合進行獨立估值。各投資物業之公允價值乃於報告期末個別釐定。外部估值師已應用收入資本化法及直接比較法。該等方法乃基於未來業績、依據各物業獨有之一套假設及相關主要輸入值的釐定，以反映其租賃及現金流狀況。該等估計、假設及主要輸入值的變動會導致本集團投資物業的公允價值發生變動，且相應調整將於損益中確認。

於業務合併中所收購的開發中待售物業之估值

外部估值師已獲委聘對截至收購日期於業務合併中所收購的可識別資產及負債之公允價值進行獨立估值，詳情請見附註44。各開發中待售物業之公允價值乃於收購日期個別釐定為估值所涉及的重大判斷。估值過程乃以未來業績之估計、一套假設及釐定之主要輸入數據為基礎，有關因素皆屬於判斷性質。該等輸入數據之任何變動均可能對截至收購日期開發中待售物業之公允價值造成重大影響。管理層在外部估值師之協助下，釐定本集團開發中待售物業以及其他所收購的可識別資產及所產生的負債於收購日期之公允價值。外部估值師已採用收益法及直接比較法。該等方法乃根據未來業績之估計、各物業獨有的一套假設及釐定之相關主要輸入數據，以反映其現金流狀況。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源(續)

估計不確定因素的主要來源(續)

所得稅開支

如附註25所載，於二零一九年十二月三十一日，遞延稅項資產為人民幣536,185,000元(二零一八年：人民幣510,513,000元)，經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。由於無法預計未來的溢利來源，故並無對人民幣404,163,000元(二零一八年：人民幣349,905,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否確認主要視乎未來有無足夠可供動用的應課稅溢利或應課稅暫時差額。董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的溢利預測。董事於各報告期末審閱假設及溢利預測。如果所產生的實際未來溢利高於或低於預期，或事實及情況變化則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業開發項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值稅及其相關企業所得稅的金額時須作出重大估計。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額會於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支造成影響。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的應付土地增值稅為人民幣1,543,169,000元(二零一八年：人民幣1,666,300,000元)。

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

5. 收益

(i) 客戶合約分拆收入以及客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				
	物業開發 人民幣千元	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認的時間					
某一時間	7,256,704	-	-	21,692	7,278,396
一段時間內	-	206,262	-	-	206,262
客戶合約收益	7,256,704	206,262	-	21,692	7,484,658
租賃	-	-	608,518	-	608,518
總收益	7,256,704	206,262	608,518	21,692	8,093,176
地區市場					
中國大陸	7,256,704	206,262	608,518	21,692	8,093,176

	截至二零一八年十二月三十一日止年度				
	物業開發 人民幣千元	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認的時間					
某一時間	5,924,612	-	-	-	5,924,612
一段時間內	-	156,451	-	21,231	177,682
客戶合約收益	5,924,612	156,451	-	21,231	6,102,294
租賃	-	-	510,191	-	510,191
總收益	5,924,612	156,451	510,191	21,231	6,612,485
地區市場					
中國大陸	5,924,612	156,451	510,191	21,231	6,612,485

5. 收益(續)

(ii) 客戶合約履約責任

因物業開發而產生的物業銷售(於某一時間點確認的收入)

就與客戶簽訂的物業銷售合約而言，合約中指定的相關物業並不具有替代用途。經考慮相關合約條款及法律環境，本集團推斷本集團於相關物業轉移給客戶前並無強制執行權以收取款項。因此銷售住宅物業的收入於竣工物業轉移給客戶的時間點確認，即於該時間點客戶獲得已落成物業的控制權且本集團獲得收取款項的現時權利並很可能收回代價。

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取合約價10%至20%的保證金。惟根據市場條件，本集團可能會在客戶同意於施工期間支付全款的情況下向若干客戶提供折扣。該預付款項將確認為合約負債。

本集團認為該等預付款項計劃包含重大融資成分，因此經考慮本集團的信貨特徵，本集團就貨幣時間價值的影響而調整代價金額。由於該應計款項增加了施工期間的合約負債金額，因此相應的收益增加額將會於竣工物業的控制權轉讓於客戶時確認。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則應用可行權宜方法將所有增量成本費用化以獲取合約。

一級土地建設服務的建設及開發服務(於一段時間內確認的收益)

本集團提供一級土地建設及開發服務，以獲取可用於物業開發的潛在土地儲備。由於本集團創造或增強一項客戶於資產被創造或被增強時即已控制之資產，因此，該等服務確認為於一段時間內履行的履約責任。就該等建設及開發服務基於合約完成的階段，採用輸入法確認收益。

一項於履行服務期間確認的合約資產(經扣除有關同一合約的合約負債)，表示本集團就已履行的服務收取代價的權利，因有關權利取決於本集團未來在完成指定進度中的履約情況。合約資產於有關權利成為無條件時轉撥至應收賬款。

物業管理及相關服務(於一段時間內確認的收益)

倘隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，則物業管理及相關服務所得收益通常於一段時間內予以確認。

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

5. 收益(續)

(iii) 租賃

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	人民幣千元
經營租賃： 固定或依賴於指數或利率的租賃付款	608,518

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	人民幣千元
經營租賃： 經營租賃收入－物業	510,191

經營租賃收入中並無或然租金。

6. 分部資料

本集團按業務類別劃分業務單位，該等業務單位乃編製並呈報予本集團主要經營決策者(即本公司執行董事)的資料的基準以供分配資源及評估表現。本集團的經營分部根據國際財務報告準則第8號經營分部劃分為以下四類業務分部：

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

一級土地建設及開發服務：此分部收益來自一級土地開發，包括在地方政府持有土地上的安置服務、土地基建及配套公共設施建設。

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收益。

6. 分部資料

分部收益及業績

本集團可呈報及經營分部的收益及業績分析如下。

	物業開發 人民幣千元	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收益及分部收益	7,256,704	206,262	608,518	21,692	8,093,176
分部溢利	908,248	3,197	398,199	7,555	1,317,199
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收益及分部收益	5,924,612	156,451	510,191	21,231	6,612,485
分部溢利	1,583,508	2,426	354,603	8,587	1,949,124

分部溢利與除稅前溢利的對賬如下：

	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
分部溢利	1,317,199	1,949,124
其他收益及虧損	4,856	67,364
其他收益	176,326	159,267
投資物業公允價值變動	1,061,366	907,791
未分配行政開支	(68,441)	(64,536)
其他開支	(20,115)	(53,252)
應佔合營公司虧損	(19,786)	(11,939)
應佔聯營公司虧損	(565)	(10,905)
融資費用	(404,677)	(245,446)
綜合除稅前溢利	2,046,163	2,697,468

釐定分部收益及經營分部的分部業績時所採用的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。分部溢利指未分配其他收益及虧損、其他收益、投資物業之公允價值變動、其他開支、應佔合營公司虧損、應佔聯營公司虧損、融資費用及未分配行政開支(包括核數師薪酬及董事酬金)的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

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

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

其他分部資料

計量分部溢利時計入的金額：

	物業開發 人民幣千元	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	未分配金額 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	26,238	-	4,505	8,845	45,783	85,371
預期信貸虧損模式下的減值虧損	25,199	-	2,014	-	-	27,213
	51,437	-	6,519	8,845	45,783	112,584
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	25,355	-	4,800	5,249	38,861	74,265
解除預付租賃款項	-	-	81	26	5,928	6,035

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途，故並未呈列。

地區資料

根據業務所在地點，本集團所有的收益及經營業績均來自中國。根據資產或聯營公司及合營公司業務(如適用)所在地點，本集團所有的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國。

來自主要客戶的收益

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無來自與單一外部客戶交易的收益佔本集團收益10%或以上。

7. 其他收益及虧損

	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
淨匯兌收益(虧損)	3,665	(54,320)
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(78)	15
出售附屬公司收益(附註45)	925	405
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值變動的收益	344	14
重新計量先前持有股權的收益(附註44)	-	121,250
	4,856	67,364

8. 其他收益

	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
自關聯方之利息收益	96,431	123,947
自銀行存款之利息收益	9,719	13,016
自第三方之利息收益	23,585	-
自委託金融產品之利息收益	-	8,664
利息收益總額	129,735	145,627
獲得的補償	3,875	4,332
其他	42,716	9,308
	176,326	159,267

9. 其他開支

	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
捐贈	9,336	28,725
已付補償	3,259	21,546
其他	7,520	2,981
	20,115	53,252

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

10. 融資費用

	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
銀行借款利息	1,304,047	1,101,531
信託借款利息	559,748	477,083
金融機構貸款利息	179,929	62,036
合約負債重大融資成分利息	669,122	402,582
公司債券利息	55,570	260,119
優先票據利息	630,511	358,780
租賃負債利息	208	—
優先票據及借款匯兌虧損	49,732	319,846
借款成本總額	3,448,867	2,981,977
減：合資格資產成本的資本化金額	(3,044,190)	(2,736,531)
	404,677	245,446

於本年度資本化的借款成本是因專為建造合資格資產而取得借款(按年利率4.75%至10.80%計息(二零一八年：4.75%至10.00%))以及為一般借貸項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率10.87%(二零一八年：10.27%)計算。

11. 預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回

	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
就以下各項的減值虧損：		
— 應收賬款	(462)	—
— 經營租賃應收賬款	(2,014)	—
— 其他應收款	(4,937)	—
— 應收關聯方款項	(19,800)	—
	(27,213)	—

減值評估載於附註51。

12. 年內溢利

年內溢利乃經扣除(計入)下列項目後釐定：

	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
董事酬金(附註13)	13,962	11,559
其他員工成本：		
—薪金及其他福利	376,895	363,939
—退休福利供款	24,546	24,174
員工成本總額	415,403	399,672
減：開發中物業及在建投資物業項下的資本化金額(附註)	(194,932)	(144,390)
	220,471	255,282
確認為開支的已售物業成本	5,684,196	3,802,042
核數師薪酬	5,389	5,141
物業、廠房及設備折舊	75,983	72,280
使用權資產折舊	6,858	—
無形資產攤銷(計入行政開支)	2,530	1,985
合同成本攤銷	8,200	—
撥回預付租賃款項(計入行政開支)	—	6,035
經營租賃租金開支	3,254	2,040
投資物業的租金總收入	(608,518)	(510,191)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	210,319	155,588
	(398,199)	(354,603)

附註：項目管理部門及設計部門的若干員工被分配至建築工地，並直接從事若干特定物業的施工工作，因此，資本化金額主要指該等員工的成本。

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

13. 董事、最高行政人員及僱員薪金

根據適用上市規則及香港公司條例披露本年度之董事及主要行政人員酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	績效相關 花紅 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	以權益結算的 股份開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年						
十二月三十一日止年度						
執行董事						
張章筭先生	-	3,000	-	-	-	3,000
阮文娟女士	-	2,948	-	50	-	2,998
張瑾女士	-	2,651	219	35	-	2,905
葛偉光先生(於二零一九年 五月二十八日辭任)	-	864	-	23	-	887
林耀泉先生(於二零一九年 四月十二日獲委任)	-	1,565	220	4	-	1,789
董雪兒女士(於二零一九年 六月十四日獲委任)	-	640	-	23	-	663
李斌先生(於二零一九年 六月十四日獲委任)	-	740	-	23	-	763
獨立非執行董事						
羅振邦先生	319	-	-	-	-	319
賴思明先生	319	-	-	-	-	319
陳靜茹女士	319	-	-	-	-	319
	957	12,408	439	158	-	13,962
截至二零一八年						
十二月三十一日止年度						
執行董事						
張章筭先生	-	3,000	-	-	-	3,000
阮文娟女士	-	3,035	100	55	-	3,190
張瑾女士	-	1,880	355	35	-	2,270
葛偉光先生	-	2,070	50	55	-	2,175
獨立非執行董事						
羅振邦先生	308	-	-	-	-	308
賴思明先生	308	-	-	-	-	308
陳靜茹女士	308	-	-	-	-	308
	924	9,985	505	145	-	11,559

附註：

- (a) 張章筭先生為本公司的行政總裁，而上文所披露的其薪酬包括其擔任行政總裁所提供服務的薪酬。
- (b) 阮文娟女士、張瑾女士、林耀泉先生、董雪兒女士及李斌先生為本公司執行董事兼副總裁。

13. 董事、最高行政人員及僱員薪金(續)

表現獎金由管理層經考慮董事的表現及本集團的經營業績釐定。

上述執行董事薪酬主要為彼等就本公司及本集團管理事務提供的服務的薪酬。

上述獨立非執行董事薪酬主要為彼等擔任本公司董事的薪酬。

於所列示的年度內，概無本公司董事放棄任何酬金。

年內，本集團的五名最高薪僱員包括四名(二零一八年：四名)董事，其薪酬詳情載於上文。年內其餘一名(二零一八年：一名)非本公司董事及主要行政人員的最高薪僱員的薪酬詳情載列如下：

	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
薪金及其他福利	1,442	2,181
表現相關花紅	182	475
退休福利	53	5
	1,677	2,661

非本公司董事的最高薪僱員人數的酬金介乎如下範圍：

	二零一九年 僱員人數	二零一八年 僱員人數
港元(「港元」)		
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1

年內，本集團概無向五名最高薪人士支付任何酬金作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

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

14. 所得稅開支

	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
即期稅額		
－中國企業所得稅	406,767	438,057
－中國股息預扣所得稅	26,000	35,000
－土地增值稅	322,589	477,559
以往年度撥備不足	80	242
	755,436	950,858
遞延稅款(附註25)	71,114	177,379
所得稅開支	826,550	1,128,237

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的所得稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據於二零零八年一月一日起生效的中國稅務通函(國稅函[2008]112號文)，於中國境內並無設立機構或從事業務的「非居民」投資者須就所獲股息按照10%的稅率繳納中國預提所得稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差額的時間且於可預見將來可能不會撥回有關暫時差額，因此自二零零八年一月一日以來一直並無就中國附屬公司所賺取未分配溢利人民幣6,101,375,000元(二零一八年：人民幣5,552,764,000元)產生的暫時差額於綜合財務報表作出遞延稅項撥備。

14. 所得稅開支(續)

於兩個年度，由於本集團旗下公司並未於香港產生或取得收益，故並未撥備香港利得稅。

於本年度的所得稅開支與綜合損益及其他綜合收益表的除稅前溢利的對賬如下：

	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
除稅前溢利	2,046,163	2,697,468
中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	511,541	674,367
土地增值稅	322,589	477,559
土地增值稅的稅務影響	(80,647)	(119,390)
就稅項而言不可抵扣開支的稅務影響	14,442	51,395
毋須課稅收入之稅務影響	-	(30,313)
應佔聯營公司業績的稅務影響	141	2,726
應佔合營公司業績的稅務影響	4,947	2,985
未確認稅項虧損的稅務影響	29,705	35,324
動用之前尚未確認之稅項虧損	(2,248)	(1,658)
中國股息預扣所得稅	26,000	35,000
以往年度撥備不足	80	242
年內所得稅開支	826,550	1,128,237

