



景瑞控股有限公司*

JINGRUI HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock code : 01862



2019

年 報
ANNUAL REPORT

* 僅供識別
For identification purpose only





目錄

公司簡介	2	合併財務報表	
公司資料	4	• 合併資產負債表	73
財務摘要	5	• 合併利潤表	75
主席致辭	6	• 合併全面收益表	76
主要物業明細	12	• 合併權益變動表	77
管理層討論與分析	16	• 合併現金流量表	79
董事及高級管理層	34	• 合併財務報表附註	81
企業管治報告	37	五年財務資料	225
董事會報告	50		
獨立核數師報告	65		



景瑞控股有限公司*（股票代碼：01862.HK）（「**景瑞**」或「**本公司**」），是中國領先的住宅物業開發商、資產管理運營商及專業服務提供商，業務涵蓋房地產開發、建築裝修、城市更新、資產管理、商業運營及物業管理等領域。本公司1993年創立於上海，以「用心建築精彩生活」為使命，緊跟時代步伐、積極擁抱變化，持續深耕地產領域。歷經多年的探索、發展和積澱，2013年10月於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板成功上市。

景瑞以房地產資產管理為核心業務，資產配置聚焦一二線核心城市與都市圈內的住宅開發、公寓、辦公，為客戶打造精彩空間，為投資者提供端到端的增值服務，為員工創造精彩豐盛的人生。2020年3月，為更好地進行資源配置、實現專業化管理，促進整體戰略目標達成，本集團將原有的五大業務平台進一步選代升級為優鉞資管、景瑞地產、景瑞不動產、景瑞服務和合福資本五大業務平台，相互協同、並肩發展。



截至2019年底，本公司布局全國19座城市，精築運營103個項目，憑借出色的業績表現，榮獲「中國房地產上市公司綜合能力50強」、「中國房地產上市公司經營績效50強」、「2019物業服務企業品牌價值50強」、「大陸在港上市房地產公司投資價值Top10」及「大陸在港上市房地產公司財富創造能力Top10」等多項榮譽，已連續9年位列中國房地產開發企業百強。

2017年景瑞確立大資管轉型戰略，自此持續深入踐行，致力於打造以「客戶價值」為導向的雙輪驅動業務模式。一方面確保地產開發業務實現有質量的規模增長，另一方面以基金化的方

式介入存量資產領域，發展長租公寓和商辦業務，堅持穩健投資和精細化管理，充分發掘項目潛在價值，努力實現從傳統開發商向資產管理服務商的轉型。

未來，我們將把握新時代高質量發展的戰略機遇，繼續專注房地產行業，敏銳洞見客戶需求，提升綜合能力，以定制化產品策略為客戶創造更多精彩；通過城市更新與精細運營，持續用心、追求卓越，提升存量資產價值，與廣大投資人攜手共贏，與客戶共趨勢、與城市共發展，不斷朝着「最懂建築和生活的資產管理引領者」的企業願景邁進。

* 僅供識別

公司名稱

景瑞控股有限公司*

執行董事

閻浩先生(聯席主席兼首席執行官)

陳新戈先生(聯席主席)

徐海峰先生(副總裁)

陳超先生(副總裁兼首席財務官，

於2020年3月30日獲委任)

許朝輝先生(副總裁，於2020年1月18日辭任)

獨立非執行董事

韓炯先生

錢世政先生

盧永仁博士

審核委員會

錢世政先生(主席)

盧永仁博士

韓炯先生

薪酬委員會

韓炯先生(主席)

盧永仁博士

陳新戈先生

提名委員會

閻浩先生(主席)

韓炯先生

盧永仁博士

風險管理委員會

錢世政先生(主席)

韓炯先生

盧永仁博士

聯席公司秘書

蔣冰弦女士

蘇麗珊女士

授權代表

閻浩先生(於2020年1月18日獲委任)

蔣冰弦女士

許朝輝先生(於2020年1月18日辭任)

公司網站

www.jingruis.com

註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

中國主要營業地點及總辦事處

中國

上海市淞虹路207號明基商務廣場B座8樓

香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈43樓09室

法律顧問

有關香港法律：

盛德律師事務所

香港中環金融街8號

國際金融中心二期三十九樓

有關中國法律：

國浩律師事務所

中國上海市北京西路968號

嘉地中心23-25層

有關開曼群島法律：

Walkers

香港中環遮打道18號

歷山大廈1501-1507室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環

太子大廈22樓

股份代碼

01862

香港證券登記處

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

主要往來銀行

香港

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國

中國農業銀行(上海分行)

中國建設銀行(上海分行)

中國銀行(上海分行)

上海銀行(上海分行)

* 僅供識別

關鍵財務指標：

	截至12月31日止年度				
	2019年		2018年		變動
	人民幣 百萬元	佔收入比 %	人民幣 百萬元	佔收入比 %	
收入	13,285.1	100.0	11,268.2	100.0	17.9
毛利	2,685.2	20.2	2,547.2	22.6	5.4
年度利潤					
— 包括非控股權益	1,285.0	9.7	1,302.9	11.6	(1.4)
— 股東權益應佔	903.6	6.8	1,031.9	9.2	(12.4)
核心淨利潤					
— 包括非控股權益	1,283.9	9.7	1,261.9	11.2	1.7
— 股東權益應佔	902.5	6.8	1,006.3	8.9	(10.3)

關鍵營運指標：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2018年	變動 %
合約銷售金額（人民幣百萬元）	25,159.3	25,235.9	(0.3)
合約銷售面積（平方米）	1,208,503.6	1,161,512.4	4.0
合約銷售均價（人民幣元／平方米）	20,818.6	21,726.7	(4.2)

關鍵比率指標：

	2019年 %	2018年 %
毛利率(%)	20.2	22.6
資產週轉率(%) ⁽¹⁾	26.5	25.9
股本回報率(%) ⁽²⁾	14.3	17.4
淨債務資本比率(%) ⁽³⁾	58	64

(1) 等於有關年度的收入除以年初和年末總資產的平均值計算

(2) 等於年度利潤／（虧損）除以年初及年末總權益的平均數乘以100%

(3) 等於有關期間末的淨債務（即借款總額減去現金及現金等價物以及受限制現金）除以總權益再乘以100%

展

望未來，景瑞將繼續踐行大資管戰略，全面提升「募、投、管、退」全鏈條的綜合能力，以大資管的商業模式，繼續專注房地產行業，堅持一二線核心城市與都市圈的發展布局，堅持客戶第一，以「定制化」的產品策略提高產品力，通過城市更新與精細運營，提升存量資產價值，堅守本質，極致經營，為客戶提供好房子、好服務，為投資人創造滿意回報。

2020年初，新冠疫情席卷全國，相信千帆過盡，必平安向前。於景瑞而言，時間流轉，但用心不變，我們將更加「用心」，朝着「最懂建築和生活的資產管理引領者」的企業願景邁進。

閻浩
陳新戈
聯席主席

尊敬的各位股東：

我們謹代表景瑞控股有限公司*（「**景瑞**」或「**本公司**」）董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）提呈本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」或「**我們**」）截至2019年12月31日止年度（「**年內**」）之業務回顧及展望。

市場回顧

2019年，世界經濟在中華人民共和國（「**中國**」）與美國（「**美國**」）的貿易衝突、英國脫歐等因素的影響下經歷了動蕩的一年。歲末，英國脫歐落定，中美第一階段的貿易協定也達成了共識，為2020年的經濟發展奠定了良好的基礎。國內經濟增速有所放緩，國民生產總值仍然再創新高，達到人民幣99萬億元。在全球市場普遍增長乏力的背景下，中國經濟表現了出色的韌性。

2019年，中國房地產市場在「三穩」（穩地價、穩房價、穩預期）政策的引導下，實現平穩發展，

銷售額達到近人民幣16萬億元。國家明確長期堅持「房住不炒」，住房屬性向居住回歸；各地根據「因城施策」的要求，從實際發展情況出發微調相關政策，房地產市場發展更趨理性。目前，中國的城市化率與發達經濟體相比還有顯著空間，房地產行業的發展仍有很大潛力。在國家政策的引導下，人口向核心城市及城市群集中的趨勢已基本形成。未來，一二線核心城市及都市圈將擁有更多的發展機會。

持有類資產業務方面，長租公寓和寫字樓的市場在2019年都進入行業重整的階段，預計2020年核心城市中心區域的持有類資產在出租率和資產安全性上將更有保障。調倉換倉或成為2020年持有資產市場的主題。

* 僅供識別



2020年以來，新冠疫情逐漸演變成一場全球性的危機，美洲、歐洲等主要世界經濟體都受到了較嚴重的影響，更進一步影響到了全球的實體經濟發展。各國均出台了抗疫情、穩經濟的政策和手段。中國也因為周邊形勢的影響，存在疫情二次侵襲的潛在風險。今年，中國經濟面臨更大挑戰，需努力才能完成全年經濟發展的目標任務。雖然形勢嚴峻，但是中國新城鎮化的發展進程和中華民族的偉大復興不會因為這些短期因素而動搖。景瑞將順應國家發展戰略，繼續圍繞一二線核心城市和都市圈進行深耕，開發運營具備較高安全邊際和穩定投資回報的房地產項目，為客戶創造價值，為投資者帶來回報。

業績表現

2019年，景瑞繼續堅定踐行大資管戰略，各業務平台協同賦能、並肩發展，業務能力更為成

熟，向地產金融化進一步邁進。截至2019年12月31日止，本集團累計合約簽約銷售額約為人民幣251.59億元，與去年的人民幣252.36億元並無重大變動；合同銷售面積約為1,208,504平方米（「平方米」）；合同銷售均價為人民幣20,819元／平方米，本集團維持平穩的經營與銷售，核心指標表現良好。

在國家經濟穩步發展的背景下，景瑞堅定「一二線核心城市與都市圈」的戰略布局，緊跟中國城鎮化發展趨勢，積聚自身發展優勢，持續進行區域深耕，追求有質量的規模增長。

截至2019年12月31日止，本公司在上海、杭州、蘇州、天津等地獲取10個新項目，總投資額人民幣85.8億元，項目總貨值人民幣180.8億元，其中一手招拍掛項目佔比99.4%。截至2019年12月31日，本公司土地儲備約為470.8萬平方米，可以滿足未來2-3年的可持續發展。

主席致辭

積極拓寬布局，業績穩中有升。同時得益於財務結構的優化，現金流量合理充實，境外融資能力增強，2019年，本公司發行1.5億美元、2億美元和2.6億美元分別於2020年、2021年和2022年到期，利率分別為13.0%、10.875%和12%的三筆優先票據。未來，景瑞將進一步拓展融資渠道，實現融資方式的多元化，降低融資成本，為公司的業務發展提供盈利空間。

2019年，景瑞繼續堅定以「輕資產、精細化、重運營」為方向，聚焦發展，提質增效，旗下各業務平台協同發展，聚力向前，轉型成效進一步顯現。2020年3月，為了更好地進行資源配置、實現專業化管理，促進本集團整體戰略目標達成，景瑞將原有業務進一步選代升級為優鉞資管、景瑞地產、景瑞不動產、景瑞服務和合福資本五大業務平台。

優鉞資管母基金產品落地，能力再上新台階，募資質量與規模穩步提升，基金管理能力得

到市場認可，入榜中國房地產私募基金排行10強。景瑞地產將「為愛定義生活」的品牌理念與「定制化」深度融合，推出「Space^{me}」精彩家住宅定制化品牌，在多城市、多項目擴大實踐。景瑞不動產在公寓和辦公物業領域，穩步擴大投資，挖掘資產價值，提升運營效率和出租率。截至2019年12月31日止，公寓項目時點出租率提升至93%以上，辦公操盤項目出租率均在95%以上且坪效亦為區域標杆。景瑞服務，以景瑞物業為載體，秉承「專注理想生活」的管理理念，以做「中國城市理想生活的推動者」為發展目標，追求管理服務水平的持續提升，為客戶提供高水準、定制化的服務，深耕長三角，佈局全國36個城市，管理面積已逾2,500萬平方米。合福資本專注房地產生態圈以及新興消費領域的投資，累計投資額人民幣10.6億元，退出3個項目，投資回報率21%。





景瑞五大平台相互協同、彼此賦能，大資管模式更趨成熟穩定，在地產金融化的進程中穩健前行。

轉型成效漸顯，「大資管」護航高質量發展

回溯2019年，中國整體經濟增速放緩，地產行業的發展更受到了政策調控的多方限制，對於資金密集屬性的地產行業而言，是一次企業經營能力的大考驗。但是另一方面而言，通過「房住不炒」長效機制的逐步建立，也為房企逐步構建更為清晰的市場預期和更為健康的發展環境。如何在新形勢下實現企業的基業長青，是景瑞一直重點思考的問題。自2017年轉型至

今，景瑞始終堅定大資管戰略轉型方向，深入踐行基金化運作的輕資運營模式，培育「募、投、管、退」核心能力，深耕高潛城市的開發項目以及一線城市長租公寓和寫字樓等優質運營資產。

優鉞資管作為大資管戰略布局的排頭兵，以專業的資產管理能力，吸納多方資源，豐富投融渠道，積累匯聚，創新增長。實現首支母基金—優邦私募股權基金的產品突破升級，截至2019年12月31日止，優鉞累計發行地產股權基金14隻，基金管理規模已超過人民幣66億元，實現3隻基金退出，年度投資回報率超過11%。合福資本圍繞「助力大資管」的功能定位，投資更聚焦，深入研究地產生態圈及產業鏈上、下



游的關鍵環節，尋找行業發展的新模式、新機遇，力爭實現資源嫁接與互通、為被投企業賦能，與被投企業互惠共贏的初心。

鍛造「定制化」體系，驅動產品升級，提供深度服務

從「精裝」到「定制」，房地產行業進入「產品力時代」。客戶對好房子的需求是企業向前發展的原始動力，景瑞早在2016年即洞見市場趨勢，確立定制化轉型，從客戶真實需求出發，以「客戶洞見」和「卓越產品力」為核心價值，積極探索創新，致力於打造並輸出系統化的定制開發服務體系，深度服務，盡心滿足客戶對「未來好房子」的期望。

從確立DTV戰略（Design to Value，客戶價值設計），到推出「Space^{me}」精彩家定制化品牌，景

瑞將「為愛定義生活」的品牌理念與「定制化」進行深層次融合，以居住需求為切入點，運用科技打破傳統的房地產開發模式，構建以客戶為中心的人居科技生態。自首個定制項目杭州景瑞·申花壹號院成功入市後，先後在上海、杭州、蘇州、寧波、舟山、南京、武漢、天津等10個核心城市實現定制化項目的布局落成。截至2019年12月31日止，景瑞住宅定制化項目已達16個，定制產品種類超226個，可實現75%的選裝率，為上萬用戶提供了個性化居住產品和生活服務。

穩健發展持有業務，專注提升運營能力

2019年，長租公寓和寫字樓的市場均進入行業調整階段。景瑞不動產作為景瑞戰略轉型中的重要載體和主要平台，憑借景瑞的地產基因和26年發展經驗，在項目價值判斷、運營和改造

等方面具備先天優勢，成為景瑞大資管戰略轉型進程中的堅實力量，打開了更大的發展空間。

公寓項目聚焦核心城市與核心區域，覆蓋更多高端人群，為他們提供更優質的產品與服務，進而獲得更優的溢價空間與投資回報。辦公項目憑藉改造與運營雙核驅動的能力，深刻挖掘資產價值，重組空間與業態，在價值創造中發展，在開放突破中前行。截至2019年12月31日止，景瑞不動產的資產管理規模約人民幣90億元，在上海、北京、蘇州、杭州等地共擁有16個優質項目，其中公寓項目12個，辦公項目4個，管理面積近22萬平方米，多個項目為區域坪效標杆。

隨着經濟發展和消費升級，服務價值得到資本市場的高度認可，物業服務行業轉型升級的步伐正在加快。2020年3月，景瑞成立以景瑞物業為載體的景瑞服務業務平台，促進物業不斷發展前行，同時也為大資管轉型升級助力！景瑞服務以做「中國城市理想生活的推動者」為發展目標，持續提升服務水平，以積極熱情的態度提供高水準、定制化的管理服務，滿足客戶不斷增長的需求。截至2019年12月31日止，景瑞服務佈局全國36個城市，承接包括花園別墅、高檔公寓、商業廣場、政府行政辦公樓等多種物業類型的物業服務工作，合同管理面積已逾2,500萬平方米。

