



**GLORY 国瑞**

**GUORUI PROPERTIES LIMITED**  
**國瑞置業有限公司**

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

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

香港聯合交易所股份代號 Stock Code : 2329



Annual Report  
年報 **2020**

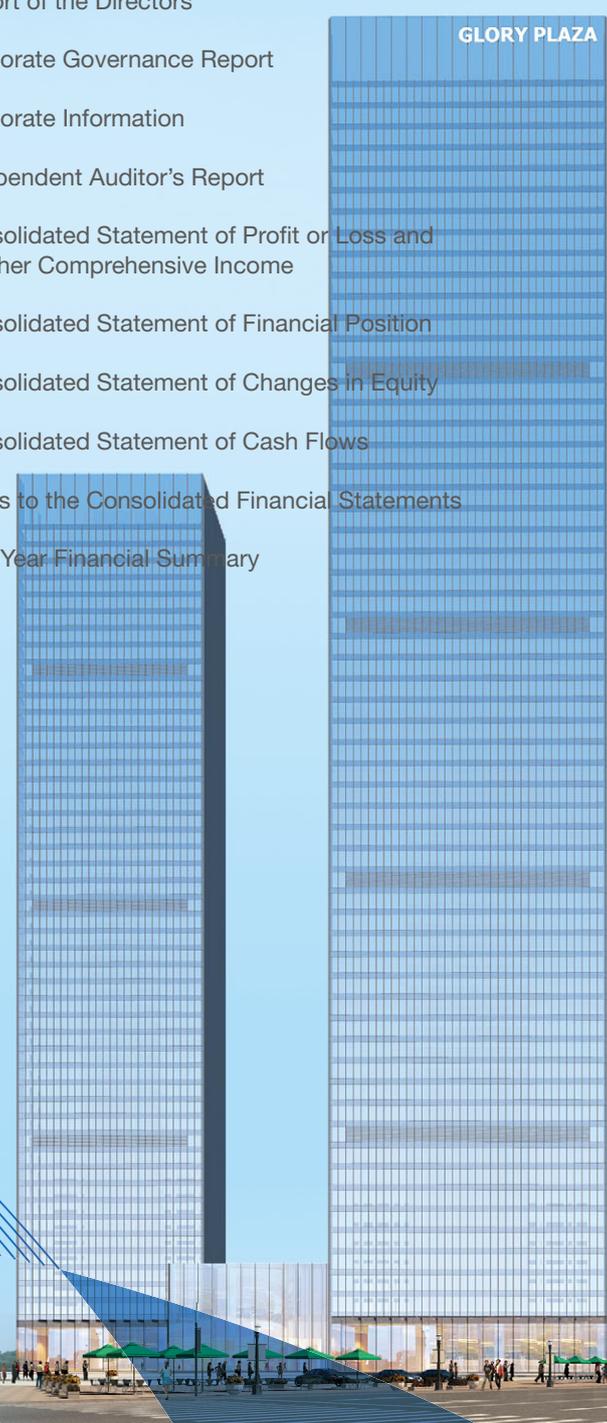
# 目錄

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

# CONTENTS

189	Financial & Operation Highlights
190	Chairman's Statement
195	Management Discussion and Analysis
210	Directors' and Senior Management's Profiles
215	Report of the Directors
231	Corporate Governance Report
245	Corporate Information
247	Independent Auditor's Report
252	Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
254	Consolidated Statement of Financial Position
256	Consolidated Statement of Changes in Equity
258	Consolidated Statement of Cash Flows
261	Notes to the Consolidated Financial Statements
376	Five-Year Financial Summary

GLORY PLAZA



# 財務及營運摘要

財務摘要(人民幣百萬元)	二零二零年	二零一九年	變動(%)
簽約銷售額	<b>18,532</b>	23,915	-23
收入	<b>5,769</b>	8,093	-29
毛利	<b>1,045</b>	2,139	-51
年內溢利	<b>134</b>	1,220	-89
本公司擁有人應佔溢利	<b>99</b>	860	-88
資產總值	<b>67,515</b>	82,166	-18
本公司擁有人應佔權益	<b>12,493</b>	12,545	-
現金資源 <sup>1</sup>	<b>1,896</b>	2,216	-14
<b>每股財務資料</b>			
每股溢利(人民幣分)			
– 基本	<b>2.22</b>	19.34	-89
– 攤薄	<b>2.22</b>	19.33	-89
每股股息(港仙)	<b>-</b>	3.76	-100
<b>財務比率<sup>2</sup></b>			
毛利率(%)	<b>18%</b>	26%	-8
淨利率(%)	<b>2%</b>	15%	-13
淨債務權益比率(%) <sup>3</sup>	<b>143%</b>	135%	8
派息比率(%)	<b>-</b>	17%	-17
流動比率(倍數)	<b>1.3</b>	1.4	-0.1
<b>營運摘要(千平方米)</b>			
土地儲備	<b>9,599</b>	15,539	-38
已售出可售建築面積	<b>1,014</b>	1,278	-21
已竣工可供出售的建築面積	<b>443</b>	591	-25

<sup>1</sup> 包含受限制銀行存款

<sup>2</sup> 財務比率的變動為增減的百分點

<sup>3</sup> 總計息債務減去現金資源除以權益總值

# 主席報告



尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止十二個月的全年業績。

## 二零二零年全年業績及回顧

### 全年業績

二零二零年，雖然在上半年新冠肺炎疫情影響下住宅產品銷售嚴重下滑，但隨著疫情的好轉，本集團加大住宅產品銷售力度，下半年銷售情況迅速回升，全年實現合約銷售金額人民幣18,532.2百萬元，合約銷售面積1,014,003平方米。收入為人民幣5,768.9百萬元。收入中來自物業開發的收入為人民幣5,016.8百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止十二個月，本集團的毛利為人民幣1,045.5百萬元，剔除處置八家房地產項目公司業務影響後的年內溢利約為人民幣255百萬元。

### 市場回顧

#### 房地產調控的長效機制逐漸完善

回顧2020年，房地產市場發生巨大轉變，新冠疫情是不可忽視的重要變量。疫情衝擊之下，「房住不炒」的總基調仍然橫貫2020年全年，地方層面上半年調控政策有所鬆動，疫情得到控制後再次升級。

## 主席報告

2020年上半年，為了緩解疫情對地產行業帶來的衝擊，中央執行寬鬆的貨幣政策和積極的財政政策支持經濟復蘇，部分省市也通過放寬落戶條件，實施人才引進等舉措，一定程度上增加了需求基數。行業在經歷低谷後率先復蘇，展現出較強的韌性。隨著經濟生產逐步恢復和消費行為的正常化，以長三角、珠三角為首的部分城市房價漲幅過快，引發下半年部分城市調控措施的密集出台。第三季度，監管部門出台「三道紅線」融資新規，行業融資收緊趨勢愈發明顯。

2021年是「十四五」開局之年，也是我國現代化建設進程中具有特殊重要意義的一年。對於房地產行業而言，在「以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局」的雙循環發展下，預期不同層級城市分化加劇，行業也將由「槓桿紅利」時代向「管理紅利」時代轉變。

### 地產開發

二零二零年，面對疫情不確定性，行業形勢的變化，集團採取線上營銷措施，推出在線置業平台「房雲」，開啟集團十六盤聯動惠春計劃。在全力保障員工和客戶安全的同時，集團同步迎合市場需求，集團因城施策、優化產品結構，滿足不同層次的市場需求，提升市場份額，破局房企在疫情期間面臨的銷售困境。

報告期內，實現簽約銷售額約為人民幣18,532.2百萬元；已簽約銷售總面積為1,014,003平方米；已簽約銷售均價為人民幣18,276.2元每平方米。從城市貢獻來看：北京、佛山、蘇州地區表現亮眼，二零二零年全年簽約銷售額分別約為人民幣8,945.4百萬元、3,019.2百萬元、1,301.6百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的48.3%、16.3%、7.0%。

在「促進房地產市場平穩健康發展」的主基調下，市場預計保持穩定，城市間銷售表現將持續分化。從需求來看，一線以及二、三線大都市圈核心城市，在人口淨流入等因素推動下，銷售表現將維持較強韌性。本集團將落實精細化管理，持續深耕京津冀、長江經濟帶及粵港澳大灣區市場，積極開拓城市更新項目，提升全周期競爭力。

## 投資物業

本集團在北京、深圳等7個重點城市核心地段擁有10個投資物業，總規劃建築面積約769,516平方米。按已經投入運營的面積計算，北京地區運營面積佔比約為60%。由於受到新冠病毒疫情影響，該等商業物業的租金受到一定程度影響，當期公允價值變動收益較二零一九年有所下降。

報告期內，本集團總租金收入為人民幣512.9百萬元。本集團於疫情期間減免商戶及其他持有物業租戶租金，亦對本集團的收入和利潤造成一定影響。公司為了幫助租戶解決眼前困境，推出小程序電商平台，扶持租戶線上營銷，同時增加商業營銷途徑。在全體同仁努力下，租金收入下半年強勁復蘇。

## 土地儲備

二零二零年，本集團在「提質控速」戰略下，加大對項目投資利潤率和風險控制的要求，更加重視經營質量和精細化管理。截至二零二零年十二月三十一日，本集團土地儲備總規劃建築面積達959.9萬平方米，平均土地成本約每平方米人民幣3,831.5元。由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院發佈《2020中國房地產上市公司測評研究成果》揭曉，國瑞置業憑藉高質量發展，再次入圍百強榜單。本公司土地儲備大部份位於一、二線城市，得益於核心城市的溢出效應，這些城市的市場需求仍然強勁。公司土地儲備足以支撐公司未來6年的發展。

同時，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。本集團在北京、深圳及汕頭承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。報告期內，本集團未確權的一級開發及舊改項目開發面積達581.1萬平方米，其中深圳佔比51.6%。中央支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區，本集團發源自廣東汕頭，已經在珠三角及粵港澳大灣區建立起領先優勢，區域內土儲面積已經達618萬平方米。

加強城市更新和存量住房的改造提升，是存量市場方面的新導向。城市更新類項目投入資金少而利潤率高，是本集團於大灣區內補充土儲的重要來源。未來數年，本集團舊改及城市更新項目可轉化為銷售，成為新的利潤增長點。

### 資本結構

二零二零年，疫情和「三道紅線」新規雙重壓力之下，融資環境進一步收緊。本集團通過綜合利用境內外的融資管道多元化優勢，充分運用各類金融手段，不斷優化資金管理，降低融資成本、優化負債結構、有效管控匯率風險。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

二零二零年，本公司贖回美元債本金約1.3億美金。二零二一年一季度，本公司贖回美元債本金約1.82億美金。截至二零二一年三月三十一日，本公司境外美元優先票據結餘約為3.73億美金，期限為二至三年。

### 二零二一年全年展望

展望「十四五」，行業韌性依舊強勁，中央定調「地產將與金融、實體經濟均衡發展」，都市圈建設將持續釋放利好。

本集團認為，地產行業將步入新的長周期，行業的增長方式也會發生變化，將從過去依靠財務槓桿驅動增長的模式向穩定均衡高質量增長的模式轉變。本集團將順應時代發展需要，致力於探索人居業態創新，不斷升級國瑞產品，實現產品生態建設。未來，本集團將秉持區域深耕策略，採取積極靈活的銷售政策，以不斷改善的產品結構和優秀的產品質量吸引更多客戶，大力促進銷售的同時加強銷售回款的力度；此外還將持續優化債務結構、降低融資費用，提升集團核心競爭力，保證未來業績的可持續增長。

## 致謝

本人藉此機會代表董事會對公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心的謝意。過去一年，本集團的平穩發展，全賴公司管理層的領導，以及全體員工的貢獻。公司未來將繼續努力，為全體股東實現最大價值，帶來可觀的回報。

主席  
張章箏

中國深圳  
二零二一年四月十一日

# 管理層討論及分析



## 業務回顧

報告期內，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣18,532.2百萬元。本集團的收入為人民幣5,768.9百萬元。來自物業開發的收入為人民幣5,016.8百萬元。報告期內的毛利為人民幣1,045.5百萬元，剔除處置八家房地產項目公司的年內溢利約為人民幣255百萬元。

## 已簽約銷售額

報告期內，由於受到新型冠狀病毒肺炎疫情影響，上半年住宅產品銷售下滑，隨著中國境內疫情的好轉，集團銷售逐步恢復，本集團的已簽約銷售額約為人民幣18,532.2百萬元，已簽約總建築面積約為1,014,003平方米，已簽約平均售價為每平方米人民幣18,276.2元。

下表載列本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

城市	二零二零年		二零一九年	
	合約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約 銷售額的百分比 (百分比)	合約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約 銷售額的百分比 (百分比)
北京	8,945.4	48.3	11,040.0	46.2
海口	417.1	2.3	381.9	1.6
萬寧	135.8	0.6	54.4	0.2
廊坊	600.3	3.2	357.1	1.5
鄭州	95.2	0.5	95.6	0.4
瀋陽	349.2	1.9	853.4	3.6
佛山	3,019.2	16.3	2,307.5	9.7
汕頭	371.9	2.0	544.9	2.3
蘇州	1,301.6	7.0	2,040.9	8.5
崇明島	271.8	1.5	748.0	3.1
西安	664.6	3.6	308.9	1.3
貴州	88.2	0.5	454.7	1.9
無錫	247.7	1.3	670.2	2.8
重慶	408.4	2.2	742.2	3.1
石家莊	217.9	1.2	456.1	1.9
江門	493.1	2.7	513.4	2.2
天津	251.5	1.4	564.4	2.4
三亞	431.6	2.3	390.4	1.6
邯鄲	221.8	1.2	1,391.4	5.7
總計	18,532.2	100.0	23,915.4	100.0

## 管理層討論及分析

### 物業項目

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為7,347,542平方米，並擁有總建築面積9,598,769平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積933,596平方米；(b)開發中的總建築面積3,847,320平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積4,817,853平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零二零年十二月三十一日，本集團在北京、深圳、瀋陽、汕頭及佛山等七個城市核心地段擁有總建築面積769,516平方米的投資物業。

### 開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零二零年十二月三十一日的開發中項目及項目階段及持作未來開發的物業的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中		持作未來開發		擁有權權益 (%)
				可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)	
北京								
1	北京國瑞熙墅東	住宅	35,590	137,219	94,277	-	-	100
2	北京國瑞熙墅西	住宅	18,555	44,254	41,601	-	-	80
3	大興瀛海項目	住宅	63,030	203,071	193,912	111,601	-	80
4	豐台西鐵營	住宅	44,575	227,771	188,910	119,615	-	16
5	海澱翠湖	住宅	82,336	271,381	264,854	159,018	-	28
6	豐台小瓦窑	住宅	27,200	149,196	129,237	104,975	-	40.8
海口								
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	140,640	130,342	5,340	646,972	80
萬寧								
1	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	17,201	17,080	-	207,886	80

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中		持作未來開發		擁有權益 (%)	
				可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
廊坊									
1	永清國瑞城 (一期(部分)至二期)	住宅	410,569	87,194	48,682	-	782,877	-	80
2	永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	217,726	-	-	-	423,031	-	100
鄭州									
1	鄭州國瑞城 (八期、學校)	多用途	11,235	30,535	30,535	10,975	-	-	80
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	148,186	325,598	287,615	62,011	73,342	-	80
佛山									
1	佛山國華新都(二期)	住宅	16,237	18,033	16,413	-	-	-	44
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	79,311	310,420	220,237	44,272	-	-	80
3	佛山西樵	住宅	63,952	265,241	255,965	89,394	-	-	80
西安									
1	國瑞•西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	56,285	-	-	80
汕頭									
1	會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	53,688	-	-	100
2	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	314,224	-	-	38,749	-	100
深圳									
1	深圳•南山	商業	20,163	42,763	42,763	-	274,213	-	80
蘇州									
1	蘇州國瑞熙墅	多用途	51,205	132,561	124,725	48,287	-	-	80

## 管理層討論及分析

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中		持作未來開發		擁有權益 (%)	
				可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
<b>啟東</b>									
1	崇明島	住宅	1,211,544	321,438	292,722	292,600	761,358	-	72
2	蝶湖酒店	酒店	5,780	-	-	-	5,327	-	100
<b>無錫</b>									
1	國瑞洛社新城	住宅	20,945	61,648	60,399	65,982	-	-	39
<b>銅仁</b>									
1	國瑞智慧生態城項目	多用途	780,430	270,157	176,204	107,688	1,604,098	1,436,370	80
總計			4,683,893	3,847,320	2,964,201	1,331,731	4,817,853	1,436,370	
應佔總建築面積			3,631,301	2,802,771	2,054,232	825,402	3,886,795	1,149,096	

下表載列本集團投資物業截至二零二零年十二月三十一日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資的 總建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	實際租賃 建築面積 (平方米)	總租金收入	
					二零二零年 (人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	42,112	186.6	261.6
	寫字樓	8,520	6,930	4,174		
	停車場	26,324	26,324	21,779		
	零售商舖	33,032	29,546	15,278		
	四合院	7,219	7,219	4,340		
京禧閣	停車場	3,431	3,431	3,431		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	18,969	37.4	43.1
	零售商舖	3,170	3,170	2,594		
北京哈德門中心	商業	15,671	14,703	9,968	212.1	219.0
	寫字樓	75,171	69,830	66,557		
	停車場	29,040	23,917	3,792		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	10,916	20.8	23.6
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	22,026	5.1	7.6
	零售商舖	58,972	58,972	11,868		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	61,146	12.4	28.2
佛山國瑞升平商業中心	零售商舖	24,267	24,267	11,190	-	7.8
	停車場	10,722	10,722	-		
佛山國瑞升平商業中心*	零售商舖	225,531	-	-	-	-
	停車場					
深圳•南山*	寫字樓	42,763	-	-	-	-
海口國瑞城	寫字樓	32,876	32,876	31,598	38.5	17.6
<b>總計</b>		<b>769,516</b>	<b>446,176</b>	<b>280,592</b>	<b>512.9</b>	<b>608.5</b>

\* 目前正在建項目

## 管理層討論及分析

### 已竣工物業

下表載列本集團於二零二零年十二月三十一日的已竣工項目及項目階段的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售 或我們 使用的 建築面積 (平方米)	可供 出售的 建築面積 (平方米)	可供 持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)	
北京										
1	北京富貴園	多用途	87,075	507,857	47,314	4,489	29,316	421,779	9,447	91
2	北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	62,593	15,560	159,999	640,900	18,099	80
3	京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	-	3,431	24,931	1,309	80
4	北京哈德門廣場	商業	12,738	140,057	14,817	-	119,882	-	5,358	80
5	國瑞熙墅西	住宅	54,739	195,611	101,825	68,905	-	75,370	18,415	80
6	國瑞熙墅東	住宅	58,609	174,804	73,775	57,247	-	83,045	17,984	100
7	豐台西鐵營	住宅	21,074	107,686	105,286	-	-	-	2,400	16
海口										
1	海闊天空國瑞城	多用途	141,375	811,123	147,185	17,458	32,877	593,432	37,630	80
2	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	14,930	659	-	56,352	581	80
3	國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	506	506	-	20,068	1,085	80
4	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,971	1,824	1,824	-	18,867	1,281	80
萬寧										
1	萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	9,119	1,767	-	149,295	3,574	80
廊坊										
1	永清國瑞城 (一期(部分)、三期、 五期)	住宅	509,049	426,535	42,585	15,833	-	381,694	2,256	80
2	永清國瑞城(四期(部分))	住宅	176,023	667,852	143,902	83,566	-	523,950	-	100
鄭州										
1	鄭州國瑞城	多用途	472,992	803,762	79,196	2,625	-	679,722	44,844	80
瀋陽										
1	瀋陽國瑞城(一期至二期、 三期(部分)、四期及 五期(部分))	多用途	390,417	1,015,405	76,176	10,888	109,813	812,925	16,493	80

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售 或我們 使用的			可供 出售的		已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
				建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	持作投資的 建築面積 (平方米)				
佛山											
1	佛山國華新都 (一期及二期(部份))	住宅	104,576	498,012	88,353	77,142	-	341,085	68,574	44	
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	10,920	41,847	376	376	34,989	1,505	4,977	80	
汕頭											
1	國瑞園(一期)	多用途	14,161	33,795	1,988	1,988	-	31,649	158	100	
2	裕園	住宅	8,292	25,767	-	-	-	25,767	-	100	
3	星湖雅居	住宅	3,589	12,132	-	-	-	12,132	-	100	
4	雅仕園	住宅	9,472	48,054	56	56	-	47,223	775	100	
5	觀海居	住宅	25,922	171,450	44,347	10,664	-	125,514	1,589	100	
6	四季園	住宅	42,155	203,549	13,639	13,639	-	147,931	41,979	80	
7	國瑞園二期	住宅	14,482	78,619	563	563	-	66,690	11,366	80	
蘇州											
1	國瑞熙墅	多用途	22,991	109,007	45,096	45,096	-	63,724	187	80	
啟東											
1	蝶湖酒店	酒店	58,220	53,656	53,656	-	-	-	-	100	
無錫											
1	國瑞洛社新城	住宅	9,781	28,790	28,790	12,439	-	-	16,351	39	
總計			2,617,767	7,347,542	1,201,328	443,290	490,307	5,345,550	326,712		
應佔總建築面積			2,119,505	5,911,393	918,818	352,959	395,470	4,369,901	233,583		

