



Radiance Holdings (Group) Company Limited

金輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

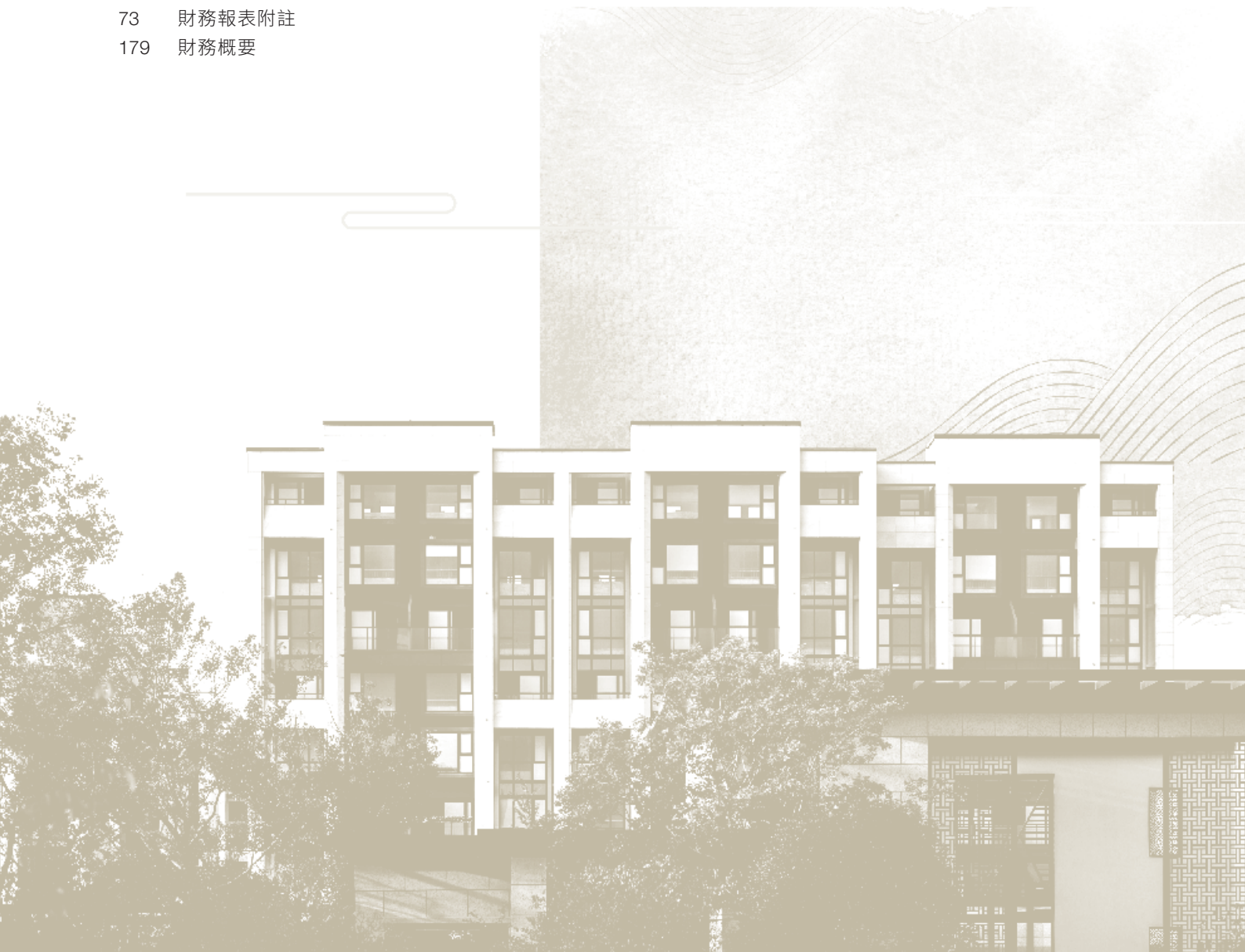
(股份代號：9993)

2020
年報



目錄

2	公司簡介
3	公司資料
4	金輝大事記
13	詞彙及釋義
15	主席報告
18	表現摘要
19	管理層討論及分析
39	董事及高級管理層簡歷
44	企業管治報告
51	董事會報告
62	獨立核數師報告
67	綜合損益及其他全面收益表
68	綜合財務狀況表
70	綜合權益變動表
71	綜合現金流量表
73	財務報表附註
179	財務概要



公司簡介

關於金輝

金輝控股(集團)有限公司(股票代碼：9993.HK)是一家全國佈局、區域聚焦、城市領先且聲譽卓著的大型地產開發商，專注於為首置和首改客戶提供優質的住宅物業。憑藉逾20年的經驗，我們已將業務擴展至中國六大經濟勢頭強勁的區域，即長三角、環渤海、華南、華中、西南及西北。

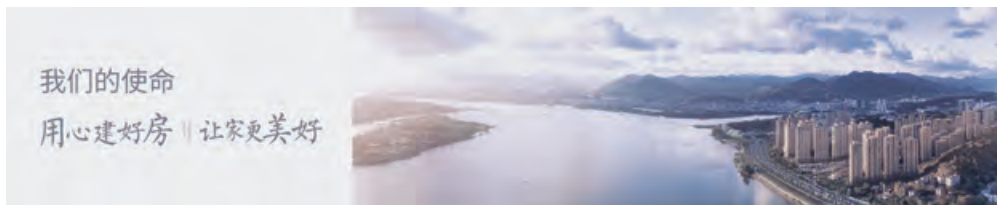
我們於中國各個城市擴大住宅物業開發業務，並進一步建立四大品牌系列：優步系、雲著系、銘著系及大城系。除住宅物業開發外，我們於1999年開始從事商業物業的發展、經營及管理。

按綜合實力計，我們自2014年起連續七年獲中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為「中國房地產企業前五十強」，在「2020年中國房地產開發商前五十強」中位列第36名，並為「中國房地產開發商綜合實力前十強」。我們於2020年在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予的「中國房地產開發商前百強」中位列第37名。

未來，金輝將繼續追求產品及服務品質，持續創新，成為值得信賴的行業領先品牌企業。

企業使命

用心建好房，讓家更美好。



企業價值觀



企業願景

追求產品及服務品質，持續創新成為值得信賴的行業領先品牌企業。



公司資料

董事會

執行董事

林定強先生 (主席)
林宇先生
陳朝榮先生
黃俊泉先生

獨立非執行董事

張化橋先生
謝日康先生
鍾創新先生

審核委員會

鍾創新先生 (主席)
張化橋先生
謝日康先生

薪酬委員會

張化橋先生 (主席)
謝日康先生
陳朝榮先生

提名委員會

林定強先生 (主席)
張化橋先生
鍾創新先生

公司秘書

趙岩先生 (FHKICPA, AICPA)

授權代表

陳朝榮先生
趙岩先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

合規顧問

邁時資本有限公司

法律顧問

盛德律師事務所

註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

中國總辦事處

中國
北京
朝陽區
望京
啟陽路
金輝大廈42樓

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
67樓6701至02室

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

開曼群島股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
Second Floor, Century Yard,
Cricket Square P.O. Box 902
Grand Cayman
KY1-1103
Cayman Islands

主要往來銀行

中國農業銀行
中國工商銀行
中國銀行
中國建設銀行
中國民生銀行
中國招商銀行
中國光大銀行
廣發銀行
興業銀行

網站

<http://www.radiance.com.cn>

股份代號

9993

金輝大事記

2020年 三月

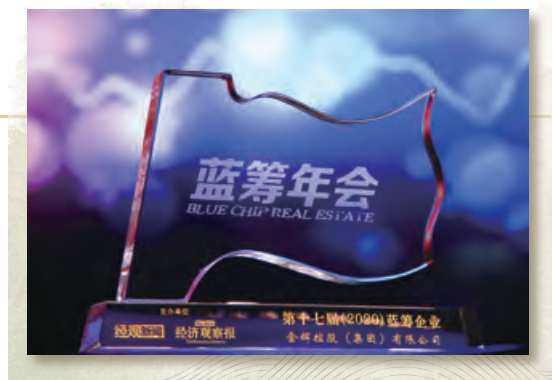
2020年3月17日，中國指數研究院也發佈“2020年中國房地產百強企業”榜單，金輝名列37位，並斬獲“2020中國特色地產運營優秀企業—城市綜合運營商”和“2020年中國商業地產百強企業”兩項殊榮，再次印證了金輝的經營能力及行業地位，為促進行業良性運行發揮了重要參考作用。



2020年3月18日，中國房地產業協會、中國房地產測評中心發佈了“2020中國房地產開發企業500強”測評成果，金輝集團憑藉穩健的業績增長和高質量的經營表現，在“綜合實力50強榜單”中位列36名；同時，金輝也連續5年蟬聯“2020中國房地產開發企業綜合發展10強”，充分顯示專業機構對金輝整體實力的肯定和讚賞。

四月

2020年4月29日，由經觀新聞、《經濟觀察報》、經濟觀察網主辦，以“精進、精益、精緻”為主題的“第十七屆(2020)藍籌年會”在雲端召開，金輝憑藉績優質強、持續創新及穩健發展的綜合實力，獲得“藍籌地產企業”和“穩健發展綜合實力企業”雙榮譽。



金輝大事記

七月

2020年7月31日，金輝完成福州“義井古厝”一全鼓樓除三坊七巷外唯二的歷史建築群的修復，並成功開放。此次古厝保護，展示了金輝控股對於中國傳統建築文化的弘揚保護的決心，與城市共生長共傳承的初心。



2020年7月31日，由中國房地產報、中房智庫聯合主辦的“2020中國房地產品牌大會”上，金輝以人民幣552億元的品牌估值，位居“2020中國房地產品牌價值TOP100”第32名。

八月

2020年8月12日，在觀點指數研究院主辦的“2020博鰲房地產論壇”上，“2020年度中國地產風尚大獎”榜單隆重公佈，金輝集團以穩步增長的銷售業績、資本結構優化等多維價值，榮膺“2020中國年度投資價值地產企業TOP30”。



九月



2020年9月2日，金輝集團24周年司慶在一派喜悅的氣氛中圓滿落幕。在司慶榮耀時刻，金輝發佈了全新品牌IP“金小瑞”，靠顏值成功躋身地產IP萌新。將與金輝共同為用戶打造輝式美好生活。

金輝大事記

2020年9月10日，在中國指數研究院舉辦的“2020中國房地產品牌價值研究成果發佈會”上，金輝躍升至“中國房地產公司品牌價值TOP21（混合所有）”，品牌估值增幅37%，品牌實力再次大幅增強。其旗下“暖光社區”、“大城產品系”和“紹興金輝•半島雲著”項目分別獲得“2020中國房地產住宅開發專業領先品牌價值TOP10”、“2020中國房地產系列項目品牌價值TOP10”以及“2020中國房地產精品項目品牌價值TOP10”獎項。



2020年9月17日，在中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心共同研究發佈的“中國房地產企業品牌價值”發佈會上，金輝連續3年獲得“中國房地產開發企業品牌價值30強”，品牌價值增長35%，同時榮獲“2020中國房地產開發企業品牌價值成長性10強”榮譽。



2020年9月17日，中國房地產業協會、中國房地產測評中心公佈了“人力資本價值測評”研究成果，金輝集團蟬聯“中國房地產企業最佳僱主”，入選“2020中國房企人力資本價值30強”，並獲得“2020中國房地產優秀人才發展創新企業”稱號。

金輝大事記

2020年9月26日，由每日經濟新聞主辦的“第十屆中國價值地產年會”中，金輝憑藉在住宅建設、商業運營及社區文化打造的突出表現，獲得中國價值地產總評榜“年度價值城市運營商”榮譽。



2020年9月26日，金輝集團攜手涼山州瑪薇社工發展中心，為四川涼山昭覺縣愛心學校中的特殊困難兒童帶去了開學後的第一份禮物—文具大禮包，包含日常文具、生活用品及體育器材等多種校園生活必需品，為孩子們新學期的開始帶去暖心鼓勵。

十月

2020年10月14日，評級機構惠譽國際宣佈，確認金輝集團的“B”公司評級，而評級展望則從“穩定”調整至“正面”。惠譽表示，此次上調結果反映了金輝的市場地位和財務杠杆有所改善，報告中指出，金輝的土地儲備集中在省會城市和直轄市，土儲優質且總建築面積充足，足以滿足未來長時間的開發需求。在預期的IPO之後，公司的透明度和公司治理能力將得到提升。

2020年10月27日，第九屆（2019-2020年度）“廣廈獎”第五批候選項目名單正式公佈。作為住房和城鄉建設部批准，由中國房地產業協會、住房和城鄉建設部住宅產業化促進中心共同設立的房地產開發項目的綜合性大獎，“廣廈獎”獲獎項目必須以建設資源節約型、環境友好型的社會主義和諧社會和生態文明為宗旨，做到規劃設計水平高、環境質量好、工程質量優，在推進住宅產業化、“四節一環保”和解決廣大群眾住房問題方面起示範、帶動作用的項目。徐州金輝·信步蘭庭以高水平的規劃設計，高標準的工程質量，加上大量運用新技術、新材料、新工藝等突出優勢成功入圍。

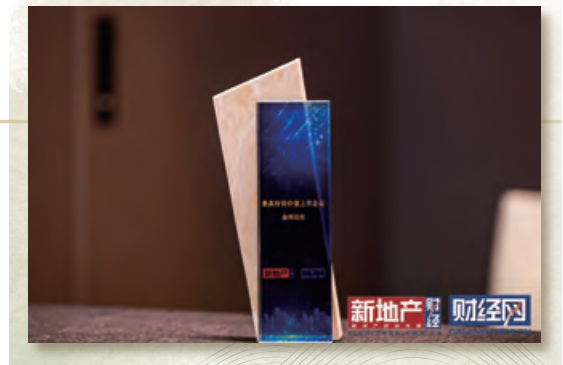
金輝大事記

2020年10月29日，金輝控股在港成功上市，股份代碼9993，最終的發行定價為4.3港元／股，募資總額為26.9億港元。此前香港公開發售部分及國際配售部分皆超額認購，其中香港公開發售認購倍數達1.72倍，有效認購申請超過16,500份，受到機構及個人投資者的大力熱捧。此次成功登陸資本市場，將有助於金輝進一步拓展優質融資渠道、改善債務結構，跨入新的加速發展階段。



十一月

2020年11月12日，由新地產財經、財訊傳媒集團、財經網共同舉辦的“第十六屆中國地產金融年會暨第二屆城市發展論壇”上，作為新晉上市企業，金輝以優異表現收穫“最具投資價值上市企業”獎彰。



2020年11月19日，由思維財經&投資者網主辦的“2020年度思維財經投資者年會暨金橋獎頒獎盛典”中，金輝榮獲“2020年金橋獎—年度最具投資價值地產公司”榮譽。

金輝大事記



2020年11月20日，金輝控股宣佈成功發行人民幣12.2億元公司債，票面利率為6.95%，期限2+2年期，在近期債券市場動盪的環境下，企業逆勢發債受到追捧，取得低利率且全額募滿發行的優秀成績。

2020年11月25日，由中國經營報主辦的“2020中國城市運營與發展峰會”上，金輝憑藉在抗擊疫情、公益助學以及社會人才培養等方面的傑出貢獻，成功榮獲“2020年度社會責任卓越貢獻企業”。

2020年11月26日，由和訊網主辦的“第十八屆財經風雲榜&第十一屆地產金融創新峰會”在北京舉行，金輝控股憑藉今年來優秀的經營表現，斬獲了“2020年房地產企業IPO新銳榜樣”、“2020年房地產企業優秀產品力榜樣”、“2020年企業社會扶貧公益榜樣”三項大獎，對企業今年成功IPO、產品力打造、公益助力等方面予以肯定。



2020年11月27日，由人民日報社《國際金融報》主辦的“益路同行再出發—第三屆CSR先鋒論壇暨2020先鋒獎項頒獎典禮”中，金輝榮獲“2020年度社會責任貢獻企業”大獎，再度表彰企業在抗疫援助、醫療扶貧等社會責任方面做出的突出貢獻。

十二月

2020年12月1日，由華夏時報主辦的“房地產投融資高峰論壇暨金瓊獎頒獎盛典”在北京盛大舉辦，金輝憑藉今年成功上市港交所、發債利率連年降低、國際評級上調等優異成績，榮獲“2020年穩健增長地產品牌”大獎。



金輝大事記



2020年12月2日，在“錨定·第八屆鳳凰網全球華人不動產盛典”中頒佈了“致敬2020·年度企業”獲獎名單，金輝集團獲得“十佳智慧人居示範企業”榮譽，成為這不平凡一年中值得銘記的標杆與先鋒力量。



2020年12月4日，由北森人才管理研究院、中國人民大學商學院、《哈佛商業評論》中文版共同評選的“2020HeRo (中國人才管理典範企業獎)”獲獎名單正式公佈，金輝集團以先進的人才管理理念、成熟的人才管理團隊和深度的人才管理技術應用等多維優勢，歷經多輪篩選，最終突圍榮獲“2020中國人才管理機制典範獎”。



2020年12月23日，由金盤網、《時代樓盤》雜誌社主辦的“第十五屆2020年度金盤獎”頒獎典禮圓滿落幕，在這場全球高品質地產項目開發獎項評選活動中，經過全國上萬個項目的激烈角逐，金輝集團榮獲“第十五屆金盤獎年度創新企業”殊榮，共有34個項目獲評26大獎項。

2020年12月29日，由全聯房地產商會企業研究分會指導，億翰智庫&可研智庫主辦的“2020中國房地產業組織管理峰會”在上海如期舉行，據悉本次組織力測評研究綜合考慮組織效能、組織管理綜合水平、僱主影響力等幾大維度，對房地產行業百強企業做出評價分析。金輝集團憑藉著出色表現榮獲“2020中國房地產組織力百強企業”排名第22名，以及“2020中國房地產最佳僱主企業”的稱號。



金輝大事記

2021年

2021年1月8日，在久期財經和國泰君安共同舉辦的“金久期”2020年度中資離岸債全球高峰論壇上，金輝控股憑藉在中資地產的發行人中表現卓越，為投資帶來了可觀的債券升值回報，獲得“中資離岸債券傑出發行人—地產類”專項獎。



2021年1月10日，金輝控股在“LAI AWARD地產景觀大獎園匠杯國際競賽”中，斬獲四項景觀大獎：福州金輝江山銘著獲“年度優秀地產大區景觀獎金獎”、蘇州金輝悠步四季獲“年度最具性價比地產景觀獎銀獎”、西安金輝長安雲築獲“年度地產最佳迷你展示區優秀獎”、重慶金輝玫瑰雲璟獲“年度地產最佳迷你展示區優秀獎”，景觀打造實力再次收穫行業認可。

2021年1月13日，金輝控股憑藉著去年在行業內的優異表現，從公司成功上市、產品力提升到多項評級上調，並實現全年業績穩定增長，在行業中收穫綜合實力的提升。在“2020年第十二屆地產中國論壇暨中國房地產紅榜盛典”中榮獲“2020年度品牌影響力企業”稱號。

2021年1月20日，標普首予金輝控股“B+”的長期發行人信用評級，並給予“穩定”展望。

2021年1月22日，國際知名三大國際評級機構之一穆迪宣佈，首次將“B1”企業家族評級(CFR)授予金輝控股，並給予穩定展望。



金輝大事記

2021年2月1日，福建福清首家國際五星級酒店—福清喜來登酒店開業。福清喜來登酒店的開業是公司作為城市運營商，多元化產業佈局的又一里程碑，夯實了金輝在酒店業務板塊的發展。



2021年2月5日，中國僑聯印發《中國僑聯關於通報表彰全國僑聯系統助力脫貧攻堅先進集體和先進個人的決定》，此次通報表彰旨在總結僑聯系統助力脫貧攻堅的工作經驗，褒獎作出突出貢獻的先進集體、先進個人。金輝控股被授予“全國僑聯系統助力脫貧攻堅先進集體”榮譽稱號。

2021年2月26日，恒指公司官網公告了新一期的恒生綜指檢討結果，將金輝控股被新增至恒生綜合指數成份股名單中。這也意味著如無意外，金輝控股也將順利更新至新一批的港股通個股名單中，屆時凡中國大陸符合要求的投資者自3月15日起，即可通過境內A股賬戶，直接參與金輝控股的投資交易。

2021年2月26日，由中共福清市委、福清市人民政府聯合舉辦的“福清市醫療專案捐贈儀式”圓滿落幕。捐贈儀式上，金輝控股正式向福清醫療項目捐贈人民幣4,000萬元，助力福清醫療事業發展。

2021年3月1日，“僑法伴我行 愛僑護僑在身邊”—2021年上海市“僑法宣傳月”啟動暨“點亮心願”行動上線儀式在上海閔行區舉行。金輝控股作為“點亮心願”專項基金第一筆捐款企業，捐贈人民幣100萬元愛心善款，支援上海僑界幫扶公益項目。

詞彙及釋義

「2021年股東周年大會」	指	本公司將於2021年5月12日召開及舉行的股東周年大會
「資產抵押證券」	指	資產抵押證券
「章程細則」	指	本公司於2020年10月29日採納的經修訂及經重列組織章程細則
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」或「金輝」	指	金輝控股(集團)有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則為林先生、林女士、金輝集團控股以及启輝的統稱
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「不競爭契據」	指	控股股東與本公司所訂立並以本公司為受益人，日期為2020年10月13日的不競爭契據，詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節
「董事」	指	本公司董事
「總建築面積」	指	總建築面積
「启輝」	指	启輝有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由金輝集團控股全資擁有，並為控股股東之一
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非我們的關連人士(定義見上市規則)的人士或公司
「上市」	指	股份於2020年10月29日在聯交所主板上市

詞彙及釋義

「上市日期」	指	2020年10月29日，股份首次於聯交所買賣當日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「林先生」	指	林定強先生，為我們的執行董事及控股股東之一
「林女士」	指	林鳳英女士，為林先生的配偶及控股股東之一
「超額配股權」	指	聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)根據招股章程所述的國際包銷協議於2020年11月25日就合共45,227,000股超額配股股份行使的購股權
「招股章程」	指	本公司就上市而刊發日期為2020年10月16日的招股章程
「金輝集團控股」	指	金輝集團控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，分別由林先生及林女士擁有64.97%及35.03%，並為控股股東之一
「股東名冊」	指	本公司的股東登記冊
「有關期間」	指	2020年10月29日至2020年12月31日
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於2020年10月5日採納的購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈金輝控股(集團)有限公司(「**金輝控股**」或「**本公司**」，連同附屬公司，統稱「**本集團**」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績、業務回顧與二零二一年展望。

全年業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團營業收入達到人民幣34,875.2百萬元，較去年同期同比增長34.3%；毛利潤人民幣7,712.9百萬元，較去年同期同比增長約36.2%；淨利潤約為人民幣3,819.1百萬元，較去年同期同比增長42.0%。

業務回顧

合約銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團合約銷售額達到人民幣97,200百萬元，合約銷售面積約692萬平方米，合約平均售價約為每平方米人民幣14,046元。

正式登陸國際資本市場

二零二零年十月二十九日，本集團迎來了發展史上的又一重要里程碑，金輝控股的已發行股份在香港聯合交易所有限公司成功上市，由此登陸國際資本市場，開啟了新的發展篇章。此次金輝控股首次公開發售募資總額26.9億港元，成為二零二零年下半年首家完成上市的房地產企業；發行最終定價為4.3港元/股，接近最高定價4.5港元/股，金輝控股也成為近年來少有的，在港股IPO中以高位區間定價的中國房企。

穩健投資，優質土儲助力穩健增長

二零二零年，本集團新增35幅土地，規劃建築面積約430萬平方米，覆蓋15個強二線重點城市，主要集中在長三角和粵港澳大灣區，重點區域的深耕也體現了本集團對於高增長區域的戰略導向。截至二零二零年十二月三十一日，金輝控股土地儲備總建築面積達到約3,070萬平方米，其中94.7%位於二線及核心三線城市，該等土地儲備將為本集團未來可持續增長提供堅實基礎，本集團具備高成長潛力。

全國化佈局，區域深耕

在房地產市場監管持續深化的背景下，金輝控股秉持「全國佈局、區域聚焦、城市領先」的發展戰略，圍繞都市圈及城市群，已完成環渤海、長三角、華中、華南、西南及西北六大區域的佈局。於二零二零年，本集團持續深耕已進入的一、二線核心城市及區域中心型城市，目前已進駐全國32座核心城市，包括北京、上海、天津、重慶、福州、杭州、南京、武漢、西安、蘇州、石家莊等一線、強二線及環一線城市。全國均衡佈局使得金輝控股可以對沖區域市場的短期波動，保持業績穩定；區域聚焦的策略使得金輝控股能夠提高區域管理運營水平，獲取區域市場競爭優勢。

主席報告

優化財務結構，提升信用評級

二零二零年三季度以來，在國家對房地產行業監管環境趨嚴的情況下，各金融管理部門加強房地產項目融資行為的監管，降低企業對金融槓桿的依賴程度，防範金融風險。境內外房地產融資渠道經歷不同程度的收緊，行業整體融資環境具有挑戰性。本集團通過不斷優化財務結構，二零二零年末實現了「三條紅線」零踩線。

本集團在監管要求下，堅持強化財務的安全性，保持流動性的充裕，穩健的財務管理和不斷優化的財務結構，亦受到信用評級機構的高度認可。標準普爾全球評級公司將其對金輝控股的長期發行人信用評級上調至“B+”；穆迪信用評級公司首次將“B1”評級授予金輝，並給予穩定展望。在本集團良好的公司信譽以及穩健的公司發展現狀下，也進一步努力開拓境外融資渠道，於二零二零年一月及二零二零年六月分別發行規模為3.0億美元和2.5億美元的高級無抵押票據。

升級組織管理體系 為發展提供堅實基礎

面對越發複雜的市場環境和不斷加劇的行業競爭，金輝控股始終以效能提升作為組織進化升級的主要目標。在「集團—區域—城市」三級管控體系下，本集團持續推動組織架構優化，有序下沉經營和發展自主權，激發組織潛能，實現組織戰略聚焦和效能提升，並於二零二零年蟬聯中國房地產產業協會授予的「中國房地產企業最佳僱主」稱號。

產品服務雙核驅動 屢獲行業高度認可

在中房協發佈的2020房企綜合實力榜單中，金輝控股位列第36名，並在上半年榮獲中國房地產開發企業綜合發展TOP10、中國商業地產TOP50、穩健發展綜合實力企業、藍籌地產企業、最具投資價值企業等多項殊榮。

在業績持續穩健高質增長的同時，金輝控股的產品力也不斷提升，從規劃設計、園林景觀、室內設計、標準研發等方面都收穫了業內諸多肯定，摘得「法國雙面神國際設計大獎」、「第十五屆金盤獎年度創新企業」等50多項國內外設計大獎。秉承「客戶第一」的核心價值觀，在二零二零年，金輝持續開展睦鄰節、線上短視頻挑戰賽等豐富多彩的活動，通過“社區煥新”行動和「社區智能化」建設，持續提升金輝控股服務力，為業主創造具有情感認同的生活共同體，提高金輝控股的品牌認可度與美譽度。

恪守初心，責任勇擔

二零二零年，金輝控股積極參與抗疫攻堅、興學助教、扶貧濟困、傳承文化等多項公益行動，大力推進公益行動可持續發展。早在疫情爆發初期，金輝控股就通過中國華僑公益基金會「金輝愛心基金」捐贈人民幣1,000萬元；隨後，又通過興業信託和上海信託分別捐贈人民幣50萬元和人民幣20萬元用於抗擊疫情。

主席報告

二零二零年是決勝脫貧攻堅、全面建成小康社會之年，也是金輝控股扶貧工作收穫實效之年。本集團不斷拓展扶貧新路徑，向福建省福清市捐贈人民幣1,875萬元用於改善就醫環境，向遼寧省僑聯捐贈人民幣100萬元用於扶貧助學助僑，助力眾多貧困戶改善和提高了生活水平。

此外，金輝控股亦於年內捐贈港幣300萬元予香港交易所慈善基金，支持香港的長期可持續發展。

初心與愛心並肩，責任與勇毅同行，金輝控股將繼續融公益精神於企業文化，積極回饋社會，創造更大的社會價值。

二零二一年展望

展望二零二一年，在房地產調控政策基調不變、房企融資「三條紅線」以及市場流動性邊際趨緊的大背景下，房地產投資增速大概率會遇到新的挑戰，但伴隨著經濟進一步復甦向好以及竣工端修復支撐作用的加強，房地產行業全年銷售大概率穩中有升。

二零二一年，本集團將繼續以「用心建好房，讓家更美好」為企業使命，始終堅持品質發展之路，把握宏觀大勢，將核心競爭力打造作為重點工作，持續創新和提升產品力，不斷優化和迭代全生命週期的產品系，提升產品品質及服務質量，進一步提高市場佔有率。

在財務管理方面，本集團將繼續遵循監管要求，聚焦資金使用效率和效益，以「現金流和利潤」為管理導向，堅持強化財務的安全性，保持流動性的充裕，進一步創新融資模式、拓寬融資渠道，繼續提升信用評級並進一步降低融資成本。

在資本市場方面，二零二一年二月二十六日本公司已獲恒生指數有限公司選定，被新增至恒生綜合指數成分股名單中。自上市以來，金輝控股股價走勢穩健，表現活躍。

金輝控股始終與城市發展同頻，緊隨時代發展潮流與城市發展脈絡，致力於讓城市與生活變得更加美好，在不斷的創新與實踐中，以建築為媒，聆聽城市故事，打造高品質產品，與城市共同成長。

