



Jiayuan International Group Limited  
佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2768



年報 **2020**

# 目錄

公司資料	2
公司概況	3
主席報告書	4-7
管理層討論及分析	8-22
董事及高級管理層	23-30
董事會報告	31-44
企業管治報告	45-56
環境、社會及管治報告	57-81
獨立核數師報告	82-87
綜合收益表	88
綜合全面收益表	89
綜合財務狀況表	90-91
綜合權益變動表	92
綜合現金流量表	93-94
綜合財務報表附註	95-191
五年財務摘要	192



# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

沈天晴(主席)  
沈曉東

### 執行董事

張翼(副主席)\*  
黃福清(副主席)  
卓曉楠  
王建鋒(副總裁)

### 獨立非執行董事

戴國良  
張惠彬，太平紳士  
顧雲昌

### 審核委員會

戴國良(主席)  
張惠彬，太平紳士  
顧雲昌

### 薪酬委員會

張惠彬，太平紳士(主席)  
戴國良  
張翼\*

### 提名委員會

沈天晴(主席)  
張惠彬，太平紳士  
顧雲昌

### 總裁

沈宏杰\*

### 聯席公司秘書

卓曉楠  
劉綺華

### 授權代表

卓曉楠  
劉綺華

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 法律顧問

香港法律：  
孖士打律師行

中國法律：  
競天公誠律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
大豐銀行  
交通銀行  
中國民生銀行  
徽商銀行  
中國農業發展銀行  
上海浦東發展銀行

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681, Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

### 總辦事處

香港  
皇后大道中9號1403室

### 中國主要營業地點

中國  
南京  
玄武區  
顧家營路59號

### 股份過戶登記總處

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

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 網站

www.jiayuanintl.com

### 股份代號

2768

\* 卓曉楠女士自2021年3月29日起不再擔任董事會薪酬委員會成員，而張翼先生於同日獲委任為薪酬委員會成員。

\* 張翼先生自2020年8月12日起辭任本公司總裁，而沈宏杰先生於同日獲委任為本公司總裁。

# 公司概況

## 有關佳源

佳源國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)(股份代號：2768)是發展成熟的物業開發商，在中華人民共和國(「中國」)開發大型住宅綜合體及商業綜合體。於2020年12月31日，本集團的總土地儲備約為17.65百萬平方米。

集團憑藉超過二十五年物業開發經驗，透過優質的規劃，完善的品質監控，成熟的營運系統及經驗豐富的專業團隊，創造出切合不同地區需求的物業項目，鞏固「佳源」品牌。

截至2020年12月31日，集團擁有的物業組合共88個。自創立以來，本集團一直深耕江蘇區域的物業項目開發。集團自2016年率先進入粵港澳大灣區，先後在深圳、江門及澳門取得多個優質項目；及於2018年在港成立合資公司，正式進軍香港房地產市場。本集團亦向本公司主席、非執行董事及最終控股股東沈天晴先生(「沈先生」)購入上海優質資產，進一步鞏固集團在長三角區域的領先地位。此外，集團成功拓展至貴陽及烏魯木齊等重點省會城市。本集團亦進軍「一帶一路」沿線國家及區域，例如收購柬埔寨的優質地塊，此外，本集團亦收購物業管理服務，就此，集團的物業管理服務立足浙江並逐漸發展延伸至上海、江蘇、安徽、海南、重慶、北京等全國20個省、直轄市。於2019年第三季，本集團收購沈先生私人持有位於安徽省重點城市的多個項目。於2020年，本集團收購長三角地區及粵港澳大灣區多個項目，標誌著集團在國際化發展的道路上邁向新的里程。

本集團於經濟體規模及人口龐大的城市的住宅及商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區中心。本集團致力將以下主要價值融入發展項目：

- (i) 教育價值：集團深明教育對身為家長的客戶而言極為重要，因此集團專注挑選所處地區校網較成熟的地方。此外，集團過去已在所開發的物業項目內參與建設五所學校，旨在打造優質校網；
- (ii) 休閒價值：集團一般會撥出大面積地盤建造古典地標，及歐式或中式的主題公園和廣場，致在提升物業的視覺吸引力，為客戶帶來休閒的生活享受；及
- (iii) 商業價值：集團旗下住宅物業附近包括零售店及購物商場，為客戶提供「一站式」的購物體驗，並照顧住戶及附近居民的日常需要。

# 主席報告書



尊敬的各位**股東**：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度業務回顧與二零二一年度展望。

## 二零二零年回顧

二零二零年初，新冠肺炎疫情集中爆發，給中國經濟發展帶來較大衝擊。面對經濟下行的壓力，中央加大逆週期調節力度，強調積極的財政政策更加積極有為，穩健的貨幣政策要更加靈活適度，保持流動性合理充裕，多次降准降息下，貨幣環境整體表現較為寬鬆。

從房地產市場來說，中央堅持調控力度不放鬆，即使是在疫情最為嚴重的一季度，仍堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位不變，銀保監會、央行、住建部等中央部委多次召開會議強調保持樓市調控政策的連續性和穩定性。7月以來，受熱點城市房價、地價的不穩定預期增加影響，中央多次召開會議強調不將房地產作為短期刺激經



濟的手段，穩地價、穩房價、穩預期，確保房地產市場平穩健康發展。在「房住不炒」基調指導下，為了減弱疫情防控對房地產市場的干擾，各地更加靈活地因城施策，多地從供需兩端陸續出台房地產相關扶持政策。下半年政策環境趨緊，多地升級樓市調控政策，但整體來看，除個別城市外，多數城市出台的調控政策較為溫和。

本集團順應國家政策，面對錯綜複雜的市場環境，積極應對，對內重組管理架構，優化體制機制，對外強調深耕發展，提高土地儲備，加大銷售力度，加快銷售回籠，整體經營業績保持了穩健增長的態勢。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現收入18,363百萬元人民幣，同比增長14%，毛利5,936百萬元人民幣，同比增長

13%，本公司擁有人應佔淨利潤3,275百萬元人民幣，同比增長60%。於2020年，本集團管理層致力於加強財務紀律，嚴格控制拿地回籠比，審慎負債擴張，各項流動性指標和債務結構不斷優化。於2020年12月31日，本集團淨負債率為60%，同比下降23%，同時賬面現金足額覆蓋短期負債，成為在「三道紅線」指標考核中處於「綠檔」的民營內房股之一。

二零二零年，本集團堅持深耕發展戰略，重點聚焦長三角、粵港澳大灣區、中西部有潛力的省會城市，通過招拍掛、收併購、合營開發等方式，至本年末共擁有土地儲備約1,765萬平方米，同比增長27%，其中長三角區域為1,013萬平方米，佔比57%，粵港澳大灣區為263萬平方米，佔比15%，區域深耕發展佈局進一步顯現。

受益於充足的土地儲備以及成熟的產品設計、營造能力，本集團於截至2020年12月31日止年度實現合約銷售額30,828百萬元人民幣，同比增長7%，平均銷售單價為人民幣11,237元/平方米。

二零二零年，為抓住風口加快物業服務業務的發展，本集團分拆了物業服務業務，並在年內成功實現佳源服務控股有限公司(「佳源服務」)(1153.hk)在港交所上市，為該業務的持續快速發展奠定了堅實的基礎。

## 二零二一年展望

二零二一年，預測房地產的主基調仍將延續此前的一貫態度，即「房住不炒」「因城施策」「平穩健康發展」將是常態，對經濟尚在復蘇過程中的中國而言，擴內需仍是當前經濟發展的戰略基點，對於關聯上下游產業鏈的房地產行業來說，仍將保持穩定向上的增長態勢，對於居民端來說，剛需及改善仍會得到保障。

基於上述宏觀形勢研判，二零二一年，本集團將繼續順應國家政策導向，聚焦區域和城市發展，苦練企業內功，提升管理水準，推進產品的升級換代。同時要充分考慮經濟、社會、環境這三重底線，踐行企業的社會責任，在國家「十四五」規劃的開局之年，為助推城市的高質量發展，滿足人民對美好生活的嚮往貢獻新的更大的力量。

借此機會，本人謹代表董事局向一直以來信任和支持本集團發展的所有股東、投資者及合作夥伴，向長期以來在本職崗位上勤勉盡責的全體員工表示衷心感謝。

佳源國際控股有限公司

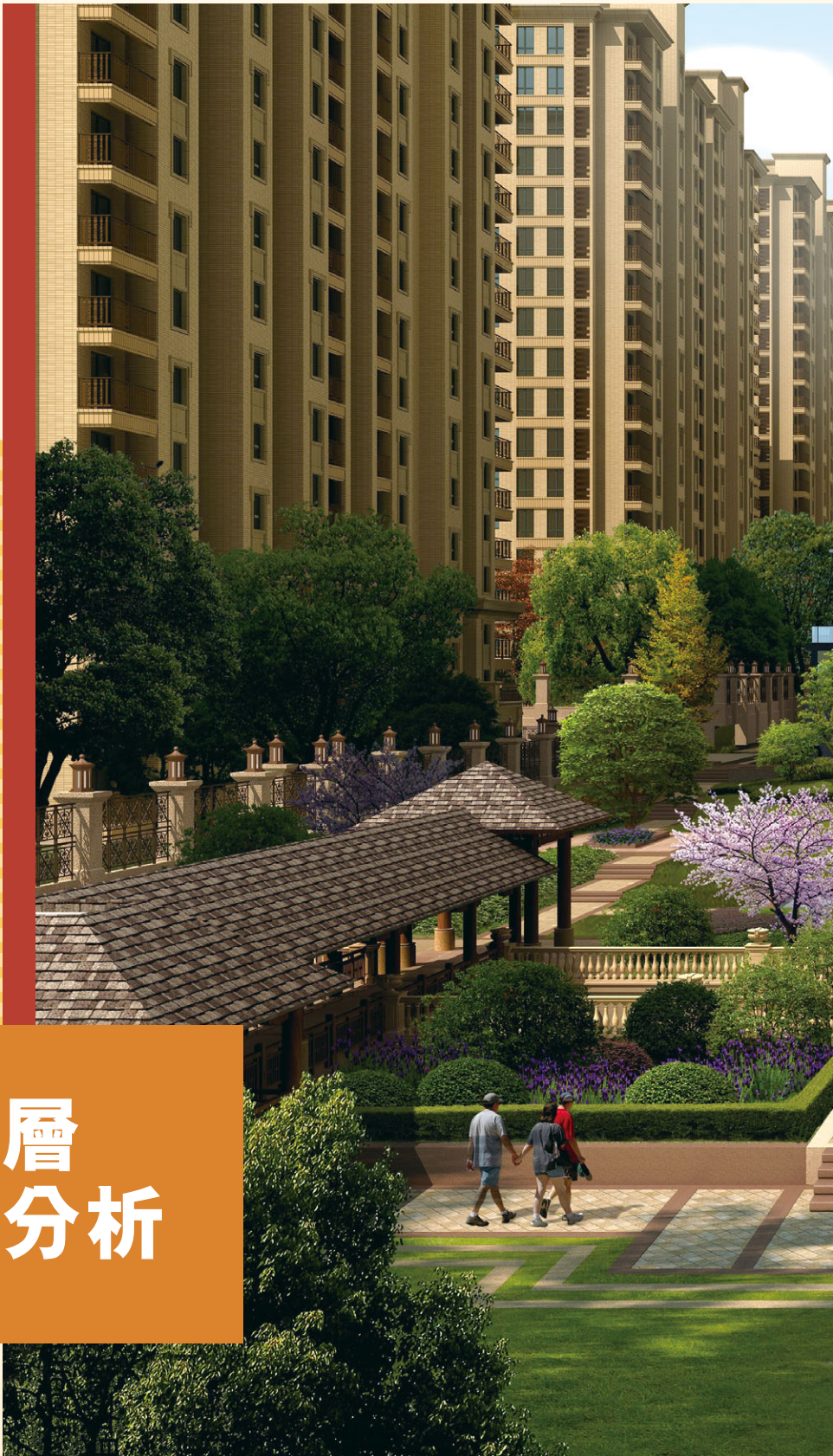
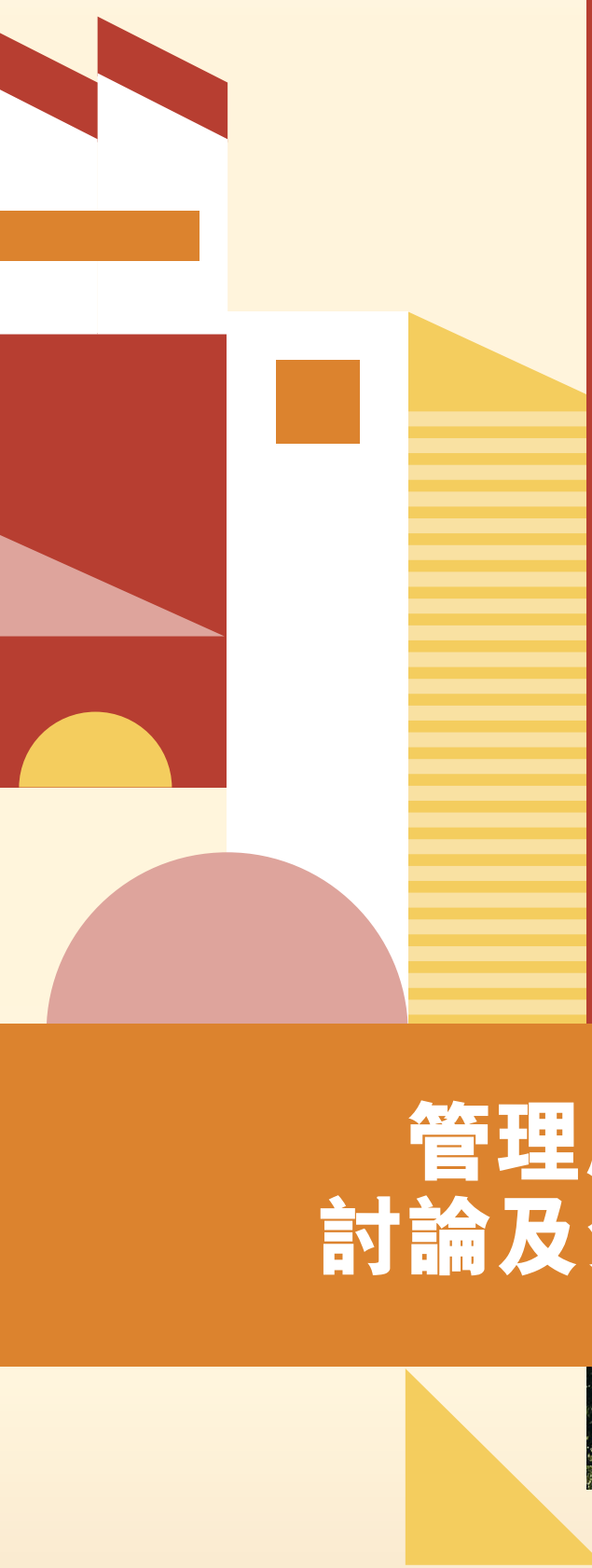
主席

沈天晴

2021年3月29日







# 管理層 討論及分析

# 管理層討論及分析



## 業務回顧

### 一、市場回顧

2020年一季度，受新冠肺炎疫情防控的影響，全國各地封城、售樓處關閉，中國房地產市場銷售價量齊跌。隨著全國疫情逐步得到控制，各大房企加大推盤力度，全年流動性寬鬆，保值和避險需求驟升，房地

產市場明顯回溫。住宅方面長三角、珠三角、西北及部分區域核心城市領銜量價齊升，隨即熱度擴散並帶動全國銷售最終全年量穩價升。

回顧2020年，全國房地產開發投資人民幣141,443億元，同比增長7.0%；商品房銷售面積約176,086萬平方米，同比增長2.6%；商品房銷售額超過人民幣17萬億元，再度創下新高，同比增長8.7%。房地產市場恢復動能強勁，在國民經濟的恢復中繼續發揮著支柱作用。



2020年，全年土地成交方面，一季度因疫情封城使得成交驟降，但隨著疫情得到控制以及寬鬆的貨幣環境下，商品房銷售持續超預期，給與了房企拿地的信心，加之財政壓力之下，地方政府亦推出更多優質地塊，最終帶動土地市場量價齊漲，同時呈現分化態勢，長三角、粵港澳大灣區等核心城市群土地市場熱度較高。2020年，全年招拍掛成交土地出讓金人民幣8.05萬億元、同比增長18.8%，其中住宅用地出讓金人民幣6.62萬億元，同比增長19.2%，住宅用地出讓金佔總出讓金的82.2%，較2019年基本持平。

## 二、業務回顧

### 專注核心城市佈局，戰略價值凸顯

本集團深明土地儲備為房地產開發商賴以發展的重要基石。2020年本集團投資拓展方面取得良好表現，全年通過招拍掛、收併購、合作開發和產業勾地等方式，以較低的溢價，新增實現土地儲備大幅增長，至2020年12月土儲量達到18百萬平方米，同比增長約27%，同時有效控制拿地成本，新拿地平均成本為每平方米人民幣2,727元，為持續穩健發展打下了紮實的基礎。於2020年內，本集團明確對經濟、人口領跑的核心城市群的佈局策略，首次進入了廣州、珠海、惠州和鄭州等一二線城市，提升了本集團在粵港澳大灣區及華中地區的品牌影響力。2020年底，本集團長三角區域土儲貨值佔比58%，粵港澳灣區土儲貨值佔比26%，其中一二線土儲貨值佔比56%。

於2021年1月13日，本集團與沈天晴先生（「沈先生」）訂立買賣協議（「買賣協議」），收購沈先生私人所屬的5個位於青島及威海的優質項目，預計將為本集團帶來1,624,854平方米優質土地儲備。更多詳情請參閱「報告期後事項」一段。

### 業績規模穩健增長，具備高權益比及可持續盈利能力

縱觀2020年全年，本集團在新冠肺炎疫情和嚴峻的房地產調控下仍然砥礪前行，並且得益於過往深耕長三角區域以及近年佈局粵港澳大灣區業務的發展機遇，年度合約銷售額穩健增長。於2020年12月31日，本集團的合約銷售金額約為人民幣308億元，同比上升約7%；權益合約銷售金額約為人民幣257億元，權益比83%；合約銷售面積約為2,743,384平方米，同比上升約12%。於2020年，本集團的毛利增加13%至約人民幣5,936百萬元，毛利率為32%，居於行業較高水準。

**加強財務紀律，夯實財務實力，深獲市場認可**

2020年本集團管理層致力於加強財務紀律，嚴格控制購地回籠比，審慎負債擴張，各項流動性指標和債務結構不斷優化。信託貸款餘額佔有息負債比重從2019年末44%下降至2020年末17%。於2020年內，本集團管理層精準把握自2020年1月以來海外市場融資窗口，發行多筆優先票據累計金額807.5百萬美元，最長年期達2.5年，深受投資者青睞，獲得數倍超額認購，融資成本進一步降低，於債券二級市場受到追捧。同時，本集團管理層主動調整債務結構，於2020年10月30日回購並註銷2022年5月到期11.375%優先票據135百萬美元，以及2022年3月到期13.75%優先票據60百萬美元。

2021年2月1日，本公司發佈公告，以要約購買於2022年3月到期的13.75%優先票據（「2022年票據」）。本金額合共約為55.8百萬美元的2022年票據已有效交回並根據本公司的購買要約獲接納。2021年3月11日，本公司根據2022年票據的條款行使認沽期權後進一步回購本金額合共約為61.5百萬美元的2022年票據。經註銷上述回購票據後，於2022年3月到期的262.5百萬美元13.75%優先票據本金餘額減至145百萬美元。此舉反映出公司充足的現金流比率，穩健的財務狀況，積極主動的債務管理能力。

於2020年12月31日，本集團扣除已收預售按金後的資產負債比率為67.44%，較2019年12月31日的71.34%減少3.90個百分點。於2020年12月31日，本集團的非受限現金短債比為1.27，較2019年12月31日的1.21增加5.19%。本集團的淨資本負債比率由2019年12月31日的約78%下降至2020年12月31日的約60%，成為在「三道紅線」指標考核中處於「綠檔」的民營內房股企業之一。

穩健的財務狀況也得到了資本市場的認可。於2020年內，本集團獲惠譽評級首次授予「B」的長期外幣發行人評級，展望正面。穆迪維持本集團主體評級為B2，展望穩定，並認為沈先生所作的山東資產注入對公司的信貸水準將產生正面影響；標準普爾給予長期發行人信用評級「B」，上調展望至穩定。佳源國際債券也獲得滙豐銀行、渣打銀行、瑞士信貸、野村證券、國泰君安國際、克而瑞證券等國際知名金融機構推薦，獲得「買入」推薦。

#### 綜合表現深獲市場認可

本集團於2020年取得亮麗業績，包括榮獲香港股票分析師協會頒發「上市公司年度大獎2020」，香港新城財經台頒發的「香港企業領袖品牌2020之卓越內地地產發展商品品牌」及連續五年獲得《經濟一周》頒發「香港傑出企業(主板)」獎項並斬獲「非凡企業大獎」；同時，在2020優質中國房地產企業大獎頒獎典禮上獲得「優質中國房地產企業大獎2020」等殊榮。

此外，本集團旗下多個樓盤同樣獲得多家媒體與機構的嘉許，包括揚州佳源西城印象榮獲「2020揚州實力人氣樓盤」、「2020揚州十大精品樓盤」和「2020年第十七屆中國房地產網路人氣榜年度生態宜居樓盤」、合肥閱廬春曉榮獲「2020年度用戶吸引力樓盤」及鳳台佳源都市榮獲「2020年度鳳台網路人氣樓盤」等，已充分體現「佳源」品牌在中國房地產市場的影響力。

#### 履行企業社會責任，推動可持續發展

本集團用心經營每個社區，並且履行企業社會責任以推動社區的可持續發展。2020年，本集團積極參與各慈善機構舉行的公益活動，例如組織公司義工隊參加循道衛理觀塘社區服務處舉辦的社區探訪活動，在傳遞正能量的同時鼓勵該等青年及長者以積極正面的態度面對人生。旗下集團及項目公司積極組織到當地福利院、敬老院獻愛心，渦陽星港城項目和渦陽縣土地儲備發展中心組織聯合扶貧工作。發揚本集團的企業使命感及社會責任感。與此同時，本集團積極推廣社區內的環保意識，鼓勵員工實踐低碳生活，還全力支持及參與體育、文化相關的慈善活動。

此外，在2020年新冠疫情期間，本集團及子公司、聯合營公司都積極投身到所在地的疫情防控中，於多個社區開展暖心社區服務活動，對疫情作出積極貢獻，盡顯社會責任。

#### 未來展望

展望2021年，在堅持「房住不炒」的定位和「因城施策」原則的主基調及「三道紅線」的影響下，房地產市場今後的發展方向仍然強調平衡與協調，推動金融、房地產同實體經濟均衡發展，促進各個產業之間關係的協調。樓市正逐步回歸理性，進入平穩發展期。但粵港澳大灣區市場仍有增長空間，長三角等地區市場規模也穩中向上。對於房企來說，機遇和挑戰並存。

本集團將繼續以務實策略補充優質土地儲備，持續優化項目區位佈局，並且針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各地市場的購房需求。集團未來將在穩健發展的基礎上，根據各地市場情況靈活調適，實現高品質的協調發展以持續提升盈利能力，為股東創造最大價值。



### 合約銷售

本集團於2020年錄得合約銷售總額約人民幣30,828百萬元。本公司擁有人應佔合約銷售為人民幣25,660百萬元，分別佔擁有權權益83%。

下表載列本集團於截至2020年12月31日止年度附屬公司、合營企業和聯營企業的合約銷售情況：

	截至2020年12月31日止年度			佔比
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約建築面積 (「建築面積」) (平方米)	合約平均售價 (「平均售價」) (每平方米 人民幣元)	
合肥	5,712	435,479	13,117	19%
南京	2,595	83,623	31,032	8%
上海	1,061	51,120	20,755	3%
揚州	3,911	220,698	17,721	13%
泰州	4,093	395,741	10,343	13%
宿遷	2,393	309,954	7,721	8%
亳州	2,838	365,788	7,759	9%
蘇州/常州/鎮江/鹽城	1,741	155,117	11,224	6%
蚌埠/淮南/馬鞍山/六安	2,289	365,467	6,263	7%
<b>長三角區域小計</b>	<b>26,633</b>	<b>2,382,987</b>	<b>11,176</b>	<b>86%</b>
<b>粵港澳大灣區域小計</b>	<b>1,266</b>	<b>95,709</b>	<b>13,228</b>	<b>4%</b>
鄭州	552	37,806	14,601	2%
烏魯木齊	1,851	191,598	9,661	6%
海南	526	35,284	14,908	2%
<b>其他城市小計</b>	<b>2,929</b>	<b>264,688</b>	<b>11,066</b>	<b>10%</b>
<b>合計</b>	<b>30,828</b>	<b>2,743,384</b>	<b>11,237</b>	<b>100%</b>

### 土地儲備

下表載列本集團於2020年12月31日按項目劃分的土地儲備概要：

	總建築面積 (平方米)	佔比
合肥	1,566,267	8.9%
上海	170,944	1.0%
南京	757,408	4.3%
揚州	1,284,568	7.3%
泰州	1,506,404	8.5%
宿遷	1,348,112	7.6%
亳州	1,115,593	6.3%
蘇州／常州／南通／鎮江／鹽城	1,223,241	6.9%
蚌埠／淮南／馬鞍山／六安	1,154,543	6.6%
<b>長三角區域小計</b>	<b>10,127,080</b>	<b>57.4%</b>
深圳	310,544	1.8%
廣州	177,850	1.0%
香港	48,787	0.3%
澳門	60,969	0.3%
恩平	1,180,000	6.7%
珠海／惠州	851,688	4.8%
<b>粵港澳大灣區域小計</b>	<b>2,629,838</b>	<b>14.9%</b>
鄭州	455,163	2.6%
烏魯木齊	1,948,426	11.0%
貴州	1,098,631	6.2%
海南	85,910	0.5%
柬埔寨	1,308,092	7.4%
<b>其他城市小計</b>	<b>4,896,222</b>	<b>27.7%</b>
<b>合計</b>	<b>17,653,140</b>	<b>100.0%</b>

### 投資物業

本集團保留若干自主開發的商用物業的所有權，以帶來經常收入。於2020年12月31日，本集團投資物業的總建築面積約為887,878平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將透過第三方物業管理公司保留當中的購物商場的中央管理控制權，讓本集團能夠自行挑選租戶及決定行業組合。

下表載列本集團於2020年12月31日投資物業(不包括停車場)的概要：

項目	持作投資的 總建築面積 (平方米)	已出租建築面積 (平方米)	租金收入總額 截至12月31日止年度	
			2020年 (人民幣百萬元)	2019年 (人民幣百萬元)
<b>揚州</b>				
1. 公園一號	721	721	0.3	0.3
2. 世紀花園	4,025	4,025	0.7	1.2
3. 世紀天城榮御府 <sup>(1)</sup>	4,537	4,537	-	-
4. 佳源世紀天城	99,991	99,991	9.9	16.4
5. 佳源雨潤桂府	1,588	1,588	0.1	-
6. 佳源玖瓏灣 <sup>(1)</sup>	24,928	-	-	-
<b>泰州</b>				
7. 佳源中心廣場	45,888	45,888	4.5	2.4
8. 威尼斯城	101,232	62,221	113.2	77.9
9. 新天地	24,290	24,290	9.1	3.4
10. 羌溪花苑	2,550	2,550	0.4	0.5
11. 佳源名府	14,275	14,275	1.4	0.5
12. 東方不夜城	34,419	34,419	3.2	8.8
13. 鵲仙島一號	10,124	10,124	2.0	2.4
14. 古溪佳源中心廣場	35,308	35,308	0.3	-
<b>宿遷</b>				
15. 羅馬都市	37,534	37,534	3.8	1.3
<b>常州</b>				
16. 佳源中心廣場	49,777	49,777	5.2	1.7
<b>南京</b>				
17. 紫金華府	55,124	32,539	17.9	12.6
18. 佳源五星廣場 <sup>(1)</sup>	20,000	-	-	-
<b>上海</b>				
19. 夢想廣場	21,260	21,260	31.4	38.7
20. 奉城名都	13,621	13,621	11.7	10.0
21. 匯景華庭	7,844	7,844	11.3	13.4
<b>安徽</b>				
22. 合肥巴黎都市 <sup>(1)</sup>	217,826	67,896	20.6	13.6
23. 和縣中央城 <sup>(1)</sup>	29,886	-	-	-
24. 渦陽佳源星港城 <sup>(1)</sup>	31,130	-	-	-
<b>其他</b>				
	-	-	7.2	5.8
<b>總計</b>	<b>887,878</b>	<b>570,408</b>	<b>254.2</b>	<b>210.9</b>

附註1：部份項目目前為在建中。

## 財務回顧

### 經營業績

#### 收益

本集團的收益主要來自物業開發、物業管理服務及物業租賃，分別貢獻本集團截至2020年12月31日止年度的收益95.5%、3.2%及1.3%。截至2020年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣18,363百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣16,070百萬元增加約14%。

#### (1) 物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅及商用物業。本集團於客戶獲得已完工物業的實物所有權或法定所有權，以及本集團已獲得存在的合格收款權且很可能收回代價時確認物業銷售收益。物業開發收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣15,374百萬元增加約14%至截至2020年12月31日止年度約人民幣17,530百萬元。大幅貢獻本集團截至2020年12月31日止年度的收益的項目主要來自位於合肥市、揚州市等深耕城市的項目。

#### (2) 物業管理服務

本集團來自物業管理的收益主要由本公司附屬公司佳源服務產生。於2020年12月9日，佳源服務成功在香港聯交所主板上市。佳源服務及其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。

物業管理所得收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣486百萬元增加約19%至截至2020年12月31日止年度約人民幣579百萬元。收益增加的主要原因是管建築面積的增長。

#### (3) 物業租賃

本集團的物業租賃主要包括出租商用物業（主要為購物商場、零售店、辦公室物業及停車場）。物業租賃所得收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣211百萬元增加約21%至截至2020年12月31日止年度約人民幣254百萬元。增加的主要原因是由於泰州、南京及合肥的相關商業圈快速增長所致。

#### 毛利及毛利率

毛利由截至2019年12月31日止年度約人民幣5,242百萬元增加13%至截至2020年12月31日止年度約人民幣5,936百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團的毛利率維持約32%。

#### 其他收入

本集團於截至2020年12月31日止年度錄得其他收入約人民幣380百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣308百萬元增加約人民幣72百萬元或23%。增加乃由於按公允價值計入損益的金融資產以及銀行存款利息收入增加所致。

#### 其他收益及虧損

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他收益人民幣852百萬元。本集團的其他收益主要包括年內人民幣兌美元匯率增強導致匯兌收益約人民幣697百萬元，本集團的優先票據在二級市場的交易價格上升導致衍生金融工具公允價值收益約人民幣54百萬元，庫存物業轉為投資物業的公允價值收益人民幣21百萬元，以及議價購入產生的收益人民幣67百萬元。

#### 銷售及營銷成本以及行政開支

本集團截至2020年12月31日止年度的銷售及營銷成本以及行政開支約為人民幣721百萬元，截至2019年12月31日止年度則約為人民幣796百萬元，減幅約9%，主要是由於本集團嚴格控制開支及成本，以實現其股東利益最大化。

#### 融資成本

本集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣283百萬元增至截至2020年12月31日止年度約人民幣318百萬元，增幅約為12%。融資成本增加乃由於2020年銀行及其他借款以及優先票據的金額增加所致。

#### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度約人民幣2,329百萬元增至截至2020年12月31日止年度約人民幣2,518百萬元。本集團所得稅開支包括2020年內就企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的付款及撥備。所得稅開支增幅約8%，與2020年本集團的應課稅溢利增加一致。

#### 年內溢利及全面收入總額

本集團的年內溢利及全面收入總額由截至2019年12月31日止年度約人民幣2,463百萬元增加約43%至截至2020年12月31日止年度約人民幣3,529百萬元，這與本集團2020年擴充業務營運一致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2020年12月31日，本集團的受限制／已質押銀行存款以及現金及現金等價物總額約為人民幣10,941百萬元（於2019年12月31日：約人民幣8,154百萬元），較2019年12月31日增加約34%。於2020年12月31日，受限制／已質押銀行存款約人民幣1,938百萬元（於2019年12月31日：約人民幣2,123百萬元）受局限用於特定物業開發項目或質押作為本集團提供的按揭擔保的抵押。

### 借款及本集團的資產抵押

於2020年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣12,633百萬元（於2019年12月31日：約人民幣12,130百萬元）。在該等借款中，約人民幣1,378百萬元（於2019年12月31日：約人民幣4,668百萬元）將須於一年內償還，而約人民幣11,255百萬元（於2019年12月31日：約人民幣7,462百萬元）將須於一年後償還。

於2020年12月31日，銀行及其他借款約人民幣12,633百萬元（於2019年12月31日：約人民幣11,442百萬元）以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2020年12月31日，已質押作為授予本集團若干借款的抵押的資產約為人民幣20,346百萬元（於2019年12月31日：約人民幣13,272百萬元）。

### 淨資本負債比率

本集團之淨資本負債比率於2020年持續改善，由2019年12月31日的78%減少至2020年12月31日的約60%，主要由於本集團於2020年內強化主動控制槓桿水平，並加強資金管理能力。

### 外幣風險

由於本集團大部分的經營實體位於中國內地，本集團以人民幣收取其大部分收益，而本集團大部分支出（包括物業銷售產生的支出）及資本開支亦以人民幣計值。

截至2020年12月31日止年度，本集團因匯率波動而錄得匯兌收益人民幣697百萬元。然而，匯率波動並無對本集團的經營業務現金流量及流動資金造成大幅影響。本集團管理層將繼續密切監察匯率波動並積極採取相應措施以盡量降低外幣風險。

### 或然負債

於2020年12月31日，本集團就其物業買家獲授的按揭銀行貸款，提供約人民幣10,776百萬元（於2019年12月31日：約人民幣13,290百萬元）的擔保。該等擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時解除。

董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初始確認時及於相關報告日期時並不重大，因此，董事認為本集團物業買家違約可能性極低，故此截至2020年12月31日止年度的財務報表並無確認提供該等擔保合約。

### 重大收購及處置

本集團於截至2020年12月31日止年度並無任何重大收購及處置附屬公司、聯營公司及合資企業。

**報告期後事項**

於2021年1月13日，本公司與最終股東訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購而最終股東同意出售魯源投資控股有限公司（「魯源」，一間於英屬處女群島註冊成立的公司）100%股權，初步代價為7,247,560,000港元（相當於約人民幣6,142,000,000元），其中(i) 3,420,640,000港元（相當於約人民幣2,898,847,458元）將由本公司透過發行可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元（相當於約人民幣2,349,152,542元）將由本公司透過發行840,000,000股普通股予以結付；及(iii) 餘額1,054,920,000港元（相當於約人民幣894,000,000元）將以現金予以結付。魯源及其附屬公司於中國從事物業開發業務。

**重大投資**

除「管理層討論及分析」及綜合財務報表附註16及18所披露者外，本集團於截至2020年12月31日止年度內並無任何重大投資。

**僱員、薪酬政策及購股權計劃**

於2020年12月31日，本集團已聘用約7,137名僱員（於2019年12月31日：5,191名僱員）。截至2020年12月31日止年度，本集團已產生僱員成本約人民幣598百萬元（於2019年12月31日：約人民幣444百萬元）。僱員薪酬一般包括薪金以及績效花紅。根據適用的中國法律和法規，本集團參與各種僱員福利計劃，包括養老保險、醫療保險及人身傷害保險。本公司於2016年2月12日採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵，詳情載於本年報「購股權計劃」一節。

**未來的重大投資計劃**

本集團將繼續投資於其物業開發項目及在其認為適合的選定城市收購合適土地。該等投資將由內部資源及外部借款撥付。除上文所披露者外，本集團於本年報日期並無任何未來的重大投資計劃。

# 董事及高級管理層

## 主席及非執行董事

沈天晴先生，62歲，為本公司董事會（「董事會」）主席、非執行董事、本公司提名委員會主席及本集團創始人。彼於2015年5月5日獲委任為董事及於2015年7月27日指派為非執行董事，以提升管理獨立性及企業管治。沈先生的主要職責包括本集團的整體戰略規劃，但不參與本集團的日常業務營運管理。自2015年10月至2018年6月，彼曾任澳洲上市公司博源控股有限公司（股份代號：BHL）的執行董事。沈先生於1986年12月自浙江廣播電視大學畢業，取得工業企業管理文憑。彼於2006年12月獲浙江省人事廳認可為高級經濟師。沈先生於房地產開發行業擁有逾20年經驗。於1995年，彼在中國浙江省嘉興市成立主要從事物業開發的公司佳源創盛控股集團有限公司（「佳源創盛」，前稱嘉興足佳房地產開發有限公司），彼自1995年4月於佳源創盛擔任董事。沈先生自2015年5月4日起亦為本公司控股股東明源集團投資有限公司（「明源投資」）的唯一董事。沈先生為王新妹女士的配偶及本公司非執行董事沈曉東先生的父親。

## 執行董事

張翼先生，49歲，自2019年2月17日起為本公司副主席及執行董事以及自2021年3月29日起為薪酬委員會成員。彼於2019年2月17日獲委任為本公司副主席、總裁及執行董事，並自2020年8月12日起不再為本公司總裁。彼主要負責本集團營運及整體管理。張先生於上市公司的企業管理、產業投資、併購、業務整合及資本營運方面擁有豐富經驗。

加入本集團前，張先生自2016年8月至2019年1月在廣田控股集團有限公司任職，擔任執行董事兼行政總裁，同時兼任旗下廣田投資有限公司的董事長，深圳萬鼎富通股權投資管理有限公司的董事長。

自1995年7月至2016年8月，張先生在中國海航集團有限公司任職，先後擔任過旗下海南航空計劃財務部項目經理、經理及總經理助理；海口美蘭國際機場有限公司的財務總監兼總經理；於上海證券交易所上市的海南航空控股股份有限公司（前稱海南航空股份有限公司）（股份代碼：600221）的財務總監兼計劃財務部總經理；海航旅遊控股（集團）有限公司的副總裁兼財務總監；海航酒店控股（集團）有限公司董事長兼首席執行官；海航置業控股（集團）有限公司的董事長兼總裁；海航商業控股（集團）有限公司的主席兼首席執行官；海航實業控股（集團）有限公司的多個職位，包括董事長、執行董事長、首席執行官及總裁職務。

張先生於1995年6月取得武漢大學經濟學學士學位，於2006年12月取得長江商學院工商管理碩士學位，正在攻讀清華大學五道口金融學院工商管理碩士學位。彼於2005年7月取得高級會計師職稱。



**黃福清先生**，59歲，為董事會副主席及本公司執行董事。彼於2015年7月27日及2016年8月19日分別獲委任為執行董事及董事會副主席。彼主要負責(i)監察本集團日常營運及整體管理；及(ii)本集團位於中國江蘇省的房地產開發項目。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。此外，彼自2020年6月11日起為佳源服務控股有限公司(股份代號：1153)的非執行董事。黃先生於房地產開發行業擁有逾20年經驗。彼自2014年12月起擔任香港佳源集團有限公司(「香港佳源」)總經理(中國區)，自2014年9月起擔任南京新浩寧房地產開發有限公司總經理。彼於2013年9月至2014年12月期間擔任常州金源房地產開發有限公司(「常州金源」)總經理。彼自2011年1月起任職於浙江佳源房地產集團有限公司(「浙江佳源集團」)，直至彼於2014年12月辭任執行總經理一職為止。黃先生亦參與本集團南京物業開發項目紫金華府的籌劃工作及負責其日常管理，該項目已於2018年竣工。過往，黃先生曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇房地產開發有限公司(「常州天宇」)總經理，於2002年12月至2009年12月擔任常州市中創房地產開發有限公司總經理，於1998年12月至2002年12月擔任常州市常信房地產開發有限公司經理。

**卓曉楠女士**，46歲，為本公司執行董事兼聯席公司秘書。卓女士於2015年7月27日獲委任為執行董事。於2021年3月29日，卓女士不再為薪酬委員會成員。彼主要協助本集團有效管治及協調各部門合規經營。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。卓女士於管理方面擁有逾15年經驗。卓女士亦自2014年1月起擔任香港佳源總經理及於2015年7月至2019年2月期間擔任本公司行政總裁。過往，卓女士於2003年2月至2013年11月期間歷任香港科技專上書院商學院院長、副校長、品質保證委員會主席、學生事務委員會主席、監察委員會成員、教務委員會成員及財務小組委員會成員，並負責整體管理、戰略及學術規劃以及監督財務事宜及人力資源。卓女士於2001年6月自Pace University (New York)畢業，取得理學碩士學位。彼於1997年12月自倫敦大學畢業，取得理學碩士學位。過往，彼於1995年5月自香港中文大學畢業，取得工商管理學士學位。

**王建鋒先生**，53歲，為本公司副總裁兼執行董事。彼於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的戰略規劃及物色本集團新物業開發項目。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。王先生於房地產開發行業擁有逾25年經驗。彼自2014年1月起擔任香港佳源副總經理。過往，王先生曾於2012年6月至2013年2月擔任浙江佳源集團戰略發展中心副總經理，於2009年12月至2012年6月擔任湖州鑫源建設管理有限公司總經理，於2009年7月至2009年11月擔任佳源創盛總經理，於2006年至2008年擔任杭州銀溪九龍房地產開發有限公司總經理，於1998年至2005年年底擔任杭州三優房地產開發有限公司副總經理，並於1991年至1998年擔任甘建一公司上海分公司建築團隊領導。王先生於1990年9月自上海建築工程學院畢業，取得工業及民用建築文憑。

### 非執行董事

**沈曉東先生**，37歲，自2019年2月17日起獲委任為本公司非執行董事。沈先生為本公司主席、非執行董事及控股股東沈天晴先生的兒子。

沈先生於房地產行業擁有超過10年經驗。彼自2015年10月至2019年2月擔任本集團副總裁，負責企業戰略事宜。沈先生自2007年12月至2015年5月擔任上海定源房地產有限公司總經理，該公司自2018年11月起成為本集團的附屬公司。

沈先生於2006年取得浙江大學城市學院土木工程學士學位，並於2007年取得泰恩河畔紐卡素大學人文與社會科學碩士學位。

### 獨立非執行董事

**戴國良先生**，63歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

戴先生於1982年4月自紐西蘭威靈頓維多利亞大學畢業，取得商業及行政學士學位，並於1983年10月成為香港會計師公會會員。

戴先生自2017年8月起為鼎珮證券有限公司合夥人，該公司為可根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)進行第1類(證券交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團。

戴先生為信越控股有限公司(股份代號：6038)獨立非執行董事、審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會及風險管理委員會的成員；亞美能源控股有限公司(股份代號：2686)的獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會、提名委員會及發展策略委員會成員；盛京銀行股份有限公司(股份代號：2066)的獨立非執行董事、審核委員會主席及關聯交易控制委員會成員，該等公司均於聯交所主板上市。戴先生於2008年至2020年8月曾為六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)的獨立非執行董事；於2013年5月至2019年5月曾為安徽海螺水泥股份有限公司(股份代號：914)的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。戴先生為中國人民政治協商會議山東省委員會委員。

**張惠彬博士**，太平紳士，84歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，為本公司薪酬委員會主席、審核委員會與及提名委員會各自的成員。

張博士於1984年獲美國杜威大學頒授榮譽博士學位，並分別於1962年6月及1960年2月獲美國紐約大學頒授工商管理碩士學位及會計金融學士學位。彼獲香港董事學會頒發2002年度上市公司非執行董事獎。張博士於2010年12月榮獲以下三個獎項：(1)特許管理協會頒發的傑出管理人大獎；(2)特許董事協會頒發的傑出董事大獎；及(3)亞太行政總裁協會頒發的傑出總裁大獎。

張博士現任首都銀行(中國)有限公司的非執行董事兼執行委員會副主席。此外，張博士現任香港董事學會的理事會成員、九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會成員以及醫院管理局九龍區域諮詢委員會成員。張博士曾於1995年至2007年期間出任觀瀾湖集團的行政總裁兼執行副主席，並於1981年4月至1983年3月期間出任東華三院總理及顧問。

張博士曾於2009年12月至2016年1月為珠海華潤銀行股份有限公司的獨立非執行董事及審核委員會的主任並分別於2004年11月至2014年2月及於2007年11月至2014年2月擔任聯交所主板及上海證券交易所上市公司上海電氣集團股份有限公司(股份代號：2727(香港)及A股601727(上海))獨立非執行董事。現亦為建生國際集團有限公司(股份代號：224)、環球實業科技控股有限公司(股份代號：1026)及現代牙科集團有限公司(股份代號：3600)的獨立非執行董事，該等公司在聯交所主板上市。張博士為聯交所主板上市公司銀河娛樂集團有限公司(股份代號：27)非執行董事、聯交所創業板上市公司銀合控股有限公司(股份代號：8260)獨立非執行董事。張博士於2009年7月至2016年3月曾為大唐滄金控股有限公司(股份代號：8299)獨立非執行董事及主席(其後為董事會聯席主席)。彼於2017年6月至2017年12月亦為羅馬集團有限公司(股份代號：8072)執行董事及董事會主席。該等公司均於聯交所創業板上市。自2001年3月至2018年9月、自2017年4月至2018年7月及自2017年12月至2020年12月，彼分別曾擔任聯交所主板上市公司中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)、中國泰豐床品控股(股份代號：873)及福晟國際控股集團有限公司(前稱為「佑威國際控股有限公司」，股份代號：627)獨立非執行董事。彼擁有豐富的銀行、金融及商業經驗。

**顧雲昌先生(又名顧勇闖)**，77歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及提名委員會各自的成員。顧先生於2006年至2013年5月擔任中國房地產研究會副會長，於1998年至2006年任中國房地產業協會副會長及秘書長。

顧先生過往於中華人民共和國建設部曾擔任多項職務，包括於1988年12月至1998年7月擔任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任；及於1982年及1985年先後擔任中華人民共和國建設部城市住房局的副處長及處長。

顧先生於1966年7月畢業於同濟大學城市規劃專業。顧先生專門從事有關中國房地產行業的理論與政策研究、市場研究及分析。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

## 董事及高級管理層

顧先生於2008年8月至2014年3月為紐約證券交易所上市公司E-House (China) Holdings Limited(股票代碼：EJ)獨立非執行董事，且於2007年6月至2016年3月擔任於聯交所主板上市的遠洋集團控股有限公司(前稱「遠洋地產控股有限公司」)(股份代號：3377)獨立非執行董事，並為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的成員。顧先生亦於2012年4月至2018年6月擔任於深圳證券交易所上市的中糧地產(集團)股份有限公司(股票代碼：31)獨立非執行董事，並於2013年5月至2019年5月擔任深圳證券交易所上市公司浙江亞廈裝飾股份有限公司(股票代碼：2375)的獨立非執行董事。現為聯交所主板上市公司旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：884)、陽光100中國控股有限公司(股份代號：2608)及世茂服務控股有限公司(股份代號：873)獨立非執行董事。

除上文所披露者外，於本年報日期，上述各名董事：

- (a) 概無於本集團的重大附屬公司擔任任何其他職位；
- (b) 於過去三年概無於任何其他上市公司擔任任何董事職務；
- (c) 與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(各自的定義見上市規則)有任何關係；及
- (d) 概非某家公司之董事或僱員，而該公司擁有本公司股份及相關股份權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司作出披露。

## 高級管理層

沈宏杰先生，39歲，自2020年8月12日起獲委任為本公司總裁。沈先生於企業及人力資源管理方面擁有豐富經驗。

沈先生自2005年12月至2011年10月任職佳源創盛人力資源部。沈先生自2011年10月至2012年2月擔任佳源創盛附屬公司嘉興市金地房地產置業有限公司副總經理。

自此，彼曾於本集團不同附屬公司擔任副總經理及總經理。彼自2012年2月至2013年4月及自2013年4月至2014年3月分別擔任泗陽豐源房地產開發有限公司副總經理及總經理。自2014年3月至2015年8月，沈先生擔任宿遷市佳源房地產開發有限公司總經理。自2015年6月至2015年8月，彼亦擔任泰興新天地房地產開發有限公司總經理。自2015年8月至2018年1月，沈先生擔任泰興市廣源房地產開發有限公司總經理。

沈先生自2017年12月至2019年2月擔任佳源創盛戰略信息部總經理以及自2018年10月至2019年2月兼任執行副總經理。沈先生於2019年2月晉升為佳源創盛總裁。

沈先生於2005年7月取得嘉興學院人力資源管理學士學位。

**張翔先生**，37歲，為本集團首席財務官，主要負責本集團全面財務營運。張先生在審計、會計、財務管理及收併購領域擁有超過15年的經驗。在2019年2月加入本集團之前，彼於2006年至2015年任職安永會計師事務所，最後的職位為高級經理。張先生於2016年至2018年期間任職深圳證券交易所上市企業深圳廣田集團股份有限公司(股票代號：002482.SZ)的首席財務官。同時，於2017年至2019年間，彼任職廣融融資擔保有限公司和廣融小額貸款有限公司董事長兼執行董事。

張先生畢業於上海財經大學，並取得雙學士學位。彼分別於2010年和2011年成為中國註冊會計師協會和香港會計師公會成員。

**馬明亞先生**，49歲，為佳源國際控股有限公司總裁助理兼上海佳源滬城房地產集團有限公司(簡稱佳源上海集團)總裁。馬先生於房地產開發行業擁有約23年經驗，自2019年7月起參與本集團業務。馬先生主要負責管理及監督本集團位於上海市及環滬房地產開發項目的日常營運及拓展。馬先生亦分別擔任上海祥源房地產有限公司法人及董事長、江蘇省鹽城星洲佳源房地產開發有限公司法人及董事長及鹽城祥源房地產有限公司法人及執行董事。

馬先生2009年6月畢業於南京大學，取得項目管理碩士學位，並於2011年10月取得中歐國際工商學院工商管理碩士(EMBA)學位。彼於2009年12月起獲中國江蘇省人事廳認可為高級工程師。

**鄧文平先生**，54歲，自2018年8月起擔任安徽佳源房地產集團有限公司(簡稱佳源安徽集團)總裁，主要負責安徽省和湖北省區域物業開發項目的管理和監督。鄧先生於房地產開發行業具備約13年經驗。彼於2008年1月至2012年12月期間擔任廬江縣廣源置業發展有限公司(廬江廣源)總經理，2012年8月至2012年12月負責佳源安徽項目開發的前期籌備工作。2013年1月至2017年10月擔任蚌埠明源房地產開發有限公司(蚌埠明源)總經理。2017年11月至2018年8月擔任佳源安徽集團副總裁。在此之前，鄧先生於銀行業有20年經驗，歷任中國建設銀行巢湖市分行房地產信貸部主任、公司部總經理、支行行長。

鄧先生於1989年7月畢業於重慶大學工民建專業。2015年4月獲得中國科學技術大學企業總裁(CEO)高級研修班畢業證書。

**邱祥明女士**，45歲，現為寧港佳源房地產集團有限公司(簡稱佳源寧港集團)副總裁。邱女士曾於2018年1月至2019年5月擔任佳源寧港集團總裁助理兼運營管理中心總經理，並於2019年5月晉升至集團副總裁。彼於2014年2月至2018年3月擔任常州金源總經理，且自2011年1月起參與本集團業務。邱女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省常州的房地產開發項目的日常營運。邱女士於房地產開發行業擁有約17年經驗。彼於2011年1月至2013年8月擔任浙江佳源集團經理。邱女士於2013年8月至2014年12月期間擔任常州金源副總經理，其後於2014年12月晉升至總經理，自此一直為常州金源總經理。邱女士亦參與本集團常州物業開發項目雪堰佳源中心廣場的籌劃工作及負責其日常管理。邱女士曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇副總經理，並於2003年12月至2009年12月在中國一間物業開發商常州中創房地產開發有限公司擔任董事。

邱女士於2008年1月自常州工學院畢業，取得會計文憑。彼自2006年5月起獲中國財政部認可為初級會計師。

**高艷女士**，47歲，自2016年6月起為揚州香江新城市中心置業有限公司總經理，並自2018年8月起兼任寧港佳源房地產集團有限公司(簡稱佳源寧港集團)總裁助理。彼於2013年8月至2015年8月擔任泰興市廣源房地產開發有限公司(泰興廣源)總經理。高女士自2003年7月起參與本集團業務，主要負責管理及監督本集團位於江蘇省泰興的房地產開發項目的日常營運。高女士亦擔任揚州市恆源房地產開發有限公司(揚州恆源)(前稱江都市廣源房地產開發有限公司)財務經理。

高女士於1994年7月畢業於江蘇廣播電視大學，取得財務及會計文憑。彼自2003年9月起獲中國財政部認可為中級會計師。

**楊衛東先生**，45歲，於2019年6月獲委任為佳源南方(深圳)集團有限公司(簡稱佳源南方集團)行政總裁。楊先生在投資及管理方面擁有超過20年的經驗。彼於2018年11月至2019年6月為綠景控股股份有限公司行政總裁。楊先生於2016年10月至2018年11月擔任廣田控股有限公司投資總監，負責處理投資及融資事務。楊先生曾於2016年1月至2016年10月擔任海南航空旅遊集團有限公司風險管理總監，於2013年8月至2016年1月擔任海南航空創新有限公司行政總裁，於2008年9月至2013年8月擔任海南航空旅遊集團有限公司投資部總經理以及於2000年7月至2008年9月擔任海南航空控股股份有限公司財務經理。

楊先生自中南財經政法大學畢業並取得學士學位。

周潤平先生，49歲，自2020年7月起擔任深圳市佳源鵬城房地產集團有限公司(簡稱佳源深圳集團)副總裁。周先生於房地產開發行業具備約26年經驗。周先生於2019年4月至2020年11月擔任深圳市翔源實業有限公司總經理，2017年10月至2019年4月擔任深圳市松齡實業有限公司總經理，2015年4月至2017年6月擔任長興佳源房地產開發有限公司總經理。周先生於2014年7月至2015年3月擔任顧家實業下屬公司常務副總經理，2011年2月至2014年3月擔任長興星龍置業有限公司總經理，2006年6月至2009年12月擔任杭州白馬房地產開發公司總經理助理及副總經理。周先生具備工程管理經驗，於2004年3月至2006年5月擔任杭州楊歧房地產開發公司總工程師及工程管理部經理，2000年6月至2004年3月擔任杭州環球房地產開發有限公司工程部經理，1995年7月至2000年5月擔任杭州金馬房地產開發有限公司工程部經理。

周先生於2008年6月於同濟大學畢業，取得碩士學位；於1995年6月自哈爾濱工業大學(原哈爾濱建築大學)畢業，取得學士學位。

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料於本公司2020年中期報告日期後的變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
張翼先生	張先生自2020年8月12日起不再為本公司總裁並自2021年3月29日起獲委任為薪酬委員會成員。
黃福清先生	黃先生自2020年6月11日起獲委任為佳源服務控股有限公司(股份代號：1153)非執行董事。
卓曉楠女士	卓女士自2021年3月29日起不再為本公司薪酬委員會成員。
王建鋒先生	王先生自2020年2月24日起獲委任為本公司副總裁。
戴國良先生	戴先生於2020年8月20日不再為六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)獨立非執行董事。
張惠彬博士，太平紳士	張博士自2020年12月10日起不再為福晟國際控股集團有限公司(股份代號：627)獨立非執行董事。
顧雲昌先生	顧先生自2020年10月13日起獲委任為世茂服務控股有限公司(股份代號：873)獨立非執行董事。

除上文所披露者外，本公司並不知悉根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的任何其他變動。

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至2020年12月31日止年度的董事會報告連同本集團的經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為中國物業開發及物業投資。年內，本集團主要業務的性質概無重大變動。

## 業績

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載列於本年報第88頁的綜合收益表。

## 股息

本公司已採納一項股息政策，旨在載列本公司就宣派、派付或分發其純利予股東作為股息時擬應用的原則及指引。

為了確保股東享有可持續且穩定的回報，董事會致力維持穩定的股息政策。於考慮本集團溢利及現金流的組成部份後，董事會建議向於2021年6月18日名列本公司股東名冊之股東派付每股15.5港仙(2019年：每股11港仙)的末期股息。

董事會建議以發行代息股份方式全數支付末期股息。股東將可選擇全數以現金以代替該等配發，或部分以現金及部分以代息股份(「代息股份計劃」)的方式收取末期股息。代息股份計劃受限於：(1)建議末期股息於本公司應屆股東週年大會上獲批准；及(2)聯交所就據此發行的新股份授出的上市及交易批准。載有以股代息安排詳情連同選擇以股代息的表格之通函預期將於2021年6月28日或前後寄發予股東。預期末期股息的股息單及以股代息股票將於2021年7月30日或前後寄發予股東。

於本年報日期，董事會並不知悉有任何本公司股東放棄或同意放棄任何股息安排。

## 業務回顧

有關本集團業務的公平審視及與本集團年內表現的論述及分析、業績及財務狀況相關的重要因素，載於本年報第8至22頁的「管理層討論及分析」一節。有關本集團環境政策及表現的討論載於「環境、社會及管治報告」內，對本集團有重大影響的相關法律法規的合規情況則載於下文「法律訴訟及合規情況」一節，有關對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述則載於「管理層討論及分析」一節。上述討論構成本董事會報告的一部分。

## 五年財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載列於本年報第192頁。



## 物業及設備

有關本集團截至2020年12月31日止年度物業及設備變動的詳情已載列於綜合財務報表附註17。

## 投資物業

有關本集團截至2020年12月31日止年度投資物業變動的詳情已載列於綜合財務報表附註16。

## 銀行及其他借款

有關本集團截至2020年12月31日止年度銀行及其他借款變動的詳情已載列於綜合財務報表附註27。

## 股本

有關本公司截至2020年12月31日止年度股本變動的詳情已載列於綜合財務報表附註29。

## 儲備

本公司及本集團儲備於截至2020年12月31日止年度之變動詳情載列於綜合權益變動表內。

## 可供分派儲備

於2020年12月31日，本公司根據開曼群島公司法的可供分派儲備包括股份溢價人民幣7,110百萬元減累計虧損人民幣1,530百萬元，有關儲備須接受償債能力測試。

## 股票掛勾協議

除本報告披露本公司的購股權計劃外，本公司概無於截至2020年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的股票掛勾協議。

## 與利益相關者的重要關係

### 僱員

於2020年12月31日，本集團合計共擁有7,137名員工。於報告期內，本公司與員工的關係始終穩定。本公司並無經歷任何對本公司的業務活動造成重大影響的罷工或其他勞工糾紛。

### 客戶

本公司繼續專注於開發大型住宅及商業綜合體項目，同時為客戶進一步增加土地價值，本公司嚴格遵從中國政府「房住不炒」和「因城施策」的精神指導。

### 供應商

在日常運營與管理中，本公司與供應商一致保持溝通，瞭解其意見與訴求並進行積極回應，從而提升供應商合作的信任及鞏固雙方合作關係。

## 主要客戶及供應商

年內本集團向五大供應商合共所佔之採購額百分比及本集團五大客戶合共所佔之收益百分比各不超過本集團採購總額及總收益30%。

本公司的董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無擁有任何本集團五大客戶或供應商的任何權益。

## 董事

於截至2020年12月31日止年度直至本報告日期的本公司董事為：

### 非執行董事：

沈天晴先生(主席)  
沈曉東先生

### 執行董事：

張翼先生(副主席)  
黃福清先生(副主席)  
卓曉楠女士(聯席公司秘書)  
王建鋒先生(副總裁)

### 獨立非執行董事：

戴國良先生  
張惠彬博士，太平紳士  
顧雲昌先生

根據本公司組織章程細則第84條，張翼先生、沈曉東先生及戴國良先生應於將於2021年6月9日舉行的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任。上述所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

## 董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員履歷詳情載列於本年報第23至30頁「董事及高級管理層」一節。

## 董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露者外，截至2020年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法定團體的股份或債券而獲益；截至2020年12月31日止年度亦無董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女享有可認購本公司證券之任何權利，亦無行使任何該等權利。

### 董事的服務合約

各執行董事(張翼先生除外)已與本公司訂立服務合約，由2019年3月8日起計為期三年。張翼先生已與本公司訂立服務合約，由2019年2月17日起計為期三年。該等服務合約可根據服務合約之條款終止。

各非執行董事及獨立非執行董事(沈曉東先生除外)已根據各自之委任書獲委任加入董事會，其年期由2019年3月8日起計為期三年，而有關委任可根據委任書之條款終止。沈曉東先生已與本公司訂立服務合約，由2019年2月17日起計為期三年，而該等服務合約可根據服務合約之條款終止。

根據本公司組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

除本報告所披露者外，建議於本公司股東週年大會重選連任之董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

各執行董事有權根據彼等各自的服務合約收取基本薪金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。此外，彼等各自有權享有花紅，款項由董事會於本公司每一個完整財政年度所釐定。

各非執行董事及獨立非執行董事有權根據彼等各自的委任書或服務合約收取董事袍金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。除董事袍金外，預期各非執行董事及獨立非執行董事將不會就其分別出任非執行董事或獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金。

### 董事薪酬

有關截至2020年12月31日止年度董事薪酬的詳情載列於綜合財務報表附註13。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條之要求就其獨立性出具之確認。根據上市規則第3.13條，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 不競爭契據

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契據(定義見本公司日期為2016年2月26日的招股章程(「招股章程」))向本公司提供的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵例情況，並確認控股股東已於不競爭契據開始直至本報告日期期間遵照根據不競爭契據的所有承諾。

### 董事於競爭業務的權益

誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，沈天晴先生為一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「私人集團」)的最終股東。沈天晴先生已訂立不競爭契據，以本公司為受益人提供若干不競爭承諾。自2016年3月8日(「上市日期」，即本公司完成首次公開發售，其股份在聯交所主板(「主板」)上市的日期)起至本報告日期，董事並不知悉私人集團與本集團存在任何競爭業務。

除上文所披露外，自上市日期起至本報告日期，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

### 與控股股東的合約

截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與本公司控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約。

### 董事於重大交易、安排及合約中權益

除「關連交易」及「報告期後事項」各節所披露者外，概無其他董事於本公司、其任何控股股東或其任何附屬公司或聯屬附屬公司於年內任何時間或年末存續的對本集團業務屬重大之任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

### 獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司董事或其他高級職員在香港公司條例的規限下，就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或負債，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。該條文於截至2020年12月31日止年度生效，並按香港公司條例第470條的規定於本報告日期仍然生效。本公司亦已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

### 購股權計劃

本公司已於2016年2月12日有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為表揚及肯定合資格參與人士(定義見下文)已經或可能對本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與人士提供機會於本公司持有個人權益，從而達成以下目標：(i)推動合資格參與人士為本集團的利益而盡可能提升表現效率；及(ii)吸引並留聘或保持與目前或將對本集團長遠增長有利的合資格參與人士的持續業務關係。