## 管理層討論及分析

### 土地儲備

下表載列本集團於二零二零年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地儲備 總額	平均 土地成本
	尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積	總建築面積		(人民幣元/ 平方米)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
北京	458,830	1,032,891	–	1,491,721	15.5	16,189.3
海口	53,323	140,640	646,972	840,935	8.8	1,380.2
萬寧	1,767	17,201	207,886	226,854	2.4	332.1
廊坊	99,398	87,194	1,205,908	1,392,500	14.5	256.5
鄭州	2,625	30,535	–	33,160	0.3	405.5
瀋陽	120,700	325,598	73,342	519,640	5.4	591.9
佛山	112,507	593,693	–	706,200	7.4	4,665.7
西安	–	289,978	–	289,978	3.0	1,551.8
汕頭	26,911	501,023	38,749	566,683	5.9	1,072.5
深圳	–	42,763	274,213	316,976	3.3	2,673.7
蘇州	45,096	132,561	–	177,657	1.9	17,100.6
崇明島	–	321,438	766,685	1,088,123	11.3	1,007.0
無錫	12,439	61,648	–	74,087	0.8	5,939.0
銅仁	–	270,157	1,604,098	1,874,255	19.5	501.2
<b>總計</b>	<b>933,596</b>	<b>3,847,320</b>	<b>4,817,853</b>	<b>9,598,769<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>100</b>	<b>3,831.5</b>
<b>應佔總建築面積</b>	<b>748,429</b>	<b>2,802,771</b>	<b>3,886,795</b>	<b>7,437,995</b>		

附註：

- (1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未取得相關土地使用權證的1,436,370平方米規劃建築面積。
- (2) 該土儲面積不包含集團一級開發及舊改項目開發面積581.1萬平方米。

下表載列本集團於二零二零年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地儲備 總額
	尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
住宅	297,012	2,045,972	4,012,285	6,355,269	66.2
供出售的商業物業	58,909	533,301	364,459	956,669	10.0
持作投資或擬持作 投資的商業物業	490,306	268,294	–	758,600	7.9
酒店	–	72,948	5,327	78,275	0.8
停車位	64,336	436,369	117,974	618,679	6.4
附屬設施	23,033	175,528	279,059	477,620	5.0
醫院	–	314,224	38,749	352,973	3.7
其他	–	684	–	684	–
<b>總計</b>	<b>933,596</b>	<b>3,847,320</b>	<b>4,817,853</b>	<b>9,598,769<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>100</b>
<b>應佔總建築面積</b>	<b>748,429</b>	<b>2,802,771</b>	<b>3,886,795</b>	<b>7,437,995</b>	

附註：

(1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未取得相關土地使用權證的1,436,370平方米規劃建築面積。

(2) 該土儲面積不包含集團一級開發及舊改項目開發面積581.1萬平方米。

#### 一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

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

## 管理層討論及分析

### 北京舊改項目

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截止二零二零年十二月三十一日，四號及五號地已完成拆遷，正在推進入市工作。

### 深圳舊改項目

於二零一四年上半年，深圳市大潮汕建設有限公司(本集團之附屬公司)與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂城市更新合作協議，對西坑社區進行城市更新，項目規劃建築面積約3百萬平方米。本集團已完成西坑社區內土地權屬、常住人口、建築物信息等的普查工作、產業研究、城市更新規劃研究方案及意願徵集。一期項目範圍53萬平方米，規劃建築面積約140萬平方米，於二零一八年十二月十四日取得龍崗區政府領導小組會批准，二零一八年十二月三十日完成計劃公告，納入《二零一八龍崗區城市更新計劃第九批計劃》完成立項，於二零一九年二月底進一步獲得政府的項目批覆。二零一九年五月三十日完成第一更新單元的專項規劃報文。二零二零年三月，國家發改委批覆通過地鐵16號線二期工程(大運-西坑段)建設規劃。地鐵16號線二期西坑站位於第一更新單元範圍內。本集團已結合西坑站調整專項規劃方案，正在報審查部門審核。同時結合政府地鐵拆遷工作安排，本集團已全面啟動第一更新單元的拆遷談判工作。後續將啟動其他單元立項工作。

## 財務回顧

### 收入

報告期內，本集團收入由二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣8,093.2百萬元減少至二零二零年的人民幣5,768.9百萬元。

報告期內的物業開發收入由二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣7,256.7百萬元減少至二零二零年的5,016.8百萬元。該減少乃主要由於受新冠肺炎疫情影響，本集團若干物業項目開發進度及物業交付有所延期，導致收入遞延確認。

### 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一九年的人民幣5,954.5百萬元減少至二零二零年的人民幣4,723.4百萬元。

本集團的物業開發成本由二零一九年的人民幣5,684.2百萬元減少至二零二零年的人民幣4,472.0百萬元。該減少乃主要由於本集團報告期內交付的物業建築面積減少所致。

### 毛利

報告期內，本集團的毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,138.7百萬元減少為人民幣1,045.5百萬元。

該減少乃主要由於受新冠肺炎疫情影響，本集團若干物業項目開發進度及物業交付有所延期，導致房地產結轉毛利下滑所致。

### 淨利潤

淨利潤由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,219.6百萬元減少至報告期內剔除處置八家房地產項目公司業務影響後的年內溢利約為人民幣255百萬元。該減少乃主要由於受新冠肺炎疫情影響，本集團部分商品房開發進度放緩，導致房地產結轉毛利下滑。報告期內本集團持有商業物業的運營亦受到疫情一定程度影響，並且本集團於疫情期間減免租戶租金，導致當期公允價值變動收益下降。

### 投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一九年的人民幣1,061.4百萬元減少至二零二零年的人民幣315.0百萬元。該減少乃主要由於本集團持有商業物業的運營亦受到疫情一定程度影響，並且本集團於疫情期間減免租戶租金，導致報告期公允價值變動收益下降。

### 其他收益及虧損

報告期內的其他收益為人民幣0.6百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度的其他收益為人民幣4.9百萬元，該減少主要為報告期內本集團於二零二零年十二月份終止八家房地產項目公司的增資業務產生的損失人民幣122.1百萬元，以及二零二零年度出售投資性物業產生的收益人民幣182.5百萬元和個別項目存貨產生減值而二零一九年度無存貨減值所致。

### 其他收益

其他收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣176.3百萬元增加11.9%至報告期內的人民幣197.2百萬元。主要是由於本年度確認與聯營公司和合營公司的資金佔用收益。

### 分銷及銷售費用

分銷及銷售費用由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣305.9百萬元減少至報告期內的人民幣273.5百萬元。該減少乃主要由於報告期內本集團上綫網上售樓平台「瑞房網」進行房屋銷售而減少了營銷推廣費使得分銷及銷售費用減少所致。

### 行政開支

行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣556.8百萬元減少16.0%至報告期內的人民幣467.7百萬元。該減少主要是由於報告期內本集團通過組織架構調整及優化使得經營質量有所提升，從而減少了行政開支。

### 融資費用

融資費用由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣404.7百萬元減少38.7%至報告期內的人民幣248.0百萬元。該減少主要是受益於本年度5.55億美金優先票據產生匯兌收益以及報告期內有息負債規模減少人民幣3,925.1百萬元使得融資費用減少人民幣256.3百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣826.6百萬元減少至報告期內的人民幣383.1百萬元，主要是由於除稅前溢利減少。報告期內，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣270.4百萬元及人民幣243.8百萬元。

## 管理層討論及分析

### 綜合收益總額

本集團的綜合收益總額由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,222.5百萬元減少至報告期內的人民幣132.8百萬元。該減少乃主要由於以上提及因素所致。

### 流動資金、財務及資金來源

#### 現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘由二零一九年十二月三十一日的人民幣2,216.2百萬元減少至約為人民幣1,896.1百萬元。

#### 借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣23,518.5百萬元，包括銀行借款人民幣16,083.7百萬元、來自信託融資安排的借款人民幣386.3百萬元、其他借款人民幣2,782.0百萬元、公司債券人民幣510.8百萬元及優先票據人民幣3,755.7百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團銀行及信託借款結餘總額的1.6%，而於二零一九年十二月三十一日為18.4%。

#### 抵押資產

本集團的若干借款由持作開發／開發中的物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款擔保，或同時以上述多項擔保。於二零二零年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣39,473.3百萬元。

#### 財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如中國其他物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零二零年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣6,769.1百萬元。除本年報所披露者外，本集團於二零二零年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

#### 外匯風險

本集團絕大部份營業活動均於中國進行，大部分交易以人民幣計值。截止二零二零年十二月三十一日，本公司即存餘額為5.55億美元的優先票據。鑑於發行有關美元優先票據，本集團將面臨人民幣兌美元所產生的外匯風險。

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

### 出售附屬公司

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

鑒於七家目標公司、石家莊國慶的項目多位於三四線城市，市場受政策影響波動較大，本公司計劃將分散在三四線城市的投資轉移到北京和深圳等核心城市，且公司現有北京祈年大街和深圳西坑項目在我司長期運作下，已經逐步成熟，且項目素質十分優質，投資保值增值能夠得到很好保證。經本公司董事會審慎考慮後，以及本公司股東於二零二零年十二月十四日的股東特別大會決議通過，本公司與七家目標公司、石家莊國慶及彼等各自現有股東訂立八份終止協議，以終止增資安排。自二零二零年十二月十四日，七家目標公司及石家莊國慶不再是本集團的附屬公司。

### 出售事項

於二零二零年八月七日，本公司的間接全資附屬公司與汕頭市慶滄商業管理有限公司（「慶滄商業管理」）及汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司（「目標公司」）訂立股權轉讓協議，據此本公司的間接全資附屬公司同意出售及慶滄商業管理同意收購目標公司90%權益，交易代價為人民幣540,000,000元。交易完成後，本公司不再持有目標公司任何股權。詳情請見本公司日期為二零二零年八月七日有關出售目標公司90%股權的公告。

### 重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本年報所披露者外，截至本年報刊發日期，本集團並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有約737名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣335.6百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

### 悉數贖回二零二零年三月二十一日到期300,000,000美元的7%優先票據

二零二零年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零二零年三月二十一日到期票據未償還部份，有關悉數贖回二零二零年三月二十一日票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二零年三月二十三日的公告內。

### 悉數贖回二零二零年六月七日到期100,000,000美元的10.0%優先票據

二零二零年六月，本公司悉數贖回了於二零二零年六月七日到期的100,000,000美元的10.0%優先票據，完成贖回後，該票據被悉數註銷，且無任何已發行而尚未償還的二零二零年六月七日到期的100,000,000美元的10.0%優先票據。

### 報告期後事項

二零二一年一月二十五日，本公司成功發行於聯交所上市的二零二四年到期323,745,000美元的14.25%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年一月十二日、一月十八日、一月二十一日、一月二十五日及一月二十六日刊發的公告內。

二零二一年三月一日，本公司完成以現金贖回二零二二年到期的13.5厘優先票據「二零二二年票據」部分持有人行使贖回選擇權的二零二二年票據之本金總額為149,500,000美元另加至贖回選擇權日之應計利息合共159,591,000美元。於贖回完成後，二零二二年票據仍然剩餘本金4,900,000美元仍未償還。有關贖回部分二零二二年票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年三月一日的公告內。

### 末期股息

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

# 董事及高級管理層履歷

## 執行董事

張章筭先生或張主席，64歲，本集團創辦人及控股股東之一，亦兼任本公司的董事長、總裁及提名委員會主席，並為北京國瑞興業房地產控股有限公司（「新北京國瑞」）主席。張主席擁有逾20年的房地產開發、管理及運營經驗。彼於一九八八年創辦汕頭花園企業有限公司，一九九四年四月創立本集團，其後一直領導本集團開發房地產專案；於一九九九年企業總部遷入北京，成立北京國瑞興業地產股份有限公司（「原北京國瑞」）。張主席亦為中國人民政治協商會議北京市委員會委員、北京潮人海外聯誼會會長、中國僑商聯合會副會長、北京市老齡產業協會副會長、汕頭市星河獎基金會永遠榮譽會長。張主席榮獲建設部和商務部共同頒布的「中國城市建設傑出人物獎」、「北京市優秀中國特色社會主義事業建設者」、「中國優秀企業家」及榮獲「慈善優秀個人」等稱號。

阮文娟女士，42歲，張主席的配偶，為本公司執行董事、副總裁、薪酬委員會成員及內部監控委員會成員，並任新北京國瑞董事。阮女士於二零零零年一月加入本集團，負責汕頭花園集團有限公司（「花園集團」）的財務管理工作。彼自二零零四年起曾先後擔任原北京國瑞財務經理及財務總監。於二零零六年八月，阮女士獲委任為原北京國瑞董事兼副總裁，主要負責本集團的成本管理及財務管理事宜。阮女士於二零零四年九月完成了清華大學房地產高級工商管理碩士項目。

張瑾女士，37歲，張主席的女兒，為本公司執行董事兼副總裁，並任新北京國瑞董事。張女士於二零零六年八月加入本集團，擔任原北京國瑞主席助理。自二零零八年八月，張女士任原北京國瑞副總裁，主要負責商業物業管理及運營工作。彼亦任北京國瑞興業商業管理有限公司（「國瑞商業管理」）執行董事及北京銀和國瑞商業投資有限公司主席。張女士於二零零七年八月畢業於澳大利亞霍姆斯學院，主修工商管理專業。其亦於二零零七年五月於哈佛大學進修國際房地產高級領導課程、於二零零八年一月於香港大學進修全球化城市與地產運營商課程及於二零零八年四月於劍橋大學進修全球化企業家發展課程。張女士亦於二零零八年被CIHAF中國房地產主流媒體聯盟評為「中國房地產百傑」、於二零一零年被中購聯購物中心發展委員會評為「中國購物中心2010年度職業精英」、於二零一三年被中國商業地產行業發展論壇評為「中國商業地產影響力人物」。張女士亦擔任北京市東城區商業聯合會副會長、中國商業地產聯盟理事、中國國際中小企業聯合會副會長及中國人民政治協商會議北京市東城區委員會委員。

## 董事及高級管理層履歷

林耀泉先生，54歲，張章笋先生(本公司主席)的妹夫，為本公司執行總裁。林先生於二零零四年八月加入本集團，並自二零零九年九月起擔任北京國瑞興業地產股份有限公司副總裁及汕頭區區域總經理。

董雪兒女士，43歲，為本公司執行董事兼財務總監。董女士於一九九七年十月加入本集團，曾於一九九七年十月至二零零三年一月期間擔任汕頭國瑞企業管理有限公司總帳會計，於二零零三年二月至二零零八年七月期間擔任原北京國瑞主管會計，並於二零零八年八月至二零一零年二月期間擔任瀋陽大東方置業有限公司財務總監。自二零一零年三月起，董女士擔任原北京國瑞的財務總監，負責包括(但不限於)資金管理、貸款管理、資產管理及會計核算等整體財務管理。董女士於二零零六年七月獲對外經濟貿易大學頒發會計專業大專文憑。

李斌先生，49歲，為本公司執行董事兼副總裁，已於二零二一年四月十一日辭任。李先生於一九九七年七月加入本集團，曾先後任職花園集團採購經理、行銷經理及公關經理、海南國瑞房地產開發有限公司副總經理、瀋陽大東方置業有限公司董事長、本公司主席秘書及主席助理。彼自二零零二年於原北京國瑞任職，曾擔任監事會主席。李先生還擔任北京市東城區工商聯前門分會副主席、北京潮人海外聯誼會副會長、北京市東城區第十六屆人大代表。李先生於二零零六年七月完成北京國際商務學院工商管理課程。

## 獨立非執行董事

羅振邦先生，54歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及內部控制委員會成員。羅先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。羅先生為立信會計師事務所(特殊普通合夥)的董事及管理合夥人。彼自二零零四年十二月起出任中國航天國際控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股票代碼：00031)的獨立非執行董事、自二零一二年十一月起出任京投軌道交通科技控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股票代碼：1522)。於二零零八年五月加入立信會計師事務所(特殊普通合夥)前，羅先生曾先後於多間會計師行工作，分別為寧夏會計師事務所、中洲會計師事務所、中天信會計師事務所及天華會計師事務所。彼亦於二零零一年一月至二零零二年十二月期間出任中國信達資產管理股份有限公司的監事，以及於二零零三年一月至二零零四年十二月期間出任中國長城資產管理公司的監事。彼亦於二零零一年至二零零四年出任寧夏中銀絨業股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：982)的獨立董事、於二零零二年至二零零八年期間出任長征火箭技術股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600879)的獨立董事、於二零零二年至二零零五年期間出任寧夏東方鋁業股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：962)的獨立董事、於二零零四年至二零零五年期間出任寧夏銀星能源股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：862)的獨立董事，以及於二零一零年至二零一一年出任中航重機股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600765)的獨立董事、自二零一三年六月起至二零一九年六月出任新疆金風科技股份有限公司(一家於聯交所及深圳證券交易所上市的公司，港股代碼：2208，深股代碼：002202)以及自二零一四年一月起至二零一九年十二月出任神州數碼信息服務股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000555)的獨立董事。羅先生於一九九五年一月獲財政部授予執業會計師專業資格，並於一九九七年七月獲財政部及中國證監會授予證券及期貨行業執業會計師的專業資格。彼於一九九一年六月畢業於蘭州商學院，主修企業管理，並於二零零七年七月取得澳大利亞國立大學(Australia National University)企業管理與創新碩士學位。

賴思明先生，63歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。賴先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。賴先生分別於一九八三年六月及一九八四年八月成為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。於一九九九年四月，賴先生成為香港測量師學會的資深會員。賴先生是一位專業測量師，在物業領域擁有豐富的經驗。於一九八零年九月至一九九四年二月以及一九九七年八月至二零零二年六月期間，賴先生任職於簡福飴測量行(於一九八零年稱為F.Y. Kan & Partners)，其為一家國際物業顧問公司，負責提供物業顧問服務。賴先生自一九九八年八月起擔任冠亞商業集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股票代碼：104)的獨立非執行董事。賴先生亦曾於二零零二年五月至二零零三年三月期間出任新銀集團有限公司(聯交所上市公司，股票代碼：988)的獨立非執行董事。賴先生曾擔任香港測量師學會產業測量組的副主席，為期兩年(產業測量組理事會：二零零一年至二零零三年)。賴先生於二零零一年十一月獲香港中文大學頒發工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷

陳靜茹女士，56歲，為本公司獨立非執行董事、內部監控委員會主席及審核委員會成員。陳女士於二零一四年六月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士為德恒律師事務所的全球合夥人。陳女士自一九九三年起任職德恒律師事務所，在企業及證券方面擁有豐富經驗。陳女士同時出任中銀國際證券股份有限公司外聘內核委員。陳女士於一九九三年三月獲中華人民共和國司法部律師資格委員會授予專業律師資格。彼於一九八五年七月及一九九零年十二月獲南開大學頒發法律學士學位及碩士學位。

### 高級管理層

郝振河先生，66歲，為本公司副總裁及廊坊國瑞投資有限公司總經理。郝先生於二零零一年七月加入本集團，曾先後擔任原北京國瑞辦公室主管、策劃發展部主管、北京國瑞物業服務有限公司(「國瑞服務」)總經理及原北京國瑞副總裁。加入本集團之前，郝先生自一九七一年四月至二零零一年四月曾任職中共中央對外聯絡部幹部。郝先生於一九九二年七月獲中國記協新聞學院頒發新聞學大專文憑。

孫曉東先生，51歲，為本公司副總裁。孫先生於二零一四年加入本集團，在專案管理和房地產運營等方面擁有逾10年的工作經驗。加入本集團前，孫先生曾任職於清華同方核技術股份有限公司及龍湖地產有限公司、香江國際中國地產有限公司等知名地產公司。孫先生畢業於中國人民大學工商管理專業，獲學士學位，並持有高級工程師職稱，國家註冊造價師、房地產估價師資格。

閻雙先生，39歲，為本公司北京祈西項目的總經理。閻先生於二零零四年三月加入本集團，其後曾先後擔任本集團多個職位，分別於二零零四年三月至二零零五年二月擔任國瑞興業(北京)實業股份有限公司安保主管；於二零零五年二月至二零零九年九月擔任國瑞服務副總經理；於二零零九年九月至二零一二年三月，擔任國瑞商業管理的副總經理；及於二零一二年三月至今擔任原北京國瑞主席助理及總裁辦公室主管。閻先生於二零一一年六月獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發《物業管理師資格證書》。閻先生目前於西安電子科技大學網絡與持續教育學院攻讀工商管理大專文憑。

鄭瑾女士，38歲，為本公司董事會秘書兼聯席公司秘書。鄭女士於二零一零年一月加入本集團，並分別自二零一零年十月起及二零一三年二月起擔任原北京國瑞資金與財務管理中心副總監及運營與工程管理中心副總監。加入本集團前，鄭女士自二零零七年七月至二零一零年一月於畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)擔任助理經理，負責審計工作。鄭女士於二零零九年八月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格。鄭女士於二零零四年七月獲中央財經大學頒發工程管理學士學位元，並於二零零七年六月獲中央財經大學頒發金融碩士學位。

### 聯席公司秘書

鄭瑾女士，38歲，為本公司聯席公司秘書。鄭女士的履歷請參閱「董事及高級管理層履歷」一節。

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

# 董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至報告期內的年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

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

## 業務回顧

本集團於報告期內的業務回顧及表現討論和分析，以及與財務表現及財務狀況相關的重大因素載於本年報第8至22頁「管理層討論及分析」一節。本集團採用財務關鍵表現指標對本年度內表現進行的分析載於本年報第2頁。上述章節構成本報告的一部份。本集團財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註50。