未來展望

2020年，中國經濟面臨更大挑戰，相信中國的力量，必能克服各種不利因素的阻礙，成功度過每次考驗歷練，在實現中華民族的偉大復興中繼續向前。

景瑞將積極順應國家戰略，把握新時代高質量發展的機遇期，全面提升「募、投、管、退」全鏈條的綜合能力，以大資管的商業模式，繼續專注房地產行業，堅持一二線核心城市與都市圈布局，敏銳洞見客戶需求，以定制化產品策略為導向，為客戶提供好房子、好服務；通過城市更新與精細運營，提升存量資產價值。恒久用心，極致經營，我們將與廣大投資人攜手共贏，與客戶共趨勢、與城市共發展。

最後，我們謹代表董事會向本集團的所有投資人、合作伙伴、客戶以及全體員工致以誠摯的感謝。景瑞將繼續抱着開放突破的心態，以堅韌不拔的精神，用心為客戶創造精彩生活，為全體股東創造更高回報、創造更大價值。

景瑞控股有限公司

聯席主席

閻浩

陳新戈

主要物業明細

竣工及部分竣工項目

項目名稱	項目類型	可供本集團 出售、租賃或 使用的建築面積 (「建築面積」) (平方米)	項目歸屬於 本集團的 權益百分比 (%)	權益後 建築面積 (平方米)
上海景瑞•生活廣場	商業	6,848	100	6,848
上海景瑞•城中公園 一期	綜合	22,043	100	22,043
三期		17,711 4,332		
上海景瑞•法蘭雲廷	住宅	2,373	100	2,373
上海景瑞•徐匯新城	住宅	1,918	100	1,918
上海景瑞•尚濱江	商辦	5,841	100	5,841
上海景瑞•申信大廈	商辦	3,361	100	3,361
上海景瑞•科苑大廈	綜合	10,061	100	10,061
上海景瑞•易里公寓	住宅	9,916	100	9,916
上海景瑞•新梅大廈項目	商業	7,118	100	7,118
上海景瑞•靜安區中山北路項目	綜合	3,207	100	3,207
上海景瑞•黃浦區中山大樓項目	綜合	3,013	100	3,013
上海景瑞•銀橋公寓項目	商業	8,883	100	8,883
上海•雲匯天地(路發項目)	商辦	112,013	46.17	51,716
上海景瑞•幸福萊項目	商業	4,910	100	4,910
重慶景瑞•西聯社	住宅	1,574	100	1,574
天津•鯤熙府	綜合	3,900	20	780
天津景瑞•陽光尚城	住宅	1,316	100	1,316
天津景瑞•翰鄰	住宅商服	36,193	100	36,193
北京景瑞•三全公寓項目	住宅	24,300	100	24,300

主要物業明細

項目名稱	項目類型	可供本集團 出售、租賃或 使用的建築面積 (平方米)	項目歸屬於 本集團的 權益百分比 (%)	權益後 建築面積 (平方米)
北京景瑞•中關村前海中金項目	辦公	5,369	100	5,369
北京景瑞•上院項目 (NAGA上院項目)	住宅商服	5,768	100	5,768
北京景瑞•新華文化大廈項目	商業	4,262	50	2,131
杭州景瑞•申花郡	商業	135	100	135
杭州景瑞•陽明谷	住宅	731	100	731
杭州景瑞•原墅	住宅	10,477	100	10,477
杭州景瑞•長興望府	住宅	641	100	641
寧波景瑞•望府	綜合	666	100	666
寧波景瑞•海港城	商業	42,026	50	21,013
寧波景瑞•海志府	住宅	779	65	506
寧波•星海彼岸	住宅	60,347	50	30,173
寧波景瑞•時光裏	商辦	2,645	100	2,645
舟山景瑞•半島灣	住宅	1,998	100	1,998
蘇州景瑞•廣運姑蘇大樓	商業	12,081	100	12,081
常州景瑞•曦城／英郡	住宅	9,814	100	9,814
常州景瑞•天璽 三期	住宅	713 713	100	713
蘇州•瑤悅閣	住宅	18,784	25	4,696
南京•金域東方	綜合	750	17	128
南京景瑞•春風十里	住宅	1,082	100	1,082
合計		447,856		316,138

主要物業明細

在建及待建項目

項目	項目類型	預計 竣工日期	在建中 建築面積 (平方米)	待建 建築面積 (平方米)	項目歸屬 於本集團的 權益百分比 (%)	權益後 建築面積 (平方米)
上海景瑞•城中公園 二期	綜合	2021/8/30		39,628 39,628	100	39,628
嘉興景瑞•市本級經開 2019-19號(姚家蕩南)	住宅	2021/11/1		126,789	100	126,789
天津•鯤熙府	綜合	2021/9/25	401,661		20	80,332
天津景瑞•塘沽灣一號	住宅商服	2020/6/30	103,293		100	103,293
天津•六合名著	住宅商服	2020/2/29	57,156		33	18,861
天津•海藍城	住宅	2020/11/20	247,820		49	121,432
天津•塘沽灣六號	住宅商服	2020/12/31	86,307		50	43,154
天津景瑞•悅臺台 (塘沽灣03-51號地塊)	商住	2021/9/15	86,686		51	44,210
天津•悅天地 (塘沽灣03-54號地塊)	商住	2021/9/1	95,690		49	46,888
杭州•綠城西溪雲廬	住宅	2020/10/31	96,140		7	6,730
杭州•悅見山	住宅	2020/10/31	221,508		12.75	28,242
杭州景瑞•鏡溪綠汀	住宅	2020/9/30	94,748		60	56,849
杭州景瑞•崇賢向陽4號地塊	商住	2022/6/30		114,119	51	58,201
寧波景瑞•興寧府	商住	2020/12/30	55,919		44	24,604
舟山景瑞•豪布斯卡 三期	住宅	2020/8/25	66,477 66,477		100	66,477
寧波景瑞•水印江山 (姜山鎮核心9號地塊)	住宅	2021/8/25	136,531		33.76	46,093

主要物業明細

項目	項目類型	預計 竣工日期	在建中 建築面積 (平方米)	待建 建築面積 (平方米)	項目歸屬 於本集團的 權益百分比 (%)	權益後 建築面積 (平方米)
紹興景瑞•望府 五期	住宅	2021/9/30		40,139 40,139	100	40,139
蘇州景瑞•常熟時光裏	住宅	2020/6/15	127,065		80	101,652
蘇州•常熟江南府邸	住宅	2020/8/30	530,186		33	174,961
蘇州景瑞•太倉新湖項目	住宅	2021/7/30	93,305		100	93,305
南京•熙棠府	綜合	2020/12/10	124,021		50	62,011
南京•和峰南岸	綜合	2021/3/20	109,243		19.75	21,575
南京•浦口區G35地塊	住宅	2022/5/10	292,357		30	87,707
武漢景瑞•天賦濱江	綜合	2021/5/28 2022/11/30	238,183 347,034		40 40	95,273 138,814
武漢景瑞•天賦半島 (後官湖項目)	綜合	2020/4/30	64,974		54	35,086
武漢•蔡甸079地塊 合計	住宅	2022/6/4	263,529 3,939,833	320,675	30	79,059 1,841,365

市場概覽

2019年，世界經濟在中國與美國的貿易衝突、英國脫歐等因素的影響下經歷了動盪的一年。年末，英國脫歐落定，中美第一階段的貿易協定也達成了共識，為2020年的經濟發展奠定了良好的基礎。儘管國內經濟增速有所放緩，國民生產總值仍然再創新高，達到人民幣99萬億元。在全球市場普遍增長乏力的背景下，中國經濟表現了出色的韌性。

2019年，中國房地產市場在「三穩」（穩地價、穩房價、穩預期）政策的引導下，實現平穩發展，銷售額達到近人民幣16萬億元。國家明確長期堅持「房住不炒」，住房屬性向居住回歸；各地根據「因城施策」的要求，從實際發展情況出發微調相關政策，房地產市場發展更趨理性。目前，中國的城市化率與發達經濟體相比還有顯著空間，房地產行業的發展仍有很大潛力。在國家政策的引導下，人口向核心城市及城市群集中的趨勢已基本形成。未來，一二線核心城市及都市圈將擁有更多的發展機會。

持有類資產業務方面，長租公寓和寫字樓的市場在2019年都進入行業重整的階段，預計2020年核心城市中心區域的持有類資產在出租率和資產安全性上將更有保障。調倉換倉或成為2020年持有資產市場的主題。

2020年以來，新冠疫情逐漸演變成一場全球性的危機，美洲、歐洲等主要世界經濟體都受到了較嚴重的影響，更進一步影響到了全球的實體經濟發展。各國均出台了抗疫情、穩經濟的政策和手段。中國也因為周邊形勢的影響，

存在疫情二次侵襲的潛在風險。今年，中國經濟面臨更大挑戰，需努力才能完成全年經濟發展的目標任務。雖然形勢嚴峻，但是中國新城镇化的發展進程和中華民族的偉大復興不會因為這些短期因素而動搖。景瑞將順應國家發展戰略，繼續圍繞一二線核心城市和都市圈進行深耕，開發運營具備較高安全邊際和穩定投資回報的房地產項目，為客戶創造價值，為投資者帶來回報。

業務概覽

於2019年，本集團的合約銷售額約達人民幣25,159.3百萬元（包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額），我們已銷售的總合約建築面積約為1,208,504平方米。年內，本集團實現營業收入人民幣13,285.1百萬元（2018年：人民幣11,268.2百萬元），較上年增加17.9%。本集團全年實現本公司權益持有人應佔淨利潤人民幣903.6百萬元（2018年：人民幣1,031.9百萬元），較上年降低12.4%。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣12,366.1百萬元（2018年：人民幣10,440.3百萬元），較上年增長18.4%，主要由於本集團年內交付物業建築面積增加所致。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入93.1%（2018年：92.7%），物業銷售仍然為本集團最為主要的經營業務。本集團從2017年底開始佈局的公寓和辦公業務已經逐步取得收益，物業管理服務非集團內的業務也取得較大進展，這些業務的開展，都進一步提升了本集團的多元化的競爭能力，為本集團贏得良好的口碑和品牌形象，同時提高客戶的忠誠度和滿意度。

本集團繼續秉承深耕長三角地區的發展策略，尤其專注於該區域的一二線核心城市。於2019年，我們在天津、武漢、蘇州、杭州、寧波、

上海、南京及嘉興獲得10個項目，增加土地儲備總建築面積約1,300,223平方米，項目總投資額約為人民幣8,583百萬元。每平方土地成本（按預計總建築面積計算）約為每平方米人民幣6,601元。於2019年12月31日，本集團所擁有的土地儲備的合計總建築面積約為4,708,364平方米，與上年期末相比基本持平。我們預期土地儲備可以滿足本集團未來二至三年的開發需要。我們相信，我們的土地儲備多位於中國長三角地區一二線核心城市，這樣更加有利於深耕長三角地區的發展策略。

本集團始終堅持穩健的財務管理原則，注重維持健康的現金流及保證資金安全。於2019年1月、4月及7月，本公司發行了2020年、2021年及2022年到期的本金總額為美元1.5億元、2億元及2.6億元的13厘、10.875厘及12厘的優先票據。我們認為：該等優先票據的發行將進一步優化我們的債務結構。

年內強勁的房地產合約銷售業績，進一步強化我們的財務狀況。於2019年12月31日，我們的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）達人民幣13,748.2百萬元。同時，未動用銀行授信額度約為人民幣27,728.3百萬元。於2019年12月31日，我們的淨債務資本比率約為58%，我們認為現時的負債水準針對本集團目前的發展階段來看，處於合理的範圍，也與我們的營運相匹配。本集團將持續改善負債水準與結構，以確保控制風險，為本集團的持續運營及未來的穩步增長提供穩固的基礎。

我們從一家以客戶為本的住宅物業開發商起步，專注於開發切合我們目標客戶所需的物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部份。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位。我們相信，我們戰略性的產品定位會隨著

長三角地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大潛在客戶基礎，以及我們快速的資產週轉模式一直並將繼續為我們的增長及規模化作出貢獻。

同時，為了更好地進行資源配置、實現專業化管理，促進本集團整體戰略目標達成。圍繞房地產主業，本集團在2020年3月初，將原有的五大業務平台進一步調整優化為優鉞資管、景瑞地產、景瑞不動產、景瑞服務和合福資本五大業務平台，其中：優鉞資管從事於房地產基金募資和資產管理，實現地產債項資金向真實股權資金轉換；景瑞地產專注於全國四大城市群地產開發，致力於基於「客戶洞見」的定制化生活產品和服務；景瑞不動產專注於上海、北京等一線及強二線城市的城市更新，公寓及辦公樓開發、持有及租賃運營管理；景瑞服務以做「中國城市理想生活的推動者」為發展目標，為商業廣場及高檔公寓等多種物業提供高質量的物業服務；合福資本致力於房地產生態圈的投資，以資本為紐帶打造助力地產主業的產品和服務能力。

突如其來的新冠疫情，對行業的整體發展造成了一定程度的影響，對行業內資金鏈緊張的公司造成了一定程度的考驗。景瑞在行業內一直保持比較穩健的債務水平，在危機下仍然保留著較充分的緩衝空間。我們在看見風險的同時，也看見了因為疫情逐漸顯現的機會：在分化市場中的優質土地的競拍和優秀資產併購的機會。我們將對疫情持續保持高度的關注，在公司上下嚴格按照標準的安全操作流程進行經營活動，嚴防疫情可能對經營活動造成的損失。我們也將大力加強銷售力度，完成全年既定目標。與此同時，我們將密切關注所在城市的土地市場，做好風險的測算評估，抓住市場的機會，穩健發展。

管理層討論與分析

業務回顧

景瑞地產

物業發展

於2019年，本集團的合約銷售額約達人民幣25,159.3百萬元（包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額），我們已銷售的總合約建築面積約為1,208,504平方米。合約銷售額主要來自直轄市及浙江區域。來自直轄市及浙江區域的合約銷售額（不包含車位）分別約為人民幣7,940.8百萬元及人民幣7,848.6百萬元，分別佔總合約銷售額的31.6%及31.2%。

2019年本集團合約銷售額明細

下表載列於2019年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售 平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／平方米
上海			
上海景瑞·城中公園	54,275	2,032,162	37,442
上海景瑞·尚濱江	2,068	236,022	114,131
上海·佘山月湖山莊	910	102,600	112,747
天津			
天津·鯤栖府	87,630	1,417,815	16,180
天津·海藍城	71,337	1,070,955	15,013
天津景瑞·翰鄰	65,594	1,412,914	21,540
天津景瑞·塘沽灣一號	38,062	513,132	13,481
天津·塘沽灣六號	30,818	420,675	13,650
天津·六合名著	22,204	279,853	12,604
天津景瑞·陽光尚城	229	3,499	15,279
北京			
北京景瑞·程遠大廈A棟	9,699	262,000	27,013
北京景瑞·新華文化大廈項目	2,134	149,510	70,061
重慶			
重慶景瑞·御藍灣	4,400	36,144	8,215
重慶景瑞·西聯社	154	3,564	23,143
直轄市區域小計	389,514	7,940,845	20,387

管理層討論與分析

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售 平均售價 人民幣元／平方米
杭州			
杭州・悅見山	38,168	815,061	21,355
杭州景瑞・鏡溪綠汀	44,367	2,119,316	47,768
杭州景瑞・原墅	8,411	288,893	34,347
杭州景瑞・陽明谷	7,061	581,981	82,422
寧波			
寧波・星海彼岸	88,691	841,731	9,491
寧波景瑞・水印江山	30,778	753,446	24,480
寧波景瑞・興寧府	28,209	784,049	27,794
寧波景瑞・天賦姚江	25,508	559,059	21,917
寧波景瑞・御江山	15,180	347,956	22,922
寧波景瑞・時光裏	5,176	118,965	22,984
寧波景瑞・望府	1,463	15,643	10,692
寧波景瑞・上府	1,034	13,938	13,480
寧波景瑞・海志府	853	22,406	26,267
寧波景瑞・緹鄰苑	534	10,411	19,496
台州			
台州景瑞・楓雲府	12,581	251,906	20,023
紹興			
紹興景瑞・望府	1,626	14,980	9,213
紹興景瑞・上府	3,827	18,056	4,718
舟山			
舟山景瑞・緹香院	20,007	248,855	12,438
舟山景瑞・半島灣	2,412	41,950	17,392
浙江區域小計	335,886	7,848,602	23,367

