

LOGAN

龙光集团



龍光集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 3380)

2020年報



責任築城，
臻心建家





目錄

公司簡介	3
財務摘要	4
獎項	6
公司資料	8
公司管理架構	10
主席致辭	14
管理層討論與分析	20
董事及高級管理人員簡介	35
企業管治報告	38
董事會報告書	50
獨立核數師報告	69
綜合損益表	75
綜合全面收益表	76
綜合財務狀況表	77
簡明綜合權益變動表	79
綜合現金流量表	81
財務報表附註	84
五年財務摘要	194
主要物業表	195



東莞 | 江南大境

公司簡介

龍光集團有限公司(「龍光集團」或「本公司」)是中國一家深耕於粵港澳大灣區住宅市場的一體化物業發展商，產品主要針對首次置業及改善型置業人士。本公司及其附屬公司(「本集團」)總土儲面積達到7,200萬平方米，其中粵港澳大灣區和長三角土儲佔比85%，一二線城市土儲面積佔比93%，可保證未來銷售和利潤的穩健增長。本集團憑藉強勁的綜合實力榮居「2020中國房企綜合實力Top200」排行榜第18位，獲評「2020中國房地產百強企業 — 盈利性TOP10名」第3名。除此之外，龍光集團榮居「福布斯全球上市公司2000強」第773位，較二零一九年大幅躍升184名。年內，龍光集團再次入選財富中國500強，排名上升至第184位。

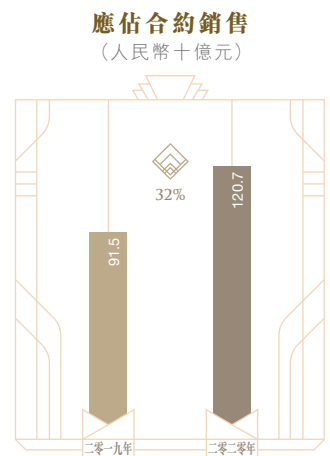
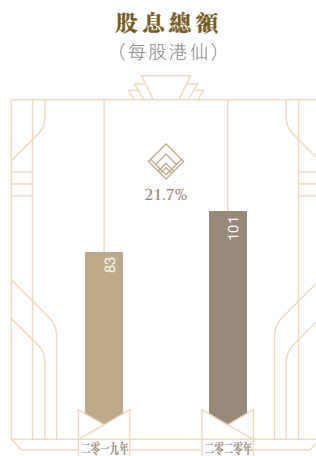
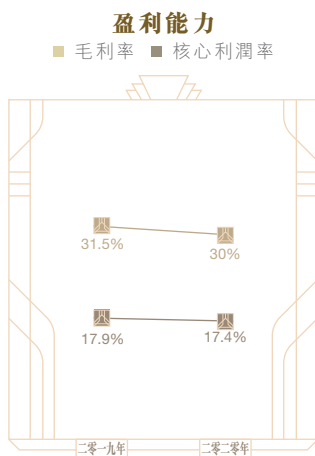
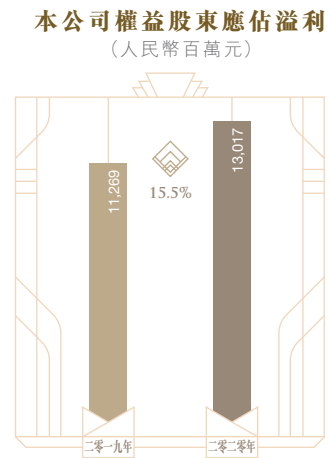
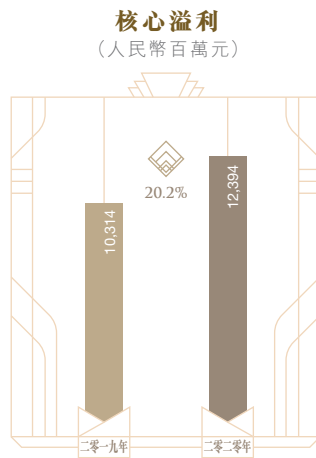
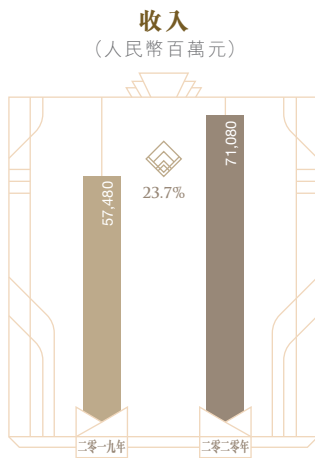
龍光集團穩健的財務狀況和綜合實力亦受國內外評級機構的高度認同。國際權威評級機構包括標準普爾 (Standard & Poor's)及惠譽(Fitch)亦重申其對本集團的評級分別為「BB」及「BB」評級。於二零二一年二月，穆迪 (Moody's)將本公司的評級上調至「Ba2」，展望穩定。國內著名評級機構中誠信國際信用評級有限責任公司及聯合信用評級有限公司繼續給予本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司「AAA」最高信用評級。

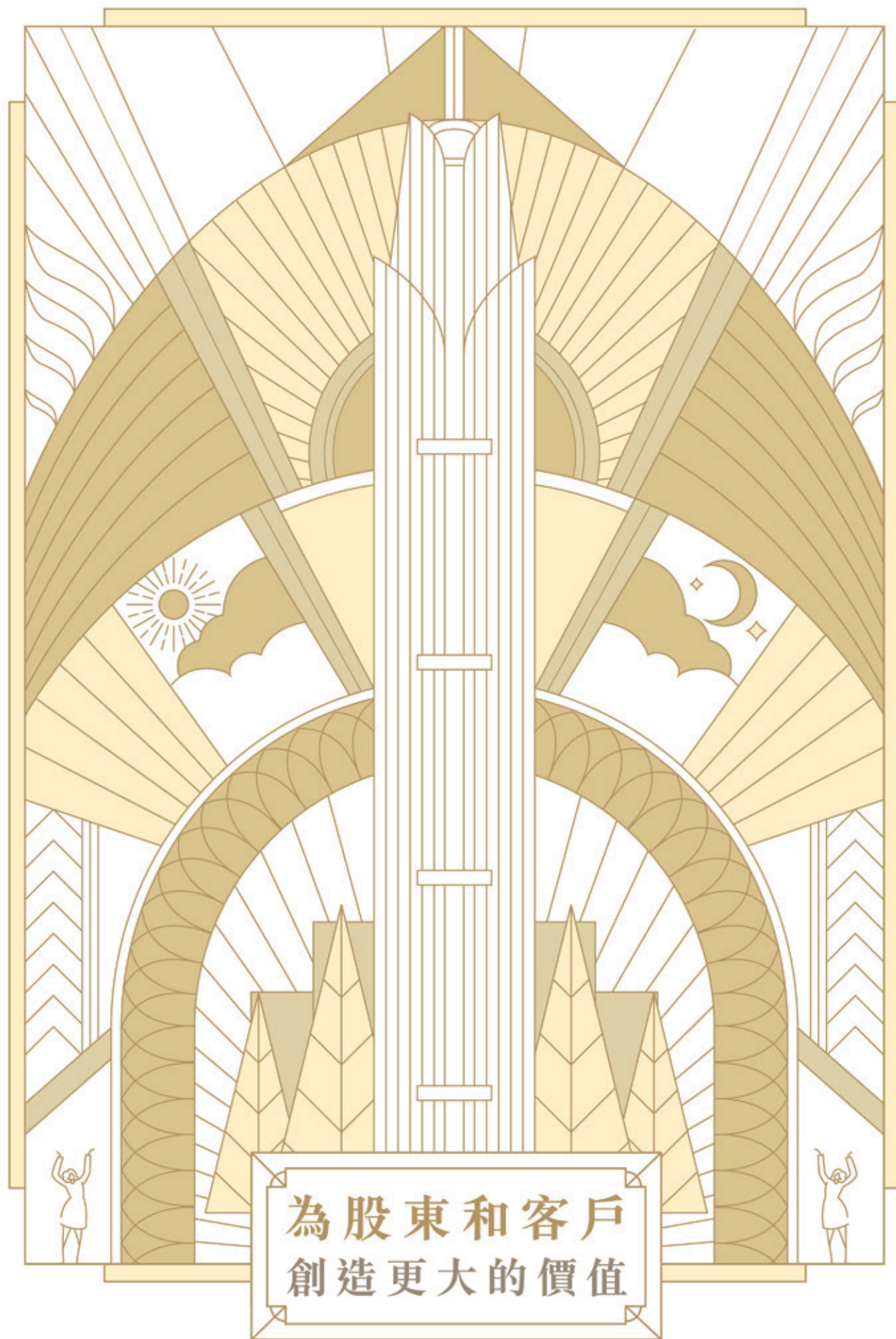
回顧年內，本集團憑藉前瞻性的長期戰略，共創價值的股份獎勵計劃(長期事業合夥人機制)及可持續發展能力繼續深獲行業和資本市場的高度肯定。龍光集團現為恒生綜合大型股指數、恒生大灣區指數、恒生高股息率指數、MSCI中國全股票指數及富時Shariah全球股票指數成份股。



財務摘要

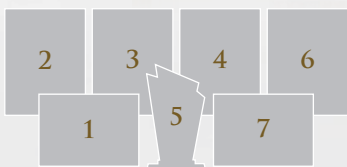
綜合損益表摘要 (人民幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零一九年	變動
收入	71,080	57,480	23.7%
毛利	21,332	18,133	17.6%
毛利率(%)	30.0%	31.5%	(1.5)個百分點
核心溢利	12,394	10,314	20.2%
核心利潤率(%)	17.4%	17.9%	(0.5)個百分點
淨利潤	13,374	11,563	15.7%
本公司權益股東應佔溢利	13,017	11,269	15.5%
每股盈利			
— 基本(人民幣分)	234.13	202.24	15.8%
— 攤薄(人民幣分)	232.36	199.36	16.6%
每股股息總額(港仙)	101	83	21.7%
— 每股中期股息(港仙)	43	38	13.2%
— 每股末期股息(港仙)	58	45	28.9%





為股東和客戶
創造更大的價值

獎項



1. 2020中國房企綜合實力第18位
頒發機構：
德翰智庫研究組
2. 2020中國房地產企業價值創造能力十強
頒發機構：
德翰智庫研究組
3. 2020中國房地產企業城市更新領域十強
頒發機構：
德翰智庫研究組
4. 2020中國年度影響力城市更新運營商
頒發機構：
觀點博鰲房地產論壇
5. 上市公司卓越大獎2020
頒發機構：
《信報財經新聞》
6. 20年社會責任特別大獎
頒發機構：
觀點博鰲房地產論壇
7. 2020中國房地產ESG發展優秀企業
頒發機構：
國務院發展研究中心企業研究所
清華大學房地產研究所
中國指數研究院



8. 2020中國房地產上市公司治理TOP10

頒發機構：

國務院發展研究中心企業研究所
清華大學房地產研究所
中國指數研究院

9. 香港公司管治卓越獎

頒發機構：

香港上市公司商會
香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心

10. 金盤獎

年度最佳住宅獎

年度最佳預售樓盤獎 — 住宅(TOP系)

年度最佳預售樓盤獎 — 住宅(改善系)

年度最佳軟裝空間

頒發機構：

金盤網、《時代樓盤》雜誌社

11. 2020中國上市房企產品力領先企業 — 高端住宅獎

頒發機構：

國務院發展研究中心企業研究所
清華大學房地產研究所
中國指數研究院



公司資料

董事

執行董事

紀海鵬先生(主席)

賴卓斌先生(行政總裁)

肖旭先生

吳劍先生(於二零二一年一月一日辭任)

鍾輝紅先生(於二零二一年一月一日獲委任)

非執行董事

紀凱婷女士

獨立非執行董事

張化橋先生

廖家瑩女士

蔡穗聲先生

審核委員會

廖家瑩女士(主席)

蔡穗聲先生

張化橋先生

薪酬委員會

張化橋先生(主席)

紀海鵬先生

廖家瑩女士

提名委員會

紀海鵬先生(主席)

張化橋先生

廖家瑩女士

公司秘書

李昕穎女士

授權代表

李昕穎女士

紀凱婷女士

核數師

安永會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師



註冊辦事處

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

總部及中國主要營業地點

中國深圳
寶安區
興華路南
龍光世紀大廈B座2002室

香港主要營業地點

香港
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
68樓02-03A室

公司網址

<http://www.logangroup.com>

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

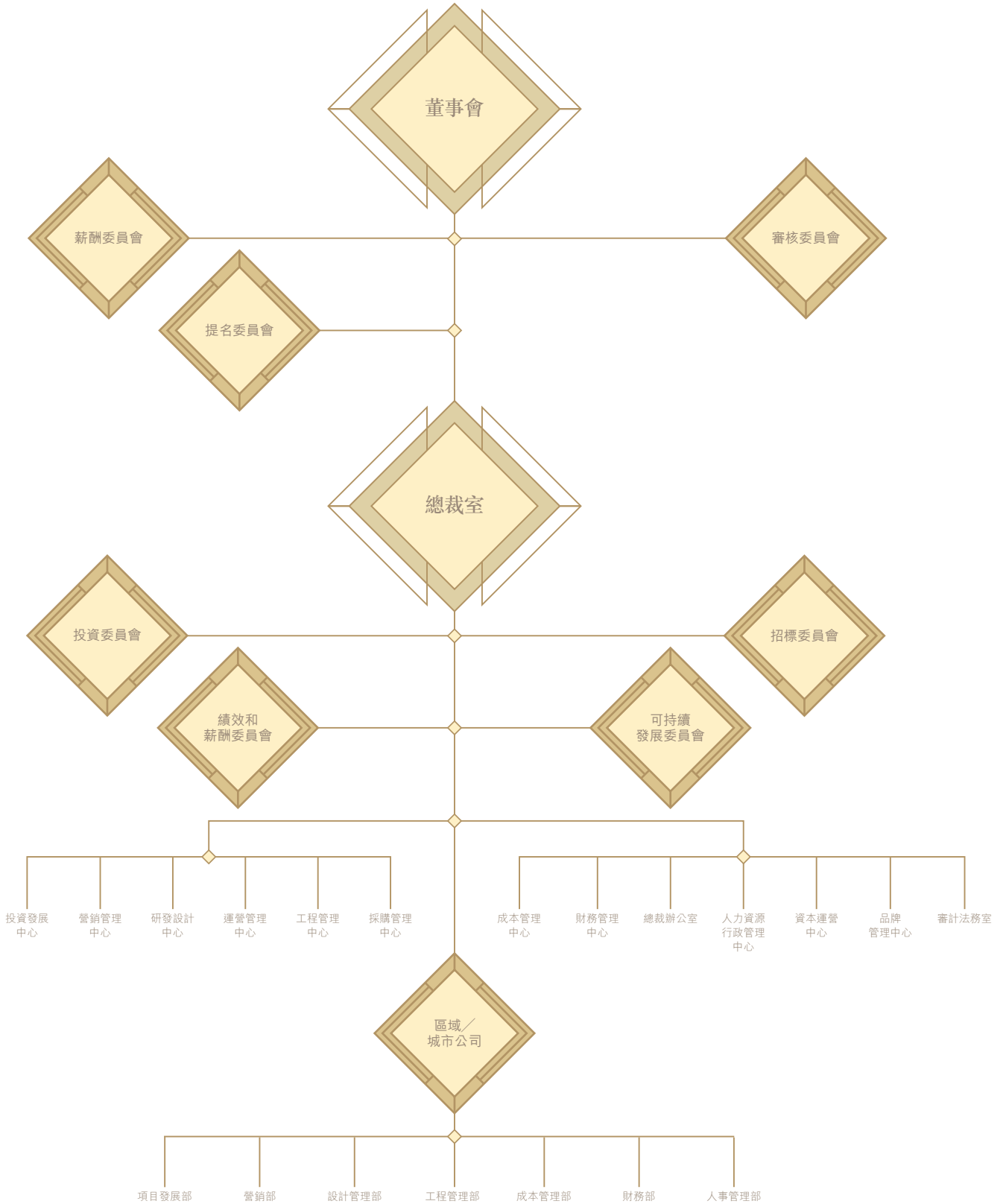
中國工商銀行(亞洲)有限公司

上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：3380.HK)



公司管理架構





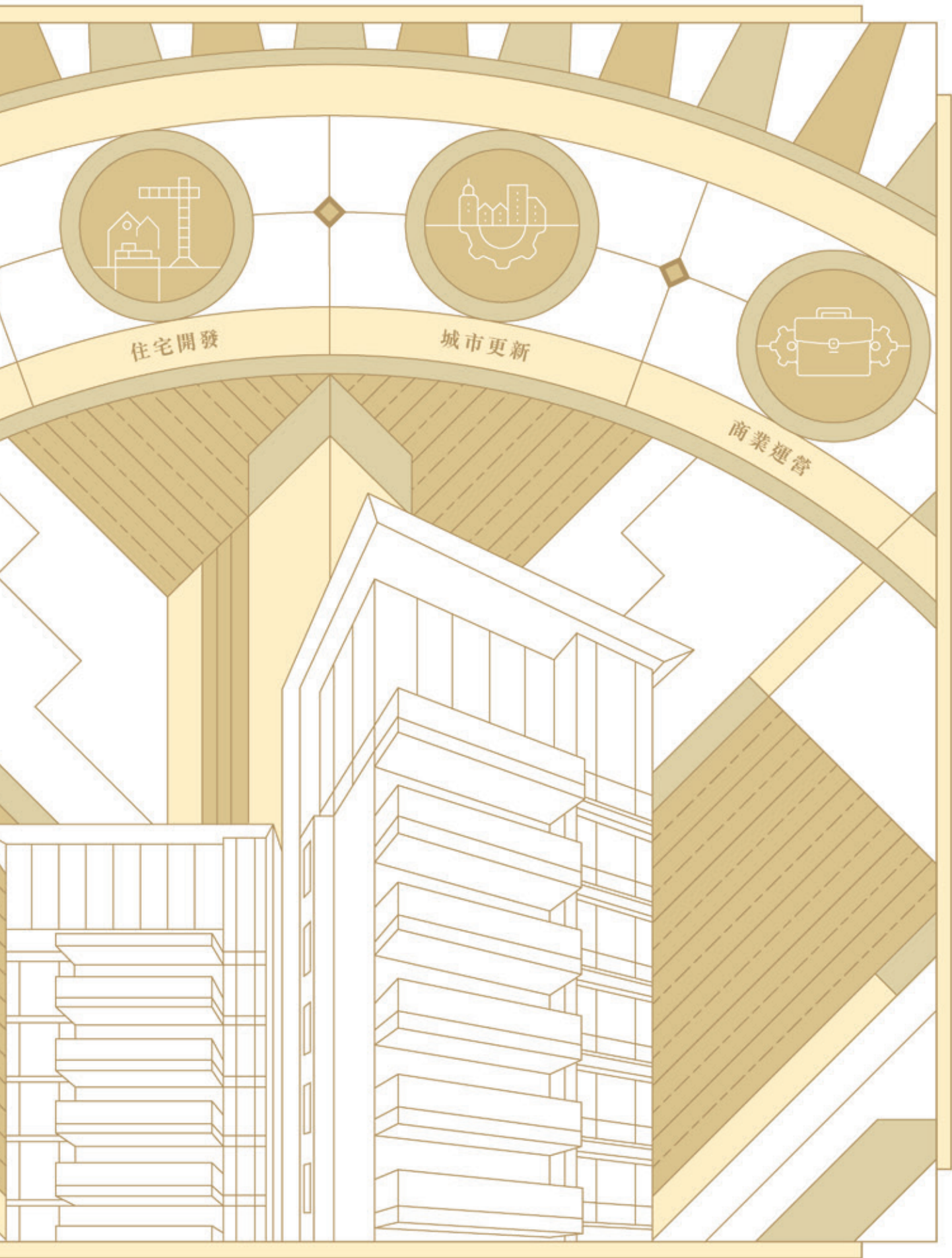
深圳 | 龍光 • 玖悦台



發展戰略

龍光集團精準實施
「城市綜合服務商」戰略定位

產業運營



住宅開發

城市更新

商業運營

主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會(「董事會」)提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)之全年業績。

業務回顧

二零二零年，由於全球性新型冠狀病毒疫情的迅速蔓延和貿易保護主義的持續影響，全球經濟整體處於下行週期。面對複雜的國際環境，中國中央政府統籌推進疫情防控和經濟社會發展，堅持以供給側結構性改革和經濟結構優化為主線，通過多方面有力措施持續擴大國內有效需求，使得中國經濟逆勢實現了正增長。

儘管受到不利環境影響，基於優質充裕的土地儲備和強大的戰略執行力，本集團業績穩健增長，展示出穿越週期的發展能力。截至二零二零年十二月三十一日止，本集團實現權益合約銷售額約人民幣1,206.9億元，較去年同期增長約31.9%，增長率行業領先，超額完成了2020年銷售目標。本年度財務報表確認收入約為人民幣710.8億元，較去年同期增長約23.7%。毛利約為人民幣213.3億元，毛利率為30.0%。本公司擁有人應佔核心利潤約為人民幣120.4億元，較去年同期上升約20.1%，盈利能力保持行業領先地位。每股建議派末期股息58港仙，2020全年股息合計為每股101港仙，相當於本公司擁有人應佔核心利潤的40%，股息收益率超8%。

一直以來，集團致力於建立良好穩健的資本結構，為未來長期持續發展打好堅實基礎。年末，集團「三道紅線」全面達標，進入綠檔，強化了集團的行業競爭優勢。集團國際信用評級再獲調升，穆迪調升評級至Ba2，國際權威評級機構標準普爾(Standard & Poor's)及惠譽(Fitch)對集團的評級，分別為「BB」及「BB」評級。集團平均融資成本持續下降，年內新增借貸平均成本為5.45%，年末加權平均借貸成本為5.60%，年末淨債項權益比率為61.4%。未來，本集團將不斷探索多元化的低成本融資管道，確保集團能夠持續穩健發展。



二零二零年內，集團繼續聚焦粵港澳大灣區及長三角等中國最具價值的核心都市圈，銷售保持強勁增長，在深圳、佛山、珠海、南寧、汕頭以及長三角區域銷售均過百億人民幣，深耕優勢持續擴大。集團總土儲面積達到7,200萬平方米，其中粵港澳大灣區和長三角土儲佔比85%，一二線城市土儲面積佔比93%，保障集團未來銷售持續增長。集團首進上海、寧波、南京、溫州，持續加倉蘇州、嘉興等城市，圍繞長三角都市圈深化戰略佈局。

集團的城市更新是優質土儲的重要組成部分，具有鮮明的差異化競爭優勢，呈現價值高，增長快，轉化效率高等特徵。集團擁有城市更新專業團隊，深度瞭解粵港澳大灣區地方政策、產業和人口的城市規劃。報告期末，集團城市更新業務佈局11個城市，貨值超過人民幣7,100億元，其中95%位於粵港澳大灣區核心城市。2018至2020年，集團已孵化的城市更新貨值超人民幣900億元，未來三年預計可孵化貨值約為人民幣1,500億元，轉化效率進一步提速。

二零二零年是集團產品力持續提升的一年，創新推出了「現代系」全新高端產品系，產品體系持續升級。在素有「地產奧斯卡」獎的金盤獎評選上，龍光集團15個參選項目斬獲了21個獎項。其中，深圳龍光·玖龍台更摘得全國綜合類「年度最佳住宅獎」第一名，充分體現了集團在產品力打造及設計創新上的水準及優勢。

主席致辭



集團致力於成為廣受客戶、員工、合作夥伴和社會各界認可的企業公民。2020年，全球著名指數編製公司MSCI（明晟公司）發佈ESG（Environmental, Social and Governance，即環境、社會及公司治理）最新評級報告，集團評級提升至「BB」級，可持續發展能力備受國際資本市場認可。集團並榮獲香港上市公司商會頒發的「香港公司管治卓越獎」。集團有完善的ESG制度管理體系，注重社會責任，積極推動節能減排，賦能城市綠色健康人居，協同推進城市可持續發展。

在品牌及企業榮譽方面，集團再次入選財富中國500強第184位，排名較二零二零年上升18名。在《財富》中國500強淨資產收益率(ROE)榜單中，集團在所有上榜企業中排名第3位，在房地產企業中更是名列前茅。集團榮獲億翰智庫頒佈的「2020中國房企綜合實力TOP18」大獎，並連續十年入圍由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合發佈的中國房地產百強企業，獲評「2020中國房地產百強企業—盈利性TOP10」第3名。除此之外，龍光集團連續18年榮列「廣東地產資信20強」，並於「福布斯全球上市公司2000強」榮列第773位，較二零一九年大幅躍升184名。

資本市場方面，龍光集團獲得花旗、瑞銀、中金、野村證券、美銀證券、星展銀行、海通國際證券、華泰證券、建銀國際等多家國內外大行一致推薦。同時，龍光集團穩健的財務狀況和綜合實力亦受國內外評級機構的高度認同。龍光集團現為恒生綜合大型股指數、恒生大灣區指數、恒生高股息率指數、MSCI中國全股票指數及

富時Shariah全球股票指數成份股。聯合評級國際有限公司和中國誠信(亞太)信用評級有限公司給予集團「BBB-」的投資級境外評級。中誠信國際信用評級有限責任公司及聯合信用評級有限公司繼續給予本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司「AAA」最高信用評級。

未來展望

集團致力於持續鞏固提升「城市綜合服務商」地位，踐行「住宅開發+城市更新+商業運營+產業運營」四輪驅動戰略，建立立足地產產業鏈多元化和標準化的商業模式，從房屋資產、空間服務，生活平台等維度滿足城市居民需求。基於優質充裕的土儲和強大的戰略執行力，本集團將繼續完善粵港澳大灣區，長三角都市圈，西南城市群和中部城市群的全國性佈局，充分發揮城市更新業務的差異化競爭優勢，培育商業運營和產業運營成為持續性收入來源，為投資者創造長期價值。

集團股份獎勵計劃設定了高於行業平均水平的業績增長指標，設立信託進行專業管理，總獎勵股份最高可達到集團已發行股份總數的3%，有效期15年。該計劃的推出，有助於吸引、激勵、保留優秀核心人才，鞏固職業經理人共創共用價值機制，提升企業核心競爭力，推動集團長期持續發展。

隨著房地產行業加速整合，憑籍于房地產行業豐富的運營經驗，本集團未來將積極把握土地收購機遇，同時尋求更多併購目標，多渠道增加優質土地儲備，以最低的成本鎖定更多高回報項目。集團亦將加快銷售，全面提升項目的產品力，繼續堅持品質成就品牌的理念，不斷增強市場競爭力及滲透率，成為領先的城市綜合服務商。

致謝

本人藉此機會代表董事會對集團全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心的謝意。本集團的穩建持續發展，全賴管理層的領導，以及全體員工的貢獻。集團未來將繼續努力，遵循透明、健康、公正的發展價值觀，追求有品質、可持續的穩健增長。

主席

紀海鵬

香港

二零二一年三月二十六日



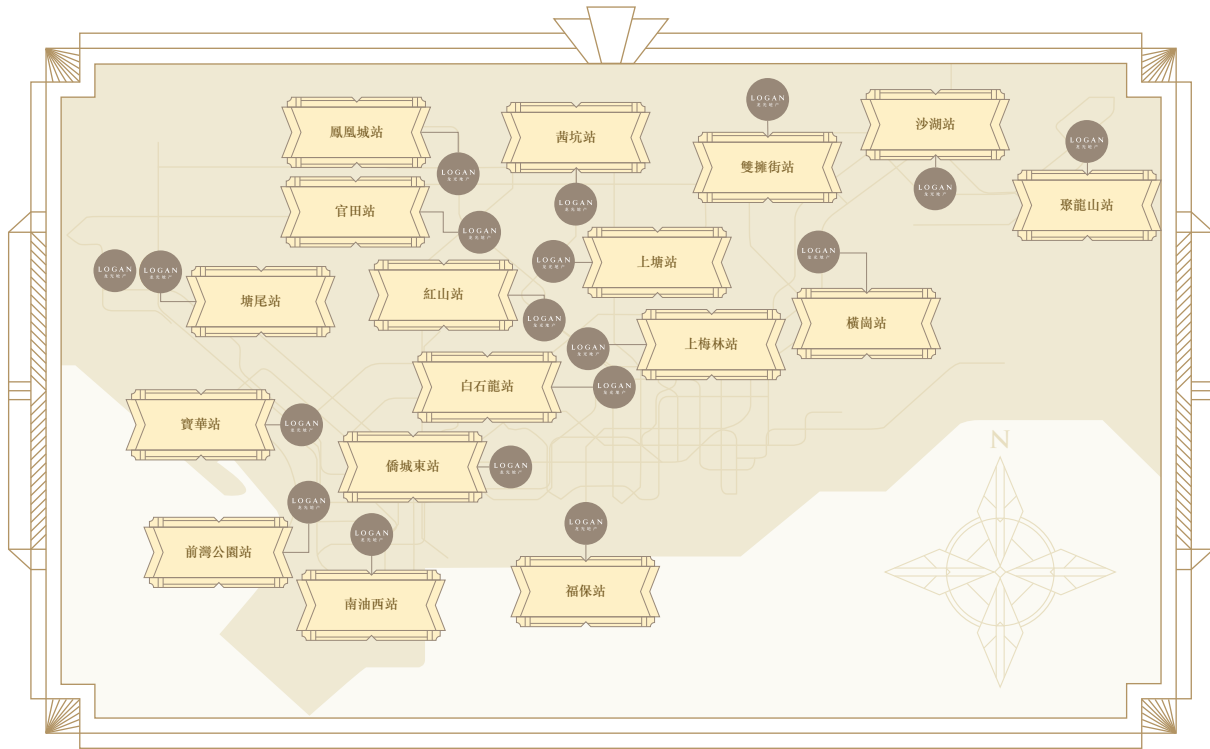
一小時

上海都市生活圈

改善生活質素



管理層討論與分析



表現摘要

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	按年變動 %
收入	71,079,729	57,480,418	23.7%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	54,858,387	40,920,840	34.1%
— 已交付物業建築面積 ¹ (平方米)	4,779,920	3,275,867	45.9%
— 已交付物業平均售價 ¹ (人民幣元/平方米)	11,229	13,300	-15.6%
物業租賃	109,085	127,517	-14.5%
建築及裝飾業務及其他收入	10,093,142	11,532,061	-12.5%
城市更新業務收入	6,019,015	4,900,000	22.8%
毛利	21,331,872	18,132,981	17.6%
年內溢利			
— 權益股東應佔	13,016,635	11,269,044	15.5%
— 非控股股東應佔	357,459	294,214	21.5%
— 總計	13,374,094	11,563,258	15.7%
核心溢利⁽¹⁾			
— 權益股東應佔	12,036,857	10,020,235	20.1%
— 非控股股東應佔	357,459	293,792	21.7%
— 總計	12,394,316	10,314,027	20.2%
總資產	243,513,648	206,010,125	18.2%

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	按年變動 %
現金及銀行結餘	42,869,161	40,705,113	5.3%
銀行及其他借貸總額 ²	80,138,483	69,677,556	15.0%
權益總額	60,671,465	42,994,019	41.1%
權益股東應佔權益總額	42,403,234	34,194,417	24.0%
主要財務比率			
毛利率 ⁽²⁾	30.0%	31.5%	
核心溢利率 ⁽³⁾	17.4%	17.9%	
淨債項權益比率 ⁽⁴⁾	61.4%	67.4%	
資產負債率 ⁽⁵⁾	69.8%	76.1%	

附註：1. 不包含車位

2. 包含銀行及其他借貸、優先票據及公司債券

- (1) 核心溢利：淨利潤，不包括投資物業及衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項、股息預扣稅及以權益結算購股權開支變動
- (2) 毛利率：毛利 ÷ 收入 × 100%
- (3) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收入 × 100%
- (4) 淨債項權益比率：(銀行及其他借貸總額 - 現金及銀行結餘) ÷ 權益總額 × 100%
- (5) 資產負債率：負債總額(扣除合約負債) ÷ 資產總額(扣除合約負債) × 100%



佛山·禪城
佛山玖龍台



項目介紹

總建築面積

660,000平方米

城市綜合體項目

東莞·長安
東莞江南大境



項目介紹

總建築面積

290,000平方米

2020年東莞項目銷售冠軍



深圳 | 龍光總部中心

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

新型冠狀病毒於2020年1月開始在中國各地方肆虐，期間各地配合中央政府防疫措施進行了人口流動及企業活動限制。公司管理層認為對比上年度同期，公司2021年度合同銷售總額會受抗疫限制措施及投資者信心下滑而有所影響，但新型冠狀病毒疫情對整體公司持續性經營能力並沒有造成重大不利影響。