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

15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算。

	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
盈利：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔年內溢利	859,764	1,008,784

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,444,418	4,444,285
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司發行的購股權	4,022	19,761
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,448,440	4,464,046

16. 股息

	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
於本年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零一八年末期－每股5.64港仙 (二零一八年：二零一七年末期股息8.07港仙)	220,000	300,000

報告期末後，董事會建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股3.76港仙(二零一八年：截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股5.64港仙)，共計167,110,000港元(相當於人民幣150,000,000元)(二零一八年：共計250,665,000港元(相當於人民幣220,000,000元))，惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

17. 投資物業

本集團根據經營租賃出租多處寫字樓、購物中心及零售店舖並每月收取租金。該等租賃的初始期限通常為1至20年，僅承租人單方面有權將租期延長至超過初始期限。倘承租人行使權利延長合約，多數租賃合約會納入市場評估條款。

本集團不會因租賃安排而面臨外幣風險，因為所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包含殘值擔保及／或承租人在租期屆滿時購買物業的選擇權。

	投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於二零一八年一月一日	15,947,269	2,361,000	18,308,269
添置	–	263,503	263,503
計入損益的公允價值增加淨額	839,112	68,679	907,791
轉撥自持作出售物業	76,897	–	76,897
轉撥至物業、廠房及設備	(240,206)	–	(240,206)
轉撥自開發中待售物業	–	228,818	228,818
於二零一八年十二月三十一日	16,623,072	2,922,000	19,545,072
添置	–	403,306	403,306
計入損益的公允價值增加淨額	792,672	268,694	1,061,366
轉撥自持作出售物業	140,256	–	140,256
於二零一九年十二月三十一日	17,556,000	3,594,000	21,150,000

所有投資物業均位於中國。本集團投資物業(包括本集團按經營租賃持有分類及入賬列為投資物業的物業權益)於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的公允價值，已根據高力國際物業顧問(香港)有限公司於同日作出的估值而達致。該公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格外聘估值公司，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估位於相關地點的類似物業的經驗。

投資物業的估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可比銷售交易計算得出，亦通過進行未來現金流量估計並計及貨幣時間價值考慮收益法。收益於投資週期預測，且收益淨額乃經扣除資本、經營及其他所需費用後計算。

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

17. 投資物業(續)

開發中待售投資物業的公允價值一般以餘值法計得。實質上，該估值法乃參考土地的開發潛力後對該地及樓宇進行估值，減去開發成本以及開發商從擬開發項目(假設於估值日期按現有開發計劃竣工)的估計資本價值所得溢利及所涉及風險，妥為反映了與開發有關的風險。

於評估物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日投資物業的公允價值分類為第三級公允價值計量。於該兩年內，概無轉入或轉出第三級的情況。

下表提供有關如何釐定該等投資物業公允價值的資料(尤其是所用的輸入數據)。本集團認為使用多重估值方法屬合適。公允價值計量通常為特定情況下最能代表公允價值的數值範圍。

本集團的投資物業	重大不可觀察輸入數據			
	資本化率	貼現率	建築面積 每月單位租金 人民幣元/ 平方米/日	單位銷售率 人民幣元/平方米
投資物業	%	%	平方米/日	人民幣元/平方米
	二零一九年	二零一九年	二零一九年	二零一九年
—北京地區				
—寫字樓	4.25-4.50	7.00-7.50	6.4-11.6	42,000-85,000
—零售	2.50-5.25	6.00-9.00	7.5-18.5	28,900-110,300
—停車場	3.50-4.25	4.50-5.25	1,000/幅/月	318,300-324,000/幅
—汕頭地區				
—零售	6.50	8.50	2.3	9,300
—瀋陽地區				
—零售	5.00	8.00-8.50	1.9-3.2	6,600-10,100
—海口地區				
—寫字樓	6.00	8.75	4.5	22,500

17. 投資物業(續)

在建投資物業	資本化率	貼現率	建築面積 每月單位租金	單位銷售率	至完成的 未償付開發成本
	% 二零一九年	% 二零一九年	人民幣元/ 平方米/日 二零一九年	人民幣元/ 平方米 二零一九年	人民幣百萬元 二零一九年
— 深圳地區					
— 寫字樓	5.00	8.50	4.67	-	48
— 佛山地區					
— 零售	5.50	9.00	6.35	21,900	668
— 停車場	5.50	9.00	570/幅/月	10,400	
— 邯鄲地區					
— 零售	6.50	9.00	2	5,800	319
本集團的投資物業	重大不可觀察輸入數據				
投資物業	資本化率	貼現率	建築面積 每月單位租金	單位銷售率	
	% 二零一八年	% 二零一八年	人民幣元/ 平方米/日 二零一八年	人民幣元/平方米 二零一八年	
— 北京地區					
— 寫字樓	4.25-4.50	7.00-7.50	6.1-11.6	36,500-82,000	
— 零售	2.50-5.25	6.00-9.00	4.6-22.2	28,700-108,800	
— 停車場	3.50-4.25	4.50-5.25	950/幅/月	310,800-385,000/幅	
— 汕頭地區					
— 零售	6.50	8.50	一般：2.4 大租戶：1.6	9,100	
— 瀋陽地區					
— 零售	5.00	8.00-8.50	1.8-3.2	6,600-10,100	
— 海口地區					
— 寫字樓	6.00	8.75	4.4	21,400	

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

17. 投資物業(續)

在建投資物業	資本化率	貼現率	建築面積 每月單位租金	單位銷售率	至完成的 未償付開發成本
	% 二零一八年	% 二零一八年	人民幣元/ 平方米/日 二零一八年	人民幣元/ 平方米 二零一八年	人民幣百萬元 二零一八年
— 深圳地區					
— 寫字樓	5.00	8.50	4.67	-	50
— 佛山地區					
— 零售	5.50	9.00	8.13	17,700	1,770
— 停車場	5.50	9.00	571/幅/月		
— 邯鄲地區					
— 零售	6.50	9.00	1.67	6,100	476

所用的貼現率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。所用的建築面積每月單位租金輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。開發成本的增加將導致投資物業公允價值計量按相同百分比下降，反之亦然。預期開發利潤率的大幅增加將導致公允價值的大幅減少，反之亦然。

於評估投資物業的公允價值時，本集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。本集團管理層與外部估值師密切合作，為該模型確定適當的估值方法及輸入數據。

本集團於二零一九年十二月三十一日已抵押約人民幣18,606,400,000元(二零一八年：人民幣17,675,155,000元)的投資物業，以為附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款擔保。

18. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電器設備 及傢具 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零一八年一月一日	654,064	139,675	89,625	68,485	28,943	980,792
添置	-	633,151	19,039	3,258	5,303	660,751
於收購附屬公司時購入(附註44)	-	-	-	7,375	1,712	9,087
轉撥自投資物業	240,206	-	-	-	-	240,206
出售	-	-	-	(397)	(222)	(619)
出售附屬公司	-	-	-	-	(13)	(13)
於二零一八年十二月三十一日	894,270	772,826	108,664	78,721	35,723	1,890,204
添置	1,000	250,295	18,969	4,119	1,591	275,974
出售	-	-	-	(4,371)	(648)	(5,019)
於二零一九年十二月三十一日	895,270	1,023,121	127,633	78,469	36,666	2,161,159
折舊						
於二零一八年一月一日	18,437	-	53,459	43,098	15,540	130,534
本年度撥備	44,093	-	12,429	9,671	6,087	72,280
出售時抵銷	-	-	-	(47)	(216)	(263)
於二零一八年十二月三十一日	62,530	-	65,888	52,722	21,411	202,551
本年度撥備	45,087	-	17,552	8,137	5,207	75,983
出售時抵銷	-	-	-	(2,640)	(600)	(3,240)
於二零一九年十二月三十一日	107,617	-	83,440	58,219	26,018	275,294
賬面值						
於二零一九年十二月三十一日	787,653	1,023,121	44,193	20,250	10,648	1,885,865
於二零一八年十二月三十一日	831,740	772,826	42,776	25,999	14,312	1,687,653

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約為人民幣784,730,000元(二零一八年：人民幣814,801,000元)的樓宇已抵押予銀行，作為附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款的擔保。

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

18. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)於計及彼等的估計餘值後於下列估計可使用年期內使用直線法折舊：

樓宇	租期或20年(以較短者為準)
裝修	租期或5年(以較短者為準)
汽車	5年
電器設備及傢具	5年

於二零一九年十二月三十一日，本集團正就人民幣544,918,000元(二零一八年：人民幣417,897,000元)的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

19. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值			
於二零一九年一月一日	281,501	1,127	282,628
添置至使用權資產	–	4,054	4,054
折舊費用	(6,035)	(823)	(6,858)
於二零一九年十二月三十一日	275,466	4,358	279,824
與短期租賃及租期於自首次應用國際財務報告準則 第16號之日起12個月內結束的其他租賃有關的開支			3,254
租賃現金流出總額			4,069

除本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度定期訂立的寫字樓短期租賃組合外，本集團就寫字樓訂立若干短期租賃。於二零一九年十二月三十一日，與該等寫字樓有關的未償租賃承諾為人民幣2,326,000元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押約人民幣274,650,000元的土地使用權，以擔保附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款。

20. 其他非流動資產

本集團的其他非流動資產包括軟件許可及城市改造項目及城中村改造項目的付款。

軟件許可有限定可使用年期，於六年內以直線法攤銷。於二零一九年十二月三十一日，軟件許可的賬面值為人民幣14,418,000元(二零一八年：人民幣14,545,000元)，乃由成本人民幣25,887,000元(二零一八年：人民幣23,484,000元)及累計攤銷人民幣11,469,000元(二零一八年：人民幣8,939,000元)組成。

其他非流動資產的其餘結餘乃與以下各項的付款和成本有關：

- (a) 本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間透過收購附屬公司深圳大潮汕取得一項三舊改造項目。深圳大潮汕與當地機關成立的實體就深圳的一項三舊改造項目訂立協議。於收購日期，深圳大潮汕已付款取得若干非農配額並有獨家權在達成協議訂明的最低非農配額後尋求政府批准動工三舊改造項目。三舊改造項目包括若干單位並擬分階段建設。深圳大潮汕已自相關政府機關獲得有關第一單位的批准。董事對深圳大潮汕能在將來達到該地區餘下單位的非農配額規定及最終獲得相關機關的批准充滿信心。賬面值將透過從該三舊改造項目所得的回報收回，經批准後，深圳大潮汕將獲授獨家改造權。於二零一九年十二月三十一日，該項非流動資產的賬面值為人民幣1,225,327,000元(二零一八年：人民幣1,067,712,000元)。
- (b) 本集團於二零一八年度透過收購附屬公司石家莊國慶房地產開發有限公司(「石家莊國慶」)收購城中村改造項目，石家莊國慶與石家莊當地政府訂立一項合作協議。當地政府有責任提供集體土地，而石家莊國慶負責為項目建設提供資金。於收購日期，石家莊國慶已向該項目作出付款並取得一幅土地的土地使用權，而該幅土地入賬列為開發中待售物業。該土地使用權和土地開發權預付款餘下結餘入賬列作其他非流動資產。

董事有信心石家莊國慶將能夠取得物業開發的土地使用權。預付款項將透過自銷售商品房所得的回報收回。於二零一九年十二月三十一日，該項非流動資產的賬面值為人民幣327,000,000元(二零一八年：人民幣327,000,000元)。

有關收購之詳情載於附註44。

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

21. 於合營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於合營公司的投資成本	61,000	35,500
應佔收購後虧損	(30,911)	(11,125)
	30,089	24,375

於報告期末，本集團各合營公司的詳情如下：

實體名稱	成立及 營業地點	本集團持有 所有權益百分比		本集團持有 投票權百分比		主要業務
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
北京茂瑞置業有限公司(「茂瑞置業」)	中國	20%	20%	20%	20%	物業開發
北京瑞茂房地產開發有限公司(「瑞茂房地產」)	中國	51%	25.5%	51%	25.5%	物業開發

附註：本集團持有茂瑞置業20%(二零一八年：20%)的註冊資本及瑞茂房地產51%(二零一八年：25.5%)的註冊資本。被投資方相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意。因此，兩家實體分類為本集團的合營公司。

非個別重大的合營公司資料匯總

	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
本集團分佔虧損及綜合開支總額	(19,786)	(11,939)
本集團於該等合營公司的權益賬面總額	30,089	24,375

22. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於聯營公司的投資成本	12,000	7,000
應佔收購後虧損	(7,000)	(6,435)
	5,000	565

於報告期末，本集團聯營公司的詳情如下：

實體名稱	成立及 營業地點	本集團持有 所有權權益百分比		本集團持有 投票權百分比		主要業務
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
無錫國瑞房地產開發有限公司(「無錫國瑞」) (附註45)	中國	49%	49%	49%	49%	物業開發
北京銳達置業有限公司(「銳達置業」)	中國	35%	35%	35%	35%	物業開發
廣州市方圓星耀投資有限公司(「方圓星耀」)	中國	47.62%	不適用	47.62%	不適用	物業開發

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

22. 於聯營公司的權益(續)

個別而言並非重大的聯營公司的資料匯總：

	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
本集團應佔虧損及綜合開支總額	(565)	(10,905)
本集團於該等聯營公司的權益賬面總值	5,000	565

23. 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具

	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
非上市投資： — 股本證券(附註)	32,400	220,307

附註：

上述非上市股本證券指本集團於私營實體的股權：(1)於渤海人壽保險股份有限公司(在中國成立並主要從事保險業務的私營實體)的0.15%(二零一八年：1.23%)股權，其賬面值為人民幣27,400,000元，及(2)於永清吉銀村鎮銀行股份有限公司(「永清吉銀村鎮銀行」)(在中國成立並主要從事銀行運營的私營實體)的10%(二零一八年：1.0%)股權，其賬面值為人民幣5,000,000元。

於本年度，本集團出售於渤海人壽保險股份有限公司1.08%的股權，代價為人民幣191,800,000元，此亦為於出售日期的公允價值，因為於被投資方進行集團重組後該投資已不再符合本集團的投資目標。累計公允價值收益人民幣38,426,000元已轉撥至保留溢利，其中人民幣34,968,000元歸屬於本公司擁有人。

24. 預付租賃款項

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
預付租賃款項	281,501
就呈報目的分析為：	
非流動	275,466
流動	6,035
	281,501

預付租賃款項為在中國持有的土地使用權而作出。

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押約人民幣278,637,000元的土地使用權，以為附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款擔保。