管理層討論與分析

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售 平均售價 人民幣元／平方米
蘇州			
蘇州•常熟江南府邸	103,492	2,049,440	19,803
蘇州景瑞•無雙	26,543	869,213	32,747
蘇州•珺悅閣	24,349	314,391	12,912
蘇州景瑞•常熟時光裏	9,544	85,078	8,914
蘇州•七都廟港	4,917	58,427	11,883
蘇州景瑞•翡翠灣	4,766	59,941	12,577
南通			
南通景瑞•御江山	1,763	29,461	16,711
南京			
南京•和峰南岸	70,732	2,085,904	29,490
南京•熙棠府	45,131	143,070	3,170
南京•金域東方	17,967	491,231	27,341
江蘇區域小計	309,204	6,186,156	20,007
武漢			
武漢景瑞•天賦濱江	166,493	2,330,556	13,998
武漢景瑞•天賦半島 (後官湖項目)	5,620	182,914	32,547
武漢景瑞•萬福國際	1,787	29,178	16,328
武漢區域小計	173,900	2,542,648	14,621
車位(個數)	6,307	641,076	
總計	1,208,504⁽¹⁾	25,159,327	20,819

附註：

(1) 未包括車位面積。

土地儲備

於2019年12月31日，本集團的土地儲備合計約4,708,364平方米，權益面積則為約2,157,503平方米。

截至2019年12月31日止年度本集團的土地儲備明細（按城市分佈）

城市	總建築面積 平方米	佔本集團總建築 面積百分比 %	本集團權益 建築面積 平方米	佔本集團權益 建築面積百分比 %
直轄市區域				
上海	241,133	5.1%	180,836	8.4%
北京	39,700	0.9%	37,568	1.8%
天津	1,120,021	23.8%	496,459	23.0%
重慶	1,574	0.0%	1,574	0.1%
小計	1,402,428	29.8%	716,437	33.3%
浙江區域				
杭州	538,499	11.4%	162,006	7.5%
寧波	298,913	6.3%	125,701	5.8%
紹興	40,139	0.9%	40,139	1.8%
舟山	68,475	1.5%	68,475	3.2%
嘉興	126,789	2.7%	126,789	5.9%
小計	1,072,815	22.8%	523,110	24.2%
江蘇區域				
蘇州	781,421	16.6%	386,695	17.9%
南京	527,453	11.2%	172,503	8.0%
常州	10,527	0.2%	10,527	0.5%
小計	1,319,401	28.0%	569,725	26.4%
武漢	913,720	19.4%	348,231	16.1%
合計	4,708,364	100.0%	2,157,503	100.0%

於2019年，我們在天津、武漢、蘇州、杭州、寧波、上海、南京及嘉興獲得10個項目，增加土地儲備總建築面積約1,300,223平方米，項目總投資額約為人民幣8,583百萬元。

管理層討論與分析

截至2019年12月31日止年度的土地及物業收購明細

城市	項目／地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積	預計總建築面積	預計地上總建築面積	項目總投資 人民幣 百萬元	平均土地／ 物業成本 (按預計 總建築 面積計算) 人民幣元／ 平方米	平均土地／ 物業成本 (按預計 地上總建築 面積計算) 人民幣元／ 平方米
				平方米	平方米	平方米			
天津	塘沽灣6號地塊(津濱塘(掛)2018-6號)	商住	50%	41,595	86,307	62,390	333	3,858	5,337
天津	塘沽灣03-51號地塊	商住	51%	41,202	86,686	61,803	337	3,888	5,453
天津	塘沽灣03-54號地塊	商住	49%	45,463	95,690	68,194	375	3,919	5,499
寧波	姜山鎮核心9號地塊	住宅	33.76%	44,318	136,531	97,500	1,414	10,357	14,503
蘇州	太倉新湖項目(廣州路北地塊)	住宅	100%	32,772	93,305	65,544	348	3,730	5,309
武漢	蔡甸079地塊	住宅	30%	68,635	263,529	199,042	796	3,021	3,999
上海	幸福萊項目(寶山區逸仙路1300號)	商業	100%		4,910	4,024	106	21,589	26,342
南京	浦口區G35地塊	住宅	30%	78,892	292,357	213,007	2,990	10,227	14,037
杭州	崇賢向陽4號地塊	住宅	51%	36,385	114,119	80,047	1,005	8,807	12,555
嘉興	市本級經開2019-19號(姚家蕩南)	住宅	100%	40,957	126,789	90,105	879	6,933	9,755
總計				430,219	1,300,223	941,656	8,583	6,601	9,115

管理層討論與分析

銷售物業的收入

年內，銷售物業的收入約人民幣12,366.1百萬元，較去年增加18.4%，主要分佈項目如下：

	收入 人民幣千元	佔收入 總額百分比 %	建築面積 平方米	平均售價 人民幣元／平方米
上海				
上海景瑞•城中公園	1,042,960	8.4	28,451	36,658
上海景瑞•法蘭雲庭	14,276	0.1	545	26,194
上海景瑞•尚濱江	209,796	1.7	1,972	106,387
江蘇省				
蘇州景瑞•翡翠灣	33,036	0.3	2,852	11,583
蘇州景瑞•東環之歌	40,382	0.3	2,954	13,670
蘇州景瑞•無雙	1,596,641	12.9	55,508	28,764
常州景瑞•天璽	1,339,936	10.8	89,596	14,955
南通景瑞•御江山	32,746	0.3	2,442	13,410
浙江省				
紹興景瑞•望府	22,379	0.2	1,854	12,071
杭州景瑞•申花郡	15,461	0.1	624	24,777
杭州景瑞•法蘭公園	2,697,193	21.8	180,332	14,957
杭州景瑞•申花壹號院	34,740	0.3	1,726	20,127
杭州景瑞•陽明谷	120,838	1.0	7,515	16,080
杭州景瑞•原墅	16,039	0.1	1,509	10,629
舟山景瑞•半島灣	40,181	0.3	2,411	16,666
台州景瑞•楓雲府	637,327	5.2	51,226	12,441
寧波景瑞•時光裏	265,363	2.1	18,146	14,624
寧波景瑞•天賦姚江	828,079	6.7	45,889	18,045
寧波景瑞•御江山	1,175,616	9.5	59,017	19,920
寧波景瑞•上府	9,171	0.1	945	9,705
寧波景瑞•海志府	282,140	2.3		
杭州景瑞•天賦	322,850	2.6		
重慶				
重慶景瑞•御藍灣	36,803	0.3	4,860	7,573
天津				
天津景瑞•翰鄰	1,027,172	8.3	52,205	19,676
其他項目	48,720	0.4	6,566	7,420
小計	11,889,845	96.1	619,145	19,204
停車位	476,259	3.9	4,517	
總計	12,366,104	100.0		

優鉞資管

優鉞資管作為本集團的房地產基金平台，是本集團資產管理的重要抓手，主要從事房地產基金募資和資產管理業務，優鉞資管自成立以來，堅定踐行募資能力、基金設計能力和投資者保護能力建設，廣泛地拓展資本市場，建立合作網絡，為地產開發嫁接投資者資源，優化資本結構。

截至2019年12月31日，優鉞資管累計發起設立14隻基金，累計基金規模合計約人民幣66億元，現存基金規模人民幣38億元，其中2019年外部募集資金約人民幣23億元。首支母基金—優邦私募股權基金順利發行成功。目前，優邦母基金已完成對南京•和峰南岸、天津•塘沽灣6號地塊、天津•海藍城、天津•塘沽灣03-51號、03-54號地塊五個項目的投資。優鉞資管整體「投—募—管—退」業務鏈已經形成。年內，優鉞資管實現3隻基金退出，年度投資回報率超過11%。

景瑞不動產

2020年3月，基於「大資管」發展戰略，景瑞旗下致力於租賃式公寓和辦公樓投資、開發、改造、運營的悅樅公寓和錯瑞辦公強強整合升級，組建成立景瑞不動產平台。致力於從事長租公寓及辦公物業持有、管理運營，以實現有品質的資產管理規模為導向，聚焦城市更新及適配土地，為投資者提供端到端的服務。

年內，景瑞不動產新增獲取上海幸福萊公寓項目，新增公寓面積4,910平方米。2019年2月完成收購的雲匯天地項目（上海路發項目）正在改造中。上海景瑞•科苑大廈、北京景瑞•三全公寓等大部分持有項目都已經投入租賃運營，為本公司帶來穩定的租金收入。同時，為兌現增值收益，對於現有項目也積極尋求退出，如完成對北京程遠大廈A棟項目、北京新華文化大廈項目的全部和部分退出。

景瑞服務

隨著經濟發展和消費升級，服務價值在近年來得到了資本市場的高度認可，2020年3月，景瑞控股成立以景瑞物業為載體的「景瑞服務」業務平台。景瑞服務秉承「專注理想生活」的管理理念，以做「中國城市理想生活的推動者」為發展目標，樹立精品意識，打造精品社區，追求管理服務水準的持續提升，以積極熱情的態度去滿足客戶不斷增長的需求，為客戶提供高水準、定制化的物業管理服務。

年內，隨著市場化進程的加快，景瑞服務的經營規模逐步擴大，「立足上海，深耕長三角，佈局全國」，已在天津、重慶、浙江、江蘇、安徽、河南等地區的36個城市設立物業服務公司，承接包括花園別墅、高檔公寓、商業廣場、政府行政辦公樓等多種物業類型的物業服務工作，合同管理建築面積已逾2,500萬平方米。

合福資本

合福資本是本集團旗下輕資產投資平台，目標是為其他四大板塊配備資產運營能力，通過本公司（一間上市公司）的公司品牌「景瑞」，全力打造「地產產業鏈+後生活服務」領域的投資管理能力。

2019年，合福資本新增投資金額人民幣2,500萬元，累計在投項目15個，累計投資金額達人民幣10.6億元。實現3個項目的投資退出，收益率達到21%。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，我們共僱用3,035名全職僱員（2018年12月31日：3,546名），其中1,000名僱員從事房地產開發業務，1,829名僱員從事物業管理、206名僱員從事客戶服務及其他相關業務。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。我們於2013年10月6日及2017年11月29日分別採納了首次公開發售前股份獎勵計劃（已於2017年11月29日註銷）及股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」），

藉此向本集團的經甄選員工授予股份獎勵。此外，我們亦於2019年5月7日週年股東大會採納了購股權計劃（「**購股權計劃**」），藉此向本集團的經甄選高級管理人員授予購股權，鼓勵員工與本公司的共同發展。股份獎勵計劃及購股權計劃的詳情載於本年報「股份獎勵計劃」及「購股權計劃」部分。

本集團於截至2019年12月31日止年度的員工成本為人民幣448.1百萬元（截至2018年12月31日止年度：人民幣453.2百萬元）。員工成本包括年內確認以股份為基礎的報酬開支人民幣13.5百萬元（截至2018年12月31日止年度：人民幣4.2百萬元）。

我們也會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統化的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。

財務回顧

收入

截至2019年12月31日止年度，本集團收入達人民幣13,285.1百萬元，較去年人民幣11,268.2百萬元增長17.9%。我們的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)物業管理服務、(iii)物業裝修、(iv)租金收入及(v)其他。下表載列於各所示期間上述各項業務產生的收入及佔收入總額的百分比：

管理層討論與分析

按業務分部劃分之收入

	2019年		2018年		按年變動
	佔收入總額 之百分比		佔收入總額 之百分比		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
於某一時點確認的來自客戶合約的收入					
— 物業銷售	12,366,104	93.1	10,440,273	92.7	18.4
— 其他	59,016	0.4	56,894	0.5	3.7
	12,425,120	93.5	10,497,167	93.2	18.4
於一段時間內確認的來自客戶合約的收入					
— 物業管理服務	441,123	3.3	386,329	3.4	14.2
— 物業裝修	180,264	1.4	250,976	2.2	(28.2)
	621,387	4.7	637,305	5.6	(2.5)
租金收入	238,620	1.8	133,731	1.2	78.4
總計	13,285,127	100.0	11,268,203	100.0	17.9

來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的93.1%。

我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在我們開始預售在建物業至有關物業竣工期間，會有至少一年的時間。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

年內，本集團所交付的物業主要為杭州景瑞•法蘭公園、蘇州景瑞•無雙、常州景瑞•天

璽、寧波景瑞•御江山、上海景瑞•城中公園、天津景瑞•翰鄰。銷售物業的收入由2018年的約人民幣10,440.3百萬元增長約18.4%至2019年的約人民幣12,366.1百萬元，主要由於年內高售價物業交付面積增加所致。

物業管理服務收入指我們透過我們的附屬公司上海景瑞物業管理有限公司向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。於2019年，本集團物業管理收入約人民幣441.1百萬元，較去年增加約14.2%。物業管理收入大幅提升主要由於我們交付物業的總建築面積持續增長及第三方物業管理費收入增加所致。

物業裝修收入指我們提供裝修工程產生的已實現收入。於2019年，本集團該等收入約人民幣180.3百萬元，較去年減少28.2%，主要是由於本集團年內完成裝修工程並交付的業務減少所致。

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經營性收入，並於有關租期內按直線法確認。於2019年，本集團租金收入約人民幣238.6百萬元，較去年增長78.4%。主要是由本集團公寓平台和辦公平台持有物業新項目開業及出租率和租金上漲所致。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動以及物業管理及租賃營運中直接產生的成本。我們物業開發的銷售成本的主要部份包括已售物業的成本，即直接建設成本、土地使用權成本及於施工期間就物業開發所用有關借款的資本化利息成本。

我們的銷售成本由2018年的人民幣8,721.0百萬元增長21.5%至2019年的人民幣10,599.9百萬元，主要由於建設成本增加所致。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	4,135,389	39.0	2,952,733	33.9
土地使用權成本	4,695,809	44.3	4,438,114	50.9
資本化利息	1,238,036	11.7	813,874	9.3
小計：物業總成本	10,069,234	95.0	8,204,721	94.1
附加費	42,335	0.4	60,764	0.7
完工待售或在建銷售				
物業減值撥備，淨額	11,747	0.1	1,855	—
其他成本 ⁽¹⁾	476,633	4.5	453,670	5.2
總計	10,599,949	100.0	8,721,010	100.0

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。

毛利及毛利率

我們的毛利由2018年的人民幣2,547.2百萬元增長5.4%至2019年的人民幣2,685.2百萬元。本集團截至2019年12月31日止年度錄得毛利率約20.2%，而截至2018年12月31日止年度則錄得約22.6%。我們的毛利率較上年略有下降，主要是由於建設成本增長所致。

辦公及公寓平台下的投資物業減值／增值

截至2019年12月31日止年度，辦公及公寓平台下的投資物業減值為人民幣21.5百萬元（2018年：增值人民幣388.1百萬元）。2019年減值主要由於租賃物業公允價值降低所致。

其他平台下的投資物業公允價值收益

截至2019年12月31日止年度，其他平台下的投資物業公允價值收益為人民幣96.0百萬元（2018年：人民幣54.7百萬元）。2019年公允價值收益主要由上海景瑞·尚濱江的物業增值所致。

銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2018年的人民幣307.2百萬元增加25.5%至2019年的人民幣385.6萬元。主要由於本集團新推盤項目增加所致。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣780.3百萬元減少22.3%至2019年的人民幣606.6百萬元。減少主要由於我們加強各平台集約化和精細化管理，有效降低行政開支。

其他收入及其他收益淨額

2019年錄得其他收入為人民幣158.5百萬元，而2018年錄得其他收入為人民幣68.3百萬元。2019年錄得其他收入主要包括收購寧波朴宏股份產生的收益人民幣90.4百萬元及政府補助收益人民幣51.6百萬元。

2019年錄得其他收益為人民幣146.7百萬元，而2018年錄得其他收益為人民幣228.8百萬元。2019年錄得其他收益主要來自上海品宅引入獨立第三方合作者獲得的重新計量收益人民幣85.2百萬元及處置子公司產生的收益人民幣31.4百萬元，而2018年錄得其他收益主要來自出售投資物業的收益166.7百萬元。

（融資成本）／財務收入淨額

我們的財務收入由2018年的人民幣53.3百萬元增加390.6%至2019年的人民幣261.5百萬元，主要因銀行存款利息收入增加所致。我們的融資成本由2018年的人民幣337.7百萬元增長56.1%至2019年的人民幣527.0百萬元。主要由於借款金額和借款利率增加所致。

分佔合營企業／聯營公司業績

截至2019年12月31日止年度，我們的分佔合營企業／聯營公司的業績為收益人民幣342.6百萬元（2018年：人民幣125.1百萬元），主要由於一些合營企業／聯營公司期內收入結轉利潤增加及合營企業投資性物業公允價值上漲所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣737.5百萬元增加17.3%至2019年的人民幣864.9百萬元，主要是由於高毛利項目結轉使得土地增值稅大幅增加所致。