根據購股權計劃，董事在彼等認為適宜的條件(包括但不限於購股權獲行使前須持有的最短期間及／或購股權獲行使前須達至的任何表現目標)的規限下，可全權酌情向下列人士(「合資格參與人士」)授出購股權，以供認購本公司每股面值0.01港元的普通股(「股份」)：(a)本公司任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(b)本公司或其任何附屬公司任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)；(c)本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及(d)董事全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士。

接納授出購股權的要約時須支付1.00港元的代價。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份數目上限(就此而言不包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)合計不得超過180,000,000股股份，即於上市日期已發行股份的10%。截至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。因此，可供發行的股份數目為180,000,000股，佔本報告日期已發行股份約4.4%。

於任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而向各名參與人士發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股份的1%。倘進一步授出購股權之數目超過1%限額，本公司須在股東大會上取得股東批准，而會上有關參與人士及其聯繫人須放棄投票。

購股權計劃項下的每股股份認購價由董事釐定，惟不得低於下列較高者：(a)於授出日期(須為交易日)聯交所每日報價表所報股份收市價；(b)緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及(c)股份面值。

購股權計劃將於上市日期起計10年期間維持有效。購股權可行使的期間將由本公司董事全權酌情釐定，惟購股權於授出超過10年後概不可行使。

## 管理合約

截至2020年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

於2020年12月31日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊予以記錄或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(5)</sup>
沈天晴先生	受控制法團權益	2,756,308,418股股份 <sup>(2)</sup> (L)	67.96%
	實益擁有人	72,001,718股股份 <sup>(3)</sup> (L)	1.78%
	受控制法團權益	500,000,000股股份 <sup>(2)、(4)</sup> (S)	12.33%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表董事於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 所披露權益為明源集團投資有限公司(「明源投資」)所持本公司權益，而明源投資由沈天晴先生間接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- (3) 該等股份由沈天晴先生作為實益擁有人全資擁有。
- (4) 於2019年12月31日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立免除協議，據此，建銀國際海外有限公司同意免除及解除由明源投資持有的2,712,244,324股股份中的600,000,000股股份，受益人為建銀國際海外有限公司，作為由沈天晴先生間接全資擁有的一家公司於2017年6月29日向建銀國際海外有限公司發行有抵押票據的抵押品之一。同日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將由其持有以建銀國際海外有限公司為受益人的2,712,244,324股股份中的500,000,000股股份抵押，作為向本公司發行貸款的抵押品之一。
- (5) 於2020年12月31日，本公司的已發行股份總數為4,055,734,623股股份。

**(b) 於明源投資的股份權益**

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 <sup>(1)</sup>	持股 百分比
沈天晴先生	實益擁有人	150,000股股份 (L)	100%

附註：

(1) 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，董事、本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券之權益及淡倉**

就董事所知，於2020年12月31日，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄的以下權益或淡倉：

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(9)</sup>
王新妹女士 <sup>(2)</sup>	配偶權益	2,828,310,136股股份 (L)	69.74%
	配偶權益	500,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (S)	12.33%
Galaxy Emperor Limited <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	2,756,308,418股股份(L)	67.96%
	受控制法團權益	500,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (S)	12.33%
中國佳源控股集團有限公司 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	2,756,308,418股股份(L)	67.96%
	受控制法團權益	500,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (S)	12.33%

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(9)</sup>
明源投資 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	2,756,308,418股股份 (L)	67.96%
	實益擁有人	500,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (S)	12.33%
建銀國際海外有限公司 <sup>(6)、(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	12.33%
Design Time Limited <sup>(7)</sup>	實益擁有人	26,228,771股股份 (L)	0.65%
建銀國際投資有限公司 <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.65%
建銀國際(控股)有限公司 <sup>(6)、(7)、(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	12.33%
	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.65%
建行金融控股有限公司 <sup>(6)、(7)、(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	12.33%
	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.65%
建行國際集團控股有限公司 <sup>(6)、(7)、(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	12.33%
	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.65%
中國建設銀行股份有限公司 <sup>(6)、(7)、(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	12.33%
	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.65%
中央匯金投資有限責任公司 <sup>(6)、(7)、(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	500,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	12.33%
	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.65%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表有關人士／實體於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 王新妹女士為沈天晴先生的配偶，彼被視作於沈天晴先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (3) 中國佳源控股集團有限公司是Galaxy Emperor Limited的全資附屬公司，而Galaxy Emperor Limited為沈天晴先生全資擁有。



- (4) 該等股份由明源投資持有，而明源投資由中國佳源控股集團有限公司全資擁有。
- (5) 於2019年12月31日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立免除協議，據此，建銀國際海外有限公司同意免除及解除由明源投資持有的2,712,244,324股股份中的600,000,000股股份，受益人為建銀國際海外有限公司，作為由沈天晴先生間接全資擁有的一家公司於2017年6月29日向建銀國際海外有限公司發行有抵押票據的抵押品之一。同日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將由其持有以建銀國際海外有限公司為受益人的2,712,244,324股股份中的500,000,000股股份抵押，作為向本公司發行貸款的抵押品之一。
- (6) 根據公開記錄，該等股份中的抵押權益由建銀國際海外有限公司持有，其為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (7) Design Time Limited為建銀國際投資有限公司的全資附屬公司，而建銀國際投資有限公司為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (8) 建銀國際(控股)有限公司為建行金融控股有限公司的全資附屬公司，因此為建行國際集團控股有限公司的全資附屬公司。建行國際集團控股有限公司為中國建設銀行股份有限公司的全資附屬公司，其由中央匯金投資有限責任公司擁有57.11%。
- (9) 於2020年12月31日，本公司的已發行股份總數為4,055,734,623股股份。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，董事並不知悉任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的記錄冊中的權益或淡倉。

### 關連交易

截至2020年12月31日止年度，本集團與其關聯方訂立若干構成本集團關連交易或持續關連交易的關聯方交易，其詳情載於綜合財務報表附註38。其並不構成上市規則項下須予公佈關連交易。

本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

本集團已訂立多項根據上市規則第14A章構成持續關連交易的交易。年內所有須於本年報披露的持續關連交易均符合上市規則。本集團於截至2020年12月31日止年度的持續關連交易的交易金額載列如下：

關連人士	交易性質	截至2020年 12月31日止年度 的交易金額 人民幣千元
<i>非豁免的持續關連交易</i>		
1. 浙江西谷數字技術有限公司 (「浙江西谷」) <sup>(1)</sup> 及嘉興市德宇電子科 技有限公司(「嘉興德宇」) <sup>(1)</sup>	採購智慧系統設備	<b>63,521</b>
2. 嘉興市博源建築設計有限公司 (「嘉興博源」) <sup>(2)</sup>	採購建築設計服務	<b>9,351</b>
3. 佳源創盛控股集團有限公司 (「佳源創盛」) <sup>(3)</sup>	提供物業管理服務	<b>47,340</b>

附註：

(1) 浙江西谷為沈先生的配偶王新妹女士間接控制的公司。嘉興德宇為浙江西谷的全資附屬公司。浙江西谷及嘉興德宇主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。

於2015年，本集團訂立智慧系統設備採購協議並購買部分本集團物業開發項目的各種智慧系統設備，包括保安監控設備、視像內部通訊系統、門禁監控設備及警鐘系統。

於2018年12月31日，本公司與浙江西谷及嘉興德宇訂立智慧系統設備採購框架協議，藉以規管本集團為其物業開發項目採購智慧系統設備而重續交易，自2019年1月1日起至2021年12月31日為期三年。

截至2019年12月31日止年度的年度上限為人民幣60百萬元。截至2020年及2021年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣75百萬元及人民幣90百萬元。

- (2) 嘉興博源為沈先生間接全資擁有的公司，主要從事項目設計及裝潢。

於2015年，本集團委聘嘉興博源為本集團的部分物業開發項目向本集團提供建築設計服務，包括(i)制訂方案、初步設計計劃及施工圖；及(ii)監督在建項目的相關設計圖及施工圖的落實情況。

於2018年12月31日，本公司與嘉興博源訂立建築設計服務框架協議，藉以規管嘉興博源為本集團的物業開發項目向本集團提供建築設計服務而重續交易，自2019年1月1日起至2021年12月31日為期三年。

截至2019年12月31日止年度的年度上限為人民幣40百萬元。截至2020年及2021年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣65百萬元及人民幣90百萬元。

- (3) 佳源創盛為沈先生全資實益擁有的公司，主要從事物業開發、股權投資、企業投資及企業管理諮詢服務。

於2018年9月19日，佳源創盛、浙江佳源物業管理有限公司與本公司訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，各方同意並確認，本集團向佳源創盛及其附屬公司提供物業管理服務（包括但不限於(i)向佳源創盛及其附屬公司的物業銷售中心提供交付前階段的現場保安、清潔、綠化及園藝以及客戶服務；及(ii)就佳源創盛及其附屬公司開發或擁有的若干物業，為物業單位的未售部分提供物業管理服務），已經並將繼續按協議所載條款，於物業管理服務框架協議之先決條件獲達成之日（即2019年1月21日）至2020年12月31日（包括首尾兩天）止期間內進行，惟須遵守年度上限所限。

截至2019年12月31日止年度的年度上限為人民幣66百萬元（相當於約75,160,800港元）。截至2020年12月31日止年度的年度上限將為人民幣91百萬元（相當於約103,630,800港元）。

獨立非執行董事確認上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事進一步確認，上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) （倘交易涉及由本集團提供貨品或服務）未按照本集團訂價政策進行；
- (iii) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出各自的年度上限。

### 薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，就本公司就彼等的薪酬政策及架構作出建議。

本公司已採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵，其詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

截至2020年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

### 稅項寬免及豁免

董事會並不知悉有本公司股東因持有本公司證券而可獲寬免任何稅項。

### 充足的公眾持股量

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本年報日期，本公司一直保持上市規則所規定的充足的公眾持股量。

### 法律訴訟及合規情況

據董事會所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律法規。本集團任何成員公司無尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年12月31日止年度，本公司已贖回其部分於2022年3月到期本金總額為60,000,000美元的322,500,000美元13.75%優先票據以及其部分於2022年5月到期本金總額為135,000,000美元的250,000,000美元11.375%優先票據。

本公司已根據票據及契約的條款註銷回購優先票據。於註銷後，截至2020年12月31日，於2022年3月到期的13.75%優先票據的未償還本金總額為262,500,000美元以及於2022年5月到期的11.375%優先票據的未償還本金總額為115,000,000美元。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2020年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 捐款

年內，本集團作出的慈善及其他捐款約為人民幣3,883,713元。

### 審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表。有關審核委員會的工作及其構成的資料載列於本年報第45至56頁「企業管治報告」一節。

### 證券交易的標準守則

本公司已採納就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之董事及僱員進行證券交易之行為守則（「行為守則」），該守則的條款不低於標準守則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認其於截至2020年12月31日止年度內已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

### 企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載列於本年報「企業管治報告」一節。

### 核數師

本集團截至2019年及2020年12月31日止年度之綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，而彼將於股東週年大會上退任，並符合資格及願意續聘連任。

本集團截至2017年及2018年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。

德勤•關黃陳方會計師行已於2019年12月13日辭任本公司核數師。於2019年12月16日，本公司已委任羅兵咸永道會計師事務所為核數師。

代表董事會

沈天晴

主席

香港，2021年3月29日

# 企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然向股東報告本公司截至2020年12月31日止年度的企業管治。

## 企業管治常規

董事會相信，高水平的企業管治標準乃本集團保障股東利益及提升企業價值及問責性之關鍵。董事會已致力維持高水平的企業管治標準。

本公司已採納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14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的依據。

本公司於截至2020年12月31日止年度一直遵守企業管治守則的守則條文。

董事將盡力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之董事及僱員進行證券交易之行為守則(「行為守則」)，該守則的條款不低於根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所訂標準。

本公司在向全體董事作出特定查詢後確認，彼等於截至2020年12月31日止年度內已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

截至2020年12月31日止年度，本公司概不知悉有關僱員不遵守行為守則之情況。倘若本公司知悉任何有關買賣本公司證券的限制期，本公司將會事先通知其董事及相關僱員。

## 董事會

董事會監管本集團的業務、決策程序及表現、並須以本公司的最大利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

## 本集團表現

本集團業務的公平檢閱以及本集團年內表現的討論與分析、其財務表現及財務狀況相關的重大因素已載列於本年報第8至22頁「管理層討論及分析」一節。

### 董事會組成

董事會現時由以下董事組成：

#### 主席及非執行董事：

沈天晴先生(提名委員會主席)

#### 副主席及執行董事：

張翼先生(自2020年8月12日起不再為總裁以及自2021年3月29日起獲委任為薪酬委員會成員)

黃福清先生

#### 執行董事：

卓曉楠女士(聯席公司秘書以及自2021年3月29日起不再為薪酬委員會成員)

王建鋒先生(副總裁)

#### 獨立非執行董事：

戴國良先生(審核委員會主席及薪酬委員會成員)

張惠彬博士，太平紳士(薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員)

顧雲昌先生(審核委員會及提名委員會成員)

#### 非執行董事：

沈曉東先生

本公司非執行董事沈曉東先生為本公司主席及非執行董事沈天晴先生的兒子。除披露者外，董事會成員之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事的履歷資料載於本年報第23至30頁「董事及高級管理層」一節。

#### 主席及總裁／行政總裁

沈天晴先生擔任主席。主席領導董事會及負責董事會有效運作及領導。

沈宏杰先生獲委任為本公司總裁及張翼先生不再為本公司總裁，且於2020年8月12日生效。沈先生亦執行行政總裁之職務。總裁專責本公司的業務發展、日常管理及一般營運。

#### 獨立非執行董事

董事會於截至2020年12月31日止年度內一直遵守上市規則有關規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之獨立性指引發出之年度書面獨立性確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 委任及重選董事

本公司所有非執行董事(包括獨立非執行董事)獲委任的特定任期為三年，可於現有期限屆滿後予以續期。

本公司的組織章程細則規定所有獲董事會委任以填補臨時空缺之董事只應任職至彼獲委任後首次股東大會為止，並須於該大會上參與重選。任何獲董事會委任作為現有董事會之新增成員之董事只應任職至下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格參與重選。

本公司組織章程細則規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不低於三分之一的人數)應輪流退任，惟每位董事必須最少每三年退任一次。退任董事合資格膺選連任。

### 董事會職責

董事會負責領導及控制本公司；及集體負責指導及監管本公司的事務。

董事會直接及透過其委員會間接帶領及指導管理層(包括制定戰略及監察管理層推行戰略)、監督本集團營運及財務表現，以及確保設有良好的內部監控和風險管理制度。

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。

獨立非執行董事負責確保本公司具有高標準的合規報告，並起平衡作用，使董事會在企業行動及運營方面能夠作出有效的獨立判斷。

全體全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料，並可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任的其他職務的詳情。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、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。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。

### 董事的持續專業發展

為有效地履行彼等的職責，董事須了解合規發展及變動，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。

每名新委任的董事均會於其獲委任之初接受正式、全面及為其而設的入職培訓，以確保彼等適當瞭解本公司業務及營運以及充份認識到上市規則及相關法定規定下董事的職責及責任。



董事應參與合適的持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。本公司將為董事安排內部推動簡報會，並於適當情況下向董事提供相關主題的閱讀資料。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓，開支由本公司承擔。

於截至2020年12月31日止年度，本公司為所有董事舉行了一節培訓。該等培訓涉及一系列有關董事職責及責任的主題。

董事於截至2020年12月31日止年度所接受有關董事職責及監管以及業務發展的持續專業發展培訓記錄如下：

董事	培訓類別 <sup>附註</sup>
<b>非執行董事</b>	
沈天晴先生	A
沈曉東先生	A
<b>執行董事</b>	
張翼先生	A
黃福清先生	A
卓曉楠女士	A
王建鋒先生	A
<b>獨立非執行董事</b>	
戴國良先生	A
張惠彬博士，太平紳士	A
顧雲昌先生	A

附註：

培訓類別

A： 出席培訓課程，包括但不限於簡報會、研討會、會議及工作坊

### 董事委員會

董事會就監督本公司特別事宜已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司成立之所有董事委員會均有書面訂明職權範圍，清楚列載各委員會的權力及職責。董事委員會之職權範圍已登載在本公司網站及聯交所網站，且股東可要求索閱。

各董事委員會之大部份成員為獨立非執行董事，而各委員會主席及成員名單載於本年報第2頁之「公司資料」。

### 董事會會議及董事出席記錄

一般董事會會議應每年召開至少四次，由過半數出席之董事親身或透過電子通訊方式積極參與。

除一般董事會會議外，於截至2020年12月31日止年度，董事會主席亦在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

於截至2020年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
沈天晴 <sup>(附註1)</sup>	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1
張翼 <sup>(附註2)</sup>	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
黃福清	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
卓曉楠 <sup>(附註3)</sup>	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1
王建鋒	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
戴國良 <sup>(附註4)</sup>	4/4	3/3	1/1	不適用	1/1
張惠彬，太平紳士 <sup>(附註5)</sup>	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
顧雲昌	4/4	3/3	不適用	1/1	1/1
沈曉東	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1

附註：

1. 董事會主席及提名委員會主席
2. 於2021年3月29日獲委任為薪酬委員會成員
3. 於2021年3月29日不再為薪酬委員會成員
4. 審核委員會主席
5. 薪酬委員會主席

概無上述會議由任何替任董事出席。

### 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。戴國良先生為審核委員會主席。

審核委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控程序及風險管理制度、內部審核職能的有效性、審核範圍及與外聘核數師的委任，以及安排本公司僱員就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能出現之不當行為提出關注。

董事會亦已根據向審核委員會指派企業管治職責以履行企業管治守則第D.3.1條所載的職能。

審核委員會舉行三次會議，以審閱有關截至2020年12月31日止年度、中期及全年財務業績及報告以及有關財務申報、經營及合規監控的重大事宜、風險管理及內部監控制度的有效性及內部審核職能、委任外部核數師及委聘非審核服務以及相關工作範疇、關連交易、僱員就可能發生的不正當行為提出關注的安排、本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關合乎法律及法規規定的政策及常規、標準守則的合規情況、本公司遵守企業管治守則以及於本公司的企業管治報告內的披露。

審核委員會在執行董事並沒有出席的情況下與外部核數師舉行了兩次會議。董事會與審核委員會在重新委任外部核數師方面並無分歧。

### 薪酬委員會

截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會由三名成員組成，即卓曉楠女士、戴國良先生及張惠彬博士，太平紳士。彼等大部分為獨立非執行董事。張惠彬博士，太平紳士為薪酬委員會主席。於2021年3月29日，卓曉楠女士不再擔任而執行董事張翼先生獲委任為薪酬委員會成員。

薪酬委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇、所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議；並建立透明的程序，以製定薪酬政策和結構，確保任何董事或其任何聯繫人士並無參與釐訂其自身的薪酬。

薪酬委員會舉行了一次會議以就本公司薪酬政策及結構以及執行董事及高級管理層的薪酬待遇及其他有關事項作出檢討並向董事會提出建議。

根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條規定，截至2020年12月31日止年度按薪酬組別劃分的高級管理人員薪酬載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1,200,000至1,500,000	3
1,500,001至1,800,000	3
1,800,001至2,200,000	1
2,200,001至3,000,000	1

### 提名委員會

提名委員包括三名成員，即沈天晴先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。彼等大部分為獨立非執行董事。沈天晴先生為提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。提名委員會的主要職能包括檢討董事會的組成、發展及制定提名及委任董事的程序、就董事的委任及繼任計劃向董事會提出建議，並評估獨立非執行董事的獨立性。

就評估董事會組成，提名委員會考慮本公司所採納的董事會多元化政策及董事提名程序中所載的不同範疇以及有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會須討論並同意可考慮之客觀因素，以達至董事會多元化，如需要，並建議董事會採納其推薦意見。

就確定及挑選合適董事人選，向董事會提出人選建議前，如合適，提名委員會須參考相關人選之性格、資格、經驗、獨立性及董事提名政策所載其他相關條件，以執行企業策略及達至董事會多元化。

提名委員會召開了一次會議以檢討董事會的架構、人數及組成及獨立非執行董事的獨立性，以考慮退任董事在股東週年大會上被選舉的資格。提名委員會認為，董事會組成在多元化方面維持適當平衡，並無制定任何實施董事會成員多元化的可計量目標。

### 董事會多元化政策

本公司已採納一項董事會多元化政策，當中載有實現董事會多元化的方法。本公司明白並深信董事會多元化裨益良多，並認為提升董事會多元化是維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及構成，並在適當情況下向董事會推薦作出變更，以完善本公司的公司策略，並確保董事會平衡、多元。就檢討及評估董事會構成而言，提名委員會致力於全方位多元並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及區域行業經驗。

本公司力求將與本公司業務增長有關的多元化切入點維持適當平衡，亦致力於確保妥善構建所有層面(自董事會向下)的招聘及遴選慣例，以將多元化候選人納入考慮範圍。

董事會將考慮設定可衡量目標，以實施董事會多元化政策及不時檢討該等目標，確保其適當性及掌握為達致該等目標而作出之進展。

目前，提名委員會認為董事會已充分體現多元性，因此董事會並未設立任何可計量目標。

提名委員會將定期檢討董事會多元化政策，以確保其有效性。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則第D.3.1條守則條文所載的職能。

董事會負責審查本公司的企業管治政策及慣例、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展，本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及慣例，以及本公司對企業管治守則的遵守情況及本企業管治報告中所作的披露。自2020年1月1日至2020年12月31日止期間董事會已履行上述職責。

### 董事提名政策

董事會已委派本公司提名委員會履行其有關董事遴選及委任之職責及權限。

本公司已採納董事提名政策，當中載有有關本公司董事提名及委任之遴選標準及程序以及董事會繼任計劃之考慮因素，旨在確保董事會擁有適合本公司的平衡技能、經驗及多元視角，以及確保董事會可持續運作且董事會具備適當的領導力。

董事提名政策載有評估建議候選人的適合性及可能對董事會帶來貢獻之考慮因素，包括但不限於以下各項：

- 品格及信譽；
- 資質，包括專業資格、技能、知識及經驗及與本公司業務及公司策略相關的按董事會多元政策的多元層面的資質；
- 為達致董事會成員多元化而採納的任何可計量目標；
- 獨立非執行董事對董事會的要求以及建議獨立非執行董事根據上市規則確定的獨立性；及
- 就有足夠時間及相關興趣履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責作出的承諾。

董事提名政策亦載有於股東大會上選舉及委任新董事及重選董事的程序。於截至2020年12月31日止年度，董事會之組成概無任何變動。

提名委員會將檢討董事提名政策，以確保其有效性。

## 風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控制度以及檢討其成效之責任。此等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會有整體責任評估及釐定本公司為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督彼等對風險管理及內部監控制度的設計、實施及監察。

本公司的風險管理及內部監控制度具有下列原則、特徵及程序：

本公司已發展並採納多項權責清晰的風險管理程序、制度及指引，並透過主要業務程序、管理制度及辦公職能實施，包括投資發展、運營管理、營銷管理、人事行政、財務管理、資本和資金運營、審計監察等列明管理規定與工作指引。

本公司制訂了完善的風險管理制度，訂明管理層及董事會在風險管理工作的角色及職責，並據此持續監控風險管理和內部監控系統。本公司管理層持續對本集團的風險進行識別及評估。通過關注市場與行業的變化，以及與公司執行董事及財務總監交流，分析核心關鍵風險的變化情況。通過每月組織會議，本集團結合各項目公司的自查和評估意見，向總部相關管理責任部門匯報和探討各項核心關鍵風險的情況，並總結匯總討論內容，由總部各相關部門持續監控各項核心關鍵風險的受控情況。

本公司設有關於處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。當本公司僱員得悉任何事件及／或事宜被其視之為潛在內幕消息，該僱員將向本公司指定人員匯報，而倘有關人員認為適宜，彼將向董事會提呈有關消息以供考慮及決定有關消息是否構成內幕消息，並須即時通知外部律師和公司秘書，作出合理的披露。

本集團的內部審核團隊於監察本公司內部管治方面扮演著監督及檢討本公司的內部監控及合規的角色，並每年對本公司房產及物業板塊公司開展風險導向的內部審計。其內部審計範圍涵蓋公司的職能，如項目獲取、採購招標、工程營運、成本核算、銷售、財務匯報、人力資源管理和信息安全等。

所有部門定期進行內部監控評估，以識別對本集團業務及各方面(包括主要營運及財務程序、監管合規及資訊保安)具有潛在影響的風險。須每年進行自我評估以確認各部門已妥為遵從監控政策。

管理層就截至2020年12月31日止年度的風險管理及內部監控制度的成效向董事會及審核委員會報告。

本公司內部審核部門負責內部審核職能，並對風險管理及內部監控制度的充足性及有效性進行獨立審查。

董事會透過審核委員會協助及管理層報告以及內部審核結果，對風險管理及內部監控制度(包括本公司於截至2020年12月31日止年度之財務、營運及合規控制)進行檢討，並認為有關制度為有效及充足。年度審閱亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及僱員資格、經驗及相關資源。

舉報程序經已實施，以促使本公司僱員暗中舉報就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為。

本公司已制定其內幕消息政策，其為本公司董事、行政人員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管信息披露及回應查詢提供了一般指引。

### 董事就財務報表的職責

董事知悉彼等編製本公司於截至2020年12月31日止年度財務報表的職責。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其就財務報表申報責任的陳述載於本年報第82至87頁的獨立核數師報告內。

### 核數師薪酬

本公司外聘核數師於截至2020年12月31日止年度提供服務所得薪酬概述如下：

服務類別	已付／應付費用 (人民幣千元)
<b>羅兵咸永道會計師事務所*</b>	
審核服務	<b>8,260</b>
就以下各項的非審核服務：	
— 重大收購	<b>3,800</b>
— 優先票據發行相關	<b>3,790</b>
— 一間附屬公司上市	<b>5,000</b>
— 其他	<b>1,297</b>

### 聯席公司秘書

本公司聯席公司秘書為外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司之劉綺華女士及本公司執行董事卓曉楠女士，其亦為本公司主要聯絡人。

本公司認為，此項聯席公司秘書安排(一名具備必要資格的外部人士以及一名具備公司內部知識的人士)適合且有助本公司管理公司秘書及企業管治事宜，尤其於遵守適用於本公司的上市規則及其他相關法例及規例或守則方面。

所有董事都可獲聯席公司秘書就企業管理及董事會常規及事宜提供意見及服務。

於截至2020年12月31日止年度，每位聯席公司秘書根據上市規則第3.29條參加不少於15個小時之相關專業培訓。

### 股東權利

本公司以不同通訊渠道與股東聯繫，並設有股東溝通政策以確保公司了解股東的意見及關注事項。政策定期進行檢討以確保其成效。

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大個別事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。股東大會上提呈的所有決議案根據上市規則進行投票表決，且投票表決的結果於各股東大會結束後在本公司及聯交所各自的網站上刊載。

### 召開股東特別大會(「股東特別大會」)及提呈決議案

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會之投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或聯席公司秘書發出書面要求，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。若於遞呈當日起二十一日內，董事會未有開展召開有關大會之程序，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之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

### 向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。



### 聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

地址： 香港皇后大道中9號1403室  
(收件人為董事會)

傳真： (852) 3951 8899

電郵： info@hkjiayuan.com.hk

為免生疑問，股東須將簽妥的要求書、通告或聲明或查詢(視情況而定)的正本寄發至以上地址，並提供彼等的姓名、聯絡詳情及確認文件以令該等函件生效。股東資料可按法律規定披露。

### 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的瞭解至為重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事(或彼等的代表(倘適用))將出席股東週年大會以會見股東及回答彼等的查詢。

### 與股東有關的政策

本公司已實施股東溝通政策，以確保股東意見及關切得到妥善解決。本公司會定期審閱該政策以確保其有效性。

本公司已就股息派付採納一項股息政策。本公司並無任何預設股息派付比率。董事會可能會於任何財政年度內根據本公司及本集團的財務狀況以及股息政策內載列的條件及因素，建議及／或宣派股息，而就任何財政年度宣派的任何末期股息均須取於得股東批准後方可作實。

### 組織章程文件

本公司的組織章程大綱及細則於截至2020年12月31日止年度概無變動。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

隨著社會各界對可持續發展日益重視，本集團定期發布環境、社會及管治報告(「本報告」)，讓持份者更了解相關發展方向、工作和進程，冀逐步提高披露水平及透明度。董事會知悉其須負責本集團的環境、社會及管治的策略和報告。

## 報告覆蓋範圍

除非另有說明，本報告聚焦2020年1月1日至12月31日期間(「本年度」)本集團物業開發業務分部之營運，包括銷售住宅及商用物業，有關業務分部之收益佔本集團總收入95.5%。本報告與上年度環境、社會及管治報告的並無顯著變化。針對環境及社會關鍵績效指標，匯報範圍主要涵蓋揚州香江新城市中心置業有限公司(「揚州香江」)及南京新浩寧房地產開發有限公司(「南京新浩寧」)營運的營銷中心以及其直接負責營運的其他部分(合稱「營運點」)。揚州香江及南京新浩寧旗下銷售項目如下：

公司	旗下銷售項目	總建築面積 (千平方米)	擁有權權益 (%)	營銷中心總面積 (千平方米)
揚州香江	揚州佳源世紀天城	720	100	1.8
南京新浩寧	南京紫金華府	510	70	3

本集團明白目前匯報範圍尚未覆蓋本集團所有物業開發項目<sup>1</sup>，以及其他業務分部之營運(包括物業投資及物業管理分部)，並正就逐步擴大報告範圍與相關單位溝通，以便向持份者提供更全面資訊。

<sup>1</sup> 本集團於2020年12月31日擁有的物業開發項目共88個，總建築面積達1,765萬平方米。

## 報告標準及匯報原則

本報告按《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「《指引》」)編寫，並以四項匯報原則—重要性、量化、平衡及一致性，作為編寫報告的基礎。為了讓持份者全面了解集團的環境、社會及管治績效，本報告不僅按「不遵守就解釋」的規定披露環境關鍵績效指標，亦匯報部份《指引》中「建議披露」的社會關鍵績效指標。

匯報原則	釋義	回應
重要性	發行人應就對投資者及其他持份者產生重要影響的環境、社會及管治議題作出匯報。	本集團已基於本集團業務性質及持份者期望等因素識別重要的環境、社會及管治議題。
量化	<p>歷史數據的關鍵績效指標須可予計量。發行人應訂下減少個別影響的目標，使其環境、社會及管治政策及管理系統的效益可被評估及驗證。</p> <p>量化資料應附帶說明，闡述其目的及影響，並在適當的情況下提供比較數據。</p>	<p>本集團的社會關鍵績效指標的數據來源於相關部門的統計。此外，為確保環境關鍵績效指標的準確性，本集團已委託專業顧問公司低碳亞洲根據香港環境保護署及機電工程署編製的指引、以及參考ISO14064-1和溫室氣體核算體系企業核算與報告標準等國際標準進行碳評估。</p> <p>在適用的情況下，本集團在本報告中納入前瞻性的聲明，量化資料附有敘述及所採用的標準、方法、假設及/或計算工具。</p>
平衡	發行人應當不偏不倚地呈報其表現，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。	本集團在報告中全面匯報環境、社會及管治表現，避免發放偏頗的信息。
一致性	發行人應使用一致的披露統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。	除非另有說明，本集團編備本報告的方式大致與往年無異，並確保採用一致的方法統計未來的環境、社會及管治數據，以跟本年度及過往數據作比較。

### 確認及批准

本集團已成立內部監控及正式審查程序，竭力確保本報告所有呈現的資料均準確可靠。本報告已在2021年3月29日獲董事會審閱及批准。

### 意見反饋

持份者的意見和提議，有助本集團未來建立更仔細和健全的可持續發展策略。如閣下對本集團在環境、社會及管治方面的工作或本報告內容有任何疑問或建議，歡迎透過[info@hkjiayuan.com.hk](mailto:info@hkjiayuan.com.hk)與可持續發展工作小組聯絡。