致謝

在此，本人謹代表董事會同仁，就所有股東、投資者、合作夥伴及客戶對本公司的支持與信任，全體管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出與努力，表示最誠摯的感謝。二零二一年，我們將繼續秉承「用心建好房，讓家更美好」的企業使命，進一步實現高品質、可持續的發展，不忘初心、砥礪前行，為股東和投資者創造更大的價值。

主席

林定強

香港，2021年3月19日

表現摘要

	截至十二月三十一日		
	二零二零年	二零一九年	百分比變動
財務資料摘要			
已確認收入 (人民幣千元)	34,875,174	25,963,108	+34.3%
毛利 (人民幣千元)	7,712,908	5,662,220	+36.2%
淨利潤 (人民幣千元)	3,819,073	2,689,988	+42.0%
毛利率 (%)	22.1%	21.8%	
淨利率 (%)	10.9%	10.4%	
每股盈利 (基本及攤薄) (人民幣分)	89	74	
資產總值 (人民幣千元)	185,661,488	149,344,563	+24.3%
現金及銀行結餘 (人民幣千元)	26,590,952	13,399,755	+98.4%
債務總額 (人民幣千元) ⁽¹⁾	53,773,992	49,071,065	+9.6%
淨負債額 (人民幣千元) ⁽²⁾	27,183,040	35,671,310	-23.8%
母公司擁有人應佔權益 (人民幣千元)	21,562,411	16,830,242	+28.1%
流動比率 (倍) ⁽³⁾	1.4	1.4	
加權平均債務成本 (%) ⁽⁴⁾	7.47%	7.76%	
淨負債率 (%) ⁽⁵⁾	75.3%	166.9%	
現金短債比 ⁽⁶⁾	1.4	0.7	
剔除預收款項後的資產負債率 (%) ⁽⁷⁾	69.0%	76.9%	

附註：

- 債務總額指計息銀行及其他借款、從資產抵押證券獲得的所得款項、優先票據及公司債券總額。
- 淨負債額是按借貸總額 (包括即期及長期計息銀行及其他借款、即期及長期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期及長期優先票據及即期及長期公司債券) 減現金及銀行餘額 (包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物) 計算。
- 流動比率按截至有關日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- 加權平均債務成本是各項未償還債務的利息成本之加權平均。
- 淨負債率是按借貸總額 (包括即期及長期計息銀行及其他借款、即期及長期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期及長期優先票據及即期及長期公司債券) 減現金及銀行餘額 (包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物) 再除以權益總額計算。
- 現金短債比是按現金及銀行餘額 (包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物) 除以即期借貸 (包括即期計息銀行及其他借款、即期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期優先票據及即期公司債券) 計算。
- 剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減合同負債再除以資產總額減合同負債之差額計算。

管理層討論及分析

合約銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售金額約人民幣972.0億元，合約銷售面積約692萬平方米，合約平均售價約為每平方米人民幣14,046元，主要由於本集團堅持區域深耕發展觀念，土地儲備增長，物業簽約銷售來源進一步多樣化。

二零二零年合約銷售概要：

區域／城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣元 ／平方米)
西安	13,995,047	1,011,206	13,840
福州	11,761,739	464,292	25,333
重慶	6,964,220	556,205	12,521
杭州	6,931,950	337,634	20,531
寧波	6,434,815	304,026	21,165
蘇州	6,387,057	313,524	20,372
連雲港	6,128,240	640,533	9,567
合肥	4,160,397	338,874	12,277
天津	4,109,162	295,898	13,887
福清	3,908,150	234,132	16,692
石家莊	3,248,228	261,937	12,401
淮安	2,840,980	376,207	7,552
長沙	2,701,762	337,069	8,015
佛山	2,639,292	157,448	16,763
武漢	1,962,573	174,304	11,259
惠州	1,876,777	182,981	10,257
揚州	1,835,544	158,742	11,563
上海	1,634,001	29,624	55,158
鄭州	1,493,948	119,505	12,501
南京	1,180,270	72,460	16,289
成都	1,093,382	131,257	8,330
瀋陽	1,022,340	64,423	15,869
廊坊	755,671	66,693	11,331
鹽城	659,182	85,934	7,671
鎮江	600,659	76,988	7,802
徐州	467,400	70,072	6,670
荊州	408,049	58,401	6,987
合計	97,200,835	6,920,369	14,046

管理層討論及分析

附註：

合約銷售包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的合約銷售。合約銷售數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售數據僅供投資者參考。

物業開發及銷售

我們專注於長三角、環渤海、華南、華中、西南及西北六大區域選定城市的合適位置。下表載列所示期間各地區產生的收入、各地區已交付總建築面積以及各地區各自物業的已確認每平方米的平均價：

	截至十二月三十一日止年度								
	二零二零年			二零一九年					
	收入	已交付 建設面積	已確認 平均售價	收入	已交付 建設面積	已確認 平均售價			
人民幣千元	%	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣元 /平方米		
華南	7,920,169	23.1	616,727	12,842	4,174,356	16.7	201,822	20,683	
華中	4,685,646	13.6	431,463	10,860	266,581	1.1	16,417	16,238	
環渤海	6,764,200	19.7	663,873	10,189	6,498,793	26.0	739,740	8,785	
西北	4,443,941	12.9	309,124	14,376	2,663,590	10.6	237,012	11,238	
西南	5,714,949	16.6	359,410	15,901	4,068,529	16.2	298,197	13,644	
長三角	4,851,619	14.1	175,948	27,574	7,365,630	29.4	287,429	25,626	
總計	34,380,524	100.0	2,556,545	13,448	25,037,479	100.0	1,780,617	14,061	

投資物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有24項投資物業，總建築面積約為727,200平方米，並持有一處持作未來開發的投資物業，估計總建築面積為69,530平方米。我們投資物業的平均出租率為90%。

在建項目

截至二零二零年十二月三十一日，本集團在建項目的計劃總建築面積為17,988,604平方米，較二零一九年的計劃總建築面積為17,561,548平方米增加約2.4%。

土地儲備

於二零二零年，本集團共收購35幅新土地項目，總規劃建築面積約為4,301,175平方米，而本集團應佔權益的規劃建築面積約為3,575,972平方米，應佔權益合約地價總額約為人民幣18,329.0百萬元，平均土地收購成本約為每平方米人民幣5,126元。

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團土地儲備總建築面積及應佔總建築面積分別約為30,727,368平方米及24,047,993平方米。

管理層討論及分析

下表載列於二零二零年十二月三十一日本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發及管理總土地儲備的明細：

地區	項目	項目主要規劃用途	實際/ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
本集團及其附屬公司開發的物業						
西南						
重慶	天宸雲著	住宅/商業	2022	52,683	108,999	49.0%
重慶	江山雲著	住宅/商業	2021	69,489	305,529	57.6%
重慶	中央銘著	住宅/商業	2019-2022	157,925	358,316	96.0%
重慶	禦江府	住宅/商業	2020	77,342	104,089	96.0%
重慶	泊舍	住宅/商業	2020	52,086	32,879	96.0%
重慶	長江銘著	住宅/商業	2020	59,031	96,563	96.0%
重慶	金輝城四期	住宅/商業	2018	135,452	77,284	96.0%
重慶	金輝城五期二標	辦公樓/商業	2023	9,932	71,235	96.0%
重慶	濱江綜合	商業	2022	12,738	18,522	96.0%
重慶	金輝廣場	商業	2015	28,229	123,801	96.0%
重慶	玖瓏雲璟	住宅	2022	25,896	77,546	96.0%
重慶	彩湖雲璟	住宅	2023	44,496	130,768	96.0%
重慶	湖山雲著一期	住宅/商業	2022	105,693	354,780	48.0%
重慶	湖山雲著二期	住宅/商業	2024	67,358	150,713	48.0%
成都	金輝優步花園	住宅/商業	2021	41,112	121,758	96.0%
成都	鳳棲雲璟	住宅	2022	46,094	117,872	96.0%
西南區域小計					2,250,654	
西南區域權益小計					1,749,395	
華中						
武漢	金輝城	住宅/商業	2026	188,736	694,117	96.0%
武漢	江樾雲著	住宅/商業	2023	128,280	650,796	38.4%
武漢	江山雲著	住宅/商業	2025	151,926	965,566	62.4%
武漢	優步湖畔	住宅/商業	2020	69,985	147,617	96.0%
長沙	鴻濤翡翠灣一期	住宅	2018	22,771	4,625	96.0%
長沙	鴻濤翡翠灣二期	住宅/商業	2022	37,374	123,932	96.0%
長沙	星語學府	住宅/商業	2023	105,625	405,892	96.0%
長沙	星樾雲邸	住宅/商業	2023	115,142	359,708	96.0%
長沙	金輝樾楚花園	住宅/商業	2021	60,331	122,225	96.0%
荊州	楚樾雲著	住宅/商業	2022	51,187	230,207	96.0%
合肥	合肥新站06地塊	住宅/商業	2023	61,928	165,937	96.0%
合肥	優步學府	住宅/商業	2021	100,289	271,047	67.2%
合肥	雲景花園	住宅	2020	16,262	50,254	96.0%
合肥	新安花園	住宅/商業	2021	34,505	91,410	96.0%
合肥	新安雅苑	住宅/商業	2023	64,532	177,111	96.0%
合肥	西子花園	住宅	2020	104,760	53,829	22.1%
華中區域小計					4,514,273	
華中區域權益小計					3,516,561	

管理層討論及分析

地區	項目	項目主要規劃用途	實際/ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
環渤海						
北京	朝陽口岸1號地	辦公樓	2020	73,891	174,907	96.0%
北京	金輝大廈	辦公樓/商業	2016	11,423	106,212	96.0%
天津	學仕花園	住宅/商業	2022	80,124	198,622	96.0%
天津	雲棲花園	住宅/商業	2023	40,442	98,572	96.0%
天津	雲輝花園	住宅/商業	2022	36,586	91,460	96.0%
天津	雲關花園	住宅/商業	2022	42,078	95,408	96.0%
天津	湖岸花園	住宅/商業	2021	98,930	201,669	96.0%
天津	雲萃花園	住宅/商業	2021	25,236	66,671	96.0%
廊坊	優步水岸花園	住宅/商業	2024	167,549	455,718	96.0%
石家莊	優步星辰	住宅/商業	2022	39,389	103,534	96.0%
石家莊	金輝雲著	住宅/商業	2020	65,052	50,748	52.8%
石家莊	優步小區(品園)	住宅	2020	48,378	10,256	32.6%
石家莊	優步尚符西區	住宅/商業	2022	52,543	135,081	96.0%
石家莊	優步尚符東區	住宅	2023	35,286	88,456	96.0%
石家莊	開元府	住宅/商業	2021	54,619	101,302	96.0%
石家莊	優步雅園	住宅/商業	2022	45,729	156,869	76.8%
瀋陽	江山雲著	住宅/商業	2020	127,325	66,961	96.0%
淮安	金輝城二期	住宅/商業	2022	108,819	352,858	97.4%
淮安	金輝城市廣場	住宅/商業/辦公樓	2024	93,398	361,372	57.6%
淮安	金輝城二期	住宅/商業	2020	86,833	22,742	96.0%
淮安	金輝天鵝灣一期	住宅/商業	2016	66,440	6,642	96.0%
淮安	金輝天鵝灣二期	住宅/商業	2020	63,426	16,943	96.0%
淮安	四季金輝家園二期	住宅/商業	2021	72,902	119,882	96.0%
淮安	四季金輝家園一期	住宅/商業	2021	70,750	69,938	96.0%
淮安	優步花園	住宅/商業	2023	28,600	112,173	96.0%
淮安	優步東郡	住宅/商業	2024	56,712	147,005	96.0%
淮安	優步書苑	住宅/商業	2023	29,312	114,644	96.0%
連雲港	四季金輝	住宅/商業	2019	223,045	106,444	96.0%
連雲港	四季金輝觀嵐	住宅	2021	49,756	140,306	96.0%
連雲港	雲庭水岸	住宅	2023	97,508	167,153	96.0%
鹽城	金輝城D地塊	住宅/商業	2020-2023	76,441	119,350	96.0%
鹽城	金輝優步花苑	住宅/商業	2022	31,180	91,843	96.0%
鹽城	金輝通銀雲尚	住宅/商業	2023	46,650	131,172	52.8%
徐州	信步蘭庭項目	住宅/商業	2023	55,982	174,621	96.0%
徐州	優步水岸	住宅/商業	2021	50,212	102,493	96.0%
環渤海區域小計					4,560,027	
環渤海區域權益小計					4,128,700	

管理層討論及分析

地區	項目	項目主要規劃用途	實際/ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
西北						
西安	涇河小鎮	住宅/商業	2028	697,823	2,538,640	96.0%
西安	崇文符	住宅/商業	2021	46,649	116,239	96.0%
西安	優步大道	住宅/商業	2023	189,256	812,326	96.0%
西安	金輝世界城上東區一期	住宅/商業	2018	43,653	23,483	96.0%
西安	金輝世界城上東區二期	住宅/商業	2020	22,884	216	96.0%
西安	高新雲璟	住宅/商業	2022	37,326	195,120	96.0%
西安	金輝長安雲築	住宅/商業	2023	53,859	219,831	96.0%
西安	金輝優步花園	住宅/商業	2020	39,412	2,502	96.0%
西安	金輝東方銘著	住宅/商業/酒店	2022	127,015	471,918	96.0%
西安	金輝世界城A1-2期	住宅/商業	2016	60,300	28,273	96.0%
西安	金輝世界城A3期	住宅/商業	2019	40,774	37,293	96.0%
西安	金輝世界城B1-2期	住宅/商業	2016	82,410	23,654	96.0%
西安	金輝世界城B3期	住宅/商業	2020	26,000	117,070	96.0%
西安	金輝世界城C1期	住宅/商業	2019	48,700	9,109	96.0%
西安	金輝世界城C2期	住宅/商業	2020	38,780	193,366	96.0%
西安	金輝世界城D地塊	住宅/商業	2021	126,133	290,457	96.0%
西安	金輝世界城G地塊	住宅/商業	2020	28,399	53,758	96.0%
西安	金輝環球廣場一期	辦公樓/商業	2017	14,402	64,855	96.0%
西安	金輝環球廣場二期	辦公樓/商業	2020	32,247	125,722	96.0%
西安	金輝世界城I/J地塊	住宅/商業	2028	115,320	797,930	96.0%
西安	金輝大廈(國際廣場)	辦公樓/商業	2015	15,908	48,685	96.0%
西安	創智大廈	辦公樓/商業	2019	6,035	20,497	96.0%
西安	西安金輝天宇柏麗廣場	商業	2023	35,237	292,960	96.0%
西安	西安金輝天宇鳳樓雲著	住宅/商業	2023	38,775	179,442	96.0%
鄭州	金輝優步花園	住宅	2023	48,549	167,249	49.0%
西北區域小計					6,830,595	
西北區域權益小計					6,478,697	

管理層討論及分析

地區	項目	項目主要規劃用途	實際/ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
華南						
泉州	石獅金輝城一期	住宅/商業	2022	38,866	176,617	81.6%
泉州	石獅金輝城二期	住宅/商業	2025	183,643	802,013	81.6%
泉州	金輝優步學府	住宅/商業	2023	30,865	96,467	49.0%
福州	金輝優步花園	住宅/商業	2021	19,891	71,505	96.0%
福州	金輝瀾林軒	住宅/商業	2021	63,518	234,216	96.0%
福州	淮安一期	住宅/商業	2014	266,962	4,763	57.6%
福州	淮安二期	住宅/商業	2020	357,309	200,913	57.6%
福州	淮安三期	住宅	2021	360,992	93,533	57.6%
福州	淮安五期	住宅	2016	56,873	15,609	57.6%
福州	金輝大廈	商業	1999	1,141	16,760	96.0%
福清	優步大道	住宅/商業	2022	43,071	187,159	96.0%
福清	江山雲著	住宅/商業	2021	49,504	12,890	37.4%
福清	觀瀾雲著	住宅/商業	2020	49,440	13,761	96.0%
福清	優步書苑	住宅/商業	2020	53,168	18,433	34.6%
福清	優步花園	住宅/商業	2022	45,138	173,965	49.0%
福清	東方雲著	住宅	2022	16,330	54,305	49.0%
福清	中央銘著	住宅/商業	2022	65,225	240,315	67.2%
佛山	優步大道	住宅/商業	2021	43,523	83,777	96.0%
佛山	嶺南雲著	住宅/商業	2021	17,165	98,943	96.0%
佛山	優步學府	住宅	2020	23,275	19,457	48.0%
佛山	雲璟花園	住宅/商業	2024	44,207	168,247	96.0%
佛山	雲築花園	住宅/商業	2023	66,439	239,415	96.0%
惠州	東堤華園	住宅/商業	2020	19,231	18,986	96.0%
惠州	金輝風雅軒	住宅/商業	2021-2022	49,915	161,060	96.0%
惠州	悅步公館	住宅/商業	2022	12,415	41,812	96.0%
惠州	高嶺二期	住宅/商業	2023	67,841	325,596	57.6%
惠州	惠陽區秋長街道高嶺村地塊	住宅/商業	2023	39,344	173,414	96.0%
惠州	惠陽區秋長街道將軍路地塊	住宅/商業	2023	43,506	148,924	96.0%
華南區域小計					3,892,855	
華南區域權益小計					3,100,119	

管理層討論及分析

地區	項目	項目主要規劃用途	實際/ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
長三角						
鎮江	四季金輝觀嵐	住宅/商業/酒店	2024	37,422	149,638	96.0%
鎮江	優步鑫苑	住宅	2024	76,715	226,857	96.0%
鎮江	芸都尚院	住宅	2022	50,041	162,947	96.0%
揚州	優步大道	住宅/商業	2023	128,052	326,811	96.0%
揚州	怡翠花園	住宅/商業	2021	52,581	127,309	32.0%
揚州	棲湖雲庭	住宅/商業	2023	93,813	207,657	64.3%
揚州	江都區濱江板塊2020G11	住宅/商業	2022	43,528	95,606	96.0%
杭州	久尚雲築	住宅	2020	64,505	43,934	96.0%
杭州	紫雅雲邸	住宅	2020	11,349	32,948	96.0%
紹興	悠步觀瀾苑	住宅/商業	2022	70,150	206,910	96.0%
紹興	紹興鏡湖	住宅/商業	2022	48,883	154,388	96.0%
紹興	半島雲著府	住宅	2022	57,812	123,164	67.2%
紹興	璟樾雲著府	住宅	2023	63,210	173,918	96.0%
蘇州	海上風華花園	住宅/商業	2020	18,866	44,994	96.0%
蘇州	悠步四季花園一期	住宅	2021	25,934	53,188	96.0%
蘇州	悠步四季花園二期	住宅	2022	28,102	58,755	96.0%
蘇州	淺灣商業中心	商業	2019	39,428	50,819	96.0%
蘇州	潤元名著雅苑	住宅	2021	43,611	103,605	96.0%
蘇州	悠步江來	住宅/商業	2023	85,305	214,216	96.0%
蘇州	太倉17號地塊	商業	2022	35,504	72,999	96.0%
蘇州	濱河雲璟花園	住宅/商業	2022	41,941	98,488	67.2%
南通	金富路西側R2020-026地塊	住宅	2023	38,049	96,792	96.0%
無錫	熙東銘築	住宅	2023	128,379	329,018	49.0%
上海	金輝天萃苑	住宅	2019	32,142	12,211	96.0%
上海	金港商業廣場	商業	2017	31,438	46,484	96.0%
寧波	輝逸雲亭	住宅/商業	2022	26,477	71,472	57.6%
寧波	江樾潮啟	住宅/商業	2022	122,292	212,950	57.6%
長三角區域小計					3,498,078	
長三角區域權益小計					2,883,063	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計					25,546,482	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計					21,856,536	
本集團合營企業及聯營公司開發的物業						
西南						
重慶	麓銘府	住宅/商業	2021	157,427	295,314	32.6%
重慶	金科金輝美院	住宅/商業	2018-2021	177,239	86,954	47.0%
重慶	金科金輝博翠山	住宅/商業	2018-2021	188,419	159,573	47.0%
重慶	禮悅江山	住宅/商業	2019-2021	61,919	96,317	19.2%
成都	美的•金輝郡	住宅	2022	41,940	87,419	48.0%
成都	半島雲著小區一期	住宅/商業	2019	39,038	30,437	48.0%
成都	半島雲著小區二期	住宅/商業	2019	71,472	113,059	48.0%
西南區域小計					869,073	
西南區域權益小計					341,689	

管理層討論及分析

地區	項目	項目主要規劃用途	實際/ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
華中						
合肥	都薈上城	住宅/商業	2022	109,852	218,033	24.0%
華中區域小計					218,033	
華中區域權益小計					52,328	
環渤海						
天津	雍和雅苑	住宅	2022	45,437	90,126	38.4%
天津	雲著花園	住宅/商業	2021	62,024	107,526	57.6%
石家莊	金科天譽社區	住宅	2026	56,946	161,604	33.6%
石家莊	金科博翠園	住宅	2019	37,004	22,945	24.0%
瀋陽	集美萬象	住宅/商業	2020	78,517	46,745	31.7%
連雲港	優步學府	住宅	2020	51,452	143,174	49.0%
連雲港	高新雲璟	住宅	2023	79,720	220,118	48.0%
環渤海區域小計					792,238	
環渤海區域權益小計					346,913	
西北						
西安	金輝悅府	住宅/商業	2017	64,269	30,254	96.0%
鄭州	金輝濱河彩雲築	住宅/商業	2024	88,578	292,028	49.0%
西北區域小計					322,282	
西北區域權益小計					172,020	
華南						
福州	樂信花園	住宅/商業	2022	125,737	317,109	31.7%
福州	禹州金輝中央花園	住宅/商業/辦公樓	2020	45,134	86,029	32.6%
福州	金輝瓏岳花園一區	住宅	2022	86,558	317,908	57.6%
福州	金輝瓏岳花園二區	住宅/商業	2019	19,163	17,855	57.6%
福清	璀璨濱江	住宅/商業	2021	99,992	370,949	47.0%
福清	璀璨天境	住宅/商業	2020	26,133	111,366	47.0%
福清	璀璨天悅	住宅/商業	2021	36,757	158,131	15.0%
福清	城市廣場	住宅/商業	2021	75,854	39,452	48.0%
福清	鉅悅公館	住宅/商業	2020	41,675	27,394	32.0%
佛山	雲著名苑	住宅/商業	2021	39,844	146,393	49.0%
佛山	堅果公館	住宅/商業	2019	7,804	1,531	32.6%
惠州	保利悅公館	住宅/商業	2020	27,990	105,432	32.0%
華南區域小計					1,699,549	
華南區域權益小計					706,222	

管理層討論及分析

地區	項目	項目主要規劃用途	實際/ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
長三角						
南京	時光悅府	住宅/商業	2022	131,964	333,764	47.0%
南京	名著雅苑	住宅/商業	2019	28,257	3,296	57.6%
揚州	棠苑	住宅/商業	2020	72,660	20,684	48.0%
杭州	紫璋台公寓	住宅	2020	68,263	213,914	49.0%
杭州	輝逸雲築	住宅	2020	59,668	48,533	47.0%
蘇州	瀾溪灣玉園	住宅	2019	66,738	28,551	30.7%
蘇州	上湖名著花園	住宅	2019	46,004	27,649	31.7%
蘇州	海上時光花園	住宅	2020	69,206	73,799	15.4%
蘇州	花漫四季花園	住宅	2020	32,044	8,324	49.0%
蘇州	江南漾著花園一期	住宅	2020	24,583	36,382	47.0%
蘇州	江南漾著花園二期	住宅	2021	30,760	94,636	47.0%
蘇州	江南漾著花園三期	商業/辦公樓	2022	7,239	53,459	47.0%
蘇州	潤元名著花園	住宅	2019	80,669	43,022	49.0%
蘇州	湖悅瀾庭	住宅	2019	59,235	9,707	15.7%
寧波	金輝寶龍城市廣場	住宅/商業	2022	86,528	283,991	47.0%
長三角區域小計					1,279,711	
長三角區域權益小計					572,286	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備小計					5,180,886	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備權益小計					2,191,457	
總計					30,727,368	
權益總計					24,047,993	

附註：

本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業可供出售建築面積及可出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。就非全資控股的項目而言，總建築面積將按照本集團在相關項目中的股權進行調整。

二零二零年的土地收購

於二零二零年，本集團共收購35幅新土地項目，總規劃建築面積約為4,301,175平方米，而本集團應佔權益的規劃建築面積約為3,575,972平方米，應佔權益合約地價總額約為人民幣18,329.0百萬元，平均土地收購成本約為每平方米人民幣5,126元。

管理層討論及分析

下表載列本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的最新收購地塊詳情：

城市	項目	本集團所持 應佔權益 (%)	地價總額 (人民幣千元)	應佔地價 (人民幣千元)	總佔地面積 (平方米)	估計規劃 建築面積 (不包括地下 及停車位) (平方米)	應佔規劃 建築面積 (不包括地下 及停車位) (平方米)
紹興	柯橋區柯岩A05地塊	67.2	1,044,280	701,756	57,812	76,737	51,567
紹興	柯橋區柯岩A03地塊	96.0	1,467,350	1,408,656	63,210	121,645	116,779
寧波	新城河8號地塊	57.6	516,130	297,291	26,477	53,383	30,748
寧波	城南201801號地塊	57.6	1,071,200	617,011	122,292	152,650	87,926
張家港	2018-B18地塊	67.2	577,984	388,405	41,941	62,353	41,901
無錫	2020-25號地塊	49.0	3,681,600	1,802,511	128,379	233,910	114,522
南通	金富路西側R2020-026地塊	96.0	508,867	488,513	37,373	71,518	68,657
揚州	瘦西湖花都匯GZ198地塊	64.3	1,260,378	810,675	93,813	146,284	94,090
揚州	江都區濱江板塊2020G11	96.0	310,000	297,600	40,819	70,799	67,967
淮安	淮陰區九江路南側地塊	96.0	187,300	179,808	28,600	88,660	85,113
淮安	開發區高鐵東站地鐵	96.0	299,900	287,904	56,712	113,423	108,886
淮安	淮陰區孫大泓地塊	96.0	253,400	243,264	29,312	87,936	84,419
淮安	淮陰區孫大泓北11#地塊 ⁽¹⁾	96.0	330,700	317,472	56,913	142,233	136,543
淮安	淮陰區孫大泓北12#地塊 ⁽¹⁾	96.0	331,600	318,336	56,833	142,033	136,351
淮安	淮陰區孫大泓北13#地塊 ⁽¹⁾	96.0	305,900	293,664	52,215	130,488	125,268
連雲港	連雲港高新區19號地塊 ⁽¹⁾	48.0	626,300	300,624	34,819	69,638	33,426
連雲港	猴嘴地塊A ⁽¹⁾	96.0	560,000	537,600	165,929	381,637	366,372
連雲港	猴嘴地塊B ⁽¹⁾	96.0	157,400	151,104	61,705	86,387	82,932
連雲港	猴嘴地塊C ⁽¹⁾	96.0	280,000	268,800	93,032	186,064	178,621
連雲港	猴嘴地塊D ⁽¹⁾	96.0	196,000	188,160	59,397	130,673	125,446
連雲港	猴嘴地塊E ⁽¹⁾	96.0	108,000	103,680	108,623	130,348	125,134
鹽城	鹽城大豐20號地塊	52.8	446,400	235,699	46,650	93,300	49,262
合肥	合肥新站06地塊	96.0	909,405	873,029	61,928	124,000	119,040

管理層討論及分析

城市	項目	本集團所持 應佔權益 (%)	地價總額 (人民幣千元)	應佔地價 (人民幣千元)	總佔地面積 (平方米)	估計規劃 建築面積 (不包括地下 及停車位) (平方米)	應佔規劃 建築面積 (不包括地下 及停車位) (平方米)
重慶	九龍坡區天府可樂地塊	96.0	632,300	607,008	25,896	51,792	49,720
重慶	九龍坡區針織廠地塊	96.0	1,000,000	960,000	44,496	88,992	85,432
成都	溫江區69畝工業變性地塊	96.0	539,744	518,154	46,094	89,606	86,022
惠州	惠陽區秋長街道西湖村地塊	57.6	865,150	498,326	67,841	240,067	138,279
惠州	惠陽區秋長街道嶺湖村地塊二期	96.0	172,750	165,840	20,300	48,720	46,771
惠州	惠陽區秋長街道高嶺村地塊	96.0	527,273	506,182	39,344	125,800	120,768
惠州	惠陽區秋長街道將軍路地塊	96.0	442,369	424,674	43,506	108,700	104,352
福清	福清2020-04號地塊	49.0	151,000	73,930	16,330	41,509	20,323
福清	福清2020-07號地塊	67.2	996,000	669,312	65,225	193,972	130,349
泉州	泉州市洛江區雙陽街道 LJ2020010號	49.0	334,000	163,526	30,865	77,160	37,778
佛山	禪城區南莊地塊(紫洞路東側)	96.0	1,170,680	1,123,853	44,207	138,203	132,675
佛山	禪城區南莊地塊(新開九曲西側)	96.0	1,569,340	1,506,566	66,439	200,555	192,533
總計			23,830,700	18,328,933	2,035,327	4,301,175	3,575,972

附註：

- 上述地塊截止2020年12月31日尚未簽訂土地轉讓合同，但上述地塊已在2020年12月31日之前已預付土地款或交納土地出讓金，且上述地塊均已在2021年1月已獲取土地轉讓合同。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收入約人民幣34,875.2百萬元，較去年同期約為人民幣25,963.1百萬元增加34.3%。收入來源主要來自本集團的住宅物業及商業物業的開發及銷售，本集團亦提供租賃商業物業及就物業項目的整體營運向合營企業和聯營公司提供管理諮詢服務而獲得收入。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	34,380,524	98.5	25,037,479	96.4
住宅	31,652,719	90.8	24,191,695	93.2
商業	2,727,805	7.7	845,784	3.2
物業管理服務	-	-	517,219	2.0
物業租賃	336,613	1.0	352,782	1.4
管理諮詢服務	158,037	0.5	55,628	0.2
總計	34,875,174	100.0	25,963,108	100.0