## 環保政策及表現

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

## 遵守法律法規

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

## 主要風險及不明朗因素

### 與中國房地產行業有關的風險

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

### 與外匯有關的風險

本集團絕大部份收益及支出以人民幣計值，而本集團就其股份支付的任何股息將為港元。人民幣兌美元或港元的價值可能會發生波動，並受到(其中包括)政治及經濟環境變動以及中國外匯體制及政策的影響。於報告期內的詳細內容請見綜合財務報表附註50中的「外匯風險」說明。

## 與持份者的關係

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

### 董事、高級管理層及僱員

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

### 客戶

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

## 董事會報告

### 供應商

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

### 監管機構

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

### 股東

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

### 未來業務發展

未來業務發展載於本年報第3至7頁的主席報告。主席報告構成本報告的一部份。

### 分部資料

本集團於報告期內按主要業務劃分的表現分析載於綜合財務報表附註6。

### 業績及股息

本集團於報告期內的業績載於第64至65頁的綜合損益及其他綜合收益表。

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

## 股東週年大會

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二一年六月三十日舉行，而股東週年大會通告將按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的方式刊發及寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席於二零二一年六月三十日舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二一年六月二十五日至二零二一年六月三十日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件應不遲於二零二一年六月二十四日下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理登記。

## 財務概要

本集團過去五個財政年度的財務業績、資產及負債以及權益的概要載於本年報第188頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表一部分。

## 股本及購股權

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

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

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註18。

## 投資物業

本集團投資物業於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 董事會報告

### 儲備

本集團儲備報告期內的變動詳情載於本年報第68至69頁的綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

截至二零二零年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為人民幣1,077百萬元。

### 銀行貸款及信託借款

本集團於二零二零年十二月三十一日的銀行貸款及信託借款詳情載於綜合財務報表附註38。

### 董事及聯席公司秘書簡介

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

#### 執行董事：

張章筭先生(主席)

阮文娟女士

張瑾女士

林耀泉先生

董雪兒女士

李斌先生(於二零二一年四月十一日辭任)

#### 獨立非執行董事：

羅振邦先生

賴思明先生

陳靜茹女士

執行董事及獨立非執行董事獲委任期為三年。

本公司董事及聯席公司秘書簡介載於本年報第23至27頁。在股東週年大會上張章筭先生、羅振邦先生及陳靜茹女士將退任並合資格膺選連任。

### 許可彌償保證條文

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

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

### 獨立非執行董事的獨立性

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

### 董事服務合約

執行董事張章筭先生、阮文娟女士及張瑾女士已於二零二零年七月七日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

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

執行董事李斌先生(於二零二一年四月十一日辭任)及董雪兒女士已於二零一九年六月十四日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於二零二零年七月七日與本公司訂立委任函，期限為期三年，並可根據委任函各自的條款予以終止。

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

### 董事於競爭業務的權益

除本年報所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

### 管理合約

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

### 股票掛鈎協議

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

### 主要客戶及供應商

於報告期內，向本集團最大供應商所作採購額佔本集團採購總額的約16.6%，而自本集團五大供應商所作採購額則佔本集團年內採購總額少於30.0%。

於報告期內，向本集團最大客戶所作銷售額佔本集團收益總額的約9.4%，而向本集團五大客戶所作銷售額則佔本集團年內收益總額少於30.0%。

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

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司股份的權益

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

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

**(b) 於本公司相關股份的權益**

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

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

**(c) 於相聯法團的股份權益**

董事姓名	權益性質	相關法團名稱	持股概約百分比
張主席	實益擁有人	通和	100%

(d) 於本公司債券中的權益

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

董事	權益性質	所持本公司 債券總額	於二零二零年 十二月三十一日 佔二零二二年 優先票據權益 概約百分比
張主席 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	美金5,000,000元	1.10% <sup>(2)</sup>
阮文娟	配偶權益	美金5,000,000元	1.10% <sup>(2)</sup>

附註：

(1) 通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的債券權益。

(2) 權益比例乃根據二零二二年優先票據本金總額計算。

於本公司及其相關法團股份及相關股份的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉，擁有任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 主要股東權益及股份淡倉

於二零二零年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置的權益登記冊，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

### 於本公司股份的權益

主要股東姓名或名稱	權益性質	股份數目	佔本公司權益的 概約百分比
張主席 <sup>(1)</sup>	受控制公司的權益	3,397,713,570	76.45%
	配偶權益	3,500,000	0.08%
通和	實益擁有	3,397,713,570	76.45%

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

## 董事及控股股東於交易、安排或合約的重大權益

除下文「非豁免持續關連交易」一節所披露的交易及本年報綜合財務報表附註51所披露的重大關聯方交易外，於年末或報告期內的任何時間，本公司控股公司或其任何附屬公司並無訂立任何董事或其關連實體或本公司任何控股股東於當中擁有重大權益(不論直接或間接)而對本集團業務而言屬重大的其他交易、安排或合約。

## 關連交易－終止增資安排

二零一七年八月三十一日，本公司的全資附屬公司汕頭花園集團有限公司(「花園集團」)，簽訂了七份收購七家房地產公司10%股權的協議，即廣東宏泰國通地產有限公司、廣東國慶地產有限公司、天津天富融盛房地產開發有限公司、三亞景恒置業有限公司、邯鄲市國夏房地產開發有限公司、重慶國慶房地產開發有限公司和江門映暉灣房地產有限公司(「七家目標公司」)。於二零一八年四月二十七日，本公司與這些公司及其現有股東簽訂了七項額外的增資協議，以(其中包括)對這七家目標公司進一步資本投入。於二零一八年十一月二十三日，北京國興萬訊科貿諮詢有限公司(本公司的全資附屬公司)簽訂增資協議，認購石家莊國慶房地產開發有限公司(「石家莊國慶」)51%股權。

於二零二零年十一月二十三日，本公司與七家目標公司及石家莊國慶以及彼等各自現有股東訂立八份終止協議，以終止增資安排。終止增資安排已於二零二零年十二月十四日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。

七家目標公司及石家莊國慶透過持有逾30%股權而為張章僑先生的聯繫人。張章僑先生為張主席的胞弟。因此，根據上市規則第十四A章，七家目標公司及石家莊國慶均為本公司的關連人士，而終止協議及其項下擬進行的交易均構成本公司的關連交易。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月二十三日、二零二零年十二月十四日之公告及日期為二零二零年十一月二十七日之通函。

### 非豁免持續關連交易

#### 1. 與北京國瑞物業服務有限公司(「國瑞服務」)訂立的物業管理服務框架協議

於二零二零年九月二十九日，本公司與國瑞服務就本公司聘請國瑞服務提供物業管理相關服務訂立物業管理服務框架協議。於訂立物業管理服務框架協議之日，汕頭市國瑞置業投資有限公司及本公司執行董事張瑾女士分別間接持有國瑞服務90%及10%的股權，而本公司主席兼控股股東張章筭先生持有汕頭市國瑞置業投資有限公司100%的股權。因此，根據上市規則第14A章，國瑞服務為本公司之關連人士，而物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司之持續關連交易。經測算，物業管理服務框架協議項下交易之年度上限適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。有關該持續關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零二零年九月二十九日的公告中披露。

國瑞服務於截至二零二零年十二月三十一日止年度向本集團收取的費用總額為人民幣26.04百萬元，並無超過該項交易二零二零年的年度上限人民幣74.89百萬元。

#### 2. 與商管服務集團(定義見下文)訂立的八份商業管理服務協議

於二零二零年九月二十九日，本集團的成員與北京國瑞興業商業管理有限公司、佛山市銀和瑞興商業管理有限公司、瀋陽國瑞興達企業管理有限公司、西安瑞和興達商業管理有限公司及海南國瑞興業商業管理有限公司(合稱「商管服務集團」)就本集團聘請商管服務集團提供商業管理相關服務分別訂立八份商業管理服務協議。

於訂立八份商業管理服務協議之日，北京國瑞興業商業管理有限公司由北京銀和國瑞商業投資有限公司（「北京銀和」）及張瑾女士分別持有99.8%及0.2%的股權，瀋陽國瑞興達企業管理有限公司、佛山市銀和瑞興商業管理有限公司、西安瑞和興達商業管理有限公司及海南國瑞興業商業管理有限公司均由北京銀和間接持有100%的股權，而張瑾女士的母親李杏珍女士及妹妹張小千女士分別持有北京銀和90%及10%的股權。因此，根據上市規則第14A章，商管服務集團均為本公司之關連人士，而八份商業管理服務協議項下的交易均構成本公司之持續關連交易。經合併測算，八份商業管理服務協議項下交易之年度上限適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。有關該持續關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零二零年九月二十九日的公告中披露。

商管服務集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度向本集團收取的費用總額為人民幣36.69百萬元，並無超過該項交易二零二零年的年度上限人民幣145.73百萬元。

### 獨立非執行董事及核數師的確認

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

董事會確認，除上文披露者外，綜合財務報表附註51所載關聯方交易概不構成上市規則第14A章項下的非豁免關連交易或持續關連交易。除上文披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立須根據上市規則於本年報披露或不遵守上市規則第14A章的任何關連及持續關連交易。

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

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

### 不競爭承諾

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

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

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

### 酬金政策

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

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

### 首次公開發售前購股權計劃

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

於二零一四年六月十六日或之前向54名承授人行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權後可予發行的股份總數為67,076,800股股份，相當於本公司於二零二零年十二月三十一日已發行股本約1.51%。除於二零一四年六月十六日或之前已獲授出的購股權外，於上市日期(即二零一四年七月七日)或之後概無根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權及規管進一步授出購股權的條款亦從而被移除。根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使價為2.38港元的60%。已授出的購股權已分別於上市日期(即二零一四年七月七日)的首個、第二個及第三個週年分三個相等批次歸屬。所有購股權將於授出日期起七年後屆滿。首次公開發售前購股權計劃的有效期限為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

首次公開發售前購股權計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註43。

## 首次公開發售後購股權計劃

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

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

根據首次公開發售後購股權計劃，本公司分兩批向若干合資格參與者授出購股權以認購合共98,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約2.21%)，截至二零二零年十二月三十一日均已失效。於二零二零年十二月三十一日，本公司首次公開發售各購股權計劃概無已授出但尚未行使的購股權。

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

### 股份獎勵計劃

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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無根據股份獎勵計劃授出其他股份。

除張嬋娟女士外，上文披露的其他獲選人士為上市規則界定的本集團關連人士。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

### 優先購買權

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

### 企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)內所載守則條文，而偏離守則條文第A.2.1條的情況已於本年報的企業管治報告內陳述。有關本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第44至57頁的企業管治報告內。

### 足夠公眾持股量

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

## 報告期後事項

二零二一年一月二十五日，本公司成功發行於聯交所上市的二零二四年到期323,745,000美元的14.25%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年一月十二日、一月十八日、一月二十一日、一月二十五日及一月二十六日刊發的公告內。

二零二一年三月一日，本公司完成以現金贖回二零二二年到期的13.5厘優先票據(「二零二二年票據」)部分持有人行使贖回選擇權的二零二二年票據之本金總額為149,500,000美元另加至贖回選擇權日之應計利息合共159,591,000美元。於贖回完成後，二零二二年票據仍然剩餘本金4,900,000美元仍未償還。有關贖回部分二零二二年票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年三月一日的公告內。

## 慈善捐款

於報告期內，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣1.1百萬元。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行一直擔任本公司於報告期內的核數師。於過去三年內任何一年，本公司並無更換核數師。

## 建議徵詢專業稅務意見

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

承董事會命  
主席  
張章筭

中國深圳，二零二一年四月十一日

# 企業管治報告

董事會欣然呈報載於本公司於報告期內的本企業管治報告。

## 企業管治常規及其他資料

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

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身企業管治守則。根據本公司目前的組織架構，張章筍先生（「張主席」）是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、發展、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。於二零二零年十二月三十一日，董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當高的獨立性。除本年報所披露者外，於報告期內，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 董事會

### 職責

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

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

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

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

### 董事會組成

於二零二零年十二月三十一日，董事會由六名執行董事(即張章筭先生、阮文娟女士、張瑾女士、林耀泉先生、董雪兒女士及李斌先生)及三名獨立非執行董事(即羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士)組成。於二零二一年四月十一日，李斌先生辭任本公司執行董事。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

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

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

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

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

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

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

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

### 董事培訓及持續專業培訓

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

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

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

### 主席及總裁

根據企業管治守則第A.2.1條守則規定，主席及行政總裁的角色應分離且由不同人士擔任。根據本公司現有的組織架構，張章筭先生為我們的董事會主席兼總裁。憑藉於房地產行業的豐富經驗，董事會認為，將主席與總裁的角色歸屬於同一人士對本集團的業務前景及管理有利。權力與授權的平衡由包括富有經驗及高素質人員在內的高級管理層及董事會的運作予以保障。於二零二零年十二月三十一日，董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此，其於組成方面具有極強的獨立性。

### 董事的委任及重選

執行董事張章筍先生、阮文娟女士及張瑾女士已於二零二零年七月七日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

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

執行董事李斌先生(已於二零二一年四月十一日辭任)及董雪兒女士已於二零一九年六月十四日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於二零二零年七月七日與本公司訂立委任函，期限為期三年，並可根據委任函各自的條款予以終止。

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

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

在應屆股東週年大會上，張章筍先生、羅振邦先生及陳靜茹女士將退任並合資格膺選連任。

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

### 董事會會議

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

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

於報告期內，董事會曾舉行九次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筍先生	09/09
阮文娟女士	09/09
張瑾女士	09/09
林耀泉先生	09/09
董雪兒女士	09/09
李斌先生	09/09
羅振邦先生	09/09
賴思明先生	09/09
陳靜茹女士	09/09

### 進行證券交易的標準守則

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

### 董事會的授權

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

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

### 企業管治職能

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

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

### 股東大會

於報告期內，二零二零年六月十一日及二零二零年十二月十四日分別各舉行兩次股東大會，各董事出席該大會的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	2/2
阮文娟女士	2/2
張瑾女士	2/2
林耀泉先生	2/2
董雪兒女士	2/2
李斌先生	2/2
羅振邦先生	2/2
賴思明先生	2/2
陳靜茹女士	2/2

## 董事委員會

### 提名委員會

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

提名委員會的主要職責包括：

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

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

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

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

於報告期內，提名委員會曾舉行二次會議及提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	2/2
羅振邦先生	2/2
賴思明先生	2/2

提名委員會已考慮本公司已採納的董事會成員多元化政策，並亦評估獨立非執行董事的獨立性及就重新委任阮文娟女士、張瑾女士、董雪兒女士及李斌先生為本公司執行董事及賴思明先生為獨立非執行董事向董事會作出建議。

### 薪酬委員會

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

薪酬委員會的主要職責包括：

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

薪酬委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

## 企業管治報告

於報告期內，薪酬委員會曾舉行二次會議及薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
賴思明先生	2/2
阮文娟女士	2/2
羅振邦先生	2/2

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

本公司高級管理層4名成員(其履歷載於本年報第26頁至第27頁)於報告期內薪酬範圍詳情載列如下：

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

### 審核委員會

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

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

於報告期內，審核委員會曾舉行三次會議及審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
羅振邦先生	3/3
賴思明先生	3/3
陳靜茹女士	3/3

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

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

#### 內部監控委員會

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

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

## 企業管治報告

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

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

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

### 董事及五名最高薪人士的薪酬

有關董事及五名最高薪僱員薪酬的詳情，已載於綜合財務報表附註13。

### 董事有關財務報表的財務申報責任

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

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

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

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

## 風險管理及內部監控

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

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

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

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

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

## 核數師酬金

於報告期內，應付予外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行的審計服務及其他服務費用(包括但不限於審閱中期業績及初步公告的工作)分別為人民幣6.1百萬元及人民幣1.5百萬元。

### 聯席公司秘書

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

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

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

### 股息政策

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

### 與股東的溝通及投資者關係

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

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

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

## 股東權利

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

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

## 召開股東特別大會及提呈建議

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

## 向董事會提出查詢

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

## 組織章程文件更改

於報告期內，本公司的組織章程文件並無任何重大更改。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

張章筭先生(主席)  
阮文娟女士  
張瑾女士  
林耀泉先生  
董雪兒女士  
李斌先生(於二零二一年四月十一日辭任)

### 獨立非執行董事

羅振邦先生  
賴思明先生  
陳靜茹女士

### 聯席公司秘書

鄭瑾女士(註冊會計師)  
鄺燕萍女士(FCIS, FCS)

### 授權代表

張章筭先生  
鄭瑾女士

### 審核委員會

羅振邦先生(委員會主席)  
賴思明先生  
陳靜茹女士

### 薪酬委員會

賴思明先生(委員會主席)  
阮文娟女士  
羅振邦先生

### 提名委員會

張章筭先生(委員會主席)  
羅振邦先生  
賴思明先生

### 內部監控委員會

陳靜茹女士(委員會主席)  
阮文娟女士  
羅振邦先生

### 核數師

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

### 主要往來銀行

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

## 法律顧問

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

## 註冊辦事處

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

## 香港主要辦事處

香港  
灣仔港灣道25號海港中心28樓2802室

## 中華人民共和國主要辦事處

中國  
北京市東城區  
崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔

## 開曼群島主要股份過戶登記處

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

## 香港股份過戶登記分處

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

## 上市資料

### 股份上市

本公司的普通股  
香港聯合交易所有限公司  
股份代號：02329

### 優先票據上市

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：05834

## 網站

<http://www.glorpty.com>

# 獨立核數師報告

# Deloitte.

# 德勤

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

## 意見

我們已審計列載於第64頁至第187頁國瑞置業有限公司(於開曼群島以「Glory Land Company Limited」(國瑞置業有限公司))的名稱註冊成立，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

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

## 關鍵審計事項

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

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

#### 投資物業的估值

我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項，原因是 貴集團採納多項具有重大不可觀察輸入數據之估值技術，有關因素均屬於判斷性質。該等輸入數據的任何變動均可能會對公允價值造成重大影響。管理層在獨立合資格外部估值師的協助下釐定 貴集團於二零二零年十二月三十一日的投資物業的公允價值。

有關投資物業及相關主要估值不確定性的詳情分別載於綜合財務報表附註17及4。

#### 物業銷售收入

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

有關物業銷售收入的詳情載於綜合財務報表附註5。

### 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們評估投資物業的程序包括：

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

我們就物業銷售收入履行的程序包括：

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

## 其他資料

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

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

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

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

## 獨立核數師報告

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為林錦照。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零二一年四月十一日

# 綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	5		
客戶合約		5,256,033	7,484,658
租賃		512,863	608,518
總收入		5,768,896	8,093,176
銷售及服務成本		(4,723,436)	(5,954,455)
毛利		1,045,460	2,138,721
其他收益及虧損	7	556	4,856
按照預期信貸虧損模型計算的減值虧損，扣除撥回	11	(40,394)	(27,213)
其他收益	8	197,157	176,326
投資物業公允價值變動		315,038	1,061,366
分銷及銷售費用		(273,474)	(305,948)
行政開支		(467,743)	(556,802)
其他開支	9	(6,759)	(20,115)
應佔合營公司虧損		1,603	(19,786)
應佔聯營公司虧損		(6,705)	(565)
融資費用	10	(248,018)	(404,677)
除稅前溢利		516,721	2,046,163
所得稅開支	14	(383,076)	(826,550)
年內溢利	12	133,645	1,219,613
其他綜合(開支)收益			
未重分類為損益的項目：			
以公允價值計量且變動計入其他綜合收益			
(「以公允價值計量且變動計入其他綜合收益」)			
的權益工具的公允價值(虧損)收益		(1,100)	3,893
與未重分類為損益的項目有關的所得稅		275	(973)
		(825)	2,920
年內綜合收益總額		132,820	1,222,533
下列人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		98,740	859,764
少數股東權益		34,905	359,849
		133,645	1,219,613

## 綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
下列人士應佔年內綜合收益總額：			
本公司擁有人		<b>97,989</b>	862,421
少數股東權益		<b>34,831</b>	360,112
		<b>132,820</b>	1,222,533
每股盈利	<b>15</b>		
－ 基本(人民幣分)		<b>2.22</b>	19.34
－ 攤薄(人民幣分)		<b>2.22</b>	19.33