合約銷售

二零二零年，集團繼續在粵港澳大灣區（「大灣區」）發揮其市場優勢，取得不俗的銷售業績。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約人民幣1,206.9億元，較二零一九年上升約31.9%。二零二零年的合約銷售中，大灣區、大西南區域、長江三角洲區域、新加坡及其他區域佔比分別約為59.3%、17.4%、8.4%、3.0%及11.9%。合約銷售主要來自於大灣區及大西南區域。大灣區區域的銷售主要來自位於深圳地鐵4號線紅山站地鐵上蓋項目龍光•玖悅台及位於深圳光明新區的龍光•玖龍台等項目。大西南區域的銷售貢獻則主要來自南寧•天瀛及南寧•印象愉景灣項目。於二零二一年，深圳的龍光•天境及惠州的龍光城將繼續推售新一期貨源。

區域	二零二零年合約銷售				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	建築面積 ¹ (平方米)	佔比	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
大灣區	71,538	59.3%	3,443,260	46.2%	20,254
大西南區域	21,055	17.4%	1,830,001	24.6%	11,004
長江三角洲區域	10,122	8.4%	524,418	7.0%	18,281
新加坡	3,561	3.0%	39,245	0.5%	90,734
其他區域	14,418	11.9%	1,615,182	21.7%	8,359
合計	120,694	100.0%	7,452,106	100.0%	15,637

1. 不包含車位

新開工項目

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團共有68個新項目或項目新期動工開發，規劃總建築面積約為1,150萬平方米。

竣工項目

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團有61個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為860萬平方米。

發展中項目

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有116個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為2,430萬平方米。

土地儲備

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目37個，建築面積為4,842,133平方米。

二零二零年透過公開市場「招拍掛」新獲取項目列表

區域	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
深圳	45,031	347,919
佛山	126,469	520,961
惠州	186,448	404,265
廣州	83,194	144,020
粵港澳大灣區小計	441,142	1,417,165
大西南區域	560,085	1,521,065
長三角區域	259,420	460,690
其他區域	328,040	1,443,213
總計	1,588,687	4,842,133

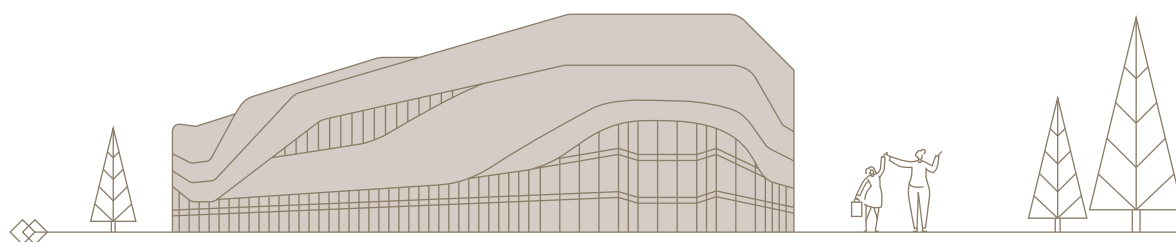
管理層討論與分析

截至二零二零年十二月三十一日，土地儲備如下：

於二零二零年十二月三十一日的土地儲備		
	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	4,072,325	5.7%
惠州／東莞	17,510,334	24.5%
廣州／佛山／肇慶	15,898,258	22.3%
珠海／中山／江門	12,083,860	17.0%
香港	41,805	0.1%
粵港澳大灣區小計	49,606,582	69.6%
大西南區域	11,610,932	16.3%
長三角區域	1,273,883	1.8%
新加坡	107,320	0.2%
其他區域	8,652,215	12.1%
合計	71,250,932	100.0%

二零二一年可售貨值及銷售目標

二零二一年，本集團預計將推售的權益可售貨值約為人民幣2,400億元。二零二一年，權益合約銷售目標為增長20.0%。



財務回顧

表現摘要

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	按年變動 %
收入	71,079,729	57,480,418	23.7%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	54,858,387	40,920,840	34.1%
— 已交付物業建築面積 ¹ (平方米)	4,779,920	3,275,867	45.9%
— 已交付物業平均售價 ¹ (人民幣元/平方米)	11,229	13,300	-15.6%
物業租賃	109,085	127,517	-14.5%
建築及裝飾業務及其他收入	10,093,142	11,532,061	-12.5%
城市更新業務收入	6,019,115	4,900,000	22.8%
毛利	21,331,872	18,132,981	17.6%
年內溢利			
— 權益股東應佔	13,016,635	11,269,044	15.5%
— 非控股股東應佔	357,459	294,214	21.5%
— 總計	13,374,094	11,563,258	15.7%
核心溢利 ⁽¹⁾			
— 權益股東應佔	12,036,857	10,020,235	20.1%
— 非控股股東應佔	357,459	293,792	21.7%
— 總計	12,394,316	10,314,027	20.2%
總資產	243,513,648	206,010,125	18.2%
現金及銀行結餘	42,869,161	40,705,113	5.3%
銀行及其他借貸總額 ²	80,138,483	69,677,556	15.0%
權益總額	60,671,465	42,994,019	41.1%
權益股東應佔權益總額	42,403,234	34,194,417	24.0%

管理層討論與分析

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	按年變動 %
主要財務比率			
毛利率 ⁽²⁾	30.0%	31.5%	
核心溢利率 ⁽³⁾	17.4%	17.9%	
淨債項權益比率 ⁽⁴⁾	61.4%	67.4%	
資產負債率 ⁽⁵⁾	69.8%	76.1%	

附註： 1. 不包含車位

2. 包含銀行及其他貸款、優先票據及公司債券

(1) 核心溢利：淨利潤，不包括投資物業及衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項、股息預扣稅及以權益結算購股權開支

(2) 毛利率：毛利 ÷ 收入 × 100%

(3) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收入 × 100%

(4) 淨債項權益比率：(銀行及其他貸款總額 - 現金及銀行結餘) ÷ 權益總額 × 100%

(5) 資產負債率：負債總額(扣除合約負債) ÷ 資產總額(扣除合約負債) × 100%

(一) 收入

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度總收入較二零一九年增加約人民幣13,599.3百萬元(或約23.7%)至人民幣71,079.7百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度物業銷售收入、物業租賃業務收入、建築及裝飾業務及其他的收入以及城市更新業務收入分別約為人民幣54,858.4百萬元、人民幣109.1百萬元、人民幣10,093.1百萬元及人民幣6,019.1百萬元(二零一九年：分別約為人民幣40,920.8百萬元、人民幣127.5百萬元、人民幣11,532.1百萬元及人民幣4,900.0百萬元)。

物業銷售收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售收入約為人民幣54,858.4百萬元，較二零一九年物業銷售收入人民幣40,920.8百萬元增長約34.1%，佔本集團收入總額約77.2%。於二零二零年，已交付建築面積(不包括車位)比二零一九年的3,275,867平方米增加約45.9%至4,779,920平方米。

於二零二零年，本集團的物業銷售收入分別來自大灣區、長三角區域、大西南區域及其他區域，佔比分別約為46.7%、3.6%、32.3%及17.5%。

按區域劃分的物業銷售收入詳情如下：

區域	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	建築面積 ¹ (平方米)	佔比	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
大灣區區域	25,724	46.7%	2,068,828	43.3%	12,434
大西南區域	17,756	32.2%	2,089,584	43.7%	8,497
長三角區域	2,011	3.6%	109,315	2.3%	18,396
其他區域	9,617	7.5%	512,193	10.7%	18,776
合計	55,108	100.0%	4,779,920	100.0%	
減：銷售相關稅項	250				
物業銷售收入	54,858				

1. 不包括停車位

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目名稱	二零二零年		二零一九年	
	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)
深圳玖龍台	80,138	3,590,100	191,001	8,992,373
珠海玖龍璽	107,711	2,644,518	—	—
惠州龍光城	272,935	2,457,962	294,330	4,266,330
惠州玖龍府	163,938	1,892,971	—	—
佛山南海天曜	83,747	1,717,807	—	—
中山春江紫宸	99,613	1,589,278	—	—
深圳玖譽府	33,595	1,580,368	—	—
東莞玖龍璽	55,354	1,321,078	—	—
惠州玖龍花園	95,579	1,142,131	—	—
佛山瓏濱熙園	114,502	994,966	—	—
惠州天禧花園	94,825	816,866	—	—
深圳玖鑽	15,797	782,647	88,329	4,728,757
佛山瓏濱嘉園	72,962	771,183	—	—
中山玖龍灣	114,615	687,171	154,532	1,808,018
佛山龍馨華府	67,043	616,384	—	—
中山玖龍郡	58,436	559,750	—	—
佛山尚水華府	28,257	511,960	—	—

管理層討論與分析

項目名稱	二零二零年		二零一九年	
	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)
惠州茉莉公館	74,773	484,242	—	—
中山玖龍府	87,501	419,847	44,644	407,013
肇慶玖龍湖	180,957	318,479	155,316	1,087,453
深圳玖龍壘	2,477	301,640	458	38,693
佛山望江府	7,330	272,714	—	—
佛山龍灣華府	190	246,678	—	—
中山禦海天璽花園	38,475	237,314	—	—
惠州玖龍山	118,078	163,940	180,217	1,503,897
南寧玖譽湖	434,529	3,583,580	—	—
南寧龍光玖瓏台	201,581	2,220,140	—	—
防城港陽光海岸	247,673	1,385,922	483,658	2,731,732
南寧玖譽灣	155,411	1,351,844	—	—
南寧玖譽城	183,241	1,327,345	—	—
南寧印象愉景灣	204,933	1,212,405	—	—
南寧江南院子	117,262	1,201,190	—	—
南寧玖譽府	105,223	988,967	—	—
南寧天曜	61,891	962,720	—	—
成都世紀中心	58,841	716,865	—	—
成都新津玖龍府	66,913	638,991	104,801	957,622
南寧玖雲著	68,762	596,364	—	—
南寧玖譽湖林湖	82,860	595,844	—	—
柳州玖瓏府	41,457	393,294	292,767	2,253,721
南寧玖龍台	47,020	363,815	—	—
南寧龍光世紀中心	11,987	196,030	8,911	146,872
蘇州玖譽灣	43,555	746,663	—	—
嘉善玖龍灣	33,577	684,944	—	—
嘉善玖龍府	32,183	579,691	—	—
其他	512,193	9,240,100	1,276,903	12,258,211
總計	4,779,920	55,108,708	3,275,867	41,180,692
減：銷售相關稅項		250,321		259,852
物業銷售收入		54,858,387		40,920,840

附註： 1. 不包括停車位。

2. 包括車位銷售收入，但未扣除銷售相關稅項。

建築及裝飾及其他收入

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的建築及裝飾及其他收入約人民幣10,093.1百萬元(二零一九年：人民幣11,532.1百萬元)，相當於減少12.5%。該減少主要由於向本集團與合營公司夥伴共同營運的項目提供的建築及裝飾服務減少。

城市更新業務收入

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的城市更新業務收入約人民幣6,019.1百萬元(二零一九年：人民幣4,900.0百萬元)，相當於增長22.8%。城市更新業務預期將成為本集團具有強勁增長力之核心業務。

物業租賃收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團租賃收入為人民幣109.1百萬元(二零一九年：人民幣127.5百萬元)，同比減少約14.5%，主要乃因COVID-19傳播對租賃市場的影響，一些租戶決定於屆滿時不再續簽租賃所致。於二零二零年十二月三十一日，本集團有33項投資物業，總建築面積約為803,816平方米。

(二) 銷售成本

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度銷售成本較二零一九年增加約人民幣10,400.4百萬元(或約26.4%)至人民幣49,747.9百萬元，主要是由於物業銷售和建築及裝飾業務及其他的成本增加所致。成本的主要構成如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	按年變動 %
成本	49,747,857	39,347,437	26.4%
— 物業銷售	39,829,687	28,545,824	39.5%
— 建築及裝飾業務及其他收入	8,665,279	8,875,879	-2.4%
— 物業租賃業務	36,788	23,559	56.2%
— 城市更新業務	1,216,103	1,902,175	-36.1%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度銷售及營銷開支約為人民幣1,672.2百萬元(二零一九年：人民幣1,398.2百萬元)。本集團加大了物業銷售推廣的力度，以應對二零二零年充滿挑戰的市場環境，因此銷售及營銷開支較二零一九年上升約19.6%。

於二零二零年，本集團行政開支約為人民幣1,867.3百萬元(二零一九年：人民幣1,409.4百萬元)，較二零一九年上升約32.5%，主要是由於勞工成本增加所致。

管理層討論與分析

(四) 經營溢利

本集團二零二零年經營溢利約為人民幣21,549.2百萬元(二零一九年：人民幣18,818.5百萬元)，相當於增長約14.5%。隨著本集團毛利較二零一九年上升約人民幣3,198.9百萬元，最後由銷售及營銷開支和行政開支較二零一九年增長約人民幣732.0百萬元所抵銷。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一九年上升約人民幣2,730.7百萬元。

(五) 財務成本淨額

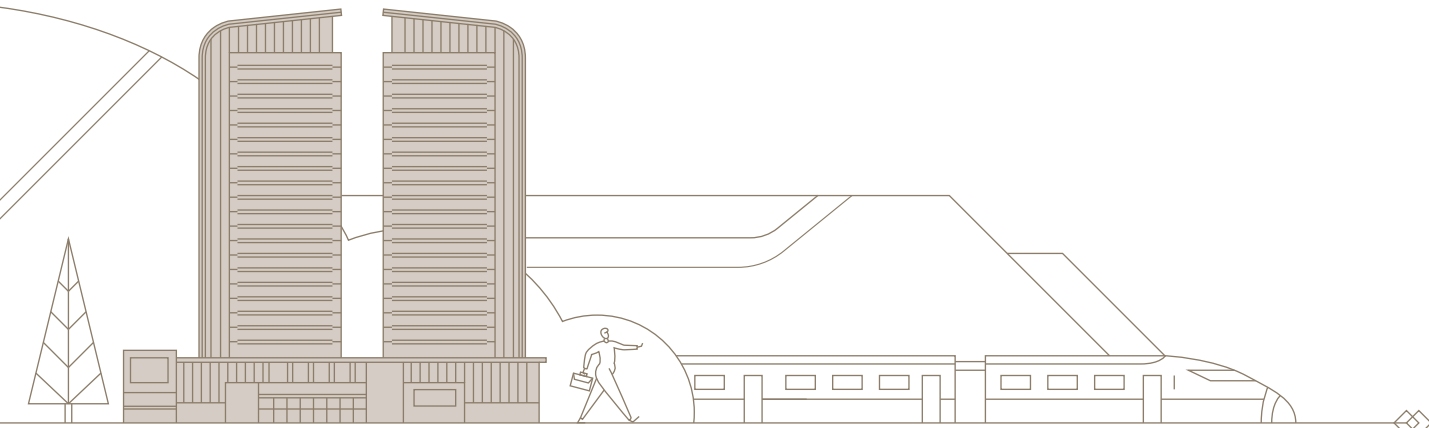
本集團二零二零年財務成本淨額增加至約人民幣2,051.4百萬元(二零一九年：人民幣1,366.3百萬元)。

(六) 稅項

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度稅項包括企業所得稅和土地增值稅，考慮相關遞延所得稅變動影響後的企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為人民幣4,583.7百萬元及人民幣1,540.0百萬元(二零一九年：約人民幣4,736.9百萬元及人民幣1,152.1百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度核心溢利約為人民幣12,394.3百萬元，較二零一九年上升約人民幣2,080.3百萬元。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度核心溢利率約為17.4%(二零一九年：約為17.9%)，較二零一九年下降約0.5個百分點。



(八) 流動資金及財務資源

由於本集團致力加快銷售及回收現金，降低整體槓桿效應，因此「三道紅線」指標均處於綠檔狀態。於二零二零年十二月三十一日，淨債項權益比率、資產負債比率及現金短負債比分別為61.4%、69.8%及1.84倍。

穆迪於二零二一年二月將本公司評級上調至Ba2，展望穩定。評級上調再度反映國際評級機構充分認可我們資本結構穩健，財務指標穩定以及表現強勁。

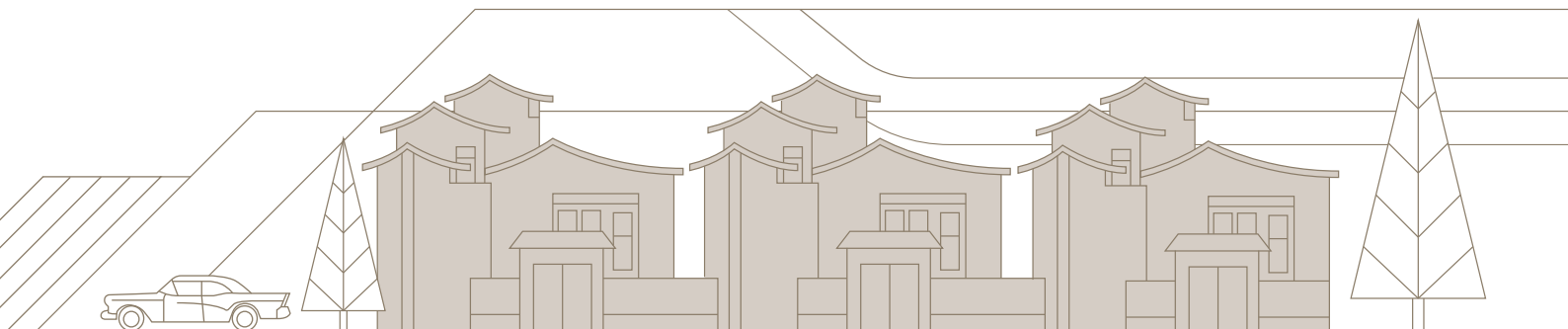
於二零二零年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣243,513.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣206,010.1百萬元)，其中流動資產約為人民幣193,134.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣159,224.5百萬元)。負債總額約為人民幣182,842.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣163,016.1百萬元)，其中非流動負債約為人民幣62,070.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣43,919.0百萬元)。權益總額約為人民幣60,671.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣42,994.0百萬元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有現金及銀行結餘約為人民幣42,869.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣40,705.1百萬元)，借貸總額約為人民幣80,138.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣69,677.6百萬元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團淨借貸總額約為人民幣37,269.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣28,972.4百萬元)，本集團淨債項權益比率為61.4%(二零一九年十二月三十一日：67.4%)。

(九) 融資活動

於本年度，本集團已成功發行五批優先票據，總額11.8億美元，平均發行利率為5.2%。

於二零二零年一月十四日，本公司發行300,000,000美元於二零二五年到期年息5.75%的優先票據。於二零二零年一月十七日，本公司發行本金總額180,000,000美元的額外優先票據，與於二零二四年到期的年息6.9%的100,000,000美元優先票據合併形成一個單獨系列。於二零二零年九月十七日，本公司發行100,000,000美元於二零二四年到期的年息4.25%優先票據。於二零二零年十月十九日，本公司發行300,000,000美元於二零二五年到期的年息5.25%優先票據。於二零二零年十二月十四日，本公司發行300,000,000美元於二零二六年到期的年息4.85%優先票據。上述發行的優先票據於香港聯合交易所有限公司上市。





管理層討論與分析

於二零二零年六月五日，本公司已根據票據的條款及條件悉數贖回於二零二零年到期的年息6.95%優先票據。總贖回價為所有未償還票據本金總額80,000,000美元的100%，另加應計及未付利息。於二零二零年十二月十二日，本公司已根據票據的條款及條件悉數贖回於二零二零年到期的年息8.75%優先票據。總贖回價為所有未償還票據本金總額370,000,000美元的100%，另加應計及未付利息。

於二零二零年一月八日，本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司（「深圳龍光」）向合資格投資者發行國內公開債券，其本金額為人民幣10億元，票面年利率為4.8%，於二零二五年到期。債券於深圳證券交易所上市及交易。於二零二零年四月十五日，深圳龍光向合資格投資者發行國內非公開債券，其本金額為人民幣15億元，票面年利率為4.69%，於二零二四年到期。於二零二零年七月二十四日，深圳龍光向合資格投資者發行國內公開債券，其本金額為人民幣20億元，票面年利率為4.69%，於二零二五年到期。債券於上海證券交易所上市及交易。於二零二零年九月十四日，深圳龍光向合資格投資者發行國內公開債券，其本金額為人民幣20億元，票面年利率為4.80%，於二零二五年到期。債券於上海證券交易所上市及交易。

於二零二零年八月十九日，餘下本金人民幣3,990,000,000元的公司債券已到期並悉數償付。

(十) 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行。除以外幣計值的銀行存款、銀行借貸及優先票據外，本集團並無直接面對外匯波動的任何重大風險。本集團並無訂立任何重大遠期外匯合約以對沖外匯風險。本集團將繼續監控外匯變動以盡最大努力降低外匯風險。

(十一) 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有約2,999名僱員（二零一九年：3,315名）。僱員薪酬包括基本薪金、不定薪金、獎金及其他僱員福利。本集團薪酬政策旨在提供薪酬待遇，包括基本工資、短期獎金及長期獎勵（例如期權）以吸引及挽留頂尖的合資格人員。本公司薪酬委員會每年或必要時檢討該等待遇。

本公司亦採納購股權計劃及股份獎勵計劃，旨在為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵。有關購股權計劃及股份獎勵計劃的進一步詳情載於本年報「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」各節。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

紀海鵬先生，54歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事。紀先生亦是本公司創辦人及主席。紀先生亦曾於二零一一年四月至二零一八年一月二十九日為本公司行政總裁。彼主要負責本集團業務的整體策劃。彼為本公司非執行董事紀凱婷女士的父親。一九九六年三月，紀先生擔任本集團其中一家前身公司廣東龍光(集團)有限公司的執行董事兼行政總裁。自二零零九年十月以來，紀先生亦兼任深圳市龍光控股有限公司的董事及行政總裁。紀先生現為第十三屆全國政協委員。紀先生於物業發展行業擁有逾20年經驗，並擁有企業策劃及管理和項目管理經驗。

賴卓斌先生，49歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事。彼於二零一五年七月獲委任為本公司首席財務官。於二零一九年九月彼獲委任為本公司的行政總裁。賴先生於二零零七年受聘於龍光地產有限責任公司(前稱「龍光地產股份有限公司」)，並於二零零七年十一月至二零一一年五月期間在財務管理部出任多個高管職位。二零一一年五月，賴先生擔任深圳市龍光控股有限公司的財務總監。彼為中國註冊會計師協會會員。賴先生於一九九三年七月取得中山大學的理學學士學位，並於二零零三年七月取得北京理工大學的工程學碩士學位。賴先生亦於二零一三年獲得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。

肖旭先生，49歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事及於二零一五年七月獲委任為本公司副總裁。肖先生主要負責推行本集團策略發展、進行投資分析及開展外部事務。肖先生於二零零七年受聘於龍光地產有限責任公司(前稱「龍光地產股份有限公司」)，於二零零七年八月至二零一一年四月期間在龍光地產股份有限公司曾出任多個高管職位，其後於二零一一年四月獲委任為深圳市龍光控股有限公司的總裁助理。肖先生亦於二零一四年八月獲委任為深圳市龍光駿馳房地產開發有限公司及珠海市鉅駿房地產開發有限公司的董事。彼在投資分析、企業管理、秘書工作及外部聯繫方面擁有豐富經驗。肖先生於一九九三年六月取得暨南大學工商管理學士學位，並於一九九八年七月取得中共廣東省委黨校經濟學研究生文憑。

鍾輝紅先生，50歲，於二零二一年一月一日獲委任為本公司執行董事。彼於公司運營、投資發展及城市更新業務方面擁有豐富經驗。彼於二零一八年五月加入本集團，出任本集團副總裁。於加入本集團前，他曾於二零一四年一月至二零一八年五月期間，於萊蒙國際集團有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：3688))出任副總裁及首席運營官。彼亦曾於一九九五年一月至二零一三年十二月期間出任深圳市農產品股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000061))之副總裁。鍾先生持有清華大學環境工程學士學位及建築與土木工程碩士學位。彼為深圳市建築工程高級專業技術資格評審委員會認可之施工高級工程師。



董事及高級管理人員簡介

非執行董事

紀凱婷女士，31歲，於二零一零年五月十四日獲委任為本公司董事，並於二零一三年十一月十八日調任為本公司非執行董事。彼為本公司主席兼執行董事紀海鵬先生的女兒。於二零一一年八月，紀女士獲倫敦大學授予經濟和金融學學士學位。

獨立非執行董事

張化橋先生，57歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為獨立非執行董事。張先生為多家公司(有關公司的股份於香港聯交所上市)的董事，包括復星國際有限公司(股份代號：656)、眾安集團有限公司(股份代號：672)、中國匯融金融控股有限公司(股份代號：1290)及綠葉製藥集團有限公司(股份代號：2186)的獨立非執行董事。張先生於二零二零年十月五日獲委任為金輝控股(集團)有限公司(股份代號：9993)的獨立非執行董事。張先生於二零二零年一月二十日辭任中國支付通集團控股有限公司(前稱「奧思知集團控股有限公司」，股份代號：8325)的非執行董事兼董事會主席。於二零一八年一月三十日、二零一八年六月二十日、二零一八年五月三十日及二零一九年三月二十八日，張先生分別辭任兗煤澳大利亞有限公司(於澳大利亞證券交易所上市的公司，股份代號：YAL)、中石化石油工程技術服務股份有限公司(前稱「中國石化儀征化纖股份有限公司」，股份代號：1033)、萬達酒店發展有限公司(股份代號：169)及上海信而富企業管理有限公司(於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：XRF)的獨立非執行董事職務。張先生於二零一九年五月六日退任博耳電力控股有限公司(股份代號：1685)非執行董事職務。自一九九九年六月至二零零六年四月，張先生曾於UBS AG香港分行任職，並出任董事、執行董事、董事總經理以及其中國研究團隊的聯席主管等職位。張先生於一九八六年七月獲得中國人民銀行研究所(Graduate School of the People's Bank of China)的經濟學碩士學位，且於一九九一年四月獲得澳洲國立大學(Australian National University)的發展經濟學碩士學位。

廖家瑩女士，51歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦於二零二零年十二月十八日獲委任為海豐國際控股有限公司(股份代號：1308)獨立非執行董事。一九九六年六月至二零零二年三月，廖女士曾任The PRG-Schultz International, Inc. (一家於納斯達克上市的公司)的亞洲及中國地區總經理。於二零零七年一月，廖女士獲委任為竣富(資產)管理有限公司的行政總裁，自此一直出任該職位。彼於房地產開發及私人投資基金的管理與投資乃至會計及財務管理方面均擁有經驗。

廖女士為美國註冊會計師協會(AICPA)、美國伊利諾州會計師公會(ICPAS)及香港會計師公會(HKICPA)會員。廖女士分別於一九九二年及一九九四年取得加拿大約克大學(York University)的商務管理研究雙學士學位，主修管理及會計(榮譽)，另於二零一一年十一月取得瑞士維多利亞大學(Victoria University)的工商管理學博士學位。彼亦為香港銀行學會、香港女會計師協會有限公司、香港專業及資深行政人員協會會員。彼亦為中國人民政治協商會議第十屆及第十一屆吉林省委員會榮休會員。

蔡穗聲先生，70歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。蔡先生現時是廣東省房地產行業協會榮譽會長。蔡先生自二零一九年一月起擔任深圳市房地產中介協會高級顧問。另外，於二零零四年，蔡先生為瑞典烏普薩拉大學住房與城市發展研究所的訪問學者。二零一三年十月，蔡先生獲委任為北京師範大學珠海分校不動產學院客座教授。二零零六年至二零一零年，蔡先生曾擔任中國房地產業協會的常務理事。二零零七年至二零一六年，蔡先生曾擔任廣東省房地產行業協會會長及廣東經濟學會副會長。二零零八年六月至二零二零年七月期間，蔡先生曾擔任廣州珠江實業開發股份有限公司(於上海證券交易所上市的公司)的獨立非執行董事及外聘董事。二零一三年十月至二零二零年八月期間，蔡先生曾擔任香港大學城市規劃及設計系名譽教授及客座教授。蔡先生於房地產政策、市場及城市管理方面的知識廣博，經驗豐富。彼曾就房地產市場、房屋政策及城市發展及管理於多份報章及刊物上發表大量文章與評論。

高級管理層

姓名	職位
紀海鵬先生	主席
賴卓斌先生	行政總裁
肖旭先生	副總裁
鍾輝紅先生	副總裁
黃湘玲女士	副總裁

有關紀海鵬先生、賴卓斌先生、肖旭先生及鍾輝紅先生的履歷，請參閱上文「執行董事」一節。

黃湘玲女士，44歲，為本集團的副總裁。彼主要負責管理總裁辦公室及本集團的公共事務。黃女士於二零零五年加入龍光地產股份有限公司。黃女士在項目管理、內部管理及對外聯繫方面經驗豐富。黃女士於二零零七年六月獲浙江大學授予公共事務管理文憑。

企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然呈報二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止期間的企業管治報告。

企業管治常規

董事會致力於達致高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準為本集團保障本公司股東(「股東」)利益及提升企業價值建立框架至關重要。本公司的企業管治常規以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文為基礎。

除守則條文第E.1.2條外，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直應用企業管治守則所載的原則並遵守相關的守則條文。

企業管治守則守則條文第E.1.2條規定，上市發行人的主席應出席發行人的股東週年大會。儘管本公司主席紀海鵬先生由於其他事務而未能出席於二零二零年五月二十二日舉行的本公司股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)，但本公司其他董事(「董事」)(包括審核委員會、薪酬委員會與提名委員會主席及成員)均有出席二零二零年股東週年大會。本公司認為，彼等之出席能夠於二零二零年股東週年大會上解答本公司股東之所有提問並與該等股東進行有效溝通。

證券交易的標準守則

本公司一直採用上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

經向全體董事作出具體查詢後，董事確認截至二零二零年十二月三十一日止整個年度內均遵守標準守則。此外，董事會亦已採納標準守則的原則及規則作為相關僱員關於本公司證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)。本公司概無發現任何僱員違反僱員書面指引的情況。

董事會

本公司由董事會有效領導，董事會監督本集團業務、戰略決策及表現，且就本公司最佳利益作出客觀決策。董事會須定期審閱董事向本公司履行其職責所需的貢獻，及董事是否投放足夠時間履行彼等的職責。

董事會組成

董事會目前由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會三分之一以上席位。

董事名單載於本年報第8頁的「公司資料」一節及彼等的履歷(包括董事會成員間的關係)載於本年報第35至37頁「董事及高級管理人員簡介」一節。除另有披露者外，董事會成員之間並無任何關係(包括財政、業務、家庭或其他重大關係)。

主席與行政總裁

主席與行政總裁目前分別由紀海鵬先生及賴卓斌先生擔任。主席提供領導，並負責董事會有效運作及領導。行政總裁一般專注於本公司業務發展及日常管理與營運。

獨立非執行董事

於二零二零年年內，董事會一直符合上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事(人數佔董事會成員不少於三分之一)，當中至少一名具備合適的專業資格或會計或相關的財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性根據上市規則第3.13條所載獨立性指引發出的年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事委任及重選

每位董事的具體任期為三年。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)及企業管治守則之守則條文第A.4.2條，每名董事須至少每三年輪值退任一次。董事會所任命填補臨時空缺的任何董事的任期會直至緊接其任命後的第一次股東大會為止，並須在該會議上經股東重選，而由董事會所任命增補現任董事會的任何董事的任期則僅至下一屆股東週年大會為止，屆時可經股東重選。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及監控並監督本集團的業務、策略決策及表現，以及共同負責透過指導及監督本公司的事務推動其成功發展。董事會應以本公司的利益作出客觀決定。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效地運作。

全體董事均適時獲得本公司適當資料以及要求本公司的公司秘書及高級管理人員提供服務及意見。董事可應要求在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務的詳情，而董事會則定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出的貢獻。

企業管治報告

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會之決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責則授權予管理層。所獲授權職能均定期被審閱。高級管理人員進行任何重大交易前須取得董事會批准。

董事會相信，獨立非執行董事已就與本集團的策略、表現、利益衝突及管理程序相關的問題作出獨立判斷，從而考慮及維護全體股東的利益。

董事的持續專業進修

每位新上任董事(如有)履新時應接受正式及全面的就職培訓，以確保彼對本公司的業務及營運，且對上市規則及相關法定規定項下的董事的責任及義務有充分認識。

董事培訓屬持續過程，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。本公司亦不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保合規並提升其對良好企業管治常規的認識。

董事於二零二零年的培訓記錄的概要載列如下：

董事姓名	參與網上培訓及 閱讀有關企業管治、 最新法規資料及 董事責任的材料
執行董事	
紀海鵬先生	✓
賴卓斌先生	✓
肖旭先生	✓
吳劍先生	✓
非執行董事	
紀凱婷女士	✓
獨立非執行董事	
張化橋先生	✓
廖家瑩女士	✓
蔡穗聲先生	✓