物業開發及銷售的收入

於截至二零二零年十二月三十一日止，物業開發及銷售產生的收入約為人民幣34,380.5百萬元，較去年同期約為人民幣25,037.5百萬元增加37.3%。本集團物業開發及銷售收入增加乃主要歸因於本集團已竣工及交付物業項目數量增加，其使得本集團的已交付總建築面積增加，尤其是華南區域和華中區域本年增加較多。

物業管理服務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團主要向本集團所開發的住宅及商業物業提供物業管理服務。為將本集團的資源主要投入物業開發及銷售中，本集團出售了物業管理服務業務，有關出售已於截至二零一九年十二月三十一日完成。因此，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止並無錄得任何物業管理服務收入。

租金收入

物業租賃收入包括出租辦公樓、購物商場及購物街等商業物業的經常性租金收入。租金收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣352.8百萬元減少約4.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣336.6百萬元，主要由於新冠疫情期間投資物業實行了減租或免租措施。

管理層討論及分析

管理諮詢服務

本集團向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務，相關服務主要包括於物業開發及銷售過程中向該等實體就建設、物業銷售及營銷以及整體項目管理提供管理諮詢服務。管理諮詢服務所得收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣55.6百萬元增加約184.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣158.0百萬元，主要是由於我們所提供管理諮詢服務的合營企業及聯營公司開發的項目數量有所增加。

銷售成本

物業開發及銷售成本主要包括建設成本、土地收購成本及資本化利息。截至二零二零年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣27,162.3百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度為人民幣20,300.9百萬元增加33.8%，主要是由於本集團的業務規模擴大，相應交付總建築面積因此增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣5,662.2百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7,712.9百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度的21.8%提升至截至二零二零年十二月三十一日止年度的22.1%。

財務收入

本集團的財務收入主要包括銀行存款產生的利息收入、向本集團的合營企業及聯營公司墊付資金而產生的利息收入以及自第三方收取的利息。本集團的財務收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣100.4百萬元減少約5.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣95.3百萬元，主要是由於本年度截至二零一九年十二月三十一日，本集團停止向本集團的合營企業及聯營公司以及第三方收取墊款利息。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣187.6百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣436.4百萬元，主要是由於淨匯兌收益增加導致。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)促銷及廣告開支，其主要指與媒體廣告及促銷活動有關的已產生成本；(ii)僱員福利開支，其主要指支付予本集團銷售及營銷人員的薪金；(iii)辦公室及物業管理開支，其主要指本集團銷售辦公室日常經營及管理產生的開支；(iv)銷售開支，其主要指支付予第三方銷售代理的佣金；(v)折舊及攤銷，其主要指本集團銷售及營銷人員所用設備及裝置的折舊及攤銷；(vi)差旅及招待開支；及(vii)售後服務開支，其主要指本集團向客戶提供售後服務期間產生的開支。

管理層討論及分析

本集團的銷售及分銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣771.5百萬元增加約49.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,152.8百萬元，主要是由於促銷及廣告開支增加導致。

行政開支

行政開支主要包括(i)僱員福利開支，其主要指支付予本集團行政人員的薪金；(ii)稅項及附加費，其主要指與本集團所訂立的銷售合同有關的印花稅以及本集團所租賃物業的物業稅；(iii)折舊及攤銷，其主要指本集團辦公室及辦公室設備的折舊及攤銷；(iv)辦公室開支，其主要指本集團行政人員在本集團辦公室日常經營中所產生的開支；(v)專業諮詢開支，其主要指本集團為提高經營效率而委聘的諮詢服務開支；(vi)銀行服務費用，其主要指雜項銀行服務開支；(vii)差旅及招待開支；及(viii)服務開支。

本集團的行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣988.1百萬元增加約21.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,196.1百萬元，主要是由於經營規模擴大導致稅費及辦公支出增加。

融資成本

融資成本主要包括(i)銀行及其他借款、公司債券、資產抵押證券、優先票據及租賃負債的利息；及(ii)收入合約利息開支，指於收到銷售所得款項至交付相關物業期間包括於合約負債內就重大融資組成部分確認之利息開支，減去開發中物業直接相關的資本化利息。

本集團的融資成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣494.9百萬元增加約6.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣525.2百萬元，主要是由於有息債務規模增加所致。

本集團於二零二零年十二月三十一日的加權平均債務成本約為7.47% (二零一九年十二月三十一日：7.76%)。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣49.1百萬元增加約64.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣80.6百萬元，主要是由於為抗擊新型冠狀病毒肺炎流行病及其他公益事業作出的捐款增加。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指投資物業公平值的變動。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣437.0百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣480.9百萬元減少9.1%。有關減少主要是由於二零一九年的投資物業組合增加了蘇州淺灣商業中心，因此，二零一九年相較二零二零年同期錄得相對較高的物業增值水準。

管理層討論及分析

應佔合營企業溢利

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得應佔合營企業溢利人民幣992.5百萬元，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得分佔合營企業溢利人民幣510.2百萬元。有關變動主要是由於相關年度內因交付本集團合營企業所持有的物業項目而產生溢利增加所致。

應佔聯營公司虧損

本集團應佔聯營公司虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣68.8百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣182.5百萬元，主要是由於截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團聯營公司持有的物業項目交付面積較少。

除稅前溢利

本集團的除稅前溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4,568.8百萬元增加約43.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣6,536.8百萬元。

所得稅開支

本集團本年度的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,878.8百萬元增加約44.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,717.7百萬元，主要由於應納稅溢利和物業銷售增加導致企業所得稅和土地增值稅增加。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的實際所得稅稅率（即所得稅除以除稅前溢利）為41.6%，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為41.1%。

年內溢利

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的稅前溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,690.0百萬元增加約42.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣3,819.1百萬元。

流動資金及財務資源

流動資產淨額

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣49,834.5百萬元（二零一九年：人民幣34,357.5百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣129,645.9百萬元增加約25.3%至二零二零年十二月三十一日的人民幣162,445.3百萬元。本集團的流動負債總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣95,288.4百萬元增加約18.2%至二零二零年十二月三十一日的人民幣112,610.8百萬元。本集團流動資產總額的增加主要是由於(i)因我們業務擴張導致開發中物業增加；(ii)我們已竣工物業數量增加導致持作出售的竣工物業增加；及(iii)因物業預售增加導致現金及現金等價物增加，該等增加部分被(i)因物業銷售增加導致合約負債增加；(ii)滿足運營發展需求導致貿易應付款項增加所抵減。

管理層討論及分析

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣26,591.0百萬元（二零一九年：人民幣13,399.8百萬元）。不包括受限制現金及已抵押存款，現金及現金等價物為人民幣20,732.1百萬元，其中人民幣17,918.8百萬元、人民幣2,548.6百萬元及人民幣264.7百萬元（二零一九年：人民幣9,218.5百萬元，其中人民幣8,845.2百萬元、人民幣5.4百萬元及367.9百萬元）分別以人民幣、港元及美元計值。

債務

於二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣53,774.0百萬元（二零一九年：人民幣49,071.1百萬元），其中人民幣53,750.9百萬元（二零一九年：人民幣49,053.5百萬元）按固定利率計息。除人民幣5,295.6百萬元優先票據以美元計值和人民幣12.6百萬元銀行貸款以港元計值外，本集團所有其他借款以人民幣列值。

下表載列本集團截至所示日期的借款組成部分：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期		
銀行貸款—有抵押	12,561	8,000
其他貸款—有抵押	—	4,219,500
其他貸款—無抵押	—	818,192
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	5,727,540	3,885,829
其他貸款的即期部分—有抵押	3,994,330	5,047,790
公司債券	7,056,468	4,035,868
優先票據	1,745,743	34,154
資產抵押證券所得款項	770,798	1,156,041
即期總額	19,307,440	19,205,374
非即期		
銀行貸款—有抵押	22,612,905	13,307,054
其他貸款—有抵押	3,255,100	6,159,200
公司債券	2,358,100	5,266,794
優先票據	3,549,874	1,706,044
資產抵押證券所得款項	2,690,573	3,426,599
非即期總額	34,466,552	29,865,691
借款總額	53,773,992	49,071,065
有抵押	39,063,807	37,210,013
無抵押	14,710,185	11,861,052
借款總額	53,773,992	49,071,065

管理層討論及分析

下表載列本集團借款總額於所示日期的到期情況：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
須償還銀行貸款：		
一年內	5,740,101	3,893,829
一年至兩年	11,909,435	4,569,985
兩年至五年	10,574,470	8,737,069
五年以上	129,000	–
	28,353,006	17,200,883
須償還其他借款：		
一年內	3,994,330	10,085,482
一年至兩年	3,155,100	5,192,000
兩年至五年	100,000	967,200
	7,249,430	16,244,682
須償還的其優先票據、公司債券及資產抵押證券所得款項		
一年內	9,573,009	5,226,063
一年至四年內	6,156,321	7,882,536
四年以上	2,442,226	2,516,901
	18,171,556	15,625,500
總計	53,773,992	49,071,065

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款以本集團人民幣64,652.0百萬元（二零一九年：人民幣56,463.0百萬元）的資產作抵押，該等資產包括(i)物業、廠房及設備；(ii)土地使用權；(iii)投資物業；(iv)開發中物業；(v)持作出售的已竣工物業；(vi)預付款項及其他應收款項；(vii)已抵押存款；及(viii)使用權資產。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

利率風險

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

管理層討論及分析

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收益及開支以人民幣計值，而上市所得款項淨額則以港元支付。於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣2,548.6百萬元和人民幣264.7百萬元分別以港元和美元計值，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵（比如工具類型及信貸風險等級）對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

流動性風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

或然負債

本集團已與多家銀行安排提供抵押融資，並在需要時向本集團的客戶提供擔保作為抵押貸款的抵押。通常在購買者完成擔保登記或償還抵押貸款後獲發房地產所有權證書之後，此類擔保才終止。作為擔保人，如果購買者拖欠付款，本集團有義務償還買方根據該貸款欠抵押人銀行的所有未償還款項，並有權向違約購買者索賠該金額。於年內，本集團沒有就授予本集團持作出售竣工物業購買者的抵押貸款的擔保產生任何重大損失。董事認為，買方不履行付款義務的可能性極小，因此以公平值計量的融資擔保並不重大。因此，未就擔保計提任何撥備。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予本集團物業買家融資向銀行提供的擔保總額為人民幣34,134.7百萬元（二零一九年：人民幣29,957.6百萬元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予本集團關聯方及第三方融資向銀行提供的擔保總額為人民幣5,515.5百萬元（二零一九年：人民幣8,659.9百萬元），其中於二零一九年授予第三方的信貸向銀行及其他機構提供的擔保餘額已於二零二零年解除。於年內，本集團並無任何未償還借貸股本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌借貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或任何有關契諾。就債務聲明而言，董事已確認本集團的債務、資本承擔及或然負債直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

管理層討論及分析

或然法律事項

本集團於正常業務過程中或會不時捲入法律訴訟及其他訴訟。本集團認為，該等訴訟產生的負債概不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團與開發中物業、股權併購以及於合營企業及聯營公司投資的出資相關的資本承擔為人民幣28,896.8百萬元（二零一九年：人民幣29,426.4百萬元）。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

所持的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就為籌備上市進行的重組進行附屬公司收購及出售。有關進一步詳情，請參閱本公司於二零二零年十月十六日的招股章程（「招股章程」）。

除招股章程所披露者外，本公司於二零二零年並無其他附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資或重大收購。

重大投資的未來計劃

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載之計劃動用上市所籌集之所得款項淨額。截至二零二零年十二月三十一日，已使用募集資金淨額人民幣1,135.6百萬元，與本公司二零二零年十月十六日招股章程中的擬議分配相一致。未使用的募集資金淨額將按與招股章程的建議分配一致的方式動用。

除本報告所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大投資及資本資產的任何其他即時計劃。

管理層討論及分析

上市所得款項用途

經扣除有關上市的包銷佣金及其他估計開支後，上市（包括超額配股權獲部分行使）所得款項淨額約為2,691.9百萬港元（相當於約人民幣2,332.3百萬元）。截至本報告日期，自上市所收取的所得款項淨額已按並將繼續按與招股章程的建議分配一致的方式動用。於二零二零年十二月三十一日，本集團已動用上市所得款項約人民幣1,135.6百萬元，其中(i)約人民幣233.2百萬元分配用於一般業務營運及營運資金；及(ii)約人民幣620.2百萬元用於償還我們項目開發的部分現有信託貸款及(iii)約人民幣282.2百萬元用作撥付本集團現有物業項目。餘下所得款項約人民幣1,196.7百萬元，其中人民幣79.5百萬元用於償還我們項目開發的部分現有信託貸款、人民幣1,117.2百萬元預期用於撥付本集團現有物業項目並將根據施工進度在隨後幾年內逐年支付。

於二零二零年十二月三十一日，首次公開發售籌集所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	所得款項 淨額比例	可供動用金額 (人民幣百萬元)	2020年內 動用金額 (人民幣百萬元)	(直至2020年 12月31日) 已動用金額 (人民幣百萬元)	(於2020年 12月31日) 尚未動用金額 (人民幣百萬元)	尚未動用所得款項 淨額的預期時間表
本集團現有物業項目的建設成本	60%	1,399.4	282.2	282.2	1,117.2	於2021年12月31日前
償還信託貸款	30%	699.7	620.2	620.2	79.5	於2021年12月31日前
一般業務營運用途及營運資金	10%	233.2	233.2	233.2	-	不適用
	100%	2,332.3	1,135.6	1,135.6	1,196.7	

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有3,794名僱員，絕大多數僱員均位於中國。截至二零二零年十二月三十一日止年度，員工成本（包括董事）約為人民幣450.2百萬元（二零一九年：約人民幣681.6百萬元）。本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已制定年度評審制度，用以評估僱員表現，其成為漲薪、獎金及晉升的評定依據。

董事及高級管理層簡歷

董事

執行董事

林定強先生，54歲，於1996年9月創立本集團。林先生於2019年10月17日獲委任為我們的董事並於2020年3月16日獲調任為我們的執行董事。林先生現時為本集團董事會主席及行政總裁。其主要負責本集團的領導、全面戰略規劃、重大投資及決策事宜。林先生在中國的房地產行業擁有逾26年的經驗。

目前，林先生自2013年3月起擔任全國政治協商會議全國委員會委員，自2009年7月起擔任中華全國歸國華僑聯合會常務委員，自2015年12月起擔任中國華僑公益基金會副會長以及自2010年12月起擔任中國僑商聯合會副會長。其亦自2008年5月、2018年12月及2002年7月起分別擔任香港福建社團聯會、香港僑屆社團聯會及香港福州十邑同鄉會永遠榮譽會長。林先生於2017年12月榮獲國務院僑務辦公室頒發的「熱心海外華教人士傑出貢獻獎」，並於2018年12月榮獲中國華僑公益基金會頒發的「2018年度僑愛心慈善之星」。

林先生為執行董事林宇先生之父。

林宇先生，30歲，於2019年10月17日獲委任為董事並於2020年3月16日獲調任為我們的執行董事。林宇先生同時擔任本集團執行總裁並主要負責本集團的總裁辦公室、人力資源及行政管理中心的管理事宜。其於2011年3月加入本集團，出任鹽城金輝居業董事，並擔任我們多家附屬公司的董事。

林宇先生自2010年5月至2011年3月參加清華大學房地產開發與投融資總裁高級研修班。

林宇先生為執行董事林先生之子。

陳朝榮先生，47歲，於2019年10月17日獲委任為董事並於2020年3月16日獲調任為我們的執行董事。陳先生同時擔任本集團執行總裁並主要負責本集團的投資、融資及法律事務。陳先生於2006年8月加入本集團，出任金輝集團總經理助理，並在金輝集團擔任多個職位，其中包括財務總監、公司秘書、副總經理及董事。

2000年6月至2002年8月，陳先生在中國長城資產管理公司（一家中國資產管理公司）福州辦事處任職。2002年8月至2006年6月，陳先生擔任福建華興會計師事務所（一家中國會計公司）的項目經理。

陳先生於1995年6月獲得中國中央財經大學（前稱中央財政金融學院）投資經濟學學士學位。其亦於2019年7月獲得中國清華大學工商管理碩士學位。陳先生於2008年5月獲福建省人力資源和社會保障廳（前稱福建省人事廳）頒發的高級會計師職務任職資格證書。目前，陳先生為中國房地產業協會第八屆理事會理事。

董事及高級管理層簡歷

黃俊泉先生，48歲，於2019年10月17日獲委任為董事並於2020年3月16日獲調任為我們的執行董事。黃先生同時擔任本集團高級副總裁並主要負責本集團的項目運營、建築設計及品牌營銷事宜。黃先生於2009年1月加入本集團，出任金輝集團副總裁，並於2018年9月晉升為金輝集團高級副總裁及董事。

1995年9月至2005年12月，黃先生效勞於廈門中建東北設計院有限公司，最後擔任的職位為建築分所所長，主要負責福州分所的設計管理工作。2006年1月至2008年12月，擔任北京中華建規劃設計研究院有限公司福建分公司院長，主要負責該公司的設計業務及整體運營。

黃先生於1995年7月獲得中國天津大學建築學學士學位。其於2001年4月獲住房和城鄉建設部、中華人民共和國人力資源和社會保障部（前稱為中華人民共和國人事部）及福建省人力資源和社會保障廳聯合頒發的一級註冊建築師資格證書。其於2002年9月獲中國建築東北設計研究院頒發的高級建築師資格證書。其目前為福州房地產業協會副會長。

獨立非執行董事

張化橋先生，57歲，於2016年6月獲委任為金輝集團獨立董事。張先生的委任完全是為了讓其在金輝集團於上海證券交易所上市後擔任獨立董事，而在其獲委任之時上市申請仍在處理中。由於尚未上市，其並無參與金輝集團或本集團的日常經營及管理。張先生於2020年10月5日進一步獲委任為獨立非執行董事。張先生主要負責就本集團的經營管理提供獨立建議。

1994年7月至1995年7月，張先生出任Swiss Bank Corporation Warburg股權投資市場部分析師。1999年6月至2006年4月，其任職於瑞士銀行（瑞士跨國投資銀行和金融服務公司）香港分行股票部門，最後擔任的職位為中國研究團隊聯席主管。2006年5月至2008年9月，其效勞於深圳控股有限公司（一家房地產開發公司，其股份於聯交所上市，股份代號：0604），最後擔任的職位為營運總監兼執行董事。2008年9月至2011年6月，其受聘於瑞銀集團，最後擔任瑞銀中國投資銀行部副主管，職銜為投資銀行部董事總經理。2011年9月至2012年4月，其擔任民生國際有限公司（一家房地產開發公司，其股份於聯交所上市，股份代號：0938）的執行董事兼首席執行官。

此外，張先生目前擔任或曾經擔任下列於聯交所上市公司的董事：

實體名稱	股份代號	職位及任期
深圳國際控股有限公司	0152	非執行董事； 2006年4月至2008年9月
卡森國際控股有限公司	0496	獨立非執行董事； 2006年7月至2008年10月
太陽城集團控股有限公司	1383	非執行董事； 2006年8月至2008年9月
沿海綠色家園有限公司	1124	非執行董事； 2007年1月至2009年9月

董事及高級管理層簡歷

實體名稱	股份代號	職位及任期
佳寧娜集團控股有限公司 (前稱達成集團)	0126	非執行董事； 2007年4月至2009年9月
東英金融有限公司	1140	非執行董事； 2007年11月至2008年10月
越秀地產股份有限公司	0123	執行董事； 2008年4月至2008年9月
博耳電力控股有限公司	1685	非執行董事； 2011年11月至2019年5月
中國支付通集團控股有限公司	8325	非執行董事； 2012年9月至2015年5月 執行董事； 2015年5月至2017年9月 非執行董事； 2017年9月至2020年1月
富貴鳥股份有限公司	1819	獨立非執行董事； 2013年5月至2014年6月
依波路控股有限公司	1856	獨立非執行董事； 2014年6月至2014年11月
萬達酒店發展有限公司	0169	獨立非執行董事； 2014年9月至2018年5月
中石化石油工程技術服務股份有限公司	1033	獨立非執行董事； 2015年2月至2018年6月
中國匯融金融控股有限公司	1290	獨立非執行董事； 自2013年10月起
復星國際有限公司	0656	獨立非執行董事； 自2012年3月起
龍光地產控股有限公司	3380	獨立非執行董事； 自2013年11月起
眾安集團有限公司	0672	獨立非執行董事； 自2013年1月起
綠葉製藥集團有限公司	2186	獨立非執行董事； 自2014年6月起

張先生自2014年4月至2018年1月擔任兗煤澳大利亞有限公司 (其股份於澳大利亞證券交易所上市，澳大利亞股份代號：YAL) 的獨立非執行董事，以及自2017年4月至2019年3月擔任China Rapid Finance Ltd (其股份於紐約證券交易所上市，股份代號：XRF) 的獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡歷

張先生於1983年7月自中南財經政法大學(前稱湖北財經學院)獲得金融與銀行學士學位。其亦分別於1986年7月及1991年4月在中國及澳大利亞獲得中國人民銀行研究生部及澳大利亞國立大學的經濟學碩士學位。

謝日康先生，51歲，於2020年10月5日獲委任為獨立非執行董事。謝先生主要負責就經營管理向董事會提供獨立建議。

1994年1月至2000年5月，謝先生在一家會計公司羅兵咸永道會計師事務所擔任審計經理。2000年6月至2019年5月，謝先生在深圳國際控股有限公司擔任財務總監，該公司從事物流基礎設施的投資、建設及運營，其股份在聯交所上市(股份代號：0152)，其主要負責該公司的整體財務管理和資本市場運作。2000年8月至2008年3月，謝先生還曾擔任深圳國際控股有限公司的公司秘書。2004年9月至2007年9月，謝先生擔任深圳高速公路股份有限公司的聯席公司秘書。

謝先生現為渤海銀行股份有限公司(一家中國商業銀行，其H股在聯交所上市(股份代號：9668))的獨立非執行董事、中國匯融金融控股有限公司的獨立非執行董事，該公司在中國提供多元化的金融服務，其股份在聯交所上市(股份代號：1290)、天彩控股有限公司的獨立非執行董事，該公司為家庭監控攝像頭及其他數字成像產品的開發商及製造商，其股份在聯交所上市(股份代號：3882)。其亦為星盛商業管理股份有限公司的獨立非執行董事，該公司為大灣區商用物業營運服務供應商，其股份在聯交所上市(股份代號：6668)。謝先生於2009年1月至2017年12月擔任深圳高速公路股份有限公司的非執行董事，該公司為中國收費公路運營商，其股份在聯交所(股份代號：0548)及上海證券交易所(證券代碼：600548)上市。其亦於2012年10月至2015年4月期間擔任卡撒天嬌集團有限公司的獨立非執行董事，該公司為中國及香港領先的床上用品品牌公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2223)。

謝先生於1992年4月獲得澳大利亞莫納什大學理學學士學位。其為香港會計師公會資深會計師，亦為澳洲會計師公會的澳洲資深註冊會計師。

鍾創新先生，45歲，於2020年10月5日獲委任為獨立非執行董事。鍾先生主要負責就本集團的經營管理提供獨立建議。

1997年7月至2000年5月，鍾先生在渣打銀行(香港)的最後職位為投資銀行部副經理，主要負責首次公開發售、公司融資及財務諮詢項目。2000年5月至2001年7月，鍾先生在德勤企業財務顧問有限公司擔任高級經理，主要負責首次公開發售、公司融資及財務諮詢項目。2001年8月至2003年8月，鍾先生在Cooperative Rabobank U.A.香港分行的併購部擔任副董事，該公司是一家荷蘭跨國銀行和金融服務公司。2003年8月至2005年12月，鍾先生在香港政府投資推廣署擔任投資者支持官。2005年12月至2018年9月，鍾先生在香港交易及結算所有限公司擔任發行人服務及市場發展部的高級副總裁。2018年9月至2019年7月，鍾先生在香港智臻智能網絡科技有限公司擔任首席財務官，主要負責財務職能、風險管理、集資、資本市場運作及投資者關係。自2019年9月起，其一直擔任諮詢公司滙路有限公司的董事，主要負責該公司的發展戰略和日常運營。

董事及高級管理層簡歷

鍾先生現為稻草熊娛樂集團（一家中國劇集製片商及發行商，涵蓋電視劇及網劇的投資、開發、製作及發行，其股份在聯交所上市（股份代號：2125））的獨立非執行董事。

鍾先生於1997年5月在香港中文大學獲得工商管理學士學位。其亦為美國註冊會計師協會的註冊會計師、華盛頓州會計委員會的註冊會計師和CFA協會的特許金融分析師。鍾先生自2020年9月起獲香港政府委任為香港中學「中學IT創新實驗室」計劃諮詢委員會委員。2018年11月至2019年11月，其亦擔任中國香港（地區）商會—上海的人工智能與高科技委員會的聯絡召集人。此外，其一直擔任香港中國企業協會上市公司委員會理事會的副理事長。

高級管理層

郭艷芳女士，於2021年2月2日獲委任為副總裁，主要負責本集團的成本管理、招採管理及工程管理及客戶服務事宜。郭女士於2016年4月加入本集團，擔任金輝集團的總裁助理。

在加入本集團之前，自2000年5月至2004年10月期間，郭女士於一家房地產開發公司北京新康房地產開發有限公司任職。自2005年3月至2006年9月期間，其於一家房地產開發公司北京當代置業有限公司擔任合同預算部經理。自2007年2月至2010年2月期間，其於一家房地產開發公司北京通瑞置業有限公司擔任項目成本中心負責人，主要負責目標成本、採購及預結算管理。自2010年2月至2014年7月期間，其於一家房地產開發公司青島龍湖置業拓展有限公司擔任運營部副總經理，主要負責發展戰略及運營規劃。自2014年7月至2016年4月期間，其於一家房地產開發公司龍湖集團控股有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：0960））擔任成本採購部門的負責人，主要負責成本審查。

郭女士自哈爾濱建築大學獲得供熱通風與空調工程技術專業的學士學位。其於2007年7月獲得中國建築第八工程局有限公司授予的供熱通風高級工程師資格。

趙岩先生，於2019年8月及2019年11月分別獲委任為首席財務官兼公司秘書，主要負責本集團的財務管理及公司秘書事宜。趙先生於香港科技大學獲得工商管理學士學位。其亦為香港會計師公會（「香港會計師公會」）資深會計師、美國註冊會計師協會註冊會計師、華盛頓州會計委員會註冊會計師、國際破產協會會員、香港會計師公會重整及破產管理專項學會成員及香港會計師公會稅務專項學會成員。趙先生在會計，財務管理，併購，資本市場融資和上市合規方面擁有逾20年的經驗。他曾在香港聯交所主機板上市的多家公司任職，並在中國房地產行業擔任首席財務官已超過10年。

公司秘書

趙岩先生於2019年11月19日獲委任為我們的公司秘書。有關其資格及經驗的進一步詳情，請參閱本節「高級管理層」一段。

企業管治報告

董事會欣然呈列本集團於有關期間的企業管治報告。

於上市日期至2020年12月31日止期間，本公司已應用企業管治守則所載的守則條文之原則並已全面遵守有關條文，惟下述偏離企業管治守則第A.2.1除外。本公司定期審閱其企業管治慣例，以確保符合企業管治守則。

董事會組成

於2020年12月31日，董事會包括四名執行董事，分別為林定強先生（主席）、林宇先生、陳朝榮先生及黃俊泉先生，以及三名獨立非執行董事，分別為張化橋先生、謝日康先生及鍾創新先生。已更新的董事名單與彼等的角色及職能分別刊登於聯交所及本公司網站。

林定強先生為林宇先生的父親。除此之外，董事會成員之間概無財務、商業、家屬或其他重大關係。

截至2020年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。三名獨立非執行董事於董事會佔比超過三分之一，符合上市規則第3.10A條項下有關上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會三分之一的規定。董事會認為，董事會成員的組成有足夠的獨立性以保障本公司股東利益。年內，董事會已履行以下企業管治職責：

1. 檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討董事證券交易守則的合規情況；
3. 檢討董事的培訓及持續專業發展；
4. 檢討風險管理制度及內部監控制度的有效性；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於本年報的企業管治報告中之披露。

董事的責任

董事會負責領導及控制本公司以及監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、內部控制及風險管理系統，以及監察高級行政人員的表現。全體董事已遵照適用法律及法規之準則真誠地履行彼等之職責，並一直按符合本公司及其股東利益的方式行事。於2020年12月31日，董事會由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。彼等的姓名及履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層簡歷」一節。本公司已為董事及本公司高級管理層購買責任保險，就彼等履行職責時引起的若干法律責任提供適當保障。

董事會轉授權力

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

企業管治報告

董事就財務報表承擔的責任

董事知悉其有責任根據法例規定及適用的會計準則，編製本集團的綜合財務報表，並知悉其有責任確保適時公佈本集團的綜合財務報表。董事並不知悉有任何關於重大不確定的事項或狀況可引發對本公司持續經營業務的能力產生重大疑問。因此，董事已按持續經營基準編製本公司的綜合財務報表。