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	20,375,500	21,150,000
物業、廠房及設備	18	2,146,902	1,885,865
使用權資產	19	270,581	279,824
其他非流動資產	20	1,302,897	1,566,745
於合營公司的權益	21	28,074	30,089
於聯營公司的權益	22	–	5,000
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具	23	31,300	32,400
收購一間附屬公司已付保證金		–	169,620
遞延稅項資產	25	321,149	536,185
受限制銀行存款	32	3,592	719,615
增值稅及可收回稅項		1,229,807	1,666,559
		<b>25,709,802</b>	<b>28,041,902</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,106	61
購買土地已付保證金	26	400,889	369,301
開發中待售物業	27	28,157,258	37,333,243
持作銷售物業	27	3,972,620	5,361,690
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	29	2,085,715	2,811,721
合約資產	30	1,646,159	1,442,134
合約成本	31	101,026	76,919
增值稅及可收回稅項		832,285	791,981
應收關聯方款項	51	2,556,867	4,440,856
受限制銀行存款	32	307,606	959,615
銀行結餘及現金	33	1,584,950	536,926
		<b>41,646,481</b>	<b>54,124,447</b>
分類為持作銷售資產	24	158,940	–
		<b>41,805,421</b>	<b>54,124,447</b>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	34	4,982,510	6,439,342
租賃負債	37	1,734	1,600
合約負債	35	12,662,331	17,332,702
應付關聯方款項	51	5,815,404	5,322,007
應付稅項	36	2,597,866	2,948,144
銀行及信託借款—一年內到期	38	3,786,075	6,317,710
公司債券	39	510,829	65,787
優先票據	40	3,755,745	1,734,974
		<b>34,112,494</b>	40,162,266
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,692,927</b>	13,962,181
<b>總資產減流動負債</b>		<b>33,402,729</b>	42,004,083
<b>非流動負債</b>			
已收租賃保證金	34	135,942	122,063
租賃負債	37	1,475	2,974
銀行及信託借款—一年後到期	38	15,465,905	15,748,894
公司債券	39	—	500,000
優先票據	40	—	3,076,320
遞延稅項負債	25	2,690,880	3,925,302
		<b>18,294,202</b>	23,375,553
<b>資產淨值</b>		<b>15,108,527</b>	18,628,530
<b>資本及儲備</b>			
股本	41	3,520	3,520
儲備		12,489,498	12,541,509
本公司擁有人應佔權益		<b>12,493,018</b>	12,545,029
少數股東權益		<b>2,615,509</b>	6,083,501
<b>權益總額</b>		<b>15,108,527</b>	18,628,530

第64至187頁的綜合財務報表於二零二一年四月十一日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

張章筭  
董事長

阮文娟  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益之儲備 人民幣千元 (附註(i))	其他儲備 人民幣千元 (附註(i))	股份支付 儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註(ii))	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	少數股東 權益 人民幣千元	
於二零一九年一月一日	3,520	8,027	133,379	194,970	37,616	194,725	38,898	1,219,374	10,072,099	11,902,608	5,928,219	17,830,827
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	859,764	859,764	359,849	1,219,613
年內其他綜合收益	-	-	-	-	2,657	-	-	-	-	2,657	263	2,920
年內綜合收益總額	-	-	-	-	2,657	-	-	-	859,764	862,421	360,112	1,222,533
轉撥儲備	-	-	-	-	-	-	-	95,579	(95,579)	-	-	-
向本公司擁有人 宣派的股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	(220,000)	(220,000)	-	(220,000)
向少數股東權益 宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(127,400)	(127,400)
購股權失效(附註43)	-	-	-	-	-	-	(3,158)	-	3,158	-	-	-
收購一間附屬公司的 部分權益(附註(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,551)	(4,551)
出售一間附屬公司 (附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72,879)	(72,879)
於出售以公允價值 計量且其變動計入其 他綜合收益的權益工 具時釋出(附註23)	-	-	-	-	(34,968)	-	-	-	34,968	-	-	-
於二零一九年 十二月三十一日	3,520	8,027	133,379	194,970	5,305	194,725	35,740	1,314,953	10,654,410	12,545,029	6,083,501	18,628,530

## 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											總計
	股本	股份溢價	資本儲備	重估儲備	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之儲備	其他儲備	股份支付儲備	法定盈餘儲備	保留盈利	小計	少數股東權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	98,740	98,740	34,905	133,645
年內其他綜合開支	-	-	-	-	(751)	-	-	-	-	(751)	(74)	(825)
年內綜合(開支)收益總額	-	-	-	-	(751)	-	-	-	98,740	97,989	34,831	132,820
向本公司擁有人宣派的股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	(150,000)	(150,000)	-	(150,000)
向少數股東權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,027)	(27,027)
出售附屬公司(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,475,796)	(3,475,796)
於二零二零年十二月三十一日	3,520	8,027	133,379	194,970	4,554	194,725	35,740	1,314,953	10,603,150	12,493,018	2,615,509	15,108,527

### 附註：

- (i) 其他儲備主要指(a)本集團(定義見附註1)收購或出售現有附屬公司的部分權益或附屬公司少數股東權益持有人出資時，經調整少數股東權益金額與已付或已收代價的公允價值之間的差額；及(b)因關聯方於截至二零一八年十二月三十一日止年度收購業務而產生的人民幣187,460,000元的供款。
- (ii) 根據於中華人民共和國(「中國」)成立的所有附屬公司的章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入此儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，北京國瑞興業房地產控股有限公司(「新北京國瑞」)以人民幣4,551,000元的代價進一步收購汕頭市國華置業地產開發有限公司(「汕頭國華」)之25%的股權。該收購事項完成後，本集團持有汕頭國華的股權由75%增長至100%。

# 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>516,721</b>	2,046,163
就以下各項作出調整：		
其他非流動資產攤銷	<b>2,795</b>	2,530
合約成本攤銷	<b>4,592</b>	8,200
投資物業的公允價值變動	<b>(315,038)</b>	(1,061,366)
物業、廠房及設備折舊	<b>80,684</b>	75,983
使用權資產折舊	<b>7,326</b>	6,858
融資費用	<b>248,018</b>	404,677
開發中待售投資物業減值	<b>65,139</b>	—
按照預期信貸虧損模型計算的減值虧損，扣除撥回	<b>40,394</b>	27,213
匯兌收益	<b>—</b>	(3,665)
以公允價值計量且變動計入損益(「以公允價值計量且變動計入損益」)的 金融資產公允價值變動	<b>168</b>	(344)
出售附屬公司之收益	<b>(60,399)</b>	(925)
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>520</b>	78
利息收入	<b>(122,965)</b>	(129,735)
應佔聯營公司業績	<b>6,705</b>	565
應佔合營公司業績	<b>(1,603)</b>	19,786
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>	<b>473,057</b>	1,396,018
開發中待售物業及持作銷售物業減少	<b>481,056</b>	147,793
購買土地已付保證金增加	<b>(31,588)</b>	—
存貨(增加)減少	<b>(1,045)</b>	6
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項增加	<b>(491,562)</b>	(32,369)
合約資產減少(增加)	<b>6,363</b>	(12,422)
合約成本增加	<b>(48,299)</b>	(48,798)
應收關聯方款項減少(增加)	<b>7,669</b>	(15,242)
應付關聯方款項增加	<b>46,419</b>	31,691
應付賬款及其他應付款增加(減少)	<b>1,556,635</b>	(126,672)
合約負債增加	<b>2,668,264</b>	5,455,328
受限制銀行存款減少(增加)	<b>778,889</b>	(527,611)
<b>經營活動所得的現金</b>	<b>5,445,858</b>	6,267,722
已付所得稅及土地增值稅	<b>(507,650)</b>	(760,695)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>4,938,208</b>	5,507,027

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
已收利息		<b>19,885</b>	27,520
購買物業、廠房及設備以及其他非流動資產		<b>(272,621)</b>	(129,105)
出售物業、廠房及設備的所得款項		<b>27</b>	1,701
投資物業付款		<b>(359,417)</b>	(336,065)
出售以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 權益工具所得款項淨額		-	134,260
出售附屬公司的現金流出淨額	44	<b>(303,713)</b>	(40)
於聯營公司的投資		-	(5,000)
於合營公司的投資		-	(25,500)
購買委託金融產品		<b>(37,400)</b>	(64,000)
出售委託金融產品所得款項		<b>37,232</b>	64,344
收購附屬公司的預付按金		<b>(60,658)</b>	(169,620)
向關聯方墊款		<b>(1,944,930)</b>	(6,431,549)
關聯方還款		-	4,677,223
提取受限制銀行存款		<b>292,164</b>	253,395
存入受限制銀行存款		<b>(148,221)</b>	(212,888)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(2,777,652)</b>	(2,215,324)

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
新造銀行借款	7,968,100	9,143,324
新造信託借款	500,000	—
新造金融機構貸款	1,940,500	2,496,793
償還銀行借款	(5,579,007)	(7,407,665)
償還信託借款	(4,724,000)	(3,902,132)
償還金融機構貸款	(623,688)	(1,614,715)
償還租賃負債	(1,672)	(815)
關聯方墊款	2,338,206	8,168,912
向關聯方還款	—	(6,929,648)
償還公司債券	(54,350)	(500,320)
償還優先票據	(923,326)	(3,477,605)
發行優先票據所得款項	—	3,725,472
就發行優先票據支付的交易成本	—	(169,595)
已付利息	(1,776,268)	(2,480,442)
收購一間附屬公司部分權益的付款	—	(16,551)
已付本公司擁有人股息	(150,000)	(444,698)
已付少數股東權益股息	(27,027)	(125,240)
支付融資保證金	—	(249,995)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,112,532)</b>	<b>(3,784,920)</b>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,048,024	(493,217)
於一月一日的現金及現金等價物	536,926	1,030,143
於十二月三十一日的現金及現金等價物(由銀行結餘及現金表示)	1,584,950	536,926

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

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

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

## 2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則之修訂本於本年度強制生效的國際財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之「國際財務報告準則中參考概念框架之修訂本」以及國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之以下國際財務報告準則之修訂本，以編製綜合財務報表：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

此外，本集團已提早應用國際財務報告準則第16號修訂本「Covid-19相關租金寬免」以及於二零二一年六月三十日後生效的國際財務報告準則第16號修訂本「Covid-19相關租金寬免」。

於本年度應用「國際財務報告準則中參考概念框架之修訂本」以及國際財務報告準則之修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

### 已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本：

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第二階段 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 – 擬定使用前之所得款項 <sup>2</sup>
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約 – 履行合約成本 <sup>2</sup>
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期限或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事(「董事」)預期應用所有新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本於可見未來對綜合財務報表不會有重大影響。

## 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策

### 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料合理預期可影響主要使用者所作出之決定，則有關資料被視作重大。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露事項。

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

歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價的公允價值計量。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 綜合財務報表編製基準(續)

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

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

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

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

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

#### 重大會計政策

##### 綜合基準

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

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 本集團於現有附屬公司的權益變動

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

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

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

##### 於聯營公司及合營公司的投資

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 於聯營公司及合營公司的投資(續)

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

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

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 於合營業務的權益

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

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

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

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

#### 與客戶訂立合約的收益

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

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

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

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

此外，於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認收益。

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

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

與相同合約有關的合約資產及合約負債以淨值列賬。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 與客戶訂立合約的收益(續)

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

##### 輸入法

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

##### 可變代價

就包含可變代價的合約而言，本集團採用最可能收取金額估計其將有權獲得之代價金額，以更有效反映本集團有權獲得之代價金額。

可變代價之估計金額僅計入交易價內，惟以此舉很大可能不會於與可變代價相關之不明朗因素其後解決時導致日後撥回重大收益為限。

於各報告期末，本集團更新估計交易價(包括更新其對可變代價估計是否受限之評估)，以真實反映於報告期末存在之情況以及於報告期內之情況變動。

##### 退款負債

倘本集團預期須退回向客戶所收取之部分或全部代價，本集團會確認退款負債。

##### 存在重大融資成份

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

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 與客戶訂立合約的收益(續)

##### 合約成本

##### 取得合約之增量成本

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

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

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

#### 租賃

##### 租賃的定義

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

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

##### 本集團作為承租人

##### 將代價分配至合約組成部分

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

非租賃部分與租賃部分分開及應用其他適用準則入賬。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於租期自開始日期起為12個月或以下的辦公室租賃，且並不包括購買選擇權。其亦適用低價值資產租賃的確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租期內按直線法或另一系統化基準確認為開支。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

#### 使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減收取的任何租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

分類為投資物業及按公允價值模式計量者外除外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整，因本集團應用可行權宜方法致使Covid-19相關租金寬免的租賃負債的調整則除外。

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

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

#### 可退還租賃按金

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

#### 租賃負債

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

#### 租賃負債(續)

租賃付款包括固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠。於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

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

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

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

#### **Covid-19**相關租金寬免

就因Covid-19疫情導致直接產生的租金寬免而言，本集團已選擇在滿足下列所有條件時應用可行權宜方法不評估有關變動是否為一項租賃修改：

- 租賃付款變動導致之租賃之經修訂代價與緊接變動前的租賃代價基本相同或低於該代價；
- 租賃付款之任何減少僅影響原於二零二零年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

應用可行權宜方法將租金寬免導致之租賃付款變動列賬之承租人將以同一方式將應用國際財務報告準則第16號的變動入賬(倘變動並非租賃修改)。租賃付款之寬免或豁免入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免之金額，並於該事件發生期間內在損益中確認相應調整。

本集團作為出租人

#### 租賃的分類及計量

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

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

來自本集團日常業務過程的租金收入乃呈列為收益。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

##### 將代價分配至合約組成部分

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

##### 可退還租賃保證金

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

##### 租賃修改

不屬於原有條款及條件的租賃合約考慮因素的變化作為租賃修訂入賬，包括通過免除或減少租金提供的租賃獎勵。

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

#### 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按交易日的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益內確認。

#### 借款成本

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

外幣借款產生的匯兌差額於被視為外幣借款的利息成本的調整時，計入借款成本。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 借款成本(續)

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

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

#### 僱員福利

##### 退休福利成本

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

##### 短期僱員福利

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

負債在扣除任何已付金額後就僱員應得的福利(例如工資、薪金及年假)予以確認。

#### 股份支付

##### 以權益結算的股份支付交易

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

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 稅項(續)

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

對於其中稅項扣除歸屬於租賃負債之租賃交易，本集團將國際會計準則第12號*所得稅*要求分別應用於使用權資產及租賃負債。相關使用權資產及租賃負債初步確認之暫時差額乃由於應用初始確認豁免而並未確認。因重新計量租賃負債及租賃修訂導致對使用權資產及租賃負債的賬面值進行後續修訂而產生的不受初始確認豁免之暫時差額，於重新計量或修訂日期確認。

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

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

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

#### 投資物業

投資物業是為賺取租金或／及作資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量，並作出調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益內。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 投資物業(續)

開發中投資物業所產生的建築成本資本化為開發中投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨值與資產賬面值間的差額計算)於該物業終止確認期間計入損益內。

#### 物業、廠房及設備

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

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

當本集團就於物業的所有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)作出付款，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相關公允價值的比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」，惟按公允價值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

倘一項物業因使用狀況有變(即不再由業主自用)而列為投資物業，則該項目(包括分類為使用權資產之相關租賃土地)賬面值與於轉讓日期之公允價值之差額於其他全面收益及累計重估儲備中確認。其後當該物業出售或停用時，有關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

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

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

#### 無形資產

##### 單獨收購的無形資產

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

##### 業務合併中收購的無形資產

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

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產的減值(商譽除外)

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

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

於測試現金產生單位減值虧損時，當合理一致的分配基準已建立時，公司資產可分配至相關現金產生單位，否則有關資產則會被分配至可識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。為公司資產所屬現金產生單位或一組現金產生單位以確定可收回金額，並與相關現金產生單位或一組現金產生單位的賬面值進行比較。

於本集團根據國際財務報告準則第15號將資本化資產的減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估及確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與直接關於提供該等貨品或服務的成本(已確認為開支)，則就作為合約成本的資本化資產而確認減值虧損(如有)。作為合約成本的資本化資產屆時就評估相關現金產生單位減值，而計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產的減值(商譽除外)(續)

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

#### 存貨

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

#### 開發中待售物業／持作銷售物業

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

開發中待售物業於竣工時轉為持作銷售物業。

#### 從存貨轉至以公允價值列賬的投資物業

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

#### 撥備

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

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 金融工具

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

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

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

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及其後計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤餘成本計量：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產的分類及其後計量(續)

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

#### (i) 攤餘成本及利息收入

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產的分類及其後計量(續)

(ii) 指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之權益工具

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

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

(iii) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

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

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

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

本集團一直就應收賬款、合約資產及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。

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

#### (i) 信貸風險顯著增加

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

尤其是，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮下列資料：

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

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

##### (i) 信貸風險顯著增加(續)

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

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

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

##### (ii) 違約定義

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

##### (iii) 信貸減值金融資產

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

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

##### (iv) 撇銷政策

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

##### (v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於過往數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的預估反映無偏頗及概率加權之金額，其乃根據加權之相應違約風險確定。本集團經考慮過往信貸虧損經驗後使用撥備矩陣並採用可行權宜方法估計應收賬款的預期信貸虧損，並按毋需花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

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

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

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

#### (v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

倘預期信貸虧損按集體基準計量，本集團將於制定組別時考慮以下特徵：

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

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

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

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

除財務擔保合約外，本集團透過調整賬面值於損益透過虧損撥備賬確認所有金融工具減值收益或虧損。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

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

##### (v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

##### 終止確認金融資產

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

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

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

##### 金融負債及權益

##### 分類為債務或權益

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

##### 權益工具

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

##### 金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤餘成本計量。

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及權益(續)

##### 財務擔保合同

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

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

##### 終止確認金融負債

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

##### 抵銷金融資產及金融負債

當且僅當本集團目前有合法可強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

##### 持作出售之非流動資產

非流動資產(及出售組別)之賬面值倘若主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。僅當資產(或出售組別)在其當前狀態下即時出售，並且僅受限於出售該資產(或出售組別)之一般慣常條款，且出售的可能性很高，該條件方會被視為獲滿足。管理層必須對出售作出承諾，即出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)按過往賬面值及公允價值減銷售成本(以較低者為準)，惟繼續根據各章節所載會計政策使用公允價值模式計量之投資物業除外。

#### 4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源

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

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

##### 應用會計政策的重大判斷

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

##### 於某一時間點確認來自物業銷售的收入

收益按時間轉移確認，本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。物業單位對本集團並無其他用途，惟於釐定本集團與客戶簽訂的物業銷售相關合約的條款是否賦予本集團強制執行權以收取款項時，需作出重大判斷。本集團已考慮相關合約條款及法律環境。根據評估，本集團推斷在向客戶轉讓相關物業之前，並未賦予強制執行權以收取款項。因此，物業銷售所得收入於某一時間點確認。

##### 投資物業的遞延稅項

就計量根據國際會計準則第40號投資物業使用公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項而言，於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣20,375,500,000元(二零一九年：人民幣21,150,000,000元)，董事的結論為本集團的投資物業以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。因此，於決定本集團於投資物業的遞延稅項時，董事決定駁回按公允價值模式計量的投資物業透過出售收回的假設，本集團基於收回用途估計遞延稅項。

#### 4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源(續)

##### 估計不確定因素的主要來源

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

##### 金融工具之公允價值計量

本集團之以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具，於二零二零年十二月三十一日按公允價值計量為人民幣31,300,000元(二零一九年：人民幣32,400,000元)，其公允價值乃根據不可觀察輸入數據，採用估值方法而釐定。建立相關估值方法及相關輸入數據時需作出判斷和估計。儘管本集團認為該等估值屬最佳估計，但持續進行的Covid-19疫情已加劇市場波動，且可能被投資人業務可能進一步遭受中斷，導致本年度估值的更大程度不確定性。有關該等因素的假設變動可能影響該等工具的呈報公允價值。有關進一步披露，請參閱附註50。

##### 應收賬款、合約資產及租賃應收款項之預期信貸虧損撥備

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

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損、本集團應收賬款、租賃應收款項及合約資產的資料分別於附註50、29及30中披露。

##### 建築成本分攤

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

#### 4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源(續)

##### 估計不確定因素的主要來源(續)

###### 一級土地建設及開發合同

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

###### 投資物業的公允價值

投資物業根據獨立合資格外部估值師進行之估值按公允價值列賬。釐定公允價值涉及附註17所載之市況若干假設。

於依賴估值報告時，董事已運用其判斷力並信納估值方法可反映現時市況。儘管本集團認為本集團投資物業的估值屬最佳估計，但持續進行Covid-19疫情已加劇市場波動，惟取決於Covid-19疫情的發展及演變，且可能導致本年度估值的更大程度不確定性。該等假設變動將導致本集團投資物業公允價值變動，且對收益或虧損金額的相關調整於綜合損益及其他全面收益表內列報。

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值為人民幣20,375,500,000元(二零一九年：人民幣21,150,000,000元)。

#### 4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源(續)

##### 估計不確定因素的主要來源(續)

###### 遞延稅項資產

如附註25所載，於二零二零年十二月三十一日，遞延稅項資產為人民幣321,149,000元(二零一九年：人民幣536,185,000元)，經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。由於無法預計未來的溢利來源，故並無對人民幣396,213,000元(二零一九年：人民幣404,163,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否確認主要視乎未來有無足夠可供動用的應課稅溢利或應課稅暫時差額。董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的溢利預測。董事於各報告期末審閱假設及溢利預測。如果所產生的實際未來溢利高於或低於預期，或事實及情況變化則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

###### 土地增值稅(「土地增值稅」)

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團的應付土地增值稅為人民幣1,364,503,000元(二零一九年：人民幣1,543,169,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 5. 收益

#### (i) 客戶合約分拆收入以及客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬

	截至二零二零年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及相關服務 人民幣千元	
收入確認的時間					
某一時間	5,016,793	-	-	-	5,016,793
一段時間內	-	214,182	-	25,058	239,240
客戶合約收益	5,016,793	214,182	-	25,058	5,256,033
租賃	-	-	512,863	-	512,863
總收益	5,016,793	214,182	512,863	25,058	5,768,896
地區市場					
中國大陸	5,016,793	214,182	512,863	25,058	5,768,896

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及相關服務 人民幣千元	
入確認的時間					
某一時間	7,256,704	-	-	-	7,256,704
一段時間內	-	206,262	-	21,692	227,954
客戶合約收益	7,256,704	206,262	-	21,692	7,484,658
租賃	-	-	608,518	-	608,518
總收益	7,256,704	206,262	608,518	21,692	8,093,176
地區市場					
中國大陸	7,256,704	206,262	608,518	21,692	8,093,176