25. 遞延稅項

以下為於當前及之前年度期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	稅項虧損	已收銷售 保證金的 暫時差額	土地增值稅	物業的 公允價值收益	以公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益的 權益工具的 公允價值變動	業務合併 產生的重估	其他	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	90,161	82,759	361,678	(2,559,228)	(16,177)	-	3,440	(2,037,367)
計入(扣除自)損益	55,037	68,481	25,044	(311,767)	-	-	(14,174)	(177,379)
計入其他綜合收益	-	-	-	-	2,398	-	-	2,398
收購附屬公司	-	-	-	-	-	(1,117,491)	-	(1,117,491)
於二零一八年十二月三十一日	145,198	151,240	386,722	(2,870,995)	(13,779)	(1,117,491)	(10,734)	(3,329,839)
計入(扣除自)損益	1,982	234,151	(63,279)	(277,323)	-	43,357	(10,002)	(71,114)
計入其他綜合收益	-	-	-	-	(973)	-	-	(973)
於出售以公允價值計量且其變動計 入其他綜合收益的權益工具時 釋出	-	-	-	-	12,809	-	-	12,809
於二零一九年十二月三十一日	147,180	385,391	323,443	(3,148,318)	(1,943)	(1,074,134)	(20,736)	(3,389,117)

附註：「其他」主要與銷售佣金、超出廣告費及超出捐贈的暫時差額有關。

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

25. 遞延稅項(續)

為於綜合財務狀況表內呈報，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項資產	536,185	510,513
遞延稅項負債	(3,925,302)	(3,840,352)
	(3,389,117)	(3,329,839)

由於不可預測未來溢利來源(於報告期末估計)，故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
將於以下日期到期：		
二零一九年十二月三十一日	-	55,572
二零二零年十二月三十一日	33,840	37,813
二零二一年十二月三十一日	41,436	41,436
二零二二年十二月三十一日	68,772	73,789
二零二三年十二月三十一日	141,295	141,295
二零二四年十二月三十一日	118,820	-
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	404,163	349,905

26. 已付的購買土地保證金

該等款項指在中國就用作開發中待售的土地使用權招標、拍賣或掛牌出讓的已付保證金。

27. 開發中待售物業以及持作銷售物業

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
開發中待售物業	37,333,243	36,371,398
持作銷售物業	5,361,690	4,372,328
	42,694,933	40,743,726

開發中待售物業均位於中國。

於二零一九年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣16,470,513,000元(二零一八年：人民幣15,378,746,000元)的若干開發中待售物業，以擔保附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款。

自二零一九年一月一日起，租賃土地的賬面價值根據國際財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。殘值被釐定為租賃土地組成部分的估計出售價值。考慮到於二零一九年十二月三十一日的估計殘值，並未對租賃土地計提折舊費用。

董事認為，於二零一九年十二月三十一日賬面值約為人民幣26,185,289,000元(二零一八年：人民幣24,871,448,000元)的開發中待售物業預期將於報告期末起十二個月後竣工及交付。

於二零一九年十二月三十一日，本集團正就人民幣466,120,000元(二零一八年：人民幣278,164,000元)的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

本集團的持作銷售物業均以成本與可變現淨值間的較低者列賬且均位於中國。董事認為，於二零一九年十二月三十一日約人民幣257,893,000元(二零一八年：人民幣849,684,000元)的持作銷售物業預期將於報告期末起計十二個月後售出。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押約人民幣748,090,000元(二零一八年：人民幣473,279,000元)的持作銷售物業，以擔保附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款。

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

28. 合營業務

於二零一九年九月一日，北京國瑞興業地產股份有限公司(「原北京國瑞」)與一名獨立第三方(「項目合夥人」)就中國祈年大街重建一級土地開發項目(「祈年大街項目」)的聯合開發項目簽訂協議。

依據協議，原北京國瑞與項目合夥人設立營運委員會共同控制及管理該項目。雙方按相同比例共同出資、分享收入及承擔費用。

合營業務計入綜合財務報表的金額如下：

	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
損益的分析		
收入	206,262	156,451
銷售及服務成本	(203,065)	(154,025)
除稅前溢利	3,197	2,426

有關因合營業務產生的資產詳情載於附註30。

29. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六至十二個月信用期。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款		
— 客戶合約	532,502	388,682
— 租賃應收款項	128,176	78,052
	660,678	466,734
減：信貸虧損撥備	(5,503)	(3,027)
應收賬款	655,175	463,707
預付承包商及供應商往來款	868,418	586,337
來自獨立第三方的其他應收款	17,261	17,261
其他應收款及預付款項，扣除撥備(附註)	1,028,696	336,227
保證金	247,108	886,913
	2,161,483	1,826,738
減：信貸虧損撥備	(4,937)	—
其他應收款	2,156,546	1,826,738
應收賬款及其他應收款總額	2,811,721	2,290,445

附註：來自獨立第三方的其他應收款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還，惟結餘人民幣151,000,000元除外。

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

29. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項(續)

於二零一八年一月一日，客戶合約所得應收賬款為人民幣407,315,000元。

以下為於報告期末按收入確認日期所示應收賬款(扣除信貸虧損撥備)的賬齡析：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0 至 60 天	164,361	244,145
61 至 180 天	23,197	65,626
181 至 365 天	222,847	83,568
一至兩年	208,914	61,359
超過兩年	41,359	12,036
	660,678	466,734

於二零一九年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘包括賬面總額為人民幣188,907,000元的於報告日期逾期的應收賬款。逾期結餘中，人民幣66,228,000元已逾期90天以上，考慮到已售物業的業權尚未轉移至該客戶，故未被視為違約。

應收賬款及其他應收款的減值評估詳情載於附註51。

30. 合約資產

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
建築及開發服務	1,389,582	1,176,365
物業銷售	52,552	47,205
	1,442,134	1,223,570

於二零一八年一月一日，合約資產為人民幣1,254,674,000元。

合約資產主要與本集團就已完成而未出具賬單的工程收取代價的權利有關，因為該等權利取決於本集團的未來表現。當權利成為無條件時，合約資產轉移至應收賬款。

所有合約資產預期將於本集團正常營運週期內結清，且被分類為流動資產。

建築及開發服務與物業銷售合約的付款條款詳情載於附註5。

本年度增加(二零一八年：增加)是由於年內一級土地開發建設及開發服務服務持續增加的，詳情載於附註28(二零一八年：一級土地開發建設及開發服務服務持續增加)。

減值評估詳情載於附註51。

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

31. 合約成本

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
取得合同之增量成本	76,919	36,321

附註：於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之資本化合同成本與已支付物業代理之增量銷售佣金相關，該等物業代理的銷售活動致使客戶就本集團於報告日期仍為在建物業訂立買賣協議。合同成本於相關物業銷售收入獲確認期間的綜合損益表中確認為銷售成本的一部分。於本年度內於損益確認的資本化成本金額為人民幣8,200,000元(二零一八年：無)。概無與資本化成本的期初結餘或於本年度的資本化成本有關的減值(二零一八年：無)。

本集團採用實際權宜之計，倘本集團以其他方式確認的資產之攤銷期不超過一年，則會將與已竣工物業的銷售及服務有關的取得合同之增量成本於產生時確認為一項開支。

32. 受限制銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就銀行融資作出的已抵押存款(附註(a))	250,006	11
受限制銀行存款(附註(b))	1,253,953	726,342
就客戶獲授的按揭貸款抵押的存款(附註(c))	175,271	215,778
	1,679,230	942,131
就呈報目的分析為：		
非流動(附註(d))	719,615	462,980
流動	959,615	479,151
	1,679,230	942,131

附註：

- (a) 該等款項指抵押予銀行作為附註46所披露本集團獲授若干銀行融資的抵押品且以人民幣計值的銀行存款。
- (b) 該等款項是指建設預售物業的銀行存款。根據相關政府要求，本集團若干物業開發公司將若干預售所得收益存入指定銀行賬戶作為相關物業建設保證金。該等存款在獲得相關政府機構的批准後方可用作支付相關物業的建築成本。

32. 受限制銀行存款(續)

附註：(續)

- (c) 該等款項指抵押予銀行作為銀行授予本集團客戶若干按揭貸款的抵押品的銀行存款。已抵押銀行存款將在銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為授出按揭貸款的抵押品後解除。
- (d) 為本集團客戶及受限制銀行存款按揭貸款作擔保(預期將不會於報告期末後十二個月內解除)的已抵押存款分類為非流動資產。

受限制銀行存款的減值評估詳情載於附註51。

該等銀行存款的當前市場利率如下：

	二零一九年	二零一八年
年利率範圍	0.3%-2.75%	0.3%-3.25%

33. 銀行結餘及現金

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行結餘及現金	536,926	1,030,143

現金及現金等價物包括本集團所持銀行結餘及現金。

該等銀行結餘的利率如下：

	二零一九年	二零一八年
年利率範圍	0.3%-2.5%	0.3%-3.8%

於二零一九年十二月三十一日的銀行結餘及現金以人民幣、美元(「美元」)及港元(「港元」)計值，而人民幣為不可在國際市場自由兌換的貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，且將資金匯出中國須受中國政府實施的外匯管制措施所限。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團對銀行結餘進行減值評估，評估結論為對手方銀行的違約概率並不重大，因此，並無計提信貸虧損撥備。

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

34. 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付賬款	4,747,785	4,294,422
已收保證金	316,334	450,352
預收租金	78,184	58,650
收購一間附屬公司部分權益的應付款項	–	12,000
應付酬金	35,067	54,460
應付營業及其他稅項	351,073	333,240
其他應付款及應計款項	864,494	1,510,203
應計罰款	28,968	–
股息	139,500	150,000
	6,561,405	6,863,327
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	122,063	106,312
流動	6,439,342	6,757,015
	6,561,405	6,863,327

附註：根據有關協議，於二零一九年十二月三十一日約人民幣122,063,000元(二零一八年：人民幣106,312,000元)的已收租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此被分類為非流動負債。

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期為180天。

以下為於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至60天	2,245,265	2,071,849
61至365天	1,090,171	728,126
一年至兩年	560,797	520,522
超過兩年	851,552	973,925
	4,747,785	4,294,422

35. 合約負債

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售	17,332,702 [^]	11,208,252 [^]

[^] 該合約負債包括本集團於二零一九年十二月三十一日與客戶訂立定向協議而產生的合約負債人民幣996,853,000元(二零一八年：人民幣1,513,113,000元)。

所有合約負債預期將於本集團正常營運週期內結清，且被分類為流動負債。

於二零一八年一月一日，合約負債為人民幣3,380,371,000元。

下表顯示於本年度確認之與結轉合約負債有關之收入金額。

	銷售物業 於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收入	3,024,351	780,011

所收取的保證金及預付款項於整個物業建設期間確認為合約負債，直至客戶獲得已竣工物業的控制權為止。

當客戶簽訂買賣協議時，本集團向其收取合約價值的10%至20%作為保證金。然而，根據市場情況，如客戶同意在施工進行期間儘早支付代價之餘額，與銷售價單比較下，本集團可能向客戶提供折扣。由保證金和預付款計劃產生之合約負債於整個物業建設期間確認，直至客戶獲得已竣工物業的控制權為止。

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

36. 應付稅項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付土地增值稅	1,543,169	1,666,300
應付所得稅	1,404,975	1,207,775
	2,948,144	2,874,075

37. 租賃負債

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付租賃負債須於以下期限內償還：	
一年內	1,600
多於一年，但不超過兩年	1,734
多於兩年，但不超過五年	1,240
	4,574
減：流動負債項下 12 個月內到期償還之款項	(1,600)
非流動負債項下 12 個月後到期償還之款項	2,974

38. 銀行及信託借款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行借款，有抵押	15,738,489	13,968,042
信託借款，有抵押	4,400,160	8,292,132
金融機構貸款，有抵押	1,927,955	1,038,810
	22,066,604	23,298,984
借款須於以下期限內償還(附註)：		
按要求及一年內	6,317,710	9,037,963
多於一年，但不超過兩年	3,862,640	4,645,161
多於兩年，但不超過五年	4,999,286	3,167,987
超過五年	6,886,968	6,447,873
	22,066,604	23,298,984
減：流動負債項下一年內到期款項	(6,317,710)	(9,037,963)
非流動負債項下款項	15,748,894	14,261,021

附註：該等到期償還之款項乃根據貸款協議載列的預定還款日期而呈列。

本集團的銀行及信託借款均以人民幣計值。已用作抵押銀行及信託借款的資產詳情載於附註46。

於二零一九年十二月三十一日的借款包括浮息借款約人民幣9,594,057,000元(二零一八年：人民幣8,770,342,000元)，年利率介乎4.75%至10.00%(二零一八年：4.75%至8.50%)，本集團因而承受現金流量利率風險。其餘借款為定息借款，於二零一九年十二月三十一日的年利率為4.75%至13.00%(二零一八年：4.75%至12.00%)，本集團因而承受公允價值利率風險。

於二零一八年七月，蘇州國瑞地產有限公司(「蘇州國瑞」)與中國民生信託有限公司(「民生信託」)訂立信託貸款協議，獲發放年利率為10.5%的信貸融資總額人民幣1,500,000,000元。該筆貸款乃以蘇州國瑞之開發中物業的土地使用權及蘇州國瑞15%的股權作抵押。除該抵押外，該貸款亦由花園集團、龍湖花木及張章筭先生提供擔保。該等貸款已於二零一九年悉數結清。

於二零一八年六月，本公司的附屬公司新北京國瑞及蘇州國瑞與民生信託訂立了三方協議，據此，民生信託為新北京國瑞的附屬公司蘇州國瑞提供人民幣42,500,000元的貸款作為注資。該等注資接收完成後，本集團與民生信託分別持有蘇州國瑞15.00%及85.00%的權益。

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

38. 銀行及信託借款(續)

董事認為，該項貸款是為蘇州國瑞的開發中物業建設融資，相關投資協議要求：(i)於二零一九年七月十三日，新北京國瑞須以人民幣42,500,000元的現金代價購回蘇州國瑞剩餘85.00%的股份並轉讓至民生信託；(ii)民生信託對蘇州國瑞並無影響，且不承擔任何投資風險，僅有權按固定年利率10.50%收取利息，有關利息於投資期間的12個月內按季度支付。董事認為安排實質上為民生信託之融資安排。本集團將上述貸款分類為金融負債，並繼續綜合入賬所有業績，猶如蘇州國瑞為本集團全資附屬公司。該等貸款已於二零一九年十一月悉數結清，且民生信託已向新北京國瑞轉讓蘇州國瑞的85.00%股份。