年內利潤

2019年，我們的年內利潤為人民幣1,285.0百萬元，其中權益持有人應佔利潤為人民幣903.6百萬元。

流動資金及資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集

團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及發行新股。

現金狀況

於2019年12月31日，本集團的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）為人民幣13,748.2百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金幣種主要為人民幣及美元。本集團受限制現金主要為借款抵押的存款和為本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保。

借款

我們的未償還借款總額由2018年12月31日的人民幣18,700.8百萬元增加至2019年12月31日的人民幣19,005.3百萬元。於2019年12月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣27,728.3百萬元。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種分式：土地使用權、在建物業、投資物業、物業、本公司附屬公司的股份、銀行存款及／或本公司附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。於2019年12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣13,196.4百萬元（2018年12月31日：人民幣16,855.3百萬元）。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

管理層討論與分析

借款明細按借款類型劃分

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	變動 %
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	2,050,250	1,045,600	96.1
其他貸款，有抵押	—	1,055,620	(100.0)
信託融資安排，有抵押	124,700	231,900	(46.2)
加：長期借款的即期部份	7,223,063	4,350,284	66.0
即期借款總額	9,398,013	6,683,404	40.6
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	4,742,601	5,392,476	(12.1)
其他貸款，有抵押	1,459,000	2,335,000	(37.5)
信託融資安排，有抵押	251,700	1,094,700	(77.0)
2020年到期的優先票據，有抵押	1,042,469	—	—
2020年到期的優先票據，有抵押	2,750,975	2,724,530	1.0
2021年到期的優先票據，有抵押	2,429,874	2,382,473	2.0
2021年到期的優先票據，有抵押	1,355,493	—	—
2022年到期的優先票據，有抵押	1,805,273	—	—
2019年到期的公司債券	—	946,942	(100.0)
2021年到期的公司債券	992,976	1,491,522	(33.4)
減：長期借款的即期部份	(7,223,063)	(4,350,284)	66.0
非即期借款總額	9,607,298	12,017,359	(20.1)
總計	19,005,311	18,700,763	1.6

管理層討論與分析

借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年以內	9,398,013	49.5	6,683,404	35.7
一至二年	5,916,425	31.1	7,126,294	38.1
二至五年	3,168,298	16.7	3,923,218	21.0
五年以上	522,575	2.7	967,847	5.2
總計	19,005,311	100.0	18,700,763	100.0

本集團截至2019年12月31日止年度的長期借款佔借款總額的比重達到50.5%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。

銀行貸款、優先票據、公司債券及信託融資安排以及其他貸款產生的利息及匯兌虧損

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	按年變動 %
融資成本			
— 費用化利息	454,587	148,144	206.9
— 融資活動的 匯兌虧損淨額	57,731	188,965	(69.4)
— 資本化金額	1,550,206	1,387,128	11.8
— 租賃負債的利息	14,549	—	—
總計	2,077,073	1,724,237	20.5

淨債務資本比率

於2019年12月31日，我們的淨債務資本比率為58%（2018年12月31日：64%）。淨負債資本比率按期末淨債務除以總權益乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。

或然負債

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列最早者解除(i)相關房地產所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們（作為擔保人）收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

於2019年12月31日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣4,363.1百萬元（2018年：人民幣3,862.0百萬元）。此外，我們就合營企業和聯營公司為人民幣1,484.0百萬元（2018年：人民幣930.5百萬元）的若干銀行貸款提供擔保。

我們的董事確認，我們並無遭遇我們所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2019年12月31日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款及其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行、信託融資提供者的借款及優先票據。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，本集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨重大外幣風險，惟美元銀行存款及於2017年、2018年及2019年發行的優先票據以美元計值除外。

儘管如此，隨著我們擴大我們的業務，我們可能產生部份以人民幣以外貨幣計值的現金流量，故而可能增加我們的匯率波動風險。我們目前並無外幣對沖政策，但我們的董事將透過持續監控管理我們的風險，以儘可能限制外幣風險的金額。

以公允價值計量且其變動計入損益／其他全面收益的金融資產

於2019年12月31日，本集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產結餘主要為流動性機會資金的投資、購買的理財產品及其他私募股權投資。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產結餘主要為對未上市股本證券的投資。

重大收購及出售事項

2019年，本集團無重大收購及出售事項。

重大投資未來計劃

董事確認，於本年度報告日期，除本集團在物業發展的日常業務及就各項目公司尋找潛在的獨立第三方投資者外，目前並無意作出任何重大投資。

未來展望

2020年，中國經濟面臨更大挑戰，相信中國的力量，必能克服各種不利因素的阻礙，成功度過每次考驗歷練，在實現中華民族的偉大復興中繼續向前。

景瑞將積極順應國家戰略，把握新時代高質量發展的機遇期，全面提升「募、投、管、退」全鏈條的綜合能力，以大資管的商業模式，繼續專注房地產行業，堅持一二線核心城市與都市圈布局，敏銳洞見客戶需求，以定制化產品策略為導向，為客戶提供好房子、好服務；通過城市更新與精細運營，提升存量資產價值。恒久用心，極致經營，我們將與廣大投資人攜手共贏，與客戶共趨勢、與城市共發展。

執行董事

閻浩先生，51歲，本集團創辦人之一及聯席主席兼首席執行官，於2013年10月6日獲委任為執行董事。閻先生負責本集團的總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理。閻先生亦為我們的提名委員會的主席。閻先生於2004年6月取得復旦大學高級工商管理碩士學位。其在中國房地產行業擁有逾20年經驗。閻先生於1993年與陳新戈先生共同創立景瑞地產（集團）有限公司（前稱上海景瑞房地產發展公司），於1993年至1999年出任副總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起一直擔任首席執行官，負責監督我們的日常營運、戰略方向及業務增長。

陳新戈先生，51歲，本集團創辦人之一及聯席主席，於2013年10月6日獲委任為執行董事。陳先生與閻先生一起負責釐定本集團的總體戰略規劃及業務方向。陳先生亦為我們的薪酬委員會的成員。陳先生於2001年3月畢業於首都經濟貿易大學，並於2007年9月完成長江商學院高級工商管理碩士課程，取得高級工商管理碩士文憑。陳先生在中國房地產行業擁有逾20年經驗。陳先生於1993年與閻先生共同創立景瑞地產（集團）有限公司（前稱上海景瑞房地產發展公司），於1993年至1999年一直擔任總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起出任董事會主席，與閻先生一道負責本集團的戰略方向及業務增長。

徐海峰先生，46歲，本集團副總裁，於2018年3月15日獲委任為執行董事。徐先生於1998年6月畢業於同濟大學，取得工學學位，並於2013年9

月取得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。徐先生於畢業後加入上海浦南大眾公共交通有限公司，並於2001年4月離開該公司加入本集團擔任人力行政部高級經理，主要負責本集團人力資源戰略制定及執行，2009年6月至2017年7月，徐先生歷任景瑞地產重慶公司副總經理、景瑞地產人力行政總監、景瑞地產總裁助理、景瑞地產常務副總裁等職務，長期負責本集團人力資源以及地產業務。徐先生於2017年8月至2018年6月任景瑞地產執行總裁，全面負責本集團地產業務之經營管理。2018年6月22日，本公司任命徐先生為本公司副總裁，兼任景瑞地產董事長、總裁。

陳超先生，41歲，本集團副總裁，兼首席財務官及優鉞資管董事長。彼於2020年3月30日獲委任為執行董事。陳先生於2018年7月加入本公司，負責財務、融資、資本市場及基金業務。陳先生於2001年6月加入廈門天健有限責任會計師事務所，任審計項目經理；於2006年11月，加入廈門國貿集團股份有限公司（股份代號：600755），任財務部副總經理，並兼任廈門國貿地產集團財務總監；從2012年7月至2018年6月，於禹洲地產股份有限公司（股份代號：01628）任副總裁，分管財務、資金、法務及風險控制等業務，並兼任旗下禹洲金控集團副總裁、華南區域負責人及禹洲物業集團董事長，具有超過18年的財務管理相關工作經驗。陳先生於2001年6月取得廈門大學會計學學士學位，於2011年6月取得廈門大學工商管理學碩士學位，並持有中國註冊會計師資格。

獨立非執行董事

韓炯先生，51歲，於2013年10月6日獲委任為獨立非執行董事。韓先生已獲委任為我們的審核委員會成員、薪酬委員會主席、提名委員會成員及風險管理委員會成員，負責監視董事會，並向董事會提供獨立判斷。尤其是作為薪酬委員會主席，韓先生負責監督董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，並負責為僱員福利安排提供建議。韓先生於1992年7月畢業於華東政法大學，並於1993年2月取得中國律師資格。其於1992年7月加入上海金茂律師事務所，1998年12月離職時為該律師事務所律師。韓先生為通力律師事務所（於1998年9月成立）創辦合夥人，現為該律師事務所的合夥人。於2005年1月至2007年4月，韓先生曾任中國證券監督管理委員會第七屆及第八屆股票發行審核委員會委員，於2005年6月至2009年8月獲中國人力資源和社會保障部委任為第一屆及第二屆企業年金基金管理機構評審委員會委員，於2008年4月至2015年4月擔任上海市律師協會理事。

錢世政先生，68歲，於2013年10月6日獲委任為獨立非執行董事。錢先生已獲委任為我們的審核委員會和風險管理委員會主席，負責檢討及監視財務報告程序及內部風險控制系統，同時監督本集團的審計程序。錢先生於1983年在上海財經大學取得會計學學士學位，並於2001年7月在復旦大學獲得管理科學博士學位。錢先生於1995年起擔任復旦大學會計系副教授，於

1998年1月加入上海實業（集團）有限公司，並於2005年9月至2012年期間一直擔任該公司副總裁。錢先生現為聯交所上市公司中國龍工控股有限公司（股份代號：3339）、瀚華金控股份有限公司（股份代號：3903）及紅星美凱龍家居集團股份有限公司（股份代號：1528）的獨立非執行董事。錢先生現在復旦大學任教，在財務和會計領域擁有逾20年的教學及工作經驗。

盧永仁博士，太平紳士，59歲，於2013年10月6日獲委任為本公司獨立非執行董事。盧博士已獲委任為我們的審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員，負責監視董事會，並向董事會提供獨立判斷，同時亦履行董事會委派的其他職責及責任。盧博士於1986年3月及1988年3月分別取得英國劍橋大學碩士學位及博士學位。盧博士亦為劍橋大學唐寧學院院士。於1999年，彼獲香港政府委任為太平紳士。於2003年，彼獲委任為中國人民政治協商會議汕頭委員會委員。

盧博士現為數碼媒體公司Captcha Media Limited、新零售諮詢平台OtoO Academy Limited及企業策略公司Strategenes Limited之主席及高錕慈善基金有限公司董事、數碼港顧問委員會委員、香港紅十字會輸血服務中心醫院管治委員會成員。2019年，盧博士被聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會之銀行及金融界委任參與並帶領金融科技研究專項項目，並獲上海金浦投資GP Capital旗下金浦研究院委任為專家委員。盧博士亦為香港獨立學校弘立書院校董及國際成就計劃香港部主席。盧博士目前為聯交

所上市之電視廣播有限公司（股份代號：511）、資本策略地產有限公司（股份代號：497）、海豐國際控股有限公司（股份代號：1308）、光匯石油（控股）有限公司（股份代號：0933）、南岸集團有限公司（股份代號：577）及紐約證券交易所上市之南太地產（股份代碼：NTP）的獨立非執行董事。盧博士於2004年7月至2016年6月亦擔任聯交所上市公司京東方精電有限公司（前稱精電國際有限公司，股份代號：710）的獨立非執行董事，於2017年4月至2018年12月擔任聯交所上市公司凱知樂國際有限公司（股份代號：2122）之執行董事及副主席，於2019年1月至2019年4月擔任聯交所上市公司星美控股集團有限公司（股份代號：0198）的執行董事及主席，於2016年1月至2019年6月擔任聯交所上市公司融信中國控股有限公司（股份代號：3301）的獨立非執行董事，及於2018年6月至2019年9月為新昌集團控股有限公司（股份代號：404及於2019年12月31日退市）之獨立非執行董事。

高級管理層

蔣冰弦女士，39歲，本公司聯席公司秘書及資本市場中心總經理，蔣女士於2004年11月加入本公司，於2017年6月獲委任為聯席公司秘書，同時負責投資者關係及資本市場事務。蔣女士於2004年7月取得華東政法大學法學學士學位，及於2015年1月取得中國政法大學法學碩士學位。

聯席公司秘書

蔣冰弦女士，自2017年6月23日獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書及授權代表。有關蔣女士的個人資料，請參考以上「高級管理層」部份內容。

蘇麗珊女士，自2018年10月11日獲委任為本公司另一名聯席公司秘書，蘇女士為達盟香港有限公司上市服務部副經理，負責向上市公司客戶提供公司秘書及合規服務，在公司秘書方面擁有逾9年專業及內部經驗，其為香港特許秘書公會及英國特許管治公會會員。

董事會欣然呈報此企業管治報告，乃載列於本公司截至2019年12月31日止年度年報內。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身的企業管治守則。本公司於截至2019年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟偏離了守則條文第A.2.1條，詳情載於下文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

守則條文第A.2.1條

根據守則條文第A.2.1條，主席與首席執行官的角色應有區分，不應由一人同時兼任。然而，陳新戈先生獲委任為本公司的聯席主席及閻浩先生現時擔任本公司聯席主席兼首席執行官兩個職務。

自本公司上市以來，閻浩先生（「閻先生」）一直擔任本公司的聯席主席兼首席執行官。儘管本公司已採納企業管治措施並委任陳新戈先生（「陳先生」）擔任另一名聯席主席以制衡閻先生的權力和授權，但此種情形乃偏離企業管治守則第A.2.1段所載的守則條文。閻先生作為本集團的創辦人之一，自1999年以來，對於本公司的成長及業務擴張發揮重要作用。董事會認為閻先生擔任本公司聯席主席兼首席執行官可以方便並以最大的效能執行本集團的業務策略。行政職能及日常的業務管理由閻先生作為本公司的首席執行官執行。此外，董事會認為本公司聯席主席的權力和授權並無集中，因為該等職責由兩位本公司聯席主席分擔。董事會亦認

為本公司高級管理層及董事會（由經驗豐富的高素質人士組成）的運作，可充分保障對該等權力和授權的制衡。於截至2019年12月31日止年度，董事會包括四名執行董事（包括閻先生）及三名獨立非執行董事，因此就其組成而言具有很強的獨立性。

(A) 董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、風險管理及內部監控。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、提名委員會及風險管理委員會（統稱「董事委員會」）。董事會已向董事委員會委派彼等各自職權範圍所載的職責。

董事會組成

於本年報日期，董事會由四名執行董事（即閻浩先生、陳新戈先生、徐海峰先生及陳超先生）及三名獨立非執行董事（即韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士）組成。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層」一節。

截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期，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，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以上，因此已符合上市規則第3.10A條的規定。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則規定就其獨立性發出的年度確認書。本公司認為，根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

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、提名委員會及風險管理委員會任職。

至於企業管治守則之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，各董事已同意適時向本公司披露他們的職務承擔。

入職及持續專業發展

每名新委任董事獲提供必要的就職安排及信息，以確保其對本公司營運及業務，以及其在有關法規、法律、規則和規章規定的職責有正確的認識。本公司亦會定期安排研討會，不時向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之職責。

截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期，所有董事（即閻浩先生、陳新戈先生、徐海峰先生、陳超先生（於2020年3月30日獲委任）、許朝輝先生（於2020年1月18日辭任）、韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士）已參與持續專業發展，透過出席培訓課程或外部研討會，發展並更新其對於上市規則及相關法律及監管規定的知識及技能，對董事會作出貢獻。

董事會成員多元化及多元化政策

根據上市規則第13.92條要求提名委員會（或董事會）應訂有涉及董事會成員多元化的政策。本公司於2014年3月18日採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），並於2018年12月19日進行修訂。從現有董事來看，各位董事的文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、獨立性及服務任期多元化都各自不同，對本公司的管治互為補充，形成較為完整的公司管治體系。有關我們董事的詳情見本年報「董事及高級管理層」一節。

提名委員會肩負物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士的主要職責，並將考慮董事會多元化政策。董事會將定期檢討董事會多元化政策以確保其持續有效。根據董事會多元化政策，在審查及評估董事會組成方面，提名委員會致力於各個級別的多元化，並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，專業資歷、技能、知識以及區域和行業經驗。

董事會職責

董事會的職能及職責包括召開股東大會、於股東大會上報告董事會的工作、落實股東大會上通過的決議案、釐定業務及投資計劃、制定年度預算及決算方案以及制定利潤分派及增加或削減註冊資本的方案。此外，董事會負責根據本公司組織章程細則（「章程細則」）行使其他權力、職能及職責。