### 可持續發展表現概覽

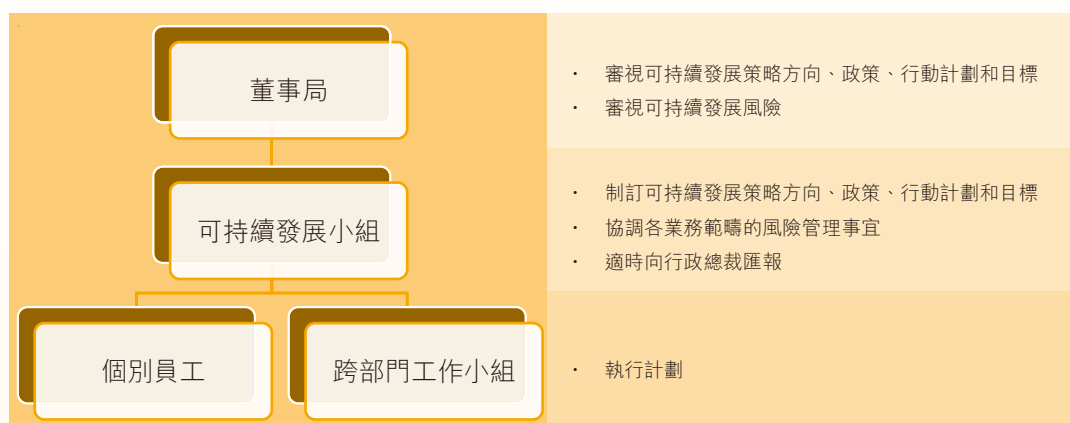
隨著可持續發展工作小組之成立，本集團積極與員工及各界持份者攜手合作，以「締造品質生活」為開發理念，為大眾構建舒適宜居的生活環境。

管治	本集團成立可持續發展工作小組，並訂定其架構、小組成員及職權範圍，為未來建立長遠可持續發展策略和目標奠定重要基礎
僱傭	營運點共僱用73名員工，新進員工比率為10%，流失員工比率為15%
員工健康與安全	營運點並無死亡或受傷個案
培訓	營運點共為63名員工提供培訓，每名員工平均接受13.07小時培訓
溫室氣體排放	營運點共排放291.43公噸二氧化碳當量
耗能	營運點共耗用543.56兆瓦時
耗水	營運點共耗用6,486.00立方米

## 可持續發展管理方針

### 管治架構

本集團致力維持有效而具高透明度的管治架構，為建立和實現長遠策略和目標奠定穩固基礎。董事會為本集團執行企業社會責任的決策機構，並由可持續發展工作小組負責統籌和監督各個業務分部在環境保護和社區關懷的工作，以及定期進行工作總結和檢視，並經行政總裁定期向董事會匯報表現和工作進度。



### 風險管理

董事會成員擁有種多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，領導管理層制定策略以應對風險、把握機遇，並在審核委員會的協助下，確保內部監控和風險管理制度行之有效。本集團已採納風險管理程序及指引，明確有關單位的權責。所有部門須定期進行內部監控評估，以識別對本集團業務具有潛在影響的風險，包括環境及社會風險。

管理層向董事會及審核委員會匯報本年度之風險管理及內部監控制度的成效，遂由內部審核部門對有關制度的充足性及有效性進行獨立審查。董事會根據上述報告及審核結果進行進一步檢視，確定有關制度有效及充足。

### 守法營運

守法營運是本集團繼續在各地區營運的基礎。本集團知悉違規行為會導致監管機構採取相關的執法行動，本集團透過檢視工作常規及合規情況，為員工提供清晰指引。本集團的業務營運受到不同的法律及規例規管，包括但不限於下表所列的法律和規例。如有違反相關法律及規例，均可能損害本集團聲譽，並對其業務、經營業績或財政狀況造成重大不利影響。

層面	相關法例	合規披露
排放物	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
僱傭	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國婦女權益保護法》 《中華人民共和國社會保險法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
健康與安全	《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《中華人民共和國消防法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
勞工準則	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國未成年人保護法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
產品責任	《中華人民共和國產品質量法》 《中華人民共和國城市房地產管理法》 《中華人民共和國廣告法》 《版權條例》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。
反貪污	《中華人民共和國刑法》 《中華人民共和國反不正當競爭法》	本集團有關營運點於本年度並沒有違反對本集團有重大影響的相關法律及規例。

## 持份者溝通

本集團明白必須了解持份者在各個可持續發展議題上如何受集團業務影響，方能在作出營運決策時充分考慮他們的意見，平衡各方利益。故此，本集團積極與包括員工、投資者、供應商、客戶、監管機構和社區團體等持份者保持定期及雙向的溝通。

持份者可以透過下列不同的溝通方式反映意見，協助本集團審視其在可持續發展方面的潛在風險與機遇，識別不同議題的優先順序，並制訂相應的政策和措施。

員工	供應商	監管機構
通過績效考評、企業通訊、培訓、研討會和員工舉報機制等平台，員工可表達工作上的困難，或對本集團的意見。	進行供應商考察，確保供應商符合本集團規定。	向香港聯交所及時披露公司營運數據、重大交易及內幕消息等事宜，確保信息透明度。
投資者	客戶	社區團體
鼓勵股東參與股東週年大會，收集並回應股東意見。	舉辦客戶答謝會和定期進行客戶拜訪。受訓人員按營銷管理流程和指引向客戶提供銷售服務，確保客戶滿意服務和產品。	透過開展志願活動及組織捐款，服務社區及回饋社會。

## 重要性評估

重要性評估有助企業有系統地檢視營運環境和整理持份者意見，並識別對業務和持份者至關重要的環境和社會議題，確保與整體可持續發展策略和管理方針一致。下列環境和社會議題為本報告之匯報重點。

環境保護	僱傭及勞工常規	營運慣例	社區
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 排放物</li> <li>• 資源使用</li> <li>• 環境及天然資源</li> <li>• 氣候變化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 僱傭</li> <li>• 健康與安全</li> <li>• 發展及培訓</li> <li>• 勞工準則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 供應鏈管理</li> <li>• 產品責任</li> <li>• 反貪污</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 社區投資</li> </ul>

## 佳源國際與員工

確保人才發展不僅是企業成功的關鍵，亦是其對員工的責任。本集團的《僱傭及勞工常規政策聲明》已列載其承諾，致力為員工提供沒有任何形式的歧視和騷擾的工作環境，並以保障員工的健康與安全為業務營運的關鍵，令每一位員工得以毫無顧慮地發揮所長及發展潛能。

## 僱傭管理及勞工準則

本集團一直與員工攜手同行，務求建立平等互信的友好關係，從而發展包容、多元的職場文化。為保持僱傭管理的透明度，本集團已制定《員工手冊》及《人事行政工作指引》等政策，列明有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的條款，供員工隨時查閱。

### 僱傭及勞工制度

#### 薪酬及解僱

本集團為員工定期進行績效評估，客觀評核每位員工的工作表現，並按照結果發放獎金和進行薪酬調整。

本集團已於《員工手冊》訂明終止合約的安排和規定。

#### 招聘、晉升

本集團制定招聘管理指引，安排求職者進行面試，客觀分析求職者的綜合能力。

本集團客觀評核每位員工的工作表現，以員工能力為晉升的準則。

#### 工作時間、假期

本集團於《員工手冊》訂明上班時間，以及休假制度和休假申請手續。

#### 反歧視、平等機會、多元化

本集團致力為員工提供沒有任何歧視和騷擾，以及多元化的工作環境，並提高其平等意識。本集團絕不因性別、年齡、國籍、種族、膚色、宗教、體型、疾病、心智或身體殘障、家庭崗位、家庭組成、性取向、政治信念或社會地位而差別對待員工。

#### 待遇及福利

本集團的員工享有各項待遇及福利，包括醫療福利計劃、節日津貼、通訊費補貼和午餐補貼等。

#### 防止強制勞工

本集團確保自願僱傭關係，禁止任何形式的強制性勞工。本集團制定指引規定加班時間的安排，確保員工的加班時間符合法律標準及法規。本集團亦為假日加班之員工提供補假，確保他們獲合理的休息時間。

#### 防止童工

人事部檢查入職者的身份證明文件，以確定入職者的實際年齡和確保獲聘者符合當地法定工作年齡。

除制定上述僱傭及勞工制度外，本集團定期進行員工滿意度調查，並於員工離職前安排離職面談，了解員工意見。



## 發展與培訓

本集團重視員工履行工作職責的知識及技能，並鼓勵他們緊貼行業的最新趨勢，以及透過知識分享和討論，互相學習，提升個人以至團隊的表現。為此，本集團建立培訓制度，並於本年度推行多項措施，確保員工獲充足和及時的培訓和發展機會。人事行政中心制定年度培訓計劃，以針對不同部門員工的需要，定期安排培訓活動。人事行政中心亦負責監督年度培訓計劃的執行。為鼓勵員工持續進修，員工可按既定準則享有全薪或無薪進修假，並可在休假期間享有附加的福利待遇。

### 主要培訓類別

#### 入職培訓

新員工須於入職起10天內參與佳源學院培訓，內容包括集團之主要業務、管理制度和作業標準等。

#### 系統培訓

各崗位員工在培訓學院接受培訓期間，須參加由人事行政中心安排的企業資源規劃(ERP)系統操作培訓，以掌握處理合同審批和付款等項目管理的流程。

#### 高管人員培訓

根據年度培訓計劃及實際工作需要，人事行政中心每年7月為本集團各事業部、中心和各所屬公司助理經理或以上職級的員工提供管理培訓。

#### 財務人員培訓

財務資金中心連同佳源學院每年為財務人員進行兩次培訓，並定期檢視財務人員的培訓學習成果。

#### 銷售管理培訓

營銷策劃部負責對客戶經理、案場客戶經理進行培訓和考評等工作。未經培訓考核或未能通過考核的員工不得上崗工作。

#### 考察學習

來自不同部門的員工參加考察學習會，到訪國內外標杆公司，了解其在項目開發和營運管理的經驗，以便進一步協助本集團識別改進空間。

個案分享：佳源學院  
「佳源國際準企業家的黃埔軍校」

佳源學院於2009年成立，並由佳源國際內部資深管理人員擔任講師，以及與外部培訓機構合作，開展一系列人才培訓工作。目前，佳源學院與多間國內知名培訓機構(包括：北京大學國家發展研究院、清華大學長三角研究院、全國團幹部井岡山教育培訓基地、復旦大學復泰實戰商學院、高頓財稅學院等)和高等學府(包括：北京大學、浙江大學、上海交通大學、同濟大學等)合作，為員工提供更多完善的培訓課程。

佳源學院課程體系

源動力課程體系

培訓對象：新入職員工

培訓目的：熟悉本集團文化、制度和流程

生力軍課程體系

培訓對象：各部門的青年員工，包括中層管理人員

培訓目的：提升管理能力和業務能力等綜合能力

準企業家課程體系

培訓對象：企業總經理、職能中心高層管理人員

培訓目的：提升領導力和經營能力等管理能力

領航者EMBA課程體系

培訓對象：總經理、總裁助理，以及總經理或總裁助理以上職級的員工

培訓目的：提升戰略思維、資源整合能力和領導力等管理能力

## 健康與安全

企業有責任確保團隊的身心健康及生活工作平衡。為有效管理職業安全和健康，本集團已於《僱傭及勞工常規政策聲明》載列其承諾，並採取一系列措施，確保不同工作崗位的健康與安全。

營運點為員工提供合適、充足的個人防護裝備，致力減低員工在工作場所受傷、染病或受到職業性危害的機會。南京新浩寧亦每年定期為員工安排體檢和舉行安全教育活動，包括消防知識、健康知識講座等，提升員工對健康與安全的意識。

作為物業開發商，本集團的項目施工由承包商負責，因此確保施工安全是其風險管理及供應鏈管理的重要一環。為確保工地員工的健康與安全，本集團制定《安全文明施工管理工作指引》，規範所有施工單位的工作安全守則，加強各在建項目的現場安全管理。

安全文明施工管理			
編製安全施工方案	實施安全文明施工方案	制訂安全事故處理辦法	
<p>施工單位須按法規和合同要求，編製項目安全文明施工方案，並交由外部監理單位和本集團的設計工程部審批。施工單位必須獲得批核，方可施工。</p>	<p>外部監理單位負責規範安全施工的細則，並檢查施工單位執行安全文明施工方案的情況。監理單位亦負責監督工地現場及生活區的衛生、消防和保安等工作情況。</p>	<p>本集團設計工程部每月連同監理單位、施工單位負責人和安全員，進行工地安全檢查。如發現不符合安全標準的施工行為，施工單位必須在指定時間內完成安全整改。</p>	<p>若施工現場發生安全事故，本集團將立即協助施工單位處理事故。施工單位在完成事故處理後須向本集團設計工程部和監理單位提供安全事故報告。</p>

## 佳源國際與營運

本集團重視每一位客戶，並訂立《供應鏈管理、產品責任及反貪污政策聲明》，致力持續提升本集團項目和服務質素，妥善管理供應鏈，以及防止貪污行為。

## 項目品質管理

《項目運營工作指引》詳細列明不同範疇的品質安全管理制度，為員工提供具體工作指引，實踐本集團對客戶的承諾。

### 重點範疇

#### 設計交底

由設計工程部統籌設計交底工作會議，向各項目負責人明確項目規劃理念、景觀設計重點、初步採用的設計標準和成本控制目標等要點。

#### 設計巡查與總結

設計工程部監督施工過程，確保材料設備符合設計標準。當完成竣工驗收後，設計工程部將對比設計圖紙的預想效果和竣工後的實際效果，識別改進產品的機會。

#### 項目裝飾裝修

加強項目的樣板區裝飾裝修工程、公共部位裝飾裝修工程及其它裝飾裝修工程的管理。

#### 材料設備驗收管理

項目工程所採用的材料設備品質須滿足定板要求、工程承包合同規定和行業現行標準要求。

#### 工程驗收管理

規範驗收管理過程，確保竣工驗收按計劃進行。

#### 景觀工程管理

監管項目景觀工程的施工進度，以及規範景觀工程管理，確保產品品質及按時交房。

透過內部團隊和獨立監察公司進行定期監控和驗收工作，本集團確保項目每一個階段均符合標準。本集團會向符合要求的施工單位發出竣工驗收證明，未能符合標準的施工單位須按驗收意見進行整改措施。

### 供應鏈管理

作為房地產開發商，本集團的主要供應商為建築承包商、電力工程供應承包商，以及景觀美化及綠化工程承包商。由於業務性質，本集團建築施工活動由承包商負責，故與供應鏈保持長久互惠的協作伙伴合作關係，有助共同提升可持續發展表現。本集團的《供應鏈管理、產品責任及反貪污政策聲明》載列了識別供應鏈中的環境和社會風險的承諾。

本集團制定了招標程序和涵蓋環境保護及社會關懷事宜的供應商評核標準。除了建立《安全文明施工管理工作指引》規範所有施工單位的安全管理，本集團以支持公平和公開競爭原則，選擇供應商及承建商。針對採購及招標過程中的貪污舞弊風險，本集團設立監察系統，以防止貪污、詐騙或其他疏忽職守的行為。

### 企業誠信

貪污舞弊不但削弱企業的競爭力和名聲，更可能釀成嚴重民生及社會問題。本集團已訂明《規範管理工作指引》，闡明不良行為的定義，禁止任何形式的貪污賄賂行為。

員工須避免可能與公司利益及工作職責發生衝突的行為或關係，例如不可向業務夥伴索取任何形式的利益或饋贈。參與會構成利益衝突的活動前，必須以書面形式向本集團申報。反貪污相關條款亦列載於僱員手冊、僱傭合同和招標文件中，確保員工和業務夥伴清楚了解本集團有關防止貪污賄賂的方針。

本集團設有舉報程序，鼓勵員工以實名形式舉報違反《規範管理工作指引》的行為，舉報人的身份會保密處理。接獲舉報後本集團將徹查有關個案，並採取適當的行動，包括紀律處分、終止聘用或防範措施。如發現懷疑貪污或其他刑事罪行的個案，本集團將向監管機構或其他適當機關舉報。

此外，本集團重視知識版權，員工不可在使用任何未經授權的軟件。

### 維護客戶權益

本集團重視與客戶建立和維持良好關係，並制定《營銷管理工作指引》，定明相關管理體系，確保向銷售人員提供合適指引和培訓。本集團亦於《供應鏈管理、產品責任及反貪污政策聲明》中承諾以準確和公開的方式向客戶提供產品資訊，涵蓋廣告和標籤內容。

#### 個案分享：客戶關係管理

為妥善管理客戶關係，確保客戶滿意服務，南京新浩寧於已制定一系列新方案，包括：

- 定期舉辦舊客戶答謝會和業主生日會等活動
- 進行客戶電話回訪和上門拜訪，以了解並掌握業主需求，提升服務品質
- 更換車位吊牌和配置車位鎖，以規範車輛停放和防止停車位被誤用，有效管理停車場車位

本集團致力保障客戶個人私隱，未經明確核准，禁止員工將客戶資料向第三方洩露。員工亦須了解資訊的保密分級和保密期限，以及銷毀資訊的適當方法，保障資訊安全。本集團為電子涉密文件加設保護密碼。

### 佳源國際與環境

環境的可持續性是本集團履行社會責任的重點關注議題之一。本集團遵守各營運點的相關環境法律及規例，並透過履行《環境保護政策聲明》，在業務營運中注入環保可持續理念，妥善管理排放物、資源使用，以及保護環境及天然資源。

### 廢氣排放

營運點的廢氣排放包括有氮氧化物、硫氧化物和可吸入懸浮粒子。主要來自汽油車輛的排放，以及食堂廚房設備液化石油氣燃燒。其中車輛汽油消耗產生的廢氣是主要排放源。為減少車輛的廢氣排放，營運點選購符合廢氣排放標準的車輛，並按照生產商建議的時間表定期維修和保養車輛。

指標	2020年
氮氧化物(千克)	6.45
硫氧化物(千克)	1.16
可吸入懸浮粒子(千克)	0.45

### 溫室氣體排放

本年度，本集團繼續委託顧問公司進行碳評估，以量化其營運產生的溫室氣體排放(或稱「碳排放」)。量化的過程參考由中國發展改革委員為發佈的指引<sup>2</sup>以及參考國際標準如ISO14064-1及溫室氣體盤查議定書。本年度，營運點產生的碳排放總量約為291.33公噸二氧化碳當量，主要來自電力使用，佔碳排放總量91.0%。

指標	2020年
範圍一 <sup>3</sup> ：直接溫室氣體排放(公噸二氧化碳當量)	26.33
範圍二 <sup>4</sup> ：能源間接溫室氣體排放(公噸二氧化碳當量)	265.00
範圍三 <sup>5</sup> ：其他間接溫室氣體排放(公噸二氧化碳當量)	—
<b>溫室氣體排放總量(公噸二氧化碳當量)</b>	<b>291.34</b>
<b>溫室氣體密度(每千平方米面積)(公噸二氧化碳當量/千平方米)</b>	<b>60.16</b>

由於電力使用是溫室氣體排放的主要來源，有關減少溫室氣體排放的措施，請詳見於以下「資源使用」之章節。本集團將繼續評估、紀錄及每年披露其溫室氣體排放及其他環境數據，以便檢討現行措施成效，並進一步制訂減碳目標和工作計劃。

### 廢棄物及污水排放

營運點所產生的生活垃圾均為無害廢棄物，並無產生有害廢棄物。無害廢棄物交由相關市政部門清運。本年度，營運點共生產了23公噸無害廢棄物。展望未遂，本集團檢討現行措施成效並制訂未來減廢目標。

指標	2020年
無害廢棄物總量(公噸)	23.00
無害廢棄物密度(公噸/千平方米)	4.75

為有效管理廢棄物排放物，本集團採取「減廢」、「重用」和「再造」原則，於營運點設立廢物分類回收空間，並鼓勵員工避免使用即棄產品，推廣源頭減廢。營運點產生的生活污水均透過當地的污水管道排放至污水處理廠，確保不影響周邊環境生態。

<sup>2</sup> 《公共建築連營企業溫室氣體排放核實方法和報告指南》

<sup>3</sup> 範圍1來自液化石油氣煮食爐及車輛耗用汽油

<sup>4</sup> 範圍2來自外購電力

<sup>5</sup> 範圍3來自搭乘飛機的商務旅行

### 能源使用

本集團的《環境保護政策聲明》確定節能是營運的基本方向。所有員工必須執行既定措施，包括採購高效能源產品和服務，並對本集團的整體節能成效負責。本年度，營運點共消耗能源543.56兆瓦時，主要能源消耗為電力，約佔能源總耗量79.9%。

指標	2020年
液化石油氣(兆瓦時)	16.56
汽油(兆瓦時)	92.64
電力(兆瓦時)	434.36
能源總耗量(兆瓦時)	543.56
能源密度(兆瓦時／千平方米)	112.24

為減少能源耗用，營運點已針對銷售及其他辦公活動實施以下措施：

能源管理主要措施		
<b>照明</b>	<b>空調</b>	<b>電腦</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>人少的時候(例如午膳時和非辦公時間)，關掉公共地方(例如接待處、如茶水間、洗手間和通道等)不必要的照明設施</li> <li>劃分區域，靈活控制個別照明系統</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>把空調溫度設定為攝氏24-26度</li> <li>人少的時候(例如午膳時和非辦公時間)，關掉部分空調裝置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>更改電腦設置，啟動電腦的待命或休眠模式</li> <li>在辦公時間後，要求員工關掉個人電腦</li> </ul>

### 水資源消耗

本集團於本年度內共耗水6,486立方米。

指標	2020年
總耗水量(立方米)	6,486.00
耗水密度(立方米／千平方米)	1,339.25

為防範於未然，減少浪費水資源的風險，營運點已定期檢查水管及水龍頭，及時識別漏水情況。本集團於本年度並無關於用水的重大問題。



## 原材料消耗

本集團的銷售及其他辦公活動均消耗用紙。為減少用量，營運點營銷中心採用電子通訊及電子存檔，並推行招標無紙化系統。

### 個案分享：綠色項目管理 「項目生命週期的環境管理」

為減低對環境的影響，本集團在發展南京紫金華府和揚州佳源世紀天城的各階段均制定和執行環境政策和措施，加強對項目生命週期的環境管理。

#### 項目生命週期的重點環境管理措施

階段	南京紫金華府	揚州佳源世紀天城
規劃與設計	<p><b>項目設計</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>按照江蘇省一星級節能標準開展規劃與設計工作</li> </ul> <p><b>產品採購</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>採購擠塑板(XPS<sup>6</sup>)、發泡水泥板、保溫砂漿等對環境友善的建築產品</li> </ul>	<p><b>項目設計</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>採用綠化和通風樓頂，減少空調用電</li> <li>合理設計項目的窗牆面積比例，盡可能利用窗戶採集自然光和確保自然通風，減少照明和空調用電</li> <li>利用太陽能和地源熱泵技術供暖</li> <li>收集及淨化雨水和生產、生活污水，循環用水</li> </ul> <p><b>產品採購</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>選購節能節水用具、高耐久性、可循環或有循環材料成分等對環境友善的產品</li> <li>選購本地材料</li> </ul>
施工管理	<p>按《項目運營工作指引》規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>對公共區域照明進行遠端監控和分區域控制，節約能源消耗</li> <li>各在建景觀項目的標段接駁口須設置水電錶，以便計算各項目的用水和用電量</li> <li>設置統一出入口，嚴格管理運輸物資</li> <li>執行降塵降噪的措施</li> <li>集中堆放建築廢棄物，並按照政府相關要求將廢棄物運送至指定堆放場所</li> <li>重新利用邊角廢料製作圍擋柵欄及各類防護設施</li> <li>由專人回收廢舊板材後進行加工</li> </ul>	

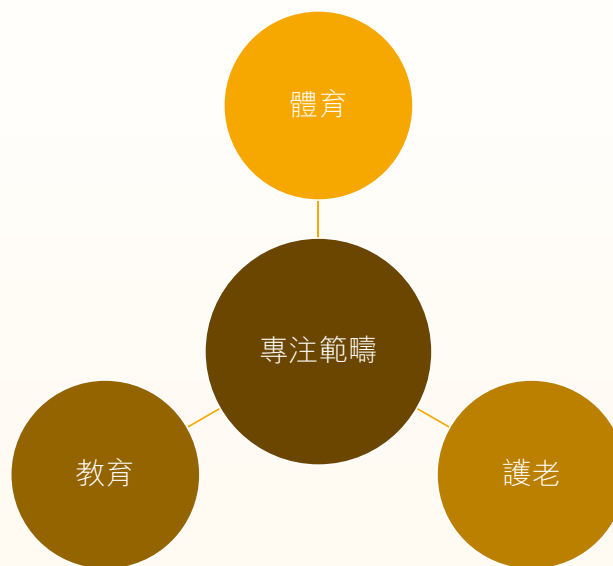
<sup>6</sup> XPS (extruded polystyrene) 的全稱為擠塑聚苯乙烯泡沫塑膠。

### 環境及天然資源

隨著3D列印技術日漸成熟及普及，近年不少建築項目應用3D列印技術，以縮短建造時間，減少建築耗能和廢料。此外，由於3D列印機能夠結合多種材料，例如泥沙，混凝土，纖維和可回收材料，因此有助提升於建築物中環保物料的應用。本集團將持續探索和應用3D建築列印技術，並致力將此技術從園藝及戶外用品的運用推廣至本集團的其他項目。本集團亦將持續提升員工的環保意識，提升本集團的環保績效。

### 佳源國際與社區

為顯示本集團致力履行企業責任、為營運所在社區作出貢獻的決心，本集團已制定《社區投資政策聲明》，妥善規劃社區投資的工作。本集團的社區投資主要集中於三大範疇：體育、教育和護老。在《社區投資政策聲明》的指導下，本集團參與不同捐獻活動。



#### 個案分享：支援抗疫前線人員

新型冠狀病毒肺炎疫情持續，充足和穩定的衛生防護物資對前線的醫護人員至為重要。本集團密切關注抗疫前線的情況，向玄武區孝陵衛街抗疫前線人員捐贈了抗疫物資。

展望未來，本集團將繼續倡導負責任的企業文化，確保與所在社區人士持續溝通。

## 環境、社會及管治績效一覽

## 環境績效

環境關鍵績效指標 <sup>7</sup>	單位	2020	2019
<b>排放物種類及相關排放數據</b>			
氮氧化物	千克	6.45	7
硫氧化物	千克	1.16	1
可吸入懸浮粒子	千克	0.45	0.6
<b>溫室氣體排放</b>			
範圍1	公噸二氧化碳當量	26.33	37
範圍2	公噸二氧化碳當量	265.00	2,289
範圍3	公噸二氧化碳當量	–	0.1
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	291.34	2,326
溫室氣體密度(每千平方米面積)	公噸二氧化碳當量/千平方米	60.16	不適用
<b>有害廢棄物</b>			
有害廢棄物總量	公噸	–	–
有害廢棄物密度(每平方米面積)	公噸/千平方米	–	–
<b>無害廢棄物</b>			
無害廢棄物總量	公噸	23.00	20 <sup>8</sup>
無害廢棄物密度(每千平方米面積)	公噸/千平方米	4.75	7
<b>能源總耗量</b>			
液化石油氣	兆瓦時	16.56	15
汽油	兆瓦時	92.64	133
電力	兆瓦時	434.36	3,752
能源總耗量	兆瓦時	543.56	3,900
能源耗量密度	兆瓦時/千平方米	112.24	不適用
<b>耗水</b>			
總耗水量	立方米	6,486.00	81,875
耗水量密度	立方米/千平方米	1,339.25	不適用

<sup>7</sup> 與2019年相比，揚州香江旗下項目(揚州佳源世紀天城)中不屬於集團直接控制的部分不再納入本年度的報告範圍。因此數據未能直接比較。

<sup>8</sup> 數據只涵蓋揚州香江的營銷中心。

## 社會績效

### 僱傭結構

	揚州香江	南京新浩寧	整體
員工總數	48	25	73
<b>按性別</b>			
男性	24	15	39
女性	24	10	34
<b>按年齡組別</b>			
30歲以下	5	7	12
31-40歲	26	15	41
41-50歲	13	3	16
50歲以上	4	0	4
<b>按職級</b>			
C級高管	1	0	1
高級管理人員	3	3	6
中級管理人員	9	6	15
一般員工	35	16	51
<b>按僱傭類型</b>			
全職	48	26	73
兼職	0	0	0

## 新聘僱員及僱員流失

	揚州香江		南京新浩寧		整體	
	人數	比率	人數	比率	人數	比率
新聘員工人數及比率 <sup>9</sup>	6	13%	1	4%	7	10%
<b>按性別</b>						
男性	2	8%	1	7%	3	8%
女性	4	17%	0	0%	4	12%
<b>按年齡組別</b>						
30歲以下	2	40%	1	14%	3	25%
31-40歲	3	12%	0	0%	3	7%
41-50歲	1	8%	0	0%	1	6%
50歲以上	0	0%	0	不適用	0	0%
流失員工人數及比率 <sup>10</sup>	1	2%	10	40%	11	15%
<b>按性別</b>						
男性	1	4%	8	53%	9	23%
女性	0	0%	2	20%	2	6%
<b>按年齡組別</b>						
30歲以下	0	0%	3	43%	3	25%
31-40歲	1	4%	7	47%	8	20%
41-50歲	0	0%	0	0%	0	0%
50歲以上	0	0%	0	不適用	0	0%

## 健康與安全

	2020			2019			2018		
	揚州香江	南京新浩寧	整體	揚州香江	南京新浩寧	整體	揚州香江	南京新浩寧	整體
因工亡故人數	0	0	0	0	0	0	0	0	0
因工亡故的比率	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
因工傷損失工作日數	0	0	0	0	0	0	0	0	0

<sup>9</sup> 特定類別僱員新聘員工比率 = 特定類別員工新聘人數/特定類別員工人數

<sup>10</sup> 特定類別僱員流失員工比率 = 特定類別員工流失人數/特定類別員工人數

培訓及發展

	揚州香江		南京新浩寧		整體	
培訓總人數及比率 <sup>11</sup>	22	79%	25	100%	63	86%
<b>按性別</b>						
男性	18	75%	15	100%	33	85%
女性	20	83%	10	100%	30	88%
<b>按職級</b>						
C級高管	1	100%	0	不適用	1	100%
高級管理人員	3	100%	3	1	6	100%
中級管理人員	9	100%	6	1	15	100%
一般員工	25	71%	16	1	41	80%
培訓總時數及每名員工 平均培訓時數 <sup>12</sup>	408	8.50	440	17.60	954	13.07
<b>按性別</b>						
男性	192	8.00	254	16.93	510	13.08
女性	216	9.00	186	18.60	444	13.06
<b>按職級</b>						
C級高管	20	20.00	0	不適用	20	20.00
高級管理人員	48	16.00	55	18.33	109	18.17
中級管理人員	90	10.00	110	18.33	200	13.33
一般員工	250	7.14	275	17.19	625	12.25

<sup>11</sup> 特定類別僱員培訓比率 = 特定類別僱員受訓人數 / 特定類別僱員人數

<sup>12</sup> 特定類別僱員平均受訓時數 = 特定類別僱員平均受訓時數 / 特定類別的僱員人數

### 績效及職業發展檢視

	揚州香江		南京新浩寧		整體	
接受定期績效及職業發展檢視的人數及比率	0	0%	25	100%	25	34%
<b>按性別</b>						
男性	0	0%	15	100%	15	38%
女性	0	0%	10	100%	10	29%
<b>按職級</b>						
C級高管	0	0%	0	不適用	0	0%
高級管理人員	0	0%	3	100%	3	50%
中級管理人員	0	0%	6	100%	6	40%
一般員工	0	0%	16	100%	16	31%