下表載列有抵押受託銀行借款及信託借款詳情：

債務人	債權人	原提取金額		貸款期	利率	賬面值		受託人
		於二零一九年	於二零一八年			於二零一九年	於二零一八年	
		十二月三十一日	十二月三十一日			十二月三十一日	十二月三十一日	
		人民幣千元	人民幣千元	每年%	人民幣千元	人民幣千元		
— 受託銀行借款								
國瑞興業(北京)投資有限公司 (「國瑞投資」)	博時資本管理有限公司	-	1,880,000	二零一七年一月至 二零一九年一月	6.50	-	180,000	渤海銀行北京分行
佛山市國華置業有限公司 (「佛山國華」)	安信證券股份有限公司	1,650,000	1,650,000	二零一七年五月至 二零二零年五月	7.15	989,833	1,650,000	天津銀行北京分行
小計		1,650,000	3,530,000			989,833	1,830,000	
— 信託借款								
蘇州國瑞	民生信託	-	1,357,500	二零一八年七月至 二零一九年十一月	10.50	-	1,346,889	-
蘇州國瑞	民生信託	-	42,500	二零一八年七月至 二零一九年七月	10.50	-	42,243	-
北京國瑞德恒房地產開發 有限公司(「北京德恒」)	重慶國際信託股份有限公司	2,280,000	2,280,000	二零一七年七月至 二零二零年七月	8.27	907,885	2,280,000	-
廊坊國興房地產開發有限公司 (「廊坊國興」)	中誠信託有限責任公司	-	1,080,000	二零一七年八月至 二零一九年八月	8.25 - 8.75	-	780,000	-
原北京國瑞	西部信託有限公司	4,110,000	4,110,000	二零一八年十月至 二零三六年十一月	8.48	3,492,275	3,843,000	-
小計		6,390,000	8,870,000			4,400,160	8,292,132	

38. 銀行及信託借款(續)

債務人	債權人	原提取金額		貸款期	利率 每年%	賬面值		受託人
		於二零一九年	於二零一八年			於二零一九年	於二零一八年	
		十二月三十一日	十二月三十一日			十二月三十一日	十二月三十一日	
		人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元	人民幣千元	
一金融機構借款								
原北京國瑞	中國華融資產管理	1,038,810	1,038,810	二零一八年一月至 二零二零年十二月	12.00	422,431	1,038,810	-
新北京國瑞	中國華融資產管理	564,000	-	二零一九年三月至 二零二二年五月	13.00	566,240	-	-
佛山國華	中國華融資產管理	391,000	-	二零一九年十一月至 二零二二年十一月	12.00	392,434	-	-
廣東國慶地產有限公司 (「廣東國慶」)	中國華融資產管理	465,000	-	二零一九年八月至 二零二二年八月	12.00	466,694	-	-
深圳國瑞興業文化發展有限公司	深圳市高新投小額貸款 有限公司	30,000	-	二零一九年四月至 二零二零年四月	8.50	20,065	-	-
深圳錫科科技應用有限公司	深圳市高新投小額貸款 有限公司	35,000	-	二零一九年四月至 二零二零年四月	8.50	25,000	-	-
深圳國瑞建築工程有限公司	深圳市高新投小額貸款 有限公司	35,000	-	二零一九年四月至 二零二零年四月	8.50	35,091	-	-
小計		2,558,810	1,038,810			1,927,955	1,038,810	
總計		10,598,810	13,438,810			7,317,948	11,160,942	

- * 於二零一九年八月，本公司之附屬公司新北京國瑞及北京德恒與重慶國際信託股份訂立一份三方協議，以將人民幣2,280,000,000元之貸款的到期日由延長二零一九年七月延長至二零二零年七月。根據該協議，新北京國瑞及北京德恒同意將來款的利率由8.00%改為8.27%。

39. 公司債券

(a) 於二零一五年發行的公司債券(「二零一五年公司債券」)

於二零一五年十一月十一日，本公司之全資附屬公司花園集團向中國公眾人士發行其首批境內公司債券(「首批發行」)，本金額為人民幣2,000,000,000元並按票面年利率7.25%計息且按年支付，為期5年。於二零一五年十二月二十二日，花園集團向中國公眾人士發行第二批境內公司債券(「第二批發行」)，本金額為人民幣1,000,000,000元並按票面年利率7.47%計息且按年支付，為期5年。

根據二零一五年公司債券的條款及條件，花園集團有權分別透過於二零一八年十一月十日及十二月二十一日前向債券持有人發出30天通告，於第三年完結時調整及不調整第四年及第五年的票面利率。同時，債券持有人有權選擇要求花園集團贖回債券，贖回價等於本金額另加截至該贖回日期的應計利息之100%。餘下債券按經調整利率計息，直至到期日為止。在就交易成本進行調整後，首批發行及第二批發行二零一五年公司債券的實際利率分別約為每年7.61%及7.64%。

於二零一八年，債券持有人贖回的首批發行及第二批發行的本金金額分別為人民幣1,945,650,000元及人民幣999,680,000元。餘下二零一五年公司債券的到期日分別為二零二零年十一月十日及十二月二十一日。

於二零一九年六月二十八日，餘下第二批發行為人民幣320,000元，已由花園集團贖回。

於二零一九年十二月三十一日，二零一五年公司債券的賬面值及相關利息分別約為人民幣54,350,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣54,670,000元)及人民幣551,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣551,000元)。

(b) 於二零一六年發行的公司債券(「二零一六年公司債券」)

於二零一六年九月二十二日，花園集團透過在中國進行非公開發售發行其首批境內公司債券(「首批非公開發行」)，本金額為人民幣1,000,000,000元並按票面年利率5.3%計息且按年支付，為期5年。二零一六年公司債券由本集團的若干投資物業抵押。

根據二零一六年公司債券的條款及條件，花園集團有權透過於二零一九年九月二十一日前向債券持有人發出30天通告，於第三年完結時調整及不調整第四年及第五年的票面利率。同時，債券持有人有權選擇要求花園集團贖回債券，贖回價等於本金額另加截至該贖回日期的應計利息之100%。餘下債券按經調整利率計息，直至到期日為止。在就交易成本進行調整後，二零一六年公司債券的實際利率約為每年5.47%。

39. 公司債券(續)

(b) 於二零一六年發行的公司債券(「二零一六年公司債券」)(續)

於二零一九年，花園集團在第三年年末將第四年及第五年的票面利率由5.30%調整至8.50%。本金額為人民幣500,000,000元之二零一六年公司債券已由花園集團贖回並售予汕頭企業管理有限公司(「汕頭國瑞」)，均為本公司的全資附屬公司。餘下二零一六年公司債券的到期日為二零二一年九月二十二日。

於二零一九年十二月三十一日，二零一六年公司債券的賬面值及相關權益為約人民幣500,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣998,765,000元)及人民幣10,886,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣13,504,000元)。

為於綜合財務狀況表內呈報，汕頭國瑞持有的二零一六年公司債券已予抵銷。以下為於呈報期末的二零一六年公司債券分析：

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面值	1,000,000
應計利息	10,886
	1,010,886
減：汕頭國瑞持有的款項	(500,000)
	510,886
減：流動負債項下一年內到期款項	(10,886)
一年後到期的款項	500,000

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

40. 優先票據

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
二零一七年優先票據(附註(a))	214,657	2,056,004
二零一八年第一批發行優先票據(附註(b))	-	1,712,360
二零一八年第二批優先票據(附註(c))	699,244	677,419
二零一九年優先票據(附註(d))	3,207,466	-
二零一九年非公開定向融資工具(附註(e))	689,927	-
	4,811,294	4,445,783
減：流動負債項下一年內到期款項	(1,734,974)	(3,768,364)
一年後到期款項	3,076,320	677,419

附註：

(a) 二零一七年優先票據

於二零一七年三月二十一日，本公司按面值發行總面值為300,000,000美元的優先票據(「二零一七年優先票據」)。二零一七年優先票據以每年7.00%計息，並於二零一七年九月二十一日開始支付半年利息，將於二零二零年三月二十一日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約7.82%。二零一七年優先票據乃於聯交所上市。

根據二零一七年優先票據的條款及條件，本公司在以下情況下可選擇(「提早贖回權」)贖回二零一七年優先票據：

- 於二零一九年三月二十一日，本公司可全部而不可部分贖回二零一七年優先票據，贖回價格相當於贖回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至贖回日期(但不包括該日)應計的二零一七年優先票據利息(如有)。
- 於二零一九年三月二十一日之前，公司可隨時選擇全部但不可部分贖回二零一七年優先票據，贖回價格相當於贖回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至贖回日期適用溢價及截至該日(但不包括該日)的應計利息(如有)。二零一七年優先票據於任何贖回日期的適用溢價為以下兩者之較高者：(i)有關票據本金額1.00%及(ii)超出(A)有關票據於二零一九年三月二十一日之本金額於有關贖回日期之現值，另加截至二零一九年三月二十一日該票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括截至贖回日期應計未支付的利息)(按相等於經調整國庫債券利率加100個基點折讓率計算)超出(B)有關贖回日期票據本金額的差價。
- 於二零二零年三月二十一日之前任何時間及不時，本公司可選擇按等於二零一七年優先票據的本金額的107.00%加上截至贖回日期(但不包括該日)的應計利息(如有)之贖回價，以一次股權發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回二零一七年優先票據本金總額的最多35%；惟於每次贖回後於原始發行日期原始發行的二零一七年優先票據本金總額須至少有65%仍未償還，且任何相關贖回必須於相關股權發售完成後60日內進行。

二零一七年優先票據持有人有權選擇要求本公司於二零一九年三月二十一日按相當於將予贖回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至二零一九年三月二十一日(但不包括該日)應計未付利息的贖回價以現金贖回所有二零一七年優先票據，或任何相當於200,000美元或超過其1,000美元的整數倍的本金部分。

40. 優先票據(續)

附註：(續)

(a) 二零一七年優先票據(續)

於二零一九年三月二十一日，本公司完成贖回269,810,000美元的二零一七年優先票據，其持有人按照該贖回日期的本金加上應計利息的100%的贖回價格行使贖回權，且二零一七年優先票據的本金總額仍為30,190,000美元。贖回完成後，其持有人行使贖回選擇權的二零一七年優先票據已到期。

根據市場報價，二零一七年優先票據於二零一九年十二月三十一日之公允價值約為人民幣201,770,000元，並列入公允價值層級第一級。

(b) 二零一八年第一批發行優先票據

於二零一八年三月二日，本公司按面值發行總面值為250,000,000美元之優先票據(「二零一八年第一批優先票據」)。二零一八年第一批優先票據以每年10.20%計息，自二零一八年九月二日起每半年支付，已於二零一九年三月一日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約11.94%。二零一八年第一批優先票據乃於聯交所上市。

二零一八年第一批優先票據可於以下情況下贖回：

- (1) 於二零一九年三月一日之前任何時間，本公司可選擇全部而不可部分贖回二零一八年第一批優先票據，贖回價格相當於二零一八年第一批優先票據本額100%加上截至贖回日期的適用溢價及截至該日(但不包括該日)的應計利息(如有)。本公司將發出不少於30日的任何贖回通知。
- (2) 於二零一九年三月一日之前任何時間及不時，本公司可按所贖回二零一八年第一批優先票據的本金額的110.2%加上截至贖回日期(但不包括該日)的應計利息(如有)之贖回價，以一次股權發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回二零一八年第一批優先票據本金總額的最多35%；惟於贖回後於原始發行日期原始發行的二零一八年第一批優先票據本金總額須至少有65%仍未償還，且任何相關贖回必須於相關股權發售完成後60日內進行。

於二零一九年三月一日，本公司以現金完成二零一八年第一批優先票據的全部贖回。總贖回價格等於本金加上到期日的應計利息。

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

40. 優先票據(續)

附註：(續)

(c) 二零一八年第二批優先票據

於二零一八年六月七日，本公司按面值發行總面值為100,000,000美元之優先票據(「二零一八年第二批優先票據」)以每年10.00%計息，自二零一八年起每年十二月七日及六月七日每半年支付，將於二零二零年六月七日期到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約11.03%。二零一八年第二批優先票據乃於聯交所上市。

二零一八年第二批優先票據可於以下情況下贖回：

- (1) 於二零二零年六月七日之前任何時間，本公司可選擇全部而不可部分贖回二零一八年第二批優先票據，贖回價格相當於二零一八年第二批優先票據本金額100%加上截至贖回日期的適用溢價及截至該日(但不包括該日)的應計利息(如有)。
- (2) 於二零二零年六月七日之前任何時間及不時，本公司可按所贖回二零一八年第二批優先票據的本金額的110.0%加上截至贖回日期(但不包括該日)的應計利息(如有)之贖回價，以一次股權發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回二零一八年第二批優先票據本金總額的最多35%；惟於贖回後於原始發行日期原始發行的二零一八年第二批優先票據本金總額須至少有65%仍未償還，且任何相關贖回必須於相關股權發售完成後60日內進行。

本公司將發出不少於30日的任何贖回通知。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一九年十二月三十一日並不重大。

根據市場報價，二零一八年第二批優先票據於二零一九年十二月三十一日之公允價值約為人民幣675,750,000元，並列入公允價值層級第一級。

(d) 二零一九年優先票據

於二零一九年二月二十七日，本公司按二零一九年原票據本金額之97%發行總面值為160,000,000美元之優先票據(「二零一九年原票據」)。二零一九年原票據以每年13.50%計息，自二零一九年八月二十八日起於每年二月二十八日及八月二十八日按每半年一次分期支付，將於二零二二年二月二十八日期到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.74%。二零一九年原票據乃於聯交所上市。

於二零一九年三月十五日，本公司按二零一九年額外票據本金額的97.0%發行優先票據，總面值為295,000,000美元(「二零一九年額外票據」)，另加自二零一九年二月二十七日(包括該日)起至二零一九年三月十五日(但不包括該日)的應計利息。二零一九年額外票據將與二零一九年原票據合併及組成單一系列。額外票據的主要條款與原始票據的條款相同，惟合共本金額及發售價除外。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.53%。

二零一九年原票據及二零一九年額外票據(統稱為「二零一九年優先票據」)可於以下情況下贖回：

40. 優先票據(續)

附註：(續)

(d) 二零一九年優先票據(續)

- (1) 於二零二二年二月二十八日前任何時間，本公司可自行選擇以相等於贖回二零一九年優先票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括當日)的適用溢價以及應計但未付利息(如有)贖回全部而非部分二零一九年優先票據。
- (2) 於二零二二年二月二十八日前任何時間，本公司可不時按贖回二零一九年優先票據本金額113.5%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括當日)的應計及未付利息(如有)，以一次或多次股本發售中出售本公司普通股的所得現金淨額，贖回最多二零一九年優先票據本金總額35%；惟於各有關贖回後，至少65%於原發行日期原發行的二零一九年優先票據本金總額須仍未償還，且任何該等贖回須於有關股本發售完成後60日內進行。

本公司會就任何贖回給予票據持有人或受托人不少於30天或不多於60天通知。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一九年十二月三十一日並不重大。

根據市場報價，二零一九年優先票據於二零一九年十二月三十一日之公允價值約為人民幣3,020,763,000元，並列入公允價值層級第一級。

(e) 二零一九年非公開定向融資工具

於二零一九年四月九日，本公司發行票據，總面值為100,000,000美元(「二零一九年非公開定向融資工具」)。二零一九年非公開定向融資工具以每年15.00%計息，自二零一九年四月九日起須於每年一月九日、四月九日、七月九日及十月九日預先按季度支付。