姓名	職位及角色
閻浩先生	執行董事、聯席主席兼首席執行官（總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理）
陳新戈先生	執行董事兼聯席主席（總體戰略規劃及業務方向）
徐海峰先生	執行董事兼副總裁（協助聯席主席及首席執行官並負責景瑞地產的日常業務及管理）
陳超先生 (於2020年3月30日獲委任)	執行董事、副總裁及首席財務官（協助聯席主席及首席執行官並負責財務、融資、資本市場及基金業務）
許朝輝先生 (於2020年1月18日辭任)	執行董事兼副總裁（協助聯席主席及首席執行官並負責合福資本的日常業務及管理）
韓炯先生	獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見
錢世政先生	獨立非執行董事兼審核委員會及風險管理委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見
盧永仁博士	獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見

董事的委任及重選

各執行董事及獨立非執行董事均與本公司以指定任期訂立服務合約或簽訂委任函，並於本公司應屆股東週年大會告退及連選連任。

各執行董事均與我們訂立服務協議，初步固定任期自2013年10月31日起為期三年。2016年10月，本公司與各執行董事續訂服務協議，將董事任期續期三年。2019年8月，本公司重新與各位董事訂立服務協議，固定任期自2019年10月31日起計另續期三年（提前終止者除外）。2018年3月15日，本公司與徐海峰先生訂立服務協

議，固定任期自2018年3月15日起為期三年。於2020年3月30日，本公司與陳超先生訂立服務協議，固定任期自2020年3月30日起為期三年。

獨立非執行董事錢世政先生、盧永仁博士及韓炯先生已分別與本公司訂立委任函，自2013年10月31日開始初步為期三年。2016年10月，本公司與各獨立非執行董事續訂委任函，將獨立非執行董事任期續期三年。2019年8月，本公司重新與各獨立非執行董事訂立委任函，期限自2019年10月31日起計另續期三年。

除上文所披露者外，概無董事訂立任何除非給予賠償（法定賠償除外）否則本公司不可於一年內終止之服務合約。

根據章程細則，全體董事須每三年至少輪席退任一次，且任何因填補臨時職位空缺而獲委任的新任董事須在接受委任後的本公司首屆股東大會上提請其本身供股東進行選舉，而因填補董事會而獲委任的新董事須在接受委任後的本公司下屆股東大會上提請其本身供股東進行重選。

於本年報日期，提名委員會已評估了獨立非執行董事的獨立性，並回顧了董事委任計劃。此外，提名委員會同意本公司三位董事，即徐海峰先生、陳超先生及錢世政先生在2020年5月26日舉行的股東週年大會退任重選。

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

董事會會議

本公司將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日送呈全體董事，並於是次例行會議議程內加載有關事宜。就其他董事會及委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會或委員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準備出席會議。倘董事或委員會成員無法出席會議，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。會議紀錄由本公司聯席公司秘書保存，副本會議全體董事傳閱，以供參考及記錄。

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及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的會議記錄。

截至2019年12月31日止年度，董事會曾舉行四次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

職位	姓名	出席次數／ 會議舉行次數	出席率
執行董事	閔浩先生	4/4	100%
執行董事	陳新戈先生	4/4	100%
執行董事	徐海峰先生	4/4	100%
執行董事	陳超先生 (於2020年3月30日獲委任)	不適用	不適用
執行董事	許朝輝先生 (於2020年1月18日辭任)	4/4	100%
獨立非執行董事	韓炯先生	4/4	100%
獨立非執行董事	錢世政先生	4/4	100%
獨立非執行董事	盧永仁博士	4/4	100%

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的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向董事作出特定查詢後，各董事已確認，截至2019年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。

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、風險管理及內部監控制度、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務數據、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可尋求獨立專業意見，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。管理層進行任何重大交易前須取得董事會批准。

企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職能包括：

- (1) 制定及檢討企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；

- (2) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (4) 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
- (5) 檢討遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事委員會

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即錢世政先生（主席）、盧永仁博士及韓炯先生。審核委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關他們辭職或辭退的問題；
- (2) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；審核委員會應於核數工作開始前與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；

- (3) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下將斷定該核數屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部份的任何機構。審核委員會應就必須採取行動或改善的事項向董事會報告，並作出建議；
- (4) 監察本公司的財務報表及年報及賬目、半年度報告及（若擬刊發）季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務報告的重大意見。審核委員會在向董事會提交有關報告前，應特別針對下列事項：
 - (4.1) 會計政策及實務的任何更改；
 - (4.2) 涉及重要判斷的地方；
 - (4.3) 因核數而出現的重大調整；
 - (4.4) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (4.5) 是否遵守會計準則；及
 - (4.6) 是否遵守有關財務申報的上市規則及法律規定；
- (5) 就上述(4)段而言：
 - (5.1) 審核委員會成員應與董事會及本公司高層管理人員聯絡，審核委員會至少每年與本公司的外聘核數師開會兩次；及
 - (5.2) 審核委員會應考慮於報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的問題；
- (6) 檢討本公司財務申報制度及內部監控程序；
- (7) 與管理層討論有關風險管理及內部監控制度，以確管理層已履行職責建立及維持有效的制度，討論應包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠；
- (8) 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層的回應進行研究；
- (9) 確保內部和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其是否有效；
- (10) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；

- (11) 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (12) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；
- (13) 就上市規則附錄十四中標題為「審核委員會」內所載事宜向董事會匯報；
- (14) 審閱本公司有設定如下安排：本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。審核委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查並採取適當行動；
- (15) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；
- (16) 審核委員會應建立舉報政策及系統，讓僱員及與本公司交易的人士可暗中就任何方面可能發生的不正當行為向審核委員會提出關注；及
- (17) 考慮董事會給審核委員會界定的其他事項。

於本年報日期，審核委員會已審閱了外聘核數師截至2019年12月31日止年度的年度審計計劃、審計範圍及審計重點。此外，審核委員會已舉行會議商討及審閱本集團截至2018年12月31日止年度的年度業績及年度報告，截至2019年6月30日止六個月的中期業績及中期報告，截至2019年12月31日止年度的年度業績及年度報告，

並檢討了核數師酬金及向董事會推薦續聘核數師事宜，惟須待股東於股東週年大會批准。

截至2019年12月31日止年度，審核委員會曾舉行三次會議及各成員出席於2019年舉行的審核委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
錢世政先生	3/3
盧永仁博士	3/3
韓炯先生	3/3

薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，即獨立非執行董事韓炯先生（主席）及盧永仁博士及執行董事陳新戈先生，大部份薪酬委員會成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (2) 參照董事會的公司目標及宗旨，檢討及批准管理人員薪酬建議；
- (3) 就個別執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括終止職務或委任的賠償）向董事會提出建議；
- (4) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (5) 考慮同類公司的薪酬、付出的時間及職責及本集團內其他職位的僱用條件；

- (6) 檢討及批准向執行董事及本公司高級管理人員支付的與失去或終止職務或委任有關的賠償，以確保與合約條款一致；否則，賠償亦須公平合理，不會造成過重負擔；
- (7) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保與合約條款一致；否則，賠償亦須合理適當；
- (8) 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；
- (9) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或總裁／董事總經理／首席執行官；及
- (10) 考慮董事會給薪酬委員會界定的所有其他事項。

薪酬委員會已採納企業管治守則的守則條文第B.1.2(c)(ii)條所述的標準守則。

於本年報日期，薪酬委員會已審閱了董事及本公司高級管理人員2019年的業績考核，同時對2020年業績考核的標準提出了建議。此外，薪酬委員會已審閱了本集團現有的董事薪酬政策及僱傭合同執行情況。

截至2019年12月31日止年度，應付本公司高級管理層成員的薪酬等級載於財務報表附註31。

截至2019年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議及各成員出席於2019年舉行的薪酬委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
韓炯先生	2/2
盧永仁博士	2/2
陳新戈先生	2/2

提名委員會

提名委員會包括三名成員，即執行董事閻浩先生（主席）及獨立非執行董事韓炯先生及盧永仁博士，大部份提名委員會成員均為獨立非執行董事。提名委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 最少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、獨立性、性別和服務任期等方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (2) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議；
- (3) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (4) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及最高行政人員）繼任計劃向董事會提出建議。

董事提名政策及程序主要包括以下方面：

- (1) 新董事的提名事宜應先由提名委員會商議，再經董事會審議通過；
- (2) 提名委員會在提名董事時，應評估獲提名人是否具有符合本公司業務所需的誠信、技能、經驗和多元觀點，並能投入時間和精力以履行職責及責任；
- (3) 提名委員會在提名董事時，亦應考慮獲提名人可為董事會的文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、獨立性、性別及服務任期多元化等方面帶來的貢獻；及
- (4) 甄選並委任董事的責任由全體董事承擔。

2020年1月18日，許朝輝先生辭去執行董事職務，提名委員會於2020年3月30日討論並建議委任本集團副總裁、首席財務官兼任優鉞資管董事長的陳超先生為本公司執行董事，以補充由於許朝輝先生辭任帶來的董事席位空缺。陳超先生於2018年7月加入本集團，負責本集團的財務、融資、資本市場及基金業務，具有多年的財務管理相關工作經驗。提名委員會相信陳超先生的加入，為執行董事團隊補充了財務管理方面的經驗和能力，會為董事會組成的多元化，持續高效的發揮其功能帶來裨益。對陳超先生的董事任命提名於2020年3月30日經本公司董事會討論批准。

於本年報日期，提名委員會已評估了獨立非執行董事的獨立性，並回顧了年內董事委任計劃。此外，提名委員會同意三位董事，即徐海峰先生、陳超先生及錢世政先生在2020年5月26日舉行的股東週年大會退任重選。

截至2019年12月31日止年度，提名委員會曾舉行一次會議及各成員出席於2019年舉行的提名委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
閔浩先生	1/1
韓炯先生	1/1
盧永仁博士	1/1

風險管理委員會

風險管理委員會於2015年10月23日成立。成員包括三名獨立非執行董事即錢世政先生（主席）、韓炯先生及盧永仁博士。風險管理委員會的主要職責包括：

- (1) 檢討本公司的風險管理及內部監控政策及標準，以及合規管理的基本理念及範圍；

- (2) 檢討合規及風險管理的整體目標及基本政策，並就此提出意見；
- (3) 監督及監控本公司風險及合規管理系統的設置及發展狀況，並就此提出意見；
- (4) 監督及監控本公司面對的制裁法律風險及執行本公司所採納的相關內部監控政策及程序；
- (5) 審閱須由董事會審閱的合規報告及風險評估報告，並就改善本公司的合規及風險管理提出推薦建議；
- (6) 檢討及監控董事及本公司高級管理層的培訓與持續專業發展；
- (7) 監控本公司管理層有效實施風險及合規管理，及就負責風險及合規管理的高級管理層的履行情況進行評估；
- (8) 就須經董事會審閱的重大決策所涉及的風險及重大風險的解決方案進行評估並提出意見；及
- (9) 不時就制裁法律事宜檢討及評估風險管理及內部監控政策及程序的有效性。

風險管理委員會已對本集團截至2019年12月31日止年度之風險管理及內部監控制度進行年度審查，其審查包括資源是否充足、工作人員的資格、經驗及他們的培訓計劃和預算。

截至2019年12月31日止年度，風險管理委員會曾舉行兩次會議及各成員出席於2019年舉行的風險管理委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
錢世政先生	2/2
韓炯先生	2/2
盧永仁博士	2/2

(B) 財務匯報、風險管理及內部監控

董事有關財務報表的財務匯報責任

董事明白，其須編製本公司截至2019年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的情況以及本集團的業績及現金流。

管理層向董事會提供必要的闡釋及數據，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的「獨立核數師報告」內。

風險管理及內部監控

董事會於2015年10月23日設立風險管理委員會，董事會透過風險管理委員會，每年對本集團風險管理及內部監控制度的有效性進行檢討，包括檢討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、培訓課程及預算是否足夠。

董事會須負全責維持良好及有效之風險管理及內部監控措施，以保障本公司之資產及股東權益。董事確認，本公司透過風險管理委員會至少每年對辦公程序、慣例及系統進行檢討，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。定期檢討也涵蓋所有重大監控，包括：財務、營運及遵紀守法等方面監控，以及本公司之風險管理職能。

除風險管理委員會外，本公司亦設有內部審核功能。本集團制定風險管理及內部監控制度以促進充分有效經營、保證財務報告的可靠性及確保遵守適用法律法規、識別並管理潛在風險及保全本集團資產。內部核數師及風險管理委員會檢討及評價監控過程，定期監視任何風險因素，及就任何發現及處理偏差及已識別風險的措施向董事會報告。然而，風險管理及內部監控系統的機制且就重大錯誤陳述或損失僅提供合理但並非絕對的保證旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險。

本公司的風險管理和內部監控制度完善。已建立涵蓋投資、運營、營銷、財務、人力資源管理等的全業務範圍的內部規範，並有完善的組織架構和明確的職責和授權。

各部門的日常業務均按上述內部規範執行，交叉部門互相牽制、相互覆核。同時垂直上級部門會通過日常巡查、過程評估、專項輔導等以

及獨立內審部門通過審核內控程序修訂、專項審計、風險訪談等形式對風險管理和內部監控情況進行再監督，以便本公司及時發現、識別、評估和管理風險，並採取有效措施控制和降低風險。

風險管理委員會亦定期檢討及評估內幕消息，與本公司管理層或授權人士討論有關內幕消息的披露及一旦發現內幕消息發放即向董事會呈報。已制定內幕消息披露政策，旨在為僱員提供有關匯報及發放內幕消息、保密與遵守交易限制的指引。

辨認、評估及管理重大風險的程序

- (1) 設定風險背景：對本集團風險管理及內部監控系統的效能進行評估與檢討，以減低運營風險成本及保障本公司運行合規。
- (2) 建立風險管理政策：保證本集團執行一致的風險識別、計量、報告的程序與標準。
- (3) 風險識別：識別各業務環節及重要程序的潛在風險。
- (4) 風險評估：對已識別的風險，就其對業務的影響及發生的可能性做出評估與評分。
- (5) 風險處理：評估風險管理方案及風險管理效能。

- (6) 報告與監察：對風險管理政策及評估程序，重要風險的管理措施及控制效能，進行監察和檢討，並將其結果報告給董事會。

年內主要風險管理及內部監控檢討工作摘要

- (1) 回顧截至2018年12月31日止年度已識別主要風險項的性質及其變動情況，並就其對業務的影響及發生的可能性重新進行評估。
- (2) 識別和評估2019年新增重要業務環節及管理程序中的潛在風險。
- (3) 檢討用於控制和減低主要風險的措施和行動是否適當並獲得預期成效。

董事均認為本集團目前的風險管理及內部監控系統以及本公司的內部審核職能運行有效。

外部核數師

於本年內，已付／應付本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱本集團中期及審核本集團年度合併財務報表之酬金合共約為人民幣3,995,000元。此外，其他非審核服務引致的酬金約為人民幣2,400,000元。所進行的非審核服務主要包括向本公司提供的非審計鑒證及稅務諮詢服務。

(C) 聯席公司秘書及股東權利

聯席公司秘書

蔣冰弦女士（「蔣女士」），為我們的聯席公司秘書之一。我們的聯席公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵守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例，本公司委任達盟香港有限公司（公司秘書服務提供商）上市服務部副經理蘇麗珊女士（「蘇女士」）擔任聯席公司秘書，協助蔣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本公司聯席秘書蔣女士。

截至2019年12月31日止年度，蔣女士及蘇女士依照上市規則第3.29條，已分別參加不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題（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本公司及聯交所網站刊登。截至2019年12月31日止年度的股東週年大會將於2020年5月26日舉行。

召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則第66條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於附有權利於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，及於相關書面要求中列明任何事宜。書面要求可遞交至本公司於香港的主要營業地點，收件人為本公司的聯席公司秘書。

向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地點向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港港灣道26號華潤大廈43樓09室。

(D) 投資者關係及與股東的溝通

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瞭解本集團的業務、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。

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.jingruis.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。

截至2019年12月31日止年度，本公司曾於2019年5月7日舉行股東週年大會，各董事出席此次股東大會的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
閻浩先生	0/1
陳新戈先生	1/1
徐海峰先生	1/1
許朝輝先生	1/1
(於2020年1月18日辭任)	
韓炯先生	0/1
錢世政先生	1/1
盧永仁博士	1/1

根據企業管治守則的守則條文第E.1.2條，聯席主席陳新戈先生、執行董事徐海峰先生及許朝輝先生出席了於2019年5月7日舉行的股東週年大會，並邀請了審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會的主席及外聘核數師出席會議。薪酬委員會主席韓炯先生因其於會議期間的個人事務而未能出席股東週年大會。盧永仁博士，作為每一個董事會委員會的成員，亦被邀請並已出席了股東週年大會。