## 5. 收益(續)

### (ii) 客戶合約履約責任

因物業開發而產生的物業銷售(於某一時間點確認的收入)

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

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

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

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

一級土地建設服務的建設及開發服務(於一段時間內確認的收益)

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

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

物業管理及相關服務(於一段時間內確認的收益)

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料

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

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

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

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收益。

#### 分部收益及業績

本集團可呈報及經營分部的收益及業績分析如下。

	物業開發 人民幣千元	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日 止年度					
來自外部客戶的收益及分部收益	5,016,793	214,182	512,863	25,058	5,768,896
分部溢利(虧損)	22,552	3,349	326,026	(15,531)	336,396
截至二零一九年十二月三十一日 止年度					
來自外部客戶的收益及分部收益	7,256,704	206,262	608,518	21,692	8,093,176
分部溢利	908,248	3,197	398,199	7,555	1,317,199

## 6. 分部資料(續)

## 分部收益及業績(續)

分部溢利與除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分部溢利	<b>336,396</b>	1,317,199
其他收益及虧損	<b>556</b>	4,856
其他收益	<b>197,157</b>	176,326
投資物業公允價值變動	<b>315,038</b>	1,061,366
未分配行政開支	<b>(72,547)</b>	(68,441)
其他開支	<b>(6,759)</b>	(20,115)
應佔合營公司業績	<b>1,603</b>	(19,786)
應佔聯營公司業績	<b>(6,705)</b>	(565)
融資費用	<b>(248,018)</b>	(404,677)
綜合除稅前溢利	<b>516,721</b>	2,046,163

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 分部收益及業績(續)

##### 其他分部資料

計量分部溢利時計入的金額：

	物業開發 人民幣千元	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及相關服務 人民幣千元	未分配金額 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	37,664	-	2,763	4,591	45,787	90,805
預期信貸虧損模式下的減值虧損	40,394	-	-	-	-	40,394
	78,058	-	2,763	4,591	45,787	131,199
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	26,238	-	4,505	8,845	45,783	85,371
預期信貸虧損模式下的減值虧損	25,199	-	2,014	-	-	27,213
	51,437	-	6,519	8,845	45,783	112,584

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

#### 地區資料

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

#### 來自主要客戶的收益

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無來自與單一外部客戶交易的收益佔本集團收益10%或以上。

## 7. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動之淨匯兌收益	5,984	3,665
出售物業、廠房及設備的虧損	(520)	(78)
出售附屬公司收益(附註44)	60,399	925
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值變動	(168)	344
開發中待售物業之減值	(65,139)	-
	556	4,856

## 8. 其他收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收關聯方之利息收益	103,080	96,431
自銀行存款之利息收益	5,961	9,719
應收第三方之利息收益	13,924	23,585
利息收益總額	122,965	129,735
獲得的補償	3,330	3,875
特許權費收益	58,861	29,126
其他	12,001	13,590
	197,157	176,326

## 9. 其他開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
捐贈	1,086	9,336
其他	5,673	10,779
	6,759	20,115

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 10. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行借款利息	1,251,498	1,304,047
信託借款利息	114,715	559,748
金融機構貸款利息	379,591	179,929
合約負債利息	1,108,271	669,122
公司債券利息	46,753	55,570
優先票據利息	680,985	630,511
租賃負債利息	307	208
優先票據及借款匯兌(收益)虧損	(239,300)	49,732
借款成本總額	3,342,820	3,448,867
減：合資格資產成本的資本化金額	(3,094,802)	(3,044,190)
	248,018	404,677

於本年度資本化的借款成本是因專為建造合資格資產而取得借款(按年利率4.9%至13.65%計息(二零一九年：4.75%至10.80%))以及為一般借款項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率13.08%(二零一九年：10.87%)計算。

### 11. 預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就以下各項的減值虧損：		
— 應收賬款	—	(462)
— 租賃應收款項	—	(2,014)
— 其他應收款	(40,394)	(4,937)
— 應收關聯方款項	—	(19,800)
	(40,394)	(27,213)

減值評估詳情載於附註50。

## 12. 年內溢利

年內溢利乃經扣除(計入)下列項目後釐定：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
董事酬金(附註13)	14,496	13,962
其他員工成本：		
— 薪金及其他福利	317,341	376,895
— 退休福利供款	3,763	24,546
員工成本總額	335,600	415,403
減：開發中物業及在建投資物業項下的資本化金額(附註)	(97,936)	(194,932)
	237,664	220,471
確認為開支的已售物業成本	4,471,951	5,684,196
核數師薪酬	7,648	5,389
物業、廠房及設備折舊	80,684	75,983
使用權資產折舊	7,326	6,858
無形資產攤銷(計入行政開支)	2,795	2,530
合同成本攤銷	4,592	8,200
短期租賃相關開支	6,368	3,254
投資物業的租金總收入	(512,863)	(608,518)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	186,837	210,319
	(326,026)	(398,199)

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 13. 董事、最高行政人員及僱員薪金

根據適用上市規則及香港公司條例披露本年度之董事及主要行政人員酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	績效相關 花紅 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
張章筭先生	-	3,000	-	-	3,000
阮文娟女士	-	2,926	-	4	2,930
張瑾女士	-	2,814	-	5	2,819
林耀泉先生	-	2,321	-	-	2,321
董雪兒女士	-	1,221	-	4	1,225
李斌先生	-	1,237	-	4	1,241
<b>獨立非執行董事</b>					
羅振邦先生	320	-	-	-	320
賴思明先生	320	-	-	-	320
陳靜茹女士	320	-	-	-	320
	<b>960</b>	<b>13,519</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>14,496</b>
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
張章筭先生	-	3,000	-	-	3,000
阮文娟女士	-	2,948	-	50	2,998
張瑾女士	-	2,651	219	35	2,905
葛偉光先生(於二零一九年五月二十八日辭任)	-	864	-	23	887
林耀泉先生(於二零一九年四月十二日獲委任)	-	1,565	220	4	1,789
董雪兒女士(於二零一九年六月十四日獲委任)	-	640	-	23	663
李斌先生(於二零一九年六月十四日獲委任)	-	740	-	23	763
<b>獨立非執行董事</b>					
羅振邦先生	319	-	-	-	319
賴思明先生	319	-	-	-	319
陳靜茹女士	319	-	-	-	319
	<b>957</b>	<b>12,408</b>	<b>439</b>	<b>158</b>	<b>13,962</b>

附註：

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

### 13. 董事、最高行政人員及僱員薪金(續)

表現獎金由管理層經考慮董事的表現及本集團的經營業績釐定。

上述執行董事薪酬主要為彼等就本公司及本集團管理事務提供的服務的薪酬。

上述獨立非執行董事薪酬主要為彼等擔任本公司董事的薪酬。

於所列示的年度內，概無本公司董事放棄任何酬金。

年內，本集團的五名最高薪僱員包括四名(二零一九年：四名)董事，其薪酬詳情載於上文。年內其餘一名(二零一九年：一名)非本公司董事及主要行政人員的最高薪僱員的薪酬詳情載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,570	1,442
表現相關花紅	-	182
退休福利	4	53
	1,574	1,677

非本公司董事的最高薪僱員人數的酬金介乎如下範圍：

	二零二零年 僱員人數	二零一九年 僱員人數
港元(「港元」) 1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 14. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅額		
— 中國企業所得稅	270,363	406,767
— 中國股息預扣所得稅	—	26,000
— 土地增值稅	243,780	322,589
以往年度撥備不足	50	80
	514,193	755,436
遞延稅款(附註25)	(131,117)	71,114
所得稅開支	383,076	826,550

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

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

根據於二零零八年一月一日起生效的中國稅務通函(國稅函[2008]112號文)，於中國境內並無設立機構或從事業務的「非居民」投資者須就所獲股息按照10%的稅率繳納中國預提所得稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差額的時間且於可預見將來可能不會撥回有關暫時差額，因此自二零零八年一月一日以來一直並無就中國附屬公司所賺取未分配溢利人民幣6,545,544,000元(二零一九年：人民幣6,101,375,000元)產生的暫時差額於綜合財務報表作出遞延稅項撥備。

## 14. 所得稅開支(續)

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

於本年度的所得稅開支與綜合損益及其他綜合收益表的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	516,721	2,046,163
中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	129,180	511,541
土地增值稅	243,780	322,589
土地增值稅的稅務影響	(60,945)	(80,647)
就稅項而言不可抵扣開支的稅務影響	41,027	14,442
應佔聯營公司業績的稅務影響	1,676	141
應佔合營公司業績的稅務影響	(401)	4,947
過往確認稅項虧損撥回	21,071	–
未確認稅項虧損的稅務影響	38,514	29,705
動用之前尚未確認之稅項虧損	(30,876)	(2,248)
中國股息預扣所得稅	–	26,000
以往年度撥備不足	50	80
年內所得稅開支	383,076	826,550

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔年內溢利	98,740	859,764

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股數目	4,444,418	4,444,418
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司發行的購股權	-	4,022
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,444,418	4,448,440

由於購股權的行使價高於截至二零二零年十二月三十一日止年度的股份平均市價，每股攤薄盈利的計算並未假設本公司購股權獲行使。

### 16. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於本年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零一九年末期－每股3.76港仙 (二零一九年：二零一八年末期股息5.64港仙)	150,000	220,000

於二零一九年十二月三十一日後，已就截至二零一九年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股3.76港仙，共計167,110,000港元(相當於人民幣150,000,000元)。董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何股息。

## 17. 投資物業

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

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

	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於二零一九年一月一日	16,623,072	2,922,000	19,545,072
添置	–	403,306	403,306
計入損益的公允價值增加淨額	792,672	268,694	1,061,366
轉撥自持作出售物業	140,256	–	140,256
於二零一九年十二月三十一日	17,556,000	3,594,000	21,150,000
添置	–	468,509	468,509
計入損益的公允價值增加淨額	50,672	264,366	315,038
轉撥自持作出售物業	42,768	–	42,768
出售附屬公司(附註44)	(591,000)	(850,875)	(1,441,875)
分類為持作出售的資產	(158,940)	–	(158,940)
於二零二零年十二月三十一日	16,899,500	3,476,000	20,375,500

所有投資物業均位於中國。本集團投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公允價值，已根據高力國際物業顧問(香港)有限公司於同日作出的估值而達致。該公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格外聘估值公司，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估位於相關地點的類似物業的經驗。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

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

於評估物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日投資物業的公允價值分類為第三級公允價值計量。於該兩年內，概無轉入或轉出第三級的情況。

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

本集團的投資物業	重大不可觀察輸入數據			
	資本化率	貼現率	建築面積 每月單位租金 人民幣元/ 平方米/日	單位銷售率 人民幣元/ 平方米
投資物業	% 二零二零年	% 二零二零年	二零二零年	二零二零年
—北京地區				
—寫字樓	4.25-4.50	7.00-7.50	6.4-11.7	42,000-85,000
—零售	2.50-5.25	6.00-9.00	6.8-16.2	28,900-110,000
—停車場	3.50-4.25	4.50-5.25	1,000/幅/月	320,000-324,000/幅
—瀋陽地區				
—零售	5.00	8.00-8.50	1.9-3.3	6,540-9,900
—海口地區				
—寫字樓	6.00	8.75	4.5	22,800

## 17. 投資物業(續)

在建投資物業	資本化率	貼現率	建築面積 每月單位租金	預期開發利潤率	單位銷售率	至完成的未 償付開發成本
	% 二零二零年	% 二零二零年	人民幣元/ 平方米/日 二零二零年	% 二零二零年	人民幣元/ 平方米 二零二零年	人民幣百萬元 二零二零年
— 深圳地區						
— 寫字樓	4.25	8.0	4.67	2.5%	-	48
— 佛山地區						
— 零售	5.50	9.00	6.36	5%	21,700	591
— 停車場	5.50	9.00	570/幅/月	5%	10,400	

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

在建投資物業	資本化率	貼現率	建築面積 每月單位租金 人民幣元/ 平方米/日	預期開發 利潤率	單位銷售率 人民幣元/ 平方米	至完成的 未償付開發成本 人民幣百萬元
	% 二零一九年	% 二零一九年	二零一九年	% 二零一九年	二零一九年	二零一九年
- 深圳地區						
- 寫字樓	5.00	8.50	4.67	2.5%	-	48
- 佛山地區						
- 零售	5.50	9.00	6.35	10%	21,900	668
- 停車場	5.50	9.00	570/幅/月	10%	10,400	
- 邯鄲地區						
- 零售	6.50	9.00	2		5,800	319

所用的貼現率輕微上升將導致投資物業公允價值的顯著下降，反之亦然。所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值的顯著下降，反之亦然。所用的建築面積每月單位租金大幅上升將導致投資物業公允價值的顯著上升，反之亦然。所用的單位銷售率大幅上升將導致投資物業公允價值的顯著上升，反之亦然。未償付開發成本的顯著增加將導致投資物業公允價值的顯著下降，反之亦然。預期開發利潤率的大幅增加將導致公允價值的顯著減少，反之亦然。

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

本集團於二零二零年十二月三十一日已抵押約人民幣17,293,600,000元(二零一九年：人民幣18,606,400,000元)的投資物業，以為附註45所列本集團獲授的銀行及信託借款以及公司債券擔保。

## 18. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電器設備 及傢具 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>						
於二零一九年一月一日	894,270	772,826	108,664	78,721	35,723	1,890,204
添置	1,000	250,295	18,969	4,119	1,591	275,974
出售	-	-	-	(4,371)	(648)	(5,019)
於二零一九年十二月三十一日	895,270	1,023,121	127,633	78,469	36,666	2,161,159
添置	-	354,850	24,165	2,617	2,093	383,725
因完工轉撥	615,955	(615,955)	-	-	-	-
出售附屬公司	(69,394)	-	(40,766)	(9,864)	(6,296)	(126,320)
出售	-	-	(502)	(1,290)	(1,311)	(3,103)
於二零二零年十二月三十一日	1,441,831	762,016	110,530	69,932	31,152	2,415,461
<b>折舊</b>						
於二零一九年一月一日	62,530	-	65,888	52,722	21,411	202,551
本年度撥備	45,087	-	17,552	8,137	5,207	75,983
出售時抵銷	-	-	-	(2,640)	(600)	(3,240)
於二零一九年十二月三十一日	107,617	-	83,440	58,219	26,018	275,294
本年度撥備	56,120	-	13,144	7,208	4,212	80,684
出售附屬公司時抵銷	(47,617)	-	(26,855)	(5,586)	(4,805)	(84,863)
出售時抵銷	-	-	(132)	(1,192)	(1,232)	(2,556)
於二零二零年十二月三十一日	116,120	-	69,597	58,649	24,193	268,559
<b>賬面值</b>						
於二零二零年十二月三十一日	1,325,711	762,016	40,933	11,283	6,959	2,146,902
於二零一九年十二月三十一日	787,653	1,023,121	44,193	20,250	10,648	1,885,865

於二零二零年十二月三十一日，賬面值約為人民幣1,110,272,000元(二零一九年：人民幣784,730,000元)的樓宇已抵押，作為附註45所列本集團獲授的銀行及信託借款的擔保。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

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

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團正就人民幣544,918,000元(二零二零年：無)的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

### 19. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值			
於二零一九年一月一日	281,501	1,127	282,628
添置至使用權資產	-	4,054	4,054
折舊費用	(6,035)	(823)	(6,858)
於二零一九年十二月三十一日	275,466	4,358	279,824
折舊費用	(5,882)	(1,444)	(7,326)
出售一間附屬公司(附註44)	(1,917)	-	(1,917)
於二零二零年十二月三十一日	267,667	2,914	270,581
截至二零二零年十二月三十一日止年度 短期租賃相關開支			6,368
租賃現金流出總額			8,040
截至二零一九年十二月三十一日止年度 與短期租賃及租期於自首次應用 國際財務報告準則第16號之日起12個月內 結束的租賃有關的開支			3,254
租賃現金流出總額			4,069

除本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度定期訂立的寫字樓短期租賃組合外，本集團就寫字樓訂立若干短期租賃。於二零二零年十二月三十一日，與該等寫字樓有關的未償租賃承諾為人民幣2,910,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團抵押約人民幣274,650,000元(二零二零年：無)的土地使用權，以擔保附註45所列本集團獲授的銀行及信託借款。

## 20. 其他非流動資產

本集團的其他非流動資產包括軟件許可及城市改造項目及城中村改造項目的付款。

軟件許可有限定可使用年期，於六年內以直線法攤銷。於二零二零年十二月三十一日，軟件許可的賬面值為人民幣12,508,000元(二零一九年：人民幣14,418,000元)，乃由成本人民幣25,542,000元(二零一九年：人民幣25,887,000元)及累計攤銷人民幣13,034,000元(二零一九年：人民幣11,469,000元)組成。

其他非流動資產的其餘結餘乃與以下各項的付款和成本有關：

- (a) 本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間透過收購附屬公司深圳市大潮汕建設有限公司(「深圳大潮汕」)取得一項三舊改造項目。深圳大潮汕與當地機關成立的實體就深圳的一項三舊改造項目訂立協議。於收購日期，深圳大潮汕已付款取得若干非農配額並有獨家權在達成協議訂明的最低非農配額後尋求政府批准動工三舊改造項目。三舊改造項目包括若干單位並擬分階段建設。董事對深圳大潮汕能在將來達到該地區餘下單位的非農配額規定及最終獲得相關機關的批准充滿信心。賬面值將透過從該三舊改造項目所得的回報收回，經批准後，深圳大潮汕將獲授獨家改造權。於二零二零年十二月三十一日，該項非流動資產的賬面值為人民幣1,290,389,000元(二零一九年：人民幣1,225,327,000元)。
- (b) 本集團於二零一八年度透過收購附屬公司石家莊國慶房地產開發有限公司(「石家莊國慶」)收購城中村改造項目，石家莊國慶與石家莊當地政府訂立一項合作協議。當地政府有責任提供集體土地，而石家莊國慶負責為項目建設提供資金。於收購日期，石家莊國慶已向該項目作出付款並取得一幅土地的土地使用權，而該幅土地入賬列為開發中待售物業。該土地使用權和土地開發權預付款餘下結餘入賬列作其他非流動資產。

於二零一九年十二月三十一日，非流動資產之賬面值為人民幣327,000,000元，並按附註44所述於出售石家莊國慶後於本年度取消確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 21. 於合營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於合營公司的投資成本	61,000	61,000
應佔收購後虧損	(32,926)	(30,911)
	<b>28,074</b>	30,089

已就附註51所載向該等合營公司墊款確認超出投資成本的虧損。

於報告期末，本集團各合營公司的詳情如下：

實體名稱	成立及 營業地點	本集團持有 所有權益百分比		本集團持有 投票權百分比		主要業務
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
北京茂瑞置業有限公司(「茂瑞置業」)	中國	20%	20%	20%	20%	物業開發
北京瑞茂房地產開發有限公司(「瑞茂房地產」)	中國	51%	51%	51%	51%	物業開發

附註：本集團持有茂瑞置業20%(二零一九年：20%)的註冊資本及瑞茂房地產51%(二零一九年：51%)的註冊資本。被投資方相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意。因此，兩家實體分類為本集團的合營公司。

#### 非個別重大的合營公司資料匯總

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團分佔溢利(虧損)及綜合收益(開支)總額	1,603	(19,786)
本集團於該等合營公司的權益賬面總額	<b>28,074</b>	30,089

## 22. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於聯營公司的投資成本	7,000	12,000
應佔收購後虧損	(7,000)	(7,000)
	-	5,000

已就附註51所載向該等聯營公司墊款確認超出投資成本的虧損。

於報告期末，本集團聯營公司的詳情如下：

實體名稱	成立及 營業地點	本集團持有 所有權權益百分比		本集團持有 投票權百分比		主要業務
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
無錫國瑞房地產開發有限公司(「無錫國瑞」)	中國	49%	49%	49%	49%	物業開發
北京銳達置業有限公司(「銳達置業」)	中國	35%	35%	35%	35%	物業開發
廣州市方圓星耀投資有限公司(「方圓星耀」)(附註44)	中國	不適用	47.62%	不適用	47.62%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 22. 於聯營公司的權益(續)

個別而言並非重大的聯營公司的資料匯總

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔虧損及綜合開支總額	(6,705)	(565)
本集團於該等聯營公司的權益賬面總值	-	5,000

### 23. 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市投資： －股本證券(附註)	31,300	32,400

附註：

上述非上市股本證券指本集團於私營實體的股權：(1)於渤海人壽保險股份有限公司(「渤海人壽保險股份有限公司」)(在中國成立並主要從事保險業務的私營實體)的0.15%(二零一九年：0.15%)股權，其賬面值為人民幣26,300,000元(二零一九年：人民幣27,400,000元)，及(2)於永清吉銀村鎮銀行股份有限公司(「永清吉銀村鎮銀行」)(在中國成立並主要從事銀行運營的私營實體)的10%(二零一九年：10%)股權，其賬面值為人民幣5,000,000元(二零一九年：人民幣5,000,000元)。

於二零一九年，本集團出售於渤海人壽保險股份有限公司1.08%的股權，代價為人民幣191,800,000元，此亦為於出售日期的公允價值。

## 24. 分類為持作出售的資產

於二零二零年十二月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售投資物業，總代價約為人民幣158,940,000元，其中已於報告期期末收取按金人民幣150,993,000元，並計入應付賬款及其他應付款。