二零一九年非公開定向融資工具可於以下情況下贖回：

- (1) 預定贖回：除事先贖回或購買及取消者外，二零一九年非公開定向融資工具應於二零二一年一月九日按其本金額予以贖回。
- (2) 在二零一九年非公開定向融資工具持有人選擇下的贖回(「持有人」)：發行人將按二零一九年非公開定向融資工具持有人之選擇於二零二零年四月九日按二零一九年非公開定向融資工具本金額100%之價格購回二零一九年非公開定向融資工具持有人所持有之所有而非若干票據。

於二零一九年十二月三十一日，董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本入賬的二零一九年非公開定向融資工具之賬面值與其公允價值相若。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一九年十二月三十一日不重大。

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

41. 股本

	股份數目	股本 港元	相當於 人民幣千元
每股人民幣 0.001 元的普通股 法定：			
於二零一八年一月一日、於二零一八年及 二零一九年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足：			
於二零一八年一月一日	4,443,346,986	4,443,347	3,519
行使購股權(附註43)	1,071,000	1,071	1
於二零一八年及二零一九年十二月三十一日	4,444,417,986	4,444,418	3,520

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無(二零一八年：1,071,000股)認購每股面值人民幣0.001元的普通股的購股權已獲行使，每股行使價格為人民幣1.428元(二零一八年：人民幣1.428元)。

42. 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國實體向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意按僱員平均薪金的12%至20%的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。截至二零一九年十二月三十一日止年度，損益中扣除的成本總額為人民幣24,704,000元(二零一八年：人民幣24,319,000元)，為本集團就該等計劃的已付或應付供款。

43. 以股份為基礎支付的交易

購股權計劃

根據本公司於二零一四年六月五日採納的首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，本公司於二零一四年六月十六日向54名承授人授出合共可認購67,076,800股本公司股份的購股權(「首次公開發售前購股權」)。

首次公開發售前購股權計劃項下的所有購股權乃於二零一四年六月十六日授出。根據首次公開發售前購股權授出的尚未行使購股權並無附帶其他表現目標或條件。根據首次公開發售前購股權授出的任何購股權的行使價應為發售價的60%。所有購股權將自授出日期起7年後屆滿。

首次公開發售前購股權的歸屬期如下：

33.33%：授出日期至二零一五年七月七日

33.33%：授出日期至二零一六年七月七日

33.34%：授出日期至二零一七年七月七日

43. 以股份為基礎支付的交易(續)

購股權計劃(續)

首次公開發售前購股權計劃

下表披露於本年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

	於二零一九年 一月一日 尚未行使	年內已行使	年內已失效 (附註)	已轉讓	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使
首次公開發售前購股權					
– 董事	10,500,000	-	-	690,000	11,190,000
– 其他僱員	42,592,804	-	(4,386,667)	(690,000)	37,516,137
	53,092,804	-	(4,386,667)	-	48,706,137
期末可行使					48,706,137
加權平均行使價(港元)	1.428	1.428	-	-	1.428

	於二零一八年 一月一日 尚未行使	年內已行使	年內已失效 (附註)	已轉讓	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使
首次公開發售前購股權					
– 董事	10,500,000	-	-	-	10,500,000
– 其他僱員	43,813,814	(1,071,000)	(150,010)	-	42,592,804
	54,313,814	(1,071,000)	(150,010)	-	53,092,804
期末可行使					53,092,804
加權平均行使價(港元)	1.428	1.428	-	-	1.428

附註：根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權分別於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度失效。

就二零一八年獲行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為每股2.22港元。

44. 收購附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

收購業務

(i) 七個房地產項目公司

於二零一七年八月三十一日，花園集團、鶴山市騰悅房地產開發有限公司(「鶴山騰悅」，本公司執行董事及控股股東張章筭先生的胞弟張章僑間接控制之公司)、強旺國際有限公司、江門映暉灣(由張章僑先生最終控制)的原股東及江門映暉灣訂立了股權收購及合作協議，據此花園集團將以人民幣34,340,000元的代價從鶴山騰悅收購江門映暉灣10%的股權，並就江門映暉灣項目進行合作。

於二零一七年八月三十一日，花園集團與張章僑先生最終控制的廣東宏泰國通、廣東國慶、天津天富融盛房地產開發有限公司(「天津天富融盛」)、三亞景恒置業有限公司(「三亞景恒」)、重慶國慶房地產開發有限公司(「重慶國慶」)及邯鄲市國夏房地產開發有限公司(「邯鄲國夏」)的各自股東簽署了認購及合作協議，以向該等實體增資，總代價為人民幣233,920,000元，以獲取各實體的10%的股權。

由於本集團有權於各實體的董事會中委任一名董事並對該等實體具有重大影響力，故於二零一七年十二月三十一日，該等公司先前已列作本集團之聯營公司入賬。

於二零一八年四月二十七日，本集團決定以下文所載代價增加於該等實體之持股並與以下實體(連同其各自股東)訂立增資協議。待注資協議及各實體的章程細則修訂本簽署後，該等實體成為本公司的附屬公司。該等收購乃使用收購法進行入賬。

44. 收購附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

收購業務(續)

(i) 七個房地產項目公司(續)

附屬公司名稱	注資 人民幣千元	本集團持有所有權權益的股本	
		於二零一七年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日
江門映輝灣	170,169	10%	52%
廣東宏泰國通	366,980	10%	35%
廣東國廈	46,770	10%	68%
天津天富融盛	171,060	10%	35%
三亞景恒	253,820	10%	35%
邯鄲國廈	87,220	10%	35%
重慶國廈	72,580	10%	51%
	1,168,599		

(ii) 石家莊國廈

於二零一八年十一月二十三日，北京國興萬訊科貿諮詢有限公司(「國興萬訊」)(本公司間接全資附屬公司)簽署了一份認購及合作開發協議，以向石家莊國廈(原由張章僑先生控制)進行增資。根據該等認購及合作開發協議，國興萬訊將向石家莊國廈增資人民幣356,100,000元，以獲得51%的股權。增資協議完成後，石家莊國廈成為本集團的附屬公司。該等收購乃使用收購法進行入賬。

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

44. 收購附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

收購業務(續)

於收購日期的已收購資產及已確認負債如下：

	七個房地產 項目公司 人民幣千元	石家莊國慶 人民幣千元	總計 人民幣千元
於收購日期的已收購資產及已確認負債：			
物業、廠房及設備	8,918	169	9,087
其他非流動資產	668	327,000	327,668
開發中待售物業	8,553,279	1,877,048	10,430,327
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	1,017,092	29,113	1,046,205
應收關聯方款項	1,299,842	–	1,299,842
增值稅及可收回稅項	221,934	15,558	237,492
銀行結餘及現金	694,238	35,931	730,169
應付賬款及其他應付款	(1,272,441)	(1,172,802)	(2,445,243)
應付關聯方款項	(1,861,140)	–	(1,861,140)
合約負債	(3,804,515)	(291,026)	(4,095,541)
應付稅項	(466)	–	(466)
銀行及其他借款—一年內到期	(200,000)	–	(200,000)
銀行及其他借款—一年後到期	(646,900)	(122,000)	(768,900)
遞延稅項負債	(959,790)	(157,701)	(1,117,491)
已收購資產淨值的公允價值	3,050,719	541,290	3,592,009
本集團之前持有的 10% 股權的公允價值	379,400	–	379,400
加：少數股東權益	2,586,084	439,065	3,025,149
減：已收購資產淨值的公允價值	(3,050,719)	(541,290)	(3,592,009)
	(85,235)	(102,225)	(187,460)

溢價購買產生的收益人民幣187,460,000元確認為視作來自關聯方的出資及計入「其他儲備」。本集團原先持有的股權的公允價值與該等權益的賬面值之間的差額為人民幣121,250,000元，已在「其他收益及虧損」項下確認為損益。

44. 收購附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

收購業務(續)

於收購日期確認的附屬公司中的少數股東權益乃經參考已收購資產淨值所佔比例計量。

收購產生的現金流入淨額：

	七個房地產 項目公司 人民幣千元	石家莊國慶 人民幣千元	總計 人民幣千元
已收購的銀行結餘及現金	694,238	35,931	730,169

45. 出售附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年，本集團按面值向關聯方出售潮團國際商貿有限公司(「潮團商貿」)55%的股權。於該出售日期，潮團商貿的資產淨值如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
已失去控制權的資產及負債分析：	
開發中待售物業	224,664
銀行結餘及現金	40
其他應付款	(62,750)
已出售資產淨值	161,954
出售附屬公司虧損：	
已出售資產淨值	161,954
少數股東權益	72,879
其他應收款*	90,000
於損益中確認的出售附屬公司收益	(925)
出售產生的現金流出淨額：	
現金代價	-
減：已出售銀行結餘及現金	(40)
	(40)

* 該款項將由買方於二零二零年六月或之前以現金結付。

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

45. 出售附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年，新北京國瑞按面值向第三方出售無錫國瑞51%的股權，無錫國瑞變為本集團之聯營公司。

於該出售日期，無錫國瑞的淨負債如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	13
開發中待售物業	220,585
應收賬款及其他應收款、保證金及應付款項	419
銀行結餘及現金	131
應付關聯方款項	(221,553)
已出售負債淨值	(405)
於損益中確認的出售附屬公司收益：	405
出售產生的現金流出淨額：	
現金代價	-
減：已出售銀行結餘及現金	(131)
	(131)

46. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及信託借款的擔保：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資物業	18,606,400	17,675,155
物業、廠房及設備	784,730	814,801
使用權資產	274,650	-
預付租賃款項	-	278,637
開發中待售物業	16,470,513	15,378,746
持作銷售物業	748,090	473,279
受限制銀行存款	250,006	11
	37,134,389	34,620,629

於二零一九年十二月三十一日，銀行存款人民幣175,271,000元(二零一八年：人民幣215,778,000元)已抵押，以為本集團客戶按揭貸款作擔保。

46. 資產抵押(續)

已抵押以下附屬公司的股權，作為本集團獲授的若干銀行及其他貸款融資的擔保：

	於二零一九年 十二月三十一日 %	於二零一八年 十二月三十一日 %
佛山市國瑞南方地產開發有限公司(「佛山國瑞南方」)	100	100
國瑞投資	100	100
北京文華盛達房地產開發有限公司(「北京文華盛達」)	100	100
佛山國華	100	100
汕頭市國瑞房地產開發有限公司(「汕頭國瑞」)	100	100
汕頭市國瑞醫院有限公司(「國瑞醫院」)	100	100
廊坊國瑞房地產開發有限公司(「廊坊國瑞」)	–	100
蘇州國瑞	–	100
北京德恒	100	100
深圳萬基藥業有限公司(「深圳萬基」)	75	75
海南駿和實業有限公司(「海南駿和」)	80	51
國瑞興業(北京)實業股份有限公司(「國瑞實業」)	91	91
廣東宏泰國通	35	35
新北京國瑞	80	–
廊坊國興	100	–
廣東國廈	35	–

除上述所披露者外，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團已將海南國瑞投資開發有限公司(「海南國瑞投資」)100%股權抵押予海口新城區開發建設有限公司(「海口新城區」)，以擔保履行責任。於建築合約完成後，該質押須於10日內解除。

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

47. 經營租賃

本集團作為承租人

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
本年度根據經營租賃已付最低租賃款項	3,254

本集團就不可撤銷經營租賃項下已到期未來最低租賃付款的承擔如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,774
第二年至第五年（包括首尾兩年）	732
五年以上	326
	2,832

本集團作為出租人

所有用於租賃的寫字樓、購物中心及零售商舖已分別租予承租人，租期為未來1年及10年。

相關租賃的應收最低租賃付款如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	658,555
兩年內	547,672
三年內	408,629
四年內	270,259
五年內	186,189
五年後	402,086
	2,473,390

47. 經營租賃(續)

本集團作為出租人(續)

本集團已與承租人就以下未來最低租賃付款訂立合約：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	628,302
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	1,518,288
五年後	457,118
	2,603,708

48. 承擔

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未在綜合財務報表作出撥備：		
— 有關開發中投資物業的支出	218,438	242,421
— 建造自用物業	613,264	644,841
— 有關投資一間附屬公司的支出	459,380	—
— 投資合營公司	—	1,173,000
	1,291,082	2,060,262

除上述資本承擔外，於二零一九年十二月三十一日，本集團開發中待售物業的已訂約支出為人民幣6,843,636,000元(二零一八年：人民幣7,202,418,000元)，此開支尚未於綜合財務報表中作出撥備。

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

49. 或然負債

	於十二月三十一日，	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團就以下人士動用的貸款融資提供的擔保		
－ 個別置業者(附註)	8,405,698	7,651,650
－ 公司置業者(附註)	54,640	43,366
	8,460,338	7,695,016

附註：本集團就銀行向購買本集團已開發及開發中物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干銀行存款(詳情載於附註46)及向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。

本公司董事認為，由於違約率低且自物業銷售合約的大部分代價已被收取且被確認為合約負債，故財務擔保合約的公允價值於初始確認及其後於各報告期末的金額並不重大。

根據海南國瑞房地產開發有限公司(「海南國瑞」)與海口新城區於二零零九年七月五日簽訂的建築合約，海南國瑞將其於海南國瑞投資的100%股權抵押予海口新城區，抵押詳情披露於附註46。

於二零一九年十二月三十一日，花園集團已就授予銳達置業的銀行融資向一間銀行提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣799,785,000元。

於二零一九年十二月三十一日，邯鄲國夏已就授予石家莊國龍房地產開發有限公司(「石家莊國龍」)(一間由張章僑控制之公司)的銀行借款提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣100,000,000元。

於二零一九年十二月三十一日，廣東宏泰國通已就授予佛山市順德區藏瓏教育管理有限公司(第三方)的銀行借款提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣9,900,000元。

50. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為權益持有人帶來最大回報。本集團的整體戰略自去年以來保持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，由附註38所披露的銀行及信託借款及於附註39所披露的公司債券及於附註40所披露的優先票據(扣除現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、保留盈利及其他儲備)。

董事定期審閱資本架構。本集團考慮資本成本及各類資本有關的風險，並將通過發行新股、支付股息、籌集銀行及信託借款以及贖回銀行及信託借款來平衡其整體資本架構。

51. 金融工具

金融工具的分類

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產		
以攤餘成本計量的金融資產	8,464,206	6,153,684
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具	32,400	220,307
	8,496,606	6,373,991
金融負債		
按攤餘成本計量的負債	38,374,663	37,785,151
已收租賃保證金	155,429	142,321
	38,530,092	37,927,472

金融風險管理目標及政策

本集團的金融工具包括以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、股權投資、應收賬款及其他應收款、應收關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及信託借款、租賃負債、公司債券及優先票據。該等金融工具的詳情載於相關附註。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動性風險。減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能適時有效地採取適當措施。

51. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

市場風險

本集團的業務主要承受利率及外幣匯率變化的市場風險。

本集團於各報告期承受的市場風險或其管理及計量風險的方法概無重大變動。

(1) 利率風險

本集團須承受與固定利率銀行借款(借款詳情請參閱附註38)及租賃負債(詳情請參閱附註37)有關的公允價值利率風險。由於銀行結餘、受限制銀行存款及銀行及信託借款(按現行存款利率或中國人民銀行所報利率計算的浮息計息)的現行市場利率出現波動，故本集團須承受現金流量利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要與其定息銀行及信託借款、公司債券及優先票據有關。本集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其承受的利率風險。

然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

本集團須承受與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末的浮息銀行及信託借款的利率風險而編製。由於管理層認為銀行結餘及受限制銀行存款利率波動極微，故並無就銀行結餘及受限制銀行存款呈列敏感度分析。對於浮息銀行及信託借款，該分析乃按假設財政年度開始時的規定改變(於整個年度保持不變)而編製。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌50個基點(二零一八年：50個基點)(就浮息銀行及信託借款而言)為基準，並代表管理層對銀行及信託借款利率的合理可能變動的評估。

由於本公司董事認為浮動利率銀行結餘及現金所產生的現金流量利率風險微不足道，故敏感性分析不包括銀行結餘。

如果利率上升/下降50個基點(二零一八年：50個基點)(就浮息銀行及信託借款而言)，而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利(扣除利息資本化影響)將減少/增加約人民幣4,657,000元(二零一八年：人民幣3,573,000元)。

51. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(2) 外匯風險

本集團以人民幣收取其所有收入，及產生大部分開支亦以人民幣計值。

本集團以外幣持有若干銀行存款、銀行借款及優先票據，因此承受匯率波動風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於報告期末以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	負債		資產	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
港元	-	-	1,463	1,246
美元	4,671,718	4,445,783	265	692
新加坡元(「新加坡元」)	-	-	-	75
	4,671,718	4,445,783	1,728	2,013

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於其他貨幣兌人民幣的5%(二零一八年：5%)的潛在升值或貶值釐定。敏感度分析僅包括仍然有效的外幣計值貨幣項目，並就外幣匯率的5%變動對其於報告期末的換算作出調整。所用敏感度比率是向主要管理人員內部報告外匯風險時採用，代表管理層對外幣匯率合理可能變動的評估。

就金融資產而言，倘外幣兌人民幣升值5%而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利將增加人民幣86,000元(二零一八年：人民幣101,000元)。倘外幣兌人民幣貶值5%，則會對年內除稅後溢利造成等額而相反的影響。

就金融負債而言，倘外幣兌人民幣升值5%而所有其他變量維持不變，則本集團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人民幣233,586,000元(二零一八年：人民幣222,289,000元)。倘外幣兌人民幣貶值5%，則會對年內除稅後溢利造成等額而相反的影響。

本公司董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的貨幣風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。

(3) 其他價格風險

本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股本證券投資面臨股價風險。本集團對涉及長期戰略股權投資的投資對象之若干非上市股本證券進行投資，該等投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量。本集團已委任特別小組監控價格風險，並將於需要時考慮對沖有關風險。

51. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團的交易對手違反其合同義務而令本集團蒙受財務損失的風險。本集團面臨與應收賬款及其他應收款、合約資產、應收關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及本集團所提供的財務擔保相關的信貸風險。

於各報告期末，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供財務擔保而承受將導致本集團產生財務虧損的最大信貸風險，該等信貸風險乃產生自綜合財務狀況表內所列各項已確認金融資產的賬面值及附註49所披露的或然負債金額。

為管理該等風險，銀行存款主要存放在在國有金融機構及信譽良好的銀行。鑒於對任何單一金融機構信貸風險的限制，本集團按照各個信譽良好之金融機構的市場聲譽、營運規模及財務實力而制定政策，以控制存放於該等金融機構的存款規模。

本集團並無有關應收賬款及其他應收款的集中信貸風險，有關信貸風險較為分散，其交易對手方為多名購買住宅物業的個人買家客戶以及購買商業物業的各類公司及其他商業實體客戶。

為將信貸風險降至最低，實行監督程序確保採取後續行動以收回逾期債務。此外，本集團管理層於各報告期末定期審閱應收賬款及其他應收款的可收回金額。呈列於綜合財務狀況表中的金額乃經扣除信貸虧損撥備，並由本集團管理層基於過往結算記錄並調整前瞻性資料及其對現時經濟環境的評估來估計。本集團採用按預期信貸虧損模式對賬款結餘分別或根據撥備矩陣進行減值評估。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團面臨與應收關聯方款項有關的集中信貸風險，詳情載於附註52。本集團管理層認為該等關聯方的信貸風險及違約概率較低，因此並無就應收關聯方款項確認重大虧損撥備。

就已預售但開發尚未完成的物業而言，本集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，本集團可沒收已收銷售保證金並重新銷售收回物業。因此，管理層認為本集團所提供擔保引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，提取金額由本集團持有，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所承受的信貸風險有限。

51. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團根據預期信貸虧損評估的金融資產及其他項目面對的信貸風險：

	12個月或全期預期 信貸虧損	於十二月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
		總賬面值 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
以攤餘成本計量的金融資產			
應收賬款	全期預期信貸虧損	532,502	388,682
租賃應收款項	全期預期信貸虧損	126,259	78,052
租賃應收款項	全期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	1,917	—
其他應收款及按金	12個月預期信貸虧損	1,153,396	2,533,454
其他應收款及按金	全期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	3,560	—
應收關聯方款項	12個月預期信貸虧損	4,460,656	2,588,873
其他項目			
合約資產	全期預期信貸虧損	1,442,134	1,223,570
財務擔保(附註)	12個月預期信貸虧損	909,685	—

附註：對財務擔保合約而言，賬面總值指本集團根據有關合約所擔保的最大金額。

下表載列已就應收賬款、租賃應收款項、其他應收款、應收關聯方款項及合約資產確認的虧損撥備對賬。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸虧損 (已發生信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	—	—	3,027	3,027
—已確認減值虧損				
應收賬款及租賃應收款項	—	559	1,917	2,476
其他應收款	1,377	—	3,560	4,937
應收關聯方款項	2,986	—	16,814	19,800
於二零一九年十二月三十一日	4,363	559	25,318	30,240

就財務擔保合約而言，於二零一九年十二月三十一日，本集團根據相關合約已擔保之最高金額為人民幣909,685,000元(二零一八年：無)。於報告期末，董事已履行減值評估，及得出結論為自財務擔保合約初次確認以來預期信貸虧損並不重大。有關財務擔保合約之詳情載於附註49。

51. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借款及其可獲授的信貸融資維持資金連續性與靈活性之間的平衡。董事嚴密監控流動資金狀況，並確保會有足夠資金來源來為本集團的項目及營運提供融資。

根據業務模式，本集團在很大程度上依賴已收物業預售所得款項為開發和建造地產項目提供融資。由於不能保證將來從預售本集團現時地產項目所得款項能滿足本集團的需要，本集團需按經營計劃籌集額外的資金為開發及建造現時地產項目提供融資。若本集團未能籌得額外的股權或債務融資，本集團或需縮減其經營業務。

管理層對本集團營運進行現金流量預測，並不時監察本集團流動資金需求的預測，以確保本集團有足夠現金以應付其營運需要及於負債到期時清償。管理層在進行現金流量預測時考慮到以下因素：(a)物業銷售的估計現金流入；(b)根據本集團申請預先批准若干銀行進一步貸款；及(c)發行金額高達230百萬美元(相當於約人民幣1,500百萬元)的優先貸款票據已獲得國家發展和改革委員會備案(有效期至二零二零年七月三十一日)。董事認為，本集團將能夠維持足夠的財務資源以應付其營運需要。然而，當前經濟狀況繼續存在不確定性，尤其是本集團待售物業的需求水平及可預見未來銀行融資的可用性。任何延遲或無法使用上述任何措施或資金來源將影響本集團的流動資金狀況。管理層會密切監察流動資金狀況，並提出其他措施，包括酌情調整建設進度，減少本集團在土地投資方面的開支，以更靈活的定價加快銷售及透過證券市場取得其他外部融資。

下表詳列本集團金融負債的剩餘合同到期日。該表按本集團須付款的最早日期按照金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。尤其是，含有須按要求償還條款之銀行貸款乃計入最早時間段，而不論銀行選擇行使本身權利之機會率。其他非衍生金融負債之到期日分析乃根據協定之償還日期編製。如果利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期末的利率得出。如果利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就浮息金融負債計入的金額作出變動。

51. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

	未貼現現金流量						賬面值 人民幣千元
	利率	按要求及 少於一年 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	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	
於二零一九年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款	-	5,604,397	-	-	-	5,604,397	5,604,397
應付關聯方款項	-	5,322,007	-	-	-	5,322,007	5,322,007
已收租賃保證	-	33,366	27,344	94,719	-	155,429	155,429
銀行及信託借款							
- 定息借款	4.75%-13.00%	4,649,063	2,346,949	3,351,814	5,978,656	16,326,482	12,472,547
- 浮息借款	4.75%-10.00%	3,116,039	2,592,007	3,611,980	1,656,028	10,976,054	9,594,057
租賃負債	8.08%	1,935	1,935	1,365	-	5,235	4,574
公司債券	7.25%-8.50%	100,790	542,500	-	-	643,290	565,787
優先票據	7.00%-19.80%	2,136,568	435,399	3,442,876	-	6,014,843	4,811,294
		20,964,165	5,946,134	10,502,754	7,634,684	45,047,737	38,530,092
財務擔保合同		9,370,023	-	-	-	9,370,023	-
		30,334,188	5,946,134	10,502,754	7,634,684	54,417,760	38,530,092
於二零一八年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款	-	4,721,783	-	-	-	4,721,783	4,721,783
應付關聯方款項	-	4,265,166	-	-	-	4,265,166	4,265,166
已收租賃保證金	-	36,009	28,364	77,948	-	142,321	142,321
銀行及信託借款							
- 定息借款	4.75%-12.00%	7,951,969	3,628,426	1,885,952	3,722,087	17,188,434	14,528,642
- 浮息借款	4.75%-8.50%	2,448,866	1,871,225	2,835,870	3,165,284	10,321,245	8,770,342
公司債券	5.47%-7.64%	1,056,964	58,634	-	-	1,115,598	1,053,435
優先票據	7.82%-11.94%	4,002,961	720,636	-	-	4,723,597	4,445,783
		24,483,718	6,307,285	4,799,770	6,887,371	42,478,144	37,927,472
財務擔保合同		7,695,016	-	-	-	7,695,016	-
		32,178,734	6,307,285	4,799,770	6,887,371	50,173,160	37,927,472

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

51. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

上文就財務擔保合同計入的金額為如果擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款出現信貸虧損的可能性。

公允價值

本集團的非上市投資按公允價值計量，歸入第三級別。

金融資產	公允價值		公允價值級別
	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日	
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股權投資 (請參閱附註23)	渤海人壽保險股份有限公司 股本投資 0.15% - 人民幣 27,400,000 元及永清吉銀村 鎮股本投資 10% - 人民幣 5,000,000 元	渤海人壽保險股份有限公司 第三級別 股本投資 1.23% - 人民幣 215,307,000 元及永清吉銀 村鎮股本投資 10% - 人民幣 5,000,000 元	

除附註39及附註40披露者外，董事認為，於綜合財務報表內以攤餘成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

52. 關聯方交易

除於綜合財務報表其他部分披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易。

A. 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：

關聯方名稱	關係
張章筭先生	本集團執行董事兼控股股東
阮文娟女士	執行董事及張章筭先生的配偶
張瑾女士	執行董事及張章筭先生的女兒
張章僑先生	張章筭先生之胞弟
北京國瑞興業商業管理有限公司 (「國瑞興業商業管理」)	由張瑾女士控制
汕頭市金明五金材料有限公司 (「金明五金」)	由張章筭先生控制
佛山市銀和瑞興商業管理有限公司 (「佛山銀和」)	由張瑾女士控制
瀋陽國瑞興達企業管理有限公司 (「瀋陽興達」)	由張瑾女士控制
龍湖花木	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
汕頭市花園賓館管理有限公司 (「汕頭花園賓館」)	由張章筭先生控制
北京國瑞物業服務有限公司 (「國瑞服務」)	由張章筭先生控制
通和置業	由張章筭先生控制的母公司及最終控股公司
深圳國瑞興業發展	由張章筭先生控制
茂瑞置業	合營公司
銳達置業	聯營公司

52. 關聯方交易(續)

A. 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：(續)

關聯方名稱	關係
瑞茂房地產	合營公司
廣東國慶投資控股集團有限公司 (「廣東國慶投資」)	由張章僑先生控制
海南國瑞興業商業管理有限公司 (「海南國瑞興業商業管理」)	由張瑾女士控制
西安瑞和興達商業管理有限公司 (「西安瑞和」)	由張瑾女士控制
無錫國瑞	聯營公司
汕頭市花園物業管理有限公司 (「汕頭市花園物業管理」)	由張瑾女士控制
北京國銀投資基金管理有限公司 (「國銀投資基金管理」)	由張瑾女士控制
Tung Wo International Investment Limited (「Tung Wo International」)	由張章筭先生控制
北京銀和國瑞商業投資有限公司 (「北京銀和」)	由張瑾女士控制
北京達源通瑞投資中心(有限合夥) (「北京達源通瑞」)	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
北京匯瑞資本投資有限公司 (「北京匯瑞」)	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
石家莊國龍	由張章僑先生控制

52. 關聯方交易(續)

B. 於報告期末，本集團已支付予下列關聯方的保證金或應收下列關聯方的款項之詳情載列如下：

關聯方名稱	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易性質(附註(i))：		
佛山銀和	22,432	16,772
北京達源通瑞	2,150	—
北京匯瑞	7,204	—
國銀投資基金管理	228	—
	32,014	16,772
非貿易性質(附註(ii))：		
廣東國慶投資	2,817,490	462,224
銳達置業	1,301,157	970,520
茂瑞置業	135,095	511,390
無錫國瑞	76,521	124,439
國瑞服務	20,171	6,360
佛山銀和	17,001	14,645
瑞茂房地產	16,580	458,376
國瑞興業商業管理	14,573	12,855
深圳國瑞興業發展	9,110	5,000
通和置業	5,811	145
金明五金	5,689	—
龍湖花木	4,000	4,000
西安瑞和	3,011	440
海南國瑞興業商業管理	1,264	847
瀋陽興達	1,160	860
張章筭先生	7	—
Tung Wo International	2	—
	4,428,642	2,572,101
總額	4,460,656	2,588,873
信貸虧損撥備	(19,800)	—
總額	4,440,856	2,588,873

附註：

- (i) 貿易性質結餘無抵押、免息及賬齡為一年內。
- (ii) 非貿易性質結餘無抵押及須於要求時償還。結餘包括人民幣1,232,085,000元(二零一八年：人民幣1,836,479,000元)，按利率範圍4.35%至9.30%(二零一八年：4.35%至9.30%)計息。