獨立非執行董事

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

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

全體獨立非執行董事的任期均為三年。

獨立性確認

本公司已根據適用的上市規則評估獨立非執行董事的獨立性，而各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條就其獨立性向本公司作出年度書面確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引，且均為獨立人士。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其載有實現董事會多元化的方式。本公司認同及接受董事會多元化的好處，並認為董事會日漸多元化乃支持實現本公司戰略目標及可持續發展的重要因素。為尋求達致董事會多元化，本公司會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事擁有各種知識、技能及經驗，包括商業物業運營、整體業務管理、融資及投資。彼等獲得工商管理、電氣工程及自動化、房地產、會計電算化等各種專業學位。我們擁有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。此外，董事會年齡範圍廣泛，介乎30歲至57歲之間。我們已採取並將繼續採取措施推進本公司所有層面（包括但不限於董事會及高級管理層層面）的性別多元化。截至2020年12月31日，本公司其中一名高級管理層成員為女性。經計及我們的業務模式及具體需求，我們認為董事會的組成符合董事會多元化政策。

就董事性別多元化而言，董事會多元化政策進一步規定，董事會應該隨著時間於選擇及推薦合適候選人加入董事會時適時增加女性成員的比例。董事會將參考持份者的期望以及國內外推薦的最佳慣例以確保實現性別多元化的適當平衡，最終目標為實現董事會在性別方面的平等。日後及為開發可能滿足下文所載性別多元化比率目標的董事會潛在繼任人管道，我們將(i)繼續基於才幹並參考董事會多元化（作為一個整體）進行委聘；(ii)透過招聘不同性別的員工，採取措施提升本集團各層級的性別多元化；(iii)考慮向董事會提名具備必要技能及經驗的女性管理層員工的可能性；及(iv)提供職業發展機會及在培訓女性員工時提供更多資源，旨在提拔彼等至高級管理層或本公司董事會，從而我們在幾年內將可擁有女性高級管理層以及為董事會潛在繼任人候選人。

企業管治報告

提名委員會將盡最大努力向董事會識別及推薦女性候選人以獲聘為董事，最終目標為上市後五年內實現董事會內至少擁有20%女性席位，但須有合適的候選人，且董事根據以本公司業務的最佳利益為出發點而設計的甄選標準，經過合理的審查程序後信納相關候選人的資格及經驗。董事將在過程中行使受信責任，在進行相關任命時以本公司及股東的整體最佳利益行事。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化並盡力物色和推薦合適的人選，包括女性候選人，供董事會考慮。我們亦歡迎不同性別的候選人申請我們的中高級職位。最終任命決定將根據經選定候選人的優點及能為董事會及管理層團隊作出的貢獻而作出。董事會認為，有關擇優選拔標準將使本公司往後能更好地為股東及其他利益相關者服務。

委任、重選及罷免董事

各執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的服務協議，並須根據本公司的組織章程細則於本公司股東周年大會告退及重選連任。根據本公司章程細則第16.2條，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或加入董事會。任何就此獲委任的董事，任期僅直至本公司下屆股東大會為止，屆時於該大會上合資格重選連任。

根據章程細則第16.19條，於本公司每屆股東周年大會上，三分之一的在任董事（或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一）須輪值退任，惟每名董事（包括獲指定任期的董事）須最少每三年輪值退任一次。在確定輪值退任的董事人數及人選時，並不計及根據章程細則第16.2條任命的董事。退任董事的任期僅至其須輪值退任的大會結束為止，屆時有資格於會上重選連任。本公司可於任何股東周年大會上選舉相同數目人士為董事，以填補任何董事離職空缺。

根據章程細則第16.6條，本公司可隨時通過普通決議案將任何任期未屆滿之董事（包括董事總經理或其他執行董事）罷免，而不受此等章程細則或本公司與該董事之間任何協議所影響，亦可通過普通決議案選舉另一名人士代替其職位。任何就此當選的人士僅能任職至其代替的董事在沒有被免職的情況下可以任職的時間。本章程細則的任何條文均不應被視為剝奪根據本章程細則任何規定而遭免職的董事因遭終止董事委任或因遭終止董事委任而失去任何其他職位任命而應獲支付的補償或賠償，也不會被視為削弱本章程細則規定之外罷免董事的任何權力。

董事培訓及專業發展

緊接上市前，全體董事已接受涵蓋廣泛課題的全面培訓，包括但不限於董事的職責及責任、上市公司的企業管治及持續義務。

對於每名於上市後新任命的董事，本公司在其上任時會安排全面、正式及定制的就職培訓，確保其清楚瞭解本公司的業務及營運，以及其作為上市公司董事在相關憲法、法例、規則及法規下肩負的責任。

作為董事持續專業發展的一部分，本公司亦提供簡介會及其他培訓為董事豐富知識與技能及溫故知新，並且不斷為董事更新有關本集團業務、上市規則及其他適用法律及監管規定的最新發展，確保彼等遵守及加倍意識到良好企業管治慣例。

企業管治報告

截至2020年12月31日止年度，全體董事均已出席上述全面培訓，即有關近期上市規則修訂更新資料的培訓，並且閱讀相關材料以緊貼各種監管發展與變動。

董事會會議

於有關期間，並無舉行任何董事會會議。本公司將全面遵守企業管治守則守則條文A.1.1條的規定，每年至少舉行四次董事會會議，約每季度一次。

遵守董事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司一直採用標準守則作為董事進行本公司證券交易的操守準則。經向全體董事進行具體查詢後，每名董事均已確認，於有關期間，其已遵守標準守則下的所有適用守則條文。

按本公司所要求，本公司的相關高級人員及僱員同時受標準守則約束，禁止彼等在擁有本集團的內幕消息的任何時候買賣該等證券。本公司並未獲悉相關高級人員及僱員不遵守標準守則的事件。

股息政策

派付股息的決策經董事視我們的經營業績、運營資金、財務狀況、未來前景及資本需求以及董事可能認為相關的其他因素酌情作出。股息僅可從根據相關法例許可可供分派的溢利中派付。任何末期股息分派亦須於股東大會上經由股東批准。

企業管治慣例

董事深明在本集團管理架構及內部程序中融入良好企業管治元素對實現有效問責的重要性。本公司認為，董事會中執行董事與獨立非執行董事的組合應保持平衡，以使董事會具備較高的獨立性，能夠有效作出獨立判斷。於有關期間，除偏離企業管治守則條文第A.2.1條外，本公司已採納企業管治守則所訂明的守則條文。

主席及行政總裁

企業管治守則條文第A.2.1規定主席與行政總裁之角色應分開，並由不同人士擔任。林定強先生為董事會主席兼本公司行政總裁。鑒於林先生自本集團成立以來一直承擔營運及管理本集團的日常責任，董事會相信林定強先生同時承擔有效管理及業務發展的職責符合本集團的最佳利益。因此，董事認為偏離企業管治守則條文第A.2.1條在有關情況下乃屬恰當。

儘管有上述情況，但董事會認為有關管理層架構對本集團營運而言乃屬有效且有足夠的制衡。

企業管治報告

董事委員會

董事會已成立三個委員會，並以書面訂明其職權範圍，以監督本集團特定方面的事務。所有董事委員會均由董事會授權，其職權範圍已發佈在聯交所網站及／或本公司網站。

審核委員會

本公司已於2020年10月5日遵照上市規則第3.21條成立審核委員會，並遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則以書面訂明其職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務匯報過程、內部控制及風險管理系統的成效提出獨立意見、監察內部審核職能的範圍、有效性及結果、監督審核程序、制定及檢討政策以及履行董事會指派的其他職務及職責。

審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為鍾創新先生（審核委員會主席）、張化橋先生及謝日康先生。

於有關期間，並無舉行審核委員會會議。

本公司截至2020年12月31日止年度的年度業績已經由審核委員會審閱。

薪酬委員會

本公司已於2020年10月5日遵照上市規則第3.25條成立薪酬委員會，並以書面訂明其職權範圍。薪酬委員會的主要職責為制訂及檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就僱員福利安排提出建議。

薪酬委員會包括三名成員，其中兩名為獨立非執行董事。三名成員為張化橋先生（薪酬委員會主席）、陳朝榮先生及謝日康先生。

於有關期間，並無舉行薪酬委員會會議。

提名委員會

本公司已於2020年10月5日遵照上市規則附錄十四成立提名委員會，並以書面訂明其職權範圍。提名委員會的主要職責是就任命董事會成員向董事會提出建議。

提名委員會包括三名成員，其中兩名為獨立非執行董事。三名成員為林先生（提名委員會主席）、張化橋先生及鍾創新先生。

於有關期間，並無舉行提名委員會會議。

企業管治報告

財務匯報系統、風險管理及內部控制系統

財務匯報系統

董事會負責在財務部門的支持下編製本公司及本集團的財務報表。董事已使用持續經營基準編製財務報表。本集團已採納國際財務報告準則並貫徹使用及應用適當的會計政策。董事會的目的是在年度及中期報告中向股東呈列對本集團的表現作出的清晰平衡評估，並適時作出適當的披露及公告。根據守則的守則條文第C.1.1條，管理層將向董事會提供相關解釋及資料，以便董事會能夠對提呈以供董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。

本公司外部核數師安永會計師事務所的工作範圍及匯報責任載於本報告第62至66頁的「獨立核數師報告」。

風險管理及內部控制系統

董事會已建立全面的風險管理及內部控制制度，其包括組織框架以及董事會認為適用於業務運營的政策、程序及風險管理方法。該制度旨在使我們識別、報告及解決可能對我們表現有重大影響或以其他方式使我們遭受重大損失、負債或違反適用法律法規的該等風險及事件。我們的風險管理制度包括制定及實施一套與相關風險領域有關的政策及程序，涉及遵守法律法規、施工質量、工作安全及環境事宜。我們持續監控風險管理系統的效力。董事會監督我們風險管理及內部控制措施的實施情況，並負責檢討該系統的有效性。董事會負責審批我們的業務及投資計劃，針對我們在業務運營中出現的風險對我們的風險管理計劃及策略作出調整。我們的內部控制制度涵蓋我們運營的各方面，包括信息系統控制、採購及應付賬款控制、現金管理、薪酬管理及財務報告控制。內部審計職能已於董事會及審核委員會的領導下進行。

於有關期間，本集團已就處理及發放內幕消息實施程序及內部控制。具體而言，本集團：

- 處理事務時已密切關注上市規則項下之披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的《內幕消息披露指引》；
- 已制定本公司的披露責任程序，當中列出評估潛在內幕消息以及處理及發放內幕消息的程序及監控措施。有關程序已通報本公司高級管理層及員工，並由本公司監控其實施；及
- 透過財務報告、公佈及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

審核委員會及執行董事已按持續經營基準檢討及評估風險管理及內部控制系統，且董事會將至少每年一次作進一步檢討及評估。截至2020年12月31日止年度，該等涉及所有重大監控（包括財務、營運及合規監控）的系統已經檢討及視為有效及充足。

核數師薪酬

截至2020年12月31日止年度，就安永會計師事務所之審核服務已付及應付的薪酬約為人民幣4.5百萬元。

企業管治報告

董事及高級管理層的薪酬

本公司已於財務報表附註8全面披露董事薪酬。

高級管理層成員於2020年按範圍劃分的薪酬載列如下：

薪酬範圍	人數
2,500,001港元至3,000,000港元	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1

公司秘書

根據上市規則第3.29條，趙岩先生確認，於截至2020年12月31日止年度其已接受不少於15小時的相關專業培訓。趙先生的簡歷載於本報告第43頁「董事及高級管理層簡歷」一節。

股東權利

召開股東特別大會

根據章程細則第12.3條，持有附帶於股東大會表決權的本公司繳足股本不少於十分之一的一名或多名股東將有權向董事會或公司秘書提呈書面要求，以要求董事會召開股東特別大會，處理有關要求中指明的任何事項。有關會議須於遞交有關請求後兩個月內召開。倘有關請求遞交後21日內董事會未能召開相關會議，則請求人可按相同方式自行召開會議，而請求人因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支須由本公司償付予請求人。

於股東大會上提出建議

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

向董事會查詢

股東可隨時以書面形式致函香港主要營業地點的董事會或公司秘書向董事會作出查詢，地址為香港中環皇后大道中99號中環中心67樓6701至02室或電郵至irhk@radiance.com.cn或直接於股東大會上提問。

章程文件

為籌備上市，本公司已根據於2020年10月29日於股東大會通過的特別決議案採納經修訂及經重列組織章程大綱及細則，於上市日期生效。自此，本公司並未對其組織章程大綱及細則作出任何改動。最新版的本公司組織章程大綱及細則亦登載於本公司及聯交所網站。

董事會報告

董事會欣然呈列本集團截至2020年12月31日止年度的年度報告連同經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要從事物業開發。本集團截至2020年12月31日止年度按主要業務劃分的收益及經營業績之分析載於本報告第73至86頁本集團的綜合財務報表附註1。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於本報告「主席報告」一節及本報告第67頁之本集團綜合損益及其他全面收益表內。

業務回顧

一般事項

年內本集團的業務回顧及本集團未來業務發展之討論分別載於本報告第15至17頁及第19至38頁之「主席報告」及「管理層討論及分析」各節內。有關採用財務關鍵表現指標對本集團年內的表現作出的分析載於本報告第19至38頁之「管理層討論及分析」內。有關截至2020年12月31日止財政年度結束以來發生影響本集團之重大事項的詳情載於本報告第176頁之綜合財務報表附註47。

主要風險及不確定因素

本集團主要風險及不確定因素包括：(i)與中國經濟狀況及中國物業市場表現相關的風險；(ii)關於以優惠的條款物色理想地點或收購土地使用權作日後物業發展的不確定性；(iii)關於取得足夠資金作土地收購及日後發展的不確定性，且未必可以優惠條款獲得資金來源；(iv)與物業項目盈利能力波動相關的風險；(v)與政府就中國物業行業頒佈的政策及法規有關的風險；及(vi)與原材料價格及勞工成本日益上升相關的風險。

本集團的財務風險管理目標及本集團的政策載於綜合財務報表附註46。

環境政策及表現

促進可持續發展及有利保護的環境是本集團的企業及社會責任，且本集團致力盡可能減低其環境影響，並遵守適用環保法律及法規。我們為遵守適用環保法律及法規而採取的措施包括：(i)嚴格選聘建築承包商並對其施工過程進行監督；(ii)在項目竣工後適時申請相關政府部門的審查；及(iii)積極採用環保設備及設計。本集團亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計其物業項目時優先考慮節能減排。截至2020年12月31日止年度，本集團的物業並無收到任何與違反任何環保法律或法規有關的重大罰款或處罰。本集團的2020年環境、社會及管治報告將獨立刊發。

董事會報告

與僱員的關係

本集團相信，重視其企業文化的優質僱員，是其促進可持續發展必要元素。本集團擬通過各種激勵措施，包括創新的培訓課程、具競爭力的薪酬計劃以及有效的激勵制度，以吸引及挽留來自中國名校有技能與才幹的僱員。有關本集團僱員及員工成本以及薪酬政策的詳情，請參閱「管理層討論及分析—僱員」一節。

與供應商的關係

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

與客戶的關係

客戶滿意服務與產品，對盈利能力產生深遠的影響。本集團的專業銷售團隊與客戶及潛在客戶不斷溝通，發掘及創造客戶需要，並協助客戶作出知情決定。把握市場走勢同時識別客戶痛點對本集團及時調整我們的經營策略以適應市場需求至關重要。有關本集團主要客戶的進一步詳情，請參閱「董事會報告—主要客戶及供應商」各節。

遵守法律及法規

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

因此，其成立及營運須遵守開曼群島、英屬處女群島、中國及香港的相關法律及法規。截至2020年12月31日止年度及直至本報告日期，本集團一直遵守開曼群島、英屬處女群島、中國及香港所有對本集團有重大影響的相關法律及法規。

末期股息

董事會建議以現金方式就2020年派發末期股息每股普通股0.32港元（相當於每股人民幣0.27元）（自本公司股份溢價賬派付）（「2020年建議末期股息」）。2020年建議末期股息以港元宣派及派付。

根據本公司於本報告日期的已發行股份總數計算，2020年建議末期股息約為人民幣1,092,211,290元。

2020年建議末期股息須待股東在將於2021年5月12日召開及舉行的2021年股東周年大會上批准，方可作實，預期將於2021年6月10日或前後派付。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團及本公司截至2020年12月31日止年度的物業、廠房及設備變動載於綜合財務報表附註13。

借款

本集團截至2020年12月31日止年度的借款詳情載於綜合財務報表附註31。

股本

除招股章程所載的首次公開發售以及於2020年11月25日透過部分行使超額配股權而配發及發行的額外45,227,000股股份。

本公司截至2020年12月31日止年度的股本變動詳情載於綜合財務報表附註35。

優先票據

本公司於年內的優先票據詳情載於綜合財務報表附註33。

儲備

本集團及本公司截至2020年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本報告第154頁及第177頁至178頁。就本公司而言，於2020年12月31日，開曼群島公司法下的可供分派儲備金額為人民幣2,228.1百萬元。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除招股章程所述的首次公開發售及於2020年11月25日透過行使部分超額配股權配發及發行額外45,227,000股股份外，截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

捐款

本集團截至2020年12月31日止年度作出的捐款為人民幣38.6百萬元。

董事會報告

財務報表

本集團截至2020年12月31日止年度的業績及本集團於該日的財務狀況表載於本報告第67至178頁的綜合財務報表。

董事

截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期的董事為：

董事姓名	職位
林定強先生	執行董事
林宇先生	執行董事
陳朝榮先生	執行董事
黃俊泉先生	執行董事
張化橋先生	獨立非執行董事
謝日康先生	獨立非執行董事
鍾創新先生	獨立非執行董事

根據章程細則，於每屆股東周年大會上，當時在任的三分之一董事（或倘彼等的人數並非為三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟各董事（包括按特定任期獲委任者）須至少每三年輪值退任一次。退任董事將符合資格膺選連任。

本公司可於董事退任的股東大會上填補空缺。因此，林宇先生、陳朝榮先生及謝日康先生於2021年股東周年大會上須輪值退任，並將符合資格及願意重選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，而各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，任期為三年。於2021年股東周年大會上擬參選或重選連任的董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的服務合約。概無董事根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

董事於競爭業務的權益

截至2020年12月31日止年度，本公司董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）概無於任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

董事會報告

不競爭承諾

林先生(執行董事兼控股股東)、林女士、金輝集團控股及启輝(全部均為控股股東)已各自向本公司確認,自上市日期起及直至2020年12月31日,其一直遵守招股章程所披露日期為2020年10月13日的不競爭契據(「承諾」)。

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

購股權計劃

購股權計劃的詳情

1) 目的

購股權計劃為根據上市規則第十七章而籌備的一項股份獎勵計劃,旨在認可及嘉許合資格參與者(定義見下文(2)段)對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益,以達致下列目標:

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率;及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係,而該等合資格參與者的貢獻乃對或將會對本集團的長遠發展有利。

2) 參與者

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出購股權,以按下文第(6)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目:

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員;
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事);及
- (iii) 董事會全權認為將對或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

3) 股份數目上限

因根據購股權計劃將予授出的全部購股權獲行使而可予發行的股份總數,合共不得超過上市日期已發行股份總數的10%,而該10%上限相當於400,000,000股股份,佔於本報告日期已發行股份總數約9.89%。

董事會報告

4) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

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

5) 購股權的接納及行使

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的匯款作為其授出購股權代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納及已生效。

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

6) 股價

根據購股權計劃股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟必須至少為下列各項當中的最高者：

- (i) 股份於授出日期（必須為聯交所開市買賣證券的日子）於聯交所每日報價表所報的收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的平均收市價；及
- (iii) 一股股份的面值。

(7) 購股權計劃的期限

購股權計劃直至2030年10月4日有效及具有效力，即自購股權計劃採納日期起的十年期間，此後不得授出其他購股權，惟購股權計劃之條文在所有其他方面將仍具有十足效力及作用，足以使行使購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權或根據購股權計劃規則條文可能規定的其他情況生效。

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

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

董事會報告

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記於本公司備存的登記冊或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事／

最高行政人員姓名	權益性質	股份或相關股份數目	概約持股百分比
林先生	於受控法團的權益 ^(附註1)	3,400,000,000	84.05%

附註：

(1) 根據證券及期貨條例第XV部第7分部，林先生持有的3,400,000,000股股份被視透過金輝集團控股及啟輝持有的公司權益。

於本公司相聯法團股份／債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目／ 債權證金額	佔相關股份／ 債權證概約百分比
林先生	金輝集團控股	實益擁有人	6,172,150	64.97%
林宇	金輝資本投資有限公司	實益擁有人	20,000,000美元	2.5%

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有已登記於根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2020年12月31日，就本公司所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊所記錄，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有5%或以上的權益：

主要股東名稱	直接或間接持有的股份數目	佔已發行股份概約百分比
金輝集團控股	3,400,000,000	84.05%
启輝	3,400,000,000	84.05%

附註：

- (1) 金輝集團控股由林先生及林女士分別擁有64.97%及35.03%權益。
- (2) 金輝集團控股為启輝所有已發行股份的實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，金輝集團控股被視為或當作於启輝擁有的股份中擁有權益。
- (3) 林先生為金輝集團控股及启輝的唯一董事。林先生憑藉其於金輝集團控股擁有64.97%股份，就證券及期貨條例而言，被視為或當作於启輝擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司並無獲任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）知會其於股份或相關股份中擁有已登記於根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉。

購買股份或債權證的安排

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

董事於重大交易、安排或合約中的權益

除本報告及「持續關連交易」一節所披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或附屬公司訂立且於截至2020年12月31日止年度年末或年內任何時間仍然生效的重大交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大權益。

合規顧問利益

誠如本公司的合規顧問邁時資本有限公司（「合規顧問」）所告知，除本公司與合規顧問所訂立日期為2020年10月29日的合規顧問協議外，合規顧問或其董事、僱員或緊密聯繫人概無擁有任何涉及本公司的利益，以致須根據上市規則知會本公司。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，本集團五大客戶合共佔本集團年內收益少於30.0%。

董事會報告

截至2020年12月31日止年度，本集團最大供應商應佔採購額相當於本集團採購總額約16.3%，而本集團五大供應商合共佔本集團年內採購總額約41.4%。

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

持續關連交易

誠如招股章程所披露，以下為本公司訂立的持續關連交易（定義見上市規則第十四A章），其須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。除下文及招股章程所披露者外，本公司並無於有關期間訂立任何額外關連交易。

於2020年10月13日，本公司與輝生活控股有限公司（「輝生活控股」）訂立物業管理相關服務框架協議（「物業管理相關服務框架協議」），據此，我們同意委聘輝生活控股及／或其附屬公司向本集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為未售單元及未售車位提供管理服務；(ii)交房前管理及增值服務，主要包括(a)規劃及設計諮詢服務；(b)驗房、清潔及維修單元；(c)現場安保；及(d)配套設施管理服務；及(iii)銷售管理服務，主要包括樣板間及售樓部的物業管理（「物業管理相關服務」）。物業管理相關服務框架協議的期限為自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2020年12月31日止年度，本公司就物業管理相關服務而應向輝生活控股及／或其附屬公司的服務費總額為人民幣213百萬元，屬於招股章程所披露的年度上限人民幣221百萬元範圍內。

截至2021年及2022年12月31日止年度，物業管理相關服務框架協議下的最大交易金額將分別不得超過人民幣301百萬元及人民幣401百萬元。

輝生活控股由金輝集團控股全資擁有，而金輝集團控股由林先生及林女士分別擁有64.97%及35.03%。因此，輝生活控股就上市規則而言為本公司的關連人士。相應地，根據上市規則第十四A章的規定，物業管理相關服務框架協議下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

物業管理相關服務框架協議年度上限有關的上市規則各項適用最高年度上限百分比（盈利比率除外）預計將超過0.1%但低於5%，根據上市規則第十四A章，有關交易將構成本公司豁免遵守獨立股東批准規定但須遵守。

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事已審閱及確認上述持續關連交易(i)於本集團的日常業務中訂立；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合股東的整體利益。

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

董事會報告

關聯方交易

本集團於截至2020年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註43。除上文「持續關連交易」一節所披露者外，若干該等交易亦構成上市規則第14A章項下的關連交易／持續關連交易。本公司確認其已遵守上市規則第14A章項下的披露規定。

優先購買權及稅項寬免

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

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅項寬免及豁免。

控股股東根據上市規則第13.18條須履行的特定責任

自上市日期直至本報告日期，控股股東概無根據上市規則第13.18條須履行的特定責任。

公眾持股量

聯交所已豁免本公司遵守上市規則第8.08(1)(a)條有關公眾持股量的規定，接納佔已發行股本總數15.95%的較低公眾持股百分比。豁免詳情載於招股章程「豁免嚴格遵守上市規則規定－有關公眾持股量的豁免」一節。

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

企業管治

董事會認為，於回顧年度，本公司已採納、應用及遵守上市規則附錄十四的企業管治守則所載所有適用守則條文。本公司採納的主要企業管治慣例載於本報告「企業管治報告」一節。

財務概要

本集團最近四個財政年度的業績以及資產及負債之概要載於本報告第179至180頁「財務概要」一節。

附屬公司

本公司於2020年12月31日的附屬公司詳情載於綜合財務報表附註1。

獲准許彌償保證

章程細則訂明，每名董事均有權獲得以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因就各自之職務或信託履行其職責或假定職責作出、同意或遺漏的任何行為而招致或蒙受之一切訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支而蒙受損失，惟因（如有）彼等各自本身欺詐或不誠實而招致或蒙受者除外。

董事會報告

截至2020年12月31日止年度，本集團已投購及續保董事責任保單，為董事提供適當保障。以董事為受益人訂立的獲准許彌償條文於截至2020年12月31日止年度一直生效且於本報告日期仍有效力。

股本掛鈎協議

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

管理合約

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

股東周年大會及暫停股東登記

2021年股東周年大會將於2021年5月12日(星期三)舉行。召開股東周年大會的通告將刊發於本公司網站及聯交所網站，並根據上市規則規定於適當時候寄發予股東。為釐定股東出席2021年股東周年大會並於會上發言及投票的資格以及股東獲派建議末期股息的資格，本公司將如下文所載適時暫停股東登記：

釐定出席2021年股東周年大會及於會上投票的資格

本公司將於2021年5月7日(星期五)至2021年5月12日(星期三)(包括首尾兩日)暫停股東登記，期間將不會辦理股份過戶。為確定有權出席2021年股東周年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票必須在不遲於2021年5月6日(星期四)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

釐定獲派2020年建議末期股息的資格

本公司將於2021年5月26日(星期三)至2021年5月27日(星期四)(包括首尾兩日)暫停股東登記，期間將不會辦理股份過戶。為符合資格收取2020年建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須在不遲於2021年5月25日(星期二)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

核數師

本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，而安永會計師事務所將於2021年股東周年大會上退任。安永會計師事務所合資格並願意重選連任。有關續聘安永會計師事務所作為本公司核數師的決議案將於2021年股東周年大會上提呈。

承董事會命

主席
林定強

香港，2021年3月19日

獨立核數師報告

致金輝控股(集團)有限公司全體股東
(於中華人民共和國成立的有限公司)

意見

吾等已審計列載於第67至178頁的金輝控股(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策概要。

吾等認為,該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實及公平地顯示 貴集團於2020年12月31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編製。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」),吾等獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。吾等相信,吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時處理,且吾等不對該等事項提供單獨的意見。吾等對下述每一事項在審核中是如何對的描述也以此為背景。有關吾等在審核過程中如何處理下述事項的描述乃以此為背景。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

吾等已經履行本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任一節闡述的責任，包括與該等關鍵審核事項相關的責任。相應地，吾等的審核工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審核程序。吾等執行審核程序的結果，包括應對下述關鍵審核事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審核意見提供了基礎。

關鍵審核事項

吾等於審核中如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

貴集團於中國內地擁有的投資物業按公平值計量，於2020年12月31日，其總賬面值約為人民幣10,952,600,000元，包括已竣工投資物業及在建投資物業。

貴集團已委聘獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）對該等物業於2020年12月31日進行估值。釐定投資物業的公平值需要作出重大判斷，而其反映報告期末的市場狀況。已竣工商業物業的公平值乃使用收益法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在建商業物業的公平值使用成本法釐定，該方法已計及土地使用權的市場價值加上迄今產生的建築成本，並應用適當的毛利率。該等假設的變化將對投資物業的估值產生重大影響。因此，投資物業的估值被確定為關鍵審核事項。

投資物業的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3及附註14。

吾等已評估及評價管理層在投資物業估值時的關鍵控制之設計及運行的有效性。

吾等已評估外聘估值師的能力、獨立性及客觀性。吾等已了解外聘估值師使用的估值方法及主要假設。

吾等已評估用作估值資料的物業相關數據的有效性，並邀請吾等的內部估值專家協助吾等評估估值方法及相關假設。吾等已按抽樣基準將估值所使用的源數據與相關市場資料作基準比較，從而對其進行評估。

吾等已參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表內有關投資物業估值的披露。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

吾等於審核中如何處理關鍵審核事項

土地增值稅撥備

貴集團為一家中國內地物業開發企業，專注於開發住宅物業，以及開發、營運及管理商業及綜合物業。中國內地的土地增值稅（「土地增值稅」）為 貴集團稅項支出的主要組成部分之一。物業銷售的土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。於2020年12月31日， 貴集團管理層會根據其對相關稅務規則及法規的理解及詮釋，以及估計物業銷售總額減可扣減開支總額（包括土地使用權租賃開支、物業開發成本、借款成本及開發支出），對土地增值稅撥備作出估計。中國內地土地增值稅撥備對 貴集團綜合財務報表而言屬重大，且涉及管理層的重大判斷及對相關稅率的詮釋。因此，土地增值稅撥備被確定為關鍵審核事項。

吾等已評估及評價管理層在計算土地增值稅撥備時關鍵控制之設計及運行的有效性。

吾等已委聘內部稅務專家協助吾等對土地增值稅狀況進行審閱，包括審閱 貴集團使用的估計及假設，以及根據與相關稅務部門的溝通及運用吾等的知識及經驗評估稅務風險。吾等亦已重新計算稅項計算結果，並將吾等的計算結果與 貴集團錄得的金額進行比較。