## 25. 遞延稅項

以下為於當前及之前年度期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	稅項虧損	已收銷售 保證金的 暫時差額	土地增值稅	物業的 公允價值 收益	以公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益的權益 工具的 公允價值變動	業務合併 產生的重估	其他	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日	145,198	151,240	386,722	(2,870,995)	(13,779)	(1,117,491)	(10,734)	(3,329,839)
計入(扣除自)損益	1,982	234,151	(63,279)	(277,323)	-	43,357	(10,002)	(71,114)
計入其他綜合收益	-	-	-	-	(973)	-	-	(973)
於出售以公允價值計量且 其變動計入其他綜合收益的 權益工具時釋出	-	-	-	-	12,809	-	-	12,809
於二零一九年十二月三十一日	147,180	385,391	323,443	(3,148,318)	(1,943)	(1,074,134)	(20,736)	(3,389,117)
計入(扣除自)損益	37,776	66,413	(19,399)	(83,782)	-	141,836	(11,727)	131,117
計入其他綜合收益	-	-	-	-	275	-	-	275
出售附屬公司(附註44)	(8,000)	(153,573)	(34,799)	148,847	-	932,298	3,221	887,994
於二零二零年十二月三十一日	176,956	298,231	269,245	(3,083,253)	(1,668)	-	(29,242)	(2,369,731)

附註：「其他」主要與銷售佣金、超出廣告費及超出捐贈的暫時差額有關。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 25. 遞延稅項(續)

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

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項資產	321,149	536,185
遞延稅項負債	(2,690,880)	(3,925,302)
	<b>(2,369,731)</b>	<b>(3,389,117)</b>

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

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
將於以下日期到期：		
二零二零年十二月三十一日	-	33,840
二零二一年十二月三十一日	26,234	41,436
二零二二年十二月三十一日	54,532	68,772
二零二三年十二月三十一日	84,388	141,295
二零二四年十二月三十一日	81,665	118,820
二零二五年十二月三十一日	149,394	-
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	<b>396,213</b>	<b>404,163</b>

### 26. 已付的購買土地保證金

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

## 27. 開發中待售物業以及持作銷售物業

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
開發中待售物業	28,157,258	37,333,243
持作銷售物業	3,972,620	5,361,690
	<b>32,129,878</b>	42,694,933

開發中待售物業均位於中國。

於二零二零年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣20,132,050,000元(二零一九年：人民幣16,470,513,000元)的若干開發中待售物業，以擔保附註45所列本集團獲授的銀行及信託借款。

租賃土地的賬面價值根據國際財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。殘值被釐定為租賃土地組成部分的估計出售價值。考慮到於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的估計殘值，並未對租賃土地計提折舊費用。

董事認為，於二零二零年十二月三十一日賬面值約為人民幣15,293,941,000元(二零一九年：人民幣26,185,289,000元)的開發中待售物業預期將於報告期末起十二個月後竣工及交付。

於二零二零年十二月三十一日，本集團正就人民幣466,120,000元(二零一九年：人民幣466,120,000元)的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

本集團的持作銷售物業均以成本與可變現淨值間的較低者列賬且均位於中國。董事認為，於二零二零年十二月三十一日約人民幣73,990,000元(二零一九年：人民幣257,893,000元)的持作銷售物業預期將於報告期末起計十二個月後售出。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押約人民幣925,403,000元(二零一九年：人民幣748,090,000元)的持作銷售物業，以擔保附註45所列本集團獲授的銀行及信託借款。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 28. 合營業務

於二零零九年九月一日，北京國瑞興業地產股份有限公司(「原北京國瑞」)與一名獨立第三方(「項目合夥人」)就中國祈年大街重建一級土地開發項目(「祈年大街項目」)的聯合開發項目簽訂協議。

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

合營業務計入綜合財務報表的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
損益的分析		
收入	<b>214,182</b>	206,262
銷售及服務成本	<b>(210,833)</b>	(203,065)
除稅前溢利	<b>3,349</b>	3,197

有關因合營業務產生的資產詳情載於附註30。

## 29. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六個月至兩年信用期。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款		
— 客戶合約	364,953	532,502
— 租賃應收款項	246,645	128,176
	611,598	660,678
減：信貸虧損撥備	(4,812)	(5,503)
應收賬款	606,786	655,175
預付承包商及供應商往來款	650,415	868,418
已付履約保證金	17,260	17,261
其他應收款及預付款項(附註)	796,279	1,028,696
保證金	60,306	247,108
	1,524,260	2,161,483
減：信貸虧損撥備	(45,331)	(4,937)
其他應收款	1,478,929	2,156,546
應收賬款及其他應收款總額	2,085,715	2,811,721

附註：來自獨立第三方的其他應收款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還，惟結餘人民幣240,000,000元(二零一九年：人民幣151,000,000元)根據法律程序按年利率10%(二零一九年：14%)計息除外。

於二零一九年一月一日，客戶合約所得應收賬款為人民幣388,682,000元。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 29. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項(續)

以下為於報告期末按收入確認日期所示應收賬款(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0 至 60 天	89,240	164,361
61 至 180 天	53,934	23,197
181 至 365 天	57,851	222,847
一至兩年	316,469	208,914
超過兩年	94,104	41,359
	<b>611,598</b>	660,678

於二零二零年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘包括賬面總額為人民幣284,715,000元(二零一九年：人民幣188,907,000元)於報告日期逾期的應收賬款。根據各客戶的還款記錄、財務狀況及當前信譽，董事認為該等結餘可予收回，故已逾期90天以上的結餘未被視為違約。

應收賬款及其他應收款的減值評估詳情載於附註50。

## 30. 合約資產

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
建築及開發服務	1,610,957	1,389,582
物業銷售	35,202	52,552
	<b>1,646,159</b>	1,442,134

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

所有合約資產預期將於本集團正常營運週期內結清，且被分類為流動資產。

建築及開發服務與物業銷售合約的付款條款詳情載於附註5。

增加乃由於於兩個呈報年度持續提供一級土地建設及開發服務，詳情載於附註28。

減值評估詳情載於附註50。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 合約成本

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
取得合同之增量成本	101,026	76,919

附註：於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之資本化合同成本與已支付物業代理之增量銷售佣金相關，該等物業代理的銷售活動致使客戶就本集團於報告期末仍為在建物業訂立買賣協議。合同成本於相關物業銷售收入獲確認期間確認為銷售成本的一部分。於本年度內於損益確認的資本化成本金額為人民幣4,592,000元(二零一九年：人民幣8,200,000元)。概無與資本化成本有關的減值(二零一九年：無)。

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

### 32. 受限制銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就銀行融資作出的已抵押存款(附註(a))	11,975	250,006
受限制銀行存款(附註(b))	184,477	1,253,953
就客戶獲授的按揭貸款抵押的存款(附註45)	114,746	175,271
	311,198	1,679,230
就呈報目的分析為：		
非流動(附註(c))	3,592	719,615
流動	307,606	959,615
	311,198	1,679,230

附註：

- 該等款項指抵押予銀行作為附註45所披露本集團獲授若干銀行融資的抵押品且以人民幣計值的銀行存款。
- 該等款項是指建設預售物業的銀行存款。根據相關政府要求，本集團若干物業開發公司將若干預售所得收益存入指定銀行賬戶作為相關物業建設保證金。該等存款在獲得相關政府機構的批准後方可用作支付相關物業的建築成本。

### 32. 受限制銀行存款(續)

附註：(續)

(c) 為本集團客戶及受限制銀行存款按揭貸款作擔保(預期將不會於報告期末後十二個月內解除)的已抵押存款分類為非流動資產。

受限制銀行存款的減值評估詳情載於附註50。

該等銀行存款的當前市場利率介乎0.3%至2.75%(二零一九年：0.3%至2.75%)。

### 33. 銀行結餘及現金

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行結餘及現金	<b>1,584,950</b>	536,926

現金及現金等價物包括本集團所持銀行結餘及現金。

該等銀行結餘的利率介乎0.3%至0.4%(二零一九年：0.3%至2.5%)。

於二零二零年十二月三十一日的銀行結餘及現金以人民幣、美元(「美元」)及港元(「港元」)計值，而人民幣為不可在國際市場自由兌換的貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，且將資金匯出中國須受中國政府實施的外匯管制措施所限。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團對銀行結餘進行減值評估，評估結論為對手方銀行的違約概率並不重大，因此，並無計提信貸虧損撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款	2,853,478	4,747,785
已收保證金	366,717	316,334
預收租金	74,909	78,184
退款負債	235,341	–
應付酬金	23,357	35,067
應付增值稅及其他稅項	439,288	351,073
其他應付款及應計款項	985,862	864,494
應計罰款	–	28,968
股息	139,500	139,500
	<b>5,118,452</b>	6,561,405
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	135,942	122,063
流動	4,982,510	6,439,342
	<b>5,118,452</b>	6,561,405

附註：

根據有關協議，於二零二零年十二月三十一日的已收租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此被分類為非流動負債。

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

以下為於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60天	1,717,265	2,245,265
61至365天	505,422	1,090,171
一年至兩年	383,478	560,797
超過兩年	247,313	851,552
	<b>2,853,478</b>	4,747,785

## 35. 合約負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業銷售	12,662,331	17,332,702

該合約負債包括本集團於二零二零年十二月三十一日與客戶訂立定向協議而產生的合約負債人民幣241,658,000元(二零一九年：人民幣996,853,000元)。

所有合約負債預期將於本集團正常營運週期內結清，且被分類為流動負債。

於二零一九年一月一日，合約負債為人民幣11,208,252,000元。

下表顯示於本年度確認之與結轉合約負債有關之收入金額。

	物業銷售 截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收入	3,700,477	3,024,351

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

當客戶簽訂買賣協議時，本集團向其收取合約價值的10%至20%作為保證金。然而，根據市場情況，如客戶同意在施工期間支付全款或提前付款，本集團可能向若干客戶提供折扣。由保證金和預付款計劃產生之合約負債於整個物業建設期間確認，直至客戶獲得已竣工物業的控制權為止。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 36. 應付稅項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付土地增值稅	<b>1,364,503</b>	1,543,169
應付所得稅	<b>1,233,363</b>	1,404,975
	<b>2,597,866</b>	2,948,144

### 37. 租賃負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付租賃負債須於以下期限內償還：		
一年內	<b>1,734</b>	1,600
多於一年，但不超過兩年	<b>1,217</b>	1,734
多於兩年，但不超過五年	<b>258</b>	1,240
	<b>3,209</b>	4,574
減：流動負債項下12個月內到期償還之款項	<b>(1,734)</b>	(1,600)
非流動負債項下12個月後到期償還之款項	<b>1,475</b>	2,974

租賃負債適用的加權平均增量借款利率為8.29%(二零一九年：8.08%)。

## 38. 銀行及信託借款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行借款，有抵押	16,083,662	15,738,489
信託借款，有抵押	386,280	4,400,160
金融機構貸款，有抵押	2,782,038	1,927,955
	<b>19,251,980</b>	22,066,604
借款須於以下期限內償還(附註)：		
按要求及一年內	3,786,075	6,317,710
多於一年，但不超過兩年	4,326,000	3,862,640
多於兩年，但不超過五年	5,059,735	4,999,286
超過五年	6,080,170	6,886,968
	<b>19,251,980</b>	22,066,604
減：流動負債項下一年內到期款項	<b>(3,786,075)</b>	(6,317,710)
非流動負債項下款項	<b>15,465,905</b>	15,748,894

附註：該等到期償還之款項乃根據貸款協議載列的預定還款日期而呈列。

本集團的銀行及信託借款均以人民幣計值。已用作抵押銀行及信託借款的資產詳情載於附註45。

於二零二零年十二月三十一日的借款包括浮息借款約人民幣6,175,218,000元(二零一九年：人民幣9,594,057,000元)，年利率介乎4.75%至10.00%(二零一九年：4.75%至10.00%)，本集團因而承受現金流量利率風險。其餘借款為定息借款，於二零二零年十二月三十一日的年利率為4.75%至13.65%(二零一九年：4.75%至13.00%)，本集團因而承受公允價值利率風險。

於二零二零年四月，蘇州國瑞地產有限公司(「蘇州國瑞」)與中融國際信託有限公司(「中融信託」)訂立信託貸款協議，獲發放年利率為13.65%的信貸融資總額人民幣500,000,000元。該筆貸款乃以蘇州國瑞之開發中物業的土地使用權及蘇州國瑞15%的股權作抵押。除該抵押外，該貸款亦由本公司之全資附屬公司汕頭花園集團有限公司(「花園集團」)、張章筭先生及阮文娟女士提供擔保。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 38. 銀行及信託借款(續)

於二零二零年四月，本公司的附屬公司新北京國瑞及蘇州國瑞與中融信託訂立了三方協議，據此，中融信託為新北京國瑞的附屬公司蘇州國瑞提供人民幣42,500,000元的貸款作為注資。該等注資接收完成後，新北京國瑞與中融信託分別持有蘇州國瑞15.00%及85.00%的股權。董事認為，該項貸款是為蘇州國瑞的開發中物業建設融資，相關投資協議要求：(i)於二零二一年四月二十四日，新北京國瑞須以人民幣42,500,000元的現金代價購回蘇州國瑞的85.00%股權並轉讓至中融信託；(ii)中融信託對蘇州國瑞並無影響，且不承擔任何投資風險，僅有權按固定年利率13.65%收取利息，有關利息於12個月期限內按季度支付。董事認為安排實質上為中融信託之融資安排。本集團將上述貸款分類為金融負債，並繼續綜合入賬蘇州國瑞，猶如蘇州國瑞為本集團之全資附屬公司。

下表載列有抵押受託銀行借款及信託借款詳情：

債務人	債權人	貸款期	利率 每年%	賬面值		受託人
				於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	
- 計入銀行借款之受託銀行借款 佛山市國華置業有限公司(「佛山國華」)	安信證券股份有限公司	二零一七年五月至 二零二零年五月	7.15	-	989,833	天津銀行北京分行
小計				-	989,833	
- 信託借款 蘇州國瑞	中融信託	二零二零年四月至 二零二一年四月	13.65	386,280	-	-
北京國瑞德恒房地產開發有限公司(「北京德恒」)*	重慶國際信託股份有限公司	二零一七年七月至 二零二零年七月	8.27	-	907,885	-
原北京國瑞	西部信託有限公司	二零一八年十月至 二零三六年十一月	8.48	-	3,492,275	-
小計				386,280	4,400,160	

## 38. 銀行及信託借款(續)

債務人	債權人	貸款期	利率 每年%	賬面值		受託人
				於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	
<b>一金融機構貸款</b>						
原北京國瑞	中國華融資產管理股份有限公司	二零一八年一月至 二零二零年十二月	12.00	-	422,431	-
原北京國瑞	中國華融資產管理股份有限公司	二零二零年九月至 二零二三年九月	13.00	491,226	-	-
北京文華盛達	中國華融資產管理股份有限公司	二零二零年三月至 二零二三年三月	12.00	231,345	-	-
北京文華盛達	中國華融資產管理股份有限公司	二零二零年六月至 二零二三年六月	12.00	491,797	-	-
新北京國瑞	中國華融資產管理股份有限公司	二零一九年三月至 二零二二年五月	13.00	453,155	566,240	-
佛山國瑞南方	中國長城資產管理股份有限公司 (深圳分公司)	二零二零年六月至 二零二三年六月	10.5	642,053	-	-
佛山國華	中國華融資產管理股份有限公司	二零一九年十一月至 二零二二年十一月	12.00	392,237	392,434	-
深圳國瑞興業文化發展有限公司(「興業文化」)	深圳市高新投小額貸款有限公司	二零一九年四月至 二零二一年四月	12.2	20,000	20,065	-
深圳國盛文化發展有限公司(「深圳國盛」)	深圳市高新投小額貸款有限公司	二零一九年四月至 二零二一年四月	12.2	25,094	25,000	-
廣東國慶地產有限公司(「廣東國慶」)	中國華融資產管理股份有限公司	二零一九年八月 至二零二二年八月	12.00	-	466,094	-
深圳國瑞科技產業園運營有限公司(「產業園運營」)	深圳市高新投小額貸款有限公司	二零一九年四月至 二零二一年四月	12.2	35,131	35,091	-
小計				2,782,038	1,927,955	
總計				3,168,318	7,317,948	

於二零二零年四月，興業文化、深圳國盛與產業園運營分別與深圳高新投小額貸款有限公司訂立協議，以將貸款的到期日由二零二零年四月延長至二零二一年四月及將利率由8.50%改為12.2%。該等貸款的本金額分別為人民幣20,000,000元、人民幣25,000,000元及人民幣35,000,000元。

### 39. 公司債券

#### (a) 於二零一五年發行的公司債券(「二零一五年公司債券」)

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

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

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

於二零一九年六月二十八日，餘下第二批發行為人民幣320,000元，已由花園集團贖回。於二零二零年十一月十日，餘下首批發行人民幣54,350,000元已由花園集團贖回。

#### (b) 於二零一六年發行的公司債券(「二零一六年公司債券」)

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

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

## 39. 公司債券(續)

## (b) 於二零一六年發行的公司債券(「二零一六年公司債券」)(續)

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

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

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面值	1,000,000	1,000,000
應計利息	10,829	10,886
	<b>1,010,829</b>	1,010,886
減：汕頭國瑞持有的款項	(500,000)	(500,000)
減：流動負債項下一年內到期款項	(510,829)	(10,886)
一年後到期的款項	-	500,000

## 40. 優先票據

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
二零一七年優先票據(附註(a))	-	214,657
二零一八年第二批發行優先票據(附註(b))	-	699,244
二零一九年優先票據(附註(c))	3,105,709	3,207,466
二零一九年非公開定向融資工具(附註(d))	650,036	689,927
	<b>3,755,745</b>	4,811,294
減：流動負債項下一年內到期款項	(3,755,745)	(1,734,974)
一年後到期款項	-	3,076,320

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 40. 優先票據(續)

附註：

#### (a) 二零一七年優先票據

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

根據二零一七年優先票據的條款及條件，於二零一九年三月二十一日，本公司完成贖回持有人行使贖回選擇權的二零一七年優先票據269,810,000美元，贖回價等於100%本金額另加截至該贖回日期的應計利息。

於二零二零年三月二十一日，餘下二零一七年優先票據已到期，並以現金償還。

#### (b) 二零一八年第二批優先票據

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

根據二零一八年第二批優先票據的條款及條件，於二零二零年五月三十一日，本公司以現金完成了悉數贖回。總贖回價等於本金額另加截至該贖回日期的應計利息。

#### (c) 二零一九年優先票據

於二零一九年二月二十七日，本公司按二零一九年原票據本金額之97.0%發行總面值為160,000,000美元之優先票據(「二零一九年原票據」)。二零一九年原票據以每年13.50%計息，自二零一九年八月二十八日起按每半年一次分期支付，將於二零二二年二月二十八日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.74%。二零一九年原票據乃於聯交所上市。

於二零一九年三月十五日，本公司按二零一九年額外票據本金額的97.0%發行優先票據，總面值為295,000,000美元(「二零一九年額外票據」)，另加自二零一九年二月二十七日起至二零一九年三月十四日的應計利息。二零一九年額外票據將與二零一九年原票據合併及組成單一序列(統稱為「二零一九年優先票據」)。二零一九年額外票據的主要條款與二零一九年原票據的條款相同，惟合共本金額及發售價除外。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.53%。

## 40. 優先票據(續)

附註：(續)

### (c) 二零一九年優先票據(續)

二零一九年優先票據可於以下情況下贖回：

- (1) 於二零二二年二月二十八日前任何時間，本公司可自行選擇以相等於贖回二零一九年優先票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括當日)的適用溢價以及應計但未付利息(如有)贖回全部而非部分二零一九年優先票據。
- (2) 於二零二二年二月二十八日前任何時間，本公司可按贖回二零一九年優先票據本金額113.5%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括當日)的應計及未付利息(如有)，以一次或多次股本發售中出售本公司普通股的所得現金淨額，贖回最多二零一九年優先票據本金額35%；惟於各有關贖回後，至少65%於原發行日期原發行的二零一九年優先票據本金額須仍未償還，且任何該等贖回須於有關股本發售完成後60日內進行。
- (3) 二零一九年優先票據持有人可自行選擇於二零二一年二月二十七日以相等於贖回二零一九年優先票據本金額100%的贖回價，另加截至二零二一年二月二十七日(但不包括當日)的應計但未付利息贖回其全部二零一九年優先票據或其相等於200,000美元或超出部分為1,000美元的完整倍數的本金額任何部分。

本公司會就任何贖回給予二零一九年優先票據持有人及受託人發出不少於30天或不多於60天通知。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初步確認以及於二零一九年及二零二零年十二月三十一日並不重大。

根據市場報價，二零一九年優先票據於二零二零年十二月三十一日之公允價值約為人民幣2,838,972,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,020,763,000元)，並列入公允價值層級第一級。

### (d) 二零一九年非公開定向融資工具

於二零一九年四月九日，本公司發行票據，總面值為100,000,000美元(「二零一九年非公開定向融資工具」)。二零一九年非公開定向融資工具以每年15.00%計息，自二零一九年四月九日起按季度支付。