52. 關聯方交易(續)

- B. 於報告期末，本集團已支付予下列關聯方的保證金或應收下列關聯方的款項之詳情載列如下：
(續)

未償還的非貿易性質應收賬款最高金額	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
廣東國慶投資	2,817,490	462,223
銳達置業	1,301,157	2,073,866
茂瑞置業	511,390	827,914
瑞茂房地產	458,376	458,376
無錫國瑞	124,439	124,439
國瑞服務	20,171	6,360
佛山銀和	17,001	14,645
國瑞興業商業管理	14,573	12,855
深圳國瑞興業發展	9,110	5,000
通和置業	5,811	145
金明五金	5,689	–
龍湖花木	4,000	4,000
西安瑞和	3,011	440
海南國瑞興業商業管理	1,264	847
瀋陽興達	1,160	860
張章笋先生	7	–
Tung Wo International	2	–
總額	5,294,651	3,991,970

52. 關聯方交易(續)

C. 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易性質：(附註(i))		
國瑞服務	11,252	12,055
國瑞興業商業管理	32,212	45
瀋陽興達	674	347
	44,138	12,447
非貿易性質：(附註(ii))		
廣東國慶投資	2,713,155	1,415,906
龍湖花木	1,427,788	1,528,011
通和置業(附註(iii))	717,242	1,225,142
瑞茂房地產	419,147	82,820
國瑞服務	189	–
北京銀和	148	–
Tung Wo International	200	–
汕頭市花園物業管理	–	650
金明五金	–	190
	5,277,869	4,252,719
總額	5,322,007	4,265,166

附註：

- (i) 貿易性質結餘無抵押、免息及賬齡為一年內。
- (ii) 非貿易性質結餘無抵押、免息及須於要求時償還。
- (iii) 該金額指應付關聯方款項項下所記錄的應付股息及本公司股東墊款。

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

52. 關聯方交易(續)

D. 於報告期，本集團與關聯方訂立以下交易：

關聯方名稱	交易性質	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
貿易性質 國瑞興業商業管理	物業管理服務費用	35,852	26,658
佛山銀和	物業管理服務費用	-	514
瀋陽興達	物業管理服務費用	-	2,715
國瑞服務	物業管理服務費用	24,447	10,925

除上述交易者外，於二零一九年，本集團按面值向關聯方出售潮團商貿55%的股權。出售詳情載於附註45。

E. 張章筍先生及阮文娟女士已就本集團獲發放的若干銀行貸款及信托貸款無償提供擔保。於二零一九年十二月三十一日，本集團由張章筍先生及阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣13,129,073,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣10,030,182,000元)。

張章僑先生及彼之配偶已就本集團獲發放的若干銀行貸款及信托貸款無償提供擔保。於二零一九年十二月三十一日，本集團由張章僑先生及彼之配偶擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣1,117,524,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣564,700,000元)。

龍湖花木已就本集團獲發放的若干銀行貸款及其他貸款無償提供擔保。於二零一九年十二月三十一日，概無銀行貸款及其他貸款由龍湖花木擔保(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,389,132,000元)。

52. 關聯方交易(續)

- F.** 於二零一九年十二月三十一日，邯鄲國夏已就授予石家莊國龍(一間由張章僑控制之公司)的銀行借款提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣100,000,000元。

於二零一九年十二月三十一日，花園集團已就授予銳達置業的銀行融資向一間銀行提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣799,785,000元。

G. 主要管理人員酬金

主要管理人員指那些有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制本集團活動的人士，包括董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員的薪酬如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期員工福利	26,210	25,788
退休福利供款	508	596
以權益結算的股份支付	—	—
	26,718	26,384

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

53. 主要附屬公司

本公司於報告期末的主要附屬公司的詳情如下。

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
花園集團 [^]	中國	繳足資本 人民幣48,000,000元	100%	100%	投資控股
國瑞實業	中國	繳足資本 人民幣458,224,110元	91%	91%	物業開發及租賃業務
汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	90%	90%	租賃業務
原北京國瑞	中國	繳足資本 人民幣1,166,000,000元	80%	80%	物業開發及一級土地建設 開發服務以及租賃業務
新北京國瑞	中國	繳足資本 人民幣52,000,000元	80%	80%	租賃業務
國瑞投資	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
萬寧國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
海南同城實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣74,270,000元	80%	80%	物業開發
海南南渡江實業發展有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,030,000元	80%	80%	物業開發
海口航瑞實業發展有限公司 (「海口航瑞」)	中國	繳足資本 人民幣110,104,100元	80%	80%	物業開發

53. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
海南國瑞投資	中國	繳足資本 人民幣466,869,243元	80%	80%	物業開發
新鄭市國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山市國瑞興業地產有限公司	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山國華(附註(c))	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	44%	44%	物業開發
廊坊國盛房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國瑞	中國	繳足資本 人民幣150,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國興 [^]	中國	繳足資本 人民幣2,011,667,394元	100%	100%	物業開發
瀋陽大東方置業有限公司	中國	繳足資本 人民幣186,362,194元	80%	80%	物業開發
瀋陽國瑞興業商務有限公司	中國	繳足資本 人民幣1,000,000元	80%	80%	租賃業務
陝西華威世達實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
海南駿和	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
北京文華盛達	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發

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

53. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
佛山國瑞南方	中國	繳足資本 人民幣33,330,000元	80%	80%	物業開發及租賃業務
深圳萬基	中國	繳足資本 人民幣130,000,000元	80%	80%	租賃業務
瀋陽國益商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,000,000元	80%	80%	租賃業務
瀋陽國瑞商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	租賃業務
瀋陽國盛商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	租賃業務
汕頭國瑞	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
蘇州國瑞	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
啟東禦江灣	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	72%	72%	物業開發
姚記(南通)實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣102,500,000元	72%	72%	物業開發
汕頭市國瑞置業有限公司^	中國	繳足資本 人民幣920,100,000元	100%	100%	物業開發
深圳大潮汕	中國	繳足資本 人民幣180,093,000元	85%	85%	物業開發
北京德恒	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發

53. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
潮團商貿 [^]	中國	繳足資本 —	不適用 <i>附註(45)</i>	55%	物業開發
無錫國瑞	中國	繳足資本 —	不適用	不適用 <i>附註(45)</i>	物業開發
佛山市國豐地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
銅仁國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 —	100%	100% <i>(附註(b))</i>	物業開發
重慶國廈	中國	繳足資本 人民幣40,820,000元	51%	51% <i>(附註(c))</i>	物業開發
邯鄲國夏	中國	繳足資本 人民幣153,850,000元	35%	35% <i>(附註(c))</i>	物業開發
三亞景恒	中國	繳足資本 人民幣815,380,000元	35%	35% <i>(附註(c))</i>	物業開發
天津天富融盛	中國	繳足資本 人民幣615,380,000元	35%	35% <i>(附註(c))</i>	物業開發
廣東宏泰國通	中國	繳足資本 人民幣153,850,000元	35%	35% <i>(附註(c))</i>	物業開發
廣東國廈	中國	繳足資本 人民幣20,410,000元	68%	68% <i>附註(c)</i>	物業開發
江門映暉灣	中國	繳足資本 人民幣337,960,000元	52%	52% <i>(附註(c))</i>	物業開發
石家莊國廈	中國	繳足資本 人民幣102,040,000元	51%	51% <i>(附註(c))</i>	物業開發

[^] 該等公司為外商獨資企業，於中國成立。所有其他於中國成立的實體為有限責任公司。

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

53. 主要附屬公司(續)

附註：

- (a) 除花園集團外，於各報告期末或報告期內任何時間，概無其他附屬公司發行任何債務證券。
- (b) 該附屬公司乃於截至二零一八年十二月三十一日止年度新成立。
- (c) 花園集團持有新北京國瑞的80%股權，而新北京國瑞持有佛山國華的55%股權。因此，本公司間接持有佛山國華的44%股權。
- (d) 該等附屬公司乃於截至二零一八年十二月三十一日止年度被收購。詳情載於附註44。待注資完成後，本集團持有廣東宏泰國通、天津天富融盛、三亞景恒及邯鄲國夏35%的權益。根據該等實體的組織章程細則，本集團於股東委員會擁有67%的投票權，且有委任該等實體董事會三名董事中的兩名的權利。該等實體的股東委員會決議案由三分之二的投票權通過，董事會決議案由大多數投票通過，董事認為，本集團擁有該等實體的控制權。
- (e) 以上載列所有附屬公司在中國經營。

董事認為，上表所列本公司之附屬公司主要影響本集團的業績或資產。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致篇幅過於冗長。

於報告期末，本公司擁有其他對本集團而言並不重大的附屬公司。該等附屬公司中大部分在中國、香港及英屬處女群島(「英屬處女群島」)經營業務。該等附屬公司的主要業務活動概述如下：

主要業務活動	主要營業地點	附屬公司數量	
		二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
物業開發	中國	49	50
投資控股	香港	11	11
投資控股	英屬處女群島	3	3
		63	64

53. 主要附屬公司(續)

下表列示擁有重大少數股東權益的本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東 權益持有的 所有權益及 投票權比率	分配至 少數股東權益 的溢利(虧損) 人民幣千元	累計 少數股東權益 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
國瑞實業	中國	9%	2,606	167,147
原北京國瑞	中國	20%	116,118	1,514,132
深圳大潮汕	中國	15%	(380)	152,760
新北京國瑞(不包括新北京國瑞附屬公司的 少數股東權益)(附註)	中國	20%	119,276	378,940
新北京國瑞的非全資附屬公司				
— 佛山國華	中國	45%	62,310	82,392
— 啟東禦江灣	中國	10%	(2,948)	180,759
— 持少數股東權益的個人非重大附屬公司	中國		(292)	5,006
廣東宏泰國通	中國	65%	79,837	1,143,801
石家莊國廈	中國	49%	(16,326)	422,020
重慶國廈	中國	49%	78,951	198,247
邯鄲國廈	中國	65%	3,544	246,798
三亞景恒	中國	65%	(10,193)	688,989
江門映暉灣	中國	48%	(3,962)	221,686
天津天富融盛	中國	65%	(10,656)	445,184
廣東國廈	中國	32%	(1,580)	39,188
總計			416,305	5,887,049

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

53. 主要附屬公司(續)

下表列示擁有重大少數股東權益的本公司非全資附屬公司詳情：(續)

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東 權益持有的 所有權權益及 投票權比率	分配至 少數股東權益 的溢利(虧損) 人民幣千元	累計 少數股東權益 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
國瑞實業	中國	9%	808	164,541
原北京國瑞	中國	20%	127,295	1,422,014
深圳大潮汕	中國	15%	(733)	153,140
新北京國瑞(不包括新北京國瑞附屬公司的 少數股東權益)(附註)	中國	20%	96,423	309,064
新北京國瑞的非全資附屬公司				
— 佛山國華	中國	45%	76,619	74,082
— 啟東禦江灣	中國	10%	(3,440)	183,707
— 持少數股東權益的個人非重大附屬公司	中國		(106)	9,849
廣東宏泰國通	中國	65%	269,007	1,063,964
石家莊國慶	中國	49%	(719)	438,346
重慶國慶	中國	49%	19,344	119,296
邯鄲國夏	中國	65%	(3,561)	243,254
三亞景恒	中國	65%	(8,752)	699,182
江門映暉灣	中國	48%	(4,470)	225,648
天津天富融盛	中國	65%	(9,415)	455,840
廣東國慶	中國	32%	(285)	40,768
總計			558,015	5,602,695

附註：下文所披露的財務資料概要包括新北京國瑞及其全資附屬公司的財務資料。

有關本集團擁有重大少數股東權益的各附屬公司的財務資料概要載列如下。下文概列的財務資料概要指集團內抵銷前的金額。

53. 主要附屬公司(續)

國瑞實業

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	4,008,548	3,943,709
非流動資產	1,081,174	1,252,074
流動負債	(2,653,972)	(2,744,593)
非流動負債	(578,560)	(622,958)
本公司擁有人應佔權益	1,690,043	1,663,691
國瑞實業少數股東權益	167,147	164,541

	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
收入	71,886	39,492
投資物業公允價值變動的收益	18,200	14,900
銷售及服務成本及開支	(64,049)	(38,219)
年內溢利	26,037	16,173
年內其他綜合收益	2,920	(7,195)
年內溢利及綜合收益總額	28,957	8,978
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	26,351	8,170
— 國瑞實業少數股東權益	2,606	808
	28,957	8,978
經營活動的現金流入淨額	90,100	268,148
投資活動的現金流入淨額	49	49
融資活動的現金流出淨額	(96,664)	(252,655)
上述活動的現金(流出)流入淨額	(6,515)	15,542

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

53. 主要附屬公司(續)

原北京國瑞

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	17,935,087	21,557,659
非流動資產	15,208,462	15,006,299
流動負債	(17,020,517)	(18,956,952)
非流動負債	(8,552,375)	(10,496,937)
本公司擁有人應佔權益	6,056,525	5,688,055
原北京國瑞少數股東權益	1,514,132	1,422,014

	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
收入	2,980,325	630,178
投資物業公允價值變動的收益	490,000	637,637
銷售成本及開支	(2,889,737)	(631,342)
年內溢利及年內綜合收益總額	580,588	636,473
下列人士應佔綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	464,470	509,178
— 原北京國瑞少數股東權益	116,118	127,295
	580,588	636,473
向少數股東權益派付的股息	(24,000)	—
經營活動的現金流入(流出)淨額	1,320,738	(1,792,828)
投資活動的現金流入淨額	273,848	58,238
融資活動的現金(流出)流入淨額	(1,866,955)	1,427,248
上述活動的現金流出淨額	(272,369)	(307,342)

53. 主要附屬公司(續)

深圳大潮汕

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	73,115	74,336
非流動資產	1,227,790	1,069,638
流動負債	(442,416)	(291,686)
本公司擁有人應佔權益	705,729	699,148
深圳大潮汕少數股東權益	152,760	153,140

	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
收入	-	(2)
銷售成本及開支	(2,534)	(3,385)
年內虧損及綜合開支總額	(2,534)	(3,387)
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	(2,154)	(2,654)
— 深圳大潮汕少數股東權益	(380)	(733)
	(2,534)	(3,387)
經營活動的現金流出淨額	(151,560)	(26,019)
投資活動的現金流出淨額	(31)	(8)
融資活動的現金流入淨額	151,602	25,994
上述活動的現金流入(流出)淨額	11	(33)

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

53. 主要附屬公司(續)

新北京國瑞及附屬公司

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	39,783,902	36,565,497
非流動資產	4,961,183	3,653,515
流動負債	(36,928,560)	(34,844,226)
非流動負債	(5,653,668)	(3,561,828)
本公司擁有人應佔權益	1,515,760	1,236,256
新北京國瑞少數股東權益	378,940	309,064
新北京國瑞附屬公司少數股東權益	268,157	267,638