董事會會議

董事會定期開會檢討本公司的財務及經營表現，並討論未來策略。

各董事出席本公司於二零二零年所舉行董事會會議及股東大會的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數	
	董事會會議	股東大會 (股東週年大會及 股東特別大會)
執行董事		
紀海鵬先生	7/7	0/2
賴卓斌先生	7/7	2/2
肖旭先生	7/7	2/2
吳劍先生	6/7	2/2
非執行董事		
紀凱婷女士	6/7	2/2
獨立非執行董事		
張化橋先生	7/7	2/2
廖家瑩女士	7/7	2/2
蔡穗聲先生	7/7	2/2

主席亦於二零二零年三月二十七日在並無其他董事出席的情況下單獨與獨立非執行董事召開會議。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以協助董事會履行其職責。各委員會的職權範圍已於本公司網站及聯交所網站登載。

各董事委員會主席及成員的名單載於本年報第8頁「公司資料」一節。

審核委員會

根據審核委員會的職權範圍，其主要職責包括(但不限於)建議聘請外聘核數師、監督外部審計之有效性、監督內部審計及監察財務信息及財務申報系統的完整性、監督本公司的內部審計、風險管理及內部監控系統以及確保該等功能有足夠資源及履行企業管治職能。



企業管治報告

於二零二零年，審核委員會已審閱二零一九年年度財務報表及二零二零年半年度財務報表，並建議董事會批准。審核委員會監察與本公司外聘核數師相關的事宜，包括檢討所審核的範圍及質素、外聘核數師的獨立性與客觀性及彼等的費用，以及就外聘核數師之委任、其核數性質及範圍及彼等的費用向董事會提供建議。審核委員會亦審閱本公司內部審計功能之有效性以及本集團風險管理及內部監控系統(涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控)之有效性。截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會與外聘核數師進行三次溝通以討論二零一九年全年財務報表、二零二零年半年財務報表及其他事宜。

各成員出席本公司於二零二零年舉行的審核委員會會議的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數
廖家瑩女士(主席)	3/3
張化橋先生	3/3
蔡穗聲先生	3/3

薪酬委員會

根據薪酬委員會的職權範圍及所採納的模式，薪酬委員會負責就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。薪酬委員會亦負責就非執行董事的薪酬事項向董事會提出建議及設立恰當及透明的程序以制訂薪酬。

任何董事或其高級管理人員不得自行釐訂其本身的薪酬。在向董事會建議董事及高級管理人員的薪酬時，薪酬委員會須考慮董事所付出的時間及職責、本集團內其他職位的受僱條件及是否按表現等因素而釐訂薪酬。

於二零二零年，薪酬委員會已對鍾輝紅先生(彼於二零二一年一月一日起獲委任為執行董事)的董事袍金作出推薦建議，並審議董事之薪酬以及其他激勵報酬，例如授予購股權。

各成員出席本公司於二零二零年所舉行的薪酬委員會會議的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數
張化橋先生(主席)	3/3
紀海鵬先生	3/3
廖家瑩女士	3/3

截至二零二零年十二月三十一日止年度高級管理人員按等級劃分的薪酬載列如下：

全年收入	人數
人民幣5,000,000元以下	2
人民幣5,000,000至10,000,000元	1
超過人民幣10,000,000元	2

提名委員會

根據提名委員會的職權範圍，其職責主要包括(但不限於)負責檢討董事會的架構、規模及組成及檢討董事會多元化政策、評核獨立非執行董事的獨立性及向董事會提名有關人士出任董事的意見等。

提名委員會在評估董事會的組成時會考慮本公司董事會成員多元化政策所載各種有關董事會成員多元化的範疇及因素。提名委員會討論及同意達致董事會成員多元化必要的可衡量目標，並建議董事會採納該等目標。

於二零二零年，提名委員會已就委任鍾輝紅先生為執行董事向董事會提供推薦建議。

各成員出席本公司於二零二零年所舉行的提名委員會會議的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數
紀海鵬先生(主席)	2/2
張化橋先生	2/2
廖家瑩女士	2/2



企業管治報告

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中列載為達致董事會成員多元化的方針。本公司明白並深信董事會成員多元化裨益良多，並認為提升董事會成員多元化是維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

根據董事會成員多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並(如適合)向董事會建議任何變更，以完善本公司的企業策略及確保董事會保持平衡多元化組合。就檢討及評估董事會組成而言，提名委員會致力於努力實現各個級別的成員多元化並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及地區及行業經驗。

本公司的目標為維持與本公司業務增長相關的成員多元化方面的適當平衡及亦致力於確保董事會及以下各個級別的招聘及甄選常規按適當架構程序進行，以考慮多元化範圍的候選人。

提名委員會將適時審閱董事會成員多元化政策，以確保其有效性。

董事提名政策

董事會已向本公司提名委員會轉授其甄選及委任董事的職責及權限。

本公司已採納董事提名政策，當中載列有關提名及委任董事的選舉標準及程序以及董事會繼任計劃，旨在確保董事會在技能、經驗及成員多元化方面的平衡適合本公司及董事會的持續性以及適當的董事會領導。

董事提名政策載列評估建議候選人適當性及對董事會潛在貢獻的因素，包括但不限於以下各項：

- 性格及忠誠度；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- 於各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 獨立非執行董事對董事會的要求及建議獨立非執行董事遵守上市規則的獨立性；及
- 作為董事會及董事會轄下委員會成員履行職責能夠投入的時間及相關利益。

董事提名政策亦載列於股東大會上甄選及委任新董事及重選董事的程序。

提名委員會將適時審閱董事提名政策，以確保其有效性。

股息政策

本公司已就派付股息採納股息政策。視乎本公司及本集團財務狀況以及股息政策所載條件及因素，董事會可於任何財政年度建議及／或宣派財政年度的股息及任何末期股息，惟須待股東批准後方可作實。

本公司宣派股息時亦須遵守開曼群島公司法、組織章程細則以及任何適用法律、法規及規例下的任何限制。

釐訂股息分派時，一方面讓本公司股東分享本公司溢利，同時預留足夠儲備以供本公司日後發展之用，務求提供高於同業平均水平的股息分派，以穩定及更好的回報給股東。

董事會在考慮宣派股息時，須考慮下列有關本集團的因素：

- 財務業績；
- 現金流狀況；
- 業務狀況及策略；
- 未來營運及收入；
- 資本需求及支出計劃；
- 股東的利益；
- 稅務事宜；
- 任何派付股息的限制；及
- 董事會可能視為相關的任何其他因素。

視乎本公司及本集團的財務狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派下列股息：

- 中期股息；
- 末期股息；
- 特別股息；及
- 任何董事會認為合適的純利分發。

企業管治職能

審核委員會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職能。

於二零二零年，審核委員會已審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規以及本公司遵守守則的情況及在本企業管治報告內作出的披露。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會確認知悉其負責風險管理及內部監控制度並檢討其成效的責任。該等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控制度。審核委員會協助董事會開展管理工作並監督風險管理及內部監控制度的設計、執行及監管情況。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過主要業務流程及部門職能明確操作權責。相關程序及指引包括以下階段：

- 識別： 識別所面對的風險、業務目標及可能影響目標實現的風險。
- 評估： 分析風險的可能性及影響，並據此評估風險組合。
- 管理： 考慮風險應對措施，確保與董事會有效溝通並持續監控剩餘風險。

本公司亦已建立與Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (「COSO」) 2013框架相符的內部控制系統。該框架使本集團能夠實現經營效率和效果、財務報告可靠性以及遵守適用法律法規的目標。

本公司已印發「關於進一步規範合營公司管理的通知」，以規範合營公司及其相關事宜的管理。

管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零二零年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控制度的有效性。

本集團審計法務室負責本公司內部審計功能，獨立檢討風險管理及內部監控制度是否充足有效。審計法務室審查有關會計常規及所有重大監控的關鍵問題，並向審核委員會提出其發現及優化建議。此外，本集團已委聘信永方略風險管理有限公司進行內部審計，分析及獨立評估本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度風險管理及內部控制系統的充足性及有效性，涵蓋財務、運營及法律合規監控職能。評估每半年進行，結果已於二零二一年三月落實並與審核委員會溝通。

董事會透過審核委員會，已檢討截至二零二零年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控制度（包括財務、營運及合規監控），且認為該制度有效及足夠。年度檢討亦涵蓋財務申報及內部審核職能，以及員工資格、經驗及相關資源。

本公司已制定其有關披露政策，為本公司董事、高級管理人員、高級職員及有關僱員處理保密資料、監察資料披露及回覆詢問提供一般指引。本公司已實施監控程序，確保嚴禁未經授權獲得及使用內幕消息。這包括但不限於以下各項：

- 僅少數需要了解的僱員可獲取資料。擁有內幕消息的僱員充分知悉其保密責任。
- 本公司進行重大協商時簽訂保密協議。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等須負責編製及審閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。董事認為，有關財務報表的編製符合相關會計準則、規則及規定並已作出充分披露。

董事並無注意到有關可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的任何事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司獨立核數師就彼等有關財務報表的申報責任聲明，刊載於第69至74頁獨立核數師報告內。

核數師酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司外聘核數師安永會計師事務所關於核數服務及非核數服務的薪酬載列如下：

服務類別	費用
核數服務	人民幣7,800,000元
非核數服務	人民幣5,680,000元
總計	人民幣13,480,000元



企業管治報告

公司秘書

李昕穎女士已獲委任為本公司的公司秘書。李女士為卓佳專業商務有限公司企業服務部執行董事，該公司是全球性的專業服務公司，專注於提供商務、企業及投資者綜合服務。

所有董事均可獲得公司秘書於企業管治及董事會常規及事項方面的建議及服務。執行董事肖旭先生已獲指定為本公司的主要聯絡人，彼會在本公司的企業管治及秘書以及行政事宜上與李女士合作及溝通。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，李女士已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就每項獨立事項(包括膺選個別董事)提出獨立決議案。於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則按股數投票表決，投票結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所網頁刊登。

股東召開股東大會

根據組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有準備召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

股東大會上提出建議

開曼群島公司法或組織章程細則中概無條文容許股東在股東大會動議新決議案。倘股東擬動議決議案，可循前段列載的程序要求本公司召開股東大會。

向董事會提出查詢

倘股東擬向董事會提出任何查詢，可將書面查詢發送予本公司。本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可發送上述查詢或要求至以下地址：

地址：香港柯士甸道西1號環球貿易廣場68樓02-03A室(註明董事會收)

傳真：(852) 2175 5098

電郵：i.r@logan.com.cn

為免生疑問，除本公司註冊辦事處外，股東必須寄存及發送簽妥的書面要求、通知或聲明，或查詢的正本(視情況而定)至上述地址，並註明全名、聯絡詳情及身份證明，以使前述各項生效。股東資料或按法律要求被披露。

有關股東提名董事人選的程序詳情載於本公司網站「企業管治」一節。

股東如有任何諮詢，可致電(852) 2823 9200或(86) 755 8528 8221與本公司聯絡。

與股東及投資者的溝通／投資者關係

董事會已制定股東通訊政策並刊登於本公司網站，載列本公司有關股東通訊的原則，目的是確保股東公平且及時地獲取本公司相關資料，從而令彼等可在知情情況下行使權利及積極參與本公司事務。

本公司認為，與股東建立有效的溝通至關重要，可加強與投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解。本公司致力與股東保持溝通，特別是透過股東週年大會及其他股東大會。董事(或其代表，倘適用)在股東週年大會上會見股東並回應其查詢。

於二零二零年，本公司並無修訂組織章程細則。組織章程細則的最新版本可於本公司網站及聯交所網站瀏覽。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要營業地點

龍光集團有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立，註冊辦事處位於開曼群島。本公司於香港的主要營業地點位於香港柯士甸道西1號環球貿易廣場68樓02-03A室。

主要業務

本公司，作為投資控股公司，與其附屬公司(「本集團」)主要從事物業開發、物業投資、建築及裝飾以及一級土地開發。本公司附屬公司的業務及詳情載於綜合財務報表附註1。本集團主要業務的年內收入及經營溢利分析載於本年報「管理層討論與分析」一節及綜合財務報表附註5及6。

業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展的討論載於本年報第14至17頁的「主席致辭」，本公司可能面對的風險及不確定因素的描述載於本年報第20至34頁的「管理層討論與分析」，本集團使用主要財務表現指標進行的年內表現分析載於本年報第194頁的本集團「五年財務摘要」。

環境保護及遵守法律法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為中國的物業開發商及城市綜合體營運商，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的各項環保法律法規，包括規管空氣及噪音污染及排放廢物及廢水的法規。本集團已設定合規程序確保遵守相關法律、規則及規例。回顧年內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律法規。此外，有關僱員及有關營運單位亦不時留意相關法律、規則及規例的變動。

與持份者的關係

本集團認為僱員、客戶及業務夥伴對本集團的持續發展至關重要。本集團致力與僱員維持緊密關愛的關係，為客戶提供優質服務，加強與業務夥伴的合作。本公司為員工提供合理及安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於彼等的貢獻及表現提供優厚的薪酬及福利和職業發展機會。本集團亦持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便彼等了解最新市場及行業發展資訊，同時提高彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

本集團明白與客戶保持良好關係的重要性，為客戶提供符合彼等需要及要求的產品。本集團透過持續與客戶溝通鞏固與客戶的關係，洞徹市場對產品不斷變化的需求，以便本集團能有效應對市場變化。本集團亦設定程序處理客戶投訴，確保及時迅速解決客戶投訴。

本集團亦致力與供應商及承建商等長期業務夥伴建立良好關係，確保本集團業務穩定發展。本集團持續與供應商及承建商進行積極有效的溝通，確保及時交付優質產品，從而加強與彼等的業務關係。

綜合財務報表

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利及本公司與本集團於該日的財務狀況載於第75至193頁的綜合財務報表。

業績及分配

截至二零二零年十二月三十一日止年度的股東應佔溢利(未派付股息前)為人民幣13,016,635,000元(二零一九年：人民幣11,269,044,000元)已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於第79至80頁的「綜合權益變動表」。

末期股息

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股58港仙(「股息」)(二零一九年：末期股息每股45港仙)，惟須待股東於本公司將於二零二一年六月十八日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。倘股息獲本公司股東於股東週年大會上批准，將於二零二一年七月十六日(星期五)以現金派付予於二零二一年七月八日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於以下期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二一年六月十五日(星期二)至二零二一年六月十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零二一年六月十一日(星期五)下午四時三十分送達本公司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。
- (b) 為確定有資格獲派股息的股東，本公司將由二零二一年七月六日(星期二)至二零二一年七月八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取股息，所有過戶文件須不遲於二零二一年七月五日(星期一)下午四時三十分送達本公司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。

董事會報告書**投資物業及其他物業、廠房及設備**

投資物業及其他物業、廠房及設備變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及15。

股本

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度及當日的股本變動詳情載於綜合財務報表附註30。

儲備

本集團及本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度儲備變動詳情分別載於「綜合權益變動表」及綜合財務報表附註46。

借款

借款詳情載於本年報「管理層討論與分析」一節及綜合財務報表附註26、27及28。

五年財務概要

本集團最近五年的業績及資產和負債的概要載於本年報第194頁。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已自市場購回共計3,746,000股本公司股份（「股份」）。所有已購回股份已註銷。購回股份的詳情如下：

購回日期	購回股份數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	總代價 (港元)
二零二零年一月十四日	500,000	12.74	12.66	6,349,480
二零二零年一月十五日	500,000	13.04	12.88	6,478,100
二零二零年一月十六日	46,000	13.28	13.22	609,679
二零二零年一月二十日	1,200,000	13.60	13.34	16,135,480
二零二零年一月二十一日	500,000	12.88	12.82	6,426,680
二零二零年一月二十三日	500,000	13.08	12.94	6,515,760
二零二零年一月二十四日	500,000	13.20	12.82	6,522,840

除上文及本年報其他地方所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何條文，規定本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

董事

董事名單載列於本年報第8頁。

按照本公司組織章程細則，賴卓斌先生、鍾輝紅先生、張化橋先生及廖家瑩女士將於股東週年大會上退任，惟符合資格並同意膺選連任。

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

董事服務合約

每名執行董事均已與本公司訂立服務協議，而每名獨立非執行董事則與本公司簽訂委任函。每名董事的任期均為三年，其後可續任，直至其中一方發出不少於三個月的書面通知終止為止。

擬於股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司訂立於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務合約。

董事於重要合約的權益

除綜合財務報表附註41及下文「持續關連交易」一節披露的該等交易外，於本年度結算日或年內任何時間，本公司或其附屬公司或母公司概無訂立任何涉及本集團業務而董事於其中直接或間接擁有重大權益的重要合約。

管理合約

於回顧年度概無訂立亦不存在與本公司全部或大部分業務管理及行政有關的合約。

彌償及保險條文

本公司的組織章程細則規定，各董事有權以本公司資產彌償履職時的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、申索、要求、費用、損失或開支。該等條文於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度具效力，且截至本年報日期仍然有效。本公司亦已為董事及高級職員就彼等可能面對的法律行動作適當責任保險安排。



董事會報告書

不競爭契約

本公司應收到本公司各控股股東的年度聲明，有關彼等各自均遵守其向本公司作出的不競爭契約（「不競爭契約」）所載承諾，本公司各控股股東向本公司承諾自身不會或促使其聯繫人（本集團成員公司除外）不會從事住宅物業或綜合用途物業（主要指設有本集團住宅項目所配置的商舖、超市及停車場等發展項目的住宅物業）的開發。

不競爭契約詳情披露於本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程「與控股股東的關係」一節。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已收到本公司各控股股東發出的年度書面確認函，表明彼等自身及彼等的聯繫人均已遵守不競爭契約。獨立非執行董事已審閱本公司各控股股東遵守不競爭契約情況並信納本公司各控股股東截至二零二零年十二月三十一日止年度有遵守不競爭契約。

董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。

根據上市規則第13.21條的持續披露規定

二零一八年貸款協議

於二零一八年四月十日，本公司（作為借款人）與若干銀行（作為貸款人）訂立貸款協議，內容有關一筆金額為900,000,000港元的36個月定期貸款（「二零一八年貸款」）（「二零一八年貸款協議」）。

二零一八年貸款協議載有對紀海鵬先生、紀凱婷女士及其緊密聯繫人實施特定表現責任的條件，倘（其中包括）紀海鵬先生（「紀先生」）及其配偶、紀凱婷女士（「紀女士」）及其配偶、紀先生（或其配偶）或紀女士（或其配偶）未滿18歲之任何親生或領養之子女或繼子女以及紀先生、紀女士及上文識別之任何其他人士為主要受益人之任何信託（「Kei Family」）並無或不再直接或間接擁有本公司已發行股本最少51%及附帶51%投票權之實益股權；或Kei Family共同並無或不再擁有本公司之管理控制權；或除紀先生、紀女士及紀建德先生任何一人以外之任何人士為或成為本公司總裁或主席，則將構成違約事件。

當上述事件發生後任何時間，只要有關事件持續，則根據二零一八年貸款協議貸款人可透過向本公司發出通知以：取消該協議項下之承擔或任何部分承擔（及將承擔減至零）；及／或宣佈全部或部分二零一八年貸款連同應計利息以及應計或尚未償還之所有其他款項即時到期應付，據此該等款項成為即時到期應付；及／或宣佈全部或部分二零一八年貸款於要求時應付，據此該等款項即時於要求時應付。

截至本報告日期，定期貸款融資900,000,000港元尚未償還。

二零一九年貸款協議

於二零一九年一月二十四日，本公司（作為借款人）與若干銀行（作為貸款人）就金額為1,610,000,000港元之定期貸款融資訂立貸款協議（「二零一九年貸款協議」），按香港銀行同業拆息另加年利率3.95%計息。根據二零一九年貸款協議的條款，貸款可增加至不超過2,500,000,000港元。該貸款須於二零一九年貸款協議日期起計42個月內全數償還。

於二零一九年七月十五日，定期貸款融資增加150,000,000港元至1,760,000,000港元。

根據二零一九年貸款協議，倘(i)紀凱婷女士、其配偶及其未滿18歲之任何子女共同並無或不再直接或間接擁有本公司已發行股本最少51%及附帶最少51%投票權之實益股權，且該等股權及投票權並無作任何質押；(ii)紀海鵬先生並無或不再擁有本公司或本集團之管理控制權及／或對本集團業務並無控制權；或(iii)除紀海鵬先生及紀建德先生任何一人以外之任何人士為或成為本公司主席，將構成違約事件。於出現違約事件時及其後任何時間，貸款人可取消全部或任何部分的承擔並宣佈全部或部分貸款連同應計利息以及根據融資文件之應計或尚未償還之所有其他款項即時到期且須予償還。

截至本報告日期，定期貸款融資1,408,000,000港元仍未償還。

二零二零年貸款協議

於二零二零年四月八日，本公司（作為借款人）與若干銀行（作為貸款人）訂立融資協議，據此，本公司獲授相當於2,525,640,000港元的雙貨幣（美元及港元）定期貸款融資（附上限金額為770,000,000港元的增額權）（「二零二零年融資協議」）。該融資須於二零二零年融資協議日期後36個月內悉數償還。

根據二零二零年融資協議，倘(i)紀凱婷女士及其家屬同時不再直接或間接持有本公司無抵押的全部已發行股本50%以上；及／或(ii)紀海鵬先生及其家屬不再擁有本集團的業務控制權，在融資之大部分貸方作出要求的情況下，本公司將於二零二零年融資協議規定的時間內悉數償還該融資。

截至本報告日期，定期貸款融資2,230,000,000港元及38,000,000美元仍未償還。



董事會報告書

只要導致須遵守上市規則第13.18條項下所述責任之情況持續存在，則本公司將根據上市規則第13.21條於其往後之中期及年度報告中繼續作出相關披露。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零二零年十二月三十一日，本公司並無任何其他披露責任。

購股權計劃

本公司股東於二零一三年十一月十八日通過書面決議案，有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」），購股權計劃主要條款概要如下：

1. 購股權計劃目的：

購股權計劃旨在肯定及表揚對本集團曾經或可能作出貢獻的合資格參與者（定義見下文第2段）。購股權計劃將向合資格參與者提供擁有本公司個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

2. 購股權計劃參與者：

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與者」）要約授出可認購董事會釐定的新股份數目的購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (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) 董事會全權認為將會或曾為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、代理、經銷商及其他人士。

3. 可供發行股份數目上限：

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售（「香港公開發售及國際發售」）完成後已發行股份總數（並無計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份）的10%，即500,000,000股股份（相當於本公司於本年報日期已發行股份數目約9.06%），就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃，但未註銷、失效或行使）的條款悉數行使購股權而發行的股份。倘本公司寄發通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時規定的有關其他要求，董事會可：(i)於任何時候更新該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或(ii)向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。

除上述情況外，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出而未行使的所有購股權獲行使而可能發行的股份，於任何時候均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權超出該30%上限，則不得再授出該等購股權。倘本公司的資本架構有任何變更（不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的調整，惟無論如何均不得超過本段規定的限額。

4. 每名參與者根據購股權計劃的可獲授上限：

直至授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時，已發行及可能將發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘再授出的購股權超過該1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，載列合資格參與者的身份、將授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。



董事會報告書

5. 根據購股權計劃須行使購股權的期限：

購股權可於董事決定並知會各承授人的期間任何時間行使，但不得超過購股權授出日期起計10年，並受購股權計劃的提早終止條款所規限。

6. 購股權可行使前須持有的最短期限：

除非董事另行規定，否則所獲授購股權並無於可行使前須持有的最短期限。

7. 行使價的釐定基準：

行使價由董事會釐定，但不得低於以下最高者：(i)購股權授出日期(須為交易日)聯交所每日報價表所列普通股的收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列普通股的平均收市價；及(iii)普通股面值。

8. 購股權計劃的剩餘年期：

購股權計劃將自二零一三年十一月十八日起一直生效，為期十年。

截至二零二零年十二月三十一日止年度根據購股權計劃所授出的購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	購股權數目					佔已發行 股本總額		行使期	緊接授出 購股權日期前 的證券收市價 (港元)
			於二零二零年 一月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使	百分比 ⁽¹⁾			
紀海鵬先生	二零一四年 五月二十九日	2.34	3,280,000	—	—	(3,280,000)	0	0%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年 八月二十五日	7.43	8,000,000	—	—	—	8,000,000	0.14%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
賴卓斌先生	二零一四年 五月二十九日	2.34	1,042,500	—	—	(1,042,500)	0	0%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年 八月二十五日	7.43	2,800,000	—	—	—	2,800,000	0.05%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
肖旭先生	二零一四年 五月二十九日	2.34	1,117,500	—	—	(1,117,500)	0	0%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年 八月二十五日	7.43	2,800,000	—	—	—	2,800,000	0.05%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
紀凱婷女士	二零一四年 五月二十九日	2.34	512,500	—	—	(512,500)	0	0%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年 八月二十五日	7.43	1,800,000	—	—	—	1,800,000	0.03%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
董事所持總數	二零一四年 五月二十九日	2.34	5,952,500	—	—	(5,952,500)	0	0%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年 八月二十五日	7.43	15,400,000	—	—	—	15,400,000	0.28%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
其他參與者 所持總數	二零一四年 五月二十九日	2.34	31,863,000	—	(20,421,000)	(11,442,000)	0	0%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年 八月二十五日	7.43	40,760,000	—	(596,000)	(6,902,000)	33,262,000	0.60%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
	二零一八年 六月八日	12.50	39,764,000	—	—	(5,337,000)	34,427,000	0.62%	二零一八年六月八日至 二零二八年六月七日 ⁽⁴⁾	12.44	
	二零一八年 十月二十二日	7.64	31,365,000	—	—	(10,527,500)	20,837,500	0.38%	二零一八年十月二十二日至 二零二八年十月二十一日 ⁽⁵⁾	7.33	
	二零一九年 六月二十八日	12.64	9,823,500	—	—	(3,343,000)	6,480,500	0.12%	二零一九年六月二十八日至 二零二九年六月二十七日 ⁽⁶⁾	12.56	
	二零二零年 六月十二日	13.08	—	5,565,000	—	—	5,565,000	0.10%	二零二零年六月十二日至 二零三零年六月十一日 ⁽⁷⁾	13.02	

董事會報告書

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二零年十二月三十一日的5,520,130,450股已發行股份總數計算。
- (2) 購股權自二零一四年五月二十九日起六年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予董事及本集團若干高級管理人員或以上級別人士的購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一九年五月二十八日止四年內分期平均歸屬；及
 - (ii) 授予本集團若干中層管理人員之購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一八年五月二十八日止三年內分期平均歸屬。
- (3) 購股權自二零一七年八月二十五日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予最多25%購股權自二零一七年八月二十五日起計36個月屆滿後歸屬；
 - (ii) 授予最多額外25%購股權自二零一七年八月二十五日起計48個月屆滿後歸屬；
 - (iii) 授予最多額外25%購股權自二零一七年八月二十五日起計60個月屆滿後歸屬；及
 - (iv) 授予餘下所有購股權自二零一七年八月二十五日起計72個月屆滿後歸屬。
- (4) 購股權自二零一八年六月八日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年六月八日起計36個月屆滿後隨時歸屬；
 - (ii) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年六月八日起計48個月屆滿後隨時歸屬；及
 - (iii) 授予各承授人的餘下購股權自二零一八年六月八日起計60個月屆滿後隨時歸屬。
- (5) 購股權自二零一八年十月二十二日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年十月二十二日起計36個月屆滿後隨時歸屬；
 - (ii) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年十月二十二日起計48個月屆滿後隨時歸屬；及
 - (iii) 授予各承授人的餘下購股權自二零一八年十月二十二日起計60個月屆滿後隨時歸屬。
- (6) 購股權自二零一九年六月二十八日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 對於部分承授人，授予的最多33.3%購股權自授出日期起計36個月屆滿後隨時歸屬，授予的最多66.7%購股權自授出日期起計48個月屆滿後隨時歸屬；及
 - (ii) 對於餘下承授人，授予的最多50%購股權自授出日期起計36個月屆滿後隨時歸屬，授予的最多50%購股權自授出日期起計48個月屆滿後隨時歸屬。

- (7) 購股權自二零二零年六月十二日起十年內可行使，將自二零二零年六月十二日起36個月屆滿後歸屬。
- (8) 緊接僱員行使購股權日期前的股份加權平均收市價為12.27港元。

股權掛鈎協議

除購股權計劃及股份獎勵計劃外，本公司於回顧年度內概無訂立股權掛鈎協議。

股份獎勵計劃

本公司已於二零二零年五月十三日（「採納日期」）採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。除非董事會決定根據股份獎勵計劃提前終止，否則股份獎勵計劃的有效期為自採納日期起15年，可由董事會對期限作出任何延長。股份獎勵計劃之目標為(i)推動有效實現本集團中長期業績增長目標；(ii)推動本集團股東價值長期持續增長；及(iii)以獎勵及激勵方式，吸納行業優秀人才、推動及保留本集團的優秀關鍵人才。

根據股份獎勵計劃，受託人以本公司提供的現金於市場上購入不超過本公司不時已發行股本3%的股份（「獎勵股份」），並以信託形式代相關獲選參與者持有，直至獎勵股份按股份獎勵計劃規則歸屬予相關獲選參與者為止。自採納日期至二零二零年十二月三十一日，本公司已透過受託人以總代價953,564,728.93港元（包括交易成本）向市場購入合共72,974,000股股份。截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無授出獎勵股份。

董事會報告書

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉

於二零二零年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股本及相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	擁有權益的		佔已發行股本概約百分比 ⁽⁵⁾
			相關股份 ⁽²⁾	總權益	
紀海鵬先生	家族信託受益人 ⁽³⁾	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	61.62%
	視作權益 ⁽³⁾	851,281,250 (L)	—	851,281,250	15.42%
	實益擁有人	8,200,000 (L)	8,000,000	16,200,000	0.29%
紀凱婷女士	家族信託受益人 ⁽⁴⁾	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	61.62%
	受控法團權益 ⁽⁴⁾	850,000,000 (L)	—	850,000,000	15.40%
	實益擁有人	1,281,250 (L)	1,800,000	3,081,250	0.06%
賴卓斌先生	實益擁有人	2,606,250 (L)	2,800,000	5,406,250	0.10%
肖旭先生	實益擁有人	2,793,750 (L)	2,800,000	5,593,750	0.10%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 股份數目指董事因持有購股權而視為擁有權益的股份。
- (3) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因而透過Junxi Investments Limited持有該等股份權益。由於紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，因此紀海鵬先生亦視為透過紀凱婷女士擁有股份權益。
- (4) 紀凱婷女士為家族信託的託管人及受益人，因此透過Junxi Investments Limited持有股份權益，亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.40%股權。
- (5) 百分比乃根據二零二零年十二月三十一日的已發行5,520,130,450股股份計算。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股權百分比
紀凱婷女士 ⁽¹⁾	Junxi Investments Limited	100%
	龍禧投資有限公司	100%
	高潤控股有限公司	100%
	興匯有限公司	100%

附註：

- (1) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因而透過Junxi Investments Limited持有股份權益。由於紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，因此紀海鵬先生亦視為透過紀凱婷女士擁有股份權益。

(iii) 於本公司債券的權益

董事姓名	持有債券之身份	債券金額
紀海鵬先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	20,000,000美元 ⁽²⁾
	受控法團權益 ⁽¹⁾	30,000,000美元 ⁽³⁾
	受控法團權益 ⁽¹⁾	10,000,000新加坡元 ⁽⁴⁾
張化橋先生	實益擁有人	300,000美元 ⁽⁵⁾

附註：

- (1) Victorious City Investments Limited (該公司直接持有債券) 的全部已發行股本由紀海鵬先生直接擁有。
- (2) 紀海鵬先生持有的20,000,000美元債券指其於本公司發行的450,000,000美元二零二三年到期票息5.25%的優先票據中的權益。
- (3) 紀海鵬先生持有的30,000,000美元債券指其於本公司發行的200,000,000美元二零二二年到期票息5.75%的優先票據中的權益。
- (4) 紀海鵬先生持有的10,000,000新加坡元債券指其於本公司發行的200,000,000新加坡元二零二一年到期票息6.125%的優先票據中的權益。
- (5) 張化橋先生持有的300,000美元債券指其於本公司發行的400,000,000美元二零二一年到期票息6.875%的優先票據中的權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告書

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，下列於本公司已發行股本及購股權擁有5%或以上的權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊：

姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比 ⁽⁵⁾
紀海鵬先生	家族信託受益人、視作權益 ⁽²⁾	4,252,881,250 (L)	77.04%
	實益擁有人	16,200,000 (L)	0.29%
紀凱婷女士	家族信託受益人、受控法團權益 ⁽³⁾	4,251,600,000 (L)	77.02%
	實益擁有人	3,081,250 (L)	0.06%
Brock Nominees Limited ⁽⁴⁾	代名人	3,401,600,000 (L)	61.62%
Credit Suisse Trust Limited ⁽⁴⁾	受託人	3,401,600,000 (L)	61.62%
Junxi Investments Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	3,401,600,000 (L)	61.62%
Kei Family United Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	3,401,600,000 (L)	61.62%
Tenby Nominees Limited ⁽⁴⁾	代名人	3,401,600,000 (L)	61.62%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.70%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因此透過Junxi Investments Limited擁有股份權益。由於紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，紀海鵬先生亦被視為透過紀凱婷女士擁有股份權益。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託託管人及受益人，因此透過Junxi Investments Limited擁有股份權益。紀凱婷女士亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.40%權益。
- (4) 家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。Kei Family United Limited由Brock Nominees Limited及Tenby Nominees Limited各自持有50%權益，代表Credit Suisse Trust Limited作為受託人持有該等股份。
- (5) 百分比乃根據二零二零年十二月三十一日的已發行5,520,130,450股股份計算。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員（彼等權益載於本年報上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉」一節）以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記的權益或淡倉。

主要供應商及客戶

截至二零二零年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出的銷售佔本集團本年度的銷售總額百分比及向本集團五大供應商作出的採購佔本集團本年度的採購總額百分比分別不超過30%。

概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知任何持有本公司股本超過5%的股東持有上述主要供應商或客戶的任何權益。

持續關連交易

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的持續關連交易詳情如下：

二零一九年交付前物業服務總協議

於二零一九年十二月三十日，本公司之全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司（「深圳龍光」）與龍光交通集團有限公司（「龍光交通」）訂立交付前物業服務總協議（「二零一九年交付前物業服務總協議」），據此，深圳龍光同意在交付前階段，向龍光交通及其附屬公司提供及促使其附屬公司提供交付前物業服務，包括但不限於建築服務及設計服務（「交付前物業服務」），年期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止（包括首尾兩日），且分別受限於截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限人民幣300,000,000元及截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度各年之年度上限人民幣350,000,000元。

上述年度上限經參考以下各項而釐定：(i)就提供交付前物業服務預期應付予深圳龍光的服務費金額，當中經計及(a)於二零二零年需本集團提供服務的至少2個項目，各項目的預期服務需求價值約人民幣100,000,000元；(b)龍光交通的中國物業開發項目數量及於二零一九年交付前物業服務總協議年期內各年的預期竣工的總樓面面積，龍光交通於二零一九年交付前物業服務總協議年期內對交付前物業服務的需求的預期升幅；及(c)不時協定的每平方米單位價格；及(ii)過往交易金額。



董事會報告書

二零一九年物業管理服務總協議

於二零一九年十二月三十日，深圳龍光與廣東龍光集團物業管理有限公司（「龍光物業管理」）（龍光交通的全資附屬公司）訂立物業管理服務總協議（「二零一九年物業管理服務總協議」），據此，龍光物業管理已同意提供並促使其附屬公司向深圳龍光及其附屬公司提供服務，包括但不限於物業管理服務及物業開發交付前階段的諮詢服務（「物業管理服務」），年期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止（包括首尾兩日），截至二零二零年十二月三十一日止年度、截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度各年的年度上限分別為人民幣250,000,000元，人民幣350,000,000元及人民幣400,000,000元。

上述年度上限經參考以下各項而釐定：(i)考慮到二零一九年物業管理服務總協議年期內本集團需要物業管理服務的估計建築面積、本集團合約銷售額及預期土地儲備的物業管理服務預期需求；(ii)類似物業管理服務的現行市場費率；及(iii)二零一九年前十一個月的過往交易金額及建築面積的合約銷售額與去年同期相比增長為62.8%。

龍光交通由紀海鵬先生實際持有47%。紀海鵬先生為本公司執行董事兼主席。因此根據上市規則，龍光交通為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零一九年交付前物業服務總協議及二零一九年物業管理服務總協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

有關二零一九年交付前物業服務總協議及二零一九年物業管理服務總協議之詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告。

本公司已就上述本集團的持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

全體獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於以下情況訂立：

1. 於本集團一般及日常業務過程；
2. 按照一般商業條款或優於獨立第三方獲得或給予的條款；及
3. 根據規管上述持續關連交易的協議進行，條款屬公平合理，符合股東整體利益。

本公司已委聘核數師根據香港審驗應聘準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參考香港會計師公會頒佈的應用指引第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。

根據已進行的工作，本公司核數師已向董事會確認上述持續關連交易：

1. 已獲董事會批准；
2. 符合本集團的定價政策；
3. 在所有重大方面已根據規管該等交易的相關協議訂立；及
4. 未超過聯交所准許及公告內所述的有關上限。

核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有彼等就本集團持續關連交易的結論的無保留意見函件。本公司已向聯交所提供核數師函件複本。

除另有披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，財務報表附註41所披露關連方交易中並無根據上市規則第14A.49條及第14A.71條須披露的關連交易或持續關連交易。

充足公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券須在公開市場進行。此規定一般意味著無論何時發行人已發行股本總額須至少有25%由公眾人士持有。然而，上市規則第8.08(1)(d)條規定，倘發行人符合上市規則第8.08(1)(d)條的以下規定，則聯交所可酌情接納介乎15%至25%之間的較低百分比：

- (a) 發行人於上市時的預期市值逾100億港元；
- (b) 所涉證券數量及持有權分佈情況可令市場以較低百分比正常運作；
- (c) 發行人將於首次上市文件適當披露所指定較低公眾持股量百分比；
- (d) 發行人將於上市後的每份年報連續確認維持充足公眾持股量；及
- (e) 任何擬在香港境內外市場同時上市的證券，一般須在香港發售充足數量(須事先與聯交所議定)。



董事會報告書

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條授出豁免，接納佔本公司已發行股本15%（或於行使超額配股權（定義見本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程）後的較高百分比）的較低公眾持股量百分比（「本公司的最低公眾持股量」），惟須符合以下條件：

- (i) 本公司於上市日期的最低公眾持股量為15%；
- (ii) 保薦人及本公司可證明上市時遵守上市規則第8.08(2)條及第8.08(3)條的規定；
- (iii) 本公司實行適當措施及機制確保一直維持最低公眾持股量百分比；及
- (iv) 本公司已於本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程所載的指定較低公眾持股量百分比作出適當披露，並確認於本年報日期公眾持股量充足。

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，截至二零二零年十二月三十一日止年度及本年報日期，本公司已維持上市規則規定的充足公眾持股量。

企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報第38至49頁的企業管治報告。

核數師

截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，其將於股東週年大會上退任，惟符合資格並願意膺選連任本公司核數師。

建議徵詢專業稅務意見

如本公司股東不確定購買、持有、出售、買賣或行使有關本公司股份的任何權利的稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

代表董事會

龍光集團有限公司

紀海鵬

主席

二零二一年三月二十六日

獨立核數師報告



致龍光集團有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核第75至193頁所載之龍光集團有限公司(前稱「龍光地產控股有限公司」)(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，這包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。吾等按該等準則下的責任在吾等報告的「核數師對綜合財務報表的審計責任」一節中進一步說明。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(「該守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已根據該守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所取得的審計證據是充分及適當的，為吾等的意見提供基礎。

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。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理的。吾等不會對這些事項提供單獨的意見。對於下列各事項，吾等提供在該情況下審計如何處理該事項的描述。

吾等履行了吾等報告內「核數師對綜合財務報表的審計責任」一節所述的責任，包括與這些事項相關的責任。因此，吾等的審計工作包括執行旨在回應吾等對綜合財務報表重大錯報風險評估的程序。吾等的審計程序(包括為解決以下事項而執行的程序)的結果為吾等對隨附綜合財務報表發表審計意見提供了基礎。



獨立核數師報告

獨立核數師報告(續)

關鍵審核事項	吾等的核數如何處理關鍵審核事項
<p data-bbox="172 508 708 541"><i>投資物業及透過業務合併所收購存貨物業估值</i></p> <p data-bbox="172 595 756 750">於二零二零年十二月三十一日，貴集團持有賬面值人民幣29,794百萬元的投資物業，佔貴集團總資產的12%。此外，貴集團於本年度透過業務合併收購存貨物業人民幣32,669百萬元的物業項目。</p> <p data-bbox="172 799 756 868">貴集團已委聘外部估值師釐定投資物業於報告期末的公允價值以及於收購日期存貨物業的公允價值。</p> <p data-bbox="172 918 756 1073">吾等已將該項視為關鍵審核事項，乃由於投資物業及透過業務合併所收購存貨物業的賬面值對貴集團屬重大，而於釐定彼等公允價值時涉及重大估計。釐定所採納估值模式亦涉及重大判斷。</p> <p data-bbox="172 1123 756 1155">相關披露載於綜合財務報表附註3、4、16及35(b)(i)。</p>	<p data-bbox="802 595 1385 922">吾等已對貴集團管理層委聘的外部估值師的客觀性、獨立性及資格進行評估。吾等亦委聘內部估值專家協助吾等評估於估值中採納的估值模式、假設及參數。吾等將外部估值師釐定的估值與吾等的內部估值專家提供的範圍進行比較。吾等評估所用估值的重大輸入數據。吾等亦評估綜合財務報表內投資物業及透過業務合併收購的存貨物業的估值披露是否充分。</p>



關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	吾等的核數如何處理關鍵審核事項
<p><i>應收合營公司及聯營公司款項的可收回性</i></p> <p>於二零二零年十二月三十一日，貴集團有應收合營公司及聯營公司款項分別為人民幣18,210百萬元及人民幣3,289百萬元。總金額人民幣21,499百萬元佔貴集團於二零二零年十二月三十一日總資產的9%，對綜合財務報表而言屬重大。</p> <p>根據香港財務報告準則第9號計量該等應收款項減值虧損需要作出判斷，尤其是於確定減值虧損及評估信貸風險大幅增加時對未來現金流量及抵押品價值金額及時間的估計。該等估計受多項因素驅動，例如違約風險、違約損失及抵押品收回，該等因素的變動可導致不同的撥備水平。</p> <p>貴集團應收合營公司及聯營公司款項的預期信貸虧損乃基於對違約風險及違約損失的假設計算。貴集團在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時使用判斷，基於債務人或市場上可資比較公司的信貸風險、現有市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計。</p> <p>貴集團已聘請外部估值師釐定報告期末應收合營公司及聯營公司款項的預期信貸虧損。</p> <p>吾等確定此乃關鍵審核事項，乃因應收合營公司及聯營公司款項的賬面值對貴集團而言屬重大，及管理層在評估該等應收合營公司及聯營公司款項的可收回性方面需要作出重大估計及判斷。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3、4、18、19及21。</p>	<p>吾等透過進行以下程序評估管理層對結餘可收回性或預期信貸虧損的評估：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 吾等與管理層討論以了解合營公司及聯營公司作出相關投資的目的及背景。 — 吾等審查了所收購項目的合作合同及協議以及合營公司及聯營公司所購相關資產的所有權文件。 — 吾等審閱了所收購項目的估值報告或投資回報分析，並評定估值報告或投資回報分析內所採納的主要估計及假設。 — 吾等審查了合營公司及聯營公司所作大額支付的證明文件，並獲得了合營公司及聯營公司對應收款結餘的直接確認。 — 吾等檢查合營公司及聯營公司所持土地或開發權協議的所有權文件。 — 吾等進行實地考察以評估施工狀況及項目存在與否。 — 吾等評定由管理層作出的應收合營公司及聯營公司款項的減值評估。 — 吾等委聘內部專家協助吾等評估假設及其他輸入數據，包括違約可能性、違約損失及於釐定應收合營公司及聯營公司款項的預期信貸虧損時的前瞻性元素。 — 吾等亦評估綜合財務報表中應收合營公司及聯營公司款項的可收回性披露的充分性。



獨立核數師報告

年報內所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的資料，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鑑證結論。

關於吾等對綜合財務報表的審計，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計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。如果基於吾等已執行的工作，吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

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香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表方面，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。

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團的財務報告程序的責任。

核數師對綜合財務報表的審計責任

吾等的目的是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述作出合理鑑證，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他用途。吾等不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

合理鑑證是高水平的鑑證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或合併計算可能影響使用者依據綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述被視作重大。



核數師對綜合財務報表的審計責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，擬定及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充分且適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 斷定董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果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計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評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中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審計的方向、監督和執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

吾等與審核委員會溝通了(其中包括其他事項)計劃的審計範圍及時間、重大審計發現等，包括吾等在審計中識別的內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已遵從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和其他事項，以及在適用的情況下，所採取減輕威脅的措施或應用的防範措施。



獨立核數師報告

核數師對綜合財務報表的審計責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如合理預期在吾等報告中傳達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傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄒志聰。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零二一年三月二十六日



綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	6	71,079,729	57,480,418
銷售成本		(49,747,857)	(39,347,437)
毛利		21,331,872	18,132,981
其他收入及收益	6	2,107,785	2,130,113
其他費用	7	(118,363)	(115,456)
銷售及營銷開支		(1,672,170)	(1,398,172)
行政開支		(1,867,320)	(1,409,352)
投資物業公允價值淨增加	16	1,597,354	1,622,065
衍生金融工具公允價值淨增加		218,400	32,683
分佔聯營公司虧損		(28,923)	(63,400)
分佔合營公司虧損		(19,425)	(112,960)
經營溢利		21,549,210	18,818,502
財務成本	8	(2,051,424)	(1,366,250)
除稅前溢利	9	19,497,786	17,452,252
所得稅開支	12	(6,123,692)	(5,888,994)
年內溢利		13,374,094	11,563,258
以下應佔：			
母公司擁有人		13,016,635	11,269,044
非控股權益		357,459	294,214
		13,374,094	11,563,258
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分)	14		
基本		234.13	202.24
攤薄		232.36	199.36



綜合全面收益表

截至二零二零年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
年內溢利	13,374,094	11,563,258
年內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
可能於後續期間重新分類至損益的項目：		
換算集團實體財務報表的匯兌差額	865,243	23,451
年內全面收益總額	14,239,337	11,586,709
以下應佔：		
母公司擁有人	13,881,878	11,292,495
非控股權益	357,459	294,214
	14,239,337	11,586,709

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	16	29,794,064	26,604,198
其他物業、廠房及設備	15	159,893	891,954
遞延稅項資產	29	1,455,960	914,263
於聯營公司的投資	18	3,488,649	3,460,487
於合營公司的投資	19	8,968,781	13,934,196
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	21	4,282,980	—
資產(跨境擔保安排)	22	400,000	—
現金及銀行結餘	23	1,829,261	980,543
非流動資產總額		50,379,588	46,785,641
流動資產			
存貨	20	106,327,001	86,351,810
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	21	39,194,772	31,327,794
可收回稅項		2,025,196	1,254,170
資產(跨境擔保安排)	22	4,547,191	566,140
現金及銀行結餘	23	41,039,900	39,724,570
流動資產總額		193,134,060	159,224,484
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	40,463,391	56,166,909
合約負債	25	42,484,960	26,030,052
負債(跨境擔保安排)	22	5,376,575	921,994
銀行及其他貸款	26	9,665,437	9,443,571
優先票據	27	7,192,358	3,128,150
其他流動負債	28	6,439,252	17,024,670
應付稅項		9,149,363	6,381,743
流動負債總額		120,771,336	119,097,089
淨流動資產		72,362,724	40,127,395
總資產減流動負債		122,742,312	86,913,036



綜合財務狀況表
二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
總資產減流動負債		122,742,312	86,913,036
非流動負債			
負債(跨境擔保安排)	22	700,631	—
銀行及其他貸款	26	23,371,878	13,503,512
優先票據	27	17,933,558	18,195,653
公司債券	28	15,536,000	8,382,000
遞延稅項負債	29	4,528,780	3,837,852
非流動負債總額		62,070,847	43,919,017
淨資產		60,671,465	42,994,019
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	30	436,727	435,167
永續資本證券	32	2,363,346	2,363,346
儲備	33	39,603,161	31,395,904
非控股權益		42,403,234	34,194,417
		18,268,231	8,799,602
權益總額		60,671,465	42,994,019

賴卓斌
董事

肖旭
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔											非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註30)	股份溢價 人民幣千元 (附註33(i))	根據股份獎勵 計劃持有股份 人民幣千元 (附註31)	以股份為基礎 的補償儲備 人民幣千元 (附註31)	匯兌儲備 人民幣千元 (附註33(ii))	中國法定 儲備 人民幣千元 (附註33(iii))	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永續 資本證券 人民幣千元 (附註32)	總計 人民幣千元			
於二零二零年一月一日	435,167	-*	-*	104,900*	(303,509)*	1,279,222*	(1,489,207)*	31,804,498*	2,363,346	34,194,417	8,799,602	42,994,019	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	13,016,635	-	13,016,635	357,459	13,374,094	
其他全面收益 - 換算集團實體財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	865,243	-	-	-	-	865,243	-	865,243	
年內全面收益總額	-	-	-	-	865,243	-	-	13,016,635	-	13,881,878	357,459	14,239,337	
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	-	-	179,619	-	(179,619)	-	-	-	-	
購回及註銷本身股份	(342)	(44,451)	-	-	-	-	-	-	-	(44,793)	-	(44,793)	
已宣派二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,235,312)	-	(2,235,312)	-	(2,235,312)	
已宣派二零二零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,140,142)	-	(2,140,142)	-	(2,140,142)	
就購股權之行使發行股份	1,902	67,033	-	(20,030)	-	-	-	-	-	48,905	-	48,905	
以權益結算以股份為基礎的交易	-	-	-	76,637	-	-	-	-	-	76,637	-	76,637	
沒收或屆滿購股權的影響	-	-	-	(52,526)	-	-	-	52,526	-	-	-	-	
根據股份獎勵計劃購買股份	-	-	(823,306)	-	-	-	-	-	-	(823,306)	-	(823,306)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	819,990	819,990	
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(387,479)	-	-	(387,479)	(2,672,278)	(3,059,757)	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,963,458	10,963,458	
對永續資本證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	(167,571)	-	(167,571)	-	(167,571)	
於二零二零年十二月三十一日	436,727	22,582*	(823,306)*	108,981*	561,734*	1,458,841*	(1,876,686)*	40,151,015*	2,363,346	42,403,234	18,268,231	60,671,465	

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔										
	股本 人民幣千元 (附註30)	股份溢價 人民幣千元 (附註33(i))	以股份為基礎 的補償儲備 人民幣千元 (附註31)	匯兌儲備 人民幣千元 (附註33(ii))	中國法定 儲備 人民幣千元 (附註33(iii))	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永續 資本證券 人民幣千元 (附註32)	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
於二零一九年一月一日	434,041	—	88,205	(326,960)	1,117,742	538,543	25,033,889	2,363,346	29,248,806	7,496,980	36,745,786
年內溢利	—	—	—	—	—	—	11,269,044	—	11,269,044	294,214	11,563,258
其他全面收益 — 換算集團實體財務報表的匯兌差額	—	—	—	23,451	—	—	—	—	23,451	—	23,451
年內全面收益總額	—	—	—	23,451	—	—	11,269,044	—	11,292,495	294,214	11,586,709
轉撥至中國法定儲備	—	—	—	—	161,480	—	(161,480)	—	—	—	—
購回及註銷本身股份	(1,682)	(90,022)	—	—	—	—	(81,298)	—	(173,002)	—	(173,002)
已宣派二零一八年末期及特別股息	—	—	—	—	—	—	(2,313,041)	—	(2,313,041)	—	(2,313,041)
已宣派二零一九年中期及特別股息	—	—	—	—	—	—	(1,786,604)	—	(1,786,604)	—	(1,786,604)
就購股權之行使發行股份	2,808	90,022	(29,823)	—	—	—	—	—	63,007	—	63,007
以權益結算以股份為基礎的交易	—	—	57,659	—	—	—	—	—	57,659	—	57,659
沒收購股權的影響	—	—	(11,141)	—	—	—	11,141	—	—	—	—
對非控股股東宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(302,940)	(302,940)
視作出售附屬公司	—	—	—	—	—	(114,875)	—	—	(114,875)	—	(114,875)
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	(1,927,171)	—	—	(1,927,171)	(3,500,000)	(5,427,171)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	14,296	—	—	14,296	4,811,348	4,825,644
對永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	—	—	(167,153)	—	(167,153)	—	(167,153)
於二零一九年十二月三十一日	435,167	—*	104,900*	(303,509)*	1,279,222*	(1,489,207)*	31,804,498*	2,363,346	34,194,417	8,799,602	42,994,019

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣39,603,161,000元(二零一九年：人民幣31,395,904,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
除稅前溢利		19,497,786	17,452,252
經調整：			
利息收入	6	(1,739,621)	(1,158,274)
財務成本	8	2,051,424	1,366,250
折舊	9	60,100	60,590
出售其他物業、廠房及設備項目的淨虧損	9	4	234
提早贖回優先票據的溢價	7	—	53,328
分佔合營公司的虧損		19,425	112,960
分佔聯營公司的虧損		28,923	63,400
投資物業公允價值淨增加	16	(1,597,354)	(1,622,065)
衍生金融工具公允價值淨增加		(218,400)	(32,683)
議價收購的收益	35(b)	(38,146)	(351,316)
重新計量先前於合營公司及聯營公司權益的收益	35(b)	—	(246,349)
出售附屬公司的收益	36(a)	(637)	—
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	36(b)	(39,848)	(89,913)
以權益結算以股份為基礎的交易	9	76,637	57,659
		18,100,293	15,666,073
存貨及土地保證金增加		(4,605,716)	(8,852,189)
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產增加		(887,817)	(1,262,315)
貿易及其他應付款項增加		5,248,133	17,266,169
合約負債減少		(14,210,192)	(14,147,434)
經營所得現金		3,644,701	8,670,304
已付稅項		(2,413,815)	(2,798,216)
經營活動的現金流量淨額		1,230,886	5,872,088

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資活動的現金流量			
已收利息		1,007,627	861,058
添置投資物業	16	(760,198)	(1,026,693)
添置其他物業、廠房及設備	15	(70,175)	(77,322)
出售附屬公司	36(a)	(1,962,828)	—
視作出售附屬公司	36(b)	(2,777,705)	(1,840,973)
收購非業務的附屬公司	35(a)	(330,712)	(3,185,147)
收購附屬公司	35(b)	9,193,733	5,937,074
出售合營公司		346,751	—
於合營公司的投資		(1,569,101)	(1,381,279)
於聯營公司的投資		(126,074)	(1,684,488)
來自合營公司還款		4,475,143	18,465,669
來自聯營公司還款／(向聯營公司的墊款)		1,863,672	(1,210,915)
於過往年度收購附屬公司		—	(7,542,163)
支付土地按金		(4,282,980)	—
出售投資物業所得款項		—	10,418
出售其他物業、廠房及設備所得款項		28,704	738
資產(跨境擔保安排)(增加)／減少		(4,381,051)	1,787,517
已抵押存款減少／(增加)		20,453	(179,909)
非流動無抵押定期存款增加		(949,000)	(711,000)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		(273,741)	8,222,585
融資活動的現金流量			
已付利息		(4,328,017)	(4,099,764)
銀行及其他貸款所得款項		25,483,012	12,447,243
償還銀行及其他貸款		(18,092,407)	(15,229,293)
發行優先票據所得款項		8,056,100	5,652,117
償還優先票據		(2,991,270)	(1,786,361)
發行公司債券所得款項		7,379,000	5,010,000
償還公司債券		(8,833,000)	(4,280,449)
來自跨境擔保安排的所得款項／(跨境擔保安排的還款)		5,332,376	(2,119,574)
提早贖回優先票據的溢價		—	(53,328)
就購股權之行使發行股份的所得款項		48,905	63,007
購回本身股份		(44,793)	(173,002)
根據股份獎勵計劃購買股份		(823,306)	—
向非控股股東／前非控股股東的還款		(8,854,936)	(4,754,577)
向合營公司還款		(981,168)	(4,090,395)
來自聯營公司的墊款		366,543	339,481
非控股股東注資		10,963,458	4,825,644
就收購非控股權益的付款		(3,059,757)	(1,000,000)
上年度就收購非控股權益的付款		(3,600,000)	—
已付非控股股東的股息		—	(302,940)
(向一名非控股股東貸款的還款)／來自一名非控股股東貸款的所得款項		(107,500)	13,000
已付永續資本證券持有人的分派		(167,571)	(167,153)
已付本公司普通股權益股東的股息		(4,060,139)	(979,211)
融資活動所得／(所用)的現金流量淨額		1,685,530	(10,685,555)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及現金等值項目的增加淨額		2,642,675	3,409,118
於年初的現金及現金等值項目		39,227,247	35,130,194
外匯匯率變動的影響		(1,407,174)	687,935
於年末的現金及現金等值項目		40,462,748	39,227,247
現金及現金等值項目結餘的分析			
現金及銀行結餘		29,032,513	37,347,055
無抵押定期存款		11,430,235	1,880,192
列入綜合現金流量表及計入綜合財務狀況表的現金及 現金等值項目	23	40,462,748	39,227,247



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

龍光集團有限公司(前稱「龍光地產控股有限公司」)(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於年內主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)從事物業開發、物業投資、建築及裝飾以及城市更新業務。

董事認為，Junxi Investments Limited為本公司直接控股公司，而本公司的最終控股方為紀凱婷女士，彼為本公司的非執行董事。

關於附屬公司的資料

下表包含本公司的主要附屬公司的詳情。彼等均在中國成立，另有說明除外。

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
龍光工程建設有限公司(附註)	人民幣80,000,000元	91%	—	91%	物業建設
深圳市龍光控股有限公司*(附註)	人民幣443,000,000元	100%	—	100%	投資控股
中山市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光房地產開發有限公司(附註)	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
廣州市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣40,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
廣州市龍光置業有限公司(附註)	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州大亞灣龍光房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
珠海市龍光房地產開發有限公司(附註)	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
佛山市順德區龍光置業房產有限公司(附註)	人民幣35,295,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
東莞市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市金鋒園置業有限公司(附註)	人民幣66,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光金駿房地產開發有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
成都市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市龍光置業有限公司(附註)	人民幣33,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
汕頭市佳潤房地產有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市禪城區龍光房地產有限公司(附註)	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光鉞駿房地產開發有限公司(附註)	人民幣700,000,000元	100%	—	100%	物業發展
成都市龍光金駿置業有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
成都市龍光東華房地產開發有限公司(附註)	人民幣558,059,600元	100%	—	100%	物業發展

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
汕頭市偉達房地產有限公司*(附註)	人民幣54,200,441元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光東圳置業有限公司(附註)	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	投資控股
惠州大亞灣東圳房地產有限公司(「惠州東圳」)(附註)	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣80,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳市潤景裝飾工程有限公司(附註)	人民幣200,000,000元	91%	—	100%	向合營公司及聯營公司 提供裝飾服務
深圳市龍光傳媒策劃有限公司(附註)	人民幣2,200,000元	100%	—	100%	向合營公司及聯營公司 提供廣告服務
南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司(附註)	人民幣35,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市南海區龍光置業房產有限公司(附註)	人民幣58,820,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光投資顧問有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	投資控股
汕頭市龍光金駿房地產有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
深圳市金駿房地產有限公司(附註)	人民幣198,000,000元	100%	—	100%	物業發展
桂林市龍光鉞駿房地產開發有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光駿馳房地產開發有限公司(附註)	人民幣5,000,000元	51%	—	51%	物業發展
佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	66%	—	66%	物業發展
廣西金凱利置業有限公司(附註)	18,000,000美元	95%	—	95%	物業發展
珠海市駿景房地產開發有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市龍光潤璟房地產有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光銘駿房地產開發有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光駿景房地產開發有限公司 (「深圳龍光駿景」)(附註)	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市駿騰置業有限公司(附註)	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
珠海市駿馳房地產開發有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光駿飛置業有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
深圳市龍光駿譽房地產開發有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州市龍光駿景房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
惠州市龍光金駿房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光鉅駿房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
上海市龍光房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光佳潤房地產開發有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市龍光駿景房地產有限公司 [®] (附註)	人民幣21,000,000元	50%	—	50%	物業發展
惠州市鉅紳房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	51%	—	51%	物業發展
柳州市龍光銘駿房地產開發有限公司(附註)	人民幣102,040,000元	100%	—	100%	物業發展
成都中暉投資有限公司(附註)	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業發展
中山市海心置業有限公司(附註)	人民幣224,624,902元	100%	—	100%	物業發展
深圳市凱豐實業有限公司(「深圳凱豐」)(附註)	人民幣15,000,000元	100%	—	100%	物業發展

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
潤環印刷(深圳)有限公司(「潤環印刷」)(附註)	人民幣133,224,082元	100%	—	100%	城市更新
南寧龍光世紀房地產有限公司(附註)	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業發展
肇慶市高新區龍光房地產有限公司(附註)	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業發展
潮州市景榮房地產開發有限公司(附註)	人民幣161,100,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州德捷運輸設備有限公司(「惠州德捷」)(附註)	人民幣146,659,409元	100%	—	100%	城市更新
惠州市惠和投資有限公司(附註)	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州泰和怡馨房地產有限公司(附註)	人民幣265,118,600元	100%	—	100%	物業發展
佛山市龍光駿紳房地產有限公司* (「佛山駿紳」) (附註)	人民幣20,000,000元	50%	—	50%	物業發展
河源美平房地產發展有限公司(「河源美平」)(附註)	人民幣876,772,031元	75%	—	75%	物業發展
深圳市康僑佳城置業投資有限公司(附註)	人民幣1,000,000,000元	94%	—	94%	物業發展
南寧市恒亮房地產開發有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
南寧市耀泰房地產開發有限公司(附註)	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州市綠景房地產開發有限公司(附註)	人民幣20,750,000元	100%	—	100%	物業發展
珠海市橫琴好景置業有限公司(「珠海橫琴好景」) (附註)	人民幣57,438,606元	73%	—	73%	物業發展
南寧市耀榮房地產開發有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州市澳達地產發展有限公司(附註)	人民幣2,048,400元	100%	—	100%	物業發展
東莞市龍光駿譽房地產開發有限公司(附註)	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業發展
廣州市龍光駿紳房地產有限公司(附註)	人民幣500,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光駿榮房地產有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市三水區龍光金駿房地產有限公司*(附註)	人民幣100,000,000元	50%	—	50%	物業發展
南寧市龍光玖駿房地產開發有限公司(附註)	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光玖曜房地產開發有限公司(附註)	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市南海區龍光駿誠房地產有限公司(附註)	人民幣21,000,000元	100%	—	100%	物業發展

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
深圳市銘輝達投資有限公司(「深圳銘輝達」) [Ⓢ] (附註)	人民幣33,333,300元	30%	—	30%	物業發展
南寧市耀崙房地產開發有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
珠海市順興置業有限公司(「珠海順興」)(附註)	人民幣65,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光駿誠房地產開發有限公司(附註)	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市順德區凱模房地產開發有限公司(附註)	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
中山市同安置業有限公司(「中山同安」) [Ⓢ] (附註)	人民幣318,143,726元	50%	—	50%	物業發展
廣西唐沁同光投資有限公司 [Ⓢ] (附註)	人民幣320,000,000元	33%	—	33%	物業發展
Sino Triumph Global Limited(「Sino Triumph」) [Ⓢ]	100美元	30%	—	30%	投資控股
Silver Maple Developments Limited(「Silver Maple」) [Ⓢ]	100美元	30%	—	30%	投資控股

[Ⓢ] 根據中國法律註冊為外商獨資企業

[Ⓢ] 該等實體入賬列作本集團附屬公司，因為本集團擁有過半數投票權，即使本集團應佔該等實體股權為50%或少於50%。

上表列示董事認為主要影響年內業績或構成本集團資產淨值大部分的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致過於冗長。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.1 編製基準

該等財務報表是根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。它們按歷史成本慣例編製，惟已按公允價值計量的投資物業和衍生金融工具除外。

該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有數值均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)，惟另有說明除外。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力支配投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力方面會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司編製財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部份乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述的三項控制因素中有一項或多項出現變化，則本集團重新評估其是否對投資對象擁有控制權。在並無失去控制權的情況下，附屬公司的所有權權益變動按權益交易入賬。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘本集團失去對一間附屬公司的控制，則其終止確認(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)於權益所錄得的累計換算差額；並確認(i)已收代價的公允價值、(ii)任何保留投資的公允價值及(iii)因其所致而記入損益的盈餘或虧損。本集團以往於其他全面收益確認的應佔組成部分按本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架以及下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)載列一套完整財務報告概念及準則設定，並為制訂貫徹一致的會計政策的財務報表編製者提供指引以及協助各界了解及詮釋準則。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、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。其亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非準則，且其載述的概念概不凌駕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造成任何顯著影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂澄清業務的定義並提供有關額外指引。修訂澄清，就被視為業務之一組綜合活動及資產而言，必須至少包括投入及實質流程以共同為創造產出之能力作出重大貢獻。業務之存在毋須包括所有投入及為創造產出而進行之流程。修訂刪除有關市場參與者能否收購業務及繼續供應產出之評估。取而代之，重點放在所收購投入及所收購實質流程是否共同對創造產出之能力作出重大貢獻。修訂亦縮窄產出之定義，將重點放在向客戶提供之貨品或服務、投資收入或日常活動所得其他收益。此外，修訂提供指引，以評估所收購流程是否實質，並引入可選擇進行之公允價值集中測試，以便簡化評估所收購一組活動及資產是否不屬業務。本集團已前瞻性地將修訂應用於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露(續)