二零一九年非公開定向融資工具可於以下情況下贖回：

- (1) 預定贖回：除事先贖回或購買及取消者外，二零一九年非公開定向融資工具應於二零二一年一月九日按其本金額予以贖回。
- (2) 二零一九年非公開定向融資工具持有人(「持有人」)選擇贖回：於二零二零年四月九日，發行人應按持有人的選擇以本金額的100%贖回全部但非若干該等持有人的二零一九年非公開定向融資工具。

於二零二零年四月九日，概無持有人行使其贖回權。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 41. 股本

	股份數目	股本 港元	相當於 人民幣千元
每股人民幣 0.001 元的普通股 法定： 於二零一九年一月一日、於二零一九年及 二零二零年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足： 於二零一九年一月一日、於二零一九年及 二零二零年十二月三十一日	4,444,417,986	4,444,418	3,520

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無(二零一九年：無)認購普通股的購股權已獲行使。

### 42. 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國實體按經當地市政府同意的僱員平均薪金的12%至20%的一定百分比向該計劃供款。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。

由於二零二零年初新冠病毒疫情蔓延，中國政府於二零二零年二月至二零二零年十二月豁免所有中小企業計劃供款。截至二零二零年十二月三十一日止年度，損益中扣除的成本總額為人民幣3,780,000元(二零一九年：人民幣24,704,000元)，指本集團就該計劃的已付或應付供款。

### 43. 以股份為基礎支付的交易

#### 購股權計劃

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

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

首次公開發售前購股權的歸屬期如下：

33.33%：授出日期至二零一五年七月七日

33.33%：授出日期至二零一六年七月七日

33.34%：授出日期至二零一七年七月七日

## 43. 以股份為基礎支付的交易(續)

## 購股權計劃(續)

## 首次公開發售前購股權計劃

下表披露於本年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

	於二零二零年 一月一日 尚未行使	年內已失效	已轉讓	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
首次公開發售前購股權				
— 董事	11,190,000	—	—	11,190,000
— 其他僱員	37,516,137	—	—	37,516,137
	48,706,137	—	—	48,706,137
報告期末可行使				48,706,137
加權平均行使價(港元)	1.428	—	—	1.428
	於二零一九年 一月一日 尚未行使	年內已失效	已轉讓	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使
首次公開發售前購股權				
— 董事	10,500,000	—	690,000	11,190,000
— 其他僱員	42,592,804	(4,386,667)	(690,000)	37,516,137
	53,092,804	(4,386,667)	—	48,706,137
報告期末可行使				48,706,137
加權平均行使價(港元)	1.428	—	—	1.428

#### 44. 出售附屬公司

##### 截至二零二零年十二月三十一日止年度

- a. 於二零二零年十一月二十三日，本公司、花園集團、北京國興萬訊科貿諮詢有限公司(「國興萬訊」)與彼等各自現有股東(均由本公司主席張章筭先生之胞弟張章僑先生控制)就終止對廣東宏泰通房地產有限公司(「廣東宏泰通」)35%股權、廣東國慶地產有限公司68%股權、天津天富融盛房地產開發有限公司(「天津天富融盛」)35%股權、三亞景恒置業有限公司(「三亞景恒」)35%股權、邯鄲市國夏房地產開發有限公司(「邯鄲國夏」)35%股權、重慶國慶房地產開發有限公司(「重慶國慶」)51%股權、江門映暉灣房地產有限公司(「江門映暉灣」)52%股權(統稱「七家房地產項目公司」)及石家莊國慶51%股權的增資簽署八份終止協議，以終止增資安排。

於二零二零年十二月十四日完成終止協議後，本集團不再持有七家房地產項目公司及石家莊國慶之任何權益。

- b. 出售汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司(「汕頭國瑞建材」)

於二零二零年，本集團向一名獨立第三方出售其於汕頭國瑞建材的全部90%股權，代價為人民幣540,000,000元。於該交易於二零二零年七月二十二日完成後，汕頭國瑞建材不再為本公司的附屬公司。

## 44. 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

於出售日期附屬公司之資產淨值載列如下：

	七家房地產項目公司 人民幣千元 (附註a)	石家莊國慶 人民幣千元 (附註a)	汕頭國瑞建材 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
已失去控制權的資產及負債分析：				
投資物業	850,875	-	591,000	1,441,875
物業、廠房及設備	4,933	1,149	35,375	41,457
使用權資產	-	-	1,917	1,917
其他非流動資產	-	327,000	-	327,000
於聯營公司的權益	5,000	-	-	5,000
遞延稅項資產	128,734	43,610	-	172,344
增值稅及可收回稅項	297,988	70,675	-	368,663
收購一間附屬公司已付保證金	230,278	-	-	230,278
開發中待售物業	8,790,290	2,765,758	-	11,556,048
持作銷售物業	1,032,193	-	-	1,032,193
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	1,055,313	43,141	370,793	1,469,247
合約成本	19,600	-	-	19,600
應收關聯方款項	3,388,129	254,886	-	3,643,015
受限制銀行存款	369,037	76,163	-	445,200
銀行結餘及現金	390,724	12,273	716	403,713
應付賬款及其他應付款	(2,229,050)	(747,928)	(76,793)	(3,053,771)
合約負債	(6,783,382)	(1,663,524)	-	(8,446,906)
應付關聯方款項	(1,329,733)	-	(135,340)	(1,465,073)
應付稅項	(286,550)	(2,182)	-	(288,732)
銀行及信託借款－一年內到期	(1,086,683)	(320,000)	(250,320)	(1,657,003)
銀行及信託借款－一年後到期	(1,010,330)	(220,000)	-	(1,230,330)
遞延稅項負債	(774,597)	(157,701)	(128,040)	(1,060,338)
已出售資產淨值	3,062,769	483,320	409,308	3,955,397
已收及應收代價	-	-	540,000	540,000
已出售資產淨值	(3,062,769)	(483,320)	(409,308)	(3,955,397)
少數股東權益	3,012,718	411,316	51,762	3,475,796
於損益確認的出售附屬公司(虧損)收益	(50,051)	(72,004)	182,454	60,399
出售產生的現金(流出)流入淨額：				
現金代價	-	-	100,000	100,000
減：已出售銀行結餘及現金	(390,724)	(12,273)	(716)	(403,713)
	(390,724)	(12,273)	99,284	(303,713)

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

	二零一九年 七月十六日 人民幣千元
失去控制權的資產及負債分析：	
開發中待售物業	224,664
銀行結餘及現金	40
其他應付款	(62,750)
已出售資產淨值	161,954
出售附屬公司收益：	
應收代價	90,000
已出售資產淨值	(161,954)
少數股東權益	72,879
於損益中確認的出售附屬公司收益	925
出售產生的現金流出淨額：	
現金代價	-
減：已出售銀行結餘及現金	(40)
	(40)

## 45. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及信託借款的擔保：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業	17,293,600	18,606,400
物業、廠房及設備	1,110,272	784,730
使用權資產	–	274,650
開發中待售物業	20,132,050	16,470,513
持作銷售物業	925,403	748,090
受限制銀行存款	11,975	250,006
	<b>39,473,300</b>	<b>37,134,389</b>

於二零二零年十二月三十一日，銀行存款人民幣114,746,000元(二零一九年：人民幣175,271,000元)已抵押，以為本集團客戶按揭貸款作擔保。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 45. 資產抵押(續)

已抵押以下附屬公司的股權，作為本集團獲授的若干銀行及其他貸款融資的擔保：

	於二零二零年 十二月三十一日 %	於二零一九年 十二月三十一日 %
佛山市國瑞南方地產開發有限公司(「佛山國瑞南方」)	80	80
國瑞興業(北京)投資有限公司(「國瑞投資」)	100	100
北京文華盛達房地產開發有限公司(「北京文華盛達」)	80	80
佛山國華	44	44
汕頭市國瑞房地產開發有限公司(「汕頭國瑞」)	—	80
汕頭市國瑞醫院有限公司(「國瑞醫院」)	100	100
蘇州國瑞	85	—
北京德恒	80	80
深圳萬基藥業有限公司(「深圳萬基」)	—	80
海南駿和實業有限公司(「海南駿和」)	80	80
國瑞興業(北京)實業股份有限公司(「國瑞實業」)	91	91
廣東宏泰國通地產有限公司(「廣東宏泰國通」)	—	35
原北京國瑞	80	80
廊坊國興房地產開發有限公司(「廊坊國興」)	100	100
國洋股份有限公司(「國洋股份」)	100	100
國馳控股有限公司(「國馳控股」)	100	100
陝西華威世達實業有限公司(「陝西華威」)	80	80

除上述所披露者外，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團已將海南國瑞投資開發有限公司(「海南國瑞投資」)100%股權抵押予海口新城區開發建設有限公司(「海口新城區」)，以擔保履行責任。於建築合約完成後，該質押須於10日內解除。

## 46. 經營租賃安排

### 本集團作為出租人

所有持作租賃的寫字樓、購物中心及零售商舖已獲承租人承諾，租期為1至20年。

就租賃應收的未折現租賃付款如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	507,382	658,555
兩年內	391,582	547,672
三年內	279,601	408,629
四年內	190,539	270,259
五年內	136,386	186,189
五年後	351,106	402,086
	<b>1,856,596</b>	2,473,390

## 47. 承擔

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未在綜合財務報表作出撥備：		
— 有關開發中投資物業的支出	150,661	218,438
— 建造自用物業	1,066,318	613,264
— 有關投資一間附屬公司的支出	—	459,380
	<b>1,216,979</b>	1,291,082

除上述資本承擔外，於二零二零年十二月三十一日，本集團開發中待售物業的已訂約支出為人民幣6,000,745,000元(二零一九年：人民幣6,843,636,000元)，此開支尚未於綜合財務報表中作出撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 48. 或然負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團就以下人士動用的貸款融資提供的擔保		
— 個別置業者(附註)	6,734,656	8,405,698
— 公司置業者(附註)	34,440	54,640
	<b>6,769,096</b>	<b>8,460,338</b>

附註：本集團就銀行向購買本集團物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干銀行存款(詳情載於附註45)及向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。

董事認為，財務擔保合約於初始確認的公允價值並不重大，且董事認為違約率低且自物業預售合約的大部分代價已被收取且被確認為合約負債。因此，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日概無確認虧損撥備。

於二零二零年十二月三十一日，花園集團已就授予銳達置業的銀行融資向一間銀行提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣567,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣799,785,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，邯鄲國夏已就授予石家莊國龍房地產開發有限公司(「石家莊國龍」)(一間由張章僑先生控制之公司)的銀行借款提供擔保，其中本集團所擔保之銀行借款為人民幣100,000,000元。石家莊義興房地產開發有限公司(一間由張章僑先生控制之公司)已抵押土地使用權，作為該等銀行融資的擔保。

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

## 49. 資本風險管理

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

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

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

## 50. 金融工具

### 金融工具的分類

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
以攤餘成本計量的金融資產	5,519,759	8,340,707
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具	31,300	32,400
	<b>5,551,059</b>	8,373,107
<b>金融負債</b>		
按攤餘成本計量的負債	33,914,855	38,525,518

### 金融風險管理目標及政策

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

## 50. 金融工具(續)

### 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

本集團的業務主要承受利率、外幣匯率及其他價格變化的市場風險。

本集團於各報告期承受的市場風險或其管理及計量風險的方法概無重大變動。

#### (1) 利率風險

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

本集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其承受的利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

本集團須承受與金融負債利率有關的現金流量風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末的浮息銀行及信託借款的利率風險而編製。由於管理層認為銀行結餘及受限制銀行存款利率波動極微，故並無就銀行結餘及受限制銀行存款呈列敏感度分析。對於浮息銀行及信託借款，該分析乃按假設財政年度開始時的規定改變(於整個年度保持不變)而編製。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌50個基點(二零一九年：50個基點)(就浮息銀行及信託借款而言)為基準，並代表管理層對銀行及信託借款利率的合理可能變動的評估。

如果利率上升／下降50個基點(二零一九年：50個基點)(就浮息銀行及信託借款而言)，而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利(扣除利息資本化影響)將減少／增加約人民幣3,787,000元(二零一九年：人民幣4,657,000元)。

## 50. 金融工具(續)

### 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (2) 外匯風險

本集團大部分收入及開支均以人民幣計值。

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

本集團於報告期末以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	負債		資產	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
港元	-	-	792	1,463
美元	3,755,745	4,811,294	434	265
	3,755,745	4,811,294	1,226	1,728

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於其他貨幣兌人民幣的5%(二零一九年：5%)的潛在升值或貶值釐定。敏感度分析僅包括仍然有效的外幣計值貨幣項目，並就外幣匯率的5%變動對其於報告期末的換算作出調整。所用敏感度比率是向主要管理人員內部報告外匯風險時採用，代表管理層對外幣匯率合理可能變動的評估。

就金融資產而言，倘外幣兌人民幣升值5%而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利將增加人民幣61,000元(二零一九年：人民幣86,000元)。倘外幣兌人民幣貶值5%，則會對年內除稅後溢利造成等額而相反的影響。

就金融負債而言，倘外幣兌人民幣升值5%而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將減少人民幣187,787,000元(二零一九年：人民幣233,586,000元)。倘外幣兌人民幣貶值5%，則會對年內除稅後溢利造成等額而相反的影響。

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

#### (3) 其他價格風險

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

## 50. 金融工具(續)

### 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估

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

於報告期末，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供財務擔保而承受將導致本集團產生財務虧損的最大信貸風險，該等信貸風險乃產生自綜合財務狀況表內所列各項已確認金融資產的賬面值及附註48所披露的或然負債金額。

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

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

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

截至二零二零年十二月三十一日，本集團面臨與應收關聯方款項有關的集中信貸風險，詳情載於附註51。本集團管理層認為該等關聯方的信貸風險及違約概率較低，因此並無就應收關聯方款項確認重大虧損撥備。

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

## 50. 金融工具(續)

## 金融風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團根據預期信貸虧損評估的金融資產及其他項目面對的信貸風險：

	12個月或全期預期信貸虧損	於十二月三十一日	
		二零二零年 總賬面值 人民幣千元	二零一九年 總賬面值 人民幣千元
<b>以攤餘成本計量的金融資產</b>			
應收賬款	全期預期信貸虧損	364,953	532,502
租賃應收款項	全期預期信貸虧損	246,645	126,259
租賃應收款項	全期預期信貸虧損(已發生信貸減值)	-	1,917
其他應收款及按金	12個月預期信貸虧損	495,558	1,153,396
其他應收款及按金	全期預期信貸虧損(已發生信貸減值)	252,026	3,560
應收關聯方款項	12個月預期信貸虧損	2,559,853	4,460,656
受限制銀行存款	12個月預期信貸虧損	311,198	1,679,230
銀行結餘及現金	12個月預期信貸虧損	1,584,950	536,926
<b>其他項目</b>			
合約資產	全期預期信貸虧損	1,646,159	1,442,134
財務擔保(附註)	12個月預期信貸虧損	7,336,096	9,370,023

附註：對財務擔保合約而言，賬面總值指本集團根據有關合約所擔保的最大金額。

下表載列已就應收賬款、租賃應收款項、其他應收款及應收關聯方款項確認的虧損撥備對賬。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (未發生 信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (已發生 信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	-	-	3,027	3,027
- 已確認減值虧損	4,363	559	22,291	27,213
於二零一九年十二月三十一日	4,363	559	25,318	30,240
- 已確認減值虧損	20,000	-	20,394	40,394
- 撇銷	-	-	(16,814)	(16,814)
- 出售附屬公司	-	-	(691)	(691)
於二零二零年十二月三十一日	24,363	559	28,207	53,129

## 50. 金融工具(續)

### 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

就合約資產而言，於二零二零年十二月三十一日，金額為人民幣1,646,159,000元(二零一九年：人民幣1,442,134,000元)。於報告期末，董事已進行減值評估，並得出結論為自合約資產初始確認以來預期信貸虧損並不重大。有關合約資產之詳情載於附註30。

就財務擔保合約而言，於二零二零年十二月三十一日，本集團根據相關合約已擔保之最高金額為人民幣7,336,096,000元(二零一九年：人民幣9,370,023,000元)。於報告期末，董事已進行減值評估，並得出結論為自財務擔保合約初始確認以來預期信貸虧損並不重大。有關財務擔保合約之詳情載於附註48。

#### 流動資金風險管理

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

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

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

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

## 50. 金融工具(續)

## 金融風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險管理(續)

	利率	未貼現現金流量				未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
		按要求及 少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元		
於二零二零年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款	-	4,434,143	-	-	-	4,434,143	4,434,143
租賃負債	8.29%	1,935	1,430	520	-	3,885	3,209
應付關聯方款項	-	5,815,404	-	-	-	5,815,404	5,815,404
已收租賃保證金	-	10,813	25,086	110,856	-	146,755	146,755
銀行及信託借款							
- 定息借款	4.75%-13.65%	3,213,966	3,334,210	4,271,993	5,230,428	16,050,597	13,076,762
- 浮息借款	4.75%-10.00%	1,753,343	1,750,468	2,368,043	1,216,211	7,088,065	6,175,218
公司債券	8.50%	542,500	-	-	-	542,500	510,829
優先票據	13.50%-15.00%	4,086,048	-	-	-	4,086,048	3,755,745
		19,858,152	5,111,194	6,751,412	6,446,639	38,167,397	33,918,064
財務擔保合同		7,336,096	-	-	-	7,336,096	-
		27,194,248	5,111,194	6,751,412	6,446,639	45,503,493	33,918,064
於二零一九年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款	-	5,604,397	-	-	-	5,604,397	5,604,397
租賃負債	8.08%	1,935	1,935	1,365	-	5,235	4,574
應付關聯方款項	-	5,322,007	-	-	-	5,322,007	5,322,007
已收租賃保證金	-	33,366	27,344	94,719	-	155,429	155,429
銀行及信託借款							
- 定息借款	4.75%-13.00%	4,649,063	2,346,949	3,351,814	5,978,656	16,326,482	12,472,547
- 浮息借款	4.75%-10.00%	3,116,039	2,592,007	3,611,980	1,656,028	10,976,054	9,594,057
公司債券	7.25%-8.50%	100,790	542,500	-	-	643,290	565,787
優先票據	7.00%-19.80%	2,136,568	3,878,285	-	-	6,014,843	4,811,294
		20,964,165	9,389,020	7,059,878	7,634,684	45,047,737	38,530,092
財務擔保合同		9,370,023	-	-	-	9,370,023	-
		30,334,188	9,389,020	7,059,878	7,634,684	54,417,760	38,530,092

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 50. 金融工具(續)

#### 金融風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險管理(續)

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

##### 公允價值

本集團的非上市投資按公允價值計量，歸入第三級別。

金融資產	公允價值		公允價值級別
	於二零二零年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日	
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具(請參閱附註23)	渤海人壽保險股份有限公司股本投資 0.15% – 人民幣 26,300,000 元 及永清吉銀村鎮股本投資 10% – 人民幣 5,000,000 元	渤海人壽保險股份有限公司股本投資 0.15% – 人民幣 27,400,000 元 及永清吉銀村鎮股本投資 10% – 人民幣 5,000,000 元	第三級別

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

## 51. 關聯方交易

除於綜合財務報表其他部分披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易。

### A. 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 51. 關聯方交易(續)

#### A. 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：(續)

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

## 51. 關聯方交易(續)

## A. 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：(續)

關聯方名稱	關係
汕頭市花園物業管理有限公司(「汕頭花園管理」)	由張瑾女士控制
深圳深海謎底娛樂管理有限公司(「深圳深海謎底」)	由張章筭先生控制
汕頭市澄海國瑞豪生大酒店有限公司(「汕頭澄海國瑞」)	由張幼惜女士控制
深圳國瑞醫療產業發展有限公司(「深圳國瑞醫療」)	由張瑾女士控制
深圳愛國懿兒童樂園管理有限公司(「深圳愛國懿」)	由張章筭先生控制
深圳國裕網絡科技有限公司(「深圳國裕」)	由張瑾女士控制
深圳地雲地產諮詢有限公司(「深圳地雲」)	由張章筭先生控制
深圳科松投資有限公司(「深圳科松」)	由張瑾女士控制
深圳瑞管家電子商務有限公司(「深圳瑞管家」)	由張章筭先生控制
深圳祥瑞投資有限公司(「深圳祥瑞」)	附屬公司的非控股股東

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 51. 關聯方交易(續)

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

關聯方名稱	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易性質(附註(i))：		
佛山銀和	24,345	22,432
北京達源通瑞	-	2,150
北京匯瑞	-	7,204
國銀投資基金管理	-	228
	<b>24,345</b>	<b>32,014</b>
非貿易性質(附註(ii))：		
銳達置業	1,317,035	1,301,157
茂瑞置業	1,005,415	135,095
龍湖花木	-	4,000
通和置業	542	5,811
無錫國瑞	70,981	76,521
廣東國慶投資	50,000	2,817,490
國瑞服務	17,888	20,171
深圳地雲	16,584	-
國瑞興業商業管理	13,084	14,573
深圳國裕	11,714	-
深圳國瑞興業	9,110	9,110
深圳國瑞醫療	5,526	-
瑞茂房地產	4,592	16,580
西安瑞和	4,486	3,011
金明五金	2,727	5,689
瀋陽興達	2,702	1,160
深圳愛國懿	1,843	-
汕頭市花園物業管理	700	-
深圳科松	442	-
深圳瑞管家	105	-
佛山銀和	32	17,001
Tung Wo International	-	2
海南國瑞興業商業管理	-	1,264
張章笋先生	-	7
	<b>2,535,508</b>	<b>4,428,642</b>
總額	<b>2,559,853</b>	<b>4,460,656</b>
信貸虧損撥備	<b>(2,986)</b>	<b>(19,800)</b>
總額	<b>2,556,867</b>	<b>4,440,856</b>