《環境、社會及管治報告指引》報告內容索引

主要範疇	內容	頁碼索引／備註
<b>A1 排放物</b>		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	61/69
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	69
A1.1	排放物種類及相關排放數據	69
A1.2	溫室氣體總排放量	70
A1.3	所產生有害廢棄物總量	70
A1.4	所產生無害廢棄物總量	70
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	70
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	69-70
<b>A2 資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	70-71
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量	71/74
A2.2	總耗水量	71
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	71
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果 <sup>13</sup>	71
A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量	不重要 <sup>14</sup>
<b>A3 環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	73
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	73

<sup>13</sup> 食水由市政機構供應，營運點在求取水源上沒有問題

<sup>14</sup> 相關資料不重要的是因為營運點沒有使用包裝材料



主要範疇	內容	頁碼索引／備註
<b>B1 僱傭</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	61/63 63
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	75-76
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	76
<b>B2 健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	61/66 66
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	76
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	66
<b>B3 發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	64-65
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	77
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	77
<b>B4 勞工準則<sup>15</sup></b>		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	61/63 63
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	63

<sup>15</sup> 就本集團的業務類型及其營運的國家及地區而言，本集團並未發現有關業務及其供應商被認為有重大童工及強制勞工風險。

主要範疇	內容	頁碼索引／備註
<b>B5 供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	68
<b>B6 產品責任</b>		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	
	(a) 政策；及	61
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	67-69
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	68
B6.4	描述質量檢定過程	67
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	69
<b>B7 反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	
	(a) 政策；及	61
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	68
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	68
<b>B8 社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	73

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致佳源國際控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第88至191頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2020年12月31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，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 評估庫存物業的可變現淨值
- 投資物業估值

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 評估庫存物業的可變現淨值

參閱綜合財務報表附註5「關鍵會計估計及判斷」及附註22「庫存物業」。

貴集團的庫存物業包括開發中物業（「開發中物業」）及持作出售物業（「持作出售物業」），於2020年12月31日合共為人民幣42,339百萬元。庫存物業的賬面值按成本與可變現淨值（「可變現淨值」）兩者中的較低者列賬。

釐定庫存物業的可變現淨值涉及售價、可變銷售開支以及（就開發中物業而言）估計竣工成本的關鍵會計估計。

鑒於涉及關鍵會計估計，評估此等物業的可變現淨值被視為關鍵審計事項。

根據管理層對庫存物業可變現淨值的估計，於2020年12月31日合共作出減值撥備人民幣436百萬元。

我們進行了下列審計程序：

- (i) 了解管理層對釐定庫存物業的可變現淨值的內部控制過程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素（包括複雜性及主觀性）的水平來評估重大錯報風險。
- (ii) 以抽樣方式將於過往年度採納的參數與本年度的實際銷售數據比較，從而評估管理層過往可變現淨值評估的可靠性。
- (iii) 就以下各項以抽樣方式測試管理層的關鍵會計估計：
  - 售價－我們將估計售價與類型、大小及位置相若的可資比較物業的現行市價進行比較。
  - 可變銷售開支－我們將估計銷售開支對售價百分比，與貴集團本年度的實際平均銷售開支對收益比率進行比較。
  - 開發中物業的估計竣工成本－我們將金額與管理層批准的預算進行比較及檢查相關建築合約；並將預期竣工成本與貴集團旗下類型相若的已竣工物業的實際成本比較。

我們認為評估庫存物業的可變現淨值所用主要會計估計，能以可得之證據予以佐證。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 投資物業估值

參閱綜合財務報表附註5「關鍵會計估計及判斷」及附註16「投資物業」。

於2020年12月31日，貴集團之投資物業為人民幣7,927百萬元。投資物業公允價值變動人民幣178百萬元於年內綜合收益表確認。

貴集團之投資物業以公允價值模型計量。管理層委聘獨立外部估值師以協助彼等計量投資業之公允價值。投資物業估值被視為關鍵審計事項，原因是選擇估值方法及輸入數據以釐定投資物業之公允價值涉及關鍵會計判斷及估計(包括每月租金、年期回報率、復歸回報率以及就在建物業而言將產生的建築成本)。

我們進行了下列審核程序：

- (i) 了解管理層對釐定投資物業公允價值的過程的內部控制，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素(包括複雜性及主觀性)的水平來評估重大錯報風險；
- (ii) 評估由貴集團委聘之獨立外部估值師之資歷、能力及客觀性；
- (iii) 在我們的內部估值專家協助下，評價所採用的估值方法的合適性；
- (iv) 對比相關之比較數據，從而評估投資物業進行估值所用相關之主要假設(包括每月租金、年期回報率及復歸回報率)之合理性；
- (v) 比較將產生的建築成本與管理層批准的預算及檢查相關建築合約；及
- (vi) 以抽樣方式測試估值所用之主要輸入值，對比租約、市場數據及取自多個資料來源之可比物業之市場資訊等證據。

我們認為投資物業進行估值所用主要判斷及會計估計，能以可得之證據予以佐證。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審核委員會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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，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滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們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交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，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，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

---

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張肇昌。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月29日



# 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	6	<b>18,363,185</b>	16,070,171
銷售成本	12	<b>(12,427,653)</b>	(10,828,170)
毛利		<b>5,935,532</b>	5,242,001
其他收入	8	<b>380,098</b>	308,478
其他收益及虧損	9	<b>852,383</b>	(221,777)
金融資產減值(虧損)/撥回淨額	3	<b>(27,974)</b>	19,942
投資物業公允價值變動	16	<b>(177,503)</b>	437,238
銷售及營銷開支	12	<b>(297,942)</b>	(303,407)
行政開支	12	<b>(422,990)</b>	(492,296)
融資成本	10	<b>(317,641)</b>	(282,698)
採用權益法入賬的應佔投資業績	18	<b>125,041</b>	82,056
除稅前溢利		<b>6,049,004</b>	4,789,537
所得稅開支	11	<b>(2,517,811)</b>	(2,329,054)
年內溢利		<b>3,531,193</b>	2,460,483
應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		<b>3,275,473</b>	2,050,664
— 非控股權益		<b>255,720</b>	409,819
		<b>3,531,193</b>	2,460,483
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣分列示)			
基本及攤薄	15	<b>82.07</b>	52.03

第95至191頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利	3,531,193	2,460,483
其他全面(虧損)/收入		
可被重新分類至損益之項目：		
— 換算海外業務所產生之匯兌差額	(1,821)	2,511
年內全面收入總額	3,529,372	2,462,994
應佔年內全面收入總額：		
— 本公司擁有人	3,273,652	2,053,175
— 非控股權益	255,720	409,819
	3,529,372	2,462,994

第95至191頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

# 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	7,926,545	7,841,906
物業及設備	17	123,671	132,880
無形資產		38,670	31,328
使用權資產		9,624	10,694
採用權益法入賬的投資	18	2,289,700	985,051
按公允價值計入損益的金融資產	19	961,039	668,204
用作收購的按金	20	1,150,157	1,167,684
遞延稅項資產	21	668,841	597,494
貿易及其他應收款項	23	38,450	124,934
		<b>13,206,697</b>	11,560,175
<b>流動資產</b>			
庫存物業	22	42,338,765	34,112,077
貿易及其他應收款項	23	5,286,935	7,177,335
按公允價值計入損益的金融資產	19	131,880	168,775
預付所得稅		383,901	563,705
受限制／已質押銀行存款	24	1,938,081	2,123,101
現金及現金等價物	24	9,002,740	6,030,412
		<b>59,082,302</b>	50,175,405
<b>總資產</b>		<b>72,288,999</b>	61,735,580
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	7,283,549	6,395,483
已收預售按金	26	18,136,057	19,940,467
即期所得稅負債		6,558,589	4,628,119
銀行及其他借款	27	1,377,858	4,667,930
衍生金融工具	28	190,913	–
優先票據	28	5,687,872	314,084
租賃負債		6,638	3,597
		<b>39,241,476</b>	35,949,680
<b>流動資產淨值</b>		<b>19,840,826</b>	14,225,725
<b>總資產減流動負債</b>		<b>33,047,523</b>	25,785,900

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	27	11,254,769	7,462,249
衍生金融工具	28	–	238,387
已收預售按金	26	540,412	500,510
遞延稅項負債	21	726,512	779,587
優先票據	28	3,065,145	4,960,692
租賃負債		2,957	7,317
		<b>15,589,795</b>	13,948,742
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	29	34,876	33,870
儲備	30	13,583,354	9,825,610
		<b>13,618,230</b>	9,859,480
<b>非控股權益</b>		<b>3,839,498</b>	1,977,678
<b>總權益</b>		<b>17,457,728</b>	11,837,158
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>33,047,523</b>	25,785,900

第95至191頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

第88至191頁的綜合財務報表已於2021年3月29日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署：

張翼  
董事

卓曉楠  
董事

## 綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔				
		股本 人民幣千元	儲備 (附註30) 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
<b>於2020年1月1日</b>		<b>33,870</b>	<b>9,825,610</b>	<b>9,859,480</b>	<b>1,977,678</b>	<b>11,837,158</b>
年內溢利		-	3,275,473	3,275,473	255,720	3,531,193
年內其他全面收入		-	(1,821)	(1,821)	-	(1,821)
年內全面收入總額		-	3,273,652	3,273,652	255,720	3,529,372
股息	14	-	(391,651)	(391,651)	-	(391,651)
根據代息股份計劃發行股份	29	1,006	312,371	313,377	-	313,377
非控股權益注資	36	-	592,377	592,377	866,677	1,459,054
收購非控股權益	36	-	(29,005)	(29,005)	(30,995)	(60,000)
收購附屬公司	37	-	-	-	768,061	768,061
合營企業轉撥至附屬公司	37	-	-	-	5,857	5,857
向非控股權益分派的股息	36	-	-	-	(3,500)	(3,500)
與擁有人的交易		1,006	484,092	485,098	1,606,100	2,091,198
<b>於2020年12月31日</b>		<b>34,876</b>	<b>13,583,354</b>	<b>13,618,230</b>	<b>3,839,498</b>	<b>17,457,728</b>
<b>於2019年1月1日</b>		<b>21,083</b>	<b>9,045,432</b>	<b>9,066,515</b>	<b>1,470,165</b>	<b>10,536,680</b>
年內溢利		-	2,050,664	2,050,664	409,819	2,460,483
年內其他全面收入		-	2,511	2,511	-	2,511
年內全面收入總額		-	2,053,175	2,053,175	409,819	2,462,994
股息	14	-	(248,054)	(248,054)	-	(248,054)
根據代息股份計劃發行股份	29	45	15,571	15,616	-	15,616
非控股權益注資		-	28,644	28,644	31,356	60,000
於收購前共同控制實體支付股息		-	(751,766)	(751,766)	(42,259)	(794,025)
就收購共同控制實體而發行股份		12,742	(12,742)	-	-	-
收購非控股權益		-	(304,650)	(304,650)	-	(304,650)
收購附屬公司		-	-	-	116,492	116,492
向非控股權益分派的股息		-	-	-	(7,895)	(7,895)
與擁有人的交易		12,787	(1,272,997)	(1,260,210)	97,694	(1,162,516)
<b>於2019年12月31日</b>		<b>33,870</b>	<b>9,825,610</b>	<b>9,859,480</b>	<b>1,977,678</b>	<b>11,837,158</b>

第95至191頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

# 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營業務所得現金	31(a)	2,624,551	8,829,870
已付所得稅		(628,951)	(828,531)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>1,995,600</b>	<b>8,001,339</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>			
信託融資安排的已付按金		–	(157,620)
信託融資安排的已付按金退款		–	377,612
添置物業及設備	17	(9,085)	(25,675)
添置無形資產		(12,230)	–
出售物業及設備所得款項	31(b)	526	1,265
出售附屬公司現金流量淨額		–	(11,971)
添置投資物業	16	(232,490)	(180,590)
向關聯方墊款		(487,330)	(1,825,715)
向非控股權益墊款		(286,776)	(562,614)
自關聯方的還款		538,511	3,479,249
自非控股權益所得還款		33,470	34,978
已收利息		362,289	318,923
收購的已付按金退款		–	79,686
收購的已付按金付款		(7,169)	–
收購附屬公司的現金流量淨額	37	222,553	223,100
向採用權益法入賬的投資注資		(1,303,496)	(447,116)
出售無形資產所得款項		–	11,300
存放受限制／已質押銀行存款		(800,000)	(930,123)
提取受限制／已質押銀行存款		860,650	965,974
購入按公允價值計入損益的金融資產		(152,992)	(609,014)
出售按公允價值計入損益的金融資產		9,747	475,393
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>(1,263,822)</b>	<b>1,217,042</b>

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
銀行及其他借款所得款項		5,948,205	7,819,614
償還銀行及其他借款		(7,495,093)	(10,490,267)
租賃付款本金部分		(7,619)	(2,641)
已付利息		(2,462,801)	(1,776,490)
發行優先票據所得款項	28	5,178,336	2,730,999
償還優先票據	28	(1,394,203)	(4,644,144)
最終股東出資		–	300,000
收購共同控制實體的付款		–	(300,000)
自關聯方所得墊款		1,464,523	234,960
償還關聯方款項		(103,555)	(682,959)
自非控股權益所得墊款		68,860	148,362
付予非控股權益還款		(189,546)	(262,307)
收購非控股權益		(60,000)	–
於收購前由共同控制實體支付的股息		–	(794,025)
付予附屬公司非控股權益的股息		(3,500)	(7,895)
已付股息		(78,274)	(232,438)
就一間附屬公司支付股份發行成本		(21,847)	–
自非控股權益所得的注資		1,491,409	60,000
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>2,334,895</b>	<b>(7,899,231)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>3,066,673</b>	<b>1,319,150</b>
年初的現金及現金等價物		6,030,412	4,599,433
現金及現金等價物匯兌(虧損)／收益		(94,345)	111,829
<b>年末的現金及現金等價物</b>	24	<b>9,002,740</b>	<b>6,030,412</b>

第95至191頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料及編製基準

### 1.1 一般資料

佳源國際控股有限公司(「本公司」)於2015年5月5日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於2016年3月，本公司股份完成首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其直接控股公司為明源集團投資有限公司，該公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股公司為Galaxy Emperor Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其最終控股方為沈天晴先生(「最終股東」)。

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。本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

除另有說明外，截至2020年12月31日止年度的該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表已於2021年3月29日獲董事會批准刊發。

於2020年12月9日，本集團附屬公司佳源服務控股有限公司(「佳源服務」)在其於聯交所的首次公開發售及上市中以每股3.86港元發行150,000,000股新普通股，募集的所得款項總額為579,000,000港元(相等於約人民幣486,964,000元)。於2021年1月6日，在行使有關佳源服務上市的超額配股權後以每股3.86港元發行額外11,709,900股股份。額外發售的所得款項總額為45,200,214港元(相等於約人民幣40,465,000元)。

### 1.2 編製基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例

本集團綜合財務報表已根據適用的香港財務報告準則及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計及判斷。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。有關涉及較高程度判斷或複雜程度的範疇，或假設及估計對合併財務報表而言屬重大的範疇披露於附註5。

#### (b) 歷史成本法

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)及按公允價值列賬的投資物業除外。



## 2 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策列表。該等政策已於所有呈報年度貫徹應用，惟下文附註2.3所解釋的會計政策變動除外。

### 2.1 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已應用於2020年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則。採納該等新訂及經修訂準則對本集團的綜合財務報表概無任何重大影響。

### 2.2 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下新準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未生效，本集團並無提早採納如下：

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金寬減	2020年6月1日
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4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第二期	2021年1月1日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	用作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進項目	2018-2020年周期香港財務報告準則的 年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表－借款人對包含按要求償還 條款之有期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售 或注入資產	待定

本集團已評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本的影響，當中若干內容與本集團的業務相關。根據本公司董事的初步評估，預計該等準則於其生效之時將不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 會計政策變動

於截至2019年12月31日止的綜合財務報表中，單獨儲備項目呈列於綜合權益變動表。在編製截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表時，為方便閱讀及減少大量細節，本集團將所有儲備項目合併為一個單項，以簡化綜合權益變動表的呈列。截至2019年12月31日止年度的綜合權益變動表的比較資料已經追溯重列，以符合本期間的呈列方式。此會計政策變動並不會對本集團的業績及現金流量造成影響。

### 2.4 綜合原則及權益會計處理

#### 2.4.1 附屬公司

附屬公司是指本集團具有控制權的的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

#### 2.4.2 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬。

#### 2.4.3 合營安排

合營安排投資依照各投資人的合約權利和義務被分為共同經營和合營企業。本集團經過對其合營安排性質的評估，釐定其為合營企業。合營企業用權益法進行入賬。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.4 綜合原則及權益會計處理(續)

#### 2.4.4 權益法

按照權益法，合營企業及聯營公司投資初始確認為成本，其後經過調整以於損益確認在購買後本集團所佔合營企業及聯營公司利潤或虧損的份額，以及於其他全面收入確認本集團所佔合營企業及聯營公司其他全面收入變動的份額。如本集團應佔一家合營企業及聯營公司的虧損等於或超過其在該合營企業及聯營公司的權益(包括任何組成本集團對此合營企業及聯營公司淨投資的長期股份)，本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或已代合營企業及聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明合營企業及聯營公司投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為合營企業及聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在綜合收益表中確認於「採用權益法入賬的應佔投資業績」旁。

本集團與其合營企業及聯營公司間交易的未實現收益按本集團在此合營企業及聯營公司中所佔股份進行對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。合營企業及聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

#### 2.4.5 不導致失去控制權的附屬公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易—即與所有者以其為所有者身份進行的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

#### 2.4.6 出售附屬公司權益

當本集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他全面收入中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益，或根據香港財務報告準則的相關要求／允許轉移至權益的其他類別。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.5 業務合併

#### 2.5.1 非共同控制業務合併

除受共同控制業務合併外，收購業務採用收購法入賬。業務合併中之轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人產生接之負債及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股權於收購當日之公允價值總額。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生的資產或負債分別按香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公允價值（如有）的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債的收購日金額淨值之差額計量。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔資產的收購日金額淨值超過轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購人持有的股權公允價值（如有）總和，則差額即時於損益確認作議價購入收益。

現時屬擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利可按比例分佔有關附屬公司資產淨值的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.5 業務合併(續)

#### 2.5.2 涉及受共同控制業務合併的合併會計法

綜合財務報表包括共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。共同控制合併時並無就商譽或議價購入收益確認任何金額。

綜合收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自該等合併業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)的業績。

於綜合財務報表呈列比較金額，猶如業務已於上一個報告期初或其首次受共同控制時(以較短時間為準)合併。

#### 2.5.3 收購附屬公司而不構成業務

當本集團收購一組資產及負債而不構成業務，本集團透過先將購買價格分配至金融資產／金融負債各自的公允價值，再將餘下的購買價格按其他個別可識別資產及負債於購買日期的公允價值分配至其他可識別資產及負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債。該交易並不會產生商譽或議價購入收益。

### 2.6 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.7 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認定為本公司董事會，負責分配資源和評估經營分部的表現。

### 2.8 外幣換算

#### (a) 功能貨幣和列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認，惟符合資格成為現金流對沖或投資淨額對沖的項目則於權益中列為遞延項目。

匯兌收益及虧損在綜合收益表內的「其他收益及虧損」中列報。

#### (c) 集團公司

本集團旗下所有公司(各公司並無經濟受到嚴重通脹影響的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份綜合收益表和綜合全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.9 物業及設備

物業及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目成本能可靠計算時，才被包括在資產的賬面值或被確認為一項單獨資產。已更換零件的賬面值會終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於損益支銷。

物業及設備折舊以直線法計算，在估計的可使用年限中將成本攤銷至剩餘價值。估計可使用年期如下：

租賃土地及樓宇	租期或50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	5年
辦公室設備	5年
傢俬、裝置及設備	5至10年
電腦設備	3至5年
汽車	4年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.12)。

處置的收益和虧損按比較所得款與有關賬面值而釐定，並在綜合收益表內「其他收益及虧損」中確認。

### 2.10 投資物業

投資物業，為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由本集團佔用物業。當前正在建設或投資物業將來使用而開發的房產和相關的土地使用權也被歸類為投資物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業按照初始成本列賬，包括相關的交易成本及借款成本(如適用)。在初始確認後，投資物業按公允價值列賬，公允價值指於每個報告日期釐定的公開市值。

公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在損益內記錄為投資物業之公允價值增加。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.10 投資物業(續)

根據香港會計準則第16號，若業主自用物業的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額在權益中以同樣方式處理為重估。任何因此而產生的賬面值增加於損益中確認，將以往的減值虧損撥回後，任何剩餘的增加額於其他全面收入確認，並直接在權益中的重估盈餘內增加。任何因此而產生的賬面值減少初始相對於之前確認的任何重估盈餘於其他全面收入扣除，而任何剩餘減少於損益扣除。就持作出售已完成物業或發展中物業轉變為按公允價值列賬之投資物業而言，物業於當日之公允價值及其過往賬面值之任何差額應於損益內確認。

倘投資物業經重新開發用於出售，本集團應將其從投資物業轉撥至發展中物業，對於以公允價值計量的投資物業轉撥至發展中物業，該發展中物業於轉換日應以公允價值計量。

### 2.11 無形資產

#### (a) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓代價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過往的權益在收購日的公允價值超過本集團獲得的被收購方的可識別淨資產公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產生單位或現金產生單位組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最低層次。商譽在經營分部層次進行監控。

#### (b) 物業管理合約

於業務合併中取得的物業管理合約乃按於收購日期的公允價值確認。物業管理合約有限定的可使用年期且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合約的預計年期(為6年)內採用直線法進行計算。

### 2.12 非金融資產的減值

使用壽命不限定的資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已發生減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：

- 其後按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的金融資產；
- 其後按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收入」)計量的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於主體管理金融資產的商業模式以及現金流在合約中的條款約定。

對於以公允價值計量的金融資產，其變動計入損益或其他全面收入。債務工具的投資，其變動計入何處取決於本集團持有該筆投資的商業模式。權益工具的投資，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值計入其他全面收入的不可撤銷之選擇。

本集團只有在改變管理金融資產變動的商業模式時才會對債務工具的投資進行重分類。

#### (b) 確認和計量

在初始確認時，本集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產不按公允價值計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。按公允價值計入損益的金融資產的交易費用，在綜合全面收益表中作為費用列示。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

#### 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤銷成本計量的金融資產。後續以攤銷成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合全面收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 金融資產(續)

#### (b) 確認和計量(續)

##### 債務工具(續)

- 按公允價值計入其他全面收入：以收取合約現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且變動計入其他全面收入的金融資產。除確認減值虧損、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面值變動，其他變動計入其他全面收入。當金融資產終止確認時，以前在計入其他全面收入的累計收益或虧損從權益重分類至綜合全面收益表，並在「其他收益及虧損」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 按公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收入的資產，被分類為按公允價值計入當期損益的金融資產。後續按公允價值計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，需在損益中確認，並在綜合收益表內的「其他收益及虧損」中以淨額列示。此類金融資產的利息收入包括在「其他收入」中。

##### 權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他全面收入，則之後不可再將公允價值變動損益重分類至綜合全面收益表。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合收益表中作為「其他收入」予以確認。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動所產生的收益或虧損，於其產生的期間呈列在綜合收益表的「其他收益及虧損」內。按公允價值計入其他全面收入的權益投資的減值虧損(及轉回)與其他公允價值變動未分開列示。

### 2.14 金融資產的減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3(b)詳細說明本集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

對於現金及現金等價物以及受限制/已質押銀行存款、貿易及其他應收款項、用作收購的按金及財務擔保合約，本集團計量的虧損準備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.14 金融資產的減值(續)

計量預期信貸虧損所需的多個重大判斷，例如：

- i) 判斷信貸風險顯著增加的標準；
- ii) 選擇計量預期信貸虧損的適當模型和假設，包括違約風險敞口、違約概率及違約虧損率等；及
- iii) 在計量預期信貸虧損時確定需要使用的前瞻性情境數量和相對權重。

對於須計量預期信貸虧損的金融工具，本集團評估相關金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加或該工具是否視為發生信貸減值、略述「三階段」模型、構建預期信貸虧損模型，並定義各金融資產類別的階段。結合前瞻性資料，金融資產的預期信貸虧損分別於不同階段確認，並計量減值撥備。

第一階段：初始確認時未發生信貸減值的金融工具獲分類為「第一階段」，信貸風險由本集團持續監察。減值撥備按相等於信貸風險自初始確認後視為並無顯著增加的金融資產的12個月預期信貸虧損的金額計量。

第二階段：如識別出自初始確認後的信貸風險顯著增加(「信貸風險顯著增加」)，則將金融工具歸入「第二階段」，但尚未視為發生信貸減值。減值撥備按照整個存續期的預期信貸虧損計量。

第三階段：如金融工具已出現信貸減值，則將金融工具歸入「第三階段」。減值撥備按照整個存續期的預期信貸虧損計量。

對於處於第一階段和第二階段的金融資產，利息收入使用實際利率法按照減值撥備調整前的賬面總額(即攤銷成本)計算。對於處於第三階段的金融資產，利息收入使用實際利率法按照該資產的賬面值減減值撥備計算。源生或購入已發生信貸減值的金融資產是指在初始確認時即存在信貸減值的金融資產，該等資產的減值撥備為自初始確認以來整個存續期的預期信貸虧損，作為購入或源生已發生信貸減值的金融資產。

於首次應用日期，根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號，金融資產減值概無重大分類影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.15 衍生金融工具

衍生工具按於衍生工具合約訂立日的公允價值進行初始確認，其後在每個報告期間按其公允價值重新計量，公允價值變動會在「其他收益及虧損」項下立即計入損益。

### 2.16 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

### 2.17 發展中物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

物業開發成本包括土地使用費、開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、合資格資產資本化的借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售的已落成物業。

除非發展中物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關發展中物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合約的成本被記錄於發展中物業中，如預計可收回。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收益確認方法一致。

### 2.18 持作出售物業

於年末仍未出售的物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.19 現金及現金等價物

就於綜合現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括本集團所持手頭現金、金融機構活期存款、其他短期高流通性投資、原訂到期日為三個月或以下可隨時轉換為可知金額之現金及價值變動風險不大者之活期存款。

### 2.20 合約資產及合約負債

在與買家簽訂合約時，該集團有權獲得來自買家支付的合約價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給買家的履約義務。這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合約計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合約資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合約負債。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓商品或勞務予客戶之義務。合約負債於綜合財務狀況表內列為已收預售按金。

### 2.21 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

### 2.22 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

### 2.23 借款成本

一般及專項借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理，以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就專項借款，因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自能進行資本化的借款成本中扣除。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.23 借款成本(續)

所有其他借款成本在其發生期間在損益確認。

借款成本包括利息費用、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌損益。對利息費用進行調整的匯兌損益是指，以本集團的功能性貨幣與匯率進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的差異。該匯兌損益金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

當建造工程時長超過一個會計期間時，每個會計期間會確定一個符合資本化條件的匯兌損益，並且該匯兌損益不會超過用功能性貨幣計算出的假定利息金額與外幣借款所發生的實際利息支出之差。不符合資本化條件的以前年度匯兌損益不應在以後年度資本化。

### 2.24 優先票據

本公司發行的優先票據包含負債及提早贖回權(與主合約並無密切關係)在初始確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公允價值確認。

在以後期間，優先票據的負債部份利用實際利率法按攤銷成本計量。而提早可贖回期權則以公允價值計量，且其公允價值變動計入損益。

與發行優先票據有關的交易成本分配至負債和提早可贖回期權兩部份，以負債和可贖回期權的公允價值百分比為比例分配。與提早贖回權有關的交易費用及時確認為損益。而分配至負債部份的交易成本計入負債部份的賬面值，並以實際利率法在優先票據期限內攤銷。

### 2.25 即期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項在損益中確認，但與在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.25 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法全面計提資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，則不作記賬。遞延所得稅來自於交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或虧損，亦不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

有關按公允價值計量的投資物業之遞延稅項負債假設該物業將可透過出售全數收回而釐定。

僅於倘可能有未來應課稅可供抵銷暫時差額及虧損，則會確認遞延稅項資產。

倘本公司有能力控制撥回暫時差額之時間及該等差額很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資之賬面值及稅基之間之暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

當有法定可執行權力將即期稅項資產與負債相互抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當時體有法定可執行權力抵銷且有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則可將即期稅項資產與負債互相抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

### 2.26 僱員福利

#### (a) 短期責任

薪金及按表現發放的花紅(包括非金錢利益)及累積病假的負債預期將於僱員提供有關服務的期末後十二個月內悉數償付(其中僱員所提供的有關服務將就彼等截至報告期末止的服務予以確認)，並按清償負債時預期將予支付的金額計量。按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。有關負債在綜合財務狀況表呈列為「貿易及其他應付款項」。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 僱員福利(續)

#### (b) 退休金責任

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有僱員就其在即期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

本集團對相關政府機關的各種設定提存計劃按月供款。一旦繳付供款，本集團不承擔進一步支付義務。供款在應付時確認為僱員福利費用。這些計劃的資產由政府機構管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

### 2.27 或然負債

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

### 2.28 收益確認

根據本集團日常經營活動中出售物業及提供服務的應收款的公允價值計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後來列示。當收入能被可靠計量或未來經濟收益很可能流入本集團或如下所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

#### 來自客戶合約的收益

收入在資產的控制權轉移給買家時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，買家同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由買家控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.28 收益確認(續)

#### 來自客戶合約的收益(續)

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合約期間已完成履約義務的進度進行收益確認。否則，收入於買家獲得資產控制權的時點確認。

倘合約涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

#### (i) 出售物業

本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，本集團按在一段時間內確認物業銷售收益；否則，本集團於某一時點確認物業銷售收益。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收入於客戶獲得已完工物業的實物所有權或法定所有權，以及本集團已獲得存在的合格收款權且很可能收回代價時確認。本集團於某一時點確認物業銷售收益。

在確定合約交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合約的融資成份來調整合約承諾代價。

#### (ii) 物業管理

本集團提供物業管理服務，包括物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及相關代價的可收回性得到合理保證的會計期間確認。

就物業管理服務而言，本集團定期就提供的服務出具固定金額賬單，並按本集團有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收入。就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入(本集團於當中擔任主事人及主要負責向客戶提供物業管理服務)而言，本集團將來自客戶的已收或應收費用確認為收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金(按客戶的已收或應收物業管理費總額之預設比例計算)確認為代理商安排及監控服務的收入。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.28 收益確認(續)

#### 來自客戶合約的收益(續)

##### (ii) 物業管理(續)

物業開發商增值服務主要包括向物業開發商提供的諮詢服務及於物業交付前階段向物業開發商提供的清潔、園藝、維修及維護服務。本集團預先與客戶協議各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，每月賬單因該月實際完成的服務水平不同而相異。

社區增值服務包括家居服務、社區服務(如餐飲服務以及向客戶出售商品(主要為雜貨與家電))。就提供家居服務而言，收入乃於提供相關服務時確認。交易費用於提供社區增值服務時支付。對於提供社區服務(如商品銷售及餐飲)，在本集團交付商品及向買方提供餐飲服務時確認收入。

#### 其他收入來源

##### 租金收入

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

### 2.29 利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面值減去虧損撥備後的淨額計算。

### 2.30 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.31 租賃

本集團租賃各類物業。該等租賃協議不施加任何契諾，惟租賃物業不得用作借貸擔保物。

長期經營租賃於已租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團選擇不分開租賃及非租賃部分，而是作為單一租賃部分處理。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款及條件借入獲得類似的資產所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.31 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額；
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。儘管本集團重新估值其於物業及設備內呈列的土地及樓宇，惟其選擇不重新估值其所持有的使用權樓宇。