吾等已參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表內有關土地增值稅撥備的披露。

土地增值稅撥備的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3及附註10。

刊載於年報內的其他資料

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吾等的核數師報告。

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

結合吾等對綜合財務報表的審核，吾等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吾等在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於吾等已執行的工作，如果吾等認為其他資料存在重大錯報，吾等需要報告該事實。吾等就此並無任何報告。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而公允的綜合財務報表，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報所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司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，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行職責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標，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報取得合理保證，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。吾等不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，吾等運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等亦：

- 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報的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或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報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果吾等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，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露、以及綜合財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審核的方向、監督及執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括吾等在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的適用行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。吾等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，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等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核項目合夥人為何兆烽。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年3月19日

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	5	34,875,174	25,963,108
銷售成本		(27,162,266)	(20,300,888)
毛利		7,712,908	5,662,220
財務收入		95,302	100,431
其他收入及收益	5	436,406	187,641
銷售及分銷開支		(1,152,834)	(771,495)
行政開支		1,196,128	(988,052)
財務成本	7	(525,246)	(494,863)
其他開支		(80,592)	(49,065)
投資物業的公平值收益	14	437,006	480,869
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(77)	(266)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		992,533	510,165
聯營公司		(182,519)	(68,769)
除稅前溢利	6	6,536,759	4,568,816
所得稅開支	10	(2,717,686)	(1,878,828)
年內溢利		3,819,073	2,689,988
年內其他全面收入，扣除稅項		-	-
年內全面收入總額		3,819,073	2,689,988
以下各項應佔：			
母公司擁有人		3,127,526	2,508,068
非控股權益		691,547	181,920
		3,819,073	2,689,988
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄每股盈利	12	人民幣0.89元	人民幣0.74元

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	354,532	375,297
使用權資產	15	121,185	133,728
投資物業	14	10,952,600	10,506,200
無形資產	16	17,609	18,276
於合營企業的投資	17	2,461,115	1,736,684
於聯營公司的投資	18	4,911,875	2,341,967
按公平值計入損益的金融資產	26	110,300	309,951
遞延稅項資產	19	2,884,290	2,873,970
其他非流動資產	25	1,402,644	1,402,644
非流動資產總值		23,216,150	19,698,717
流動資產			
開發中物業	20	103,990,664	86,103,704
持作出售的竣工物業	21	12,450,866	8,884,710
貿易應收款項	22	24,191	25,360
合約成本資產	23	771,064	481,756
應收關聯方款項	43	7,314,208	7,815,085
預付款項、其他應收款項及其他資產	24	10,455,096	12,243,759
可收回稅項		814,489	685,978
按公平值計入損益的金融資產	26	33,808	5,739
受限制現金	27	5,420,396	3,762,566
已抵押存款	27	438,433	418,642
現金及現金等價物	27	20,732,123	9,218,547
流動資產總值		162,445,338	129,645,846
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	28	12,922,569	8,401,573
其他應付款項及應計費用	29	2,890,303	3,300,649
合約負債	30	69,086,961	56,685,129
應付關聯方款項	43	4,604,199	4,911,899
應付稅項	10	3,783,703	2,763,367
計息銀行及其他借款	31	9,734,431	13,979,311
從資產抵押證券獲得的所得款項	32	770,798	1,156,041
優先票據	33	1,745,743	34,154
公司債券	34	7,056,468	4,035,868
一年內的租賃負債	15	15,637	20,380
流動負債總額		112,610,812	95,288,371
流動資產淨值		49,834,526	34,357,475
資產總值減流動負債		73,050,676	54,056,192

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	31	25,868,005	19,466,254
從資產抵押證券獲得的所得款項	32	2,690,573	3,426,599
優先票據	33	3,549,874	1,706,044
公司債券	34	2,358,100	5,266,794
租賃負債	15	7,402	12,231
遞延稅項負債	19	2,464,316	2,799,068
非流動負債總額		36,938,270	32,676,990
資產淨值			
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	35	35,095	–
儲備	36	21,527,316	16,830,242
非控股權益		21,562,411	16,830,242
		14,549,995	4,548,960
權益總額		36,112,406	21,379,202

林定強先生
董事

陳朝榮先生
董事

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元 附註35	股份溢價 人民幣千元 附註36(a)	資本儲備 人民幣千元 附註36(b)	法定盈餘 儲備 人民幣千元 附註36(c)	資產重估 儲備 人民幣千元 附註36(d)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日	-	-	(144,926)	1,441,003	5,287	13,020,810	14,322,174	3,210,016	17,532,190
年內溢利	-	-	-	-	-	2,508,068	2,508,068	181,920	2,689,988
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	2,508,068	2,508,068	181,920	2,689,988
計提法定盈餘儲備	-	-	-	303,178	-	(303,178)	-	-	-
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	1,157,024	1,157,024
於2019年12月31日及2020年1月1日	-	-	(144,926)*	1,744,181*	5,287*	15,225,700*	16,830,242	4,548,960	21,379,202
年內溢利	-	-	-	-	-	3,127,526	3,127,526	691,547	3,819,073
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	3,127,526	3,127,526	691,547	3,819,073
計提法定盈餘儲備	-	-	-	344,544	-	(344,544)	-	-	-
發行新股	35,095	2,297,175	-	-	-	-	2,332,270	-	2,332,270
收購附屬公司額外權益	-	-	(37,315)	-	-	-	(37,315)	(91,554)	(128,869)
附屬公司非控股股東出資	-	-	16,788	-	-	-	16,788	9,401,042	9,417,830
股息及分派	-	-	-	-	-	(707,100)	(707,100)	-	(707,100)
於2020年12月31日	35,095	2,297,175*	(165,453)*	2,088,725*	5,287*	17,301,582*	21,562,411	14,549,995	36,112,406

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣21,527,316,000元(2019年：人民幣16,830,242,000元)。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		6,536,759	4,568,816
調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	6,13	44,778	54,878
使用權資產折舊	6,15(a)	26,702	26,395
無形資產攤銷	6,16	3,260	3,767
開發中物業確認的減值虧損	6,20	155,979	183,913
持作出售已竣工物業確認的減值虧損	6,21	147,203	265,295
金融資產確認的減值虧損	6,22,24	(572)	83
匯兌收益		(258,649)	–
計入損益的金融資產的公平值收益或虧損		77	266
出售附屬公司的收益	5,40	(21,502)	(97,589)
於業務合併前持有於一間聯營公司投資的重新計量收益	5	(35,052)	–
出售一間聯營公司的收益	5	(51,100)	–
分佔合營企業溢利及虧損	17	(992,533)	(510,165)
分佔聯營公司溢利及虧損	18	182,519	68,769
投資物業的公平值收益	14	(437,006)	(480,869)
出售物業、廠房及設備項目的淨(收益)/虧損		(167)	140
財務成本	7	525,246	494,863
財務收入		(95,302)	(100,431)
開發中物業及持作出售已竣工物業增加		(19,128,872)	(19,575,326)
預付款項及其他應收款項減少/(增加)		1,909,370	(9,214,874)
受限制現金增加		(1,657,830)	(484,500)
已抵押存款增加		(17,534)	(52,040)
貿易應收款項減少		1,835	38,817
合約成本資產增加		(289,308)	(151,276)
貿易應付款項及應付票據增加		4,515,034	2,589,745
應收關聯方款項(增加)/減少		(26,415)	6,784
其他應付款項及應計費用增加		1,844,634	3,179,343
合約負債增加		11,921,902	15,676,127
應付關聯方款項增加		8,299	–
經營所得/(所用)現金		4,811,755	(3,509,069)
已收利息		95,302	100,431
已付稅項		(2,257,143)	(2,288,415)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		2,649,914	(5,697,053)

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	13	(28,171)	(45,515)
購買無形資產	16	(2,624)	(1,565)
投資物業增加	14	(9,394)	(8,150)
收購附屬公司	39	(337,129)	–
出售附屬公司	40	(71,649)	(45,513)
收購按公平值計入損益的金融資產		(31,097)	(218,842)
出售按公平值計入損益的金融資產		202,602	1,228,557
於合營企業及聯營公司的投資		(2,965,533)	(517,890)
收到合營企業的股息		281,330	–
向關聯方作出的墊款	43	(5,790,402)	(11,477,734)
收取向關聯方作出的墊款	43	6,317,694	10,548,600
出售物業、廠房及設備項目		3,351	788
投資活動所用現金流量淨額		(2,431,022)	(537,264)
融資活動所得現金流量			
發行優先票據所得款項	33	3,811,809	1,706,044
發行公司債券所得款項	34	2,355,919	3,959,475
償還發行公司債券所得款項	34	(2,264,000)	(4,728,055)
附屬公司非控股股東出資		8,974,830	611,499
已付利息		(3,790,743)	(2,624,436)
關聯方提供的墊款	43	2,375,210	6,061,726
償還關聯方提供的墊款	43	(2,691,209)	(4,033,640)
資產抵押證券獲得的所得款項	32	–	631,114
償還資產抵押證券所得款項	32	(1,125,593)	(778,274)
已抵押存款(增加)/減少	27	(2,257)	623,025
計息銀行及其他借款所得款項		28,327,547	27,230,410
償還計息銀行及其他借款		(26,044,008)	(23,111,597)
租賃負債付款	15	(25,901)	(26,483)
已付股息	11	(707,100)	–
收購附屬公司額外權益		(128,869)	–
發行新股所得款項		2,332,270	–
融資活動所得現金流量淨額		11,397,905	5,520,808
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		11,616,797	(713,509)
年初現金及現金等價物		9,218,547	9,932,056
外匯匯率變動的淨影響		(103,221)	–
年末現金及現金等價物		20,732,123	9,218,547
現金及現金等價物結餘的分析			
現金及銀行結餘	27	26,590,952	13,399,755
減：受限制現金	27	5,420,396	3,762,566
已抵押存款	27	438,433	418,642
現金流量表所列現金及現金等價物		20,732,123	9,218,547

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司股份於2020年10月29日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於年內，本集團參與物業開發及銷售、物業租賃及提供管理諮詢服務。

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為於開曼群島註冊成立的金輝集團控股有限公司。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
直接持有：					
Jubilance Properties Limited		英屬處女群島	0.003美元	100.00%	投資控股
間接持有：					
金輝投資(香港)有限公司(「金輝投資」)		香港(「香港」)	990港元	100.00%	投資控股
金輝資本投資有限公司(「金輝資本投資」)	(1)	英屬處女群島	50美元	96.00%	融資
金輝北望控股有限公司(「金輝北望控股」)	(1)	香港	10港元	96.00%	投資控股
金輝集團股份有限公司(「金輝集團」)	(1)	中華人民共和國 (「中國」) 中國內地	人民幣 1,800,000元	96.00%	物業開發
北京融輝置業有限公司(「北京融輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣300,000元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
北京金輝居業投資有限公司 (「北京金輝居業投資」)	(1)	中國／中國內地	人民幣98,000元	96.00%	投資控股
北京融輝酒店管理有限公司 (「北京融輝酒店管理」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業管理
福州金輝居業房地產有限公司 (「福州金輝居業房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
北京融輝茗業投資有限公司 (「北京融輝茗業投資」)	(1)	中國／中國內地	人民幣30,000元	96.00%	投資控股
北京金輝原山投資發展有限公司 (「北京金輝原山投資」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業管理
北京居業置業有限公司(「北京居業置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣3,309,447元	96.00%	物業開發及租賃
北京北建陸港國際物流有限公司 (「北京北建陸港國際」)	(1)	中國／中國內地	人民幣124,000元	96.00%	物業開發
天津融輝投資有限公司(「天津融輝投資」)	(1)	中國／中國內地	人民幣200,000元	96.00%	物業開發
天津金輝房地產開發有限公司 (「天津金輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
遼寧金輝置業有限公司(「遼寧金輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,000元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
瀋陽金輝居業房地產有限公司 (「瀋陽金輝居業房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,000元	96.00%	物業開發
重慶融輝房地產有限公司 (「重慶融輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣173,700元	96.00%	物業開發
成都融輝置業有限公司 (「成都融輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,000元	96.00%	物業開發
成都金輝居業置業有限公司 (「成都金輝居業置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業開發
瀋陽融輝居業房地產開發有限公司 (「瀋陽融輝居業房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣582,080元	96.00%	物業開發
合肥盛卓房地產開發有限公司 (「合肥盛卓」)	(2)	中國／中國內地	人民幣200,000元	22.08%	物業開發
瀋陽廣興房地產開發有限公司 (「瀋陽廣興房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣21,000元	96.00%	物業開發
石家莊融輝房地產開發有限公司 (「石家莊融輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業開發
石家莊啟輝房地產開發有限公司 (「石家莊啟輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	64.32%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
福州融輝房地產有限公司 (「福州融輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣105,000元	96.00%	物業開發
福州金輝房地產開發有限公司 (「福州金輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣17,150元	97.20%	物業開發
福州金輝置業有限公司(「福州金輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
融僑(福州)置業有限公司(「融僑(福州)置業」)	(1)	中國／中國內地	30,000美元	57.60%	物業開發
福州融宇房地產有限公司 (「福州融宇房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業開發
福清金輝房地產開發有限公司 (「福清金輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣150,000元	96.00%	物業開發
福清融輝置業有限公司(「福清融輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣80,000元	96.00%	物業開發
福清金利方園房地產有限公司 (「福清金利方園房地產」)	(2)	中國／中國內地	人民幣50,000元	34.56%	物業開發
福清金福新茂房地產有限公司 (「福清金福新茂房地產」)	(2)	中國／中國內地	人民幣200,000元	37.44%	物業開發
福清金輝居業房地產有限公司 (「福清金輝居業房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
福建省平潭居業貿易有限公司 (「福建省平潭居業貿易」)	(1)	中國／中國內地	人民幣510,000元	96.00%	貿易
福建省平潭築嘉居業建築裝飾有限責任公司 (「福建省平潭築嘉居業建築」)	(1)	中國／中國內地	人民幣5,000元	96.00%	建築裝飾
佛山市金輝房地產有限公司 (「佛山市金輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業開發
佛山市鵬輝房地產有限公司 (「佛山市鵬輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業開發
佛山市高明區龍光景駿房地產有限公司 (「佛山市龍光景駿」)	(3)	中國／中國內地	人民幣20,000元	48.00%	物業開發
重慶金輝長江房地產有限公司 (「重慶金輝長江」)	(1)	中國／中國內地	人民幣741,701元	96.00%	物業開發
惠州市恒盛泰房地產開發有限公司 (「惠州市恒盛泰房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣120,000元	96.00%	物業開發
仁壽金輝耀城房地產有限公司 (「仁壽金輝耀城房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,000元	96.00%	物業開發
武漢金輝融宇房地產開發有限公司 (「武漢金輝融宇房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣102,041元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
武漢金輝置業有限公司(「武漢金輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業開發
湖南錦達發房地產有限公司 (「湖南錦達發房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
長沙鴻濤房地產開發有限公司 (「長沙鴻濤房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
荊州金輝融宇房地產開發有限公司 (「荊州金輝融宇房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣110,000元	96.00%	物業開發
西安金輝房地產開發有限公司 (「西安金輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣746,424元	96.00%	物業開發
陝西金輝居業房地產有限公司 (「陝西金輝居業房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業開發
西安金輝居業房地產開發有限公司 (「西安金輝居業房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣392,157元	96.00%	物業開發
西安融輝房地產開發有限公司 (「西安融輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
西安興茂房地產開發有限公司 (「西安興茂房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
西安金輝興業房地產開發有限公司 (「西安金輝興業房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
西安曲江原山置業有限公司 (「西安曲江原山置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
西安曲江合創房地產開發有限公司 (「西安曲江合創房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
西安博朗房地產開發有限公司 (「西安博朗房地產開發」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,000元	96.00%	物業開發
西安金輝融宇房地產開發有限公司 (「西安金輝融宇房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
西安輝耀房地產開發有限公司 (「西安輝耀房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,000元	96.00%	物業開發
西安輝盛房地產開發有限公司 (「西安輝盛房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業開發
陝西楓泓房地產開發有限公司 (「陝西楓泓房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
惠州市順翔房地產開發有限公司 (「惠州市順翔房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業開發
西咸新區輝盛融宇房地產開發有限公司 (「西鹹新區輝盛融宇房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
上海天萃房地產開發有限公司 (「上海天萃房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
蘇州輝耀房地產開發有限公司 (「蘇州輝耀房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
蘇州融輝房地產開發有限公司 (「蘇州融輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
太倉金輝房地產開發有限公司 (「太倉金輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
蘇州金輝華園置業有限公司(「金輝華園」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,000元	96.00%	物業開發
蘇州金輝新園置業有限公司(「金輝新園」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,000元	96.00%	物業開發
杭州融輝置業有限公司(「杭州融輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
杭州京輝置業有限公司(「杭州京輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
杭州融輝銘著實業有限公司 (「杭州融輝銘著實業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
句容恭華房地產開發有限公司 (「句容恭華房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,000元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
<i>間接持有：(續)</i>					
揚州金輝置業有限公司 (「揚州金輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣386,098元	96.00%	物業開發
揚州融輝置業有限公司 (「揚州融輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
揚州萬景置業有限公司 (「揚州萬景置業」)	(2)	中國／中國內地	人民幣555,000元	32.00%	物業開發
淮安金輝置業有限公司 (「淮安金輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
淮安融輝房地產有限公司 (「淮安融輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣200,000元	97.43%	物業開發
淮安融輝居業房地產有限公司 (「淮安融輝居業房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣392,749元	96.00%	物業開發
淮安金輝房地產有限公司 (「淮安金輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
連雲港融輝置業有限公司 (「連雲港融輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
鹽城金輝居業房地產開發有限公司 (「鹽城金輝居業房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
福建金輝安徽房地產有限公司 (「福建金輝安徽房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
安徽融輝置業有限公司(「安徽融輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
安徽啟輝置業有限公司(「安徽啟輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
安徽皖輝置業有限公司(「安徽皖輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	67.20%	物業開發
鎮江融輝置業有限公司(「鎮江融輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發
徐州輝耀房地產開發有限公司 (「徐州輝耀房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,000元	96.00%	物業開發
揚州融宇房地產開發有限公司 (「揚州融宇房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
蘇州啟輝置業有限公司(「蘇州啟輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣300,000元	96.00%	物業開發
鹽城啟輝置業有限公司(「鹽城啟輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣150,000元	96.00%	物業開發
惠州市恒興業房地產開發有限公司 (「惠州市恒興業房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣37,500元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
句容弘源房地產開發有限公司 (「句容弘源房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣466,100元	96.00%	物業開發
武漢耀星房地產開發有限責任公司 (「武漢耀星房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣 1,000,000元	62.40%	物業開發
鎮江融宇房地產開發有限公司 (「鎮江融宇房地產開發」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
重慶金永禾房地產開發有限公司 (「重慶金永禾房地產」)	(4)	中國／中國內地	人民幣200,000元	48.96%	物業開發
安徽金輝房地產開發有限公司 (「安徽金輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
福建鑫聯輝房地產開發有限公司 (「福建鑫聯輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	81.60%	物業開發
武漢三江匯物流投資有限公司 (「武漢三江匯」)	(2)	中國／中國內地	人民幣500,000元	38.40%	物業開發
紹興啟輝置業有限公司 (「紹興啟輝置業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	67.20%	物業開發
西安耀葳置業有限公司 (「西安耀葳置業」)	(1、5)	中國／中國內地	人民幣550,000元	96.00%	物業開發
無錫金輝房地產開發有限公司 (「無錫金輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
南京輝耀房地產開發有限公司 (「南京輝耀房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣110,000元	96.00%	物業開發
鄭州金輝合創房地產開發有限公司 (「鄭州金輝合創」)	(4、6)	中國／中國內地	人民幣612,245元	48.96%	物業開發
深圳市京輝投資有限公司 (「深圳市京輝投資」)	(1、6)	中國／中國內地	人民幣644,000元	57.60%	物業開發
惠州市升捷房地產開發有限公司 (「惠州市升捷房地產」)	(1、6)	中國／中國內地	人民幣260,000元	57.60%	物業開發
蘇州金輝置業有限公司 (「蘇州金輝置業」)	(1、6)	中國／中國內地	人民幣80,000元	67.20%	物業開發
張家港融輝房地產開發有限公司 (「張家港融輝房地產」)	(1、6)	中國／中國內地	人民幣50,000元	67.20%	物業開發
淮安輝耀房地產有限公司 (「淮安輝耀房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
連雲港金輝房地產開發有限公司 (「連雲港金輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發
福清金宸房地產開發有限公司 (「福清金宸房地產」)	(4、6)	中國／中國內地	人民幣200,000元	48.96%	物業開發
福清京海房地產開發有限公司 (「福清京海房地產」)	(4、6)	中國／中國內地	人民幣200,000元	48.96%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	附註	註冊成立／註冊 及營業地點	註冊股本面值 (以千計)	本公司應佔 實際控制權益 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
重慶渝輝耀城房地產開發有限責任公司 (「重慶渝輝耀城」)	(1)	中國／中國內地	人民幣30,000元	96.00%	物業開發
無錫雲輝房地產開發有限公司 (「無錫雲輝房地產」)	(4、6)	中國／中國內地	人民幣200,000元	48.96%	物業開發
福清金海房地產開發有限公司 (「福清金海房地產」)	(1、6)	中國／中國內地	人民幣500,000元	67.20%	物業開發
佛山市禪輝房地產有限公司 (「佛山市禪輝房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	96.00%	物業開發
泉州啟輝房地產開發有限公司 (「泉州啟輝房地產」)	(4、6)	中國／中國內地	人民幣50,000元	48.96%	物業開發
重慶啟輝耀城房地產開發有限公司 (「重慶啟輝耀城」)	(1)	中國／中國內地	人民幣30,000元	96.00%	物業開發
揚州京輝房地產開發有限公司 (「揚州京輝房地產」)	(1、6)	中國／中國內地	193,705美元	64.32%	物業開發
淮安祥輝房地產有限公司 (「淮安祥輝房地產」)	(4、6)	中國／中國內地	人民幣50,000元	48.96%	物業開發
淮安信耀房地產有限公司 (「淮安信耀房地產」)	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	96.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附註：

- (1) 該等實體為本公司的非全資附屬公司，因本公司對其擁有控制權，故入賬列作附屬公司。
- (2) 根據組織章程細則，本集團享有充足的投票權以控制及經營該等實體。因此，該等實體持有其少於50%的權益，該等實體被入賬列作本集團的附屬公司，例如本集團於合肥盛卓持有51%投票權以對其控制及經營。
- (3) 本集團持有佛山市龍光景駿48%的股權，佛山市龍光景駿被入賬列作本集團的附屬公司，因本集團透過其他股權持有人授予的50%股權持有人權利而控制及經營佛山市龍光景駿。
- (4) 本集團持有重慶金永禾房地產、鄭州金輝合創、福清金宸房地產、福清京海房地產、無錫雲輝房地產、淮安祥輝房地產及泉州啟輝房地產48.96%股權，彼等被入賬列作本集團的附屬公司，因本公司的非全資附屬公司持有其51%的股權以控制及經營該公司。
- (5) 年內，本集團的一間附屬公司西安金輝房地產向第三方進一步收購西安耀威置業的49%股權，並於收購完成後擁有西安耀威置業的100%股權。有關收購的進一步詳情載於財務報表附註39。
- (6) 年內，本集團已部分出售其於該等實體的股權，惟並未失去控制權。
- (7) 上表列出董事認為對年內業績有重大影響或構成本集團資產淨值重大部分的本公司的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致篇幅過於冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），包括所有準則及詮釋、國際會計準則（「國際會計準則」）及常設準則詮釋委員會的詮釋）以及香港公司條例的披露規定編製。除投資物業及按公平值計入損益的金融資產按公平值計量外，該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明者外，否則所有金額均約整至最接近的千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2020年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力（即現有的可讓本集團有能力主導投資對象相關活動的權利）影響該等回報時，即取得控制權。

財務報表附註

2020年12月31日

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

倘本公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則本集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表在相同報告期間採用與本公司一致的會計政策編製。自本集團取得控制權之日起合併附屬公司的業績，並繼續合併直至該控制權終止之日。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使這導致非控股權益有赤字結餘。本集團成員公司間交易產生的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支和現金流量於合併時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股權交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價的公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)所產生並於損益確認的任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利(視適用情況而定)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

財務報表附註

2020年12月31日

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就比較年度的財務報表採納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*、國際財務報告準則第3號(修訂本) *業務之定義*及國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本) *重大之定義*。

本集團已就本年度的財務報表首次採納2018年財務報告的概念框架及下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號(修訂本) *Covid-19相關的租金寬減(提早採納)*

2018年財務報告的概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 2018年財務報告的概念框架(「概念框架」)規定一套完整財務報告概念及準則設定，並為制定連貫會計政策的財務報表編製者提供指引以及協助各人士了解及詮釋準則。概念框架包括計量及申報財務表現的新章節、資產及負債終止確認的新指引、以及最新資產及負債界定及確認準則，亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非屬於準則，且其載述的概念概無替代任何準則內的概念或規定。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。
- (b) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就Covid-19疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於新型冠狀病毒疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響2021年6月30日或之前原到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間有效，允許提早應用，並須追溯應用。

截至2020年12月31日止年度，本集團辦公樓租賃的若干每月租金付款已因疫情而獲出租人減低或豁免，且租賃的條款並無其他變更。本集團已於2020年1月1日提早採納該修訂，並選擇在截至2020年12月31日止年度，不就出租人因新型冠狀病毒疫情而給予的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。截至2020年12月31日止期間，因租金優惠而減少的租賃付款已通過取消確認部分租賃負債並計入損益而作為可變租賃付款入賬，而有關金額並不重大。

財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架指引 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則 第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ¹
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間資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,5}
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 ³
國際會計準則第1號(修訂本)	會計政策的披露 ³
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項 ²
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ²
國際財務報告準則2018年至 2020年週期的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則 第41號之修訂 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 未有強制生效日期但可以採用

⁵ 作為於2020年6月頒佈的國際財務報告準則第17號(修訂本)的結果，國際財務報告準則第4號已作出修訂，以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日之前開始的年度期間應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料於下文載述。

國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以2018年3月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就國際財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年10月1日起提前採納該等修訂。由於該等修訂提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的影響。

當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代方案替代時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。

財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則 (續)

倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重述比較資料。

本集團於2020年12月31日有若干根據中國人民銀行所報的匯率以人民幣及外幣計值的計息銀行及其他借款。若該等借款的利率在未來期間被無風險利率代替，本集團將在該等借款符合「經濟上等值」的標準時，在修改該等借款時應用此可行權宜方法，並預期不會因就該等變動應用該等修訂而產生重大修改收益或虧損。

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

國際會計準則第1號(修訂本)澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。獲准提早應用。修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、機器及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。實體必須將該等資產的出售所得款項計入當期損益。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、機器及設備項目。允許提前批准。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號之修訂。預計適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早採納。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號相應闡釋範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

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

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營企業的權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。本集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資內作為其中一部分。

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

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

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

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認定其已收購一項業務。

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

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按於收購日期的公平值重新計量，而任何相應收益或虧損則於損益確認。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。或然代價若分類為權益，則無須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前由持有的收購對象股權的任何公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公平值，於再評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購的商譽，自收購之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

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

倘商譽被分配至某個現金產生單位 (或現金產生單位組別) 並且是被出售之現金產生單位內之業務組成部分，則在釐定出售該業務之收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽將包括於該業務之賬面值內。於此情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值與現金產生單位之保留部分計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及股權投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量 (假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

公平值計量 (續)

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

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

- | | |
|------|---|
| 第一層級 | — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格 (未經調整) |
| 第二層級 | — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察 (直接或間接) 最低級別輸入數據的估值方法 |
| 第三層級 | — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法 |

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末會重新評估分類方法 (根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測 (存貨、金融資產、投資物業及非流動資產／分類為持作出售的出售組別除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

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

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

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士

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

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體 (或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司) 的聯營或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予本集團或本集團相關實體的僱員作為福利；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體 (或該實體母公司) 主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

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

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可作為重置於資產賬面值內予以資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分物業、廠房及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊 (續)

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

樓宇	2.25-4.75%
汽車	11.25-31.67%
辦公設備及電子裝置	18.00-32.33%
租賃物業裝修	按租賃期與收益期兩者的較短者為準

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

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業、廠房及設備的項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度在損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程乃指興建中之樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括建築期間的直接建築成本及相關借貸資金的資本化借款成本。在建工程將於落成並可供使用後重新歸入適當之物業、機器及設備類別。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益 (包括作為使用權資產持有之租賃物業，而此項物業另行符合投資物業的定義)。該等物業初始按成本 (包括交易成本) 計量。於初始確認後，投資物業按反映各報告期末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生年度歸入損益。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途當日的公平值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據「物業、廠房、設備與折舊」項下有關自有物業的政策把該物業入賬及／或根據「使用權資產」項下有關持作使用權資產的政策把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則根據上文「物業、廠房、設備與折舊」項下的政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益中確認。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資物業 (續)

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

- (a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；
- (b) 開始發展作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；
- (c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或
- (d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期內有關物業直接應佔的其他成本。

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

持作出售的竣工物業

持作出售的竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本包括未出售物業應佔發展成本。可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的銷售開支，或管理層按當時的市況估計預計售價釐定。

分配房地產開發成本

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

無形資產 (商譽除外)

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

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

無形資產 (商譽除外) (續)

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並使用直線法於其2至10年的估計可使用年期內進行攤銷。本集團通常將收益率較高及成本較低的互聯網軟件 (如微信應用) 分類至2年的較短使用年期，將可完美契合運營及技術更新及維護需求頻率低的高兼容性及服務輸出能力穩定的系統軟件 (如ERP系統) 分類至10年的較長使用年期。