- (c) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂提供了重要的新定義。新定義指出，倘資料遺漏、錯誤或模糊可合理地預期會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該資料屬重要。該等修訂澄清了重要性將取決於關於資料的性質或重要級別，或同時取決於兩者。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何顯著影響。
- (d) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂指出在現有利率基準被替代無風險利率(「無風險利率」)取代之前影響財務報告的相關事宜。該等修訂提供暫時性補救措施，容許在引入替代無風險利率之前的不確定期限內，繼續進行對沖會計處理。此外，該等修訂亦規定，公司須向投資者提供額外資料，闡明直接受該等不確定因素影響的對沖關係。本集團概無任何利率對沖關係，故該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團於該等財務報表中並未採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架的提述 ³
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 — 第二期 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金寬免 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ^{4, 7}
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為即期或非即期 ^{4, 6}
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ³
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同 — 履行合同的成本 ³
香港財務報告準則的年度改進(二零一八年至二零二零年)	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例的修訂及香港會計準則第41號 ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁶ 由於香港會計準則第1號的修訂，香港詮釋第5號呈列財務報表 — 借款人對包含按要求償還條款之有期貨款之分類於二零二零年十月修訂，使相應措詞保持一致而結論不變

⁷ 由於二零二零年十月頒佈香港財務報告準則第17號的修訂，香港財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於二零二三年一月一日前開始的年度期間採用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港財務報告準則第3號的修訂旨在以二零一八年六月頒佈的*財務報告概念框架*的提述取代先前編製及呈列財務報表的框架提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會詮釋第21號的負債及或然負債，採用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港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資格。本集團預期自二零二二年一月一日起前瞻性地採納該等修訂。由於該等修訂預期適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，故本集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

當現有利率基準以替代無風險利率取代會影響財務報告時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂解決先前修訂中未涉及的問題。第二期修訂提供可行權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債的合同現金流量的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合同現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許利率基準改革要求就對沖指定及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險部分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂亦要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用，惟實體毋須重列比較資料。

本集團於二零二零年十二月三十一日持有以港元及外幣計值基於香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息的若干計息銀行貸款。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借貸時採用此可行權宜方法，並預計不會因採用該等變動修訂而產生重大修改損益。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的修訂處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)於處理投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資方面之規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資構成一項業務時，須全面確認收益或虧損。對於涉及並無構成一項業務之資產之交易而言，該項交易產生之收益或虧損於投資者之損益中確認，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。該等修訂將按前瞻基準應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的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，該等修訂可於現時採納。

香港財務報告準則第16號的修訂為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就Covid-19疫情直接導致的租金減免應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情直接導致的租金減免，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃對價與緊接該變動前的租賃對價大致相同或低於有關對價；(ii)租賃付款的任何減免僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。預計該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號的修訂澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂載明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，並允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達到管理層預定的可運營狀態(包括位置與條件)過程中出售項目產生的任何所得款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及其成本計入損益。該等修訂自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，僅對實體首次應用有關修訂的財務報表呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用，並允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第37號的修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的的成本。與合同直接相關的的成本包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行合同所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合同管理與監督成本)。一般及行政成本與合同並無直接關係，除非合同明確向對手方收費，否則將其排除在外。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，適用於實體首次應用有關修訂的年度報告期開始時實體尚未履行其全部責任的合同，並允許提早應用。初步應用修訂的任何累積影響應於初始應用日期確認為期初權益的調整，且毋須重列比較資料。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則二零一八至二零二零年的年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例的修訂及香港會計準則第41號。預期將適用於本集團的該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第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。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。預期該修訂將不會對本集團財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在混淆。

3. 重大會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象財政及經營決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策

合營公司指擁有共同控制權的各方可分享合營安排所涉淨資產的合營公司。共同控制指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**於聯營公司及合營公司的投資(續)**

本集團於聯營公司及合營公司的投資以權益會計法按本集團應佔淨資產減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

會計政策如有差異則作出調整使之一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益於綜合損益及其他全面收益表列賬。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認一項變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認應佔任何變動。本集團與聯營公司或合營公司交易產生的未變現收益及虧損均按本集團所佔聯營公司或合營公司的投資比例撤銷，惟如有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生的商譽計入本集團對聯營公司或合營公司的投資。

倘對聯營公司的投資成為對合營公司的投資，或對合營公司的投資成為對聯營公司的投資，則不會重新計量留存權益，而是繼續按權益法將投資列賬。在所有其他情況下，若本集團失去對聯營公司的重大影響力或合營公司的共同控制權，會按公允價值計量及確認留存投資。失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權時聯營公司或合營公司的賬面值與留存投資公允價值加出售所得款項之間的差額於損益確認。

業務合併及商譽

業務合併使用收購法入賬。轉讓代價按收購日期的公允價值計量，即本集團於收購日所轉撥資產的公允價值、本集團對被收購方的原擁有人承擔的負債與本集團就換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。對每一項業務合併，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別淨資產的比例，計量被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包括對共同創造產出能力作出重大貢獻的資源投入及一項實質過程，本集團認為其已收購一項業務。

本集團收購一項業務時，會根據合同條款以及於收購日期的經濟環境和相關條件評估所收購的金融資產及所承擔的金融負債，以作出適當分類及命名，包括區分被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

3. 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

對於分階段進行的業務合併，收購方原已持有被收購方的股權會按收購日期的公允價值重新計量，然後計入損益。

收購方將轉撥的任何或然代價按收購日期的公允價值確認。歸類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，其公允價值變動於損益確認。歸類為權益的或然代價毋須重新計量，其日後結算於權益列賬。

商譽初始按成本計量，即已轉撥代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購方股本權益公允價值的總額超出所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。倘代價及其他項目的總和低於所收購淨資產的公允價值，差額在重估後於損益確認為議價購買收入。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年測試有否減值，倘有事件或環境變化顯示賬面價值可能出現減值，則須增加減值測試頻率。本集團每年十二月三十一日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，自業務合併獲得的商譽由收購日期起分配至本集團預期將自合併協同效應受益的各現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團有否其他資產或負債分配至該等現金產生單位或現金產生單位組合。

倘商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內部分業務被出售，與出售業務相關之商譽於釐定出售時的收益或虧損時列入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據已出售業務之相對價值及所保留現金產生單位之部分計量。

公允價值計量

本集團於各報告期結算日按公允價值計量投資物業及衍生金融工具。公允價值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公允價值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公允價值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非金融資產之公允價值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**公允價值計量(續)**

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公允價值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

公允價值於財務報表確認或披露之所有資產及負債，均基於對計量公允價值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公允價值層級分類：

第一級 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算

第二級 — 按估值方法計算(計量公允價值的重要最低層輸入數據可直接或間接觀察)

第三級 — 按估值方法計算(計量公允價值的重要最低層輸入數據不可觀察)

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，本集團於各報告期結算日重新評估分類(基於對計量公允價值整體而言屬重大之最低層輸入數據)，確定有否在不同層級之間轉移。

非金融資產減值

當資產(待售發展中物業、待售竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)有減值跡象或須對資產進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額指個別資產或現金產生單位的使用價值與其已扣除銷售成本的公允價值兩者之中的較高者，除非該資產所產生的現金流入並非基本上獨立於其他資產或資產組別，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面價值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及資產特有風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間在損益中列入與減值資產功能屬於同一類別的開支扣除。

於各報告期結算日評估有否跡象顯示原已確認的減值虧損不復存在或有所減少。如有，則評估可收回金額。僅當釐定資產可收回金額的估計方法改變時，方可轉回先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟轉回後的數額不得高於假設以往年度並無確認資產減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的轉回於產生期間計入損益表。

3. 重大會計政策概要(續)

關聯方

倘任何人士符合以下條件，則視為與本集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的家庭近親成員，並且該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合營公司(或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或本集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

其他物業、廠房及設備與折舊

其他物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。其他物業、廠房及設備項目之成本包括購買價及任何使資產達至營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

其他物業、廠房及設備與折舊(續)

其他物業、廠房及設備項目投產後產生的維修及保養等開支，一般於產生期間計入損益表。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支計入資產賬面價值，作為重置成本。倘其他物業、廠房及設備之重要部分須定期更換，則本集團確認該等部分為具特定使用年期之個別資產並相應計提折舊。

折舊乃以直線法在估計使用年內將其他物業、廠房及設備各項目的成本撇減至其剩餘價值。就此使用的主要年率如下：

樓宇	租期
租賃物業裝修	租期與20%的較短者
傢俱、裝置及其他廠房及設備	3至10年

倘其他物業、廠房及設備項目各部分的使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，單獨計算折舊。剩餘價值、使用年期及折舊方法至少於各財政年度結算日檢討，並於適當時調整。

已確認的其他物業、廠房及設備項目(包括任何重大部分)於出售或預期使用或出售不會再產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益表確認的任何出售或報廢盈虧，乃有關資產出售所得款項淨額與賬面價值之差額。

持作發展以供出售的物業

持作發展以供出售的租賃土地的成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據當前市況所作的估計釐定。

待售發展中物業

待售發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，包括發展期間產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接歸屬於該等物業的成本。

待售發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建設期預計超過正常營運週期竣工。完成後，物業轉撥至待售竣工物業。

3. 重大會計政策概要(續)

待售竣工物業

持有銷售之竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減去適用可變銷售開支或管理層根據現行市場狀況作出的估計釐定。

投資物業

投資物業包括竣工投資物業及在建投資物業

竣工投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇(包括持作使用權資產，否則將符合投資物業的定義)權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公允價值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允價值能予可靠釐定的各報告期末按公允價值列賬。

竣工投資物業及在建投資物業公允價值變動產生的收益或虧損，於產生年度在損益入賬。

報廢或出售竣工投資物業或在建投資物業產生的收益或虧損，於報廢或出售的年度在損益表確認。

倘本集團擁有的自用物業轉變為投資物業，則就自用物業而言，本集團根據「其他物業、廠房及設備及折舊」項下所列的政策入將該物業入賬及／或就按使用權資產持有的物業而言，根據「使用權資產」項下所列政策將該物業入賬，直至改變用途之日，並將根據上文「其他物業、廠房及設備及折舊」項下所列的政策將物業在該日的賬面值與公平值的差額記入重估。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**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，則合約為或包括租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃除外)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

於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。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。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收租賃獎勵。使用權資產按租期或資產估計使用年期內(兩者中較短者)按直線法折舊，如下：

租賃土地

租期

倘租賃資產的所有權於租期結束時轉移至本集團或成本反映購買期權的行使，則使用資產的估計使用年期計算折舊。

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「存貨」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義，其計入投資物業。根據本集團「投資物業」的政策，相應的所有權資產初步按成本計量，且其隨後按公允價值計量。

3. 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

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款、以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權之行使價，以及在租賃條款反映了本集團行使選擇權終止租賃之情況下因終止租賃而支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團採用租賃開始日期的遞增借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加以反映利息的增長，並就所作出的租賃付款作出扣減。此外，倘存在修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化(即未來租賃付款因某一指數或比率變動而出現變動)或購買相關資產的選擇權評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各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。當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團以相對獨立的售價為基準將合約中的代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並由於其經營性質，計入損益表之收入。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。

實質上，將與相關資產的所有風險及回報轉移至承租人的租賃列賬為融資租賃。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

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歸類為其後歸類為按攤銷成本計量及按公允價值計入損益計量。

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不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)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「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第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。不論業務模式，具有並非純粹為支付本金及利息的現金流量之金融資產按公允價值計入損益分類及計算。

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集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類並計量的金融資產於一種業務模式中持有，其目的是持有金融資產以收取合約現金流量，而按公允價值計入其他全面收入分類並計量的金融資產則於一種商業模式內持有，其目的是持有以收取合約現金流量及出售。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公允價值計入損益分類並計量。

所有以常規方式購買或出售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中的規則或慣例通常約定的期限內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融負債其後按類別以下列方法計量：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

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

3. 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公允價值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。分類為按公允價值計入損益的金融資產的股本投資股息在支付權確立、與該股息相關的經濟利益可能流入本集團及股息數額能可靠計量時亦於損益確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債及非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公允價值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公允價值計量，且其變動於損益表確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流量時，或當原分類至按公允價值計入損益的金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公允價值計入損益的金融資產。

終止確認金融資產

出現以下情形時，金融資產一般(或(如適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即自本集團綜合財務狀況表移除)：

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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

終止確認金融資產(續)

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立過手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，本集團將按本集團持續涉入程度繼續確認所轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債根據反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產的擔保形式持續涉入的金額按資產原賬面值與本集團可能需要償還的最高對價的較低者計量。

金融資產減值

本集團對並非按公允價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」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期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而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損就由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)計提。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(存續期預期信貸虧損)。

於各報告日，本集團評估金融工具的信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加。於評估時，本集團將於報告日金融工具發生違約的風險與於初步確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮合理及有理據而無需付出不必要之成本或努力即可獲得之資料，包括過往資料及前瞻性資料。

倘合約已逾期還款超過90日，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團持有的任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘並無合理預期收回合約現金流量，則金融資產予以撇銷。

3. 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

按攤銷成本入賬的金融資產在一般方法下可能會出現減值，並就預期信貸虧損的計量在下列階段內分類，惟貿易應收款項及合約資產應用下文詳述的簡化方法除外。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，且其虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量

第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非已發生信貸減值的金融資產的金融工具，且其虧損撥備按等於存續期預期信貸虧損的金額計量

第三階段 — 於報告日發生信貸減值的金融資產(但並非購入或源生信貸減值)，且其虧損撥備按等於存續期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

對於不包含重大融資成分或本集團應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的貿易應收款項及合約資產，本集團計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日根據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，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於包含重大融資成分的貿易應收款項及租賃應收款項，本集團選擇上文所述政策作為其會計政策，採納簡化方法計算預期信貸虧損。

金融負債

首次確認及計量

金融負債首次確認時視情況歸類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定於有效對沖中作對沖工具的衍生工具。

所有金融負債首次按公允價值確認，貸款及借貸以及應付款項則須扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行及其他貸款、優先票據、公司債券及跨境擔保安排下的負債。

3. 重大會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債其後按類別以下列方法計量：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借貸)

首次確認後，銀行及其他貸款及公司債券其後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現影響不大，則按成本列賬。收入及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益確認。

計算攤銷成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷則計入損益的融資成本。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合同並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允價值確認。

在其後期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公允價值計量，其公允價值變化於損益中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允價值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益中扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

財務擔保合同

本集團發行的財務擔保合同為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合同。財務擔保合同初步按公允價值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認的金額減(如適用)已確認的累計收入金額。

3. 重大會計政策概要(續)

終止確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一借貸人提供而絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關取代或修訂以終止確認原有負債及確認新負債方式處理，而相關賬面價值的差額會於損益確認。

抵銷金融工具

倘現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產與金融負債可抵銷且淨額於財務狀況表呈報。

現金及現金等值項目

綜合現金流量表的現金及現金等值項目包括所持現金與活期存款，以及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且購買時一般具有不超過三個月短暫有效期的短期高流通投資，再扣除須於要求時償還且為本集團現金管理所包含的銀行透支。

綜合財務狀況表的現金及現金等值項目包括所持不限用途的所持現金及銀行現金(包括定期存款及等同現金資產)。

永續資本證券

無合同義務償還本金或支付任何分派的永續資本證券歸類為權益的一部分。

撥備

倘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外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘貼現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。貼現現值隨時間增加的金額計入損益表中的融資成本。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。並非於損益確認的項目的相關所得稅亦不會於損益確認，而於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債根據截至報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮到本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例，按預計可自稅務部門收回或應付稅務部門的金額計算。

就財務報告而言，遞延稅項以負債法就報告期末資產及負債的稅基與其賬面價值之間的所有暫時差額作撥備。

除下列情況外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債：

- 倘遞延稅項負債來自首次確認的商譽或非業務合併交易中的資產或負債，且於交易時不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司、聯營公司及合營公司有關的應課稅暫時差額，倘能夠控制撥回暫時差額的時間，且於可見將來可能不會撥回暫時差額。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。倘有可用以抵銷可扣稅暫時差額的應課稅利潤且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與非業務合併的交易中首次確認資產或負債時產生的可扣稅暫時差額有關，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司、聯營公司及合營公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有可用以抵銷暫時差額的應課稅利潤時確認。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤可以運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，如可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

3. 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及税法)，按預期適用於變現資產或償還負債期間的稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於本集團擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一納稅實體或不同納稅實體(其有意以淨額結算即期稅項負債及資產或變現資產以及一併結算負債)於未來各期間(其間遞延稅項負債或資產的大部份款項預計將結算或回收)徵收有關所得稅時可抵銷。

收入確認

與客戶訂約的收入

與客戶訂約的收入在貨品或服務的控制權按反映本集團預期就該等貨品或服務而有權獲取的代價的金額轉移至客戶時予以確認。

當合約的代價包括可變金額時，代價金額估計為本集團就向客戶轉移貨品或服務將有權獲得的數額。可變代價在合約開始時予以估計並受到約束，直至當隨後解決與可變代價相關的不確定性時，已確認累計收入大幅收入撥回的情況極有可能不會發生。

當合約包含就向客戶轉移貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分時，收入按應收款項的現值計量，使用合約開始時本集團與客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。當合約包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分時，根據合約確認的收入包括根據實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉移承諾貨品或服務之間期間為一年或以下的合約，不會就重大融資成分的影響而調整交易價格，使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法。

(a) 物業銷售

銷售物業的收入於購買者取得實物管有權或存貨的法定所有權且本集團現時有權收取付款及很可能收回代價的時點確認。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

收入確認(續)

與客戶訂約的收入(續)

(b) 建築及裝飾服務

提供建築及裝飾服務的收入會隨著時間的推移而確認，並採用輸入法計量服務達成的進度，因為本集團的履約創造或加強一項資產，而客戶在創造或加強資產時擁有控制權。輸入法根據實際產生的成本相對於完成建築及裝飾服務的估計成本總額的比例確認收入。

(c) 提供管理服務

提供管理服務的收入在預定期間內以直線法確認，因為客戶同時收到及消耗本集團提供的利益。

(d) 城市更新業務

城市更新業務於客戶取得資產控制權及本集團現時有權收取付款及很可能收回代價的時點確認。

其他來源的收入

租金收入於租賃期按時間比例基準確認。並不依賴指數或利率的可變租賃付款在其產生的會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入透過採用將金融工具的估計未來現金按預計年期準確折現至金融資產淨賬面值的利率，按應計基準使用實際利率法確認。

股息收入在股東收取付款的權利確定、很可能與股息相關的經濟利益將流入本集團及股息金額能可靠計量時確認。

合約資產

合約資產指就向客戶轉移貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團在客戶支付代價或付款到期前透過向客戶轉移貨品或服務履約，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產需進行減值評估，其詳情包含在金融資產減值的會計政策內。

3. 重大會計政策概要(續)

合約負債

當本集團轉移相關貨品或服務前收取客戶付款或來自客戶付款到期時(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(即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶)。

合約成本

合約產生的成本

除資本化為待售發展中物業及其他物業、廠房及設備的成本外，履行與客戶訂立的合約產生的成本倘符合所有下列標準，則資本化為資產：

- (a) 有關實體可明確識別之成本與合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (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。

取得合約之成本

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本(例如銷售代理佣金)。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約的增量成本於產生時會撥充資本。取得合約的其他成本在產生時支出。

資本化合約成本按系統性基準按照與資產相關的貨品及服務轉移至客戶的一致方式攤銷及於損益表扣除。其他合約成本則在產生時支銷。

以股份為基礎的付款

購股權計劃

為了激勵和獎勵為本集團營運的成功作出貢獻的符合條件的人士，本公司實行購股權計劃。本集團的僱員(包括董事)以以股份為基礎的付款方式收取酬金，據此僱員以提供服務作為權益工具的代價(「權益結算交易」)。

就授出而言與僱員進行的權益結算交易的成本參照其授出當日之公允價值計算。公允價值由外部估值師以二項模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註31中。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

以股份為基礎的付款(續)

購股權計劃(續)

以權益結算的交易的成本連同權益相應增加部分，在滿足業績及／或服務條件期間於僱員福利開支內確認。於各報告期末直至歸屬日期內確認為權益結算交易的累計開支反映歸屬日期屆滿時的水平及本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計。於某期間內損益表的扣除或入賬反映於該期間開始及結束時確認的累計開支變動。

決定獎勵於授出日期之公允價值時不會考慮服務及非市場表現條件，但該等條件的可能性會作為本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計的一部分而予以評估。授出日期之公允價值反映市場表現條件。任何其他附帶於獎勵的條件，若無相關服務需求，將被視為非歸屬條件。非歸屬條件反映在獎勵的公允價值且除非亦有服務及／或表現條件，否則其將導致獎勵立即耗減。

因未滿足非市場表現及／或服務條件而最終不會歸屬的獎勵不予確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，且所有其他表現及／或服務條件已達成，不論市場或非歸屬條件是否達成，該等交易亦將被視作歸屬交易。

當修訂股權付款獎勵的條款時，倘已滿足獎勵的原始條款，則至少要按無修訂條款的情況確認開支。此外，當任何修訂於修訂當日導致以股份為基礎的付款的公允總值有所增加，或為僱員帶來利益，均應確認開支。

當股權付款獎勵被取消，則會視作於取消當時歸屬，且任何未就獎勵確認的開支將立即確認。此舉包括未滿足本集團或僱員控制權內的非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵代替被取消的獎勵，且於授出當日被指定為一項替代獎勵，則被取消及新獎勵均會視作原始獎勵的變更，如上段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權的攤薄影響將列作額外股份攤薄效應。

3. 重大會計政策概要(續)

以股份為基礎的付款(續)

購股權計劃

如透過股份獎勵計劃從市場收購股份或以選擇以股代息代替現金股息，則從市場獲得的股份或以股代息計劃項下的股份的總代價(包括任何直接應佔增量成本)乃呈列為股份獎勵計劃項下預留的股份並從總權益中扣除。

歸屬後，從市場購買的已歸屬獎勵股份及根據以股代息計劃(股息股份)取得的股份的相關成本計入股份獎勵計劃項下預留的股份，並相應減少獎勵股份的以股份為基礎之付款儲備，以及減少股息股份的保留盈利。

其他僱員福利

退休計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款應予支付時在損益表內扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。如僱員在僱主供款全數歸屬前退出計劃，則被沒收的供款金額不能用作減少本集團應付的供款。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔退休金計劃項下持續供款的責任。根據退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

借貸成本

收購、建設或生產未完成資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，不會再將該等借貸成本撥充資本。所有其他借貸成本於產生期間扣除。借貸成本包括實體借款時產生的利息及其他成本。

股息

股息當末期股息獲股東於股東大會上批准時，則其確認為負債。擬派末期股息披露於財務報表附註。

由於本公司的公司細則授予董事宣派中期股息的權利，故中期股息之動議和宣派在同一時間進行。因此，中期股息在動議和宣派之時立即被確認為負債。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

外幣

該等財務報表以本集團的呈列貨幣人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而人民幣用作呈列貨幣，原因是本集團的營運主要於中國內地開展。本集團旗下各公司自行選擇功能貨幣，而各公司的財務報表項目均以各自的功能貨幣計量。本集團各公司記錄的外幣交易初次按交易日的匯率以各自功能貨幣列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按功能貨幣於報告期末的匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表確認。

因貨幣項目結算或換算產生的差額均於損益表確認，惟指定作為本集團境外業務投資淨額對沖部份的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額於損益表重新歸類。由該等貨幣項目的匯兌差額所產生的稅款及稅收抵免亦會於其他全面收益中列賬。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以首次交易日的匯率換算，以外幣按公允價值計量的非貨幣項目以計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的收入或虧損與該項目公允價值變動產生的收入或虧損確認方式一致，即公允價值收入或虧損於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦相應於其他全面收益或損益確認。

於釐定首次確認相關資產、終止確認有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債的開支或收入的匯率時，首次交易日期為本集團首次確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘有多次付款或預先收款，本集團就預付代價的每次付款或收款釐定交易日。

若干中國境外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的普遍匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備累計。出售海外實體時，有關特定海外業務的其他全面收益部分，會在損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

4. 重要會計判斷及估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響所呈報收入、開支、資產及負債金額與有關披露，及相關或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產或負債之賬面值。

判斷

管理層應用本集團的會計政策時，除作出涉及估計的判斷外，亦作出以下對於財務報表所確認金額有最重大影響的判斷：

釐定完成銷售物業相關合約的時間

本集團釐定與客戶的銷售合約需要本集團於向客戶轉移相關物業的法定所有權前完成物業開發。本集團亦釐定本集團並無強制執行權於向客戶轉移相關物業的法定所有權前就迄今已完成之履約向客戶收取付款。因此，本集團認為，轉移物業的時間為購買者取得竣工物業的實物管有權或法定所有權的時點。

投資物業與業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他物業而產生現金流量。若干物業部份持有以供賺取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售（或根據融資租賃單獨租出），本集團會將該等部份分開入賬。倘若該等部份不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

投資物業與待售物業的分類

本集團開發待售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或待售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作待售發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。於物業竣工成後，待售物業乃轉撥至待售竣工物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至竣工投資物業項下。投資物業 — 不論在建或竣工 — 均須於各報告期末重新估值。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

物業租賃分類 – 本集團為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商用物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業之絕大部分公允價值，本集團已釐定其保留該等出租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併入賬。

待售發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可銷售面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

按公允價值列賬的投資物業透過銷售收回的假設於釐定遞延稅項時是否被反駁

本集團位於中國的投資物業均以公允價值計算。投資物業是持有以賺取租金或本金增值或兩者之物業。考慮到香港會計準則第12號所得稅中有關以公允價值計量的投資物業將透過銷售收回的假設於釐定遞延稅項時是否被反駁，本集團已制定若干標準以作出調整，例如是否在目標為長期持續使用其絕大部分經濟效益或作銷售用途的業務模式內持有投資物業。於釐定本集團之投資物業遞延稅項時，董事已釐定香港會計準則第12號所得稅所載有關以公允價值模式計量之投資物業透過出售收回的假設被反駁。管理層將於各報告日期對該假設進行持續評估。

估計的不明朗因素

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

待售發展中物業及待售竣工物業的估值

待售發展中物業及待售竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和預估竣工成本(如有)。

4. 重要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

待售發展中物業及待售竣工物業的估值(續)

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待售發展中物業及待售竣工物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

於合營公司及聯營公司的投資

本集團已與若干第三方合作，透過對合營公司及聯營公司的投資和墊款從事若干物業發展項目。需要作出重大評估和判斷才能評估應收合營公司及聯營公司款項的可收回性，這是因為合營公司及聯營公司的未來數年物業發展的盈利能力難以預測，並受到更廣泛的政治和經濟因素的影響。

投資物業及透過業務合併所收購存貨物業公允價值的估計

投資物業(包括竣工投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對其於年內各報告日的評估市值重估。透過業務合併所收購存貨物業於收購日期按公允價值評估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。在建投資物業及透過業務合併所收購存貨物業的估值乃根據餘值法進行，並基於本集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及將支銷建築成本及完成開發將支出的成本，以反映竣工發展項目的質量。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團在中國須繳納企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要以目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作為基準作出客觀估計及判斷。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在其實現的期間影響所得稅及稅項撥備。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團在中國須繳納土地增值稅。根據對中國相關稅務法律法規規定的了解，土地增值稅的撥備基於管理層的最佳估計。實際的土地增值稅負債取決於稅務機關在物業發展項目竣工後的釐定。本集團尚未就其若干物業發展項目完成土地增值稅計算及向稅務機關支付款項。最終結果可能與最初記錄的金額有所不同。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷虧損，則所有未動用的稅項虧損確認為遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

就應收合營公司及聯營公司款項計提預期信貸虧損撥備

香港財務報告準則第9號項下的減值虧損計量要求作出判斷，特別是於釐定減值虧損及評估信貸風險的顯著上升時須估計未來現金流量及抵押品價值的數額及時間。該等估計由多項因素引起，例如違約風險、違約損失及抵押品收回，而該等因素的變動可導致不同的撥備水平。

本集團對應收合營公司及聯營公司款項的預期信貸虧損計算基於關於違約風險及違約損失的假設。本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時使用判斷，並基於債務人或市場上可比較公司的信貸風險、現有市場狀況以及於各報告期末的前瞻性估計。本集團的政策是在實際損失經驗的情況下定期檢視其模式，並於必要時作出調整。

於二零二零年十二月三十一日，本集團應收合營公司及聯營公司款項的賬面值為人民幣21,499百萬元(二零一九年：人民幣26,183百萬元)，而預期信貸虧損並不重大。有關本集團應收合營公司及聯營公司款項以及減值計算所用的主要假設及輸入數據的進一步詳情載於財務報表附註18、19及21。

5. 營運分部資料

為了管理，本集團根據產品及服務劃分業務單位，有如下四個可申報經營分部：

- (a) 物業發展分部開發及銷售住宅物業及零售商舖以及出售持作開發的土地；
- (b) 物業租賃分部出租辦公室單位、零售商舖及酒店以賺取租金收入並從長期物業價值升值中獲益；
- (c) 建築及裝飾合同及其他分部為外部客戶及集團公司建造寫字樓及住宅樓並提供裝飾服務，以及向置業者提供室內裝修服務；及
- (d) 城市更新業務分部從事出售持作城市更新的土地。

本集團來自各經營分部的外部客戶的收入載於財務報表附註6。

管理層單獨監察本集團經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可申報分部損益評估，即稅前經調整損益之計量。經調整除稅前損益按與本集團除稅前損益一致的方式計量，惟折舊、其他收入及收益、其他費用、財務成本、分佔合營公司及聯營公司溢利或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值盈虧、總辦事處以及企業收入及開支不包括在該計量內。分部資產及負債不會定期向本集團的主要經營決策者報告。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

5. 營運分部資料(續)

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築及裝飾 合同及其他 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二零年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶總收入(附註6)	55,108,708	116,119	10,117,866	6,019,115	71,361,808
減：銷售相關稅項	(250,321)	(7,034)	(24,724)	—	(282,079)
來自外部客戶淨收入	54,858,387	109,085	10,093,142	6,019,115	71,079,729
分部間收入	—	65,272	14,677,889	—	14,743,161
可申報分部收入	54,858,387	174,357	24,771,031	6,019,115	85,822,890
可申報分部溢利	11,812,363	126,034	5,116,915	4,793,051	21,848,363
截至二零一九年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶總收入(附註6)	41,180,693	129,616	11,568,862	4,900,000	57,779,171
減：銷售相關稅項	(259,853)	(2,099)	(36,801)	—	(298,753)
來自外部客戶淨收入	40,920,840	127,517	11,532,061	4,900,000	57,480,418
分部間收入	—	63,161	13,167,740	—	13,230,901
可申報分部收入	40,920,840	190,678	24,699,801	4,900,000	70,711,319
可申報分部溢利	10,203,386	152,824	5,225,809	2,911,861	18,493,880

5. 營運分部資料(續)

關於一名主要客戶的資料

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無與一名單一外部客戶的交易的收入佔本集團總收入的10%或以上。

可申報分部收入及損益的對賬

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	85,822,890	70,711,319
分部間收入抵銷	(14,743,161)	(13,230,901)
綜合收入	71,079,729	57,480,418
溢利		
可申報分部溢利	21,848,363	18,493,880
分部間溢利抵銷	(3,687,578)	(2,711,710)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	18,160,785	15,782,170
其他收入及收益	2,107,785	2,130,113
其他費用	(118,363)	(115,456)
折舊	(60,100)	(60,590)
財務成本	(2,051,424)	(1,366,250)
分佔聯營公司虧損	(28,923)	(63,400)
分佔合營公司虧損	(19,425)	(112,960)
投資物業公允價值淨增加	1,597,354	1,622,065
衍生金融工具公允價值淨增加	218,400	32,683
未分配總部及企業開支	(308,303)	(396,123)
綜合除稅前溢利	19,497,786	17,452,252

地理資料

由於本集團的90%以上外部客戶收入來自中國內地，且本集團90%以上分部資產位於中國內地，故不呈列地理資料。因此，董事認為，呈列地理資料將不會為該等財務報表的使用者提供額外的有用信息。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

6. 收入、其他收入及收益

本集團的收入分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業銷售*	55,108,708	41,180,693
建築及裝飾及其他收入	10,117,866	11,568,862
城市更新業務收入	6,019,115	4,900,000
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
其他租賃付款(包括固定付款)	116,119	129,616
	71,361,808	57,779,171
減：銷售相關稅項	(282,079)	(298,753)
	71,079,729	57,480,418