與短期設備及車輛租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入於租期內按直線法確認為收入(附註16)。獲取經營租賃產生的初始直接成本會加入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租賃收入的相同基礎確認為開支。個別租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。採納新租賃準則後，本集團無需對以出租人身份持有資產的會計處理作任何調整。

### 2.32 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事(按適當)批准的期間於財務報表內確認為負債。

## 3 財務風險管理

本集團的主要金融工具包括按公允價值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項、用作收購的按金、受限制／已質押銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項、銀行及其他借款、優先票據以及衍生金融工具。該等金融工具的詳情載於各相關附註。該等金融工具的相關風險包括市場風險(主要包括利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效實施適當的措施。

本集團於所呈報年度面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 市場風險

##### (i) 利率風險

本集團就按公允價值計入損益的計息金融資產面對公允價值利率風險。

本集團亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的銀行存款、現金及現金等價物、浮息銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。

然而，如有需要，管理層會考慮對沖重大的利率風險。

以下敏感度分析乃基於各報告期末浮息銀行及其他借款的利率風險及於財政年度初發生且於整段報告期內維持不變的規定變動而釐定。內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100基點(2019年：100基點)為基準，乃管理層對利率潛在變動所作出的評估。

截至2020年及2019年12月31日止年度，倘若浮動利率上升／下跌100基點而所有其他變數保持不變，則除稅前溢利將變動如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
增加／(減少)		
－上升100基點	(29,322)	(20,625)
－下跌100基點	29,322	20,625

概無就本集團受限制／已質押銀行存款及現金及現金等價物所面對的利率風險編製敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 外幣風險

本集團以人民幣收取其大部分收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支主要以人民幣計值。

本集團進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於2020年及2019年12月31日，本集團擁有以外幣計值的若干金融資產及負債使本集團承受外幣風險，主要集中於美元(「美元」)、港元(「港元」)及澳元(「澳元」)的風險。

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
美元	467,077	1,888,234	10,005,379	6,085,279
港元	1,960,370	479,830	2,887,886	2,503,467
澳元	680,574	545,511	—	—
	<b>3,108,021</b>	2,913,575	<b>12,893,265</b>	8,588,746

下表詳列本集團對人民幣兌有關外幣升值及貶值5%(2019年：5%)的敏感度詳情。內部向主要管理人員匯報外幣風險時會以5%(2019年：5%)為敏感度比率，乃管理層對匯率合理潛在變動所作出的評估。敏感度分析包括本集團於各報告期末以外幣計值的按公允價值計入損益的金融資產及負債。以下正/負數表示人民幣兌有關外幣升值5%(2019年：5%)的溢利增/減幅。倘人民幣兌有關外幣貶值5%(2019年：5%)，將會對年內除稅前溢利產生等額的相反影響。

	美元的影響		港元的影響		澳元的影響	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內除稅前溢利增加/(減少)	467,915	209,852	46,376	101,182	(34,029)	(27,276)

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 信貸風險

信貸風險是指由於債務人或者對手方不能履行合約義務，或者信貸狀況的不利變動而造成虧損的風險。本集團就其現金及現金等價物以及受限制／已質押銀行存款、貿易及其他應收款項、用作收購的已付按金及財務擔保合約面對信貸風險。

##### 現金及現金等價物以及受限制／已質押銀行存款

現金及現金等價物以及受限制／已質押銀行存款的信貸風險有限，原因在於對手方為信貸評級可接受的銀行／金融機構。

##### 貿易應收款項

就來自客戶的貿易應收款項而言，本集團擁有大量客戶，沒有信貸集中風險。本集團設有監控程序，以確保採取後續行動追回逾期債務。此外，本集團管理層會於應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式對貿易應收款項集體進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已得到有效管理。

##### 其他應收款項及用作收購的已付按金

其他應收款項及用作收購的已付按金的信貸風險乃透過內部程序而加以管理。於授出信貸前，對各對手方的信貸質量進行調查。本集團亦積極監控各筆應收款項欠付的未償還金額，並及時識別任何信貸風險，以減低產生信貸相關虧損的風險。本集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回金額。

##### 財務擔保合約

就本集團向銀行就客戶借款的按揭貸款以購買物業而提供的財務擔保合約而言，本集團於參考買方的歷史違約率、按現時物業價值計算的違約虧損、已收取的預售按金及前瞻性資料後，根據財務擔保合約計量虧損撥備。本公司董事認為，於2020年1月1日及2020年12月31日的財務擔保合約的虧損撥備對本集團而言並不重大。就已預售的物業或已售出但尚未簽發物業產權證的竣工物業而言，本集團通常就客戶借款的按揭貸款以購買物業而向銀行提供擔保，金額最多為有關物業總購買價的70%。倘買方未能於擔保期內支付按揭，持有按揭的銀行可能要求本集團償還未償還貸款及任何應計利息。於該等情況下，本集團能夠保留客戶銷售按金並出售有關物業，以收回本集團已向銀行支付的金額。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### 減值評估

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定使用預期信貸虧損模型制定現金及現金等價物以及受限制／已質押銀行存款、貿易及其他應收款項、用作收購的已付按金及財務擔保合約的信貸虧損。

##### 預期信貸虧損模型的參數

預期信貸虧損模型所牽涉的參數及假設描述如下。

本集團於釐定信貸風險是否大幅增加時考慮不同金融工具的信貸風險特徵。就信貸風險有或並無大幅增加的金融工具而言，將分別按12個月或整個存續期間預期信貸虧損作出撥備。預期信貸虧損是違約風險敞口、違約概率及違約損失率三者的乘積折現後的結果。

- i) 違約風險敞口是指，在未來12個月或在剩餘存續期，在違約發生時，本集團應被償付的金額。
- ii) 違約概率是指借款人在未來12個月(12個月違約概率)或在剩餘存續期(存續期違約概率)，無法履行其償付義務的可能性。
- iii) 違約損失率是指本集團對違約敞口發生損失程度作出的預期。違約損失率因交易對手方的類型、申索的種類和優先順序，以及擔保品或其他信用支持的可獲得性而異。

存續期違約概率乃應用到期日分佈至即期12個月違約概率所得。到期日分佈檢視組合自初始確認起至整段存續期內如何形成違約。到期日分佈乃基於過往可見數據，並假設組合內及信貸級別範圍內之所有資產的到期日分佈皆相同。此乃獲過往分析所支持。

##### 判斷信貸風險大幅增加(「信貸風險大幅增加」)

根據香港財務報告準則第9號，於考慮金融資產的減值階段時，本集團評估初步確認時的信貸風險，亦評估於各報告期內信貸風險是否有任何大幅增加。於釐定金融資產的預期信貸虧損階段時，本集團考慮不同的合理佐證資料以判斷信貸風險是否大幅增加。主要考慮的因素包括償付能力及經營能力。本集團可基於有相似信貸風險特點的個別金融工具或金融工具組合，通過比較金融工具於報告日期的信貸風險與金融工具於初始確認時的信貸風險，釐定預期信貸虧損階段。

本集團設立定量及定性標準，以判斷經初始確認後信貸風險有否出現信貸風險大幅增加。判斷標準主要包括債務人的違約概率變動、信貸風險類別變動及其他信貸風險大幅增加的指標等。



### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### 減值評估(續)

##### 信貸減值資產的定義

根據香港財務報告準則第9號，為釐定是否出現信貸減值，本集團於考慮定性及定量標準所採納界定準則與相關金融資產的內部信貸風險管理目標一致。本集團評估債務人是否出現信貸減值時，主要考慮下列因素：

- 債務於合約付款日期後欠款逾期超過90日。
- 貸款人因債務人遇上財務困難而基於經濟或合約理由向債務人授出貸款人於一般情況下不願意授出的寬免。
- 債務人遇上重大財務困難。
- 債務人很可能破產或需要其他財務重組。

金融資產信貸減值可能受多宗事件的共同影響，不一定因個別可識別事件所致。

##### 前瞻性資料

確定12個月及存續期違約風險敞口、違約概率及違約損失率亦包括前瞻性資料。本集團已進行歷史數據分析，並確定與各組合的信貸風險及預期信貸虧損相關的主要宏觀經濟變數。透過進行迴歸分析，已確定這些經濟指標歷史上與違約風險敞口、違約概率和違約損失率之間的關係，並通過預測經濟指標確定違約風險敞口、違約概率和違約損失率。

本集團建立了用於不同情景的價值。除了基本經濟情景外，本集團亦考慮其他可能的情景及相對的權重。本集團定期重新評估情景的數量及其特徵。本集團結合統計分析結果，以釐定不同情景的權重，亦考慮各情景所代表的可能結果範圍，以確定最終宏觀經濟假設及權重以計量有關預期信貸虧損。

本集團全面考慮內外部數據、專家預測以及統計分析，以確定這些經濟指標與違約概率和違約損失率之間的關係。本集團至少每年對該等經濟指標進行評估預測，提供未來的最佳估計，並定期評估有關結果。

與其他經濟預測類似，經濟指標的估計具有高度的固有不确定性，因此實際結果可能與估計存在重大差異。本集團認為以上的估計為對可能結果的最佳估計。

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### 減值評估(續)

##### 敏感度分析

對於模型中使用的參數，前瞻性預測的宏觀經濟變數，不同情景的權重概率及應用專家判斷中所考慮的其他因素，預期信貸虧損均甚為敏感。該等輸入參數、假設、模型和判斷的變化並無對預期信貸虧損的計量造成重大影響。

##### 信貸敞口

在不考慮抵押品及其他信貸增級措施的影響的情況下，就資產負債表內資產而言，最大的敞口乃基於綜合財務報表呈報的賬面淨值。本集團亦因財務擔保合約而承擔信貸風險。

下表根據預期信貸虧損範圍列示金融資產的信貸風險敞口。在不考慮擔保或任何其他信貸增級措施的情況下，對於資產負債表內資產，最大信貸風險敞口以金融資產的總賬面值列示：

	階段	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計算之金融資產</b>			
受限制／已質押銀行存款	第一階段	<b>1,938,081</b>	2,123,101
現金及現金等價物	第一階段	<b>9,002,740</b>	6,030,412
貿易及其他應收款項	第一階段	<b>4,719,349</b>	6,278,923
用作收購的按金	第一階段	<b>1,161,656</b>	1,176,508
財務擔保合約	第一階段	<b>10,776,325</b>	13,289,638

- (i) 就受限制／已質押銀行存款以及現金及現金等價物而言，本集團參照相關銀行的外部信貸評級釐定預期信貸虧損。
- (ii) 就貿易及其他應收款項以及用作收購的已付按金而言，本集團參考收款人的信貸狀況及呆賬的逾期狀況評估預期信貸虧損。
- (iii) 就財務擔保合約而言，總賬面值指本集團就相關合約作出擔保的最高金額。

下表闡釋貿易及其他應收款項以及用作收購土地使用權的按金的總賬面值與減值撥備於年度期間開始及結束時因該等因素所致的變動：

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### 減值評估(續)

##### 貿易及其他應收款項

	階段	截至2020年12月31日止年度			
		1月1日 人民幣千元	增加/ (減少)淨額 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
總賬面值	第一階段	6,278,923	(1,559,574)	-	4,719,349
減值撥備	第一階段	74,654	25,299	-	99,953

	階段	截至2019年12月31日止年度			
		1月1日 人民幣千元	增加/ (減少)淨額 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
總賬面值	第一階段	10,632,798	(4,353,850)	(25)	6,278,923
減值撥備	第一階段	92,141	(17,462)	(25)	74,654

##### 用作收購的已付按金

	階段	截至2020年12月31日止年度			
		1月1日 人民幣千元	增加/ (減少)淨額 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
總賬面值	第一階段	1,176,508	(14,852)	-	1,161,656
減值撥備	第一階段	8,824	2,675	-	11,499

	階段	截至2019年12月31日止年度			
		1月1日 人民幣千元	增加/ (減少)淨額 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
總賬面值	第一階段	1,946,727	(770,219)	-	1,176,508
減值撥備	第一階段	11,304	(2,480)	-	8,824

於各報告期末，概無就現金及現金等價物、受限制／已質押銀行存款及財務擔保合約計提減值撥備，原因為本公司董事認為影響微乎其微。

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 流動資金風險

下表詳列本集團金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據本集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要求償還的銀行及其他借款以及優先票據已計入最早到期時段。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定／預期還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流量為浮動利率，非折現款額則以報告期末的利率計算。

	按要求			未折現現金	
	或1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>於2020年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項(不包括應付營業稅 及其他稅項、應付工資)	6,479,826	-	-	6,479,826	6,479,826
租賃負債	7,179	3,061	94	10,334	9,595
銀行及其他借款	2,716,196	10,117,136	1,992,805	14,826,137	12,632,627
優先票據	6,180,809	1,701,528	2,152,124	10,034,461	8,753,017
	<b>15,384,010</b>	<b>11,821,725</b>	<b>4,145,023</b>	<b>31,350,758</b>	<b>27,875,065</b>
財務擔保					
—按揭擔保	10,776,325	-	-	10,776,325	-

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

	按要求或1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未折現現金	
				流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括應付營業稅 及其他稅項、應付工資)	5,792,343	-	-	5,792,343	5,792,343
租賃負債	5,501	3,631	4,280	13,412	10,914
銀行及其他借款	5,883,119	5,378,078	2,897,981	14,159,178	12,130,179
優先票據	805,328	670,805	5,743,048	7,219,181	5,274,776
	12,486,291	6,052,514	8,645,309	27,184,114	23,208,212
財務擔保					
—按揭擔保	13,289,638	-	-	13,289,638	-

#### (d) 金融工具的公允價值計量

本集團的部分金融資產及金融負債乃於各報告期末按公允價值計量。下表提供有關釐定該等金融資產及金融負債的方法(尤其是使用估值及輸入數據)以及公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度將公允價值計量分類為公允價值層級(第一層級至第三層級)。

不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一層級)；
- 就資產或負債可直接(價格)或間接(源自價格)觀察的輸入數據(第一層級內包括的報價除外)(第二層級)；及
- 並非以可觀察輸入數據為準的資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第三層級)。

### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 金融工具的公允價值計量(續)

	於12月31日的公允價值		公允價值層級	估值方法、主要輸入數據及不可觀察輸入值與公允價值的關係
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元		
按公允價值計入損益的 金融資產： 香港債務工具(i)	<b>263,875</b>	107,827	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。  內部回報率越高，公允價值越低。
海外債務工具(i)	<b>680,560</b>	545,511	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。  內部回報率越高，公允價值越低。
人壽保險的已付按金(i)	<b>16,604</b>	14,866	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。  內部回報率越高，公允價值越低。
香港上市股權投資	<b>131,880</b>	168,775	第一層級	活躍市場的報價。
總計	<b>1,092,919</b>	836,979		
衍生金融工具				
已確認優先票據認沽權	<b>132,887</b>	202,910	第二層級	認沽權的公允價值乃通過評估債券按報價基於可觀察輸入數據的公平值與純債券價值之間的差額而釐定。
已確認優先票據認沽權(ii)	<b>58,026</b>	35,477	第三層級	認沽權的公允價值乃通過評估債券按報價基於不可觀察輸入數據(包括貼現率)的公平值與純債券價值之間的差額而釐定。  貼現率越高，公允價值越低。
總計	<b>190,913</b>	238,387		

截至2020年及2019年12月31日止年度並無在第一層級、第二層級及第三層級之間發生轉移。

### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 金融工具的公允價值計量(續)

##### (i) 金融資產第一層級公允價值計量的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的結餘	168,775	287,612
添置	7,174	14
出售	(8,991)	(40,292)
公允價值變動	(24,508)	(82,146)
匯兌差額	(10,570)	3,587
於12月31日的結餘	131,880	168,775

##### (ii) 金融資產第三層級公允價值計量的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的結餘	668,204	500,758
添置	145,818	609,013
出售	–	(517,247)
公允價值變動	28,202	1,768
利息收入	107,670	80,572
保險開支	(51)	(295)
匯兌差額	11,196	(6,365)
於12月31日的結餘	961,039	668,204

### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 金融工具的公允價值計量(續)

##### (iii) 確認為衍生金融工具的優先票據的認沽權的金融負債第二層級公允價值計量的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的結餘	202,910	72,902
添置	51,434	–
公允價值變動	(108,154)	129,327
於購回優先票據時消除	(2,756)	–
匯兌差額	(10,547)	681
於12月31日的結餘	132,887	202,910

##### (iv) 確認為衍生金融工具的優先票據的認沽權的金融負債第三層級公允價值計量的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的結餘	35,477	106,995
公允價值變動	54,101	(73,970)
於購回優先票據時消除	(27,829)	–
匯兌差額	(3,723)	2,452
於12月31日的結餘	58,026	35,477

本集團認為，於綜合財務報表按攤銷成本入賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與其於報告期末的公允價值相若。

金融資產及金融負債(本集團按公允價值計入損益的金融資產及衍生金融工具則除外)的公允價值乃根據公認定價模式按貼現現金流量分析或於活躍市場的報價釐定。



### 3 財務風險管理(續)

#### (e) 按類別劃分的金融工具

	於2020年12月31日	
	按公允價值 計入損益 人民幣千元	按攤銷成本 人民幣千元
<b>按綜合財務狀況表的資產</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	–	4,619,396
用作收購的按金	–	1,150,157
受限制/已質押銀行存款	–	1,938,081
現金及現金等價物	–	9,002,740
按公允價值計入損益的金融資產	1,092,919	–
總計	1,092,919	16,710,374
<b>按綜合財務狀況表的負債</b>		
貿易及其他應付款項 (不包括應付營業稅及其他稅項及應付工資)	–	6,479,826
租賃負債	–	9,595
銀行及其他借款	–	12,632,627
優先票據	–	8,753,017
衍生金融工具	190,913	–
總計	190,913	27,875,065

### 3 財務風險管理(續)

#### (e) 按類別劃分的金融工具(續)

	於2019年12月31日	
	按公允價值	
	計入損益 人民幣千元	按攤銷成本 人民幣千元
<b>按綜合財務狀況表的資產</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	–	6,204,269
用作收購的按金	–	1,167,684
受限制/已質押銀行存款	–	2,123,101
現金及現金等價物	–	6,030,412
按公允價值計入損益的金融資產	836,979	–
總計	836,979	15,525,466
<b>按綜合財務狀況表的負債</b>		
貿易及其他應付款項 (不包括應付營業稅及其他稅項及應付工資)	–	5,792,343
租賃負債	–	10,914
銀行及其他借款	–	12,130,179
優先票據	–	5,274,776
衍生金融工具	238,387	–
總計	238,387	23,208,212

#### 4 資本管理

本公司董事管理本公司資本，以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報，確保本集團能夠持續經營。與過往各年度相比，本集團整體策略並無變動。

本集團按照資本負債比率監控資本。該比率是按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額包括銀行及其他借款以及優先票據(分別於各相關附註披露)，並已扣除現金及現金等價物及受限制/已質押銀行存款。

本公司董事每半年檢討資本負債比率及資本架構。作為此項檢討的一部分，本公司董事考慮資本成本及各類資本的相關風險。根據本公司董事的建議，本集團將通過支付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。

於2020年及2019年12月31日的債務淨額計算如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借款	12,632,627	12,130,179
優先票據	8,753,017	5,274,776
總額	21,385,644	17,404,955
減：現金及現金等價物	(9,002,740)	(6,030,412)
受限制/已質押銀行存款	(1,938,081)	(2,123,101)
債務淨額	10,444,823	9,251,442
總權益	17,457,728	11,837,158
資本負債比率	59.8%	78.2%

## 5 關鍵會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，而會計估計本身意義上就與實際業績有差距。管理層應用本集團的會計政策時亦需行使判斷。

估計及判斷乃予持續評估，以過往經驗及其他因素為依據，包括就可能對實體產生財務影響及相信在有關情況下屬於合理的未來事件的預期。

### (a) 庫存物業估值

本集團的庫存物業以成本及可變現淨值(「可變現淨值」)中的較低者列值。本集團管理層作出重大判斷估計，以釐定該等庫存物業的可變現淨值。

根據本集團管理層的經驗及目標物業的性質，本集團管理層參考庫存物業的估計竣工成本、售價、可變銷售開支釐定可變現淨值，並就開發中物業而言，其估計竣工成本考慮到多種因素，包括同一項目中或類別、規模及地點近似的可比物業的預售單位的售價，以及現行的房地產市場的市場狀況。

倘竣工成本增加或估計售價減少，可能導致撇減該等庫存物業。該等撇減須本集團管理層作出估計。根據管理層對庫存物業可變現淨值的估計，減值撥備人民幣436百萬元(2019年：零)確認為開支並計入銷售成本(附註12)。

### (b) 投資物業估值

投資物業的公允價值乃參考由獨立物業估值師使用物業估值技術(涉及在現行市況下的若干估計)對該等物業進行的估值釐定。該等估計的變動或會導致投資物業的公允價值變動，以致年內溢利變動。

### (c) 所得稅開支估計

本集團須作出重大判斷以釐定所得稅撥備。在日常業務過程中，對很多交易及計算而言，最終的釐定不確定。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支。

本集團須支付中國土地增值稅(「土地增值稅」)。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，但本集團尚未與若干中國城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納方法。本集團須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

## 6 收益

收益扣除銷售相關稅項列示及分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>產品及服務種類</b>		
物業銷售	<b>17,529,537</b>	15,373,501
物業管理服務	<b>579,479</b>	485,778
物業租賃	<b>254,169</b>	210,892
	<b>18,363,185</b>	16,070,171
<b>收益確認：</b>		
客戶合約：		
— 於某時間點	<b>17,538,529</b>	15,373,501
— 隨時間轉移	<b>570,487</b>	485,778
	<b>18,109,016</b>	15,859,279
其他來源：租金收入	<b>254,169</b>	210,892
	<b>18,363,185</b>	16,070,171

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無個別客戶貢獻總收益超過10%。

## 6 收益(續)

### 客戶合約的履約責任

就物業銷售與客戶訂立的合約而言，合約規定的相關物業乃按照客戶規定，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款及中國的法律環境後，本集團認為，在向客戶轉讓相關物業前，本集團並無強制可執行權利收取款項。因此，銷售物業的收益於將已竣工物業轉讓予客戶時的時間點確認，即客戶取得該已竣工物業的控制權且本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點。本集團於客戶簽署買賣協議且物業建築工程仍在進行時向客戶收取合約價值若干百分比作為按金。若干客戶動用銀行提供的按揭貸款，而合約總價值的餘下金額將於客戶滿足銀行的條件時即向本集團支付。有關預先付款計劃導致確認合約負債。

就物業管理服務而言，本集團確認收益金額，相等於與(按月計算)本集團迄今履約對客戶價值直接對應的發票權利。本集團的合約負債主要產自客戶作出的預先付款，而相關服務尚未提供。

### 有關合約負債的已確認收益

下表載列於本年度確認的收益金額，其與結轉合約負債相關。

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	<b>14,780,312</b>	13,864,156

## 7 分部資料

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定，識別經營分部時，須按照董事會（為主要營運決策者）為對各分部進行資源分配及業績評估而定期審閱的有關本集團組成部分的內部報告。達致本集團的可呈報分部時，彙集主要營運決策者所識別的所有經營分部。

本集團主要從事物業開發，其收益佔總營業額超過90%。

由於分部資產及負債並無提供予主要營運決策者作資源分配及業績評估用途，因此並無呈列分部資產及負債。

截至2020年及2019年12月31日止年度，董事會總結認為本集團僅有一個可呈報分部－物業開發。就分部呈報而言，其他分部個別及共同並不重大。因此，並無呈列分部資料。

由於本集團逾90%收益乃源自中國的業務及客戶，且本集團非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）賬面值逾90%位於中國，故概無呈列地區分部分析。

## 8 其他收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款利息收入	125,011	79,860
應收貸款利息收入	109,287	132,597
按公允價值計入損益的金融資產利息收入(附註3(d)(ii))	107,670	80,572
補償金收入	17,786	–
政府補助金	4,371	592
其他	15,973	14,857
	<b>380,098</b>	<b>308,478</b>

## 9 其他收益及虧損

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
外匯收益／(虧損)淨額	697,355	(61,144)
衍生金融工具的公允價值變動	54,053	(55,357)
庫存物業轉撥至投資物業的重估收益	21,152	–
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	3,694	(80,378)
出售採用權益法入賬的投資收益	7,674	21,712
議價購入產生的收益	67,453	–
出售按公允價值計入損益的金融資產的收益／(虧損)	756	(15,232)
出售物業及設備虧損	–	(5)
視為出售附屬公司虧損	–	(39,709)
其他	246	8,336
	<b>852,383</b>	<b>(221,777)</b>

## 10 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息開支：		
— 銀行及其他借款	1,277,268	1,243,160
— 優先票據	1,222,730	621,541
— 租賃負債	806	550
	<b>2,500,804</b>	<b>1,865,251</b>
優先票據匯兌虧損	–	22,146
	<b>2,500,804</b>	<b>1,887,397</b>
減：合資格資產資本化金額	<b>(2,183,163)</b>	<b>(1,604,699)</b>
	<b>317,641</b>	<b>282,698</b>

截至2020年12月31日止年度，在建投資物業及開發中庫存物業的融資成本已按每年10.22%（2019年：8.11%）的平均比率資本化。



## 11 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 企業所得稅	1,744,597	1,131,003
— 土地增值稅	1,058,612	1,130,859
	<b>2,803,209</b>	2,261,862
遞延所得稅(附註21)	(285,398)	67,192
	<b>2,517,811</b>	2,329,054

由於年內於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等確認稅項撥備(2019年：無)。

香港利得稅乃根據本集團於香港營運的附屬公司的估計應課稅溢利按稅率16.5%(2019年：16.5%)計提撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發的成本和若干費用)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

## 11 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前溢利的所得稅有別於使用集團實體原屬國家實施的稅率計算的理論金額，載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	6,049,004	4,789,537
按25%計算的所得稅(2019年：25%)	1,512,251	1,197,384
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的影響	(24,326)	(16,301)
動用以往並未確認為遞延所得稅資產之稅項虧損	(33,636)	(22,431)
應佔採用權益法入賬之投資之稅後業績的影響	(31,261)	(20,514)
毋須繳稅收入	(136,675)	(49,303)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	55,012	24,358
未確認遞延所得稅資產的暫時差額	73,103	–
不可扣稅支出	309,384	367,717
	1,723,852	1,480,910
土地增值稅	1,058,612	1,130,859
土地增值稅的稅務影響	(264,653)	(282,715)
所得稅開支	2,517,811	2,329,054

## 12 按性質劃分的開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售存貨成本	11,448,604	10,480,894
僱員福利開支	530,545	422,230
庫存物業減值撥備	436,305	–
廣告及推廣開支	214,787	198,852
稅費及附加費	151,629	99,032
辦公開支	129,796	88,079
專業服務費	55,851	83,701
差旅及招待開支	40,190	53,636
銀行收費	35,266	57,860
折舊及攤銷費用	31,507	15,294
附屬公司上市開支	27,085	–
核數師酬金		
– 審核服務	8,260	5,500
– 非審核服務	8,887	5,238
租金開支	5,973	18,737
其他開支	23,900	94,820
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	13,148,585	11,623,873

\* 該核數師亦為就佳源服務上市及提供其他非審計服務的申報會計師。已就其有關佳源服務股份發行及上市的服務支付及應付合共人民幣5百萬元(2019年：零)，該等金額已計入股份發行成本及附屬公司上市開支。

## 13 董事及五名最高薪人士酬金

### (a) 董事酬金

於相關年度，已付／應付本公司董事及主要行政人員酬金的詳情如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
董事袍金	750	750
其他酬金		
– 薪金及其他津貼	7,375	6,973
– 按表現發放的花紅	2,915	3,427
– 退休福利計劃供款	97	86
	11,137	11,236

### 13 董事及五名最高薪人士酬金(續)

#### (a) 董事酬金(續)

本公司每位董事及行政總裁的酬金載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現 發放的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
張翼先生(i)	-	3,060	1,080	15	4,155
卓曉楠女士	-	183	-	1	184
黃福清先生	-	1,109	1,085	36	2,230
王建鋒先生	-	1,383	250	15	1,648
<b>非執行董事</b>					
沈天晴先生	-	785	-	15	800
沈曉東先生	-	855	500	15	1,370
<b>獨立非執行董事</b>					
戴國良先生	250	-	-	-	250
張惠彬博士，太平紳士	250	-	-	-	250
顧雲昌先生	250	-	-	-	250
	750	7,375	2,915	97	11,137

### 13 董事及五名最高薪人士酬金(續)

#### (a) 董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現 發放的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
張翼先生(i)	-	2,824	1,102	11	3,937
卓曉楠女士	-	176	-	-	176
黃福清先生	-	979	1,321	27	2,327
王建鋒先生	-	1,286	602	16	1,904
<b>非執行董事</b>					
沈天晴先生	-	829	-	16	845
沈曉東先生	-	879	402	16	1,297
<b>獨立非執行董事</b>					
戴國良先生	250	-	-	-	250
張惠彬博士，太平紳士	250	-	-	-	250
顧雲昌先生	250	-	-	-	250
	750	6,973	3,427	86	11,236

(i) 自2020年8月12日起，張翼先生已辭任本公司總裁，而沈宏杰先生於同日獲委任為本公司總裁。

#### (b) 董事退休福利

截至2020年12月31日止年度，概無由本集團向本公司及其附屬公司董事就其提供董事服務或為管理本公司或附屬公司事務而提供的其他服務而向其支付的退休福利(2019年：無)。

### 13 董事及五名最高薪人士酬金(續)

#### (c) 董事終止福利

截至2020年12月31日止年度，概無由本集團向董事支付作為提早終止委任的補償(2019年：無)。

#### (d) 就提供董事服務而向第三方提供或由其收取的代價

截至2020年12月31日止年度，概無有關向本公司提供董事服務而向第三方提供或由其收取的代價(2019年：無)。

#### (e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

截至2020年12月31日止年度，概無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款和其他交易(2019年：無)

#### (f) 董事在交易、安排或合約的重大權益

除附註38(a)披露之交易外，本公司概無於年終或年內任何時間訂有任何本公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約(2019年：無)。

#### (g) 五名最高薪人士酬金

截至2020年12月31日止年度，五名最高薪人士包括2名董事(2019年：3名董事)。年內，其餘3名最高薪人士(2019年：2名)的酬金如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員		
— 薪金及其他津貼	4,241	2,195
— 按表現發放的花紅	1,730	1,420
— 退休福利計劃供款	63	47
	<b>6,034</b>	<b>3,662</b>

### 13 董事及五名最高薪人士酬金(續)

#### (g) 五名最高薪人士酬金(續)

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2020年	2019年
1,500,001港元至2,000,000港元	2	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-

#### (h) 其他信息

本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度均無向本公司董事或本集團五名最高薪人士任何一人支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。概無本公司董事於兩年內放棄任何酬金。上述董事的酬金乃就彼等管理本公司事務有關的服務。

### 14 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內確認為分派股息：		
上個年度宣派末期股息 —每股11港仙(2019年：11港仙)	391,651	248,054

就宣派的股息提供以股代息之選擇。股東接受以股代息之選擇如下：

	2020年		2019年	
	千港元	等值 人民幣千元	千港元	等值 人民幣千元
股息：				
—現金	86,711	78,274	263,981	232,438
—以股代息選擇	347,157	313,377	17,746	15,616
	433,868	391,651	281,727	248,054