終止確認無形資產而產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量並於終止確認資產的期間在損益內確認。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約分類為或包含租賃。

本集團作為承租人

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

(a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期 (即相關資產可供使用之日) 確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產租賃期及估計可使用年期 (以較短者為準) 按直線法計提折舊，如下：

土地使用權	40至50年
辦公樓宇	3至5年

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

當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「開發中物業」或「持作出售的竣工物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。若使用權資產符合投資物業之定義，則其列入投資物業。根據本集團「投資物業」政策，相關使用權資產初始按成本計算，隨後按公平值計算。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

於租賃開始日期確認以租賃期內的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款,以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價,及如果租賃期限反映了本集團行使終止租賃選擇權,則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時,不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時,由於租賃中所隱含的利率不易確定,則本集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後,租賃負債的金額將會增加,以反映利息的增加及減少租賃付款。此外,如有修改、租賃期限發生變化、租賃付款變化(例如因指數或利率變化導致的租賃付款變更)或相關資產的購買選擇權的評估變更,租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免適用於其機械及設備的短期租賃,即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。確認低價值資產的租賃豁免亦適用於被認為低價值的辦公設備及電子裝置的租賃。

當本集團就低價值資產簽訂租賃,則本集團決定是否按個別租賃基準將該租賃予以資本化。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為支出。

本集團作為出租人

倘本集團為出租人,於租賃開始時(或修改租賃時)將其各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部分時,本集團根據其相對獨立出售價格基準將合約中代價分配予各個部分。租金收入於租期內按直線法列賬並按其經營性質計入損益中的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值,並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

轉讓相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報予承租人的租賃歸類為經營租賃。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

於始時日期時，租賃資產之成本乃按租賃付款及相關付款 (包括初始直接成本) 之現值撥充資本，並作為相等於租賃中投資淨額的金額計入應收款項。該等租賃之收入於損益中確認，以於租期內提供一個定期扣減比率。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

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

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法 (即不調整重大融資成分的影響) 的貿易應收款項外，本集團初步按公平值 (倘金融資產並非按公平值計入損益) 另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息 (「純粹為支付本金及利息」) 的現金流量。現金流並非純粹為支付本金及利息的金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量且不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產以持有金融資產收取合約現金流為目的按業務模式持有，而按公平值計入其他全面收入進行分類及計量的金融資產同時以持有收取合約現金流及出售為目的按業務模式持有。未按照上述業務模式持有的金融資產則以公平值計入損益進行分類及計量。

所有一般買賣之金融資產於交易日期 (即本集團承諾購買或出售資產之日期) 予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本計量的金融資產 (債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

按公平值計入損益的金融資產

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

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益的衍生工具及股權投資。股權投資的股息分類為按公平值計入損益的金融資產，在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團且股息能夠被可靠計量時，亦於損益中確認為其他收入。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產的部分或同類金融資產組別的部分)主要在下列情況下終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若本集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則本集團按本集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

本集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個存續期預期信貸虧損）。

於各報告期末，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時，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，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

於若干情況下，倘若內部或外部資料顯示，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

- | | |
|------|--|
| 第一階段 | — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具 |
| 第二階段 | — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具 |
| 第三階段 | — 於報告日期出現信貸減值（但並非購入或原已出現信貸減值），且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產 |

簡化方法

並無重大融資成分或本集團應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，本集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗，評估預期虧損率，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分的貿易應收款項及租賃應收款項而言，本集團在計算預期信貸虧損時選擇採納上述政策的簡化方法作為其會計政策。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具 (如適用)。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括計息銀行及其他借款、公司債券、資抵押債券的所得款項及優先票據 (統稱為「貸款及借款」)、租賃負債、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應付關連方款項。

後續計量

金融負債隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本列賬的金融負債 (貸款及借款)

於初始確認後，貸款及借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法確認為損益。

計算攤銷成本時，計及購買時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益的財務成本。

財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約為因特定借款人未能根據債務工具之條款於債項到期時還款，而本集團須向有關持有人作出彌償虧損之合約。財務擔保合約初步按公平值確認為負債，並就作出擔保所直接應佔交易成本作出調整。初始確認後，本集團會以下列兩者之較高者計算財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認之金額減 (如適用) 已確認之累計收入金額。

終止確認金融負債

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸款方授予條款差異重大的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則此類變更或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

現金及現金等價物

編製綜合現金流量表時，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，但須扣減應要求即時償還及構成本集團現金管理組成部分的銀行透支。

編製綜合財務狀況表時，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金 (包括定期存款)，以及與現金性質類似的用途不受限制的資產。

撥備

倘若本集團因過往事件須承擔現時責任 (法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源流出，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入綜合損益及其他全面收益表的財務成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按報告期末已實施或實質已實施的稅率 (及稅法) 計算，並已考慮到本集團營運所在國家的現行詮釋及慣例。

按負債法就報告期末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司、合營企業及聯營公司投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

所有可扣減暫時性差異以及結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司、合營企業及聯營公司投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被收回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以報告期末已實施或實際已實施的稅率（及稅法）為基準。

僅當本集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體（於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產並結算負債）徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取政府補助且符合所有附帶條件，則有關補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

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

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映本集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約包括融資組成部分，而該部分就轉讓商品或服務予客戶而為客戶提供超過一年的重大財務利益，則收益按應收款項現值(採用將於本集團與客戶於合約開始時所進行獨立融資交易所反映的貼現率貼現)計量。倘合約包括為本集團提供超過一年的重大財務利益的融資組成部分，則根據該合約確認的收益包括合約負債按實際利率法附加的利息費用。對於自客戶付款的時間至轉讓該承諾商品或服務的時間之間的期間為一年或以下的合約，交易價格不會因重大融資組成部分的影響而作出調整，使用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法。

a. 物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。

釐定交易價格時，本集團就重大融資成分的影響調整承諾的代價金額。

對於物業控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約，收益於客戶取得竣工物業的實際管有權或合法業權且本集團已有現時收款權並可能收到代價時確認。

b. 管理諮詢服務

就物業項目開發提供支持服務產生的諮詢服務收入於提供相關服務且客戶於實體履約時同時收到並消耗實體履約提供的利益時予以確認。

其他來源收益

租金收入

租金收入於租期內按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其出現的會計期間內確認為收入。

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法確認，所採用利率於金融工具的預計年內將估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

收益確認 (續)

其他來源收益 (續)

股息收入

股息收入在股東收取款項的權利確立，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，並且股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約負債

倘客戶於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時 (以較早者為準) 確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收入 (即相關貨品或服務轉讓予客戶)。

合約成本資產

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合所有下列條件，則將履行客戶合約產生的成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行 (或持續履行) 日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本資產乃按與轉讓資產相關貨品或服務予客戶一致的系統基準攤銷並自損益扣除。其他合約成本於產生時支銷。

僱員退休福利

退休金計劃

本公司及其於中國內地運營的附屬公司之僱員須參加由地方市政府運營的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的一定比例向中央退休金計劃供款。本公司於中央退休金計劃的唯一責任為作出所需供款。中央退休金計劃項下概無沒收供款可用作減少未來年度應付的供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

本集團亦根據強制性公積金計劃 (「強積金計劃」) 條例的規則和規例，為其於香港的所有僱員參與一項退休金計劃，該計劃屬一項定額供款退休計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。強積金計劃項下概無沒收供款可用作減少未來年度應付的供款。該退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

借貸成本

收購、建築或生產未完成資產 (即需要經過相當長的一段時間方可作擬定用途或出售的資產) 直接應佔的借貸成本乃撥作資產成本的一部分。當資產基本可作擬定用途或出售時，該等借貸成本終止資本化。

尚未用於未完成資產開支的特定借貸的短期投資收入乃自資本化借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間支銷。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

借貸成本 (續)

借款成本包括外幣借貸產生之利息開支、財務費用及匯兌差額，惟有關成本須視為利息成本之調整。為利息成本調整之外匯盈虧包括倘實體於其功能貨幣借出資金涉及之借款成本及實際涉及外幣借款之借貸成本之間之外匯差額。該等金額乃根據獲得借款時的遠期匯率估計得出。

當興建合資格資產需時超過一個會計期間，合資格資本化之外匯差額金額於各年度期間釐定，並受限於功能貨幣借貸之假定利息金額及涉及外幣借款之實際利息之差額。於過去數年不符合資本化標準之外匯差額將不會於其後數年予以資本化。

股息

末期股息於經股東在股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息在財務報表附註中披露。

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力，因此中期股息的建議及宣派同時進行。因而，中期股息於提出建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

本集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣呈列，因為本集團的主要營運在中國進行。本集團實體入賬的外幣交易初始使用其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末適用的功能貨幣匯率換算。貨幣項目的結算或換算產生的差額於損益確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目使用初始交易日期的匯率換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。按公平值計量的非貨幣項目換算產生的收益或虧損按與該項目的公平值變動收益或虧損的確認一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

在終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、費用或收入的匯率，首次交易日為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多次支付或收取預付款項，本集團會釐定各項支付或收取預付代價的交易日期。

財務報表附註

2020年12月31日

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出影響收益、開支、資產與負債呈報金額及相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能引致日後須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

管理層在應用本集團會計政策的過程中，除有關估計外，亦作出下列對財務報表中確認的數額有最重大影響的判斷：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其物業投資組合訂立商業物業租約。基於對安排條款及條件的評估，如租期不構成商用物業之經濟年度的主要部分，且最低租賃款項現值未達到商用物業的絕大部分公平值，本集團已決定保留該物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

投資物業與自用物業的分類

本集團釐定一項物業是否符合資格列作投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業指持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。因此，本集團考慮一項物業所產生的現金流量是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。若干物業包括部分持作賺取租金或資本增值，而其他部分則持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分物業可以獨立出售或根據融資租賃獨立出租，本集團會就各部分獨立入賬。倘該等部分物業不可獨立出售，則僅當持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分微不足道時，該物業方為投資物業。判斷按獨立物業基準釐定配套服務是否非常重要，以致該物業不符合資格列作投資物業。

附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃以本集團是否於被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為依據，當中涉及通過分析各種因素（包括本集團對被投資公司主要決策權的陳述），如董事會會議及股東大會以及其他事實及情況作出的判斷。

附屬公司會合併入賬，即該公司的各項資產、負債及交易逐項納入本集團的綜合財務報表，而合營企業及聯營公司的權益則在綜合財務狀況表中入賬列作投資。

財務報表附註

2020年12月31日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。管理層釐定可確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平，以及未來稅務規劃策略，作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註19。

重大融資成分

於釐定交易價格時，倘訂約方所商定的付款時間為本集團提供重大融資利益，則本集團會根據金錢時間價值影響調整承諾的代價金額。

自客戶收取的若干預付款項為本集團提供重大融資利益。雖然政府規定本集團須將預售所得所有按金及分期付款存放在利益相關者賬戶中，但本集團能自該等預付款項中獲益，此乃由於其能自該賬戶中提取款項用於支付該項目的建築成本。實際收取的預付款項可減少本集團對其他融資來源的倚賴。

融資成分金額於訂立合約時進行估計。合約訂立後，不會就利率變動或其他情況 (如信貸風險變動) 更新貼現率。融資期間自收取付款之時起計直至向客戶轉移貨品時結束。

估計不明朗因素

有關於報告期末估計不明朗因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，載列如下。

開發中物業及持作出售已竣工物業撥備

本集團開發中物業及持作出售已竣工物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。本集團根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若竣工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及持作出售已竣工物業計提撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計發生變動的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時須以目前有效的稅法、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷依據。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所發生的期間對所得稅及稅項撥備產生影響。

財務報表附註

2020年12月31日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層按照中國相關稅法及法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額會在所發生的期間對土地增值稅開支及相關撥備產生影響。

非金融資產 (商譽除外) 減值

本集團於各年末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象。在有跡象表明非金融資產的賬面值不可收回時測試其他非金融資產是否減值。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額 (為其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)，則存在減值。

依據按公平原則交易類似資產的約束性銷售交易中可得的資料或可觀察到的市價減出售資產的增量成本計算公平值減出售成本。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當的貼現率來計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

按公平值列賬的投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師提供的評估市值重新估值。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在重大差異。進行估計時，本集團考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，並使用主要基於各年末的市況作出的假設進行估計。

遞延稅項資產

倘可能具有應課稅利潤抵銷虧損，則會就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅利潤可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。

4. 經營分部資料

管理層監控本集團業務 (包括物業開發、物業租賃及提供管理諮詢服務) 的經營業績。物業租賃及提供管理諮詢服務並未貢獻重大收益，故物業開發為本集團的唯一可報告經營分部，且並無呈列其他經營分部分析。

財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

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

有關主要客戶的資料

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

5. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收益	34,538,561	25,610,326
其他來源收益		
物業租賃收入	336,613	352,782
	34,875,174	25,963,108

客戶合約收益

(a) 分列收益資料

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貨品或服務種類：		
物業銷售	34,380,524	25,037,479
物業管理服務	-	517,219
管理諮詢服務	158,037	55,628
客戶合約收益總額	34,538,561	25,610,326
收益確認時間：		
於某一時間點轉讓的物業	34,380,524	25,037,479
於一段時間內轉讓的服務	158,037	572,847
客戶合約收益總額	34,358,561	25,610,326

財務報表附註

2020年12月31日

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合約收益 (續)

(a) 分列收益資料 (續)

下表載列本報告期確認的收益金額 (其於報告期初計入合約負債及自先前期間履行的履約責任而確認)：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
報告期初計入合約負債的已確認收益：		
物業銷售	26,381,422	20,091,303

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任乃於交付物業後獲履行，且本集團可能已收到款項或有權收到款項。

管理諮詢服務

就管理諮詢服務而言，本集團按其金額等於發票額之權利確認收益，而發票額之權利與本集團迄今為止給客戶所履行義務之價值直接對應。本集團已選擇可行簡化方案，並無披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分管理諮詢服務合約並無固定年期。預交付及諮詢服務合約的年期一般設定為於合約對方通知本集團不再需要該等服務時屆滿。

於12月31日分配至剩餘履約責任 (未履行或部分未履行) 的交易價格金額如下：

預期確認為收益的金額：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	42,795,431	33,250,619
一年後	35,366,277	33,207,634
	78,161,708	66,458,253

財務報表附註

2020年12月31日

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合約收益 (續)

(b) 履約責任 (續)

其他收入及收益之分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益		
出售附屬公司的收益 (附註40)	21,502	97,589
出售一間聯營公司的收益	51,100	–
於業務合併前持有的於一間聯營公司投資的重新計量收益	35,052	–
補貼收入	1,587	8,419
沒收按金	10,573	14,247
按公平值計入損益的金融資產的投資收入	16,907	63,330
出售物業、廠房及設備項目的收益	167	16
匯兌收益	293,569	–
其他	5,949	4,040
	436,406	187,641

財務報表附註

2020年12月31日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃在扣除／(計入)下列各項後列賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售存貨成本(不包括開發中物業及持作出售物業的確認減值虧損)	26,796,159	19,407,407
已提供服務成本	62,925	444,273
開發中物業的確認減值虧損	155,979	183,913
持作出售物業的確認減值虧損	147,203	265,295
金融資產減值	(572)	83
物業、廠房及設備折舊	44,778	54,878
無形資產攤銷	3,260	3,767
使用權資產折舊	26,702	26,395
租賃開支	3,768	4,653
核數師薪酬	9,225	5,413
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	419,137	583,756
退休金計劃供款及社會福利	31,034	97,893

7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貸款及借款利息	3,869,507	3,644,387
租賃負債利息	2,170	3,018
合約收益產生的利息開支	600,536	553,127
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	4,472,213	4,200,532
減：資本化利息	(3,946,967)	(3,705,669)
	525,246	494,863

財務報表附註

2020年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬

董事及最高行政人員於以下年度的薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金	376	250
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	4,099	3,516
績效獎金	5,070	—
退休金計劃供款及社會福利	156	246
	9,325	3,762
	9,701	4,012

(a) 獨立非執行董事

謝日康先生、鍾創新先生及張化橋先生於2020年10月5日獲委任為本公司的獨立非執行董事。

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
謝日康先生	63	—
鍾創新先生	63	—
張化橋先生	250	250
	376	250

年內並無其他應付獨立非執行董事酬金(2019年：零)。

財務報表附註

2020年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事及最高行政人員

林定強先生為本公司主席兼執行董事。林宇先生於2019年10月17日獲委任為執行董事兼執行總裁。陳朝榮先生於2019年10月17日獲委任為執行董事。黃俊泉先生於2019年10月17日獲委任為執行董事兼高級副總裁。

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	退休金計劃 供款及 社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2020年				
執行董事：				
— 林定強先生	361	—	—	361
— 林宇先生	361	2,200	—	2,561
— 陳朝榮先生	1,751	1,470	78	3,299
— 黃俊泉先生	1,626	1,400	78	3,104
	4,099	5,070	156	9,325
2019年				
執行董事：				
— 林定強先生	361	—	—	361
— 林宇先生	361	—	—	361
— 陳朝榮先生	1,622	—	123	1,745
— 黃俊泉先生	1,172	—	123	1,295
	3,516	—	246	3,762

年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

財務報表附註

2020年12月31日

9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括兩名董事（2019年：一名董事），其薪酬詳情載於上文附註8。三名（2019年：四名）既非本公司董事亦非最高行政人員的最高薪僱員於年內的薪酬詳情如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼、花紅及實物福利	3,445	9,437
績效獎金	4,600	–
退休金計劃供款及社會福利	204	555
	8,249	9,992

薪酬介乎下列區間的非董事亦非最高行政人員的最高薪僱員人數如下：

	僱員數目	
	2020年	2019年
零至2,000,000港元	–	–
2,000,001港元至2,500,000港元	–	3
2,500,001港元至3,000,000港元	–	1
3,000,001港元至3,500,000港元	2	–
3,500,001港元至4,000,000港元	1	–
	3	4

本集團概無向本公司董事及五名最高薪人員支付酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償。

財務報表附註

2020年12月31日

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至2020年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤。

除以下附屬公司外，本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅：

公司名稱	企業所得稅
------	-------

重慶金輝長江*	15%
---------	-----

* 根據國家稅務總局頒佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(2012第12號)，以及由財政部、國家稅務總局及國家發展和改革委員會聯合頒佈的《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(2020第23號)，自2011年至2030年，本集團附屬公司重慶金輝長江合資格享有15%的西部地區企業稅收優惠稅率。

土地增值稅乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	1,528,152	1,375,919
土地增值稅	1,609,553	1,107,069
遞延稅項(附註19)	(420,019)	(604,160)
年內稅項支出總額	2,717,686	1,878,828

財務報表附註

2020年12月31日

10. 所得稅(續)

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	6,536,759	4,568,816
按法定所得稅率計算	1,634,190	1,142,204
特定省份或當地機構制定的較低稅率	(124,092)	(40,271)
不可扣稅開支	28,614	12,863
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(202,504)	(110,349)
可扣減暫時性差異及過往年度可動用之稅項虧損	(108,169)	(88,539)
未確認可扣減暫時性差異及稅項虧損	283,532	130,863
過往年度即期稅項調整	(1,050)	1,755
土地增值稅撥備	1,609,553	1,107,069
土地增值稅的稅務影響	(402,388)	(276,767)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	2,717,686	1,878,828

於本年度分佔合營企業及聯營公司應佔稅項支出為人民幣394,199,000元(2019年：人民幣212,078,000元)。於本年度分佔合營企業及聯營公司應佔稅項抵免為人民幣124,194,000元(2019年：人民幣64,946,000元)。以上均計入綜合損益表內「分佔合營企業及聯營公司溢利及虧損」項下。

綜合財務狀況表內的應付稅項呈列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付稅項：		
企業所得稅	1,176,820	660,586
土地增值稅	2,606,883	2,102,781
應付稅項總額	3,783,703	2,763,367

財務報表附註

2020年12月31日

11. 股息

於2020年7月2日，本公司宣派股息100.00百萬美元，其中50.00百萬美元及50.00百萬美元已分別於2020年7月及9月派付。

於報告期末後，董事已建議派付2020年末期股息每股普通股0.32港元（相當於人民幣0.27元）（自本公司之股份溢價賬派發），總計約人民幣1,092,211,290元，須待股東於應屆股東周年大會上批准後方可作實。建議於報告期末後派付末期股息，因而於報告期末時並未確認為負債。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數3,509,790,134股（2019年：3,399,999,998股）計算。

用以計算截至2020年及2019年12月31日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數乃根據於2019年10月17日本公司1股股份、於2020年3月6日本公司發行1股股份及根據於2020年10月29日發生的資本化發行而發行的本公司3,399,999,998股普通股（猶如根據資本化發行而發行的該等額外股份已於截至2020年及2019年12月31日止年度全年已發行）計算得出。於2020年10月29日，本公司發行600,000,000股新普通股。於2020年11月25日，超額配股權獲部分行使且本公司配發及發行45,227,000股額外股份。

截至2020年及2019年12月31日止年度，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度並無發行任何潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	3,127,526	2,508,068
	股份數目	
	2020年	2019年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	3,509,790,134	3,399,999,998
每股盈利		
基本及攤薄	人民幣0.89元	人民幣0.74元

財務報表附註

2020年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備及 電子裝置 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
於2019年12月31日及 2020年1月1日：					
成本	429,909	147,161	69,802	61,861	708,733
累計折舊	(108,223)	(127,919)	(53,454)	(43,840)	(333,436)
賬面淨值	321,686	19,242	16,348	18,021	375,297
於2020年1月1日，扣除累計折舊	321,686	19,242	16,348	18,021	375,297
添置	-	2,541	9,954	15,676	28,171
出售	-	(2,922)	(262)	-	(3,184)
收購附屬公司(附註39)	-	-	20	-	20
出售附屬公司(附註40)	-	-	(36)	(958)	(994)
年內已撥備折舊(附註6)	(16,804)	(3,841)	(6,826)	(17,307)	(44,778)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	304,882	15,020	19,198	15,432	354,532
於2020年12月31日：					
成本	429,909	143,640	77,478	73,564	724,591
累計折舊	(125,027)	(128,620)	(58,280)	(58,132)	(370,059)
賬面淨值	304,882	15,020	19,198	15,432	354,532

財務報表附註

2020年12月31日

13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備及 電子裝置 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
於2018年12月31日及 2019年1月1日：					
成本	414,502	147,438	78,239	47,108	687,287
累計折舊	(87,956)	(127,089)	(54,277)	(25,253)	(294,575)
賬面淨值	326,546	20,349	23,962	21,855	392,712
於2019年1月1日，扣除累計折舊	326,546	20,349	23,962	21,855	392,712
添置	15,407	6,050	7,507	16,551	45,515
出售	-	(732)	(196)	-	(928)
出售附屬公司	-	(813)	(4,877)	(1,434)	(7,124)
年內已撥備折舊(附註6)	(20,267)	(5,612)	(10,048)	(18,951)	(54,878)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	321,686	19,242	16,348	18,021	375,297
於2019年12月31日：					
成本	429,909	147,161	69,802	61,861	708,733
累計折舊	(108,223)	(127,919)	(53,454)	(43,840)	(333,436)
賬面淨值	321,686	19,242	16,348	18,021	375,297

於2020年12月31日，本集團總賬面值為人民幣24,049,000元(2019年：人民幣28,088,000元)的物業、廠房及設備已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

於2020年12月31日，本集團總賬面值為人民幣23,468,000元(2019年：人民幣24,071,000元)的物業、廠房及設備已質押，為本集團的資產抵押證券作抵押(附註32)。

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業

	在建 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的賬面值	865,076	8,870,188	9,735,264
添置	8,150	-	8,150
轉撥自			
開發中物業(附註20)	93,652	-	93,652
持作出售的竣工物業(附註21)	-	188,265	188,265
轉撥	(254,118)	254,118	-
公平值調整所得收益淨額	60,240	420,629	480,869
於2019年12月31日及2020年1月1日的賬面值	773,000	9,733,200	10,506,200
添置	9,394	-	9,394
轉讓	(140,394)	140,394	-
公平值調整所得收益淨額	22,100	414,906	437,006
於2020年12月31日的賬面值	664,100	10,288,500	10,952,600

本集團的投資物業位於中國內地。本集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估於2020年12月31日重估為人民幣10,952,600,000元(2019年：人民幣10,506,200,000元)。本集團的高級財務經理及集團財務總監經本公司董事會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。本集團的高級財務經理已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

於2020年12月31日，本集團總賬面值為約人民幣3,091,386,000元(2019年：人民幣2,092,171,000元)的投資物業已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

於2020年12月31日，本集團總賬面值為人民幣5,064,000,000元(2019年：人民幣4,811,200,000元)的投資物業已質押，為本集團的資產抵押證券作抵押(附註32)。

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業(續)

公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

	於2020年12月31日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	-	-	664,100	664,100
已竣工	-	-	10,288,500	10,288,500
	-	-	10,952,600	10,952,600

	於2019年12月31日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	-	-	773,000	773,000
已竣工	-	-	9,733,200	9,733,200
	-	-	10,506,200	10,506,200

於本年度，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(2019年：零)。

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均 12月31日	
			2020年	2019年
已竣工商業物業	收益法	預期租金價值(每平方米及每日)	人民幣0.6元至 人民幣14.3元	人民幣0.6元至 人民幣13.5元
		資本化率	3%-6%	3%-6%
在建商業物業	剩餘價值法	預期租金價值(每平方米及每日)	不適用	人民幣1.7元至 人民幣5.6元
		資本化率	不適用	3.5%-5.5%
		預期利潤率	不適用	10%-20%
	資產基礎法	預期銷售價格(每平方米)	人民幣9,559元至 人民幣9,852元	人民幣8,306元至 人民幣9,102元

已竣工商業物業的公平值乃使用收益法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，亦曾考慮參考相關市場可資比較的销售交易。

估計租金價值大幅增加／減少將導致投資物業的公平值大幅增加／減少。資本化率大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少／增加。

在建商業物業的公平值於建設初期使用資產基礎法釐定。資產基礎法是使用市場比較法來評估土地使用權的公平值，並考慮該建設及安裝產生成本的賬面值以獲得在建項目的公平值。

該等在建投資物業於建設初期階段的預期值越高，則公平值越高。

財務報表附註

2020年12月31日

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團有辦公室樓宇租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為40至50年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。辦公室樓宇的租期通常為3至5年。辦公室設備的租期通常為12個月或以下及／或個別價值較低的設備。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	土地使用權 人民幣千元	辦公樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	105,254	36,637	141,891
添置	–	19,427	19,427
出售	(395)	–	(395)
出售附屬公司	(800)	–	(800)
折舊費用(附註6)	(3,680)	(22,715)	(26,395)
於2019年12月31日及2020年1月1日	100,379	33,349	133,728
添置	–	14,159	14,159
折舊費用(附註6)	(3,170)	(23,532)	(26,702)
於2020年12月31日	97,209	23,976	121,185

於2020年12月31日，本集團總賬面值為約人民幣4,624,000元(2019年：人民幣4,902,000元)的土地使用權已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

於2020年12月31日，本集團總賬面值為人民幣20,302,000元(2019年：人民幣20,854,000元)的土地使用權已質押，為本集團的資產抵押證券作抵押(附註32)。

財務報表附註

2020年12月31日

15. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	32,611	36,649
新租賃	14,159	19,427
年內確認的利息增加	2,170	3,018
付款	(25,901)	(26,483)
於12月31日的賬面值	23,039	32,611
分析為：		
即期部分	15,637	20,380
非即期部分	7,402	12,231

租賃負債的賬齡分析披露於財務報表附註46。

(c) 有關租賃於損益內確認金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	2,170	3,018
其他使用權資產折舊開支	26,702	26,395
與短期租賃有關的開支 (附註6)	3,241	4,257
與低價值資產有關的開支 (附註6)	527	396
於損益內確認款項總額	32,640	34,066

(d) 租賃現金流出總額披露於財務報表附註37(c)。

財務報表附註

2020年12月31日

15. 租賃 (續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)。租賃條款一般要求租戶支付抵押按金並根據當時現時市場狀況對租金進行定期調整。本集團確認的年內租金收入為人民幣336,613,000元(2019年:人民幣352,782,000元),其詳情載於財務報表附註5。

於2020年12月31日,本集團於日後期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下:

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	373,354	415,328
一年以上但兩年以內	337,388	279,154
兩年以上但三年以內	276,198	232,987
三年以上但四年以內	319,172	164,437
四年以上但五年以內	184,218	119,570
五年以上	407,146	180,599
	1,897,476	1,392,075

16. 無形資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
軟件		
於1月1日		
成本	34,021	32,456
累計攤銷	(15,745)	(11,978)
於1月1日的成本,扣除累計攤銷	18,276	20,478
添置	2,624	1,565
出售附屬公司(附註40)	(31)	-
年內已撥備攤銷(附註6)	(3,260)	(3,767)
於12月31日	17,609	18,276
成本	36,582	34,021
累計攤銷	(18,973)	(15,745)
賬面淨值	17,609	18,276

財務報表附註

2020年12月31日

17. 於合營企業的投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔資產淨值	2,461,115	1,736,684

本集團於合營企業的應收及應付款項結餘披露於財務報表附註43。

(a) 本集團主要合營企業的詳情如下：

公司名稱	註冊股本及年份	註冊地點的面值 (人民幣千元)	本集團應佔 所有權權益 的法定百分比	主要活動
揚州啟輝置業有限公司* (「揚州啟輝」)	中國揚州2017年	100,000	18.98%	物業開發
連雲港金輝置業公司 (「連雲港金輝」)	中國連雲港2017年	50,000	51.00%	物業開發
南京乾景房地產開發有限公司 (「南京乾景房地產」)	中國南京2015年	170,000	60.00%	物業開發
福清金輝置業有限公司 (「福清金輝」)	中國福清2014年	50,000	50.00%	物業開發
佛山市啟輝房地產開發有限公司 (「佛山市啟輝房地產」)	中國佛山2017年	110,000	51.00%	物業開發
太倉輝盛房地產開發有限公司 (「太倉輝盛房地產」)	中國太倉2017年	300,000	16.00%	物業開發
重慶金佳禾房地產開發有限公司 (「重慶金佳禾房地產」)	中國重慶2017年	1,300,000	49.00%	物業開發
重慶金碧雅居房地產開發有限公司 (「重慶金碧雅居房地產」)	中國重慶2017年	400,000	34.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