* 已向物業買方開具發票的發票金額為人民幣60,529,087,000元(二零一九年：人民幣45,015,384,000元)·包括增值稅人民幣5,420,379,000元(二零一九年：人民幣3,834,691,000元)。

與客戶訂約的收入

(i) 分拆收入資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業銷售 人民幣千元	建築及裝飾 收入及其他 人民幣千元	城市更新 業務收入 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	54,858,387	—	6,019,115	60,877,502
按時段轉讓的服務	—	10,093,142	—	10,093,142
與客戶訂約的收入總額	54,858,387	10,093,142	6,019,115	70,970,644

6. 收入、其他收入及收益(續)

與客戶訂約的收入(續)

(i) 分拆收入資料(續)

下文載列與客戶訂約的收入與分部資料所披露金額的對賬：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	建築及裝飾 合約及其他 人民幣千元	城市更新 業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入				
外部客戶	54,858,387	10,093,142	6,019,115	70,970,644
分部間銷售	—	14,677,889	—	14,677,889
	54,858,387	24,771,031	6,019,115	85,648,533
分部間調整及抵銷	—	(14,677,889)	—	(14,677,889)
與客戶訂約的收入總額	54,858,387	10,093,142	6,019,115	70,970,644

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業銷售 人民幣千元	建築及裝飾 收入及其他 人民幣千元	城市更新 業務收入 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	40,920,840	—	4,900,000	45,820,840
按時段轉讓的服務	—	11,532,061	—	11,532,061
與客戶訂約的收入總額	40,920,840	11,532,061	4,900,000	57,352,901

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

6. 收入、其他收入及收益(續)

與客戶訂約的收入(續)

(i) 分拆收入資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展	建築及裝飾 合約及其他	城市更新 業務	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與客戶訂約的收入				
外部客戶	40,920,840	11,532,061	4,900,000	57,352,901
分部間銷售	—	13,167,740	—	13,167,740
	40,920,840	24,699,801	4,900,000	70,520,641
分部間調整及抵銷	—	(13,167,740)	—	(13,167,740)
與客戶訂約的收入總額	40,920,840	11,532,061	4,900,000	57,352,901

下表載列於本報告期內確認的計入報告期初合約負債的收入金額：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收入：		
物業銷售	20,944,669	7,983,495
建築及裝飾及其他收入	1,002,756	1,399,787

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概列如下：

物業銷售

履約責任在購買者取得存貨的實物管有權或法定所有權時達成。

建築及裝飾及其他收入

履約責任隨著提供服務的時間而達成。客戶保留一定比例的付款，直至保留期結束時，因為本集團取得最終付款的權利以客戶在合同規定的一段期間內信納服務質素為條件。

城市更新業務收入

履約責任於客戶取得資產的控制權時達成。

6. 收入、其他收入及收益(續)

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益分析如下：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行利息收入		430,051	411,354
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入		1,309,570	746,920
已收按金沒收收入		42,733	55,645
政府補助		9,528	13,797
出售附屬公司的收益	36(a)	637	—
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額 直至獲得控制權及收購之日重新計量先前 於合營公司及一間聯營公司權益的收益	36(b)	39,848	89,913
議價收購的收益	35(b)	—	246,349
匯兌差額淨額	35(b)	—	15,939
其他		237,272	198,880
		2,107,785	2,130,113

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

7. 其他費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
慈善捐贈	22,783	12,979
提早贖回優先票據的溢價	—	53,328
匯兌差額淨額	28,686	—
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	4	234
其他	66,890	48,915
	118,363	115,456

8. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息以及其他融資成本	2,355,189	2,122,688
優先票據利息	1,887,659	1,433,320
公司債券利息	1,234,666	958,700
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	5,477,514	4,514,708
減：資本化利息	(3,426,090)	(3,148,458)
	2,051,424	1,366,250

9. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所售物業成本		41,045,790	30,447,999
所提供服務成本		8,702,067	8,899,438
折舊	15	107,013	73,186
減：資本化金額		(46,913)	(12,596)
		60,100	60,590
尚未計入計量租賃負債的租賃付款		29,947	24,015
核數師酬金		7,800	7,000
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註10))：			
董事袍金		3,663	3,803
薪金及其他員工成本		1,312,089	1,212,259
以權益結算的購股權開支		76,637	57,659
退休計劃供款		48,584	87,933
減：資本化金額		(594,621)	(390,748)
		846,352	970,906
匯兌差額淨額 ^{*^}		28,686	(15,939)
利息收入：			
— 銀行現金		(430,051)	(411,354)
— 應收聯營公司及合營公司的款項		(1,309,570)	(746,920)
出售附屬公司收益	36(a)	(637)	—
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額 [^]	36(b)	(39,848)	(89,913)
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額 [*]	7	4	234
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前			
於合營公司及一間聯營公司權益的收益 [^]	35(b)	—	(246,349)
議價收購的收益 [^]	35(b)	(38,146)	(351,316)

[^] 金額計入綜合損益表的「其他收入及收益」。

^{*} 金額計入綜合損益表的「其他開支」。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

10. 董事薪酬

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部披露之本年度董事酬金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
袍金	3,663	3,803
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	22,853	24,097
酌情績效花紅	20,228	44,007
以權益結算的購股權開支	3,502	6,867
退休計劃供款	397	423
	46,980	75,394
	50,643	79,197

於年內及過往年度，根據本公司購股權計劃，若干董事因其為本集團提供服務而獲授購股權，其進一步詳情載於財務報表附註31。該等購股權於歸屬期於損益表內確認之公允價值於授出日期釐定，而本年度及過往年度之財務報表中所載金額已計入上文董事薪酬披露。

10. 董事薪酬(續)

各董事的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情績效 花紅 人民幣千元	以權益結算 的購股權 計劃開支 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零二零年						
執行董事：						
紀海鵬(「紀先生」，亦為本集團主席)	—	9,000	10,935	1,850	155	21,940
肖旭	—	3,601	339	601	53	4,594
賴卓斌(最高行政人員)	—	4,501	4,985	635	53	10,174
吳劍 [®]	—	5,751	701	—	41	6,493
非執行董事：						
紀凱婷(「紀女士」)	2,400	—	3,268	416	95	6,179
獨立非執行董事：						
張化橋	421	—	—	—	—	421
廖家瑩	421	—	—	—	—	421
蔡穗聲	421	—	—	—	—	421
	3,663	22,853	20,228	3,502	397	50,643
二零一九年						
執行董事：						
紀先生	—	9,252	12,993	2,725	90	25,060
紀建德 [#]	—	5,134	15,813	1,428	82	22,457
肖旭	—	3,575	2,425	954	85	7,039
賴卓斌(最高行政人員)	—	3,819	6,409	954	85	11,267
吳劍 [®]	—	2,317	2,469	—	22	4,808
非執行董事：						
紀女士	2,486	—	3,898	806	59	7,249
獨立非執行董事：						
張化橋	439	—	—	—	—	439
廖家瑩	439	—	—	—	—	439
蔡穗聲	439	—	—	—	—	439
	3,803	24,097	44,007	6,867	423	79,197

[#] 紀建德先生辭任本公司執行董事，自二零一九年九月十日起生效。

[®] 吳劍先生獲委任本公司執行董事，自二零一九年九月十二日起生效，及自二零二一年一月一日起辭任本公司執行董事。

本年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一九年：無)的安排。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

11. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事(二零一九年：三名董事)，其薪酬詳情披露於上文附註10。年內餘下三名(二零一九年：兩名)最高薪酬僱員(非本公司的董事或主要行政人員)的薪酬詳情如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	11,403	6,114
酌情花紅	11,294	13,174
以股份為基礎的付款	—	954
退休計劃供款	137	101
	22,834	20,343

三名(二零一九年：兩名)最高薪酬人士(非本公司的董事或主要行政人員)的薪酬介乎以下範圍：

	僱員數目	
	二零二零年	二零一九年
7,000,001港元至7,500,000港元	1	—
8,000,001港元至8,500,000港元	1	—
10,000,001港元至10,500,000港元	1	—
11,000,001港元至11,500,000港元	—	1
11,500,001港元至12,000,000港元	—	1
	3	2

年內概無有關人士放棄或同意放棄任何酬金。

於年內及過往年度，就非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員對本集團的服務向彼等授出購股權，其進一步詳情載於財務報表附註31。該等購股權於歸屬期於損益表內確認之公允價值於授出日期釐定，而本年度及過往年度之財務報表中所載金額已計入上文非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的薪酬披露。

12. 所得稅

由於本集團於年內於香港並無產生任何應課稅溢利(二零一九年：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。中國內地應課稅利潤稅按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期 — 年內開支：		
中國企業所得稅	4,778,145	4,495,200
中國土地增值稅	1,539,964	1,152,058
股息預扣稅	360,000	280,042
過往年度(超額撥備)／撥備不足，淨額：		
中國企業所得稅	(18,231)	52,422
	6,659,878	5,979,722
遞延(附註29)	(536,186)	(90,728)
年內稅項開支總額	6,123,692	5,888,994

按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定／適用稅率計算的適用於除稅前溢利的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	19,497,786	17,452,252
按各司法權區法定／適用稅率	5,172,329	4,372,598
過往期間當期稅項調整	(18,231)	52,422
毋須課稅收入	(150,143)	(188,829)
不可扣稅開支	953,202	547,804
預扣稅按現行稅率對本集團中國附屬公司可分配溢利的影響	360,000	280,042
動用過往期間的稅項虧損	(85,393)	(53,621)
未確認的稅項虧損	52,657	14,534
土地增值稅	1,539,964	1,152,058
可扣除土地增值稅的中國企業所得稅的稅務影響	(384,991)	(288,014)
特定省份或地方部門頒佈的較低稅率	(1,315,702)	—
按本集團實際稅率計算的稅項開支	6,123,692	5,888,994

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

13. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股43港仙(二零一九年：38港仙)	2,140,142	1,786,604
擬派末期股息 — 每股普通股58港仙(二零一九年：45港仙)	2,693,469	2,220,403
	4,833,611	4,007,007

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

14. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算基於母公司擁有人應佔年度溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整)，以及年內已發行的5,515,607,000股(二零一九年：5,489,585,000股)普通股加權平均數減年內根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數(二零一九年：零)。

每股攤薄盈利的計算基於母公司擁有人應佔年度溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整)。用於計算的普通股的加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數(二零一九年：無)，以及假設在所有潛在攤薄普通股視作普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	13,016,635	11,269,044
有關永續資本證券的分派	(167,571)	(167,153)
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	12,849,064	11,101,891

14. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份		
每股基本盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數減 根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數	5,488,099	5,489,585
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	41,663	79,048
每股攤薄盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數	5,529,762	5,568,633

15. 其他物業、廠房及設備

	傢俱、 裝置及其他 廠房及設備			
	土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	廠房及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二零年十二月三十一日				
二零二零年一月一日				
成本	723,346	267,763	309,307	1,300,416
累計折舊	(18,544)	(207,992)	(181,926)	(408,462)
賬面淨值	704,802	59,771	127,381	891,954
於二零二零年一月一日，扣除累計折舊	704,802	59,771	127,381	891,954
添置	8,393	27,503	34,279	70,175
收購附屬公司(附註35)	—	7,167	9,901	17,068
折舊	(23,265)	(62,068)	(21,680)	(107,013)
出售	—	—	(28,708)	(28,708)
轉撥至投資物業	(681,857)	—	—	(681,857)
出售及視作出售附屬公司(附註36)	—	(1,419)	(493)	(1,912)
匯兌調整	—	—	186	186
於二零二零年十二月三十一日，扣除累計折舊	8,073	30,954	120,866	159,893
於二零二零年十二月三十一日：				
成本	49,882	301,014	324,472	675,368
累計折舊	(41,809)	(270,060)	(203,606)	(515,475)
賬面淨值	8,073	30,954	120,866	159,893

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

15. 其他物業、廠房及設備(續)

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俱、 裝置及其他 廠房及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一九年十二月三十一日				
於二零一九年一月一日：				
成本	41,683	219,185	257,591	518,459
累計折舊	(16,489)	(158,350)	(167,606)	(342,445)
賬面淨值	25,194	60,835	89,985	176,014
於二零一九年一月一日，扣除累計折舊	25,194	60,835	89,985	176,014
添置	—	48,005	29,317	77,322
收購附屬公司(附註35)	681,860	298	30,599	712,757
折舊	(2,159)	(49,824)	(21,203)	(73,186)
出售	(93)	—	(879)	(972)
視作出售附屬公司(附註36)	—	—	(666)	(666)
匯兌調整	—	457	228	685
於二零一九年十二月三十一日，扣除累計折舊	704,802	59,771	127,381	891,954
於二零一九年十二月三十一日：				
成本	723,346	267,763	309,307	1,300,416
累計折舊	(18,544)	(207,992)	(181,926)	(408,462)
賬面淨值	704,802	59,771	127,381	891,954

於二零二零年十二月三十一日，賬面總值約人民幣7,003,000元(二零一九年：人民幣108,619,000元)的租賃土地使用權資產已計入土地及樓宇及於本年度計入損益的折舊為人民幣1,167,000元(二零一九年：人民幣1,207,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押若干其他物業、廠房及設備以獲得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註39)。

16. 投資物業

	竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日的賬面值	12,969,073	5,368,938	18,338,011
添置	31,138	995,555	1,026,693
收購附屬公司(附註35(b)(ii))	1,326,506	4,257,550	5,584,056
出售	(10,418)	—	(10,418)
轉撥自待售竣工物業	26,507	—	26,507
建設完成時轉撥	5,101,251	(5,101,251)	—
公允價值調整的收益淨額	883,136	738,929	1,622,065
匯兌調整	17,284	—	17,284
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年 一月一日的賬面值	20,344,477	6,259,721	26,604,198
添置	93,847	666,351	760,198
收購附屬公司(附註35(b)(i))	199,968	—	199,968
建設完成時轉撥	912,320	(912,320)	—
轉撥自其他物業、廠房及設備	681,857	—	681,857
公允價值調整的收益淨額	1,066,106	531,248	1,597,354
匯兌調整	(49,511)	—	(49,511)
於二零二零年十二月三十一日的賬面值	23,249,064	6,545,000	29,794,064

本集團之竣工投資物業及發展中投資物業於二零二零年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師亞太資產評估及顧問有限公司、漢華評估有限公司及沃克森(北京)國際資產評估有限公司的估值進行重估，為人民幣29,794,064,000元(二零一九年：人民幣26,604,198,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押若干投資物業，以獲得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註39)。

本集團的竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，有關進一步詳情概述於(附註17)。

公允價值層級

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業的公允價值計量分類於公允價值層級之第三級，其變動詳情已於上文披露。

董事認為，對於以公允價值計量的所有投資物業而言，該等物業已被用於最高水準及最佳用途。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

16. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

下表說明本集團投資物業的公允價值計量：

公允價值計量使用重大不可觀察
輸入數據(第3級)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經常性公允價值計量：		
租賃土地 — 香港	1,631,117	1,551,037
商業 — 中國內地	21,617,947	18,793,440
在建投資物業	6,545,000	6,259,721
	29,794,064	26,604,198

於年內，第一級與第二級之間並無公允價值轉撥計量，且無轉入或轉出第三級(二零一九年：無)。

以下是投資物業所用估值技術概要及估值的主要輸入數據：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	幅度		
		二零二零年	二零一九年	
竣工投資物業				
— 住宅 — 香港	直接比較法	市場單位銷售費率(人民幣元/平方米)	265,275至437,475	233,299至385,588
— 商業 — 中國內地	直接比較法	市場單位銷售費率(人民幣元/平方米)	12,538至147,724	17,600至150,380
— 商業 — 中國內地	收入法	風險調整後的貼現率	3.3%至7.7%	3.3%至6%
		預期市場租金增長	0%至5.5%	0%至10%
		預期佔用率	73%至100%	95%至100%
		預期年單位租金收入(人民幣元/平方米)	205至1,934	147至2,008
		資本化率	3.0%至6.0%	3.5%至6.5%
在建投資物業	殘值法	總發展價值(人民幣元/平方米)	13,000至18,200	13,200至64,391
		將產生的預算建築成本(人民幣元/平方米)	2,947	1,124至11,451
		開發利潤	5%	8%
		風險調整後的貼現率	4.35%	4.35%至8%

16. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

竣工投資物業的估值乃根據參照可比市場交易的直接比較法(與市場單位銷售費率呈正相關)計算,或根據現有租約產生的租金收入淨額的資本化收入法計算,並考慮物業的複歸租金收入潛力,這與市場租金增長率呈正相關,與風險調整後的貼現率及資本化率呈負相關。

在建投資物業的估值乃根據殘值法計算,並考慮已支出建設成本及為完成開發將會支出的成本以反映已竣工開發項目的品質,依據是該等物業將按本集團的最新開發計劃開發及完成。在建投資物業的估值與開發利潤呈正相關及與風險調整後的貼現率呈負相關。

17. 租賃

本集團作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金,並規定根據當時市況定期調整租金。於年內,本集團確認的租金收入為人民幣109,085,000元(二零一九年:人民幣127,517,000元),其詳情載於財務報表附註6。

於二零二零年十二月三十一日,本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於未來期間應收未貼現租賃付款如下:

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	83,215	120,127
一年以上兩年以內	78,775	88,540
兩年以上三年以內	70,814	69,438
三年以上四年以內	73,117	48,079
四年以上五年以內	39,236	28,204
五年以上	104,153	95,678
	449,310	450,066

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

18. 於聯營公司之投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔淨資產	2,037,249	2,009,087
應收一間聯營公司款項(附註)	1,451,400	1,451,400
	3,488,649	3,460,487

附註：於二零二零年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項為無抵押，按固定年利率7.98%（二零一九年：7.98%）計息，且須於二零二二年（二零一九年：二零二二年）償還。

下表載列主要聯營公司的詳情，該等公司為非上市公司實體：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 資本詳情	所有權權益比例			主要業務
				本集團實 際權益	本公司 持有	一間附屬 公司持有	
悅盛有限公司(「悅盛」)	註冊成立	英屬處女群島	實繳資本 50,000美元	20%	—	20%	物業開發
珠海市瑞梁房地產有限公司 (「珠海瑞梁」)	註冊成立	中國	註冊資本 人民幣 1,318,000,000元	50%	—	50%	物業開發
南寧錦麟置業有限公司 (「南寧錦麟」)	註冊成立	中國	註冊資本 人民幣 1,140,000,000元	50%	—	50%	物業開發

董事認為，本集團僅可根據悅盛、珠海瑞梁及南寧錦麟的董事會組成對其行使重大影響，因此該等公司被分類為本集團的聯營公司。珠海瑞梁及南寧錦麟入賬列為本集團聯營公司，是由於本集團擁有少於一半之投票權，儘管本集團應佔該等實體的股權為50%。聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。

應收一間聯營公司款項指授予一間聯營公司的計息貸款。倘適用，於各報告日期之減值分析乃透過考慮已公開信貸評級之可資比較公司之違約可能性進行。於二零二零年十二月三十一日，採用的違約可能性為27.08%（二零一九年：26.89%），而違約損失約為0%（二零一九年：0%），及預期信貸虧損被視為極小。

18. 於聯營公司之投資(續)

重大聯營公司的匯總財務資料(已就會計政策的任何差異作出調整並與綜合財務報表的賬面值對賬)披露如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
悦盛總額		
現金及銀行結餘	672,510	14,363
流動資產(不包括現金及銀行結餘)	7,666,172	4,619,235
非流動資產	16,449	15,712
流動負債	(6,938,516)	(3,157,630)
權益	1,416,615	1,491,680
收入	—	—
年內虧損	—	(16,475)
其他全面收入	—	—
全面虧損總額	—	(16,475)
與本集團於悦盛的權益對賬		
悦盛淨資產總額	1,416,615	1,491,680
本集團的實際權益	20%	20%
本集團分佔悦盛淨資產	283,323	298,336
其他順流交易抵銷	(17,987)	(15,013)
應收悦盛款項	1,451,400	1,451,400
於綜合財務報表的賬面值	1,716,736	1,734,723

所有聯營公司已於該等財務報表採用權益法入賬，其財政年度結算日與本集團一致。

下表說明本集團個別而言不重大的其他聯營公司的財務資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內分佔聯營公司虧損及全面虧損總額	(28,923)	(60,105)
本集團於聯營公司投資的總賬面值	1,771,913	1,725,764

財務報表附註
二零二零年十二月三十一日

19. 於合營公司的投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔淨資產	8,753,730	7,956,548
應收合營公司款項(附註)	215,051	5,977,648
	8,968,781	13,934,196

附註：於二零二零年十二月三十一日，所有應收合營公司款項為無抵押，按介乎4.69%至7.98%(二零一九年：3.4%至7.3%)的固定年利率計息，並於兩到五年(二零一九年：兩到五年)內到期。

為解決公開招標中地價不斷上漲的情況，本集團於二零一六年開始通過與經驗豐富的合營公司夥伴合作獲得土地。該等合營公司主要於深圳、南寧、汕頭及中山從事城市發展項目。

本集團於主要合營公司的權益(以權益法於綜合財務報表入賬)詳情如下：

合營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足資本	所有權權益比例			主要業務
				本集團 實際權益	本公司 持有	一間附屬 公司持有	
深圳市盈睿實業有限公司 (「深圳盈睿」)(附註)	註冊成立	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	50%	—	50%	投資控股
LN Development (STIRLING) PTE. LTD*(「LN Development」)	註冊成立	新加坡	註冊資本 4,000,000新加坡元	51%	—	51%	物業投資
深圳市裕榮順實業有限公司 (附註)	註冊成立	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	50%	—	50%	投資控股
麒麟灣有限公司(「麒麟灣」)	註冊成立	英屬處女群島	實繳資本 50,000美元	50%	50%	—	投資控股

* 由於有關該實體相關活動的決定須該實體雙方股東的一致同意，因此該實體列作本集團的合營公司。

19. 於合營公司的投資(續)

本集團與其他股東共同控制上述實體，因此被分類為本集團的合營公司。所有本集團於其擁有權益的合營公司為非上市企業實體且並無可用市場報價。

應收合營公司款項指授予合營公司的計息貸款。倘適用，於各報告日期之減值分析乃透過考慮已公開信貸評級之可資比較公司之違約可能性進行。於二零二零年十二月三十一日，採用的違約可能性為0.61%（二零一九年：0.65%），而違約損失約為0%（二零一九年：0%至12.12%），及預期信貸虧損被視為極小。

重要合營公司的財務資料概要（經就會計政策的任何差異作出調整及與綜合財務報表中的賬面值對賬）披露如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
LN Development總額		
現金及銀行結餘	557,539	718,052
流動資產(不包括現金及銀行結餘)	4,089,758	5,121,411
非流動資產	182	496
貿易及其他應付款項	(106,677)	(216,318)
非流動負債	(2,182,661)	(3,441,806)
權益	2,358,141	2,181,835
收入	3,432,994	1,637,939
年內溢利	271,706	127,430
其他全面收入	(95,400)	21,370
全面收入總額	176,306	148,800
與本集團於LN Development權益的對賬		
LN Development權益總額	2,358,141	2,181,835
本集團實際權益	51%	51%
本集團分佔LN Development權益	1,202,652	1,112,736
於綜合財務報表的賬面值	1,202,652	1,112,736

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19. 於合營公司的投資(續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
麒灣總額		
現金及銀行結餘	52,861	30,509
流動資產(不包括現金及銀行結餘)	18,280,611	17,384,525
非流動資產	165,413	199,421
貿易及其他應付款項	(2,047,030)	(1,574,921)
非流動負債	(6,403,675)	(6,411,153)
權益	10,048,180	9,628,381
收入	—	—
年內虧損	(58,830)	(33,351)
其他全面虧損	(3,185)	653
全面虧損總額	(62,015)	(32,698)
與本集團於麒灣權益的對賬		
麒灣權益總額	10,048,180	9,628,381
本集團實際權益	50%	50%
本集團分佔麒灣權益	5,024,090	4,814,191
應收合營公司款項	—	773,868
於綜合財務報表的賬面值	5,024,090	5,588,059

19. 於合營公司的投資(續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
深圳盈睿總額		
現金及銀行結餘	67	96
流動資產(不包括現金及銀行結餘)	1,161,760	1,873,730
非流動資產	27,877	34,575
貿易及其他應付款項	(1,561,043)	(2,236,655)
權益	(371,339)	(328,254)
收入	—	—
年內虧損	(43,085)	(171,052)
其他全面虧損	—	—
全面虧損總額	(43,085)	(171,052)
與本集團於深圳盈睿權益的對賬		
深圳盈睿權益總額	(371,323)	(328,254)
本集團實際權益	50%	50%
本集團分佔深圳盈睿權益	—	—
應收合營公司款項	—	1,700,000
於綜合財務報表的賬面值	—	1,700,000

下表說明本集團個別而言不重大的合營公司的財務資料匯總：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔年內合營公司虧損淨額	(128,580)	(75,747)
分佔合營公司其他全面虧損	—	—
分佔合營公司全面虧損總額	(128,580)	(75,747)
本集團於合營公司投資的總賬面值	2,742,039	5,533,401

財務報表附註
二零二零年十二月三十一日

20. 存貨

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
建築：		
原材料	506,068	181,654
物業發展：		
持作發展以供出售的物業	4,076,036	2,426,924
待售發展中物業	84,764,336	69,368,750
待售竣工物業	16,980,561	14,374,482
	105,820,933	86,170,156
	106,327,001	86,351,810
預期正常經營週期內收回的物業：		
一年內	68,928,503	45,140,361
一年後	36,892,430	41,029,795
	105,820,933	86,170,156

所有待售竣工物業均按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押若干持作發展以供出售的物業、待售發展中物業及待售竣工物業以獲得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註39)。

已提前作出一次性付款以向中國政府收購租賃土地，租期介乎40年至70年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。

21. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	(i)	1,038,943	542,621
預付款項及其他應收款項		11,328,903	7,297,423
土地保證金	(ii)	6,612,431	1,688,850
應收關聯公司款項	(iii)	657,904	292,621
應收非控股股東款項	(iii)	3,222,589	2,023,304
應收聯營公司款項	(iv)	1,837,920	3,111,895
應收合營公司款項	(v)	17,994,624	15,642,361
獲取合約成本	(vi)	484,408	628,391
衍生金融工具：			
優先票據贖回選擇權(附註27(xx))		300,030	100,328
	(vii)	43,477,752 (39,194,772)	31,327,794 (31,327,794)
分類為流動資產的部分			
非流動部分		4,282,980	—

附註：

- (i) 本集團的貿易應收款項來自銷售物業、出租投資物業及提供建築及裝飾服務。

買方按照有關買賣協議的條款支付物業代價。本集團通常要求其客戶預先就租賃投資物業支付每月／季度費用。

由於本集團的貿易應收款項與若干多元化客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增強東西。所有貿易應收款項均不計息。

根據收入確認日期或發票日期及扣除虧損撥備後，貿易應收款項於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
當前至30天	737,062	73,726
31天至90天	289,126	447,875
91天至180天	5,134	20,280
181天至365天	7,621	740
	1,038,943	542,621

- (ii) 該款項是指購買土地的保證金。

- (iii) 應收關聯公司及非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

21. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產(續)

附註：(續)

- (iv) 除人民幣226百萬元(二零一九年：人民幣413百萬元)為來自本集團向聯營公司提供建築及裝飾服務的貿易應收款項而一般有六個月信貸期外，其他應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

按發票日期及扣除虧損撥備後，應收聯營公司的貿易款項於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0天至30天	160,205	17,515
31天至90天	62,871	33,699
91天至180天	2,140	303,319
181天至365天	564	—
超過365天	—	58,211
	225,780	412,744

各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有相似虧損模式的各種客戶組別的逾期天數。該計算反映概率加權結果、金錢的時間價值以及於報告日期可獲得的有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有依據資料。根據對撥備率及總賬面值的評估，本公司董事認為，預期信貸虧損對該等結餘的財務影響不重大。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項的虧損撥備被評估為極小。

- (v) 除人民幣4,009百萬元(二零一九年：人民幣4,109百萬元)為來自本集團向合營公司提供建築及裝飾服務的貿易應收款項而一般有六個月信貸期以及於二零一九年十二月三十一日的人民幣760百萬元款項為無抵押、按年利率介乎5.70%至7.30%計息及須於二零二零年償還外，其他應收合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

按發票日期及扣除虧損撥備後，應收合營公司的貿易款項於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0天至30天	3,536,662	1,621,851
31天至90天	264,743	467,477
91天至180天	27,534	768,444
181天至365天	179,759	1,081,699
超過365天	—	169,187
	4,008,698	4,108,658

各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有相似虧損模式的各客戶組別的逾期天數。該計算反映概率加權結果、金錢的時間價值以及於報告日期可獲得的有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有依據資料。根據對撥備率及總賬面值的評估，本公司董事認為，預期信貸虧損對該等結餘的財務影響不重大。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項的虧損撥備被評估為極小。

- (vi) 該款項指就物業銷售預付的代理費。
- (vii) 上述結餘中包括的金融資產與應收款項相關，該等應收款項並無近期拖欠。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，虧損撥備估計屬最低。

22. 跨境擔保安排下的資產與負債

二零二零年及二零一九年，本集團與若干金融機構訂立若干跨境擔保安排，由此，本集團的一般營運資金方面，若干境內資金(即中國)及境外資金(即香港)已用作境外資金(即香港)及境內資金(即中國)墊款的抵押。

根據該等安排(依照國家外匯管理局頒佈的相關規定及法規作出)，有關資金以本集團中國附屬公司向相關金融機構存入若干金額的資金方式，墊付予本集團的香港附屬公司或反之亦然。有關安排的淨成本低於每年總墊付資金的1%。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	4,947,191	566,140
分類為流動資產的部分	(4,547,191)	(566,140)
非流動部分	400,000	—
負債(跨境擔保安排)	6,077,206	921,994
分類為流動負債的部分	(5,376,575)	(921,994)
非流動部分	700,631	—

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

23. 現金及銀行結餘

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	42,869,161	40,705,113
分類為流動資產的部分	(41,039,900)	(39,724,570)
非流動部分	1,829,261	980,543

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日之現金及銀行結餘包括預售監管結餘人民幣5,384,690,000元(二零一九年：人民幣4,409,526,000元)，根據適用的現行政府法規，該款項僅可應用於指定物業開發項目。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日之現金及銀行結餘包括已抵押予銀行以擔保授予物業買方之按揭貸款之按金人民幣292,626,000元(二零一九年：人民幣429,920,000元)。
- (c) 於二零二零年十二月三十一日之現金及銀行結餘包括已抵押以擔保授予本集團之若干銀行及其他貸款之銀行存款人民幣453,787,000元(二零一九年：人民幣336,946,000元)(附註39)。
- (d) 於二零二零年十二月三十一日之現金及銀行結餘包括非流動非抵押定期存款人民幣1,660,000,000元(二零一九年：人民幣711,000,000元)。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘以及定期存款為人民幣35,463,475,000元(二零一九年：人民幣33,391,551,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例和結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准通過授權經營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。取決於本集團的即時現金需求，無抵押定期存款的期間為七天至六個月不等，並按各自短期定期存款利率賺取利息。無抵押定期存款的非流動部分的期間為二年至五年不等。所有銀行結餘和定期存款均存放於信譽良好且近期無拖欠記錄的銀行。

24. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	(i)	21,683,379	24,127,252
其他應付款項及應計費用	(ii)	10,846,693	25,546,174
已收客戶按金		796,333	24,998
已收租金及其他按金		476,611	404,699
資產支持證券所得款項	(iii)	4,045,908	3,746,901
應付非控股股東款項	(iv)	1,781,758	120,144
應付關聯公司款項	(v)	310,635	582,596
應付合營公司款項	(vi)	9,152	1,271,164
應付聯營公司款項	(vii)	512,922	342,981
		40,463,391	56,166,909

附註：

(i) 於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(以發票日期算)如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
當 前至30天	5,658,896	9,532,282
31至90天	5,891,352	5,381,636
91至180天	2,984,200	2,723,328
181至365天	3,862,533	3,084,331
超過365天	3,286,398	3,405,675
	21,683,379	24,127,252

貿易應付款項不計息。

- (ii) 其他應付款項不計息，預計一年內結清。於二零二零年十二月三十一日的結餘包括應付直接控股公司的股息人民幣5,683,202,000元(二零一九年：人民幣5,367,887,000元)。
- (iii) 該結餘指所收中國金融機構就發行資產支持證券設立的特殊目的實體(「特殊目的實體」)的所得款項(扣除若干比例前期費用)，本集團已向其轉讓收取本集團將予交付的若干物業的其餘銷售所得款項的權利。根據本集團與特殊目的實體之間的轉讓安排，於本集團收到客戶的銷售所得款項時，本集團將向資產支持證券持有人匯出代表特殊目的實體收取的任何現金流量。
- (iv) 應付非控股股東款項為無抵押，免息及須按要求償還，惟於二零一九年十二月三十一日人民幣107,500,000元按介乎5.7%至7.0%的固定年利率計息除外。
- (v) 應付關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (vi) 應付合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (vii) 應付聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