## 14 股息(續)

於報告期末後，董事會建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息每股普通股15.5港仙(2019年：11港仙)，計及於報告日期已發行的4,055,735,000股(2019年：3,944,252,000股)普通股後，總金額為628,639,000港元，約人民幣527,868,000元(2019年：433,868,000港元，約人民幣388,962,000元)，須待本公司股東於應屆股東週年大會上通過後方可作實。報告期末後建議的末期股息可由股東選擇以現金支付或以部分或全部收取本公司的新繳足股份方式收取。擬派付的末期股息並未於該等綜合財務報表內確認為負債。

## 15 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2020年	2019年
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣千元)	3,275,473	2,050,664
已發行普通股加權平均數(以千計)	3,991,160	3,941,295
每股基本盈利(人民幣分)	82.07	52.03

### (b) 每股攤薄盈利

截至2020年及2019年12月31日止年度，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，乃由於兩年內並無攤薄潛在股份。



## 16 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>公允價值</b>			
<b>於2020年1月1日</b>	7,647,680	194,226	7,841,906
添置	–	232,490	232,490
轉撥至持作出售物業	(62,572)	–	(62,572)
收購一間附屬公司	–	99,800	99,800
轉撥自庫存物業	–	25,532	25,532
轉撥至庫存物業	–	(54,260)	(54,260)
庫存物業轉撥投資物業的重估收益	–	21,152	21,152
公允價值變動	(179,120)	1,617	(177,503)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>7,405,988</b>	<b>520,557</b>	<b>7,926,545</b>
<b>於2019年1月1日</b>	4,662,833	2,908,885	7,571,718
添置	–	180,590	180,590
出售一間附屬公司	–	(344,704)	(344,704)
轉撥至開發中物業	(2,936)	–	(2,936)
竣工時轉撥	2,683,222	(2,683,222)	–
公允價值變動	304,561	132,677	437,238
<b>於2019年12月31日</b>	<b>7,647,680</b>	<b>194,226</b>	<b>7,841,906</b>

本集團的政策為於導致事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的改變。於2020年及2019年12月31日，本集團只有第三層級的投資物業。

## 16 投資物業(續)

### 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於轉讓或業務收購日期及2020年及2019年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

與本集團中期及年度報告日期一致，管理層與估值師每半年開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每半個財政年度結束時，管理層：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

### 估值技術

估值按照以下任何一項進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整；及／或
- (ii) 採用收入資本化法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值；或
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的土地及建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本、預計利息付款以及預期發展商利潤計算；或
- (iv) 成本法為使用總替代成本以得出物業於估值日期之價值的方法。成本法要求對土地於其現有用途下之價值另加裝修工程估計替代成本作出估計。裝修工程的替代成本包括建築工程、地盤工程成本、專業費用及相關成本。

一個物業於年內採用的估值技術由直接比較法改變為餘值估價法，乃由於其工程階段由一幅土地變更為在建物業。本年內其他物業的估值技術維持不變。

## 16 投資物業(續)

## 使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量的資料(第三層級)

	於2020年 12月31日 的公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍
已竣工投資物業	7,405,988	收入資本化	月租(每平方米/月) 年期回報率 復歸回報率 預期空置率	人民幣34元至人民幣255元 1.5%至5.5% 2%至6% 2%至20%
在建投資物業	386,257	餘值法	將產生的預算建築成本 發展商預期利潤率	人民幣67.2百萬元 7%至15%
在建投資物業	27,900	直接比較法	加權平均可資比較地價 (人民幣元/平方米)	人民幣1,929元
在建投資物業	106,400	直接比較法加成本法	加權平均可資比較地價 (人民幣元/平方米) 將產生的預算建築成本	人民幣23,155元 人民幣101.4百萬元
總金額	7,926,545			

	於2019年 12月31日 的公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍
已竣工投資物業	7,647,680	收入資本化	月租(每平方米/月) 年期回報率 復歸回報率 預期空置率	人民幣45元至人民幣234元 1.5%至6.5% 2%至7% 2%至35%
在建投資物業	129,426	餘值法	將產生的預算建築成本 發展商預期利潤率	人民幣79.2百萬元 3%至20%
在建投資物業	64,800	直接比較法	加權平均可資比較地價 (人民幣元/平方米)	人民幣1,829元至 人民幣1,919元
總金額	7,841,906			

## 16 投資物業(續)

不可觀察輸入值與公允價值的關係：

- 年期回報率／復歸回報率越高，公允價值越低；
- 預期空置率越高，公允價值越低；
- 月租越高，公允價值越高；
- 將發生的預算建築成本越高，公允價值越低；及
- 發展商預期利潤率越高，公允價值越低。

### 投資物業在損益中確認的金額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入	246,260	210,892
投資物業的公允價值變動	(177,503)	437,238
庫存物業轉撥至投資物業的重估收益	21,152	—
	<b>89,909</b>	<b>648,130</b>

截至2020年及2019年12月31日止年度經營開支並不重大。

為本集團的銀行及其他借款作抵押擔保的質押資產詳情於附註33披露。

於2020年及2019年12月31日，根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

### 應收經營租賃租金

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	197,285	154,965
第一至第二年(首尾兩年包括在內)	133,511	178,784
第二至第三年(首尾兩年包括在內)	113,781	109,904
第三至第四年(首尾兩年包括在內)	90,605	109,715
第四至第五年(首尾兩年包括在內)	82,179	90,605
五年後	440,580	520,391
	<b>1,057,941</b>	<b>1,164,364</b>

## 17 物業及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	傢俬、 裝修及設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於2020年1月1日	100,238	5,090	33,768	3,328	8,209	50,602	201,235
添置	424	1,379	5,189	920	346	827	9,085
收購附屬公司	-	-	295	54	270	1,182	1,801
出售	-	-	(921)	-	(4)	(986)	(1,911)
於2020年12月31日	100,662	6,469	38,331	4,302	8,821	51,625	210,210
於2019年1月1日	105,357	4,861	26,679	2,775	6,584	40,885	187,141
添置	80	577	9,376	720	2,036	12,886	25,675
收購附屬公司	1,431	90	43	8	13	118	1,703
出售附屬公司	(6,630)	(306)	(1,679)	(175)	(414)	(2,573)	(11,777)
出售	-	(132)	(651)	-	(10)	(714)	(1,507)
於2019年12月31日	100,238	5,090	33,768	3,328	8,209	50,602	201,235
<b>累計折舊</b>							
於2020年1月1日	(12,736)	(3,269)	(15,193)	(2,060)	(5,068)	(30,029)	(68,355)
年內支出	(3,358)	(1,178)	(3,261)	(592)	(1,594)	(9,586)	(19,569)
出售	-	-	455	-	4	926	1,385
於2020年12月31日	(16,094)	(4,447)	(17,999)	(2,652)	(6,658)	(38,689)	(86,539)
於2019年1月1日	(9,707)	(2,176)	(11,952)	(1,579)	(4,462)	(23,500)	(53,376)
年內支出	(3,241)	(1,162)	(3,604)	(516)	(706)	(7,157)	(16,386)
出售附屬公司	212	48	261	35	98	516	1,170
出售	-	21	102	-	2	112	237
於2019年12月31日	(12,736)	(3,269)	(15,193)	(2,060)	(5,068)	(30,029)	(68,355)
<b>賬面值</b>							
於2020年12月31日	84,568	2,022	20,332	1,650	2,163	12,936	123,671
於2019年12月31日	87,502	1,821	18,575	1,268	3,141	20,573	132,880

租賃土地及樓宇位於香港及中國。

土地及樓宇租賃的土地及樓宇元素不能在土地與樓宇元素之間可靠地分配，該租賃當作物業及設備。

為本集團的銀行及其他借款作抵押擔保的質押資產詳情於附註33披露。

## 17 物業及設備(續)

折舊費用按下列分類分別於綜合財務報表予以資本化或予以支銷。

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
開發中物業	4,666	3,601
銷售成本	2,690	1,143
銷售及營銷開支	379	35
行政開支	11,834	11,607
	<b>19,569</b>	<b>16,386</b>

## 18 採用權益法入賬的投資

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的權益(a)	2,236,558	931,896
於聯營公司的權益(b)	53,142	53,155
	<b>2,289,700</b>	<b>985,051</b>

### (a) 於合營企業的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	931,896	39,900
添置	1,442,358	735,169
轉撥自附屬公司	—	107,423
分佔業績	125,054	49,404
轉撥至附屬公司(附註37)	(262,750)	—
於12月31日	<b>2,236,558</b>	<b>931,896</b>

本集團於下列實體持有股權。註冊成立國家亦為其主要營業地點，而擁有權權益比例與所持有的表決權比例相同。合營企業為非上市公司。

## 18 採用權益法入賬的投資(續)

### (a) 於合營企業的權益(續)

實體名稱	註冊成立地點	持有的權益比例		主要業務
		2020年	2019年	
東方索契投資發展集團有限公司	中國	36%	36%	物業開發
廬江碧源房地產開發有限公司	中國	50%	50%	物業開發
Gang Yuan (Cambodia) Development Co., Ltd	柬埔寨	50%	50%	物業開發
美佳(平潭)文化旅遊發展有限公司(「美佳平潭」)	中國	30%	30%	文化旅遊開發
浙江星佳物業服務有限公司(「浙江星佳」)	中國	51%	51%	物業開發
鹽城星洲佳源房地產開發有限公司(「鹽城星洲」)(i)	中國	65%	65%	物業開發
新疆佳源榮華房地產開發有限公司(「新疆榮華」)(i)	中國	60%	—	物業開發
深圳市融佳善居實業發展有限公司(「融佳善居」)(i)	中國	50%	50%	投資控股
安徽劉莊置業有限責任公司(「安徽劉莊」)(i)	中國	51%	—	物業開發
滁州佳晨信息技術諮詢服務合夥企業(有限合夥) (「滁州佳晨」)(i)	中國	51%	—	投資控股
宿遷湖源房地產開發有限公司(「宿遷湖源」)(i)	中國	31%	—	物業開發

## 18 採用權益法入賬的投資(續)

### (a) 於合營企業的權益(續)

實體名稱	註冊成立地點	持有的權益比例		主要業務
		2020年	2019年	
常熟新蘇聯晟城市發展有限公司 (「常熟新蘇聯晟」)(i)	中國	20%	-	物業開發
南京康星科技產業園營運有限公司(「南京康星」) (附註37(b))	中國	-	51%	物業開發
重慶佳寶物業管理有限公司(「重慶佳寶」) (附註37(c))	中國	-	51%	物業管理

該等實體被視為合營企業並以權益法入賬，乃由於根據公司各自的組織章程細則及合營企業協議，該等實體的相關行動決定需要所有股東一致同意。

(i) 截至2020年12月31日止年度，本集團新增以下於合營企業的投資：

- 於2020年4月，本公司向鹽城星洲注入額外實繳資本人民幣195,163,000元，該公司為本集團與一名第三方於2019年11月共同成立的公司。
- 於2020年1月，本集團與一名第三方共同成立新疆榮華。本集團出資人民幣311,084,000元，擁有該公司60%股權。
- 於2019年12月，本集團與一名第三方共同成立融佳善居。截至2020年12月31日止年度，本集團出資人民幣720,500,000元(2019年：零)，擁有融佳善居50%股權。
- 於2020年6月，本集團以人民幣132,326,000元收購安徽劉莊51%股權，收購於購買價分配後產生議價購入收益人民幣6,535,000元。
- 於2020年7月，本集團與一名第三方共同成立常熟新蘇聯晟。本集團出資人民幣3,600,000元，擁有該公司20%股權。
- 於2020年8月，本集團與一名第三方共同成立宿遷湖源。本集團出資人民幣22,350,000元，擁有該公司31%股權。
- 於2020年12月，本集團與一名第三方共同成立滁州佳晨。本集團出資人民幣50,800,000元，擁有該公司51%股權。



## 18 採用權益法入賬的投資(續)

### (a) 於合營企業的權益(續)

董事認為，概無以上合營企業對本集團而言屬個別重大。以下載列合營企業的財務資料概要及本集團分佔的業績：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
綜合財務報表的賬面值	2,236,558	931,896
本集團分佔的總額：		
年內溢利	125,054	49,404
全面收入總額	125,054	49,404

於2020年及2019年12月31日，概無有關本集團於合營企業的權益的重大或然負債。有關於合營企業的權益的承擔詳情載於附註34。

### (b) 於聯營公司的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	53,155	205,565
添置	—	1,600
轉撥至附屬公司	—	(104,933)
出售	—	(81,729)
分佔業績	(13)	32,652
於12月31日	53,142	53,155

本集團於下列實體持有股權。註冊成立國家亦為其主要營業地點，而擁有權權益比例與持有的表決權比例相同。聯營公司為非上市公司。

## 18 採用權益法入賬的投資(續)

### (b) 於聯營公司的權益(續)

實體名稱	註冊成立國家	擁有權權益%		主要業務
		2020年	2019年	
湖南貝雷德物業管理有限公司(i)	中國	8%	8%	物業管理
蒙城縣碧桂園房地產開發有限公司	中國	30%	30%	物業開發

(i) 湖南貝雷德物業管理有限公司因其在董事會有代表，故入賬計作本集團的聯營公司。

董事認為，概無以上聯營公司對本集團而言屬個別重大。以下載列聯營公司的財務資料概要及本集團分佔的業績：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
綜合財務報表的賬面值	53,142	53,155
本集團分佔的總額：		
年內溢利	(13)	32,652
全面收入總額	(13)	32,652

於2020年12月31日，概無有關本集團於聯營公司的權益的重大或然負債及承擔(2019年：無)。

## 19 按公允價值計入損益的金融資產

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
債務工具：		
香港債務工具	263,875	107,827
海外債務工具(a)	680,560	545,511
人壽保險的已付按金	16,604	14,866
股權工具：		
香港上市股權投資	131,880	168,775
	<b>1,092,919</b>	836,979
減：非流動部分	<b>(961,039)</b>	(668,204)
	<b>131,880</b>	168,775

(a) 海外債務工具指於海外的私人基金投資。

(b) 年內，以下有關按公允價值計入損益的金融資產的收益／(虧損)及收入於損益確認：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
股權投資的公允價值變動	(24,508)	(82,146)
債務工具的公允價值變動	28,202	1,768
利息收入	107,670	80,572
	<b>111,364</b>	194

(c) 已質押作為本集團取得銀行及其他借款之抵押品之資產詳情於附註33披露。

## 20 收購支付的按金

本集團不時就收購於中國主要從事物業開發的若干實體的權益與多方訂立協議。於2020年12月31日，本集團就此等收購作出的總按金為人民幣1,150,157,000元(2019年：人民幣1,167,684,000元)。根據此等協議，倘收購未能完成，已支付按金將全數退還予本集團。

## 21 遞延所得稅

以下為於該等年度內確認的主要遞延稅項資產／(負債)以及其變動：

### 遞延稅項資產

	應計土地					總計 人民幣千元
	增值稅 人民幣千元	收益確認 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2020年1月1日	403,960	143,641	49,114	23,313	1,807	621,835
於損益確認	222,145	9,152	27,549	23,747	7,808	290,401
於2020年12月31日	626,105	152,793	76,663	47,060	9,615	912,236
於2019年1月1日	336,556	178,446	41,742	21,737	1,346	579,827
出售附屬公司	-	-	-	-	(59)	(59)
於損益確認	67,404	(34,805)	7,372	1,576	520	42,067
於2019年12月31日	403,960	143,641	49,114	23,313	1,807	621,835

### 遞延稅項負債

	投資物業 公允價值 人民幣千元	因業務 合併重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
	於2020年1月1日	(722,543)	(76,197)	(5,188)
收購附屬公司	-	(160,976)	-	(160,976)
於損益確認	(4,945)	-	(58)	(5,003)
於2020年12月31日	(727,488)	(237,173)	(5,246)	(969,907)
於2019年1月1日	(638,230)	(42,371)	(186)	(680,787)
收購附屬公司	-	(33,826)	(5,052)	(38,878)
出售附屬公司	24,996	-	-	24,996
於損益確認	(109,309)	-	50	(109,259)
於2019年12月31日	(722,543)	(76,197)	(5,188)	(803,928)

## 21 遞延所得稅(續)

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
扣除後就報告目的分析為：		
遞延稅項資產		
— 總額	912,236	621,835
— 就遞延稅項負債扣除	(243,395)	(24,341)
— 淨額	668,841	597,494
遞延稅項負債		
— 總額	969,907	803,928
— 就遞延稅項資產扣除	(243,395)	(24,341)
— 淨額	726,512	779,587

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司在就其所賺取溢利宣派股息時須繳交預扣稅。於2020年12月31日，本集團附屬公司的保留盈利(其尚未匯入在中國境外註冊成立的控股公司，就此概無計提遞延所得稅負債)約為人民幣11,622,492,000元(2019年：人民幣7,978,370,000元)。根據管理層對海外資金需求的估計，該等盈利預計將由中國的附屬公司保留以進行再投資，並且在可預見的將來不會匯入其海外控股公司。

於2020年12月31日，本集團有未動用稅項虧損人民幣667,271,000元(2019年：人民幣359,097,000元)，可用作抵銷日後溢利。已就稅項虧損確認的遞延稅項資產為人民幣306,652,000元(2019年：人民幣196,456,000元)。由於未來溢利不可預測，故並無就餘下的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
2020年	—	11,461
2021年	5,306	5,306
2022年	35,402	37,012
2023年	10,933	11,430
2024年	88,930	97,432
2025年	220,048	—
	360,619	162,641

## 22 庫存物業

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
開發中物業(a)		
按成本	31,531,588	23,648,474
按可變現淨值	524,258	-
	<b>32,055,846</b>	23,648,474
持作出售物業(b)		
按成本	8,305,359	10,462,723
按可變現淨值	1,977,560	-
	<b>10,282,919</b>	10,462,723
其他		
按成本	-	880
總計	<b>42,338,765</b>	34,112,077

本集團物業開發項目的營運週期一般介乎一至兩年。

本集團的庫存物業位於中國、香港及澳門。

減值撥備人民幣436,305,000元(2019年：零)確認為開支並計入銷售成本(附註12)。

## 22 庫存物業(續)

已質押作為本集團取得銀行及其他借款之抵押品之資產詳情於附註33披露。

(a) 開發中物業的金額包括：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
—包括資本化折舊及員工成本的建造成本	7,068,543	7,839,524
—土地使用權	22,160,451	14,059,202
—資本化借款成本	3,024,359	1,749,748
總成本	32,253,353	23,648,474
減：減值撥備	(197,507)	—
淨額	32,055,846	23,648,474

於2020年12月31日，人民幣11,524,653,000元(2019年：人民幣8,446,822,000元)的開發中物業預期於一年後竣工。

於2020年用於資本化一般借款的資本化年利率為10.22%(2019年：8.11%)。

(b) 持作出售物業的金額包括：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
持作出售物業總值	10,521,717	10,462,723
減：減值撥備	(238,798)	—
淨額	10,282,919	10,462,723

## 23 貿易及其他應收款項

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項淨額(a)	526,370	312,509
其他應收款項淨額(b)	4,093,026	5,891,760
預付款項(c)	705,989	1,098,000
	<b>5,325,385</b>	<b>7,302,269</b>
減：其他應收款項的非流動部分	(38,450)	(124,934)
貿易及其他應收款項的流動部分	<b>5,286,935</b>	<b>7,177,335</b>

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	561,688	321,910
減：減值撥備	(35,318)	(9,401)
貿易應收款項－淨額	<b>526,370</b>	<b>312,509</b>

貿易應收款項主要來自物業租賃及提供物業管理服務。客戶一般獲授零至1個月的信貸期。按物業交付日期或發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
0至60日	383,020	187,875
61至180日	51,950	83,805
181至365日	68,107	19,008
超過1年	58,611	31,222
	<b>561,688</b>	<b>321,910</b>



## 23 貿易及其他應收款項(續)

### (a) (續)

於2020年及2019年12月31日，貿易應收款項主要以人民幣計值。

本集團應用簡化方法就貿易應收款項的預期信貸虧損作出撥備(附註3(b))。

由於本集團的客戶眾多，因此貿易應收款項之信貸風險並不集中。

### (b) 其他應收款項的詳情如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
向合營企業及聯營企業墊款(i)	1,148,178	2,225,715
向非控股權益墊款(ii)	1,062,932	809,626
應收貸款(iii)	509,971	587,929
因收購土地使用權而支付的按金	446,923	420,000
項目相關按金(iv)	488,556	911,030
應收利息	62,243	190,234
信託融資安排的按金(v)	60,178	146,719
員工墊款	37,609	55,112
其他按金(vi)	174,341	453,642
其他應收款項	166,730	157,006
	<b>4,157,661</b>	5,957,013
減：減值撥備	<b>(64,635)</b>	(65,253)
	<b>4,093,026</b>	5,891,760
減：信託融資安排的按金的非流動部分(v)	<b>(38,450)</b>	(124,934)
其他應收款項的流動部分－淨額	<b>4,054,576</b>	5,766,826

## 23 貿易及其他應收款項(續)

(b) (續)

- (i) 該等款項指本集團向本集團若干合營企業及聯營企業墊款以撥付持續業務活動(包括購買土地使用權、支付建築成本及其他營運成本)。該等墊款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 該等款項指若干非全資附屬公司根據各自的合作協議條款向非控股股東所作的墊款。該等墊款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 該等款項指向第三方的貸款，按固定年利率23%計息。
- (iv) 該等款項主要指地方政府要求交付之按金，該按金將於相關項目竣工時退還予本集團。
- (v) 按金款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團。於償還最後一期信託貸款或按要求償還後，按金將退回予本集團。
- (vi) 其他按金主要指就收購物業開發項目按磋商而支付的臨時款項。該等其他按金並無固定還款期，而本公司董事認為該等款項將按要求償還。

上述其他應收款項為無抵押及免息，惟按年利率23%(2019年：12%至23%)計息的應收貸款除外。

- (c) 預付款項主要指建築成本的預付款項、營業稅及其他稅項。

## 24 受限制／已質押銀行存款以及現金及現金等價物

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
於銀行及手持的現金	10,940,821	8,153,513
減：受限制／已質押銀行存款		
－已質押作按揭擔保(a)	(76,111)	(259,083)
－已質押作收購土地使用權(b)	(800,000)	－
－受限制使用(c)	(1,061,970)	(1,864,018)
	<b>(1,938,081)</b>	<b>(2,123,101)</b>
現金及現金等價物	<b>9,002,740</b>	<b>6,030,412</b>

- (a) 該等存款已質押予銀行以抵押提供予客戶的按揭擔保，將於客戶取得房屋所有權證後解除。
- (b) 該金額指存放於銀行的存款並已質押作業務夥伴收購若干土地使用權之用。該等存款將於競拍過程完成後解除。
- (c) 該等存款指根據適用的政府法規存放於銀行賬戶內的存款。該等銀行結餘僅可用於指定物業開發項目，於2020年12月31日按現行年利率0.61%(2019年：0.38%)計息。
- (d) 於2020年12月31日，存放銀行的現金按現行市場年利率介乎0.01%至2.75%(2019年：介乎0.01%至3.65%)計息。

於2020年12月31日，存放銀行的現金以下列貨幣為單位：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
人民幣	9,242,467	6,128,425
港元	1,229,754	258,457
美元	467,077	1,765,541
其他	1,523	1,090
	<b>10,940,821</b>	<b>8,153,513</b>

人民幣兌換及匯離中國須遵守中國政府頒佈的有關外匯管理的相關規章法規。

## 25 貿易及其他應付款項

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
自關聯方所得墊款	2,960,397	3,639,200
自非控股權益所得墊款(b)	959,508	234,960
收購附屬公司的應付代價	789,719	729,885
應付營業稅及其他稅項	689,045	95,000
有關物業銷售的按金	688,657	514,091
應計費用	389,615	268,363
代表住戶收款	129,817	101,160
應付工資	154,129	210,411
已收其他按金(c)	115,066	89,049
其他應付代價(d)	181,096	286,864
	226,500	226,500
	<b>7,283,549</b>	<b>6,395,483</b>

- (a) 貿易應付款項乃用於建築成本及其他按本集團所計量項目進度而應付的項目相關開支。貿易應付款項的平均信貸期為30日。

下列為按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
0至60日	2,259,860	2,152,245
61至180日	289,607	751,103
181至365日	103,391	298,295
超過1年	307,539	437,557
	<b>2,960,397</b>	<b>3,639,200</b>

- (b) 該等款項指若干非控股股東根據各自的股東協議條款向非全資附屬公司所作的墊款。該等墊款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 該等款項主要指就招標及簽立建築合約自承包商收取的各類按金。
- (d) 本集團於2018年從獨立第三方賣方收購涇陽縣星港置業有限公司。根據買賣協議，作為代價一部分，本集團須向賣方轉讓50,000平方米已竣工物業。該款項指將於竣工時向賣方交付的物業的公允價值。

## 26 已收預售按金

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
物業銷售相關的合約負債	17,189,716	18,780,511
物業管理服務相關的合約負債	87,853	73,018
應付增值稅	1,398,900	1,587,448
	<b>18,676,469</b>	20,440,977
減：非流動部分	(540,412)	(500,510)
流動部分	<b>18,136,057</b>	19,940,467

本集團於客戶就物業簽署買賣協議時向其收取合約金額的30%至100%作為按金。按金及預先付款計劃導致於物業建築的整個期間確認合約負債，直至已竣工物業銷售獲確認為止。

## 27 銀行及其他借款

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	304,338	3,612,555
— 有抵押及有擔保	6,966,938	447,500
— 無抵押	—	500
	<b>7,271,276</b>	4,060,555
信託貸款(b)		
— 有抵押	—	1,292,305
— 有抵押及有擔保	3,660,945	5,723,300
— 無抵押	—	687,624
	<b>3,660,945</b>	7,703,229
其他貸款(c)		
— 有抵押	—	66,395
— 有抵押及有擔保	1,700,406	300,000
	<b>1,700,406</b>	366,395
銀行及其他借款總額	<b>12,632,627</b>	12,130,179
減：於一年內或按要求到期列為流動負債之款項	(1,377,858)	(4,667,930)
列為非流動負債之款項	<b>11,254,769</b>	7,462,249

## 27 銀行及其他借款(續)

(a) 借款須償還如下：

	2020年12月31日			
	銀行貸款 人民幣千元	信託貸款 人民幣千元	其他貸款 人民幣千元	總計 人民幣千元
一年內或按要求	877,248	1,050	499,560	1,377,858
一年以上但不超過兩年	5,306,547	3,659,895	505,846	9,472,288
兩年以上但不超過五年	1,087,481	–	695,000	1,782,481
	<b>7,271,276</b>	<b>3,660,945</b>	<b>1,700,406</b>	<b>12,632,627</b>
減：於一年內到期或須按要求償還的款項 (列為流動負債)	<b>(877,248)</b>	<b>(1,050)</b>	<b>(499,560)</b>	<b>(1,377,858)</b>
列為非流動負債的款項	<b>6,394,028</b>	<b>3,659,895</b>	<b>1,200,846</b>	<b>11,254,769</b>

	2019年12月31日			
	銀行貸款 人民幣千元	信託貸款 人民幣千元	其他貸款 人民幣千元	總計 人民幣千元
一年內或按要求	489,500	4,112,035	66,395	4,667,930
一年以上但不超過兩年	1,120,483	3,250,154	300,000	4,670,637
兩年以上但不超過五年	2,450,572	341,040	–	2,791,612
	<b>4,060,555</b>	<b>7,703,229</b>	<b>366,395</b>	<b>12,130,179</b>
減：於一年內到期或須按要求償還的款項 (列為流動負債)	<b>(489,500)</b>	<b>(4,112,035)</b>	<b>(66,395)</b>	<b>(4,667,930)</b>
列為非流動負債的款項	<b>3,571,055</b>	<b>3,591,194</b>	<b>300,000</b>	<b>7,462,249</b>

(b) 該等借款採用與信託融資公司之間的信託安排形式。常規貸款安排是本集團與信託融資公司之間訂立的貸款協議。

(c) 其他貸款主要指取自資產管理公司的有抵押及有擔保貸款。

## 27 銀行及其他借款(續)

(d) 於2020年12月31日，固定利率借款人民幣9,700,463,000元(2019年：人民幣9,380,127,000元)按年利率介乎1.55%至14.00%(2019年：1.55%至14.00%)計息。餘下借款人民幣2,932,164,000元(2019年：人民幣2,750,052,000元)按浮動利率安排，於2020年12月31日的實際年利率介乎3.65%至12.00%(2019年：4.00%至6.51%)。

(e) 每個報告期末的實際利率範圍如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款	1.55%至11.70%	1.55%至9.50%
信託貸款	12.00%至14.00%	7.10%至14.00%
其他貸款	7.10%至12.92%	12.00%至12.80%

(f) 除於2020年12月31日以港元計值的銀行及其他借款人民幣2,347,418,000元(2019年：人民幣2,503,467,000元)及以美元計值的銀行及其他借款人民幣1,061,449,000元(2019年：人民幣810,503,000元)外，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

## 28 優先票據

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於2018年發行並於2020年10月到期		–	122,533
於2019年發行並於2022年3月到期	(a)	1,757,054	1,848,218
於2019年發行並於2022年5月到期	(b)	747,265	1,639,014
於2020年發行並於2021年6月到期	(c)	954,730	–
於2019年發行並於2023年2月到期	(d)	2,139,166	1,665,011
於2020年發行並於2022年10月到期	(e)	1,241,069	–
於2020年發行並於2023年4月到期	(f)	1,913,733	–
		<b>8,753,017</b>	5,274,776
減：於一年內到期並須按要求償還列為流動負債之款項		<b>(5,687,872)</b>	(314,084)
計入非流動負債		<b>3,065,145</b>	4,960,692

## 28 優先票據(續)

年內優先票據的變動載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	5,274,776	7,212,509
已確認衍生金融工具	(51,434)	(179,897)
發行新優先票據所得款項	5,178,336	2,730,999
償還優先票據	(1,394,203)	(4,644,144)
於購回優先票據後消除	30,585	–
匯兌差額	(560,884)	67,098
利息開支(附註10)	1,222,730	621,541
已付利息	(946,889)	(533,330)
於年末	8,753,017	5,274,776

- (a) 於2019年7月，本公司發行本金額為225,000,000美元(相等於約人民幣1,545,233,000元)的優先票據(「2022年3月優先票據」)，票據以固定年利率13.75%計息，並將於2022年3月到期。部分2022年3月優先票據已用作交換於2020年10月到期本金額合共為174,671,000美元的優先票據。

於2019年11月，本公司發行本金額為30,000,000美元(相等於約人民幣210,813,000元)的優先票據，已與2022年3月優先票據合併及組成單一系列。

於2020年2月，本公司發行本金額為67,500,000美元(相等於約人民幣472,891,500元)的優先票據，已與2022年3月優先票據合併及組成單一系列。

於2020年10月，本公司購回本金總額為60,000,000美元(相等於約人民幣402,168,000元)的2022年3月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的18.60%。

於2021年2月1日，本公司發佈公告，以要約回購2022年3月優先票據。本金額合共約為55,755,000美元(相等於約人民幣360,306,000元)的2022年3月優先票據已有效交回並根據本公司的購買要約獲接納。2021年3月11日，本公司根據2022年3月優先票據的條款行使認沽期權後進一步回購本金額合共約為61,538,000美元(相等於約人民幣399,812,000元)的2022年3月優先票據。



## 28 優先票據(續)

- (b) 於2019年5月，本公司發行本金額為225,000,000美元(相等於約人民幣1,514,588,000元)的優先票據(「2022年5月優先票據」)，票據以固定年利率11.375%計息，並將於2022年5月到期。部分2022年5月優先票據已用作交換所有發行在外的160,000,000美元於2019年10月到期的優先票據(即於2019年10月到期的2018年優先票據)。