17. 於合營企業的投資 (續)

(a) 本集團主要合營企業的詳情如下：(續)

根據該等公司的投資框架協議及組織章程細則，該等公司的所有股東決議案需經全體股東一致決定。因此，該等公司於年內入賬列為本集團的合營企業。

* 根據該公司的投資框架協議及組織章程細則，揚州啟輝的所有股東決議案需經全體股東一致決定。因此，該實體於報告期內入賬列為本集團的合營企業，本集團持有其18.98%股權。同時，根據本集團與揚州啟輝的其他股權持有人訂立的合約（「合約A」）及合約A中規定的利潤分成安排，本集團有權從若干特定資產獲得50%回報，且根據國際會計準則第28號，本集團採用權益法確認其分佔揚州啟輝的損益。

(b) 重慶金佳禾房地產、福清金輝及揚州啟輝均被視為本集團的重要合營企業，與中國內地其他合營企業合夥共同開發一項物業開發項目，且該等合營企業以權益法入賬。

下表列示重慶金佳禾房地產的財務資料的概要：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	36,859	343,100
其他流動資產	6,280,812	6,987,951
流動資產	6,317,671	7,331,051
非流動資產	74,702	107,902
流動負債	(3,289,276)	(4,595,488)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	(508,348)	(709,345)
資產淨值	2,594,749	2,134,120
與本集團於合營企業的權益對賬：		
本集團的所有權比例	49%	49%
本集團分佔合營企業資產淨值	1,271,427	1,045,719
收益	2,485,235	3,110,268
開支	(1,041,675)	(2,197,686)
稅項	(408,787)	(170,416)
年內溢利	1,034,773	742,166
年內全面收入總額	1,034,773	742,166

財務報表附註

2020年12月31日

17. 於合營企業的投資 (續)

(b) (續)

下表列示福清金輝及揚州啟輝於截至2020年12月31日止年度的財務資料的概要：

	福清金輝 人民幣千元	揚州啟輝 人民幣千元
現金及現金等價物	280,515	63,801
其他流動資產	548,597	415,761
流動資產	829,112	479,562
非流動資產	254,545	79
流動負債	(276,957)	(300,963)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	(271,600)	—
資產淨值	535,100	178,678
與本集團於合營企業的權益對賬：		
本集團所佔擁有權比例	50%	50%
本集團分佔合營企業資產淨值	267,550	89,339
收益	2,110,401	885,632
開支	(1,084,062)	(600,234)
稅項	(488,908)	(109,925)
年內溢利	537,431	175,473
年內全面收入總額	537,431	175,473

財務報表附註

2020年12月31日

17. 於合營企業的投資 (續)

(c) 下表列示本集團並非個別屬重大的合營企業的合併財務資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔合營企業年內溢利及虧損	129,042	146,504
分佔合營企業全面收入總額	129,042	146,504
本集團於合營企業投資的總賬面值	832,799	690,965

本公司董事認為，因於合營企業的投資被認為可完全收回，故於2020年12月31日無需計提減值撥備（2019年：零）。合營企業於該等財務報表內使用權益法入賬。

18. 於聯營公司的投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔資產淨值	4,911,875	2,341,967

本集團與聯營公司的應收及應付款項結餘披露於財務報表附註43。

(a) 本集團重大聯營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本的面值 (人民幣千元)	本集團應佔 所有權權益 的法定百分比	主要活動
杭州鑫建輝實業有限公司*1 (「杭州鑫建輝」)	中國杭州2017年	1,500,000	51.00%	投資管理
成都融輝橋宇置業有限公司*2 (「成都融輝橋宇」)	中國成都2017年	900,000	50.00%	物業開發
南京弘潤房地產開發有限公司 (「南京弘潤房地產」)	中國南京2019年	280,000	49.00%	物業開發
太倉輝耀房地產開發有限公司 (「太倉輝耀房地產」)	中國太倉2017年	700,000	49.00%	物業開發

財務報表附註

2020年12月31日

18. 於聯營公司的投資 (續)

(a) 本集團重大聯營公司的詳情如下：(續)

- *1 根據組織章程細則，杭州鑫建輝的其他股東享有51%的投票權並擁有其49%的股權，乃由全體股東磋商協定，本集團僅對該實體擁有重大影響力，因杭州鑫建輝的其他股東擁有足夠的投票權控制及運營該實體。因此，杭州鑫建輝入賬列為本集團持有其51%股權的聯營公司。
- *2 根據組織章程細則，成都融輝橋宇的其他股東享有51%的投票權並擁有其50%的股權，乃由全體股東磋商協定，本集團僅對該實體擁有重大影響力，因成都融輝橋宇的其他股東擁有足夠的投票權控制及運營該實體。因此，成都融輝橋宇入賬列為本集團持有其50%股權的聯營公司。

(b) 杭州鑫建輝於截至2020年12月31日止年度被視為本集團的重大聯營公司，其與中國內地其他聯營夥伴共同開發一個物業開發項目，該聯營公司以權益法入賬。

下表列示杭州鑫建輝的財務資料概要：

	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物	17,253
其他流動資產	5,321,027
流動資產	5,338,280
非流動資產	64
流動負債	(491,337)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	(2,898,000)
資產淨值	1,949,007
與本集團於聯營公司的權益對賬：	
本集團所佔擁有權比例	51%
本集團分佔聯營公司資產淨值	993,994
投資的賬面值	
收益	567
開支	(288,122)
稅項	-
年內虧損	(287,555)
年內全面虧損總額	(287,555)

財務報表附註

2020年12月31日

18. 於聯營公司的投資 (續)

(c) 下表列示本集團並非個別屬重大的聯營公司的合併財務資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔聯營公司年內溢利及虧損	(35,866)	(68,769)
分佔聯營公司全面收入或虧損總額	(35,866)	(68,769)
本集團於聯營公司投資的總賬面值	3,917,881	2,341,967

本公司董事認為，因於聯營公司的投資被認為可完全收回，故於2020年12月31日無需計提減值撥備（2019年：零）。聯營公司於該等財務報表內使用權益法入賬。

19. 遞延稅項

於年內遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅溢 利的虧損 人民幣千元	抵銷未來 應課稅溢利 的開支 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	合約負債的 未變現收益 人民幣千元	應計土地 增值稅 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	210,927	313,370	121,522	1,255,915	366,504	9,162	2,277,400
出售附屬公司	(1,106)	-	(1,281)	(28,373)	-	-	(30,760)
年內(扣除自)/計入損益的遞延稅項 (附註10)	(22,090)	128,081	12,165	421,127	96,913	(1,010)	635,186
於2019年12月31日及2020年1月1日	187,731	441,451	132,406	1,648,669	463,417	8,152	2,881,826
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	23,590	-	-	23,590
出售附屬公司(附註40)	-	-	-	(37,693)	-	-	(37,693)
年內計入/(扣除自)損益的遞延稅項 (附註10)	14,800	(203,470)	(10,545)	430,483	153,549	(2,393)	382,424
於2020年12月31日	202,531	237,981	121,861	2,065,049	616,966	5,759	3,250,147

財務報表附註

2020年12月31日

19. 遞延稅項(續)

於年內遞延稅項資產及負債的變動如下：(續)

遞延稅項負債

	應計財務收入 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產產生 的公平值調整 人民幣千元	投資物業 產生的 公平值調整 人民幣千元	業務合併 產生的公平值 調整及獲得 合約的成本 人民幣千元	投資物業折舊 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	119,728	458	1,359,496	1,222,051	65,031	9,134	2,775,898
年內(計入)/扣除自損益的遞延稅項 (附註10)	(70,427)	297	148,613	(66,717)	20,417	(1,157)	31,026
於2019年12月31日及2020年1月1日	49,301	755	1,508,109	1,155,334	85,448	7,977	2,806,924
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	67,190	-	-	67,190
出售附屬公司(附註40)	-	-	-	(6,346)	-	-	(6,346)
年內(計入)/扣除自損益的遞延稅項 (附註10)	(4,950)	(19)	101,201	(140,213)	8,385	(1,999)	(37,595)
於2020年12月31日	44,351	736	1,609,310	1,075,965	93,833	5,978	2,830,173

就呈列而言，金額為人民幣365,857,000元(2019年：人民幣7,856,000元)的若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的遞延稅項結餘分析：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	2,884,290	2,873,970
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(2,464,316)	(2,799,068)

財務報表附註

2020年12月31日

19. 遞延稅項(續)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區訂有稅收協定，可採用較低預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，本集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2020年12月31日，並無就本公司及本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將就拓展本集團的經營而於中國內地保留，故該等附屬公司於可預見未來不可能分派有關盈利。與並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額合共約人民幣1,002,393,000元(2019年：人民幣747,362,000元)。

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
稅項虧損	2,102,503	1,290,168
可扣減暫時差額	87,872	198,755
	2,190,375	1,488,923

倘若相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利變現，則會就所結轉的稅項虧損確認遞延稅項資產。於2020年12月31日，本集團並無就約人民幣525,626,000元(2019年：人民幣3,222,542,000元)的虧損確認遞延稅項資產約人民幣2,102,503,000元(2019年：人民幣1,290,168,000元)，該等虧損可予結轉以抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損將分別於截至2021年、2022年、2023年、2024年及2025年(並包括該等年度)屆滿。

財務報表附註

2020年12月31日

20. 開發中物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	86,103,704	66,993,973
添置	49,544,769	43,566,323
收購附屬公司(附註39)	1,673,716	–
出售附屬公司(附註40)	(2,993,257)	(1,273,831)
轉撥至投資物業(附註14)	–	(93,652)
轉撥至持作出售的竣工物業(附註21)	(30,384,891)	(23,247,505)
減值虧損(附註6)	(155,979)	(183,913)
轉撥至持作出售的竣工物業減值虧損(附註21)	202,602	342,309
於年末	103,990,664	86,103,704

開發中物業減值撥備的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	(269,411)	(427,807)
已確認減值虧損(附註6)	(155,979)	(183,913)
轉撥至持作出售的竣工物業減值虧損(附註21)	202,602	342,309
於年末	(222,788)	(269,411)

本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2020年12月31日，本集團總賬面值約人民幣56,091,133,000元(2019年：人民幣47,785,794,000元)的若干開發中物業已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	8,884,710	5,504,494
轉撥自開發中物業(附註20)	30,384,891	23,247,505
轉撥至投資物業(附註14)	–	(188,265)
轉撥至已售存貨成本(附註6)	(26,796,159)	(19,407,407)
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20)	(202,602)	(342,309)
減值虧損(附註6)	(147,203)	(265,295)
轉撥至銷售成本的減值虧損	327,229	335,987
於年末	12,450,866	8,884,710

財務報表附註

2020年12月31日

21. 持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業減值撥備的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	(523,781)	(252,164)
轉撥至銷售成本的減值虧損	327,229	335,987
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20)	(202,602)	(342,309)
已確認減值虧損	(147,203)	(265,295)
於年末	(546,357)	(523,781)

於2020年12月31日，本集團總賬面值分別約人民幣118,586,000元（2019年：人民幣686,870,000元）的若干持作出售已竣工物業已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押（附註31）。

持作出售已竣工物業的價值於各報告期末評估。倘賬面值超逾其可變現淨值，則視為已減值。可變現淨值經參考基於當前市值的銷售價格減適用的銷售開支釐定。

22. 貿易應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	24,890	26,725
減值	(699)	(1,365)
	24,191	25,360

本集團的貿易應收款項主要包含來自其物業銷售及物業租賃應收款項。來自物業銷售及物業租賃的所得款項通常根據買賣協議規定的條款收取。應收款項根據合約訂明的進度支付時間表結清。本集團致力嚴格控制未收回之應收款項及設有信貸監控部以將信貸風險減至最低。高級管理人員定期檢討逾期結餘。鑒於上文所述且本集團的貿易應收款項涉及大量不同客戶，並無重大集中的信貸風險。本集團並無就其應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升措施。貿易應收款項並不計息。

財務報表附註

2020年12月31日

22. 貿易應收款項 (續)

於報告期末基於發票日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	13,826	19,092
一至三年	9,655	3,551
三年以上	710	2,717
	24,191	25,360

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	1,365	3,217
減值虧損	(666)	(1,120)
撇銷不可收回金額	-	(732)
於年末	699	1,365

於各報告期末採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的賬齡釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

於2020年12月31日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	三年以上	
預期信貸虧損率	1.6%	1.8%	29.6%	2.8%
賬面總值	14,051	9,830	1,009	24,890
預期信貸虧損	225	175	299	699

財務報表附註

2020年12月31日

22. 貿易應收款項 (續)

於2019年12月31日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	三年以上	
預期信貸虧損率	0.4%	5.0%	28.8%	5.1%
賬面總值	19,172	3,739	3,814	26,725
預期信貸虧損	80	187	1,098	1,365

23. 合約成本資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售產生的合約成本	771,064	481,756

管理層預期主要以獲得物業銷售合約的銷售佣金呈列的合約認購成本為可收回項目。本集團已遞延支付金額且於確認相關收益時將其計入損益。於2020年12月31日，計入損益的金額分別為人民幣414,152,000元（2019年：人民幣308,834,000元），概無就結餘作減值虧損。

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購置土地使用權的預付款項	1,961,855	5,593,922
土地拍賣按金	1,197,192	254,453
與第三方聯合認購土地使用權有關的按金	564,137	702,435
預付稅項及其他可收回稅項	2,924,383	2,690,222
其他按金	767,352	565,820
建設成本預付款項	256,546	216,700
應收附屬公司非控股股東款項	2,318,792	1,926,002
應收第三方款項	467,925	297,197
	10,458,182	12,246,751
減值	(3,086)	(2,992)
	10,455,096	12,243,759

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

財務報表附註

2020年12月31日

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

應收款項減值撥備的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	2,992	1,789
已確認減值虧損(附註6)	94	1,203
於年末	3,086	2,992

應收附屬公司之非控股股東的款項、應收第三方款項及其他按金的內部信用評級被視為表現等級。本集團已評估該等應收款項之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。該等應收款項的預期虧損率預估為0.1%。本集團已評估預期虧損率及總賬面值，並按12個月預期信貸虧損計量減值，以及評估於2020年12月31日的預期信貸虧損為人民幣3,086,000元(2019年：人民幣2,992,000元)。

本集團於2020年12月31日賬面值約零(2019年：人民幣796,850,000元)的若干預付款項及其他應收款項已質押，為本集團的計息銀行及其他借款作抵押(附註31)。

25. 其他非流動資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
股權投資預付款項	1,402,644	1,402,644

福州金輝置業有限公司與泉州市億民建設發展有限公司(「泉州億民」)於2016年2月25日簽訂一份協議，以透過購買項目公司的股權收購地塊。協定的購買總價為人民幣2,295,000,000元。根據該協議，本集團已支付部分款項，於2020年12月31日餘額為人民幣940,000,000元。於2020年12月31日股權交易尚未完成。

西安金輝房地產與陝西世紀春天房地產有限公司於2017年1月25日簽訂物業開發合作協議，以透過購買項目公司，即西安臻萃房地產有限公司(「西安臻萃房地產」)的股權收購地塊。轉讓總價為人民幣966,944,000元。根據該協議，本集團已支付部分款項，於2020年12月31日餘額為人民幣462,643,500元。於2020年12月31日股權交易尚未完成。

財務報表附註

2020年12月31日

26. 按公平值計入損益的金融資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公平值列賬之上市股權投資	25,837	–
按公平值列賬之其他非上市投資	118,271	315,690
	144,108	315,690
分析為		
即期部分	33,808	5,739
非即期部分	110,300	309,951

上述於報告期末的股權投資乃歸類為按公平值計入損益的金融資產，乃因彼等為持作買賣。

上述於報告期末的非上市投資為中國內地金融機構發行的理財產品。彼等因其合約現金流並非只有本金與利息的支付款項而強制分類為按公平值計入損益的金融資產。

27. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘	26,590,952	13,399,755
減：受限制現金	5,420,396	3,762,566
已抵押存款	438,433	418,642
現金及現金等價物	20,732,123	9,218,547

根據有關中國法規，本集團的若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2020年12月31日，該等受限制現金為人民幣4,953,540,000元（2019年：人民幣3,696,258,000元）。於2020年12月31日，受限制現金包括金額為人民幣136,847,000元（2019年：人民幣64,967,000元）的建築貸款按揭。於2020年12月31日，受限制現金包括人民幣300,000,000元（二零一九年：零）的定期存款，其將於本集團收購後超過三個月後到期，並按定期存款利率收取利息。於2020年12月31日，人民幣30,009,000元（二零一九年：人民幣1,341,000元）的受限制現金因訴訟而被人民法院凍結。

財務報表附註

2020年12月31日

27. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款(續)

於2020年12月31日，金額為人民幣214,130,000元(2019年：人民幣211,873,000元)的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品。於2020年12月31日，金額為人民幣224,303,000元(2019年：人民幣206,769,000元)的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款及項目建設的抵押品。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物：		
以人民幣計值	17,918,844	8,845,189
以美元計值	264,737	367,932
以港元計值	2,548,542	5,426
	20,732,123	9,218,547

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

於2020年12月31日，受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物的內部信用評級被視為表現等級。本集團已評估受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並按12個月的預期信貸虧損計量減值，且已評估預期信貸虧損並不重大。

財務報表附註

2020年12月31日

28. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	12,266,813	7,936,020
一年以上	655,756	465,553
	12,922,569	8,401,573

貿易應付款項及應付票據為無抵押、免息，通常按照施工進度結算。

於報告期末，由於貿易應付款項及應付票據的屆滿期限相對較短，其公平值與其相應賬面值相若。

29. 其他應付款項及應計費用

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購權益產生的尚未支付應付款項	48,162	486,492
應付附屬公司非控股股東款項	1,011,769	1,274,563
按金	664,219	569,790
應付工資及福利	260,498	263,144
與建設有關的保留金	142,391	120,950
其他稅項及附加費	304,861	138,828
應計開支	114,048	145,032
其他	344,355	301,850
	2,890,303	3,300,649

其他應付款項及附屬公司非控股股東墊款為無抵押及須按要求償還。於年末，其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

財務報表附註

2020年12月31日

30. 合約負債

合約負債的詳情如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	69,086,961	56,685,129

於2020年12月31日，本集團的合約負債包括應付本集團關聯方款項零（2019年：人民幣150,792,000元）（附註43(4)）。

本集團根據物業銷售所載開票時間表向客戶收取付款。本集團通常於根據合約（主要來自物業開發）履約前提前收取付款。

31. 計息銀行及其他借款

	實際利率(%)	2020年 到期	人民幣千元	實際利率(%)	2019年 到期	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	5.00	2021年	12,561	4.96	2020年	8,000
其他貸款－有抵押	-	-	-	9.80-10.70	2020年	4,219,500
其他貸款－無抵押	-	-	-	6.50	2020年	818,192
長期銀行貸款的即期部分 －有抵押	4.51-8.50	2021年	5,727,540	4.99-8.08	2020年	3,885,829
長期其他貸款的即期部分 －有抵押	6.20-10.90	2021年	3,994,330	7.03-11.30	2020年	5,047,790
			9,734,431			13,979,311
非即期						
銀行貸款－有抵押	4.35-8.50	2022年至 2035年	22,612,905	5.30-8.20	2021年至 2024年	13,307,054
其他貸款－有抵押	6.20-11.00	2022年至 2023年	3,255,100	8.74-11.50	2021年至 2022年	6,159,200
			25,868,005			19,466,254
			35,602,436			33,445,565

財務報表附註

2020年12月31日

31. 計息銀行及其他借款 (續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分析為：		
應還銀行借款		
一年內	5,740,101	3,893,829
第二年	11,909,435	4,569,985
第三年至第五年(包括首尾兩年)	10,574,470	8,737,069
五年後	129,000	–
	28,353,006	17,200,883
其他應還借款		
一年內	3,994,330	10,085,482
第二年	3,155,100	5,192,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	100,000	967,200
	7,249,430	16,244,682
	35,602,436	33,445,565

於2020年12月31日，本集團的借款以人民幣計值。

本集團若干銀行及其他借款以下列資產作抵押，該等資產於報告期末的賬面值如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	24,049	28,088
土地使用權(附註15)	4,624	4,902
投資物業(附註14)	3,091,386	2,092,171
開發中物業(附註20)	56,091,133	47,785,794
持作出售的已竣工物業(附註21)	118,586	686,870
預付款項及其他應收款項(附註24)	–	796,850
已抵押存款(附註27)	214,130	211,873

本公司管理層經評估認為，計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，很大程度上是由於該等借款乃由本集團與獨立第三方金融機構按現行市場利率進行。

財務報表附註

2020年12月31日

31. 計息銀行及其他借款(續)

於2019年12月31日，控股股東林鳳英女士為最多為人民幣669,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保，該等借款已於2020年結清。

於2019年12月31日，第三方碧桂園地產集團有限公司為最多為人民幣62,400,000元的若干銀行及其他借款提供擔保，該等借款已於2020年結清。

於2019年12月31日，第三方深圳市龍光控股有限公司為最多為人民幣70,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保，該等借款已於2020年結清。

於2020年12月31日，第三方金科地產集團股份有限公司為最多為人民幣169,224,650元（2019年：人民幣52,204,000元）的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2020年12月31日，第三方上海中梁地產集團有限公司為最多為人民幣42,000,000元（2019年：人民幣330,000,000元）的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2020年12月31日，第三方湖北三峽華翔集團有限公司及福建友興投資有限公司為最多為人民幣782,000,000元（2019年：人民幣984,000,000元）的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2020年12月31日，第三方重慶置盛泓熠企業管理有限公司為最多為人民幣545,820,000元（2019年：人民幣715,500,000元）的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2020年12月31日，第三方重慶德睿輝實業有限公司為最多為人民幣800,000,000元（2019年：零）的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2020年12月31日，第三方新力地產集團有限公司為最多為人民幣240,000,000元（2019年：零）的若干銀行及其他借款提供擔保。

財務報表附註

2020年12月31日

32. 從資產抵押證券(「資產抵押證券」)獲得的所得款項

資產抵押證券名稱	本金 人民幣千元	合約年利息率 (%)	屆滿	2020年 12月31日 期末結餘 人民幣千元
金輝集團金輝樓宇 (Jinhui Group Jinhui Building)	2,805,907	6	2018年至 2036年	2,817,894
Dongxing Mingzhu	650,000	7.5-8.5	2021年	643,477
				3,461,371
減：即期部分				770,798
非即期部分				2,690,573

資產抵押證券名稱	本金 人民幣千元	合約年利息率 (%)	屆滿	2019年 12月31日 期末結餘 人民幣千元
金輝集團住宅付款 (Jinhui Group Housing Residual Payment)	1,020,000	7.2-8.2	2020年	1,030,824
金輝集團金輝樓宇 (Jinhui Group Jinhui Building)	2,911,500	6	2018年至 2036年	2,917,482
Dongxing Mingzhu	650,000	7.5-8.5	2021年	634,334
				4,582,640
減：即期部分				1,156,041
非即期部分				3,426,599

結餘指由中國金融機構建立的特殊目的實體(「特殊目的實體」)就發行資產抵押證券收取的所得款項，而本集團將提供物業管理服務、銷售物業及物業租賃收入餘下收益的若干未來貿易應收款項作抵押。根據本集團及特殊目的實體的分配安排，本集團自客戶收取銷售所得款項時，本集團將匯出其代表特殊目的實體所收取的任何現金流量。

於2020年12月31日，本集團將人民幣23,468,000元(2019年：人民幣24,071,000元)的若干物業、廠房及設備(附註13)、人民幣20,302,000元(2019年：人民幣20,854,000元)的使用權資產(附註15)及人民幣5,064,000,000元(2019年：人民幣4,811,200,000元)的投資物業(附註14)為本集團的資產抵押證券作抵押。

財務報表附註

2020年12月31日

33. 優先票據

優先票據名稱	於2020年 1月1日的 期初結餘 人民幣千元	於2020年 發行 人民幣千元	利息開支 人民幣千元	外幣效應 的影響 人民幣千元	付款 人民幣千元	於2020年 12月31日的 期末結餘 人民幣千元
2021年票據	1,740,198	-	202,608	(94,241)	(202,608)	1,645,957
2022年票據(附註1)	-	2,066,340	208,212	(135,914)	(108,633)	2,030,005
2023年票據(附註2)	-	1,745,469	81,771	(131,715)	(75,870)	1,619,655
						5,295,617
分析為：						
非流動部分						3,549,874
流動部分						1,745,743

優先票據名稱	於2019年 1月1日的 期初結餘 人民幣千元	於2019年 發行 人民幣千元	利息開支 人民幣千元	外幣效應 的影響 人民幣千元	付款 人民幣千元	於2019年 12月31日的 期末結餘 人民幣千元
2021年票據	-	1,706,044	34,343	(189)	-	1,740,198
分析為：						
非流動部分						1,706,044
流動部分						34,154

附註1：於2020年1月16日，金輝資本投資完成發行於2022年到期的優先票據（「2022年票據」），其於新加坡證券交易所有限公司公開上市。以美元列值的2022年票據為300,000,000美元，及票面年息率為10.50%，須自2020年1月17日起，於每年的1月16日及7月16日或最接近該日的營業日按半年支付利息。

金輝資本投資可於2022年1月16日前隨時選擇贖回全部而非部分2022年票據，贖回價相等於2022年票據本金額的100%，另加於贖回日期的適用溢價及截至贖回日期（但不包括該日）的應計而未付利息（如有）。本公司董事認為彼等於2021年12月31日前並無贖回2022年票據的計劃。

財務報表附註

2020年12月31日

33. 優先票據(續)

附註2： 於2020年6月17日，金輝資本投資完成發行於2023年到期的優先票據（「2023年票據」），其於新加坡證券交易所有限公司公開上市。以美元列值的2023年票據為250,000,000美元，及票面年息率為8.80%，須自2020年6月18日起，於每年的6月17日及12月17日或最接近該日的營業日按半年支付利息，惟最後一期利息付款將於2023年9月17日作出除外。

金輝資本投資可於2023年6月16日前隨時選擇贖回全部而非部分2023年票據，贖回價相等於2023年票據本金額的102.50%，另加於贖回日期的適用溢價及截至贖回日期（但不包括該日）的應計而未付利息（如有）。本公司董事認為彼等於2021年12月31日前並無贖回2023年票據的計劃。

34. 公司債券

債券名稱	於2020年	於2020年發行	利息開支	付款	於2020年
	1月1日的				12月31日的
	期初結餘	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	期末結餘
	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
16金輝01	500,394	-	34,102	(34,102)	500,394
16金輝02	1,511,192	-	104,390	(104,390)	1,511,192
16金輝03	262,521	-	18,250	(18,250)	262,521
18金輝01	1,052,898	-	61,144	(375,000)	739,042
18金輝02	1,496,092	-	95,659	(822,780)	768,971
18金輝03	404,382	-	25,618	(430,000)	-
19金輝01	2,084,945	-	154,453	(150,000)	2,089,398
19金輝02	856,751	-	57,014	(913,765)	-
19金輝03	1,133,487	-	85,673	(84,750)	1,134,410
20金輝01(附註1)	-	645,919	25,648	-	671,567
20金輝02(附註2)	-	496,000	15,676	-	511,676
20金輝03(附註3)	-	1,214,000	11,397	-	1,225,397
	9,302,662	2,355,919	689,024	(2,933,037)	9,414,568

財務報表附註

2020年12月31日

34. 公司債券(續)

債券名稱	於2019年 1月1日的 期初結餘 人民幣千元	於2019年發行 人民幣千元	利息開支 人民幣千元	付款 人民幣千元	於2019年 12月31日的 期末結餘 人民幣千元
16金輝01	535,119	-	34,630	(69,355)	500,394
16金輝02	1,574,333	-	104,359	(167,500)	1,511,192
16金輝03	1,043,655	-	33,866	(815,000)	262,521
16金輝04	628,189	-	16,811	(645,000)	-
16金輝05	1,555,192	-	55,808	(1,611,000)	-
16金輝06	919,305	-	40,095	(959,400)	-
18金輝01	1,049,575	-	78,323	(75,000)	1,052,898
18金輝02	1,729,203	-	122,689	(355,800)	1,496,092
18金輝03	404,267	-	30,115	(30,000)	404,382
19金輝01	-	1,991,150	93,795	-	2,084,945
19金輝02	-	842,450	14,301	-	856,751
19金輝03	-	1,125,875	7,612	-	1,133,487
	9,438,838	3,959,475	632,404	(4,728,055)	9,302,662

於各年度末，本集團公司債券的償還期限如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
須於一年內償還	7,056,468	4,035,868
須於二至四年內償還	2,358,100	5,266,794
	9,414,568	9,302,662

附註1：於2020年6月16日，本集團的附屬公司金輝集團完成發行本金為人民幣650,000,000元的四年期公司債券（「20金輝01」），該債券於2020年6月23日在上海證券交易所公開上市。20金輝01以人民幣計值，並按年利率6.95%計息，須自2020年6月16日起，於每年的6月16日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於20金輝01的第二個利息償還日前15個交易日向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第二個利息償還日將20金輝01售回予金輝集團。