股息政策

本公司已於2013年10月制訂股息政策，章程細則規定，股息可通過本公司的利潤（已變現或未變現）或董事酌情於利潤中預留的任何儲備進行宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可通過根據開曼群島公司法及組織章程細則就此批准的股份溢價賬或其他基金或賬目進行宣派及派付。

董事將按每股股份基準以港元宣派股息（如有），並以港元派付此等股息。任何財政年度的任何末期股息將須經本公司的股東批准。實際分派予本公司股東的股息金額將視乎本公司的盈利及財務狀況、經營需求、資本需求及董事可能認為相關的任何其他情況而定。

董事現時有意就每個財政年度向本公司的股東分派本公司的中國經營實體於有關期間產生的可供分派純利（不包括投資物業公允價值收益或虧損淨額）不少於20%。同時，本公司將每年重估股息政策，且不保證任何金額的股息將會於任何指定年度宣派或分派。此外，宣派及／或派付股息或會受法律限制及／或受本公司可能於未來訂立的合同或協議所限制。

資料披露

本公司根據上市規則披露資料，及根據有關法律和法規向公眾定期刊發報告和公告。本公司盡力確保及時披露資料，而有關資料公正準確、真實完整，務求使股東、投資者及公眾能做出合理知情決定。

章程文件

截至2019年12月31日止年度，本公司的章程文件並無任何變動。

董事會提呈本公司以及本集團截至2019年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

全球發售

本公司於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2013年10月31日在聯交所上市。

主營業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主營業務為房地產項目開發、投資及物業管理，有關本公司主要附屬公司之詳細資料刊載於合併財務報表附註42。

截至2019年12月31日止年度，本集團按主營業務分類的收入的分析載於合併財務報表附註25。

業務回顧

環境政策及表現

本集團須遵守多項的中國環境法律和法規，包括與整體環境保護、對環境造成的影響、噪音污染及建設項目環境保護相關的法律及法規。

我們重視符合相關環境法律及法規。我們要求員工及工程承包商遵守有關工程質量符合與包括環境、勞工、社會及安全規例的相關中國法律及法規，以及我們本身的標準及規範。

我們相信，年內我們已於所有重大方面遵守中國相關法律及法規。

與僱員、客戶及供應商關係

年內，本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案，亦為僱員提供社會保險、公積金、體檢等福利，以維持本集團之競爭力。因此，本集團關鍵人才流失率低，與僱員關係良好。

本集團致力於從客戶角度出發，確立了「定制化生活服務提供商」的轉型方向，我們將致力於成為極具區域影響力，備受客戶及供應商尊敬的定制化生活服務提供商。

於年內，本集團之五大供應商及五大客戶分別佔採購額及銷售額的25.3%（2018年：44.8%）及0.9%（2018年：1.0%）。

本集團一貫地嚴格挑選具有聲譽和可靠的供應商及承建商，以符合我們本身對品質、安全、環境及產品的條件。於截至2019年12月31日止年度及截至本年報日期，本集團與其供應商及承建商保持良好關係。

本集團得以持續發展，有賴於各方的支持和努力，包括客戶、供應商和承建商，特別是本集團全體員工的努力和貢獻。

遵守相關法律法規

本公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團的附屬公司於英屬處女群島、香港及中國註冊成立。本集團的營運主要由本集團於中國註冊成立的附屬公司進行，而本集團於香港設有行政辦事處。

我們的業務及營運須遵守開曼群島、英屬處女群島、香港及中國的相關法律及法規。於截至2019年12月31日止年度及截至本年報日期，我們一直遵守對本集團有重大影響的開曼群島、英屬處女群島、香港及中國所有相關法律及法規。

業務回顧與前景展望

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述均載於本年報「主席報告」及「管理層討論與分析」內。

財務業績

本年報第5頁「關鍵財務指標」內刊載以財務關鍵指標分析本集團年內表現。本集團的財務風險管理目標及政策載於合併財務報表附註4。

風險及不明朗因素

本集團的財務狀況和經營業績可能面對多種潛在風險及不明朗因素。除下文所披露的風險外，於本年報「主席報告」及「管理層討論與分析」內亦載有本集團可能面對的若干其他風險。

政策風險

房地產行業為整體國家經濟發展的重要支柱，而行業整體較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

自2010年限購、限貸政策推廣實施至今已整十年。以「行政限制措施+貨幣政策+財稅政策」全面介入調控為標誌，中國房地產行業仍處在「史上最嚴厲」的調控週期中。在此過程中，「城市市場分化加劇」「行業集中度提高」「多元化經營」「新產品和商業模式創新」成為市場百態中的四個主題詞。2019年12月12日中央經濟工作會議提出繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，在年中22個城市試點「一城一策」房地產調控的基礎上，「全面落實因城施策」。12月23日，全國住房和城鄉建設工作會議強調2020年著力穩地價、穩房價、穩預期。12月24日《中共中央國務院關於營造更好發展環境支持民營企業改革發展的意見》正式發佈，提振了市場信心。

2020年房地產市場調控仍將堅持「穩中有進」思路：一方面著重防範經濟金融風險，整治各種違規金融行為，繼續拆解影子銀行，繼續降低居民槓杆率，刺激消費；通過征地制度改革和信貸管控，防範地方財政風險和政府信用風險。另一方面，加快研究建立長效調控機制，除不動產統一登記、城鄉統一建設用地市場、發展不動產租賃市場外，房地產稅制度（包括個人房屋銷售的土地增值稅）的探索、醞釀將更多扮演預期調控工具角色。

此外，房地產行業經常受週期性波動影響，而未來政策的方向將仍然存在不確定因素。倘本公司無法積極適應監管政策的變動，並持續改善其風險控制、業務管理標準及制定合理業務策略，本公司的營運及業績可能受不利影響。

業務風險

物業項目發展包括多個階段，包括選址、收購土地、規劃、設計、建造、銷售及售後服務。項目發展一般需要長周轉期、重大財務投資及與多方溝通，亦需要有多個政府機關批准及監督，例如土地及資源管理、住房及城鄉發展、消防以及環保部門，同時將受如市場條件等因素影響。

近年，政府宣佈對土地交易、住房佈置規劃及申請建築許可證及銷售許可證等採取更嚴格批准要求的政策。此舉可能加長本公司物業發展及銷售的周轉期，並增加發展成本及發展風險。

現時，中國發展及建築的土地出讓透過公開市場「招標、拍賣及掛牌」的出讓系統進行。物業發展公司於土地收購面對激烈競爭。倘本公司無法如期收購項目發展所需要的土地並維持持續發展所需的活躍土地儲備，本公司的發展將受限制，並影響本公司收益及經營業績的持續增長。

另一方面，持有類項目在過往兩年內的比重較以前年度有較大增加，持有類項目的經營與盈利模式與物業發展項目有很大不同，所面臨的外部環境也更加複雜，倘本公司不能把握持有類項目的經營特點，並及時調整以應對市場形

勢的變化，持有類項目對本公司的收益增長的助力將受到限制。

報告期後重大事項

有關本集團於報告期後發生的重大事項的詳情載於合併財務報表附註44。

業績

本集團截至2019年12月31日止年度之業績詳情載於本年報第75頁之合併利潤表。

附屬公司

有關於2019年12月31日本公司主要附屬公司的詳情載於合併財務報表附註42。

末期股息

於2020年3月30日舉行的董事會會議上，董事會決議建議每股宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息0.24港元予2020年6月3日名列本公司股東名冊內的股東（2018年：0.30港元）。

概無本公司之股東放棄或同意放棄任何股息之安排。

財務概要／財務回顧

本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債的財務概要及財務回顧載於本年報第225至226頁。本概要並不構成經審核合併財務報表的一部份。

主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止年度，本集團向五大供應商作出的採購佔本集團採購總量的25.3%（2018年：44.8%），其中向最大供應商作出之採購額則佔9.1%（2018年：18.7%）。截至2019年12月31日止年度，本集團向五大客戶作出的銷售額佔本集團銷售額0.9%（2018年：1.0%）。

董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（就董事所知，擁有超過本公司已發行股本的5%）概無於本集團五大客戶及供應商擁有任何權益。

物業、廠房及設備

本公司及本集團於截至2019年12月31日止年度的物業、廠房及設備的變動詳情載於合併財務報表附註7。

投資物業

本公司及本集團於截至2019年12月31日止年度的投資物業的變動詳情載於合併財務報表附註8。

股本

本公司股本於年內的變動詳情載於合併財務報表附註18。

股份發行

截至2019年12月31日止年度，本公司並無發行任何股票或任何可轉換為股票的證券以換取現金。

儲備

本集團於年內的儲備變動詳情分別載於本年報第77頁合併權益變動表及合併財務報表附註19。

另外，本公司於年內的儲備變動詳情載於合併財務報表附註43(a)。

可分派儲備

於2019年12月31日，根據開曼群島公司法條文計算本公司可供分派的儲備約為人民幣2,006.5百萬元。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於2019年12月31日的銀行貸款及其他借款的詳情載於合併財務報表附註20。

董事

於截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期，董事包括：

執行董事：

閻浩先生
陳新戈先生
徐海峰先生
陳超先生（於2020年3月30日獲委任）
許朝輝先生（於2020年1月18日辭任）

獨立非執行董事：

韓炯先生
錢世政先生
盧永仁博士

董事會及高級管理層

董事及本公司高級管理層的履歷載於本年報第34頁至第36頁。

獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出其符合獨立性的年度確認書，且本公司認為該等董事截至2019年12月31日止年度皆為獨立人士。

董事服務合約及委聘函

各執行董事已於2013年10月6日與本公司訂立服務合約，任期自2013年10月31日起計初步為期三年，並可根據服務合約各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於2013年10月6日與本公司簽訂委聘函，任期自2013年10月31日起計初步為期三年（提前終止者除外）。

於2016年10月及2019年8月，本公司已與各執行董事簽訂了新服務合約及與各獨立非執行董事簽訂了新委任函，自2016年10月31日及2019年10月31日起計另續期三年（提前終止者除外）。2018年3月15日，本公司與徐海峰先生訂立服務協議，固定任期自2018年3月15日起為期三年。於2020年3月30日，本公司與陳超先生訂立服務協議，固定任期自2020年3月30日起為期三年。

董事酬金

董事酬金乃按各董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2019年12月31日止年度，董事及本集團五位最高薪酬人士之酬金詳情刊載於合併財務報表附註31。於截至2019年12月31日止年度，概無董事訂立協議表示放棄或同意放棄任何酬金。

董事認購股份或債權證的權利

本公司或其任何附屬公司並無於截至2019年12月31日止年度任何時間內作出任何安排，使董事或彼等各自之配偶或未成年子女可藉購買本公司或其他法定團體的股份而獲取利益。

董事於競爭業務中的權益

於2019年12月31日，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能存在競爭的業務權益。

遵守不競爭承諾

閻浩先生、陳新戈先生、Beyond Wisdom Limited及Sunny King International Limited（「契諾

人」）已各自分別於2013年10月15日及2018年12月27日與本公司訂立以本公司為受益人的不競爭契據（「不競爭契據」），據此，契諾人已無條件、不可撤銷及共同及個別向本集團承諾，其不會（透過本集團除外）並將促使其各自的聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會直接或間接進行、參與、收購或持有人在任何方面與本集團業務構成競爭或類似或可能構成競爭的任何業務（「受限制業務」），或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式擁有、參與或從事該等業務或與之存有關聯。

獨立非執行董事已檢討契諾人在不競爭契據下的不競爭承諾的遵守情況並認為不競爭承諾於截至2019年12月31日止年度內獲得遵守。各契諾人已向本公司提供有關其遵守不競爭契據的確認書。

董事及控股股東的交易、安排及合約權益

除本年報披露者外，於2019年12月31日或年內任何時間，並無任何董事及／或其任何關連實體在本公司或其任何附屬公司之任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有任何重大權益，且本公司亦無於年內向任何董事或本公司管理人員提供任何貸款；另外，於2019年12月31日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其各自的任何附屬公司概無訂立任何重大交易、安排或合約。

僱員及薪酬政策

年內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本年度報告第55頁「董事酬金」一節及第25頁「僱員及薪酬政策」一節。

本公司已分別於2017年11月29日及2019年5月7日採納股份獎勵計劃及購股權計劃，股份獎勵計劃及購股權計劃詳情載於下文「股份獎勵計劃」及「購股權計劃」部份。

管理合約

年內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

優先購股權

章程細則及開曼群島法例並無有關優先購股權的條文。

權益掛鈎協議

截至2019年12月31日止年度，除本董事會報告「股份獎勵計劃」及「購股權計劃」部份所披露的股份獎勵計劃及購股權計劃外，本公司並無訂立任何權益掛鈎協議。

優先票據及公司債券

為改善本公司的債務狀況，本公司已於年內發行優先票據。於2019年1月，本公司發行2020年到期的本金總額為150,000,000美元13厘優先票據。於2019年4月，本公司發行2021年到期的本金總額為200,000,000美元10.875厘優先票據。於2019年7月，本公司發行2022年到期的本金總額為260,000,000美元12.00厘優先票據。進一步詳情載於本公司日期為2019年1月28日、2019年1月29日、2019年4月1日、2019年4月2日及2019年7月19日的公告。發行上述優先票據所得款項已用於本公司現有債務的再融資及一般公司用途。

年內，本集團的未行使優先票據及公司債券詳情載於合併財務報表附註20。

股份獎勵計劃

本公司於2017年11月29日採納股份獎勵計劃，有關計劃詳情如下：

1. 宗旨

股份獎勵計劃之目的及宗旨（其中包括）為(i)表彰並嘉獎為本集團的增長及發展作出貢獻的員工，挽留其繼續為本公司的持續運營及發展效力，並吸引優秀人才的加入以進一步推動本公司的發展；(ii)建立利益共享與約束機制以使高級管理層及核心員工與本公司股東利益直接一致，以及提供平台通過共同分享本公司價值增長的方式增強管理團隊凝聚力；(iii)強化共同持續發展的企業文化以促進本公司的持續發展；及(iv)有效調動本公司高級管理層及核心員工的積極性和創造性，確保本公司戰略及經營目標的實現。

2. 獎勵對象

董事會經考慮各項因素後可不時全權酌情挑選其認為合適之經甄選人士，並釐定授予各經甄選人士的獎勵股份數目。經甄選人士應涵蓋(i)本公司、優鉞資管、景瑞地產及合福資本的新招募高級管理層；(ii)本集團若干省級／城級附屬公司

的現任高級管理層；及(iii)本公司、優鉞資管、景瑞地產及合福資本的現任高級管理層及核心員工。

3. 最高限額

董事會不應進一步授出獎勵股份（不包括根據計劃規則已失效或已註銷之獎勵股份），致使董事會於整段該計劃期間授出的獎勵股份總數超過本公司於採納日期已發行股份總數10%（即129,130,221股股份）。倘對本公司股本進行任何合併或拆細，該上限須相應調整。

4. 期限及終止

該計劃自2017年11月29日起生效，且將於往後五年期間或直至董事會釐定的提前終止日期繼續具有完全的效力及作用，惟該終止不得影響任何經甄選人士的任何已存在之權利。尤其，該計劃終止前已授出但尚未歸屬的獎勵股份將維持有效及繼續根據該計劃的條文及／或授出函件所載的歸屬時間表及條件歸屬。

5. 獎勵股份的授予及歸屬

根據計劃規則，董事會可全權酌情挑選任何合資格激勵對象作為經甄選人士參與該計劃及釐定將以零對價授出之股份數目。薪酬委員會先制訂授予方案，其後將該授予方案建議予董事會審議通過。

授予獎勵股份時，應向經甄選人士提供授出函件，且該授出函件應列明（其中包括）授予獎勵股份的數目及獎勵股份所涉及的相關股份、歸屬標準及條件、歸屬時間表、行使價（如適用）以及董事會釐定屬必要且並非與該計劃一致的其他條款及條件。經甄選人士可按授出函件所載的方式接納授出獎勵股份的要約。一旦接納後，獎勵股份將視為於授出函件的日期授出。於接納後，經甄選人士將會成為該計劃的激勵對象。