附註：

- (i) 貿易性質結餘無抵押、免息及賬齡為一年內。
- (ii) 非貿易性質結餘無抵押及須於要求時償還。結餘包括人民幣2,322,450,000元(二零一九年：人民幣1,232,085,000元)，按利率範圍4.75%至9.30%(二零一九年：4.35%至9.30%)計息。

## 51. 關聯方交易(續)

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

未償還的非貿易性質應收賬款最高金額	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
廣東國慶投資	2,817,490	2,817,490
銳達置業	1,317,035	1,301,157
茂瑞置業	1,005,415	511,390
龍湖花木	158,000	4,000
通和置業	120,770	5,811
無錫國瑞	76,521	124,439
國瑞服務	20,171	20,171
佛山銀和	17,001	17,001
深圳地雲	16,584	
瑞茂房地產	16,580	458,376
國瑞興業商業管理	14,573	14,573
深圳國裕	11,714	–
深圳國瑞興業	9,110	9,110
金明五金	5,689	5,689
深圳國瑞醫療	5,526	–
西安瑞和	4,486	3,011
瀋陽興達	2,702	1,160
深圳愛國誌	1,843	–
海南國瑞興業商業管理	1,264	1,264
汕頭市花園物業管理	700	–
深圳科松	442	–
深圳瑞管家	105	–
Tung Wo International	8	2
張章筍先生	7	7
總額	5,623,736	5,294,651

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 51. 關聯方交易(續)

C. 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>貿易性質：(附註(i))</b>		
國瑞服務	22,656	11,252
國瑞興業商業管理	57,762	32,212
瀋陽興達	376	674
佛山銀和	8,798	–
海南國瑞興業商業管理	965	–
	<b>90,557</b>	<b>44,138</b>
<b>非貿易性質：(附註(ii))</b>		
龍湖花木	3,222,289	1,427,788
廣東國慶投資	1,322,724	2,713,155
通和置業(附註(iii))	761,994	717,242
瑞茂房地產	254,733	419,147
廣東國慶	76,000	–
林耀泉先生	60,000	–
深圳國瑞興業	12,487	–
國瑞服務	12,096	189
汕頭澄海國瑞	908	–
深圳祥瑞	721	–
汕頭澄海	235	–
海南國瑞興業商業管理	204	–
深圳深海	200	–
北京銀和	148	148
深圳瑞管家	105	–
張章笋先生	3	–
Tung Wo International	–	200
	<b>5,724,847</b>	<b>5,277,869</b>
<b>總額</b>	<b>5,815,404</b>	<b>5,322,007</b>

附註：

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

## 51. 關聯方交易(續)

## D. 於報告期，本集團與關聯方訂立以下交易：

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
國瑞興業商業管理	商業管理服務費	26,550	35,852
瀋陽興達	商業管理服務費	376	-
佛山銀和	商業管理服務費	8,798	-
海南國瑞興業商業管理	商業管理服務費	965	-
國瑞服務	物業管理服務費	26,036	24,447

除上述交易者外，於本年度，本集團向關聯方出售七個房地產項目公司及石家莊國慶以及於二零一九年，本集團按面值關聯方出售潮團商貿55%的股權。出售詳情載於附註44。

E. 張章筭先生及阮文娟女士已就本集團獲發放的若干銀行貸款及信托貸款無償提供擔保。於二零二零年十二月三十一日，本集團由張章筭先生及阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣15,556,658,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,129,073,000元)。

張章僑先生及彼之配偶已就本集團獲發放的若干銀行貸款及信托貸款無償提供擔保。於二零二零年十二月三十一日，概無銀行貸款及其他貸款由張章僑先生及彼之配偶擔保(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,117,524,000元)。

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

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

## F. 主要管理人員酬金

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

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期員工福利	24,834	26,210
退休福利供款	39	508
	<b>24,873</b>	26,718

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 52. 主要附屬公司

本公司於報告期末的主要附屬公司的詳情如下。

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益		主要業務
			於十二月三十一日		
			二零二零年	二零一九年	
花園集團* <sup>A</sup>	中國	繳足資本 人民幣48,000,000元	100%	100%	投資控股
國瑞實業*	中國	繳足資本 人民幣458,224,110元	91%	91%	物業開發及租賃業務
汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	- (附註44)	90%	租賃業務
原北京國瑞*	中國	繳足資本 人民幣1,166,000,000元	80%	80%	物業開發、一級土地建設 開發服務及租賃業務
新北京國瑞*	中國	繳足資本 人民幣52,000,000元	80%	80%	租賃業務
國瑞投資*	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
萬寧國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
海南同城實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣74,270,000元	80%	80%	物業開發
海南南渡江實業發展有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,030,000元	80%	80%	物業開發
海口航瑞實業發展有限公司 (「海口航瑞」)	中國	繳足資本 人民幣110,104,100元	80%	80%	物業開發

## 52. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
海南國瑞投資*	中國	繳足資本 人民幣466,869,243元	80%	80%	物業開發
新鄭市國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山市國瑞興業地產有限公司	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山國華(附註(b))	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	44%	44%	物業開發
廊坊國盛房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國瑞*	中國	繳足資本 人民幣150,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國興* ^	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	100%	100%	物業開發
沈陽大東方置業有限公司	中國	繳足資本 人民幣186,362,194元	80%	80%	物業開發
沈陽國瑞興業商務有限公司	中國	繳足資本 人民幣1,000,000元	80%	80%	租賃業務
陝西華威世達實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
海南駿和*	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
北京文華盛達*	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 52. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益		主要業務
			於十二月三十一日 二零二零年	二零一九年	
佛山國瑞南方*	中國	繳足資本 人民幣33,330,000元	80%	80%	物業開發及租賃業務
深圳萬基*	中國	繳足資本 人民幣129,990,000元	80%	80%	租賃業務
沈陽國益商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,000,000元	80%	80%	租賃業務
沈陽國瑞商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	租賃業務
沈陽國盛商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	租賃業務
汕頭國瑞*	中國	繳足資本 人民幣35,010,586.80元	100%	100%	物業開發
蘇州國瑞*	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
啟東禦江灣*	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	72%	72%	物業開發
姚記(南通)實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣102,500,000元	72%	72%	物業開發
汕頭市國瑞置業有限公司^	中國	繳足資本 人民幣120,100,000元	100%	100%	物業開發
深圳大潮汕*	中國	繳足資本 人民幣197,000,000元	85%	85%	物業開發
北京德恒*	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發

## 52. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
佛山市國豐地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
銅仁國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 -	80%	80%	物業開發
重慶國慶*	中國	繳足資本 -	- (附註44)	51%	物業開發
邯鄲國夏*	中國	繳足資本 -	- (附註44)	35% 附註(c)	物業開發
三亞景恒*	中國	繳足資本 -	- (附註44)	35% 附註(c)	物業開發
天津天富融盛*	中國	繳足資本 -	- (附註44)	35% 附註(c)	物業開發
廣東宏泰國通*	中國	繳足資本 -	- (附註44)	35% 附註(c)	物業開發
廣東國慶*	中國	繳足資本 -	- (附註44)	68%	物業開發
江門映暉灣*	中國	繳足資本 -	- (附註44)	52%	物業開發
石家莊國慶*	中國	繳足資本 -	- (附註44)	51%	物業開發

^ 該等公司為於中國成立的外商獨資企業。所有其他於中國成立的實體為有限責任公司。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 52. 主要附屬公司(續)

附註：

- (a) 除花園集團外，於各報告期末或報告期內任何時間，概無其他附屬公司發行任何債務證券。
- (b) 花園集團持有新北京國瑞的80%股權，而新北京國瑞持有佛山國華的55%股權。因此，本公司間接持有佛山國華的44%股權。
- (c) 該等附屬公司乃於截至二零一八年十二月三十一日止年度被收購。待注資完成後，本集團持有廣東宏泰國通、天津天富融盛、三亞景恒及邯鄲國夏35%的權益。根據該等實體的組織章程細則，本集團於股東大會上擁有67%的投票權，且有委任該等實體董事會三名董事中的兩名的權利。該等實體的股東大會決議案由三分之二的投票權通過，且該等實體的董事會決議案由大多數投票通過。因此，董事認為，本集團擁有該等實體的控制權。
- (d) 以上載列所有附屬公司在中國經營。

董事認為，上文所列本公司之附屬公司主要影響本集團的業績或資產。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致篇幅過於冗長。

於報告期末，本公司擁有其他對本集團而言並不重大的附屬公司。該等附屬公司中大部分在中國、香港及英屬處女群島(「英屬處女群島」)經營業務。該等附屬公司的主要業務活動概述如下：

主要業務活動	主要營業地點	附屬公司數量	
		二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
物業開發	中國	7	7
無業務附屬公司	中國	39	42
投資控股	香港	11	11
投資控股	英屬處女群島	3	3
		<b>60</b>	<b>63</b>

## 52. 主要附屬公司(續)

下表列示擁有重大少數股東權益的本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東 權益持有的 所有權益及 投票權比率	分配至少數 股東權益的 溢利(虧損) 人民幣千元	累計少數 股東權益 人民幣千元
二零二零年十二月三十一日				
國瑞實業	中國	9%	(232)	166,841
原北京國瑞	中國	20%	5,765	1,519,897
深圳大潮汕	中國	15%	(7,114)	145,646
新北京國瑞(不包括新北京國瑞附屬公司的 少數股東權益)(附註)	中國	20%	79,718	458,658
新北京國瑞的非全資附屬公司				
— 佛山國華	中國	45%	33,676	116,068
— 啟東禦江灣	中國	10%	2,596	183,355
— 持少數股東權益的個人非重大附屬公司	中國		(2,300)	2,706
總計			112,109	2,593,171

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 52. 主要附屬公司(續)

下表列示擁有重大少數股東權益的本公司非全資附屬公司詳情：(續)

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東 權益持有的 所有權權益及 投票權比率	分配至少數 股東權益的 溢利(虧損) 人民幣千元	累計少數 股東權益 人民幣千元
二零一九年十二月三十一日				
國瑞實業	中國	9%	2,343	167,147
原北京國瑞	中國	20%	116,118	1,514,132
深圳大潮汕	中國	15%	(380)	152,760
新北京國瑞(不包括新北京國瑞附屬公司的 少數股東權益)(附註)	中國	20%	119,276	378,940
新北京國瑞的非全資附屬公司				
— 佛山國華	中國	45%	62,310	82,392
— 啟東禦江灣	中國	10%	(2,948)	180,759
— 持少數股東權益的個人非重大附屬公司	中國		(292)	5,006
廣東宏泰國通	中國	65%	79,837	1,143,801
石家莊國廈	中國	49%	(16,326)	422,020
重慶國廈	中國	49%	78,951	198,247
邯鄲國廈	中國	65%	3,544	246,798
三亞景恒	中國	65%	(10,193)	688,989
江門映暉灣	中國	48%	(3,962)	221,686
天津天富融盛	中國	65%	(10,656)	445,184
廣東國廈	中國	32%	(1,580)	39,188
總計			416,042	5,887,049

附註：下文所披露的財務資料概要包括新北京國瑞及其全資附屬公司的財務資料。

有關本集團擁有重大少數股東權益的各附屬公司的財務資料概要載列如下。下文概列的財務資料概要指集團內抵銷前的金額。

## 52. 主要附屬公司(續)

## 國瑞實業

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	3,989,199	4,008,548
非流動資產	1,078,692	1,081,174
流動負債	(2,653,887)	(2,653,972)
非流動負債	(560,220)	(578,560)
本公司擁有人應佔權益	1,686,943	1,690,043
國瑞實業少數股東權益	166,841	167,147
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	43,795	71,886
投資物業公允價值變動	-	18,200
銷售及服務成本及開支	(46,375)	(64,049)
年內(虧損)溢利	(2,580)	26,037
下列人士應佔年內(虧損)溢利：		
— 本公司擁有人	(2,348)	23,694
— 國瑞實業少數股東權益	(232)	2,343
	(2,580)	26,037
年內其他綜合(開支)收益	(825)	2,920
年內綜合(開支)收益總額	(3,405)	28,957
下列人士應佔綜合(開支)收益總額：		
— 本公司擁有人	(3,099)	26,351
— 國瑞實業少數股東權益	(306)	2,606
	(3,405)	28,957
經營活動的現金(流出)流入淨額	(22,814)	90,100
投資活動的現金(流出)流入淨額	(45)	49
融資活動的現金流入(流出)淨額	451,091	(96,664)
上述活動的現金流入(流出)淨額	428,232	(6,515)

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 52. 主要附屬公司(續)

#### 原北京國瑞

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	19,397,141	17,935,087
非流動資產	15,060,633	15,208,462
流動負債	(16,879,090)	(17,020,517)
非流動負債	(9,979,199)	(8,552,375)
本公司擁有人應佔權益	6,079,588	6,056,525
原北京國瑞少數股東權益	1,519,897	1,514,132
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	693,311	2,980,325
投資物業公允價值變動的收益	6,000	490,000
銷售成本及開支	(670,484)	(2,889,737)
年內溢利及綜合收益總額	28,827	580,588
下列人士應佔綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	23,062	464,470
— 原北京國瑞少數股東權益	5,765	116,118
	28,827	580,588
向少數股東權益派付的股息	—	(24,000)
經營活動的現金流入淨額	673,292	1,320,738
投資活動的現金流入淨額	49,506	273,848
融資活動的現金流出淨額	(743,305)	(1,866,955)
上述活動的現金流出淨額	(20,507)	(272,369)

## 52. 主要附屬公司(續)

## 深圳大潮汕

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	105,271	73,115
非流動資產	1,245,956	1,227,790
流動負債	(540,166)	(442,416)
本公司擁有人應佔權益	665,415	705,729
深圳大潮汕少數股東權益	145,646	152,760
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	-	-
銷售成本及開支	(47,426)	(2,534)
年內虧損及綜合開支總額	(47,426)	(2,534)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：		
— 本公司擁有人	(40,312)	(2,154)
— 深圳大潮汕少數股東權益	(7,114)	(380)
	(47,426)	(2,534)
經營活動的現金流出淨額	(72,478)	(151,560)
投資活動的現金流出淨額	(14)	(31)
融資活動的現金流入淨額	72,191	151,602
上述活動的現金(流出)流入淨額	(301)	11

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 52. 主要附屬公司(續)

#### 新北京國瑞及附屬公司

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	42,631,752	39,783,902
非流動資產	4,914,453	4,961,183
流動負債	(40,117,553)	(36,928,560)
非流動負債	(4,833,232)	(5,653,668)
本公司擁有人應佔權益	1,834,633	1,515,760
新北京國瑞少數股東權益	458,658	378,940
新北京國瑞附屬公司少數股東權益	302,129	268,157
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	2,588,452	2,844,366
投資物業公允價值變動的收益	143,453	490,268
銷售成本及開支	(2,299,340)	(2,679,184)
年內溢利及綜合收益總額	432,565	655,450
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
－本公司擁有人	318,874	477,104
－新北京國瑞少數股東權益	79,718	119,276
－新北京國瑞附屬公司少數股東權益	33,972	59,070
	432,564	655,450
向新北京國瑞少數股東權益派付的股息	–	(49,400)
經營活動的現金流入淨額	1,083,542	2,052,709
投資活動的現金流入(流出)淨額	438,016	(408,252)
融資活動的現金流出淨額	(1,521,562)	(2,043,828)
上述活動的現金流出淨額	(4)	(399,371)

## 52. 主要附屬公司(續)

## 佛山國華(新北京國瑞的非全資附屬公司)

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	2,662,650	3,294,529
非流動資產	66,635	41,135
流動負債	(2,203,466)	(2,765,635)
非流動負債	(267,891)	(386,937)
新北京國瑞擁有人應佔權益	141,860	100,700
佛山國華少數股東權益	116,068	82,392
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	791,142	509,066
銷售及服務成本及開支	(716,307)	(370,601)
年內溢利及綜合收益總額	74,835	138,465
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 新北京國瑞擁有人	41,159	76,155
— 佛山國華少數股東權益	33,676	62,310
	74,835	138,466
向佛山國華少數股東權益派付的股息	—	(54,000)
經營活動的現金流入淨額	449,968	518,671
投資活動的現金流入淨額	221	346
融資活動的現金流出淨額	(438,726)	(466,629)
上述活動的現金流入淨額	11,463	52,388

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 52. 主要附屬公司(續)

#### 啟東禦江灣(新北京國瑞的非全資附屬公司)

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	5,643,203	5,608,792
非流動資產	9,570	57,416
流動負債	(4,373,427)	(4,135,193)
非流動負債	(314,224)	(564,543)
新北京國瑞擁有人應佔權益	781,767	785,713
啟東禦江灣少數股東權益	183,355	180,759

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	226,804	-
銷售及服務成本及其他收益	(200,844)	(29,482)
年內溢利(虧損)及綜合收益(開支)總額	25,960	(29,482)
下列人士應佔溢利(虧損)及綜合收益(開支)總額：		
– 新北京國瑞擁有人	23,364	(26,534)
– 啟東禦江灣少數股東權益	2,596	(2,948)
	25,960	(29,482)
經營活動的現金(流出)流入淨額	(230,395)	374,169
投資活動的現金流入(流出)淨額	42	(208)
融資活動的現金流入(流出)淨額	250,627	(381,388)
上述活動的現金流入(流出)淨額	20,274	(7,427)

### 53. 報告期後事項

於二零二一年一月二十五日，本公司完成交換要約300,600,000美元的二零一九年優先票據以及新發行之二零二四年一月二十五日到期323,745,000美元之優先票據（「二零二零年優先票據」）（按年利率14.25%計息）。於交換要約完成後，二零一九年優先票據之本金總額154,400,000美元及二零二零年優先票據之本金總額323,745,000美元仍未償還。於二零二一年三月一日，二零一九年優先票據若干持有人行使其贖回選擇權。因此，本公司贖回部分二零一九年優先票據，價格159,591,000美元相當於本金總額149,500,000美元另加至贖回日期之應計利息。於贖回完成後，二零一九年優先票據之餘下未償還本金額為4,900,000美元。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 54. 本公司財務狀況表及儲備

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的非上市投資	1,279,734	914,245
應收附屬公司款項	5,882,045	5,661,327
	<b>7,161,779</b>	6,575,572
<b>流動資產</b>		
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	401	401
應收附屬公司款項	–	234,000
銀行結餘及現金	338	1,136
	<b>739</b>	235,537
<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付款	105	110
優先票據	3,755,745	1,734,974
應付附屬公司款項	1,190,581	156,512
應付關聯方款項	682,283	717,242
	<b>5,628,714</b>	2,608,838
<b>流動負債淨額</b>	<b>(5,627,975)</b>	(2,373,301)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,533,804</b>	4,202,271
<b>非流動負債</b>		
優先票據	–	3,076,320
	–	3,076,320
<b>資產淨額</b>	<b>1,533,804</b>	1,125,951
<b>資本及儲備</b>		
股本	3,520	3,520
儲備	1,530,284	1,122,431
<b>權益總額</b>	<b>1,533,804</b>	1,125,951

## 54. 本公司財務狀況表及儲備(續)

## 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	股份支付儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	8,027	56,242	38,898	769,425	872,592
年內溢利及綜合收益總額	-	-	-	469,839	469,839
向本公司擁有人宣派的股息	-	-	-	(220,000)	(220,000)
沒收購股權	-	-	(3,158)	3,158	-
於二零一九年十二月三十一日	8,027	56,242	35,740	1,022,422	1,122,431
年內溢利及綜合收益總額	-	-	-	557,853	557,853
向本公司擁有人宣派的股息	-	-	-	(150,000)	(150,000)
於二零二零年十二月三十一日	8,027	56,242	35,740	1,430,275	1,530,284

# 五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
收入	<b>5,769</b>	8,093	6,612	6,787	8,035
毛利	<b>1,045</b>	2,139	2,599	3,169	3,118
除稅前溢利	<b>517</b>	2,046	2,697	3,567	3,230
下列人士應佔年內溢利	<b>134</b>	1,220	1,569	2,040	1,956
– 本公司擁有人應佔	<b>99</b>	860	1,009	1,750	1,563
– 少數股東權益應佔	<b>35</b>	360	560	290	393
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利(人民幣分)：					
– 基本	<b>2.22</b>	19.34	22.70	39.46	35.38
– 攤薄	<b>2.22</b>	19.33	22.60	39.20	35.04

	於十二月三十一日 (人民幣百萬元)				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
資產總額	<b>67,515</b>	82,166	75,680	58,544	44,718
– 非流動資產	<b>25,710</b>	28,042	25,817	22,990	18,545
– 流動資產	<b>41,805</b>	54,124	49,863	35,554	26,173
負債總額	<b>52,406</b>	63,538	57,849	44,952	32,907
– 非流動負債	<b>18,294</b>	23,376	18,940	18,054	19,200
– 流動負債	<b>34,112</b>	40,162	38,910	26,898	13,707
權益總額	<b>15,109</b>	18,629	17,831	13,592	11,811
– 本公司權益擁有人應佔權益	<b>12,493</b>	12,545	11,903	10,902	9,484
– 少數股東權益應佔權益	<b>2,616</b>	6,084	5,928	2,690	2,327



**GLORY 国瑞**

GUORUI PROPERTIES LIMITED  
國瑞置業有限公司