25. 合約負債

合約負債主要指就本集團預售物業從買家收取的銷售所得款項。於二零一九年一月一日的結餘為人民幣16,785百萬元。合約負債預計將於本集團的正常營運週期內結清。合約負債於年內增加主要是由於本集團訂約銷售增加及就收購附屬公司所確認之人民幣30,681百萬元(二零一九年：人民幣23,393百萬元)，惟部分被本年度交付物業所抵銷。

26. 銀行及其他貸款

	二零二零年			二零一九年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	4.76-8.78	2021	7,452,110	4.76-8.50	2020	8,436,604
銀行貸款 — 無抵押	3.75-6.65	2021	3,468,579	4.75-6.60	2020	2,908,737
其他貸款 — 有抵押	6.18	2021	180,000	6.65-12.00	2020	2,133,200
其他貸款 — 無抵押	9.50-9.90	2021	632,000	10.60-10.90	2020	9,700
			11,732,689			13,488,241
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	4.76-8.80	2022-2038	16,637,534	3.06-7.98	2021-2024	8,861,268
銀行貸款 — 無抵押	5.00-6.90	2022-2025	4,134,344	5.23-6.65	2021-2023	2,810,611
其他貸款 — 有抵押	9.40	2023	2,600,000	6.65-12.00	2021	1,831,633
			23,371,878			13,503,512
			35,104,567			26,991,753

26. 銀行及其他貸款(續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
作如下分析：		
應償還的銀行貸款：		
一年內或於要求時	10,920,689	11,345,341
第二年	5,280,242	5,125,043
第三年至第五年(含首尾兩年)	15,294,636	6,546,836
超過五年	197,000	—
	31,692,567	23,017,220
應償還的其他貸款：		
一年內	812,000	2,142,900
第二年	2,600,000	1,831,633
	3,412,000	3,974,533
	35,104,567	26,991,753
分類為流動資產的部分		
— 根據貸款的到期期限	(9,665,437)	(9,443,571)
— 根據房地產開發項目的累計預售／銷售金額並列示為 其他流動負債(附註28)	(2,067,252)	(4,044,670)
非流動負債	23,371,878	13,503,512

附註：

- (a) 本集團若干銀行及其他貸款以本集團於若干附屬公司股權、銀行存款、土地及樓宇、投資物業、持作發展以供銷售的物業、待售發展中物業及待售竣工物業作抵押，詳情載於財務報表附註39。
- (b) 除於二零二零年十二月三十一日之若干銀行及其他貸款人民幣5,557,038,000元(二零一九年：人民幣4,117,347,000元)及人民幣3,357,410,000元(二零一九年：人民幣3,807,075,000元)分別以港元及新加坡(「新加坡元」)計值外，本集團所有銀行及其他貸款均以人民幣計值。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

27. 優先票據

	實際利率 (每年%)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
200百萬美元優先票據(附註(i)、(xx))	5.80	1,325,331	1,389,500
450百萬美元優先票據(附註(ii)、(xx))	5.42	2,958,417	3,129,141
250百萬美元優先票據(附註(iii)、(xx))	6.75	1,668,170	1,766,909
200百萬新加坡元優先票據(附註(iv)、(xx))	6.60	1,056,805	1,017,416
300百萬美元優先票據(附註(v)、(xx))	7.32	1,985,679	2,101,581
100百萬美元優先票據(附註(vi)、(xx))	7.62	661,267	697,852
二零二一年到期的300百萬美元優先票據 (附註(vii)、(xx))	8.05	2,002,128	2,118,895
80百萬美元優先票據(附註(viii)、(xx))	9.74	—	553,331
370百萬美元優先票據(附註(ix)、(xx))	9.20	—	2,574,819
50百萬美元優先票據(附註(x)、(xx))	9.45	315,080	324,114
二零二二年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xi)、(xx))	7.78	2,004,634	2,123,224
二零二三年到期的400百萬美元優先票據 (附註(xii)、(xx))	6.76	2,675,275	2,838,873
二零二四年到期的100百萬美元優先票據 (附註(xiii)、(xx))	7.60	650,636	688,148
二零二五年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xiv)、(xx))	5.96	1,995,736	—
二零二四年到期的180百萬美元優先票據 (附註(xv)、(xx))	5.42	1,271,017	—
二零二四年到期的100百萬美元優先票據 (附註(xvi)、(xx))	4.53	654,689	—
二零二五年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xvii)、(xx))	5.49	1,956,350	—
二零二六年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xviii)、(xx))	5.03	1,944,702	—
		25,125,916	21,323,803
分類為流動負債的部分(附註(xix))		(7,192,358)	(3,128,150)
非流動部分(附註(xix))		17,933,558	18,195,653
作如下分析：			
應於下列時間償還：			
一年內		7,192,358	3,128,150
第二年		3,826,737	7,702,653
第三年至第五年(含首尾兩年)		12,162,119	10,493,000
超過五年		1,944,702	—
		25,125,916	21,323,803

27. 優先票據(續)

附註：

- (i) 於二零一七年一月三日，本公司發行本金額200,000,000美元二零二二年到期優先票據(「200百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率5.75%計息，而利息於每半年期末支付。優先票據於二零二二年一月三日期。本公司可於二零二零年一月三日或之後隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (ii) 於二零一七年五月二十三日，本公司發行於二零二三年到期本金額450,000,000美元的優先票據(「450百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.25%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二三年二月二十三日。在二零二零年五月二十三日或之後，本公司可隨時及不時選擇以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (iii) 於二零一八年三月七日，本公司發行於二零二一年到期的本金額250,000,000美元的優先票據(「250百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.375%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年三月七日。於二零二零年三月七日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。於二零二一年三月七日，本公司於到期後悉數贖回250百萬美元的優先票據。
- (iv) 於二零一八年四月十六日，本公司發行於二零二一年到期的本金額200,000,000新加坡元的優先票據(「200百萬新加坡元優先票據」)。優先票據按年利率6.125%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年四月十六日。於二零二零年四月十六日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (v) 於二零一八年四月二十四日，本公司發行於二零二一年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.875%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年四月二十四日。於二零二零年四月二十四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (vi) 於二零一八年五月三十日，本公司發行於二零二一年到期的本金額100,000,000美元的優先票據(「100百萬美元優先票據」)。優先票據與於二零一八年四月二十四日發行的二零二一年到期的300百萬美元優先票據合併形成一個單獨系列。優先票據按年利率6.875%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年四月二十四日。於二零二零年四月二十四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (vii) 於二零一八年八月二十七日，本公司發行於二零二一年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二一年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率7.5%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年八月二十七日。於二零二零年八月二十七日之前，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (viii) 於二零一八年十二月六日，本公司發行於二零二零年到期的本金額80,000,000美元的優先票據(「80百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.95%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二零年六月五日。於二零二零年六月五日之前，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。於二零二零年六月，本公司於到期時悉數贖回80百萬美元的優先票據。
- (ix) 於二零一八年十二月十二日，本公司發行於二零二零年到期的本金額370,000,000美元的優先票據(「370百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率8.75%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二零年十二月十二日。於二零二零年十二月十二日之前，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。於二零二零年十二月，本公司於到期後贖回370百萬美元之優先票據。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

27. 優先票據(續)

附註：(續)

- (x) 於二零一九年一月九日，本公司發行於二零二二年到期的本金額50,000,000美元的優先票據(「50百萬美元優先票據」)。優先票據與於二零一七年一月三日發行的二零二二年到期的200百萬美元優先票據合併形成一個單獨系列。優先票據按年利率5.75%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年一月三日。於二零二零年一月三日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xi) 於二零一九年二月二十五日，本公司發行於二零二二年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二二年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率7.50%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年八月二十五日。於二零二一年二月二十五日之前，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xii) 於二零一九年七月十六日，本公司發行於二零二三年到期的本金額400,000,000美元的優先票據(「二零二三年到期的400百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.50%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二三年七月十六日。於二零二一年七月十六日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xiii) 於二零一九年九月九日，本公司發行於二零二四年到期的本金額100,000,000美元的優先票據(「二零二四年到期的100百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.90%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年六月九日。於二零二二年九月九日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xiv) 於二零二零年一月十四日，本公司發行於二零二五年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二五年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.75%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二五年一月十四日。於二零二三年一月十四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xv) 於二零二零年一月十七日，本公司發行於二零二四年到期的本金額180,000,000美元的優先票據(「二零二四年到期的180百萬美元優先票據」)。優先票據與於二零一九年九月九日發行的二零二四年到期的100百萬美元優先票據合併形成一個單獨系列。優先票據按年利率6.90%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年六月九日。於二零二二年九月九日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xvi) 於二零二零年九月十七日，本公司發行於二零二四年到期的本金額100,000,000美元的優先票據(「100百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.25%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年九月十七日。於二零二三年九月十七日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xvii) 於二零二零年十月十九日，本公司發行於二零二五年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.25%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二五年十月十九日。於二零二三年十月十九日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xviii) 於二零二零年十二月十四日，本公司發行於二零二六年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.85%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二六年十二月十四日。於二零二四年十二月十四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

27. 優先票據(續)

附註：(續)

- (xix) 負債部分為合同約定的未來現金流量的現值，按照具有類似信用狀況且按相同條款提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的工具的當時適用現行市場利率進行折現確定。
- (xx) 贖回選擇權指本公司選擇提早贖回優先票據的選擇權的公允價值，於「貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產」(附註21)的衍生金融工具入賬。釐定二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日贖回選擇權公允價值所用假設載於附註44。

28. 公司債券

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
二零二零年到期的公司債券	—	4,490,000
二零二一年到期的公司債券	3,372,000	3,372,000
二零二二年到期的公司債券	5,026,000	8,490,000
二零二三年到期的公司債券	1,000,000	1,000,000
二零二四年到期的公司債券	5,510,000	4,010,000
二零二五年到期的公司債券	5,000,000	—
	19,908,000	21,362,000
分類為：		
於以下時間償還：		
一年內	4,372,000	12,980,000
第二年	5,026,000	3,372,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	10,510,000	5,010,000
	19,908,000	21,362,000
分類為非流動負債的部分	(15,536,000)	(8,382,000)
流動負債	4,372,000	12,980,000
根據物業開發項目的累計預售額／銷售額／區域分類為其他 流動負債的銀行及其他貸款(附註26)	2,067,252	4,044,670
其他流動負債總額	6,439,252	17,024,670

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

28. 公司債券(續)

附註：

- (i) 於二零一五年八月十九日及二零一五年八月二十七日，本公司於中國成立的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(「深圳龍光」)於上海證券交易所發行境內公司債券。本金額分別為人民幣4,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的首期及第二期公司債券的年票面利率分別定為5%及4.77%。首期及第二期公司債券的期限分別為5年及4年。於第三年及第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零一八年八月十九日，深圳龍光已將首期公司債券的票面利率由年利率5%調整至年利率7.3%，而首期本金總額人民幣10,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金額人民幣3,990,000,000元的首期公司債券於二零二零年八月到期並已悉數支付。

餘下本金額人民幣762,449,000元的第二期公司債券於二零一九年八月到日並悉數於到期時支付。

- (ii) 於二零一六年一月十三日及二零一六年五月十六日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額分別為人民幣2,500,000,000元及人民幣500,000,000元的首期及第二期公司債券的年票面利率分別定為5.8%及5.2%。首期及第二期公司債券的期限分別為3年及4年。於第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零一八年一月十三日，深圳龍光已將首期公司債券的票面利率由年利率5.8%調整至年利率6.88%，而首期本金總額人民幣10,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金額人民幣2,490,000,000元的首期公司債券於二零一九年一月到期並已悉數支付。

於二零一八年五月十六日，深圳龍光已將第二期公司債券的票面利率由年利率5.2%調整至年利率6.99%。人民幣500,000,000元的第二期公司債券於二零二零年五月到期並已悉數支付。

- (iii) 於二零一六年七月二十五日，深圳龍光於深圳證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣3,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.15%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零一九年七月二十五日，深圳龍光將公司債券的票面利率由每年5.15%調整為每年6.00%，本金總額為人民幣1,028,000,000元的公司債券已售回予深圳龍光；剩餘本金額為人民幣1,972,000,000元的公司債券將於二零二一年七月到期，並於二零二零年十二月三十一日分類為流動負債。

- (iv) 於二零一六年十月二十一日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣1,400,000,000元的境內公司債券的年票面利率為3.4%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零一九年十月二十日，深圳龍光已將公司債券的票面利率由年利率3.4%調整至年利率5.2%，而本金額人民幣1,400,000,000元的公司債券於二零二一年十月到期，於二零二零年十二月三十一日分類為流動負債。

28. 公司債券(續)

附註：(續)

- (v) 於二零一八年二月一日、二零一八年三月二十二日、二零一八年五月二十一日及二零一八年十二月七日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元、人民幣2,000,000,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一、第二、第三及第四期的年票面利率分別定為6.99%、7.20%、7.30%及7%。所有該四期境內公司債券的期限均為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整所有該四期境內公司債券的票面利率，債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。

於二零二零年二月一日，深圳龍光已將第一期公司債券的票面利率由每年6.99%調整為每年5.40%且本金總額為人民幣1,290,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金金額為人民幣710,000,000元的第一期公司債券於二零二零年二月到期並於二零二零年十二月三十一日分類為非流動負債。於二零二零年三月二十二日，深圳龍光已將第二期公司債券的票面利率由每年7.20%調整為每年4.90%且本金總額為人民幣174,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金金額為人民幣1,826,000,000元的第二期公司債券於二零二零年三月到期並於二零二零年十二月三十一日分類為非流動負債。於二零二零年五月二十一日，本金金額為人民幣1,000,000,000元的第三期公司債券已於到期日前悉數支付。於二零二零年十二月七日，本金金額為人民幣1,000,000,000元的第四期公司債券已於到期前悉數支付。

- (vi) 於二零一八年十一月二十日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣2,490,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.98%。境內公司債券的期限為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二零年十一月二十日，深圳龍光已將公司債券之年票面利率由5.98%調整至4.60%。該等公司債券於二零二零年十二月三十一日分類為流動負債。

- (vii) 於二零一九年三月十九日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣1,510,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.50%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零二零年十二月三十一日分類為非流動負債。

- (viii) 於二零一九年八月五日，深圳龍光發行兩批私募境內公司債券。本金額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一批及第二批債券的年票面利率分別為6.5%及6.2%。第一批及第二批公司債券的期限分別為5年及4年。於第三年及第二年末，深圳龍光有權分別調整第一批及第二批公司債券的票面利率，債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。第一批公司債券於二零二零年十二月三十一日分類為非流動負債，而第二批公司債券於二零二零年十二月三十一日分類為流動負債。

- (ix) 於二零一九年十一月十八日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.09%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零二零年十二月三十一日分類為非流動負債。

- (x) 於二零二零年一月八日，深圳龍光於深圳證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣1,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.80%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零二零年十二月三十一日分類為非流動負債。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

28. 公司債券(續)

附註：(續)

- (xi) 於二零二零年四月十五日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣1,500,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.69%。境內公司債券的期限為4年。於第二年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零二零年十二月三十一日分類為非流動負債。
- (xii) 於二零二零年七月二十四日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.69%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零二零年十二月三十一日分類為非流動負債。
- (xiii) 於二零二零年九月十四日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.80%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零二零年十二月三十一日分類為非流動負債。

29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	業務合併產生的		總計 人民幣千元
	物業重估 人民幣千元	公允價值調整 人民幣千元	
於二零一九年一月一日	2,973,219	301,695	3,274,914
年內於損益扣除／(計入)	425,495	(175,592)	249,903
收購附屬公司(附註35(b))	—	1,091,634	1,091,634
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	3,398,714	1,217,737	4,616,451
年內於損益扣除／(計入)	399,338	(485,596)	(86,258)
收購附屬公司(附註35(b))	—	685,417	685,417
於二零二零年十二月三十一日	3,798,052	1,417,558	5,215,610

29. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	集團內公司間 交易產生的 未變現溢利 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可作抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	469,613	655,501	227,117	1,352,231
年內計入損益	122,656	81,657	136,318	340,631
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	592,269	737,158	363,435	1,692,862
年內計入損益	227,886	101,096	120,946	449,928
於二零二零年十二月三十一日	820,155	838,254	484,381	2,142,790

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中抵銷。以下為本集團就財務申報作出的遞延稅項結餘分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項淨資產	(1,455,960)	(914,263)
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項淨負債	4,528,780	3,837,852
	3,072,820	2,923,589

根據中國企業所得稅法，對在中國成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區之間有稅務協定，則可應用較低的預扣稅率。本集團的適用稅率為5%。因此，本集團須就在中國成立之附屬公司於二零零八年一月一日起產生之盈利分派之股息承擔預扣稅。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

29. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

於二零二零年十二月三十一日，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅項的未匯出盈利的應繳預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能在可預見的未來分派有關盈利。於二零二零年十二月三十一日，與對未確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司投資相關的暫時性差異總額約為人民幣48,043,425,000元(二零一九年：人民幣40,882,914,000元)。

董事認為，本集團尚未確認遞延稅項資產的稅項虧損於報告期末不重大。

本公司向其股東支付的股息並無所得稅影響。

30. 股本

本公司已發行股本變動概要如下：

	二零二零年		二零一九年	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
已發行及繳足普通股：				
於一月一日	5,502,860	550,286	5,490,197	549,020
購回股份	(3,746)	(375)	(19,130)	(1,913)
就購股權之行使發行股份	21,017	2,102	31,793	3,179
於十二月三十一日	5,520,131	552,013	5,502,860	550,286
於十二月三十一日的人民幣千元等值		436,727		435,167

附註：

- (a) 根據開曼群島公司法第37(3)條，相當於購回及註銷股份公允價值49,038,000港元(相當於約人民幣44,793,000元)(二零一九年：196,783,000港元(相當於約人民幣173,002,000元))的金額年內自股本及股份溢價(二零一九年：股本、股份溢價及保留溢利)轉出。
- (b) 於年內，21,017,000份(二零一九年：31,792,700份)購股權所附認購權以認購價每股2.340港元及7.430港元(二零一九年：2.340港元)行使，由此發行合共21,017,000股股份，扣除開支前的總現金代價為54,202,000港元(相當於約人民幣48,905,000元)(二零一九年：74,395,000港元(相當於約人民幣63,007,000元))。於行使購股權後，21,998,000港元(相當於約人民幣20,030,000元)(二零一九年：33,486,000港元(相當於約人民幣29,823,000元))已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

購股權

本公司的購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註31。

31. 購股權計劃及股份獎勵計劃

購股權計劃

本公司運作經本公司股東在二零一三年十一月十八日通過的普通決議案採納的購股權計劃（「購股權計劃」）。本集團的全職及兼職僱員、行政人員、高級職員或董事（包括獨立非執行董事）以及任何顧問、專門顧問、代理人、供應商、客戶、分銷商及董事會認為將會或已經對本集團作出貢獻的有關人士已計入該計劃的合資格參與者。可予授出的最高股份數目佔緊隨全球發售完成後已發行股份的10%。在任何12個月內，每位參與者均無權獲得已發行股份總數的0.1%以上，除非經本公司獨立非執行董事批准。無論如何，購股權將於授出購股權當日起計10年內到期，惟須符合購股權計劃所載提前終止條文。

根據該計劃目前獲准授予的未行使購股權的最高數目於行使時相等於任何時間本公司已發行股份總數的30%。在任何12個月期限內，根據購股權可向購股權計劃內每位合資格參與者發行股份的最高數目限於任何時間本公司已發行股份的1%。任何進一步授予超過此限額的購股權須經股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或其各自任何聯繫人的購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，在任何12個月期間內任何授予本公司主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的購股權如超過本公司任何時候已發行股份的0.1%或總值（按授出日期本公司股份價格計算）超過5百萬港元，須在股東大會上獲得股東事先批准。

授出購股權之要約可於要約日期起計30日內在承授人支付總額1港元之名義代價後接納。所授出購股權的行使期由董事釐定，並於不遲於購股權要約日期起計10年的日期終止。

購股權的行使價可由董事釐定，但不應低於以下各項的最高者：(i)於購股權授出日期聯交所每日報價表所報本公司股份正式收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所所報本公司股份的平均正式收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權不賦予持有人分紅或在股東會議上投票的權利。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

31. 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)

購股權計劃(續)

根據購股權計劃在年內有以下購股權未獲行使：

	二零二零年		二零一九年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目
於年初	7.81	174,928,000	6.78	216,718,000
年內授出	13.08	5,565,000	12.64	10,500,000
年內失效	7.87	(20,368,000)	3.53	(5,174,800)
年內沒收或到期	5.87	(32,596,000)	9.34	(15,322,500)
年內行使	2.48	(21,017,000)	2.34	(31,792,700)
於十二月三十一日	9.72	106,512,000	7.81	174,928,000

於報告期末尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

二零二零年 購股權數目	二零一九年 購股權數目	行使價 港元	行使期
5,565,000	—	13.08	6/12/2023 — 6/12/2030
1,895,250	4,215,250	12.64	6/28/2022 — 6/28/2029
4,585,250	5,608,250	12.64	6/28/2023 — 6/28/2029
8,258,500	9,763,000	7.64	10/22/2021 — 10/22/2028
3,492,000	10,801,000	7.64	10/22/2022 — 10/22/2028
9,087,000	10,801,000	7.64	10/22/2023 — 10/22/2028
11,475,666	13,254,666	12.5	6/8/2021 — 6/8/2028
11,475,667	13,254,667	12.5	6/8/2023 — 6/8/2028
11,475,667	13,254,667	12.5	6/8/2024 — 6/8/2028
8,172,000	14,040,000	7.43	8/25/2020 — 8/25/2027
13,161,000	14,040,000	7.43	8/25/2021 — 8/25/2027
4,708,000	14,040,000	7.43	8/25/2022 — 8/25/2027
13,161,000	14,040,000	7.43	8/25/2023 — 8/25/2027
—	1,073,000	2.34	5/29/2016 — 5/28/2020
—	5,321,000	2.34	5/29/2017 — 5/28/2020
—	15,585,000	2.34	5/29/2018 — 5/28/2020
—	15,836,500	2.34	5/29/2019 — 5/28/2020
106,512,000	174,928,000		

31. 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)

購股權計劃(續)

於年內授出的購股權的公允價值為13,300,000港元(相當於人民幣11,194,000元)(每股2.39港元)(二零一九年：23,468,000港元(相當於人民幣21,022,000元))，其中本集團於年內確認購股權開支4,433,000港元(相當於人民幣3,747,000元)(二零一九年：2,801,000港元(相當於人民幣2,509,000元))。

年內授予的以權益結算的購股權的公允價值於授予日期使用二項式定價模式估計，並計及授出購股權的條款及條件，而下表列出所用主要輸入數據：

	二零二零年	二零一九年
股息收益率(%)	7%	7%
預期波幅(%)	38%	37%
無風險利率(%)	0.53%	1.46%
根據該計劃授出的購股權承授人的退出率(%)	25%	20%

預期波幅反映了假設，即歷史波動表示未來趨勢，而其所預示之未來趨勢亦不一定為實際結果。

已授出購股權的其他特徵並無納入公允價值計量。

於報告期末，本公司於購股權計劃下有106,512,000份尚未行使的購股權。根據本公司現有資本架構，完全行使未行使購股權將導致本公司發行額外普通股及額外股本10,651,000港元(相當於人民幣8,964,000元)及股份溢價1,024,645,000港元(相當於人民幣862,383,000元)(扣除發行開支前)。

於該等財務報表批准日期，本公司於購股權計劃下有105,976,000份未行使購股權，佔本公司於該日期已發行股份的約2%。

股份獎勵計劃

本公司設有一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司股東以決議案於二零二零年五月十三日採納該計劃。除非另行註銷或修訂，否則股份獎勵計劃將自採納日期起計十五年繼續有效及生效。股份獎勵計劃特殊目的為(i)促進有效實現本集團的中長期表現增長目標；(ii)促進本集團股東價值的長期持續增長；及(iii)吸引業內優秀人才並通過獎勵及激勵措施激勵及挽留本集團的優秀關鍵人才。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

31. 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)

股份獎勵計劃(續)

股份獎勵計劃由獨立受託人營運，將以信託形式為有關獲選參與者持有股份，直至股份歸屬為止。受託人將自公開市場購入根據股份獎勵計劃將授予的股份。所授出之股份將按本公司所發出的有關授予獎勵函件內所指明的比例於各有關日期歸屬。已歸屬股份將會不需任何費用轉讓予獲選參與者，惟相關交易費用及開支應由獲選參與者以承讓人身份支付。

於二零二零年十二月三十一日，股份獎勵計劃賬目下持有的本公司股份數目為72,974,000股。所購入股份概無根據股份獎勵計劃授出。

32. 永續資本證券

於二零一七年五月三十一日，本公司發行本金為350,000,000美元(相當於約人民幣2,363,346,000元)的永續資本證券。

該證券賦予持有人權利，可自二零一七年五月三十一日(包括該日)起按適用分派年率7%收取分派，並於每年五月三十一日及十一月三十日每半年進行分派。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。除非及直至本公司全數支付所有未付拖欠分派及任何額外分派金額，否則本公司不得宣派或派付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本派付股息或作出其他支付或贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。本公司可選擇贖回全部而非部分證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為本公司權益工具。

33. 儲備

(i) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法規管，可由本公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)採用，以向權益股東支付分派或派息。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算集團實體財務報表所產生的所有外匯差額，有關儲備根據附註3所載會計政策處理。

(iii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定儲備。

一般儲備

一般儲備不可分派，轉撥至本儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。本儲備可於取得有關部門批准後用以抵銷累計虧損及增加資本。

33. 儲備(續)

(iii) 中國法定儲備(續)

法定盈餘公積

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司(不包括外商投資企業)須將10%的除稅後溢利(根據中國會計法規釐定)撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達至註冊資本的50%。轉撥至本儲備須於向股東派發股息前進行。

法定儲備

法定儲備可用於彌補過往年度的虧損(如有)，亦可通過按股東現有持股比例向其發行新股或增加股東現時所持股份面值的方式轉換為股本，惟發行該等股份後儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

(iv) 以股份為基礎的補償儲備

以股份為基礎的補償儲備指根據購股權計劃所授出購股權相關的服務的公允價值。

該等購股權因若干中層管理人員辭任而失效。倘該等購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日期時尚未行使，相關以股份為基礎的補償儲備將轉撥至保留溢利。

34. 擁有重大非控股權益的部分擁有的附屬公司

下表列示本集團擁有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司Sino Triumph、Silver Maple及深圳銘輝達的資料。下文呈列的財務資料摘要列示公司間對銷前的金額。

	Sino Triumph		Silver Maple	深圳銘輝達	佛山駿紳	河源美平	惠州東圳*
	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非控股權益百分比	70%	70%	70%	70%	50%	25%	18%
流動資產	2,980,750	2,889,275	2,292,524	4,173,827	3,612,694	8,221,668	
非流動資產	530,669	415,854	322,379	189	267	5,160,025	
流動負債	(778,787)	(289,088)	(5,310)	(570,866)	(785,709)	(6,034,192)	
非流動負債	—	—	—	—	—	(461,735)	
淨資產	2,732,632	3,016,041	2,609,593	3,603,150	2,827,252	6,885,766	
非控股權益的賬面值	2,628,463 [#]	2,907,945 [#]	2,599,715 [#]	1,800,751	2,000,000 [#]	1,516,705 [#]	
收入	5,791	634	—	—	—	4,294,839	
年度溢利/(虧損)	1,539	(9,606)	(408)	(14,196)	(34,055)	798,608	
全面收益/(虧損)總額	1,539	(9,606)	(408)	(14,196)	(34,055)	798,608	
分配至非控股權益的(虧損)/溢利	—	(4,959)	(7,098)	—	16,705	—	
經營活動的現金(流出)/流入	—	276,145	(2,287,619)	(1,812,704)	238,271	996,205	
投資活動的現金流出	(2,376,789)	(276,570)	(322,379)	—	(297)	—	
融資活動的現金流入	2,628,463	2,912,903	2,610,000	1,810,000	2,000,000	1,582,000	

* 該等附屬公司於二零二零年十二月三十一日並無非控股權益。

[#] 非控股權益應佔資產淨值為注資加上分佔相關項目損益之和。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

35. 收購附屬公司

(a) 收購並非一項業務的附屬公司

(i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團透過從獨立第三方收購Beyond Force Company Limited(「Beyond Force」)及計入下文所述其他之若干公司及自本集團若干合營公司收購佛山市南海區安豐倉物業經營有限公司(「佛山安豐倉」)、中山廣星鞋業有限公司(「中山廣星」)、深圳隆榮投資有限公司(「深圳隆榮」)及計入下文所述其他之若干公司為收購若干資產。於完成收購事項後，該等已收購公司成為本集團全資附屬公司，惟以下計入其他之若干公司屬非全資附屬公司除外。下表概述有關收購附屬公司的財務資料。於本年度收購之附屬公司中，若干附屬公司乃以總代價人民幣713百萬元自合營公司收購。

	佛山安豐倉 人民幣千元	中山廣星 人民幣千元	深圳隆榮 人民幣千元	Beyond Force 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	—	—	—	—	13,702	13,702
存貨	165,187	184,447	670,693	434,173	449,587	1,904,087
貿易及其他應收款項、 預付款項及其他資產	16	38	3,276	114,048	393,672	511,050
可收回稅項	5,645	11	369	—	180	6,205
現金及銀行結餘	537	360	54,551	1,778	71,396	128,622
貿易及其他應付款項	(7,775)	(8,856)	(474,889)	(307,287)	(448,252)	(1,247,059)
應付稅項	—	—	—	(712)	(1)	(713)
銀行及其他貸款	—	—	(254,000)	—	—	(254,000)
總可識別淨資產	163,610	176,000	—	242,000	480,284	1,061,894
非控股權益	—	—	—	—	55	55
	163,610	176,000	—	242,000	480,339	1,061,949
支付方式：						
現金代價	—	176,000	—	—	283,334	459,334
計入貿易及其他應付款項之 已付代價	163,610	—	—	242,000	112,960	518,570
由之前於合營公司及一間聯營 公司存在之權益重新分類 至於一間附屬公司之投資	—	—	—	—	84,045	84,045
	163,610	176,000	—	242,000	480,339	1,061,949

35. 收購附屬公司(續)

(a) 收購並非一項業務的附屬公司(續)

(i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

有關上述收購的現金流量分析如下：

	佛山安豐倉 人民幣千元	中山廣星 人民幣千元	深圳隆榮 人民幣千元	Beyond Force 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
已付現金代價	—	(176,000)	—	—	(283,334)	(459,334)
所收購現金及現金等值項目	537	360	54,551	1,778,228	71,396	128,622
計入投資活動的現金流量的 現金及現金等值項目流出 淨額	537	(175,640)	54,551	1,778,228	(211,938)	(330,712)

(ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團透過從本集團獨立第三方收購惠州德捷及從本集團合營公司收購若干資產的100%股權以及從本集團合營公司收購資產的餘下50%股權。於完成收購事項時，已收購公司成為本集團全資附屬公司。下表概述有關收購附屬公司的財務資料。

	惠州德捷 人民幣千元	潤璟印刷 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	4,369	12,190	8,594	25,153
存貨	1,206,810	1,890,185	489,745	3,586,740
其他應收款項	112,326	674	751	113,751
可收回稅項	368	106	1,166	1,640
現金及銀行結餘	402	2,501	7,950	10,853
貿易及其他應付款項	(98,275)	(5,656)	(438,206)	(542,137)
	1,226,000	1,900,000	70,000	3,196,000
支付方式：				
現金代價	1,226,000	1,900,000	70,000	3,196,000

財務報表附註
二零二零年十二月三十一日

35. 收購附屬公司(續)

(a) 收購並非一項業務的附屬公司(續)

(ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

有關上述收購的現金流量分析如下：

	惠州德捷 人民幣千元	潤璟印刷 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
已付現金代價	(1,226,000)	(1,900,000)	(70,000)	(3,196,000)
所收購現金及銀行結餘	402	2,501	7,950	10,853
計入投資活動的現金流量的 現金及現金等值項目流出 淨額	(1,225,598)	(1,897,499)	(62,050)	(3,185,147)

(b) 收購屬於一項業務的附屬公司

(i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與若干合營公司訂立股權轉讓協議，收購珠海橫琴72.89%的股權、東莞駿譽50%的股權、珠海順興的全部股權及向第三方收購中山同安33%的股權。於完成收購事項時，所收購公司成為本集團全資附屬公司，惟珠海橫琴、中山同安及下列其他若干公司為非全資附屬公司除外。該等所收購公司主要於中國從事物業開發及物業投資的業務。