經甄選人士將有權根據董事會全權酌情釐定的歸屬時間表及條件收取受託人持有的獎勵股份。歸屬時間表及條件詳情將載於本公司將向經甄選人士出具的授出函件內。

6. 觸發獎勵股份失效或即時歸屬的事件

倘(i)就第1類激勵對象而言，第1類激勵對象因不能勝任崗位工作、評估或考核不合格而導致的職務變更；及(ii)就各類激勵對象而言，(a)激勵對象主動離職；(b)激勵對象因本公司進行裁員或由於本公司不與其續簽勞動合同而離職；(c)激勵對象非因公負傷喪失勞動能力而離職；或(d)激勵對象非因公身故，則未歸屬的獎勵股份將自動失效。倘激勵對象因觸犯法律、違反職業道德、洩漏公司機密、失職、或瀆職等行為嚴重損害公司

利益或聲譽，經董事會可酌情認定，該激勵對象所持有的未歸屬的獎勵股份不得歸屬。

倘向本公司全體股東（或除要約人及／或要約人控制之任何人士及／或要約人之一致行動人以外的股東）提出收購股份之一般要約（不論是通過要約，合併或以其他類似方式），且收購股份之一般要約獲得批准，而要約成為或被宣佈為在所

有方面均為無條件，則即使歸屬期尚未開始，授予激勵對象的獎勵股份將即時歸屬。

倘出現任何可能影響經甄選人士的合資格性或獎勵股份的歸屬之特別情況，獎勵股份應按計劃規則交易。然而，就現時於計劃規則中並無涵蓋的獎勵股份，董事會應不時全權酌情釐定如何處理該等獎勵股份。

7. 截至2019年12月31日止年度，根據股份獎勵計劃下獎勵股份變動詳情

年內，獎勵股份數目變動載列如下：

承授人名稱	於2019年 1月1日 的獎勵 股份數目	授出日期	年內授出	年內歸屬 及行使	年內失效	年內註銷	於2019年 12月31日的 獎勵股份數目
執行董事							
徐海峰先生	–	2019年3月20日 ⁽³⁾	361,627	–	–	–	361,627
許朝輝先生	26,230	2018年1月1日 ⁽¹⁾	–	13,115	–	–	13,115
(於2020年 1月18日辭任)	37,108	2018年3月15日 ⁽²⁾	–	18,554	–	–	18,554
其他高級管理層							
其他高級管理人員	1,330,802	2018年1月1日 ⁽¹⁾	–	665,401	391,627	–	273,774
	6,061,424	2018年3月15日 ⁽²⁾	–	3,030,712	493,431	–	2,537,281
	–	2019年3月20日 ⁽³⁾	3,501,560	–	440,833	–	3,060,727
	–	2019年3月20日 ⁽⁴⁾	1,600,000	528,000	–	–	1,072,000
	–	2019年9月9日 ⁽³⁾	252,518	–	–	–	252,518
合計	7,455,564		5,715,705	4,255,782	1,325,891	–	7,589,596

- (1) 就於2018年1月1日授出的獎勵股份而言，除非本公司另行決定並以書面方式通知經甄選人士，否則有關股份須於2018年、2019年及2020年分別歸屬1/3。
- (2) 就於2018年3月15日授出的獎勵股份而言，除非本公司另行決定並以書面方式通知經甄選人士，否則有關股份須於2019年及2020年分別歸屬1/2。
- (3) 就於2019年3月20日及2019年9月9日授出的獎勵股份而言，除非本公司另行決定並以書面方式通知經甄選人士，否則有關股份須於2020年及2021年分別歸屬1/2。
- (4) 就於2019年3月20日授出的獎勵股份而言，除非本公司另行決定並以書面方式通知經甄選人士，否則有關股份須於2019年、2020年及2021年分別歸屬528,000股、528,000股及544,000股。

購股權計劃

本公司於2019年5月7日採納購股權計劃，有關計劃詳情如下：

1. 宗旨

購股權計劃設立目的為認可及表彰合資格參與人士對本集團所作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將為合資格參與者提供機會於本公司持有個人權益，從而激勵合資格參與者為本集團利益而提升業績效率並吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，以按下文釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：(i)本集團的任何高級行政人員或董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及(ii)本集團任何高級管理層職員。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

3. 最高限額

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限，合共不得超過於採納日期已發行股份總數10%。本公司如已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時訂明的該等其他規定，董事會可：隨時重新釐定該上限至股東在

股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或向董事會選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使後而可於任何時間發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份的30%。於2019年5月7日，本公司獲得計劃授權限額至該日本公司已發行股份總數的10%，即合共140,019,421股股份，佔本公司於本報告日期已發行股份數目的10%。

於2019年12月31日，根據購股權計劃可能授出的所有購股權獲行使後可發行的最高股份數目為113,019,421股，佔本公司於本報告當日已發行股本的約8.07%。截至2019年12月31日止年度，根據購股權計劃已授出合共27,000,000份購股權。截至2019年12月31日止年度，概無購股權獲獲行使、取消或失效。

4. 期限及終止

該計劃自2019年5月7日批准生效，購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計10年屆滿前期間隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後10年。

於購股權計劃批准日期後10年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起10年期間生效及有效，直至2029年5月6日。

5. 各參與人士可獲授權益的最高股份數目

每名參與人士在任何12個月期間根據購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已授出的全部購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）予以行使時發行或將發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出購股權的數目超過該1%上限，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

身為主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人之參與人士在截至及包括授出日期的12個月期間根據購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已獲授或將獲授的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股

份收市價計算之總值超過港幣5,000,000元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

6. 股份認購價

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價，須為董事會全權酌情釐定的價格，惟此價格將不得低於以下最高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所開市辦理證券交易業務的日子）於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

7. 截至2019年12月31日止年度，根據購股權計劃下的購股權變動詳情

年內，購股權數目變動載列如下：

承授人名稱	授出日期	行使期間	授出日前的收市價 (每股港元)	行使價 (每股港元)	於2019年 1月1日的		年內		年內註銷	於2019年
					尚未行使的 購股權數目	年內授出	歸屬及 行使	年內失效		12月31日的 尚未行使的 股份期權 數目
執行董事										
徐海峰先生	2019年9月9日	2019年9月9日至 2029年9月8日	2.53	2.53	–	4,500,000				4,500,000
許朝輝先生 (於2020年 1月18日辭任)	2019年9月9日	2019年9月9日至 2029年9月8日	2.53	2.53	–	4,500,000				4,500,000
其他高級管理層										
其他高級管理人員	2019年9月9日	2019年9月9日至 2029年9月8日	2.53	2.53	–	18,000,000				18,000,000
合計					–	27,000,000	–	–	–	27,000,000

附註：

- (1) 本公司於2019年9月9日授出的購股權將在2019至2022年分批歸屬。購股權的歸屬乃以達成有關本集團的若干表現目標為條件，包括但不限於自2019年至2021年期間內本集團合約銷售及每個財政年度權益持有人應佔淨利潤。
- (2) 於本報告期間，授予董事及其他合資格認識的購股權公平值為人民幣14,958,000元，確認為行政開支的購股權公平值為人民幣3,181,000元。

慈善捐款

截至2019年12月31日止年度，本集團未作出慈善或其他捐款。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券證中擁有須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於有關條文所指的登記冊內的權益或淡倉；或須根據上市規則附錄十所載的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	持有股份數目 ⁽⁵⁾	概約股權百分比 ⁽⁶⁾
閻浩先生	一項酌情信託的成立人 ⁽¹⁾	534,394,613 (L)	38.16%
	實益擁有人	200,000 (L)	0.02%
陳新戈先生	一項酌情信託的成立人 ⁽²⁾	409,805,918 (L)	29.27%
	實益擁有人	782,000 (L)	0.05%
徐海峰先生	實益擁有人 ⁽³⁾	5,042,460 (L)	0.36%
許朝輝先生	實益擁有人 ⁽⁴⁾	5,425,058 (L)	0.39%
(於2020年1月18日辭任)			

附註：

- (1) Yan Trust作為受託人被視為透過其於Beyond Wisdom Limited的控制權於534,394,613股股份中擁有權益。有關詳情如下：

控股企業名稱	控股股東名稱	控股百分比 (%)	直接權益	股份數目
Beyond Wisdom Limited	Yan Trust	100	Y	534,394,613 (L)

- (2) Cantrust (Far East) Limited作為受託人被視為透過其於New Decent King Investment Limited及Sunny King International Limited的控制權於409,805,918股股份中擁有權益。有關詳情如下：

控股企業名稱	控股股東名稱	控股百分比 (%)	直接權益	股份數目
New Decent King Investment Limited	Cantrust (Far East) Limited	100	N	409,805,918 (L)
Sunny King International Limited	New Decent King Investment Limited	100	Y	409,805,918 (L)

- (3) 徐海峰先生於4,500,000股本公司購股權中擁有權益。
- (4) 許朝輝先生於4,500,000股本公司購股權中擁有權益。
- (5) 字母(L)表示於該等證券的好倉。
- (6) 於2019年12月31日，已發行股份為1,400,194,213股。

除上文所披露者外，據董事所深知，於2019年12月31日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2019年12月31日，就董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條存置的權益及／或淡倉：

名稱	權益性質	股份數目 ⁽³⁾	股權百分比 ⁽⁴⁾
Beyond Wisdom Limited	實益擁有人 ⁽¹⁾	534,394,613 (L)	38.16%
Yan Trust	受託人 ⁽¹⁾	534,394,613 (L)	38.16%
Sunny King International Limited	實益擁有人 ⁽²⁾	409,805,918 (L)	29.27%
New Decent King Investment Limited	受控制法團權益 ⁽²⁾	409,805,918 (L)	29.27%
Cantrust (Far East) Limited	受託人 ⁽²⁾	409,805,918 (L)	29.27%

附註：

- (1) Yan Trust作為受託人被視為透過其於Beyond Wisdom Limited的控制權於531,394,613股股份中擁有權益，而閻浩先生（作為酌情信託成立人）被視為於534,394,613股股份中擁有權益。
- (2) New Decent King Investment Limited被視為透過其於Sunny King International Limited的控制權於409,805,918股股份中擁有權益，及Cantrust (Far East) Limited作為受託人亦被視為透過其於New Decent King Investment Limited的控制權於409,805,918股股份中擁有權益，而陳新戈先生（作為酌情信託成立人）被視為於409,805,918股股份中擁有權益。
- (3) 字母(L)表示於該等證券的好倉。
- (4) 於2019年12月31日，已發行股份為1,400,194,213股。

除上文所披露者外，據董事所知，於2019年12月31日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記於該條中所述登記冊的權益或淡倉。

董事彌償保證

根據章程細則第181條，所有董事有權就於履行其職責或因其他方式可能蒙受或引致的所有損失或債務獲得自本公司資產中撥付的彌償。

關聯方交易

本集團截至2019年12月31日止年度之關聯方交易詳情載於合併財務報表附註41(b)。

根據上市規則第14A章，所有載於合併財務報表附註41(b)的關聯方交易並未被視作上市規則第十四A章下的關連交易，因為該等交易的交易對手方為本公司的合營企業及聯營公司，並不落入上市規則第十四A章下關連人士定義。本公司董事會確認，已遵守上市規則第十四A章的披露規定。

足夠公眾持股量

就本公司可獲得之公開資料及董事所知，於本年報日期，本公司已發行股本總額中有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

回購、出售或贖回本公司之上市證券

截至2019年12月31日止年度，本公司以約5.05百萬美元的總對價（包括未付應計利息）購買本金總額為5.00百萬美元的部分2020年4月到期票據（「**2020年購回票據**」）及以約3.30百萬美元的總對價（包括未付應計利息）購買本金總額為3.40百萬美元的部分2021年10月到期票據（「**2021年購回票據**」）。根據規管2020年4月及2021年10月到期票據的契約的條款，2020年購回票據及2021年購回票據已於2020年3月13日註銷。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司（股份獎勵計劃之信託除外）於截至2019年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。本公司或其任何附屬公司於截至2019年12月31日止年度購買、出售或贖回其上市證券的詳情，請見本報告的合併財務報表附註20。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關董事的資料變動如下：

2019年9月27日，獨立非執行董事盧永仁博士辭任新昌集團控股有限公司（股份代號：404及於2019年12月31日退市）之獨立非執行董事。

2020年1月18日，執行董事許朝輝先生辭任本公司之執行董事、副總裁以及授權代表。

2020年1月18日，執行董事、聯席主席兼首席執行官閻浩先生獲委任為本公司授權代表。

2020年3月30日，陳超先生獲委任為執行董事。

2020年4月6日，獨立非執行董事盧永仁博士獲委任為南岸集團有限公司（股份代號：577）之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，並無董事資料的其他變動須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段披露。

審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員共同審閱了本集團採納的會計原則及慣例，並已就本集團的核數、內部監控及財務申報事宜（包括審閱年度業績及財務報表）進行了討論。

董事證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事證券交易的行為守則，其條款並不遜於上市規則所包含的標準守則所載的規定標準。經全體董事作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於截至2019年12月31日止年度內一直遵守該等行為守則。

企業管治

本公司致力於維持企業管治常規的最高標準。截至2019年12月31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載列的守則條文，惟偏離了守則條文第A.2.1條，誠如本年報第37頁所述。有關本公司所採納的企業管治常規詳情載於本年報第37頁至第49頁的「企業管治報告」內。

核數師

本集團財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任並符合資格獲續聘。續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。

代表董事會
聯席主席
閻浩
陳新戈



羅兵咸永道

致：景瑞控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

景瑞控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第73頁至第224頁的合併財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2019年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。



羅兵咸永道

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」章節中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足且適當地為我們的意見提供基礎。

獨立性

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及對其出具意見過程中需要應對的，但我們不對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類
- 完工待售或在建銷售物業撥備
- 投資物業的估值



羅兵咸永道

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項1

附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

請參閱合併財務報表附註5(重大會計估計及判斷)、附註10(於合營企業的投資)、附註11(於聯營公司的投資)及附註42(主要附屬公司詳情)。

貴集團持有於若干物業開發公司的投資。於截至2019年12月31日止年度，貴集團擁有8家新的非全資附屬公司，3家新的合營企業及5家新的聯營公司，其中若干乃透過股權購買收購。

投資被分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃根據貴集團被釐定為(分別)擁有控制權、共同控制權或可施加重大影響而定，在若干情況下涉及判斷。

我們關注此方面乃由於釐定該等新投資公司為貴集團的附屬公司、合營企業或聯營公司涉及重大判斷。附屬公司合併處理，表示每項資產、負債及交易均在貴集團的財務報表列示，而合營企業及聯營公司乃作為單個投資以彼等的業績為利潤或虧損中的單個項目列示。因此，對收購事項或出售事項或於後續報告期間的不適當的分類，可能對合併財務報表產生重大影響。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

於評估貴集團於截至2019年12月31日止年度的新投資分類時，我們已進行下列審計程序：

- (1) 我們與貴集團管理層進行會晤以獲得對投資背景的了解以及獲得管理層對該等投資分類的評估及判斷。
- (2) 我們檢視與該等投資有關的法律文件以釐定關鍵條款，包括投資者權利、股東協議及補充協議條款、糾紛解決條款、終止條款、一致行動人士書面協議、管治架構及章程細則，以及隨後根據我們於相同情況下的專業知識及經驗對其是否符合會計準則作出評估。
- (3) 倘股東協議或管治架構有後續變動，我們會審慎評估該等變動是否已改變初始分析。
- (4) 我們向共同控股股東、非控股股東或控股股東尋求確認或以其他方式向彼等作出查詢以確認我們所取得合約及協議的完整性，及並無後續補充或修訂，以確認彼等與貴集團一致行事的意圖(倘適用)，以及獲得彼等對於該等投資的權利及義務評估的了解。
- (5) 我們審查該等投資的董事會決議案及股東決議案，以證實貴集團管理層的解釋。
- (6) 我們考慮貴集團就附屬公司、合營企業及聯營公司的分類及賬面值作出的相關披露的充分性。

根據我們進行的審計程序，我們認為貴集團對附屬公司、合營企業及聯營公司的分類獲我們已取得的證據支持。



羅兵咸永道

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項2

完工待售或在建銷售物業撥備

請參閱合併財務報表附註5 (重大會計估計及判斷) 及附註15 (完工待售或在建銷售物業)。

於2019年12月31日，貴集團的完工待售或在建銷售物業約為人民幣17,865,726,000元 (2018年12月31日：約人民幣18,572,034,000元)，就此已計提撥備約人民幣14,527,000元 (2018年12月31日：約人民幣30,727,000元)。於截至2019年12月31日止年度，已計提額外撥備約人民幣11,747,000元 (截至2018年12月31日止年度：人民幣21,818,000元，扣除撥回金額人民幣19,963,000元)。

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。釐定該等物業的估計可變現淨值高度倚賴貴集團對未來售價的預期及開發項目完工的估計成本。

我們關注此方面乃主要由於對未來售價及開發項目完工的估計成本作出估計需要作出重大判斷。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