附註2：於2020年7月29日，本集團的附屬公司金輝集團完成發行本金為人民幣500,000,000元的三年期公司債券（「20金輝02」），該債券在上海證券交易所非公開發行。20金輝02以人民幣計值，並按年利率7.00%計息，須自2020年7月29日起，於每年的7月29日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於20金輝02的第二個利息償還日前15個交易日向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第二個利息償還日將20金輝02售回予金輝集團。

附註3：於2020年11月19日，本集團的附屬公司金輝集團完成發行本金為人民幣1,220,000,000元的四年期公司債券（「20金輝03」），該債券於2020年11月30日在上海證券交易所公開上市。20金輝03以人民幣計值，並按年利率6.95%計息，須自2020年11月19日起，於每年的11月19日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於20金輝03的第二個利息償還日前15個交易日向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第二個利息償還日將20金輝03售回予金輝集團。

財務報表附註

2020年12月31日

35. 股本

股份

	2020年 港元	2019年 港元
已發行及繳足： 4,045,227,000股（2019年：1股）每股面值0.01港元 （2019年：每股面值0.01港元）的普通股	40,452,270	1

本公司股本變動的概要如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2019年1月1日	–	–
發行普通股	1	–
於2019年12月31日及2020年1月1日	1	–
發行普通股	1	–
於上市時發行普通股	600,000,000	5,207
於資本化時發行普通股	3,399,999,998	29,504
於超額配股權行使時發行普通股	45,227,000	384
於2020年12月31日	4,045,227,000	35,095

本公司於2019年10月17日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於註冊成立日期，本公司向一名認購人配發一股每股0.01港元的普通股，並於2019年10月17日轉讓予林定強先生及林鳳英女士控制的公司啟輝有限公司。

於2020年3月6日，本公司以3.00美元的代價自金輝集團控股收購Jubilance Properties的全部已發行股份，有關代價已由本公司於2020年3月5日以向啟輝（即金輝集團控股的直接全資附屬公司）配發及發行一股份的方式結清。

於2020年10月5日，本公司通過增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的額外股份，將其法定股本增加至100,000,000港元。

於2020年10月29日，於香港聯交所上市後，本公司按每股4.30港元發行600,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，總現金代價為2,580,000,000港元（相當於約人民幣2,238,872,000元）。

財務報表附註

2020年12月31日

35. 股本 (續)

股份 (續)

於2020年10月29日，3,399,999,998股股份乃按每股面值0.01港元撥充資本發行，相關股本金額約為人民幣29,504,000元。

於2020年11月25日，於香港聯交所上市後，超額配股權獲部分行使且本公司按每股4.30港元配發及發行45,227,000股額外股份，總現金代價為194,476,000港元（相等於約人民幣164,955,000元）。

36. 儲備

截至2020年12月31日止年度，本集團的儲備金額及其變動於綜合權益變動表呈列。

(a) 股份溢價

股份溢價指已發行股份面值與所收代價之間的差額。

(b) 資本儲備

資本儲備指非控股權益獲調整的金額與收購附屬公司的非控股權益所付代價的公平值之間的任何差額。資本儲備的變動詳情載於綜合權益變動表。

(c) 法定盈餘儲備

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

(d) 資產重估儲備

資產重估儲備源於一項自用物業的用途更改為投資物業。

財務報表附註

2020年12月31日

37. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，本集團就辦公室樓宇之租賃安排的使用權資產及租賃負債的非現金添置為人民幣14,159,000元（2019年：人民幣19,427,000元）。

本集團附屬公司的非控股股東深圳市龍光房地產有限公司（「深圳市龍光房地產有限公司」）、杭州力珀房地產有限公司（「杭州力珀房地產有限公司」）及鹽城晉兆企業管理有限公司（「鹽城晉兆企業管理有限公司」）已於二零二零年進行權益與債務掉期，以注資人民幣50,000,000元、人民幣40,000,000元及人民幣100,000,000元。

(b) 融資活動產生的負債變動

	資產抵押 證券的 所得款項 人民幣千元	計息銀行 及其他借款 人民幣千元	優先票據 及公司債券 人民幣千元	應付 關連方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	融資活動的 負債總額 人民幣千元
於2019年1月1日	4,443,953	29,285,010	9,438,838	2,883,813	36,649	46,088,263
融資活動(所用) / 所得現金流量	(147,160)	4,118,813	937,464	2,028,086	(26,483)	6,910,720
新經營租賃	-	-	-	-	19,427	19,427
應計利息	285,847	-	666,558	-	3,018	955,423
非融資活動所得現金流量	-	41,742	-	-	-	41,742
於2019年12月31日	4,582,640	33,445,565	11,042,860	4,911,899	32,611	54,015,575
融資活動(所用) / 所得現金流量	(1,121,269)	2,283,539	2,847,580	3,914	(25,901)	3,987,863
新經營租賃	-	-	-	-	14,159	14,159
應計利息	-	118,268	1,181,615	-	2,170	1,302,053
外匯影響	-	-	(361,870)	-	-	(361,870)
非融資活動所得現金流量	-	(244,936)	-	-	-	(244,936)
於2020年12月31日	3,461,371	35,602,436	14,710,185	4,915,813	23,039	58,712,844

(c) 租賃的現金流出總額

現金流量表所載的租賃的現金流出總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動內	5,938	7,670
融資活動內	23,532	22,715
	29,470	30,385

財務報表附註

2020年12月31日

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	非控股權益 所持股權 百分比 %	分配予非控股 權益的年內 溢利／(虧損) 人民幣千元	非控股權益 的累計結餘 人民幣千元
2020年12月31日			
融僑(福州)置業*	40%	49,544	1,141,392
金輝集團	4%	123,837	820,019
合肥盛卓*	77%	366,179	482,216
福清金福新茂房地產*	61%	216,399	331,808
2019年12月31日			
融僑(福州)置業*	40%	138,809	1,180,950
金輝集團	4%	104,827	697,037

* 融僑(福州)置業、合肥盛卓及福清金福新茂房地產乃金輝集團的附屬公司，下文所載財務資料僅反映於該等實體的直接非控股權益，而並未包含間接非控股權益。

財務報表附註

2020年12月31日

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司 (續)

下表列示上述附屬公司的財務資料概述。所披露款項未扣除任何公司間抵銷：

融僑(福州)置業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	2,718,097	1,985,082
開支總額	(2,594,236)	(1,638,059)
年內溢利	123,861	347,023
年內全面收入總額	123,861	347,023
以下各方應佔：		
母公司擁有人	123,861	347,023
非控股權益	—	—
	123,861	347,023
流動資產	6,476,197	5,860,849
非流動資產	254,740	224,609
流動負債	(3,813,457)	(1,304,405)
非流動負債	(64,000)	(1,828,677)
	2,853,480	2,952,376
以下各方應佔：		
母公司擁有人	2,853,480	2,952,376
非控股權益	—	—
	2,853,480	2,952,376
經營活動產生現金流量淨額	2,163,562	117,117
投資活動所用現金流量淨額	(3,408)	(10)
融資活動所用現金流量淨額	(2,202,513)	(33,633)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(42,359)	83,474

財務報表附註

2020年12月31日

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司 (續)

金輝集團

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	34,893,248	25,963,108
開支總額	(31,201,141)	(23,267,238)
年內溢利	3,692,107	2,695,870
年內全面收入總額	3,692,107	2,695,870
以下各方應佔：		
母公司擁有人	3,095,932	2,620,669
非控股權益	596,175	75,201
	3,692,107	2,695,870
流動資產	162,400,237	129,624,403
非流動資產	23,214,935	19,698,112
流動負債	(112,654,588)	(95,287,682)
非流動負債	(36,938,270)	(32,676,867)
	36,022,314	21,357,966
以下各方應佔：		
母公司擁有人	20,500,467	17,425,916
非控股權益	15,521,847	3,932,050
	36,022,314	21,357,966
經營活動產生／(所用) 現金流量淨額	1,992,080	(7,899,463)
投資活動(所用)／產生現金流量淨額	(2,544,934)	389,930
融資活動產生現金流量淨額	12,460,210	6,802,127
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	11,907,356	(707,406)

財務報表附註

2020年12月31日

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司 (續)

截至2020年12月31日止年度

	合肥盛卓 人民幣千元	福清金福 新茂房地產 人民幣千元
收益	2,649,597	1,414,525
開支總額	(2,174,040)	(1,059,773)
年內溢利	475,557	354,752
年內全面收入總額	475,557	354,752
以下各方應佔：		
母公司擁有人	475,557	354,752
非控股權益	-	-
	475,557	354,752
流動資產	629,259	1,144,348
非流動資產	7,987	9,911
非流動負債	(10,992)	(610,312)
	626,254	543,947
以下各方應佔：		
母公司擁有人	626,254	543,947
非控股權益	-	-
	626,254	543,947
經營活動所用現金流量淨額	(92,455)	(48,194)
投資活動所用現金流量淨額	-	-
融資活動產生現金流量淨額	-	-
現金及現金等價物減少淨額	(92,455)	(48,194)

39. 業務合併

於2020年9月8日，本集團的一間附屬公司西安金輝房地產向陝西天宇實業投資有限公司進一步收購西安耀葳置業的49%股權，並於收購完成後擁有西安耀葳置業的100%股權。是次收購乃本集團擴大物業開發及經營市場份額戰略的一部分。於股份轉讓前，西安耀葳置業為本集團的聯營公司。西安耀葳置業主要從事物業開發及經營。是次收購的收購代價為現金形式，已支付人民幣384,500,000元，而餘下人民幣40,000,000元於2020年12月31日支付。

財務報表附註

2020年12月31日

39. 業務合併(續)

自收購以來，西安耀葳置業於截至2020年12月31日止年度對本集團的收益貢獻為零，對綜合損益及其他全面收益表的貢獻為虧損人民幣11,370,000元。倘合併於2020年1月1日發生，則本集團的收益及純利將分別為人民幣34,893,248,000元及人民幣3,812,336,000元。

西安耀葳置業於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	20
遞延稅項資產(附註19)	23,590
開發中物業(附註20)	1,673,716
預付款項及其他應收款項	930,172
現金及現金等價物	47,371
貿易應付款項及應付票據	(86,497)
其他應付款項及應計費用	(387,930)
合約負債	(691,355)
應付稅項	(3,749)
計息銀行及其他借款	(704,006)
遞延稅項資產(附註19)	(67,190)
按公平值計量的可識別資產淨值總額	734,142
以下列方式支付	
現金	384,500
尚未償還並計入其他應付款項的收購代價	40,000
業務合併前持有的於聯營公司投資的公平值	309,642
	734,142

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(384,500)
收購的現金及現金等價物	47,371
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(337,129)

財務報表附註

2020年12月31日

40. 出售一間附屬公司

根據鄭州金輝興業公司房地產開發有限公司(「鄭州金輝興業」)日期於2020年10月27日的股東大會決議案,本集團一家附屬公司決議將其於鄭州金輝興業的49%股權轉讓予第三方,代價為人民幣50,000,000元。此後,本集團於鄭州金匯興業的權益減少至51%,而根據經修訂的組織章程細則,所有股東決議案需經全體股東一致決定,本集團因此失去對鄭州金輝興業的控制權。

於出售日期鄭州金輝興業的資產及負債賬面值如下:

	人民幣千元
出售的資產淨值	
物業、廠房及設備(附註13)	994
無形資產(附註16)	31
遞延稅項資產(附註19)	37,693
開發中物業(附註20)	2,993,257
預付款項及其他應收款項	1,068,420
可收回稅項	7,515
現金及現金等價物	121,649
貿易應付款項及應付票據	(80,536)
其他應付款項及應計費用	(2,323,615)
合約負債	(811,961)
計息銀行及其他借款	(948,942)
遞延稅項負債(附註19)	(6,346)
	58,159
於合營企業的餘下51%股權	29,661
出售鄭州金輝興業的收益	21,502
以現金代價支付	50,000

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流入淨額分析如下:

	人民幣千元
現金代價	50,000
已出售現金及及銀行結餘	(121,649)
有關出售鄭州金輝興業的現金及現金等價物的流出淨額	(71,649)

財務報表附註

2020年12月31日

41. 或然負債

於各報告期末，未於財務報表計提撥備的或然負債如下：

		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向銀行作出的有關授予本集團物業買方融資的擔保	(1)	34,134,745	29,957,604
向銀行及其他機構作出的有關授予關聯公司及第三方融資的擔保	(2)	5,515,450	8,659,883

- (1) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的竣工物業買方授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買方拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買方所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等買方拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買方獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買方接管相關物業後的一至兩年內取得。

年內，本集團就向本集團持作出售的竣工物業買方授出的按揭融資提供的擔保並未產生任何重大損失。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (2) 本集團就授予關聯公司的借款向銀行及其他機構提供擔保。本公司董事認為，無須就擔保作出撥備，因為公平值並不重大。進一步詳情載於附註43。

除上文所披露者外，於年內及直至本年度末，本集團及本公司並無牽涉任何對本集團的財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序、申索或糾紛。

就於2019年向第三方授出的融資而向銀行及其他機構的擔保餘額已於2020年解除。

財務報表附註

2020年12月31日

42. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
—開發中物業	25,459,665	23,806,693
—收購土地使用權	1,111,306	2,611,510
—因收購股權而注資	2,274,644	2,274,644
—應向合營企業及聯營公司作出的注資	51,171	733,554
	28,896,786	29,426,401

43. 關聯方交易

(1) 重大關連方交易

以下為於報告期內與關聯方進行的交易：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯公司墊款：		
合營企業	1,327,461	3,535,412
聯營公司	1,047,749	2,526,314
償還關聯公司墊款：		
合營企業	2,363,933	1,991,425
聯營公司	327,276	2,042,215
向下方提供的物業管理服務：		
合營企業	—	10,137
聯營公司	—	4,773
向下方提供的管理諮詢服務：		
合營企業	68,383	52,074
聯營公司	89,654	3,554
向若干董事及／或控股股東的家族成員出售物業	150,599	9,080
來自下方的融資收入：		
合營企業	—	332
聯營公司	—	18,891

財務報表附註

2020年12月31日

43. 關聯方交易 (續)

(1) 重大關連方交易 (續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯方墊款：		
合營企業	4,354,242	5,910,142
聯營公司	1,436,160	5,567,592
收取自關聯方的墊款：		
合營企業	3,186,087	5,611,591
聯營公司	3,131,607	4,943,793
由最終控股股東控制的公司提供的物業管理服務	213,437	—
自最終控股股東控制的公司所得物業租賃收入	1,133	—

該等交易乃根據參與各方相互協定的條款及條件進行。

(2) 出售附屬公司

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售附屬公司的代價	—	27,000

(3) 與關聯方的其他交易：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯方提供的擔保：		
合營企業	2,986,137	4,028,292
聯營公司	2,529,313	3,971,591
由關聯方提供的擔保：		
控股股東	—	669,000
一間聯營公司*	—	300,000

* 於2019年12月31日，金額為人民幣300,000,000元的計息銀行及其他借款乃由西安耀葳置業擔保，其當時為一間聯營公司，並已成為本集團一間附屬公司，更多詳情請參閱附註39。

財務報表附註

2020年12月31日

43. 關聯方交易 (續)

(4) 與關聯方的未清償結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項：		
貿易關聯：		
合營企業	6,790	641
聯營公司	20,796	530
應收關聯方款項：		
非貿易關聯：		
合營企業	5,623,858	4,455,703
聯營公司	1,662,764	3,358,211
應付關聯方款項：		
貿易關聯：		
若干董事及／或控股股東的家族成員 (計入本集團的合約負債) (附註30)	-	150,792
由最終股東控制的公司	8,299	-
應付關聯方款項：		
非貿易關聯：		
合營企業	3,095,708	4,132,180
聯營公司	1,500,192	779,719

與上述關聯方的結餘均為無抵押且須按要求償還。

(5) 本集團主要管理層人員薪酬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	17,590	11,580
退休金計劃供款	360	679
向主要管理層人員支付的薪酬總額	17,950	12,259

財務報表附註

2020年12月31日

44. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類別金融工具的賬面值如下：

2020年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 計量的金融資產 人民幣千元	按公平值 計入損益 的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項(附註22)	24,191	–	24,191
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產(附註24)	3,086,144	–	3,086,144
按公平值計入損益的金融資產(附註26)	–	144,108	144,108
應收關聯方款項(附註43)	7,314,208	–	7,314,208
受限制現金(附註27)	5,420,396	–	5,420,396
已抵押存款(附註27)	438,433	–	438,433
現金及現金等價物(附註27)	20,732,123	–	20,732,123
	37,015,495	144,108	37,159,603

金融負債

	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註28)	12,922,569
計入其他應付款項及應計費用金融負債(附註29)	2,515,757
應付關聯方款項(附註43)	4,604,199
計息銀行及其他借款(附註31)	35,602,436
租賃負債(附註15)	23,039
資產抵押證券獲得的所得款項(附註32)	3,461,371
優先票據(附註33)	5,295,617
公司債券(附註34)	9,414,568
	73,839,556

財務報表附註

2020年12月31日

44. 按類別劃分的金融工具 (續)

2019年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 計量的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項(附註22)	25,360	-	25,360
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產(附註24)	2,541,322	-	2,541,322
按公平值計入損益的金融資產(附註26)	-	315,690	315,690
應收關聯方款項(附註43)	7,815,085	-	7,815,085
受限制現金(附註27)	3,762,566	-	3,762,566
已抵押存款(附註27)	418,642	-	418,642
現金及現金等價物(附註27)	9,218,547	-	9,218,547
	23,781,522	315,690	24,097,212

金融負債

	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註28)	8,401,573
計入其他應付款項及應計費用金融負債(附註29)	2,892,473
應付關聯方款項(附註43)	4,911,899
計息銀行及其他借款(附註31)	33,445,565
租賃負債(附註15)	32,611
資產抵押證券獲得的所得款項(附註32)	4,582,640
優先票據(附註33)	1,740,198
公司債券(附註34)	9,302,662
	65,309,621

財務報表附註

2020年12月31日

45. 金融工具的公平值及公平值層級

本集團金融工具（賬面值與公平值合理相若的金融工具除外）的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產	144,108	315,690	144,108	315,690
金融負債				
計息銀行及其他借款（附註31）	35,602,436	33,445,565	35,532,022	33,458,978
資產抵押證券獲得的所得款項（附註32）	3,461,371	4,582,640	3,685,557	4,750,003
優先票據（附註33）	5,295,617	1,740,198	5,409,713	1,744,050
公司債券（附註34）	9,414,568	9,302,662	9,003,493	9,207,522
	53,773,992	49,071,065	53,630,785	49,160,553

管理層已進行評估，現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、以及應收／應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，很大程度乃由於該等工具期限較短。

本集團的財務部門由財務經理領導，負責制定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監匯報。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。估值結果由審核委員會每年進行兩次討論，以作中期及年度財務申報。

金融資產及負債的公平值以自願交易方（強迫或清盤銷售除外）當前交易中該工具的可交易金額入賬。以下為用於估計公平值的方法及假設：

本集團投資於非上市投資，即由中國內地銀行發行之理財產品。本集團藉按照具有類似條款及風險之工具之市場利率，使用貼現現金流量估值模型估計該等非上市投資之公平值。

財務報表附註

2020年12月31日

45. 金融工具的公平值及公平值層級 (續)

計息銀行及其他借款及若干資產抵押證券獲得的所得款項的公平值乃通過將預期未來現金流量按現時可用於具類似條款、信用風險及餘下還款期限之工具的利率進行貼現計算。本集團於2020年12月31日自身的計息銀行及其他借款的不履約風險被評定為並不重大。

若干資產抵押證券獲得的所得款項、公司債券及優先票據的公平值乃按市場報價計算。

公平值層級

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2020年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產	25,837	118,271	-	144,108
於2019年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產	-	315,690	-	315,690

財務報表附註

2020年12月31日

45. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：(續)

予以披露公平值的負債：

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2020年12月31日				
計息銀行及其他借款	-	35,532,022	-	35,532,022
資產抵押證券獲得的所得款項	648,577	3,036,980	-	3,685,557
優先票據	5,409,713	-	-	5,409,713
公司債券	9,003,493	-	-	9,003,493
	15,061,783	38,569,002	-	53,630,785
於2019年12月31日				
計息銀行及其他借款	-	33,458,978	-	33,458,978
資產抵押證券獲得的所得款項	1,663,194	3,086,809	-	4,750,003
優先票據	1,744,050	-	-	1,744,050
公司債券	9,207,522	-	-	9,207,522
	12,614,766	36,545,787	-	49,160,553

財務報表附註

2020年12月31日

46. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括經營直接產生的現金及銀行結餘、受限制現金、貿易應收款項以及貿易及其他應付款項。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券、按公平值計入損益的金融工具、關聯公司款項及其他應收款項。該等金融工具的主要目的乃為本集團的經營籌集資金。

來自本集團金融工具的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。通常，本集團在風險管理方面引入保守的策略。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會審閱並同意管理各類風險的政策，有關政策概述於下。

(a) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與附註31所載本集團銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借款管理其利息成本。

於2020年12月31日，倘在所有其他變量維持不變情況下銀行借款的利率上升／下降1%，則本集團於年內的除稅前溢利將減少／增加約人民幣25,380,000元（2019年：人民幣22,682,000元）。

(b) 外幣風險

本集團面臨交易貨幣風險。該等風險主要產生自本集團的優先票據。彼等的貨幣以美元計值。外幣風險概無受到重大影響。

	美元或港元／ 人民幣 匯率上升／ (下跌) %	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少) 人民幣千元
2020年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值	(5)%	(251,544)	(251,544)
倘人民幣兌美元升值	5%	251,544	251,544
倘人民幣兌港元貶值	(5)%	127,427	(127,427)
倘人民幣兌港元升值	5%	(127,427)	127,427
2019年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值	(5)%	(68,613)	(68,613)
倘人民幣兌美元升值	5%	68,613	68,613

財務報表附註

2020年12月31日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵(例如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類,以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險,本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期,且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。該等客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已制定其他監控程式以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外,本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額,以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險,且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

管理層定期對計入預付款項、其他應收款項及其他資產以及應收關聯方款項的金融資產作集體評估,並根據以往結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關聯方款項的可收回性進行單獨評估。本集團已在第一階段對計入預付款項、其他應收款項及其他資產以及應收關聯方款項的金融資產進行分類,並持續監測其信貸風險。本公司董事認為,本集團計入預付款項、其他應收款項及其他資產以及應收關聯方款項的金融資產之未結清結餘本質上並無存在重大信貸風險。

最高風險及年末階段

下表載列於2020年12月31日的基於本集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要基於逾期資料,除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取,則另作別論)以及年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的總賬面值及金融擔保合約的信貸風險。

財務報表附註

2020年12月31日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險 (續)

於2020年12月31日

	12個月的 預期信貸 虧損		整個存續期的預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	24,191	24,191
計入預付款項及其他應收款項 的金融資產					
— 正常**	3,086,144	-	-	-	3,086,144
應收關聯方款項	7,314,208	-	-	-	7,314,208
按公平值計入損益的金融資產	144,108	-	-	-	144,108
受限制現金					
— 尚未到期	5,420,396	-	-	-	5,420,396
已抵押存款					
— 尚未到期	438,433	-	-	-	438,433
現金及現金等價物					
— 尚未到期	20,732,123	-	-	-	20,732,123
	37,135,412	-	-	24,191	37,159,603

財務報表附註

2020年12月31日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險 (續)

於2019年12月31日

	12個月的 預期信貸 虧損		整個存續期的預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	25,360	25,360
計入預付款項及其他應收款項 的金融資產					
— 正常**	2,541,322	-	-	-	2,541,322
應收關聯方款項	7,815,085	-	-	-	7,815,085
按公平值計入損益的金融資產	315,690	-	-	-	315,690
受限制現金					
— 尚未到期	3,762,566	-	-	-	3,762,566
已抵押存款					
— 尚未到期	418,642	-	-	-	418,642
現金及現金等價物					
— 尚未到期	9,218,547	-	-	-	9,218,547
	24,071,852	-	-	25,360	24,097,212

* 本集團就基於預期信貸虧損的減值資料應用簡化方法的貿易應收款項於財務報表附註22披露。並無高度集中的信貸風險。

** 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期亦無資料顯示自初步確認起金融資產的信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。

財務報表附註

2020年12月31日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據及資產抵押證券獲得的所得款項維持融資持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

本集團於報告期末按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	三個月以內 人民幣千元	三至十二 個月 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日：					
貿易應付款項及應付票據	12,922,569	-	-	-	12,922,569
其他應付款項	2,515,757	-	-	-	2,515,757
應付關聯方款項	4,604,199	-	-	-	4,604,199
租賃負債	-	5,138	12,096	9,644	26,878
計息銀行及其他借款	-	1,354,355	5,704,655	32,953,931	40,012,941
資產抵押證券獲得的所得款項	-	101,645	859,698	4,408,748	5,370,091
優先票據	-	181,474	2,001,105	3,819,921	6,002,500
公司債券	-	469,987	4,681,600	6,813,465	11,965,052
	20,042,525	2,112,599	13,259,154	48,005,709	83,419,987
2019年12月31日：					
貿易應付款項及應付票據	8,423,085	-	-	-	8,423,085
其他應付款項	3,300,649	-	-	-	3,300,649
應付關聯方款項	4,900,333	-	-	-	4,900,333
租賃負債	-	7,481	16,041	16,119	39,641
計息銀行及其他借款	-	2,111,120	13,858,555	21,259,178	37,228,853
資產抵押證券獲得的所得款項	-	112,798	1,295,073	2,628,619	4,036,490
優先票據	-	-	204,926	1,948,976	2,153,902
公司債券	-	138,492	4,497,550	5,668,637	10,304,679
	16,624,067	2,369,891	19,872,145	31,521,529	70,387,632

財務報表附註

2020年12月31日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 資本管理

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

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

本集團採用資產負債比率(按債務總額減現金及銀行結餘，除以年末權益總額再乘以100%計算)來監控資本。債務總額指計息銀行及其他借款、公司債券及優先票據之總額。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	35,602,436	33,445,565
資產抵押證券獲得的所得款項	3,461,371	4,582,640
公司債券	9,414,568	9,302,662
優先票據	5,295,617	1,740,198
減：現金及現金等價物	(20,732,123)	(9,218,547)
受限制現金	(5,420,396)	(3,762,566)
已抵押存款	(438,433)	(418,642)
債務淨額	27,183,040	35,671,310
權益總額	36,112,406	21,379,202
資產負債比率	75%	167%

47. 報告期後事件

概無於報告期後收到有關於報告期後存續的條件的資料。

財務報表附註

2020年12月31日

48. 本公司的財務狀況表

於報告期末後有關本公司財務狀況表的資料如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	1	-
非流動資產總值	1	-
流動資產		
現金及現金等價物	12,484	-
應收附屬公司款項	2,254,319	-
流動資產總值	2,266,803	-
流動負債		
其他應付款項及應計費用	3,622	17
流動負債總額	3,622	17
流動資產淨值	2,263,181	(17)
資產總值減流動負債	2,263,182	(17)
資產淨值	2,263,182	(17)
權益		
股本	35,095	-
儲備	2,228,087	(17)
權益總額	2,263,182	(17)

財務報表附註

2020年12月31日

48. 本公司的財務狀況表(續)

本公司的儲備概要如下：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年10月17日(註冊成立日期)、 2019年12月31日及2020年1月1日的結餘	-	-	(17)	(17)
年內全面收入總額	-	-	638,029	638,029
發行新股份	35,095	2,297,175	-	2,332,270
股息及分派	-	-	(707,100)	(707,100)
於2020年12月31日的結餘	35,095	2,297,175	(69,088)	2,263,182

49. 批准財務報表

於2021年3月19日財務報表獲董事會批准並授權刊發。

財務概要

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年 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	二零一七年 人民幣千元
收益	34,875,174	25,963,108	15,971,183	11,776,599
銷售成本	(27,162,266)	(20,300,888)	(11,145,666)	(7,984,939)
毛利	7,712,908	5,662,220	4,825,517	3,791,660
財務收入	95,302	100,431	213,893	268,686
其他收入及收益	436,406	187,641	68,577	19,721
銷售及分銷開支	(1,152,834)	(771,495)	(519,332)	(434,319)
行政開支	(1,196,128)	(988,052)	(795,006)	(596,821)
融資成本	(525,246)	(494,863)	(571,509)	(344,564)
其他開支	(80,592)	(49,065)	(101,646)	(34,655)
投資物業的公平值收益	437,006	480,869	616,536	317,755
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益或虧損	(77)	(266)	3,102	268
應佔下列公司溢利及虧損：				
合營企業	992,533	510,165	(24,121)	426,721
聯營公司	(182,519)	(68,769)	(65,674)	54,329
除稅前溢利	6,536,759	4,568,816	3,650,337	3,468,781
所得稅開支	(2,717,686)	(1,878,828)	(1,350,460)	(1,247,438)
年內溢利	3,819,073	2,689,988	2,299,877	2,221,343
以下各方應佔：				
母公司擁有人	3,127,526	2,508,068	2,007,939	2,030,835
非控股權益	691,547	181,920	291,938	190,508
	3,819,073	2,689,988	2,299,877	2,221,343

財務概要

綜合資產、負債及權益

	於十二月三十一日			
	二零二零年 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	二零一七年 人民幣千元
資產				
非流動資產	23,216,150	19,698,717	18,381,164	15,501,726
流動資產	162,445,338	129,645,846	102,231,219	71,257,908
資產總額	185,661,488	149,344,563	120,612,383	86,759,634
權益及負債				
權益總額	36,112,406	21,379,202	17,532,190	14,596,775
非流動負債	36,938,270	32,676,990	22,600,859	23,283,154
流動負債	112,610,812	95,288,371	80,479,334	48,879,705
負債總額	149,549,082	127,965,361	103,080,193	72,162,859
權益及負債總額	185,661,488	149,344,563	120,612,383	86,759,634