35. 收購附屬公司(續)

(b) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

(i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

上述交易的可識別資產及負債於收購日期的公允價值如下：

	附註	珠海橫琴 人民幣千元	東莞駿譽 人民幣千元	中山同安 人民幣千元	珠海順興 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	15	257	540	413	310	1,846	3,366
投資物業	16	—	—	—	—	199,968	199,968
存貨		2,825,594	1,699,556	982,109	2,892,089	24,269,302	32,668,650
貿易及其他應收款項、預付款項及 其他資產		308,604	1,754	869,046	43,707	3,518,856	4,741,967
可收回稅項		326,949	75,554	87,934	48,013	2,000,765	2,539,215
現金及銀行結餘		1,169,544	599,949	388,795	118,729	9,377,620	11,654,637
貿易及其他應付款項		(195,297)	(92,726)	(102,374)	(967,314)	(7,385,292)	(8,743,003)
合約負債		(2,570,785)	(892,301)	(1,564,103)	(528,414)	(25,125,240)	(30,680,843)
遞延稅項負債	29	(208,972)	(4,990)	(66,557)	(197,120)	(207,778)	(685,417)
銀行及其他貸款		(583,334)	(494,000)	(120,000)	(607,000)	(5,586,420)	(7,390,754)
按公允價值計算可識別淨資產之總值		1,072,560	893,336	475,263	803,000	1,063,627	4,307,786
非控股權益		(177,056)	—	(214,763)	—	(428,226)	(820,045)
議價收購的收益		—	—	—	—	(38,146)	(38,146)
總代價		895,504	893,336	260,500	803,000	597,255	3,449,595
支付方式：							
現金代價		895,504	455,000	—	803,000	307,400	2,460,904
計入貿易及其他應付款項的應付代價		—	—	260,500	—	289,855	550,355
將先前於合營公司及聯營公司的權益重新 分類為於附屬公司的投資		—	438,336	—	—	—	438,336
		895,504	893,336	260,500	803,000	597,255	3,449,595

財務報表附註
二零二零年十二月三十一日

35. 收購附屬公司(續)

(b) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

(i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

有關收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(2,460,904)
所收購現金及銀行結餘	11,654,637
計入投資活動的現金流量的現金及銀行結餘流入淨額	9,193,733

於收購日期其他應收款項公允價值為人民幣4,767,442,000元。其他應收款項的總合約金額為人民幣4,767,442,000元，其中預期概無不可收回款項。

自收購起，所收購附屬公司於年內為本集團收益貢獻人民幣22,298,066,000元及為本年度綜合溢利貢獻人民幣2,707,117,000元。

倘合併於年初落實，則本集團本年度收益及溢利分別為人民幣71,327,966,000元及人民幣13,154,564,000元。

(ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年三月，本集團與一名聯營公司夥伴及若干合營公司訂立股權轉讓協議，以收購深圳凱豐50%股權及下文所載公司的全部股權。於完成收購事項時，所收購公司成為本集團全資附屬公司。該等所收購公司主要於中國從事物業開發及物業投資的業務。

35. 收購附屬公司(續)

(b) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

(ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

上述交易的可識別資產及負債於收購日期的公允價值如下：

	附註	深圳凱豐 人民幣千元	南寧恒亮 人民幣千元	河源美平 人民幣千元	南寧耀泰 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	16	4,257,550	—	—	—	1,326,506	5,584,056
其他物業、廠房及設備	15	1,317	95	85	1,568	684,539	687,604
存貨		14,924,063	2,481,140	3,430,005	2,649,597	7,145,335	30,630,140
貿易及其他應收款項、預付款項及 其他資產		103,425	83,457	72,258	83,500	3,005,855	3,348,495
可收回稅項		698,186	165,112	22,016	274,548	798,932	1,958,794
現金及銀行結餘		1,382,052	1,190,949	99,622	2,482,137	4,176,033	9,330,793
貿易及其他應付款項		(6,231,977)	(955,466)	(140,111)	(217,724)	(3,786,749)	(11,332,027)
合約負債		(8,047,606)	(2,276,394)	(327,687)	(3,979,185)	(8,761,735)	(23,392,607)
遞延稅項負債	29	(202,857)	(16,789)	(575,892)	(21,294)	(274,802)	(1,091,634)
銀行及其他貸款		(6,390,000)	(664,800)	—	(1,260,768)	(3,389,100)	(11,704,668)
按公允價值計算可識別淨資產之總值		494,153	7,304	2,580,296	12,379	924,814	4,018,946
議價收購的收益		(239,577)	2,696	(296)	3,811	(117,950)	(351,316)
重新計量先前於合營公司及聯營公司權益 的收益		(239,514)	—	—	(6,190)	(645)	(246,349)
代價總額		15,062	10,000	2,580,000	10,000	806,219	3,421,281
支付方式：							
現金代價		7,500	10,000	2,580,000	—	796,219	3,393,719
計入貿易及其他應付款項的應付代價		—	—	—	10,000	10,000	20,000
將先前於合營公司及聯營公司的權益 重新分類為於附屬公司的投資		7,562	—	—	—	—	7,562
		15,062	10,000	2,580,000	10,000	806,219	3,421,281

35. 收購附屬公司(續)

(b) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

(ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

有關收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(3,393,719)
所收購現金及銀行結餘	9,330,793
計入投資活動的現金流量的現金及銀行結餘流入淨額	5,937,074

於收購日期其他應收款項公允價值為人民幣3,079,719,000元。其他應收款項的總合約金額為人民幣3,079,719,000元，其中預期概無不可收回款項。

自收購起，所收購附屬公司於年內為本集團收益貢獻人民幣15,505,795,000元及為本年度綜合溢利貢獻人民幣2,115,740,000元。

倘合併於年初落實，則本集團本年度收益及溢利分別為人民幣57,480,418,000元及人民幣11,380,563,000元。

36. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

該等出售對本集團資產及負債的影響載列如下：

	附註	二零二零年 人民幣千元
已出售淨資產：		
其他物業、廠房及設備	15	35
存貨		382,056
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產		104,493
可收回稅項		43,966
現金及現金等值項目		2,274,831
貿易及其他應付款項		(1,178,515)
銀行及其他貸款		(1,315,500)
已出售本集團應佔淨資產		311,366
出售附屬公司的收益淨額		637
總代價		312,003

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流出分析如下：

	二零二零年 人民幣千元
已收現金代價	312,003
已出售現金及現金等值項目	(2,274,831)
出售產生淨現金流出	(1,962,828)

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

36. 出售附屬公司(續)

(b) 視作出售附屬公司

該等出售對本集團資產及負債的影響載列如下：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已出售淨資產：			
其他物業、廠房及設備	15	1,877	666
存貨		20,990,570	15,989,773
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產		648,157	715,190
可收回稅項		235,528	120,713
現金及現金等值項目		2,777,705	1,840,973
貿易及其他應付款項		(19,459,861)	(14,758,685)
銀行及其他貸款		(4,951,000)	(3,830,000)
已出售本集團應佔淨資產		242,976	78,630
視作出售附屬公司的收益淨額		39,848	89,913
於視作出售日期重新分類至按公允價值列賬的 於合營公司的投資		282,824	168,543

有關視作出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流出分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就視作出售附屬公司取消綜合入賬現金及銀行結餘與 現金及現金等值項目流出	(2,777,705)	(1,840,973)

37. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於本年度內，本集團、一家合營公司及一名非控股股東訂立三方協議，據此，本集團應付非控股股東人民幣3,960,000,000元的應付款項將抵銷本集團應收合營公司款項。

(b) 融資活動產生的負債變動

	應付利息		應付股息		應付非控股股東/前非控股股東		應付合營公司及聯營公司款項		合計
	(計入貿易及其他應付款項)		(計入貿易及其他應付款項)		負債		(計入貿易及其他應付款項)		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二零年一月一日	751,333	26,991,753	21,323,803	5,367,887	21,362,000	921,994	10,370,144	1,614,145	88,703,059
融資現金流量變動	—	7,390,605	5,064,830	(4,060,139)	(1,454,000)	5,332,376	(8,962,436)	(614,625)	2,696,611
外匯波動	—	(656,045)	(1,507,232)	—	—	(177,164)	—	—	(2,340,441)
利息開支	2,915,855	—	1,887,659	—	—	—	—	—	4,803,514
已付利息	(2,684,873)	—	(1,643,144)	—	—	—	—	—	(4,328,017)
收購附屬公司	—	7,644,754	—	—	—	—	374,050	(477,446)	7,541,358
出售附屬公司	—	(1,315,500)	—	—	—	—	—	—	(1,315,500)
視作出售附屬公司	—	(4,951,000)	—	—	—	—	—	—	(4,951,000)
已宣派股息	—	—	—	4,375,454	—	—	—	—	4,375,454
於二零二零年十二月三十一日	982,315	35,104,567	25,125,916	5,683,202	19,908,000	6,077,206	1,781,758	522,074	95,185,038
於二零一九年一月一日	700,292	21,544,062	16,764,667	2,247,453	20,632,449	3,041,568	10,684,550	15,381,635	90,996,676
融資現金流量變動	—	(2,782,050)	3,865,756	(979,211)	729,551	(2,119,574)	(4,741,577)	(3,750,914)	(9,778,019)
非融資現金流量變動	—	—	—	—	—	—	—	(7,542,163)	(7,542,163)
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	4,427,171	—	4,427,171
外匯波動	—	188,247	496,303	—	—	—	—	—	684,550
利息開支	2,914,562	166,826	1,433,320	—	—	—	—	—	4,514,708
已付利息	(2,863,521)	—	(1,236,243)	—	—	—	—	—	(4,099,764)
收購附屬公司	—	11,704,668	—	—	—	—	—	(2,474,413)	9,230,255
視作出售附屬公司	—	(3,830,000)	—	—	—	—	—	—	(3,830,000)
已宣派股息	—	—	—	4,089,645	—	—	—	—	4,089,645
於二零一九年十二月三十一日	751,333	26,991,753	21,323,803	5,367,887	21,362,000	921,994	10,370,144	1,614,145	88,703,059

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

38. 財務擔保

於報告期末，本集團有如下財務擔保：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
關於為本集團物業若干購房者提供按揭融資的擔保(附註(i)及(ii))	38,446,624	36,322,302
就授予合營公司及聯營公司的信貸融資給予銀行及其他放債人的擔保，扣除來自合營公司夥伴的反擔保	5,935,273	7,695,074
加：合營公司夥伴向本集團提供的反擔保	198,750	1,341,370
本集團就授予合營公司及聯營公司的信貸融資給予銀行及其他放債人的擔保(附註(iii))	6,134,023	9,036,444
就授予第三方信貸融資給予銀行的擔保	433,500	—
就本集團各項義務所出具擔保的反擔保(附註(iv))	799,000	—
	45,813,147	45,358,746

本集團並無就擔保持有任何抵押品或其他信貸增強措施。財務擔保合同按預期信貸虧損撥備與初始確認金額減已確認的累計收入金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備透過估算現金缺口計量，而這按為彌償持有人產生的信貸虧損預期支付的款項減本集團預期從債務人收到的任何金額計算。初始確認的金額指初始確認財務擔保時的公允價值。

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干購房者的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，扣除任何拍賣銀行，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，如該等買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

38. 財務擔保(續)

附註：(續)

(ii) 該等擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大，因為本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款。

(iii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予合營公司及聯營公司的信貸融資提供擔保人民幣6,134,023,000元(二零一九年：人民幣9,036,444,000元)。此外，於二零二零年十二月三十一日，合營公司夥伴與本集團訂立反擔保協議，據此合營公司夥伴按彼等各自於合營公司的權益比例就本集團代表合營公司夥伴向銀行及其他放債人所提供的擔保向本集團擔保提供反擔保。倘合營公司拖欠付款，本集團負責償還未償還貸款本金以及合營公司欠負的應計利息及罰款，而本集團有權根據反擔保協議從合營公司夥伴收回已支付負債的應佔部分。

董事認為，初始確認時的擔保公允價值及預期信貸虧損撥備不重大。

(iv) 於二零二零年十二月三十一日，本集團向若干銀行或金融機構提供就本集團各項義務所出具擔保的反擔保。

39. 資產抵押

於報告期末，本集團若干附屬公司的股權及本集團的以下資產已抵押，以獲得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行存款	23	453,787	336,946
其他物業、廠房及設備	15	—	681,860
投資物業	16	900,000	2,330,407
持作發展以供銷售之物業	20	660,040	—
待售發展中物業	20	30,443,227	16,951,354
待售竣工物業	20	3,731,872	1,659,653
		36,188,926	21,960,220

40. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未計提撥備	17,832,312	16,462,461

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

41. 關聯方交易

(a) 除財務報表其他章節所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關聯方有以下交易：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自關聯公司的建築合同收入	(i)	358,982	418,085
來自合營公司的建築合同收入	(ii)	7,759,816	9,295,618
來自聯營公司的建築合同收入	(ii)	175,629	894,220
來自合營公司的項目管理服務收入	(ii)	559,549	508,436
來自聯營公司的項目管理服務收入	(ii)	3,052	3,372
來自關聯公司的項目管理服務收入	(i)	1,124	4,576
來自關聯公司的裝飾收入	(i)	18,271	2,441
來自合營公司的裝飾收入	(ii)	1,099,629	184,736
來自聯營公司的裝飾收入	(ii)	107,454	325,816
來自關聯公司的設計服務收入	(i)	2,297	2,798
來自合營公司的設計服務收入	(ii)	87,532	136,782
來自聯營公司的設計服務收入	(ii)	2,637	7,297
來自關聯公司的租金收入	(iii)	30,973	4,777
來自合營公司的租金收入	(iii)	1,608	432
來自合營公司的利息收入	(iv)	1,257,184	763,153
來自聯營公司的利息收入	(iv)	116,709	197,870
向合營公司支付諮詢費	(v)	—	88,000
向關聯公司支付物業管理費	(vi)	243,626	—

附註：

- (i) 收入乃來自向紀先生控制的關聯公司提供的建築、項目管理、裝修及設計服務，其費率與與本集團其他主要客戶訂立的合約所載條款及條件相若。
- (ii) 收入指向合營公司及聯營公司提供建築、項目管理、裝飾及設計服務的總收入(未抵銷本集團與合營公司或聯營公司之間的相關收入)，其費率對比與本集團其他主要客戶訂立的合約的條款及條件相若。
- (iii) 收入乃來自向紀先生控制的關聯公司、合營公司及聯營公司租用本集團的投資物業，其費率與與本集團其他租戶訂立的租賃協議所載條款及條件相若。
- (iv) 此指來自合營公司及聯營公司之利息收入總額，且於本集團與合營公司或聯營公司之間的利息抵銷前。本集團一直向合營公司及聯營公司提供資金。
- (v) 此指合營公司於上年度向本集團提供的城市更新業務服務的諮詢費，該費率根據與相關方訂立的合約中規定的條款及條件釐定。
- (vi) 此指由紀先生控制的關聯公司向本集團提供的物業管理服務，該費率根據與相關方訂立的協議中規定的條款及條件釐定。

41. 關聯方交易(續)

- (b) 給予主要管理人員的薪酬包括付予董事的款項(如附註10所披露)及若干最高薪僱員(如附註11所披露)。

上述有關來自關聯公司的建築合同收入、項目管理服務收入、裝飾收入及設計服務收入及向關聯公司支付的物業管理費的交易亦構成上市規則第14A章界定的持續關連交易。

42. 按類別劃分的金融工具

除衍生金融工具(分類為按公允價值計入損益的金融資產)外,本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的其他金融資產及金融負債分別為按攤銷成本入賬的金融資產以及按攤銷成本入賬的金融負債。

43. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本集團的金融工具(衍生金融工具除外)與優先票據及公司債券的賬面值與其公允價值合理相若。

管理層已評估現金及銀行存款、貿易應收款項、貿易應付款項及票據、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、銀行及其他貸款的流動部份、應收/應付關聯方款項的公允價值很大程度與其賬面值相若,這是由於該等工具的到期日較短所致。

本集團於綜合財務狀況表內並非以公允價值計量但披露其公允價值的資產及負債,(i)無抵押定期存款的非流動部分;(ii)應收合營公司及聯營公司款項(計入於合營公司及聯營公司的投資)及銀行及其他貸款以及資產及負債(跨境擔保安排)的賬面值與其公允價值相若,並獲釐定為第3級;(iii)優先票據及若干公司債券的公允價值分別為人民幣26,283,550,000元(賬面值為人民幣25,125,916,000元)及人民幣12,473,242,000元(賬面值為人民幣12,400,000,000元)(二零一九年:分別為人民幣22,214,115,000元(賬面值為人民幣21,323,803,000元)及人民幣11,570,684,000元(賬面值為人民幣11,390,000,000元)),並獲釐定為第1級;及(iv)公允價值為人民幣7,562,629,000元(賬面值為人民幣7,508,000,000元)的餘下公司債券(二零一九年:人民幣10,031,752,000元(賬面值為人民幣9,972,000,000元))獲釐定為第2級。

金融資產及負債的公允價值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額,強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

43. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

以下方法及假設乃用於估計公允價值：

銀行存款、銀行及其他貸款及公司債券以及資產及負債(跨境擔保安排)非即期部分的公允價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期時間的工具按現時利率貼現預期未來現金流量計算。優先票據及公司債券的公允價值參考報告日期市場報價計算。因本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日擁有銀行及其他貸款的不履約風險而導致的公允價值的變動經評估屬不大。

衍生金融工具採用類似於遠期定價和掉期模型的估值技術，使用現值計算進行計量。該等模型包含各種市場可觀察的輸入數據，包括對手方的信用質素、外匯即期和遠期匯率以及利率曲線。衍生金融工具的賬面值與其公允價值相同。

公允價值層級

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產：

於二零二零年十二月三十一日

	使用下列各項的公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第1層) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第3層) 人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	300,030	300,030

於二零一九年十二月三十一日

	使用下列各項的公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第1層) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第3層) 人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	100,328	100,328

43. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

按公允價值計量的資產：(續)

年內第3層級公允價值計量變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
優先票據贖回選擇權		
於一月一日	100,328	65,548
於損益表確認的總收益	218,400	32,683
匯兌調整	(18,698)	2,097
於十二月三十一日	300,030	100,328

下文是優先票據贖回選擇權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	
			二零二零年	二零一九年
優先票據贖回選擇權	殘值法	無風險利率	0.043%至0.498%	1.450%至1.700%
		選擇權調整利差	1.750%至4.129%	2.916%至4.720%
		貼現率	1.808%至4.542%	4.494%至6.390%

衍生金融工具的公允價值採用殘值法，通過從估值日期的票據市場報價中扣除直接債務的公允價值確定。公允價值計量與無風險利率、選擇權調整利差及貼現率呈負相關。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無以公允價值計量的任何金融負債。

年內，金融資產及金融負債在第一級與第二級之間並無轉撥公允價值計量，且無轉入或轉出第三級(二零一九年：無)。

44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(除衍生工具外)包括銀行及其他貸款、優先票據及公司債券、應收/應付關聯方款項以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為本集團業務集資。本集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項等。

本集團與衍生工具相關的會計政策載於財務報表附註3。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

本集團因金融工具所產生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。董事會檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度，存放於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。本集團所承受的市場利率波動風險主要與本集團的浮息銀行及其他貸款有關。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末，利率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部份構成重大影響。

	基點上升／ (下降)	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零二零年		
人民幣	1%	(165,824)
港元	1%	(66,705)
美元	1%	(1,257)
新加坡元	1%	(37,147)
人民幣	(1%)	165,824
港元	(1%)	66,705
美元	(1%)	1,257
新加坡元	(1%)	37,147
二零一九年		
人民幣	1%	(130,165)
港元	1%	(46,212)
美元	1%	(4,182)
新加坡元	1%	(38,071)
人民幣	(1%)	130,165
港元	(1%)	46,212
美元	(1%)	4,182
新加坡元	(1%)	38,071

44. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行及其他貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

本集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資)而取得所需外幣的能力。

本集團所有創收業務均以人民幣進行交易。除本公司外，本集團大部分資產及負債以人民幣計值，惟本公司及本集團內若干在香港及新加坡經營的投資控股公司除外，其銀行及其他貸款、優先票據及其他應收款項均分別以港元或新加坡元計值。人民幣及港元兌其他外幣匯率波動不會對本集團經營業績造成重大不利影響。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末人民幣兌港元、美元及新加坡元匯率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響(因貨幣資產及負債的公允價值變動)。

	匯率上升／ (下降)	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零二零年		
如港元兌人民幣貶值	(5%)	(30,618)
如港元兌人民幣升值	5%	30,618
如新加坡元兌港元貶值	(5%)	52,840
如新加坡元兌港元升值	5%	(52,840)
二零一九年		
如港元兌人民幣貶值	(5%)	(283,176)
如港元兌人民幣升值	5%	283,176
如新加坡元兌港元貶值	(5%)	56,789
如新加坡元兌港元升值	5%	(56,789)

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)**信貸風險**

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團概無任何重大信貸風險集中。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註38。

本集團其他金融資產(主要包括於聯營公司的投資、於合營公司的投資、現金及短期存款、其他應收款項及應收關聯方、合營公司及聯營公司款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於該等工具的賬面值。

最高風險及年末階段

本集團貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯方、非控股股東、合營公司及聯營公司款項、跨境擔保安排項下資產、現金及銀行結餘的信貸風險來自對手方違約，其中最大風險等於該等工具的賬面值。

除應用簡化方法計算預期信貸虧損的貿易應收款項外，以攤銷成本計量的其他金融資產的信用質量被視為「正常」，因為彼等未逾期且並無資料顯示自初始確認後金融資產的信用風險顯著增加，因此彼等全部歸入預期信貸虧損計量的第1階段。按攤銷成本計量的所有金融資產的虧損撥備於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並不重大。

就授予聯營公司及合營公司的信貸融資及就授予本集團物業的若干買方的抵押貸款(已動用合共人民幣45,014,147,000元(二零一九年：人民幣45,358,746,000元))而向銀行及其他放債人提供的擔保被視為「正常」，因為彼等未逾期且並無資料顯示會出現違約，因此全部歸入預期信貸虧損計量的第1階段。

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行及其他貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司董事認為，本集團將有足夠資金來源以應付其營運需要及管理其流動資金狀況。

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	第三年至 第五年 (含首尾 兩年)				合計 人民幣千元
	一年內或 按要求 人民幣千元	第二年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
二零二零年					
銀行及其他貸款	13,537,876	7,908,362	17,238,726	207,697	38,892,661
優先票據	8,500,202	4,531,504	12,730,916	2,035,798	27,798,420
公司債券	5,538,068	8,275,788	12,072,530	—	25,886,386
貿易應付款項	21,683,379	—	—	—	21,683,379
列入其他應付款項及應計費用的金 融負債	8,475,446	—	—	—	8,475,446
應付關聯方款項	310,635	—	—	—	310,635
應付非控股股東款項	490,258	—	—	—	490,258
應付聯營公司及合營公司款項	522,074	—	—	—	522,074
跨境擔保安排下的負債	5,376,575	700,631	—	—	6,077,206
	64,434,513	21,416,285	42,042,172	2,243,495	130,136,465
已出具財務擔保：					
最高擔保額	45,014,147	—	—	—	45,014,147

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	一年內或 按要求 人民幣千元	第二年 人民幣千元	第三年至 第五年 (含首尾 兩年) 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一九年				
銀行及其他貸款	14,939,583	7,503,558	6,940,523	29,383,664
優先票據	3,918,239	7,905,495	12,455,190	24,278,924
公司債券	14,352,272	3,775,546	5,672,563	23,800,381
貿易應付款項	24,127,252	—	—	24,127,252
列入其他應付款項及應計費用的金融負債	19,609,671	—	—	19,609,671
應付關聯方款項	582,596	—	—	582,596
應付非控股股東款項	123,144	—	—	123,144
應付聯營公司及合營公司款項	1,614,145	—	—	1,614,145
跨境擔保安排下的負債	921,994	—	—	921,994
	80,188,896	19,184,599	25,068,276	124,441,771
已出具財務擔保：				
最高擔保額	45,358,746	—	—	45,358,746

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及創造最大股東價值。

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的變動及相關資產的風險特點對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

44. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團按淨債務權益比率(按淨債務除以權益總額計算)監控資本。淨債務包括銀行及其他貸款、優先票據、公司債券減現金及銀行結餘。資本總額包括權益各組成部份(即股本、非控股權益、永續資本證券及儲備)。本集團旨在維持健康及穩健的淨債務權益比率。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的淨債務權益比率如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他貸款	35,104,567	26,991,753
優先票據	25,125,916	21,323,803
公司債券	19,908,000	21,362,000
減：現金及銀行結餘	(42,869,161)	(40,705,113)
淨債務	37,269,322	28,972,443
權益總額	60,671,465	42,994,019
淨債務權益比率	61.4%	67.4%

於二零二零年十二月三十一日，本公司的全資附屬公司深圳龍光(於中華人民共和國成立)(「發行人」)已合共發行公司債券人民幣199億元，其中人民幣124億元(二零一九年：人民幣114億元)債券為公開發行。根據中華人民共和國證券法，累計債券結餘不超逾發行人淨資產價值的40%。除該比率外，本公司及其任何其他附屬公司概不受外部施加的資本規定規限。

45. 報告期後事項

於二零二一年一月十三日，本公司發行於二零二八年到期的本金額300,000,000美元的優先票據。優先票據按年利率4.5%計息，利息於每半年期末支付。優先票據到期日為二零二八年一月十三日。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

46. 本公司財務狀況表

關於本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	10,544	10,544
其他物業、廠房及設備	5,455	6,819
非流動資產總額	15,999	17,363
流動資產		
預付款項及其他應收款項	43,418,572	36,956,935
現金及銀行結餘	9,127,909	2,410,152
流動資產總額	52,546,481	39,367,087
流動負債		
其他應付款項及應計費用	14,440,965	7,689,699
銀行貸款	3,889,764	2,860,730
優先票據	7,192,358	3,128,150
流動負債總額	25,523,087	13,678,579
流動資產淨額	27,023,394	25,688,508
總資產減流動負債	27,039,393	25,705,871
非流動負債		
銀行貸款	4,242,141	2,178,610
優先票據	17,933,558	18,195,653
非流動負債總額	22,175,699	20,374,263
淨資產	4,863,694	5,331,608
權益		
股本	436,727	435,167
永續資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備(附註)	2,063,621	2,533,095
權益總額	4,863,694	5,331,608

46. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	根據股份 獎勵計劃 持有股份 人民幣千元	以股份為 基礎的 補償儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	—	89,810	—	88,205	1,803,216	1,981,231
年內溢利及全面收益總額	—	117,517	—	—	4,754,607	4,872,124
購回及註銷本身股份	(90,022)	—	—	—	(81,298)	(171,320)
以權益結算以股份為基礎的交易	—	—	—	57,659	—	57,659
對永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	(167,153)	(167,153)
沒收購股權的影響	—	—	—	(11,141)	11,141	—
就購股權之行使發行股份	90,022	—	—	(29,823)	—	60,199
已宣派股息	—	—	—	—	(4,099,645)	(4,099,645)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零 年一月一日	—	207,327	—	104,900	2,220,868	2,533,095
年內溢利及全面收益總額	—	(71,286)	—	—	4,888,954	4,817,668
購回及註銷本身股份	(44,451)	—	—	—	—	(44,451)
以權益結算以股份為基礎的交易	—	—	—	76,637	—	76,637
根據股份獎勵計劃購買股份	—	—	(823,306)	—	—	(823,306)
對永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	(167,571)	(167,571)
沒收或屆滿購股權的影響	—	—	—	(52,526)	52,526	—
就購股權之行使發行股份	67,033	—	—	(20,030)	—	47,003
已宣派股息	—	—	—	—	(4,375,454)	(4,375,454)
於二零二零年十二月三十一日	22,582	136,041	(823,306)	108,981	2,619,323	2,063,621

47. 批准財務報表

董事會於二零二一年三月二十六日批准及授權刊發財務報表。

五年財務摘要

綜合業績

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	二零一六年 人民幣千元
收入	71,079,729	57,480,418	44,136,908	27,689,658	20,538,838
本公司股東應佔溢利	13,016,635	11,269,044	8,288,398	6,527,400	4,487,736

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	二零一六年 人民幣千元
非流動資產	50,379,588	46,785,641	39,454,188	28,276,304	27,980,313
流動資產	193,134,060	159,224,484	130,640,489	83,594,544	58,521,396
總資產	243,513,648	206,010,125	170,094,677	111,870,848	86,501,709
流動負債	120,771,336	119,097,089	88,538,511	57,293,756	31,054,870
非流動負債	62,070,847	43,919,017	44,810,380	27,413,283	29,695,493
負債總額	182,842,183	163,016,106	133,348,891	84,707,039	60,750,363
淨資產	60,671,465	42,994,019	36,745,786	27,163,809	25,751,346
本公司股東應佔權益總額	42,403,234	34,194,417	29,248,806	23,306,221	19,426,849
非控股權益	18,268,231	8,799,602	7,496,980	3,857,588	6,324,497
權益總額	60,671,465	42,994,019	36,745,786	27,163,809	25,751,346

主要物業表

第一類 — 本公司持有在發展中／有待日後發展作銷售之物業權益

物業	地址	用途	本公司 所佔權益	佔地面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	完工 進度 (附註)	最晚完工時間
前海天境	中國深圳市南山區前灣四路	住宅	100%	31,745	260,976	3	2023
上海天境	中國上海市楊浦區 定海社區	住宅	100%	14,559	48,396	3	2022
龍光總部中心	中國深圳市南山華僑片區	商業	94%	37,000	392,798	3	2023
玖悅台	中國深圳市民治街道 龍華人民路	住宅	50%	32,667	208,605	3	2022
玖譽府	中國深圳龍華區福城街道 合正觀瀾匯南側	住宅	100%	15,324	84,897	3	2021
鴨脷洲項目	香港港島區鴨脷洲利南道	住宅	50%	11,752	83,610	3	2024
尚景苑	新加坡女皇鎮Stirling Road	住宅	51%	21,098	88,734	3	2022
悅湖苑	新加坡第十九區後港第二 大道	住宅	100%	36,161	104,108	3	2023
天璞	中國廣州番禺區沙灣南村	住宅	50%	50,198	160,276	3	2021
江南大境	中國東莞市長安鎮 振安東路	住宅	65%	73,400	286,868	3	2021
玖龍台	中國佛山市禪城區綠島湖	住宅	50%	82,078	723,159	3	2022
天瑾廣場	中國佛山市順德區 樂從富華路北側	住宅	50%	20,778	211,225	3	2022
玖御湖	中國佛山市南海區 獅山鎮	住宅	100%	72,700	204,093	3	2021
玖龍湖	中國佛山市南海區 丹灶仙湖	住宅	50%	77,093	269,706	4	2020

主要物業表

第一類 — 本公司持有在發展中／有待日後發展作銷售之物業權益(續)

物業	地址	用途	本公司 所佔權益	佔地面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	完工 進度 (附註)	最晚完工時間
湖城大境	中國珠海市金灣區 航空新城山湖海路北側	住宅	50%	93,523	310,725	3	2021
玖龍壘	中國珠海市橫琴新區 環島東路西側	住宅	23%	51,000	172,631	3	2021
龍光城	中國惠州市大亞灣西區西 南大道88號	住宅	100%	1,707,115	5,278,755	3	2021
龍光城	中國河源市源城區	住宅	91%	812,000	2,414,090	3	2027
譽境陽光花園	中國汕頭市龍湖區 中陽大道	住宅	100%	63,169	332,043	2	2022
熙海岸	汕頭市濠江區北山灣 旅遊度假區	住宅	100%	216,624	600,585	3	2024
碧海陽光	中國汕頭市北山 灣迎賓花園旁	住宅	100%	93,649	200,735	4	2020
君御華府翰林	中國南寧市青秀區長湖路	住宅	100%	24,550	145,978	3	2023
天瀛	中國南寧市良慶區平樂大 道西側	住宅	50%	107,870	439,366	3	2022
玖譽湖	中國南寧市五象新區良慶 大橋南	住宅	100%	119,935	700,198	3	2021
玖譽城	中國南寧市金凱路6號	住宅	50%	188,916	814,401	3	2022
玖龍台	中國南寧市江灣路南側	住宅	100%	156,218	540,083	3	2021
玖譽湖	中國南寧市良慶區 陽峰路16號	住宅	100%	39,461	190,243	1	2022
水悅龍灣御江	中國南寧市江北大道以北	住宅	100%	31,491	181,304	3	2021

- 附註：1. 地盤平整或前期準備工作
2. 地基工程
3. 上蓋工程進行中
4. 完工待售

LOGAN

龙光集团