於2019年8月，本公司發行於2022年5月到期本金額為25,000,000美元(相等於約人民幣176,425,000元)的優先票據，已與2022年5月優先票據合併及組成單一系列。

於2020年10月，本公司購回本金總額為135,000,000美元(相等於約人民幣904,878,000元)的2022年5月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的54%。

- (c) 於2020年6月，本公司發行本金額為120,000,000美元(相等於約人民幣849,012,000元)的優先票據(「2021年6月優先票據」)，票據以固定年利率11.75%計息，並將於2021年6月到期。

於2020年7月，本公司發行本金額為30,000,000美元(相等於約人民幣209,883,000元)的優先票據，已與2021年6月優先票據合併及組成單一系列。

- (d) 於2019年10月，本公司發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,413,800,000元)的優先票據(「2023年2月優先票據」)，票據以固定年利率13.75%計息，並將於2023年2月到期。

於2019年11月，本公司發行本金額為37,500,000美元(相等於約人民幣263,336,000元)的優先票據，已與2023年2月優先票據合併及組成單一系列。

於2020年1月，本公司發行本金額為30,000,000美元(相等於約人民幣209,599,000元)的優先票據，已與2023年2月優先票據合併及組成單一系列。

於2020年2月，本公司發行本金額為60,000,000美元(相等於約人民幣420,348,000元)的優先票據，已與2023年2月優先票據合併及組成單一系列。

- (e) 於2020年10月，本公司發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,314,260,000元)的優先票據(「2022年10月優先票據」)，票據以固定年利率12%計息，並將於2022年10月到期。

## 28 優先票據(續)

- (f) 於2020年9月，本公司發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,340,560,000元)的優先票據(「2023年4月優先票據」)，票據以固定年利率12.5%計息，並將於2023年4月到期。

於2020年11月，本公司發行本金額為100,000,000美元(相等於約人民幣657,130,000元)的優先票據，已與2023年4月優先票據合併及組成單一系列。

- (g) 若干優先票據包含負債部分及提早贖回權：  
該等優先票據的持有人有權選擇要求本公司於指定購回日期以介乎其本金額100%至102.795%不等的購買價購回其全部或部分本金，另加截至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

於2020年12月31日，該等認沽期權已按公允價值於綜合財務報表確認為衍生金融工具，金額為人民幣190,913,000元(2019年：人民幣238,387,000元)。

- (h) 提早贖回認購期權：

本公司有權選擇於到期日前任何時候以相等於各自本金額100%的贖回價贖回全部上述票據而非各自部分本金，另加截至贖回日期止的應計及未付利息(如有)。

本公司有權選擇於到期日前任何時候以介乎其各自本金額111.75%至113.75%不等的贖回價贖回2021年6月優先票據、2023年2月優先票據、2022年10月優先票據及2023年4月優先票據最多35%，另加截至贖回日期止的應計及未付利息(如有)。

於2020年12月31日，該等認購期權並未於綜合財務狀況表確認為衍生金融工具，乃由於其公允價值金額並不重大。

- (i) 優先票據於2020年12月31日的公允價值約為人民幣8,783,497,000元(2019年：人民幣4,962,892,000元)。公允價值按優先票據於綜合財務狀況表日期的市價計算得出。

## 29 股本

	股份數目	面值	
		千港元	人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
<b>法定</b>			
於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年12月31日	10,000,000,000	100,000	
<b>已發行及繳足</b>			
於2020年1月1日	3,944,252,161	39,443	33,870
根據代息股份計劃發行股份(a)	111,482,462	1,114	1,006
於2020年12月31日	4,055,734,623	40,557	34,876
於2019年1月1日	2,510,971,802	25,110	21,083
就收購創源集團而發行股份	50,180,189	502	434
根據代息股份計劃發行股份	5,140,695	51	45
就收購徽源集團而發行股份	1,377,959,475	13,780	12,308
於2019年12月31日	3,944,252,161	39,443	33,870

- (a) 年內，就宣派的股息提供以股代息之選擇(附註14)。於2020年7月31日，已按每股3.114港元發行111,482,462股股份予就2019年末期股息根據代息股份計劃選擇收取新股份以代替現金股息的股東，所得款項總額為347,157,000港元(相等於人民幣313,377,000元)(2019年：人民幣15,616,000元)。超出已發行股本的已收金額計入股份溢價。

## 30 儲備

	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定盈餘公積 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年1月1日</b>	<b>7,189,580</b>	<b>(4,597,687)</b>	<b>260,642</b>	<b>(1,124)</b>	<b>580,848</b>	<b>6,393,351</b>	<b>9,825,610</b>
年內全面收入總額	-	-	-	(1,821)	-	3,275,473	3,273,652
股息(附註14)	(391,651)	-	-	-	-	-	(391,651)
根據代息股份計劃發行股份(附註29)	312,371	-	-	-	-	-	312,371
轉撥至儲備	-	-	-	-	516,477	(516,477)	-
非控股權益注資(附註36)	-	-	592,377	-	-	-	592,377
收購附屬公司權益(附註36(d))	-	-	(29,005)	-	-	-	(29,005)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>7,110,300</b>	<b>(4,597,687)</b>	<b>824,014</b>	<b>(2,945)</b>	<b>1,097,325</b>	<b>9,152,347</b>	<b>13,583,354</b>
<b>於2019年1月1日</b>	<b>3,331,886</b>	<b>(190,118)</b>	<b>231,998</b>	<b>(3,635)</b>	<b>508,523</b>	<b>5,166,778</b>	<b>9,045,432</b>
年內全面收入總額	-	-	-	2,511	-	2,050,664	2,053,175
股息(附註14)	(248,054)	-	-	-	-	-	(248,054)
根據代息股份計劃發行股份(附註29)	15,571	-	-	-	-	-	15,571
並無失去控制權的情況下視為							
出售附屬公司權益	-	-	28,644	-	-	-	28,644
於收購前共同控制實體支付股息	-	-	-	-	-	(751,766)	(751,766)
就收購共同控制實體而發行股份	4,090,177	(4,102,919)	-	-	-	-	(12,742)
收購共同控制實體	-	(304,650)	-	-	-	-	(304,650)
轉撥至儲備	-	-	-	-	72,325	(72,325)	-
<b>於2019年12月31日</b>	<b>7,189,580</b>	<b>(4,597,687)</b>	<b>260,642</b>	<b>(1,124)</b>	<b>580,848</b>	<b>6,393,351</b>	<b>9,825,610</b>

### 31 現金流量資料

(a) 經營業務所得現金：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		<b>6,049,004</b>	4,789,537
經調整：			
利息收入	8	<b>(341,968)</b>	(293,029)
融資成本	10	<b>317,641</b>	282,698
金融資產減值撥回／(虧損)淨額	3(b)	<b>27,974</b>	(19,942)
採用權益法入賬的分佔投資業績	18	<b>(125,041)</b>	(82,056)
折舊及攤銷	12	<b>31,507</b>	15,294
外幣匯兌虧損(收益)，淨值	9	<b>(697,355)</b>	61,144
出售附屬公司虧損	9	<b>-</b>	39,709
出售合營企業收益	9	<b>(7,674)</b>	(21,712)
議價購入產生的收益	9	<b>(67,453)</b>	-
出售按公允價值計入損益的金融資產的(收益)／虧損	9	<b>(756)</b>	15,232
出售物業及設備虧損	9	<b>-</b>	5
投資物業公允價值變動	16	<b>177,503</b>	(437,238)
庫存物業轉撥至投資物業的重估收益	16	<b>(21,152)</b>	-
衍生金融工具的公允價值變動	9	<b>(54,053)</b>	55,357
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動		<b>(3,694)</b>	80,378
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		<b>5,284,483</b>	4,485,377
庫存物業減少		<b>2,066,075</b>	629,197
貿易及其他應收款項減少		<b>1,798,493</b>	1,737,054
按公允價值計入損益的金融資產減少／(增加)		<b>51</b>	(78,717)
貿易及其他應付款項增加／(減少)		<b>(1,142,273)</b>	917,676
已收預售按金增加／(減少)		<b>(6,367,298)</b>	1,139,491
受限制銀行存款減少／(增加)		<b>985,020</b>	(208)
<b>經營業務所得現金</b>		<b>2,624,551</b>	8,829,870

### 31 現金流量資料(續)

(b) 於綜合現金流量表，出售物業及設備的所得款項包括：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售賬面淨值(附註17)	526	1,270
出售虧損(附註9)	-	(5)
所得款項	526	1,265

(c) 非現金投資及融資活動  
年內主要非現金交易指根據以股代息計劃支付股息(附註14)。

### 31 現金流量資料(續)

#### (d) 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團因融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中歸類為融資活動所得現金流量的負債。

	銀行及		自非控股		自關聯方 所得墊款 人民幣千元	衍生 金融工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
	租賃負債 人民幣千元	其他借款 人民幣千元	優先票據 人民幣千元	權益 所得墊款 人民幣千元			
<b>於2020年1月1日的債務淨額</b>	<b>10,914</b>	<b>12,130,179</b>	<b>5,274,776</b>	<b>729,885</b>	<b>234,960</b>	<b>238,387</b>	<b>18,619,101</b>
現金流量							
— 融資現金流量	(7,619)	(1,546,888)	3,784,133	(120,686)	1,360,968	—	3,469,908
— 已付利息	—	(1,515,912)	(946,889)	—	—	—	(2,462,801)
非現金流量							
— 收購附屬公司	—	2,524,100	—	180,520	—	—	2,704,620
— 收購一間合營企業時轉撥自 應付第三方款項	—	—	—	—	219,403	—	219,403
— 於應收關聯方款項中抵銷	—	—	—	—	(855,823)	—	(855,823)
— 優先票據衍生負債部分	—	—	(51,434)	—	—	51,434	—
— 衍生金融工具的公允價值 變動	—	—	—	—	—	(54,053)	(54,053)
— 於購回優先票據時消除	—	—	30,585	—	—	(30,585)	—
— 外匯換算	—	(236,120)	(560,884)	—	—	(14,270)	(811,274)
— 利息開支	806	1,277,268	1,222,730	—	—	—	2,500,804
— 租賃合約修訂	5,494	—	—	—	—	—	5,494
<b>於2020年12月31日的債務淨額</b>	<b>9,595</b>	<b>12,632,627</b>	<b>8,753,017</b>	<b>789,719</b>	<b>959,508</b>	<b>190,913</b>	<b>23,335,379</b>
採納香港財務報告準則第16號	13,005	—	—	—	—	—	13,005
<b>於2019年1月1日的債務淨額</b>	<b>13,005</b>	<b>14,800,921</b>	<b>7,212,509</b>	<b>843,830</b>	<b>682,959</b>	<b>—</b>	<b>23,553,224</b>
現金流量							
— 融資現金流量	(2,641)	(2,670,653)	(1,913,145)	(113,945)	(447,999)	—	(5,148,383)
— 已付利息	—	(1,243,160)	(533,330)	—	—	—	(1,776,490)
非現金流量							
— 優先票據衍生負債部分	—	—	(179,897)	—	—	179,897	—
— 衍生金融工具的公允價值 變動	—	—	—	—	—	55,357	55,357
— 外匯換算	—	(89)	67,098	—	—	3,133	70,142
— 利息開支	550	1,243,160	621,541	—	—	—	1,865,251
<b>於2019年12月31日的債務淨額</b>	<b>10,914</b>	<b>12,130,179</b>	<b>5,274,776</b>	<b>729,885</b>	<b>234,960</b>	<b>238,387</b>	<b>18,619,101</b>

### 32 退休福利計劃

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須參與地方市政府管理之定額供款退休計劃。本公司的中國附屬公司按地方市政府規定的若干僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以撥付僱員退休福利。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

僱員福利開支中確認的開支人民幣12,349,807元(2019年：人民幣24,812,000元)為本集團應向該等計劃支付的款項，按計劃規則所訂明的比率計算。

### 33 資產質押

於年末已質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
庫存物業	15,919,251	10,447,366
投資物業	3,462,100	2,478,600
已質押銀行存款	876,111	259,083
物業及設備	72,395	72,312
按公允價值計入損益的金融資產	16,604	14,866
	<b>20,346,461</b>	<b>13,272,227</b>

### 34 承擔

於2020年12月31日，本集團有以下承擔：

#### 資本開支承擔

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
採用權益法入賬的投資	143,774	—
在建投資物業	622,471	—
收購實體	269,811	—



### 35 財務擔保

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按揭擔保	10,776,325	13,289,638

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。擔保乃就本集團物業買家所獲貸款而提供予銀行。該等擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時由銀行解除。

本公司董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時及於相關報告日期並不重大。因此，概無就該等合約確認價值。有關該等合約的信貨風險評估請參閱附註3(b)。

### 36 與非控股權益的交易

截至2020年12月31日止年度，與非控股權益的交易對本集團擁有人應佔權益的合計影響如下：

- 於2020年12月9日，本集團附屬公司佳源服務在其於聯交所的首次公開發售及上市中以每股3.86港元發行150,000,000股新普通股，募集的所得款項總額約為579,000,000港元(相等於約人民幣486,964,000元)。於扣除發行成本人民幣32,355,000元後，發行所得款項淨額為人民幣454,609,000元。因此，本公司於佳源服務的股權由100%攤薄至75%，佳源服務於其上市後仍為本公司的附屬公司。於上述股份發行後佳源服務的資產淨值25%人民幣125,296,000元以非控股權益入賬。所得款項淨額與非控股權益賬面值的差額人民幣329,313,000元以計入其他儲備入賬。
- 年內，一名第三方向本集團一家附屬公司注資人民幣500,000,000元(並無失去控制權)，以取得該附屬公司30%股權。本集團確認儲備增加人民幣263,064,000元，而非控股權益則增加人民幣236,936,000元。
- 年內，本集團成立若干附屬公司，非控股股權注資合共人民幣504,445,000元作為附屬公司的實繳資本。
- 年內，本集團向非控股權益收購一間附屬公司的額外股權，代價為人民幣60,000,000元。本集團確認儲備減少人民幣29,005,000元，而非控股權益則減少人民幣30,995,000元。
- 於2020年10月20日，本集團一間附屬公司向非控股權益宣派及支付股息人民幣3,500,000元。

### 37 業務合併

- (a) 於2020年12月，本集團以代價人民幣616,000,000元收購鄭州市名川房地產開發有限公司(「鄭州市名川」)的51%股權。鄭州市名川於收購日期的購買代價及財務資料詳情概述如下：

	人民幣千元
<b>代價</b>	
於2020年結付	23,780
於2020年12月31日尚未償還	592,220
<b>總現金代價</b>	<b>616,000</b>
所收購之可識別資產及所承擔之負債之總確認金額：	
物業及設備	197
庫存物業	3,354,633
貿易及其他應收款項	130,205
受限制／已質押銀行存款	421,939
現金及現金等價物	244,187
貿易及其他應付款項	(17,805)
已收預售按金	(2,777,579)
遞延稅項負債	(147,934)
<b>可識別資產淨額總額</b>	<b>1,207,843</b>
非控股權益	(591,843)
	<b>616,000</b>
業務合併的現金流，扣除已收購的現金：	
— 已付現金代價	(23,780)
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物	244,187
<b>收購的現金流入淨額</b>	<b>220,407</b>

所收購的業務自其收購日期起至2020年12月31日止期間貢獻本集團零總收益及零純利。倘該收購已於2020年1月1日完成，本集團年內收益將為人民幣18,363,185,000元及本集團年內純利將為人民幣3,461,335,000元。

本集團已選擇就是次收購按公允價值確認非控股權益。

### 37 業務合併(續)

- (b) 於2020年9月前，本集團持有本集團合營企業南京康星的51%股權。於2020年9月，本集團以代價人民幣16,825,000元向一名股東收購南京康星額外15%股權。因此，本集團所持有南京康星的股權由51%增加至66%，南京康星因而自此成為本集團的附屬公司。該交易作為出售一間合營企業及收購一間附屬公司處理。

南京康星於收購日期的購買代價及財務資料詳情概述如下：

	人民幣千元
<b>代價</b>	
— 已付現金代價	15,000
— 尚未償還現金代價	1,825
— 業務合併前於所持合營企業的投資的公允價值	264,327
	<u>281,152</u>
<b>所收購之可識別資產及所承擔之負債之總確認金額</b>	
物業及設備	1,294
投資物業	99,800
庫存物業	4,663,667
預付所得稅	64,211
貿易及其他應收款項	619,407
受限制／已質押銀行存款	438,711
現金及現金等價物	14,343
貿易及其他應付款項	(1,020,852)
已收預售按金	(1,825,211)
遞延稅項負債	(12,982)
銀行及其他借款	(2,524,100)
	<u>518,288</u>
可識別資產淨額總額	518,288
非控股權益	(176,218)
	<u>342,070</u>
南京康星可識別資產淨值的66%	<u>225,646</u>
議價購入產生的收益	<u>60,918</u>
業務合併前於所持合營企業的投資的公允價值	264,327
減：業務合併前於所持合營企業的投資的賬面值	(256,745)
	<u>7,582</u>
視為出售採用權益法入賬的投資收益	<u>7,582</u>
業務合併的現金流，扣除已收購的現金：	
— 已付現金代價	(15,000)
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物	14,343
	<u>(657)</u>
收購的現金流出淨額	<u>(657)</u>

### 37 業務合併(續)

(b) (續)

所收購的業務自其收購日期起至2020年12月31日止期間貢獻本集團零總收益及虧損淨額人民幣6,507,000元。倘該收購已於2020年1月1日完成，本集團年內收益將為人民幣18,363,185,000元及本集團年內純利將為人民幣3,528,783,000元。

議價購入產生的收益乃主要由於賣家有意撤出其於南京康星的投資，原因為南京康星的業務與其自有零售業務無法產生協同效應。

本集團已選擇就是次收購按公允價值確認非控股權益。

- (c) 於2020年12月30日前，本集團持有本集團合營企業重慶佳寶的51%股權。於2020年12月30日，本集團及重慶佳寶另一名第三方股東重慶寶地實業發展有限公司修訂重慶佳寶的章程細則，以致本集團取得重慶佳寶的控制權。該交易作為附屬公司的業務合併處理。

重慶佳寶於收購日期的代價及財務資料詳情概述如下：

	人民幣千元
代價	
— 於業務合併前持有的合營企業投資的公允價值	6,096
<b>所收購之可識別資產及所承擔之負債之總確認金額</b>	
物業及設備	310
無形資產—物業管理合約	240
貿易及其他應收款項	11,310
現金及現金等價物	2,803
貿易及其他應付款項	(2,423)
即期所得稅負債	(227)
遞延稅項負債	(60)
可識別資產淨額總額	11,953
非控股權益	(5,857)
	6,096
業務合併的現金流，扣除已收購的現金	
— 現金代價	—
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物	2,803
收購的現金流入淨額	2,803

### 37 業務合併(續)

#### (c) (續)

所收購的業務自其收購日期起至2020年12月31日止期間貢獻本集團零總收益及零純利。倘該收購已於2020年1月1日完成，本集團年內收益將為人民幣18,384,000,000元及本集團年內純利將為人民幣3,533,680,000元。

於2020年12月30日完成交易後，投資重慶佳寶的公允價值人民幣6,096,000元與賬面值人民幣6,004,000元的差額人民幣92,000元獲確認為其他收益。

本集團已選擇就是次收購按公允價值確認非控股權益。

### 38 關聯方交易及結餘

本公司由最終股東沈天晴先生最終控制。

#### (a) 關聯方交易

除了上文綜合財務報表披露的關聯方交易外，關聯方還進行了下列交易。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>(i) 由最終股東及最終股東的緊密家庭成員控制的實體</b>		
採購智慧系統設備	63,521	35,947
採購建築設計服務	9,351	30,881
提供物業管理服務	46,828	36,894
採購電器	6,305	14,000
採購諮詢服務	—	12,615
認購本公司的優先票據	—	534,377
向本集團提供財務擔保	11,074,445	6,470,800
<b>(ii) 由最終股東共同控制的實體</b>		
向物業開發商提供增值服務	512	—
<b>(iii) 合營企業</b>		
提供物業管理服務	4,423	1,155
向本集團提供財務擔保	9,079	—

於2020年12月31日，一間由最終股東控制的公司的100%股權已質押作為本集團銀行貸款人民幣306,661,000元的抵押(2019年：無)。

上述交易的價格根據相關協議的條款釐定。

### 38 關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期福利	21,038	14,015
退休後福利	205	133
	<b>21,243</b>	<b>14,148</b>

董事及其他主要管理層成員的酬金乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

### 38 關聯方交易及結餘(續)

#### (c) 關聯方結餘

各報告期末，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>(i) 由最終股東控制的實體</b>		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	54,672	22,195
— 其他應收款項	3,381	2,472
— 預付款項	2,311	1,218
— 貿易應付款項	61,945	72,572
— 其他應付款項	2,251	228
— 預售按金	236	968
非貿易性質及計入：		
— 其他應付款項	605,705	142,580
<b>(ii) 合營企業</b>		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	—	1,020
— 其他應收款項	—	1,045
— 貿易應付款項	—	2,792
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	1,104,746	2,222,991
— 其他應付款項	130,800	—
<b>(iii) 聯營公司</b>		
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	43,432	—
— 其他應付款項	223,003	92,380
<b>(iv) 本集團主要管理人員</b>		
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	—	2,724

上述應收關聯方結餘為免息、無抵押及須按要求償還。於2019年，應收合營企業金額包括人民幣400,000,000元，按年利率8.5%計息。

### 39 本公司的財務狀況表及儲備

#### (a) 財務狀況表

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司投資	5,221,852	4,921,852
應收附屬公司款項	–	1,422,969
	<b>5,221,852</b>	<b>6,344,821</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項及預付款項	644,135	1,273,573
應收附屬公司款項	9,087,586	4,258,371
現金及現金等價物	3,377	10,232
	<b>9,735,098</b>	<b>5,542,176</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	91,482	216,835
應付附屬公司款項	–	1,282
銀行及其他借款	33,595	–
衍生金融工具	190,913	–
優先票據	5,687,872	314,084
	<b>6,003,862</b>	<b>532,201</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,731,236</b>	<b>5,009,975</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>8,953,088</b>	<b>11,354,796</b>
<b>權益</b>		
股本(附註29)	34,876	33,870
儲備(b)	5,580,002	6,121,847
<b>總權益</b>	<b>5,614,878</b>	<b>6,155,717</b>
<b>非流動負債</b>		
優先票據	3,065,145	4,960,692
衍生金融工具	–	238,387
銀行及其他借款	273,065	–
	<b>8,953,088</b>	<b>11,354,796</b>

本公司的財務狀況表已於2021年3月29日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署：

張翼  
董事

卓曉楠  
董事



## 39 本公司的財務狀況表及儲備(續)

## (b) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年1月1日</b>	<b>7,189,580</b>	<b>(1,067,733)</b>	<b>6,121,847</b>
股息(附註14)	(391,651)	–	(391,651)
根據代息股份計劃發行股份(附註29)	312,371	–	312,371
年內虧損及全面虧損總額	–	(462,565)	(462,565)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>7,110,300</b>	<b>(1,530,298)</b>	<b>5,580,002</b>
<b>於2019年1月1日</b>	<b>3,331,886</b>	<b>(399,725)</b>	<b>2,932,161</b>
發行股份以收購共同控制實體	4,090,177	–	4,090,177
股息(附註14)	(248,054)	–	(248,054)
根據代息股份計劃發行股份(附註29)	15,571	–	15,571
年內虧損及全面虧損總額	–	(668,008)	(668,008)
<b>於2019年12月31日</b>	<b>7,189,580</b>	<b>(1,067,733)</b>	<b>6,121,847</b>

## 40 主要附屬公司之詳情

於2020年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及 繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		2020年	2019年			
本公司直接持有：						
佳源投資管理有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
本公司間接持有：						
揚州博源投資管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣900,000,000元	中國	投資控股
南京佳源商業管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000元	中國	物業開發及投資
揚州國源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
佳源(香港)控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
創源控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
徽源投資控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
香港佳源集團有限公司	香港	100%	100%	990,000港元	香港	投資及物業控股
祥源地產開發有限公司	澳門	100%	100%	25,000澳門元	澳門	物業開發及投資

#### 40 主要附屬公司之詳情(續)

於2020年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及 繳足股本／註冊資本	經營地點	主要業務
		2020年	2019年			
寧港佳源投資諮詢集團有限公司	中國	100%	100%	人民幣50,000,000元	中國	投資控股
泰興市明源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	10,000,000美元	中國	物業開發
國祥房地產有限公司	香港	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股
深圳港源投資諮詢有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	中國	投資控股
恒力房地產南通有限公司	中國	100%	100%	人民幣607,750,000元	中國	物業開發及投資
揚州香江新城市中心置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣400,000,000元	中國	物業開發及投資
揚州雨潤房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
揚州港源置業管理有限公司 (「揚州港源」)	中國	70%	70%	人民幣10,000,000元	中國	物業開發
泰州市佳源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣140,000,000元	中國	物業開發及投資

#### 40 主要附屬公司之詳情(續)

於2020年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及 繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		2020年	2019年			
泰興市廣源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣300,000,000元	中國	物業開發及投資
宿遷市佳源房地產開發有限公司 (「宿遷市佳源」)	中國	90%	90%	人民幣60,000,000元	中國	物業開發
海藝國際置地(太倉)有限公司	中國	100%	100%	人民幣150,000,000元	中國	物業開發
南京嘉豐諮詢管理有限公司	中國	100%	100%	人民幣5,000,000元	中國	投資控股
恩平市帝都溫泉旅遊區發展有限公司 (「恩平市帝都」)	中國	90%	78.3%	人民幣133,000,000元	中國	物業開發
南京融佳善居建設發展有限公司	中國	60%	60%	人民幣20,000,000元	中國	物業開發
合肥市碩源房地產開發有限公司	中國	100%	60%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
新疆佳源創建房地產開發有限公司	中國	90%	63%	人民幣216,300,000元	中國	物業開發及投資
深圳市翔源實業有限公司	中國	100%	70%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發

#### 40 主要附屬公司之詳情(續)

於2020年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及 繳足股本／註冊資本	經營地點	主要業務
		2020年	2019年			
揚州浩源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣20,000,000元	中國	物業開發
南京新浩寧房地產開發有限公司	中國	70%	100%	141,428,600美元	中國	物業開發
南京廣源科技產業園管理有限公司	中國	100%	100%	150,000,000美元	中國	工業園管理
上海佳源滬城房地產集團有限公司	中國	90%	90%	人民幣1,000,000,000元	中國	投資控股
安徽明源企業管理諮詢有限公司	中國	100%	100%	人民幣30,000,000元	中國	企業管理諮詢
上海定源房地產有限公司 (「上海定源」)	中國	90%	90%	人民幣10,000,000元	中國	物業開發及投資
安徽佳源房地產集團有限公司	中國	100%	100%	人民幣200,000,000元	中國	物業開發及投資
浙江佳源安徽房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣200,000,000元	中國	物業開發
和縣佳源房地產開發有限公司	中國	78.5%	78.5%	人民幣50,000,000元	中國	物業開發

#### 40 主要附屬公司之詳情(續)

於2020年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及 繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		2020年	2019年			
渦陽縣星港置業有限公司	中國	91%	91%	人民幣200,000,000元	中國	物業開發
蚌埠明源房地產開發有限公司	中國	82.5%	82.5%	人民幣171,250,000元	中國	物業開發
廬江縣佳源房地產開發有限公司	中國	42%	42%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
安徽墅源房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣200,000,000元	中國	物業開發
上海祥源房地產有限公司	中國	90%	100%	人民幣5,010,000元	中國	物業開發
佳源資本有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資控股
揚州崇源房地產開發有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣20,000,000元	中國	物業開發
揚州豐源房地產開發有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣20,000,000元	中國	物業開發
南京康星科技產業園運營管理 有限公司(i)	中國	66%	51%	人民幣100,000,000元	中國	物業開發

#### 40 主要附屬公司之詳情(續)

於2020年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及		主要業務
		2020年	2019年	繳足股本／註冊資本	經營地點	
常熟榮源房地產開發有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣20,000,000元	中國	物業開發
合肥崇源房地產開發有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
安徽善源房地產開發有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
合肥德源房地產開發有限公司(i)	中國	51%	-	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
合肥溯源房地產開發有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
鄭州市名川房地產開發有限公司(i)	中國	51%	-	人民幣70,000,000元	中國	物業開發
廣州政源房地產開發有限公司(i)	中國	100%	-	人民幣100,000,000元	中國	物業開發
佳源服務控股有限公司(i)	開曼群島	75%	-	20,000,000港元	香港	物業管理
佳源南方(深圳)集團有限公司	中國	100%	70%	人民幣714,285,700元	中國	物業開發及投資

(i) 該等附屬公司為本集團於年內新成立或收購。

#### 40 主要附屬公司之詳情(續)

就股權為50%或以下的附屬公司，由於本集團因參與該等公司而有權獲取可變回報，並有能力透過其於該等公司董事會的多數表決權而影響該等回報，而且有權釐定該等公司的預算、定價及推廣策略，故此本集團對該等公司有控制權。

由於本附註上述中國內地公司並無註冊或提供英文名稱，英文版本內提述的英文名稱是由管理層盡其努力將該等公司中文名稱翻譯得出。

本公司董事認為個別附屬公司的非控股權益對本集團並不重大，因此並無披露該等附屬公司的個別財務資料。

#### 41 報告期後事項

於2021年1月13日，本公司與最終股東訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而最終股東已同意出售魯源投資控股有限公司(「魯源」，一間於英屬處女群島註冊成立的公司)100%股權，初步代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)，其中(i) 3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)將由本公司透過發行可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)將由本公司透過發行840,000,000股普通股份予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)將以現金予以結付。魯源及其附屬公司於中國從事物業開發。於該等綜合財務報表批准日期，該交易尚未完成。



# 五年財務摘要

## 業績

	截至12月31日止年度				2020年 人民幣千元
	2016年 人民幣千元 (附註)	2017年 人民幣千元 (附註)	2018年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元	
收益	4,265,909	7,606,548	13,616,003	16,070,171	<b>18,363,185</b>
除稅前溢利	1,479,564	2,366,386	4,493,202	4,789,537	<b>6,049,004</b>
所得稅開支	(699,226)	(1,022,270)	(2,141,018)	(2,329,054)	<b>(2,517,811)</b>
年內溢利	780,338	1,344,116	2,352,184	2,460,483	<b>3,531,193</b>
下列人士應佔：					
本公司擁有人	785,174	1,332,501	2,234,821	2,050,664	<b>3,275,473</b>
非控股權益	(4,836)	11,615	117,363	409,819	<b>255,720</b>
	780,338	1,344,116	2,352,184	2,460,483	<b>3,531,193</b>

## 資產及負債

	於12月31日				2020年 人民幣千元
	2016年 人民幣千元 (附註)	2017年 人民幣千元 (附註)	2018年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元	
總資產	20,539,464	36,420,441	60,667,668	61,735,580	<b>72,288,999</b>
總負債	(17,085,819)	(29,427,758)	(50,130,988)	(49,898,422)	<b>(54,831,271)</b>
資產淨值	3,453,645	6,992,683	10,536,680	11,837,158	<b>17,457,728</b>
本公司擁有人應佔權益	3,331,864	6,948,557	9,066,515	9,859,480	<b>13,618,230</b>
非控股權益	121,781	44,126	1,470,165	1,977,678	<b>3,839,498</b>
	3,453,645	6,992,683	10,536,680	11,837,158	<b>17,457,728</b>

附註：於2016年及2017年12月31日的資產及負債及截至該日止兩個年度各年的業績並無重列以呈現收購創源集團及徽源集團的影響。