	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
收入	2,844,366	3,442,777
投資物業公允價值變動的收益	490,268	207,072
銷售成本及開支	(2,679,184)	(3,094,662)
年內溢利及綜合收益總額	655,450	555,187
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
－本公司擁有人	477,104	385,691
－新北京國瑞少數股東權益	119,276	96,423
－新北京國瑞附屬公司少數股東權益	59,070	73,073
	655,450	555,187
向新北京國瑞少數股東權益派付的股息	(49,400)	(135,000)
經營活動的現金流入淨額	2,052,709	8,739,925
投資活動的現金(流出)流入淨額	(408,252)	183,840
融資活動的現金流出淨額	(2,043,828)	(9,403,740)
上述活動的現金流出淨額	(399,371)	(479,975)

53. 主要附屬公司(續)

佛山國華(新北京國瑞的非全資附屬公司)

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	3,294,529	4,538,630
非流動資產	41,135	25,861
流動負債	(2,765,635)	(3,149,864)
非流動負債	(386,937)	(1,250,000)
新北京國瑞擁有人應佔權益	100,700	90,545
佛山國華少數股東權益	82,392	74,082

	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
收入	509,066	592,691
銷售及服務成本及開支	(370,601)	(422,426)
年內溢利及綜合收益總額	138,465	170,265
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 新北京國瑞擁有人	76,155	93,646
— 佛山國華少數股東權益	62,310	76,619
	138,466	170,265
向佛山國華少數股東權益派付的股息	(54,000)	(135,000)
經營活動的現金流入淨額	518,671	110,731
投資活動的現金流入淨額	346	375
融資活動的現金流出淨額	(466,629)	(171,731)
上述活動的現金流入(流出)淨額	52,388	(60,625)

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

53. 主要附屬公司(續)

啟東禦江灣(新北京國瑞的非全資附屬公司)

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	5,608,792	4,476,752
非流動資產	57,416	47,820
流動負債	(4,135,193)	(2,922,118)
非流動負債	(564,543)	(606,500)
新北京國瑞擁有人應佔權益	785,713	812,247
啟東禦江灣少數股東權益	180,759	183,707

	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
銷售及服務成本及開支	(29,482)	(34,401)
年內虧損及綜合開支總額	(29,482)	(34,401)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：		
— 本公司擁有人	(26,534)	(30,961)
— 啟東禦江灣少數股東權益	(2,948)	(3,440)
	(29,482)	(34,401)
經營活動的現金流入淨額	374,169	1,834,947
投資活動的現金流出淨額	(208)	(16)
融資活動的現金流出淨額	(381,388)	(1,853,883)
上述活動的現金流出淨額	(7,427)	(18,952)

53. 主要附屬公司(續)

廣東宏泰國通

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	4,658,950	4,171,010
非流動資產	31,195	25,285
流動負債	(2,135,192)	(1,864,218)
非流動負債	(795,259)	(695,209)
本公司擁有人應佔權益	615,893	572,904
廣東宏泰國通少數股東權益	1,143,801	1,063,964

	截至	自收購日期至
	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
收入	503,620	1,593,627
銷售及服務成本及開支	(380,794)	(1,179,770)
期內溢利及綜合收益總額	122,826	413,857
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	42,989	144,850
— 廣東宏泰國通少數股東權益	79,837	269,007
經營活動的現金流入(流出)淨額	652,349	(1,245,547)
投資活動的現金流入淨額	334	336
融資活動的現金(流出)流入淨額	(738,271)	1,251,249
上述活動的現金(流出)流入淨額	(85,588)	6,038

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

53. 主要附屬公司(續)

石家莊國慶

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	2,892,710	2,302,377
非流動資產	589,097	334,531
流動負債	(2,122,841)	(1,584,624)
非流動負債	(497,701)	(157,701)
本公司擁有人應佔權益	439,245	456,237
石家莊國慶少數股東權益	422,020	438,346

	截至	自收購日期至
	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
銷售及服務成本及開支	(33,318)	(1,468)
期內虧損及綜合開支總額	(33,318)	(1,468)
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
－本公司擁有人	(16,992)	(749)
－石家莊國慶少數股東權益	(16,326)	(719)
經營活動的現金流入(流出)淨額	254,163	(366,282)
投資活動的現金(流出)流入淨額	(702)	28
融資活動的現金(流出)流入淨額	(28,448)	343,409
上述活動的現金流入(流出)淨額	225,013	(22,845)

53. 主要附屬公司(續)

重慶國廈

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	1,046,424	1,407,876
非流動資產	229,399	149,108
流動負債	(837,942)	(1,262,525)
非流動負債	(33,295)	(50,997)
本公司擁有人應佔權益	206,339	124,166
重慶國廈少數股東權益	198,247	119,296

	截至	自收購日期至
	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
收入	733,401	457,477
銷售及服務成本及開支	(572,277)	(417,999)
期內虧損及綜合開支總額	161,124	39,478
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	82,173	20,134
— 重慶國廈少數股東權益	78,951	19,344
經營活動的現金流入(流出)淨額	166,559	(516,725)
投資活動的現金流入淨額	943	229
融資活動的現金(流出)流入淨額	(164,273)	576,573
上述活動的現金流入淨額	3,229	60,077

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

53. 主要附屬公司(續)

邯鄲國夏

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	2,897,183	1,794,424
非流動資產	667,252	263,390
流動負債	(3,113,657)	(1,608,917)
非流動負債	(71,089)	(74,660)
本公司擁有人應佔權益	132,891	130,983
邯鄲國夏少數股東權益	246,798	243,254

	截至	自收購日期至
	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
投資物業公允價值變動的收益	41,898	11,182
銷售及服務成本及開支	(36,446)	(16,661)
期內溢利(虧損)及綜合收益(開支)總額	5,452	(5,479)
下列人士應佔溢利(虧損)及綜合收益(開支)總額：		
－本公司擁有人	1,908	(1,918)
－邯鄲國夏少數股東權益	3,544	(3,561)
經營活動的現金流出淨額	(355,149)	(1,398,996)
投資活動的現金流入淨額	1,954	1,392
融資活動的現金流入淨額	467,933	1,254,333
上述活動的現金流入(流出)淨額	114,738	(143,271)

53. 主要附屬公司(續)

三亞景恒

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	1,767,106	1,582,512
非流動資產	80,332	19,604
流動負債	(636,619)	(380,103)
非流動負債	(150,836)	(146,348)
本公司擁有人應佔權益	370,994	376,483
三亞景恒少數股東權益	688,989	699,182

	截至	自收購日期至
	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
銷售及服務成本及開支	(15,682)	(13,465)
期內虧損及綜合開支總額	(15,682)	(13,465)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：		
— 本公司擁有人	(5,489)	(4,713)
— 三亞景恒少數股東權益	(10,193)	(8,752)
經營活動的現金流出淨額	(5,274)	(516,967)
投資活動的現金流入淨額	1,654	79
融資活動的現金流入淨額	9,244	565,080
上述活動的現金流入淨額	5,624	48,192

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

53. 主要附屬公司(續)

江門映暉灣

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	1,559,289	863,058
非流動資產	7,938	3,293
流動負債	(760,943)	(182,453)
非流動負債	(344,438)	(213,798)
本公司擁有人應佔權益	240,160	244,452
江門映暉灣少數股東權益	221,686	225,648

	截至	自收購日期至
	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
銷售及服務成本及開支	(8,255)	(9,313)
期內虧損及綜合開支總額	(8,255)	(9,313)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：		
－本公司擁有人	(4,293)	(4,843)
－江門映暉灣少數股東權益	(3,962)	(4,470)
經營活動的現金流入(流出)淨額	408,855	(324,873)
投資活動的現金流出淨額	(101)	(766)
融資活動的現金(流出)流入淨額	(411,871)	362,810
上述活動的現金(流出)流入淨額	(3,117)	37,171

53. 主要附屬公司(續)

天津天富融盛

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	2,783,405	2,250,653
非流動資產	106,867	88,689
流動負債	(2,097,459)	(1,525,260)
非流動負債	(107,914)	(112,789)
本公司擁有人應佔權益	239,715	245,453
天津天富融盛少數股東權益	445,184	455,840

	截至	自收購日期至
	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
收入	136,221	-
銷售及服務成本及開支	(152,615)	(14,485)
期內虧損及綜合開支總額	(16,394)	(14,485)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：		
— 本公司擁有人	(5,738)	(5,070)
— 天津天富融盛少數股東權益	(10,656)	(9,415)
經營活動的現金流入(流出)淨額	426,745	(546,908)
投資活動的現金流入淨額	590	197
融資活動的現金(流出)流入淨額	(469,331)	687,293
上述活動的現金(流出)流入淨額	(41,996)	140,582

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

53. 主要附屬公司(續)

廣東國慶

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	945,128	347,419
非流動資產	8,585	355
流動負債	(368,603)	(176,228)
非流動負債	(462,647)	(44,147)
本公司擁有人應佔權益	83,275	86,631
廣東國慶少數股東權益	39,188	40,768

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	自收購日期至 二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
銷售及服務成本及開支	(4,936)	(892)
期內虧損及綜合開支總額	(4,936)	(892)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：		
－本公司擁有人	(3,356)	(607)
－廣東國慶少數股東權益	(1,580)	(285)
經營活動的現金(流出)流入淨額	(334,094)	135,008
投資活動的現金流入淨額	13	23
融資活動的現金流入(流出)淨額	355,287	(134,356)
上述活動的現金流入淨額	21,206	675

54. 與融資活動產生的負債調整

下表詳述本集團融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指本集團綜合報表中現金流量過往分類為或未來現金流將分類為融資活動所產生的現金流的負債。

	借款	公司債券	優先票據	應付 關聯方款項	租賃負債	其他	總計
	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元 (附註52)	人民幣千元	人民幣千元 (附註)	人民幣千元
於二零一八年一月一日	24,227,064	3,989,651	1,940,948	880,965	-	97,364	31,135,992
融資活動	(1,896,980)	(2,945,330)	2,185,701	1,126,285	-	(2,279,065)	(3,809,389)
收購附屬公司	968,900	-	-	1,861,140	-	-	2,830,040
收購聯營公司	-	-	-	(7,000)	-	-	(7,000)
收購一間附屬公司的部分權益	-	-	-	-	-	12,000	12,000
利息開支	-	9,114	37,583	-	-	2,212,852	2,259,549
匯兌差額	-	-	281,551	52,140	-	-	333,691
向本公司擁有人宣派的股息	-	-	-	204,189	-	95,811	300,000
向少數股東權益宣派的股息	-	-	-	135,000	-	135,000	270,000
於二零一八年十二月三十一日	23,298,984	1,053,435	4,445,783	4,252,719	-	273,962	33,324,883
於應用國際財務報告準則 第16號時調整	-	-	-	-	1,127	-	1,127
於二零一九年一月一日	23,298,984	1,053,435	4,445,783	4,252,719	1,127	273,962	33,326,010
融資活動	(3,276,104)	(543,218)	(314,732)	760,118	(815)	(143,623)	(3,518,374)
於去年收購一間附屬公司的 部分權益	-	-	-	-	-	(12,000)	(12,000)
收購一間附屬公司的部分權益	-	-	-	-	-	(4,551)	(4,551)
利息開支	2,043,724	55,570	630,511	-	208	669,122	3,399,135
匯兌差額	-	-	49,732	-	-	-	49,732
向本公司擁有人宣派的股息	-	-	-	191,632	-	28,368	220,000
向少數股東權益宣派的股息	-	-	-	73,400	-	54,000	127,400
新訂立的租賃	-	-	-	-	4,054	-	4,054
於二零一九年十二月三十一日	22,066,604	565,787	4,811,294	5,277,869	4,574	865,278	33,591,406

附註：其他主要包括應付利息及應付股息。

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

55. 報告期後事項

由於新型冠狀病毒疫情蔓延全球，本集團將繼續密切監控新型冠狀病毒疫情的發展並確保穩定營運。於發佈該等綜合財務報表日期，新型冠狀病毒疫情對本集團後續經營業績的影響仍在評估中。

56. 本公司財務狀況表及儲備

	於十二月三十一日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的非上市投資	914,245	792,859
應收附屬公司款項	5,661,327	6,069,686
	6,575,572	6,862,545
流動資產		
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	401	612
應收附屬公司款項	234,000	–
銀行結餘及現金	1,136	1,147
	235,537	1,759
流動負債		
應付賬款及其他應付款	110	100,544
優先票據	1,734,974	3,768,364
應付附屬公司款項	156,512	216,723
應付關聯方款項	717,242	1,225,142
	2,608,838	5,310,773
流動負債淨額	(2,373,301)	(5,309,014)
總資產減流動負債	4,202,271	1,553,531
非流動負債		
優先票據	3,076,320	677,419
	3,076,320	677,419
資產淨額	1,125,951	876,112
資本及儲備		
股本	3,520	3,520
儲備	1,122,431	872,592
權益總額	1,125,951	876,112

56. 本公司財務狀況表及儲備(續)

本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以權益結算的		總計 人民幣千元
			股份支付儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於二零一八年一月一日	306,015	56,242	39,669	187,437	589,363
年內溢利及綜合收益總額	-	-	-	581,988	581,988
向本公司擁有人宣派的股息	(300,000)	-	-	-	(300,000)
行使購股權	2,012	-	(771)	-	1,241
於二零一八年十二月三十一日	8,027	56,242	38,898	769,425	872,592
年內溢利及綜合收益總額	-	-	-	469,839	469,839
向本公司擁有人宣派的股息	-	-	-	(220,000)	(220,000)
購股權失效	-	-	(3,158)	3,158	-
於二零一九年十二月三十一日	8,027	56,242	35,740	1,022,422	1,122,431

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)				
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
收入	8,093	6,612	6,787	8,035	6,514
毛利	2,139	2,599	3,169	3,118	2,679
除稅前溢利	2,046	2,697	3,567	3,230	2,700
下列人士應佔年內溢利	1,220	1,569	2,040	1,956	1,583
— 本公司擁有人應佔	860	1,009	1,750	1,563	1,261
— 少數股東權益應佔	360	560	290	393	322
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利(人民幣分)					
— 基本	19.34	22.70	39.46	35.38	28.62
— 攤薄	19.33	22.60	39.20	35.04	28.28

	於十二月三十一日 (人民幣百萬元)				
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
資產總額	82,166	75,680	58,544	44,718	35,227
— 非流動資產	28,042	25,817	22,990	18,545	15,669
— 流動資產	54,124	49,863	35,554	26,173	19,558
負債總額	63,538	57,849	44,952	32,907	25,299
— 非流動負債	23,376	18,940	18,054	19,200	13,525
— 流動負債	40,162	38,910	26,898	13,707	11,774
權益總額	18,629	17,831	13,592	11,811	9,928
— 本公司權益擁有人應佔權益	12,545	11,903	10,902	9,484	8,119
— 少數股東權益應佔權益	6,084	5,928	2,690	2,327	1,809



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司