有關管理層對完工待售或在建銷售物業撥備的評估，我們已進行下列審計程序：

- (1) 我們取得對完工待售或在建銷售物業撥備的計算表，並對開發項目的完成度及計算表的數學準確度進行測試。
- (2) 我們與管理層會晤以了解對該等項目作出撥備的理由。
- (3) 我們通過對預測售價與 (尚可取得) 近期交易價格及與完工待售或在建銷售物業位置臨近的可比較物業價格進行比較，證實貴集團的預測售價。
- (4) 我們對管理層的預算總開發成本與供應商的相關合約及支持文件進行比較。我們與項目經理進行討論以評估完工估計成本的合理性及就我們對過往完工類似項目的了解證實相關假設。
- (5) 我們使用我們的行業知識及外部市場分析質疑管理層對完工待售或在建銷售物業可變現淨值的評估及估計。
- (6) 我們對計提的撥備與後續實際撇銷作出比較並調查是否存在重大差異，以評估管理層作出撥備的過往準確性及充分性。

根據我們進行的審計程序，我們認為管理層對完工待售或在建銷售物業撥備的評估使用的判斷及估計的合理性獲我們已取得的證據支持。



羅兵咸永道

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項3

投資物業的估值

請參閱合併財務報表附註5(重大會計估計及判斷)及附註8(投資物業)。

於2019年12月31日，貴集團投資物業的賬面值約為人民幣6,348,172,000元(2018年12月31日：人民幣7,154,272,000元)及公允價值收益約為人民幣74,548,000元(截至2018年12月31日止年度：人民幣442,759,000元)，已於合併利潤表呈列為辦公及公寓平臺下投資物業減值／增值或其他平臺下投資物業公允價值收益。

我們關注此方面乃由於投資物業的估值對財務報表具有重大影響，並且投資物業的估值高度倚賴由知名獨立專業評估師對未來租賃現金流入、租期收益率及復歸收益率等的一系列估計。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

有關投資物業的估值，我們已進行下列程序：

- (1) 我們已評估出具估值報告的外部評估師的獨立性及能力。
- (2) 我們已評估估值所採納的估值方法。
- (3) 對於估值中採用的租金收入，我們依靠抽樣核對金額至租賃台賬及租賃合同。
- (4) 對於估值所採用的收益率、市場租金及類似物業的近期價格，我們利用市場交易證據將其與我們的預期進行了比較。當發現估計與假設超出所採用的標準範疇時，我們與評估師討論，以理解其理據，隨後根據所有現有證據與我們的行業經驗評估該估計或假設的使用是否合理。
- (5) 我們對估值的計算方法進行了測試。

我們的測試表明，對貴集團的物業組合而言，該等估計與假設均獲支持。



羅兵咸永道

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括我們在本核數師報告日期前獲得的主席致辭及管理層討論與分析（但不包括合併財務報表及我們的核數師報告）以及我們預期會於該日期後獲得的公司簡介、公司資料、財務摘要、主要物業明細、董事及高級管理層、企業管治報告、董事會報告及五年財務資料所載的資料。

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

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述的其他信息並在此過程中，考慮此等其他信息是否與合併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。

基於我們對我們於本核數師報告日期前獲得的其他信息已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何需要報告的事項。

當我們閱讀公司簡介、公司資料、財務摘要、主要物業明細、董事及高級管理層、企業管治報告、董事會報告及五年財務資料後，如果我們認為其中存在重大錯誤陳述，我們需要將有關事項與審核委員會溝通，並在考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》以及香港《公司條例》的披露規定編製真實及中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製合併財務報表時，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，以及與使用持續經營為會計基礎有關的事項，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務匯報流程。



羅兵咸永道

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包含我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證屬高水平的保證，但不能保證根據《香港審計準則》進行的審計工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據合併財務報表作出的經濟決定時，則被認為屬重大錯誤陳述。

根據《香港審計準則》進行審計時，我們運用專業判斷，並於整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦會：

- 識別及評估合併財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，獲得充足及適當審計憑證作為我們意見的基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制之上，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用的會計政策的適當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用以持續經營為會計基礎的恰當性作出結論，並根據已獲取的審計憑證，確定是否有對貴集團持續經營的能力造成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意合併財務報表內的相關披露。假若相關披露不足，則我們需要發表非無保留意見。我們的結論以截至核數師報告日止所獲得的審計憑證為基礎。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、架構及內容，包括披露以及合併財務報表是否已中肯反映及列報內涵的交易及事項。
- 就貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審計憑證，以就合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為我們的審計意見承擔全部責任。



羅兵咸永道

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會就所設想的審計工作的範圍、時間安排以及重大審計發現包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷進行溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並就有可能合理地被認為會影響我們的獨立性的所有關係及其他事項及所採取的相關防範措施(如適用)與審核委員會溝通。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期合併財務報表的審計工作最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的不良後果將超越產生的公眾利益，我們決定不應在核數師報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為李松波。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年4月14日

合併資產負債表

於 2019 年 12 月 31 日

		於12月31日	
		附註	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	54,839	71,427
投資物業	8	6,348,172	7,154,272
無形資產	9	2,796	2,845
於合營企業的投資	10	1,012,044	605,828
於聯營公司的投資	11	1,834,909	583,558
遞延所得稅資產	24	274,398	166,276
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	13	1,000,587	551,606
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	13	546,939	472,104
貿易及其他應收款項和預付款項	16	757,298	325,783
		11,831,982	9,933,699
流動資產			
租賃土地預付款項	14	720,095	–
完工待售或在建銷售物業	15	17,851,199	18,541,307
貿易及其他應收款項和預付款項	16	7,168,200	6,099,232
預付所得稅		323,224	103,312
受限制現金	17	3,064,679	1,354,871
現金及現金等價物	17	10,683,523	11,715,378
獲取合約成本		122,037	42,241
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	13	598,250	92,555
		40,531,207	37,948,896
總資產			
		52,363,189	47,882,595
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本：面值	18	86,634	86,634
儲備	19	5,220,202	4,600,358
		5,306,836	4,686,992
非控股權益			
	42	3,799,914	4,126,155
總權益			
		9,106,750	8,813,147

上述合併資產負債表應與隨附之附註一併閱讀。

合併資產負債表

於2019年12月31日

		於12月31日	
	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	20	9,607,298	12,017,359
遞延所得稅負債	24	1,304,409	1,321,233
租賃負債		148,124	–
衍生金融工具	21	39,420	–
		11,099,251	13,338,592
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	14,369,067	13,472,373
應付附屬公司非控股權益款項	23	896,011	377,894
合約負債		6,231,044	4,181,540
當期所得稅負債		1,242,200	1,000,160
借款	20	9,398,013	6,683,404
租賃負債		20,853	–
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債	21	–	15,485
		32,157,188	25,730,856
總負債		43,256,439	39,069,448
總權益及負債		52,363,189	47,882,595

第73至224頁的合併財務報表已獲董事會於2020年4月14日批准，而合併資產負債表已由下列董事代表董事會簽署：

閻浩
董事

陳超
董事

上述合併資產負債表應與隨附之附註一併閱讀。

合併利潤表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
收入	25	13,285,127	11,268,203
銷售成本	28	(10,599,949)	(8,721,010)
毛利		2,685,178	2,547,193
辦公及公寓平台下的投資物業的(減值)/增值	8	(21,474)	388,051
其他平台下的投資物業公允價值收益	8	96,022	54,708
銷售及營銷成本	28	(385,575)	(307,179)
行政開支	28	(606,562)	(780,274)
其他收入	26	158,470	68,338
其他收益－淨額	27	146,740	228,830
經營利潤		2,072,799	2,199,667
財務收入	29	261,507	53,343
融資成本	29	(526,987)	(337,650)
融資成本－淨額		(265,480)	(284,307)
分佔合營企業業績	10	170,409	(47,324)
分佔聯營公司業績	11	172,148	172,387
		342,557	125,063
除所得稅前利潤		2,149,876	2,040,423
所得稅開支	32	(864,866)	(737,532)
年內利潤		1,285,010	1,302,891
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		903,591	1,031,919
非控股權益		381,419	270,972
		1,285,010	1,302,891
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－每股基本盈利	34	人民幣0.65元	人民幣0.77元
－每股攤薄盈利	34	人民幣0.65元	人民幣0.77元

上述合併利潤表應與隨附之附註一併閱讀。

合併全面收益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內利潤	1,285,010	1,302,891
其他全面收益／(虧損) 其後可重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資公允價值變動 (扣除稅項)	73,624	(81,702)
稅後年內其他全面收益／(虧損)	73,624	(81,702)
年內全面收益總額	1,358,634	1,221,189
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	977,215	950,217
非控股權益	381,419	270,972
	1,358,634	1,221,189

上述合併全面收益表應與隨附之附註一併閱讀。

合併權益變動表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	本公司權益持有人應佔						非控股	總權益
	股本	股份溢價	庫存股份	其他儲備	保留盈利	小計	權益	
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	86,634	1,157,260	(5,848)	713,207	2,735,739	4,686,992	4,126,155	8,813,147
會計政策變動(附註3)	-	-	-	-	3,686	3,686	-	3,686
於2019年1月1日的經重列結餘	86,634	1,157,260	(5,848)	713,207	2,739,425	4,690,678	4,126,155	8,816,833
全面收益/(虧損)								
2019年度利潤	-	-	-	-	903,591	903,591	381,419	1,285,010
其他全面收益								
計入其他全面收益的金融資產公允價值變動淨額(附註13)	-	-	-	74,835	-	74,835	-	74,835
計入其他全面收益的金融資產公允價值收益稅項(附註24)	-	-	-	(1,211)	-	(1,211)	-	(1,211)
2019年度全面收益總額	-	-	-	73,624	903,591	977,215	381,419	1,358,634
與擁有人之間的交易								
就2018年向本公司股東派發的股息(附註35)	-	(360,323)	-	-	-	(360,323)	-	(360,323)
附屬公司股息	-	-	-	-	-	-	(811,803)	(811,803)
股份購回(附註18)	-	-	(4,289)	-	-	(4,289)	-	(4,289)
股份獎勵計劃(附註33)	-	-	64	10,294	-	10,358	-	10,358
購股權計劃(附註33)	-	-	-	3,181	-	3,181	-	3,181
非控股權益資本削減	-	-	-	-	-	-	(144,550)	(144,550)
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	885,000	885,000
不導致控制權變動的附屬公司所有權變動(附註39)	-	-	-	(25,589)	-	(25,589)	(674,112)	(699,701)
與收購附屬公司有關的非控股權益	-	-	-	-	-	-	49,468	49,468
與視作出售附屬公司有關的非控股權益	-	-	-	-	-	-	(11,663)	(11,663)
就非控股權益簽出認沽期權的失效(附註21)	-	-	-	15,605	-	15,605	-	15,605
	-	(360,323)	(4,225)	3,491	-	(361,057)	(707,660)	(1,068,717)
於2019年12月31日的結餘	86,634	796,937	(10,073)	790,322	3,643,016	5,306,836	3,799,914	9,106,750

合併權益變動表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	本公司權益持有人應佔					小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註18)	股份溢價 人民幣千元 (附註19)	庫存股份 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 人民幣千元 (附註19)			
於2018年1月1日的結餘	79,361	1,193,851	–	665,719	1,792,875	3,731,806	2,401,115	6,132,921
會計政策變動	–	–	–	85,020	(89,055)	(4,035)	–	(4,035)
於2018年1月1日的經重列結餘	79,361	1,193,851	–	750,739	1,703,820	3,727,771	2,401,115	6,128,886
全面收益／(虧損)								
2018年度利潤	–	–	–	–	1,031,919	1,031,919	270,972	1,302,891
其他全面收益								
計入其他全面收益的金融資產公允價值 變動淨額(附註13)	–	–	–	(76,870)	–	(76,870)	–	(76,870)
計入其他全面收益的金融資產公允價值 收益稅項(附註24)	–	–	–	(4,832)	–	(4,832)	–	(4,832)
2018年度全面收益總額	–	–	–	(81,702)	1,031,919	950,217	270,972	1,221,189
與擁有人之間的交易								
就2017年向本公司股東派發的股息 (附註35)	–	(260,794)	–	–	–	(260,794)	–	(260,794)
附屬公司股息	–	–	–	–	–	–	(11,869)	(11,869)
配售新股份(附註18)	8,574	261,266	–	–	–	269,840	–	269,840
購回及註銷(附註18)	(1,301)	(37,063)	–	–	–	(38,364)	–	(38,364)
股份購回(附註18)	–	–	(5,862)	–	–	(5,862)	–	(5,862)
股份獎勵計劃(附註33)	–	–	14	4,193	–	4,207	–	4,207
償還資本	–	–	–	–	–	–	(500)	(500)
非控股權益的注資	–	–	–	–	–	–	1,400,000	1,400,000
不導致控制權變動的附屬公司所有權變動 (附註39)	–	–	–	39,977	–	39,977	66,437	106,414
	7,273	(36,591)	(5,848)	44,170	–	9,004	1,454,068	1,463,072
於2018年12月31日的結餘	86,634	1,157,260	(5,848)	713,207	2,735,739	4,686,992	4,126,155	8,813,147

上述合併權益變動表應與隨附之附註一併閱讀。

合併現金流量表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
經營活動		
經營業務所得現金淨額 (附註 36(a))	3,614,168	1,093,391
已付利息	(1,809,812)	(1,490,796)
已付中國所得稅	(372,481)	(451,261)
已付中國土地增值稅	(435,551)	(95,754)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	996,324	(944,420)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(7,645)	(30,734)
購買無形資產	(1,619)	(922)
收購投資物業成本及產生資本化開支	(113,773)	(1,381,595)
出售物業、廠房及設備所得款項 (附註 36(c))	496	2,089
出售投資物業所得款項	105,270	778,494
租賃投資應收款項收取現金	14,732	—
向合營企業注資／收購合營企業	(152,313)	(423,310)
向聯營公司注資／收購聯營公司	(868,764)	(342,000)
出售聯營公司權益	—	50,692
出售合營企業權益	3,500	—
收購附屬公司，扣除所得現金	—	1,674
收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(1,354,011)	(379,916)
收購以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	—	(59,819)
就出售附屬公司收取餘下現金代價	26,871	—
出售附屬公司股份	241,148	—
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	795,462	74,555
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	—	228,393
自以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產收取的股息	238	13,816
應收第三方款項	(629,253)	—
預付投資款項	—	(325,783)
關聯方還款	766,188	294,778
向關聯方提供貸款	(106,693)	(774,723)
向附屬公司非控股權益提供的現金墊款	(1,203,658)	(413,148)
自一間附屬公司非控股權益收取的現金	673,684	80,183
自一間附屬公司潛在投資者的現金墊款	87,656	—
已收關聯方利息	44,893	—
已收利息	221,835	53,343
投資活動所用現金淨額	(1,455,756)	(2,553,933)

合併現金流量表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
融資活動		
借款所得款項	6,096,100	10,919,545
發行優先票據所得款項	4,101,614	2,178,198
償還借款	(8,645,962)	(8,605,530)
償還優先票據	(58,600)	(407,469)
償還公司債券	(1,089,898)	–
已付股息	(360,323)	(260,794)
已付附屬公司股息	(13,004)	(11,869)
附屬公司非控股權益的注資	885,000	1,400,000
向附屬公司非控股權益償還股本	(144,550)	(500)
來自附屬公司非控股權益的現金款項	709,450	192,284
償還附屬公司非控股權益的款項	(191,333)	(450,229)
來自關聯方的墊款變動	(84,764)	(599,000)
有關融資活動的受限制現金增加	(1,444,746)	(58,500)
不導致控制權變動的附屬公司所有權變動(附註39)	(699,701)	31,891
收購股權投資的應付款項	943,126	–
收購庫存股份	(4,289)	(5,862)
配售新股份	–	269,840
購回及註銷	–	(38,364)
應付第三方款項	(99,995)	1,450,000
應付非控股權益關聯方款項	(234,000)	700,000
收購台州市正黃置業有限公司(「台州正黃」)股權的應付款項	(268,930)	268,930
租賃付款的本金部分	(23,366)	–
為借款支付的保證金變動	8,231	(31,920)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(619,940)	6,940,651
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(1,079,372)	3,442,298
匯率變動的影響	47,517	8,244
年初現金及現金等價物	11,715,378	8,264,836
年末現金及現金等價物(附註17)	10,683,523	11,715,378

上述合併現金流量表與隨附之附註一併閱讀

1 一般資料

景瑞控股有限公司（「本公司」）於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司（連同本公司統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務。

本公司股份於2013年10月31日開始於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有說明外，此等合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

2 主要會計政策概要

本附註提供編製合併財務報表時所採用的主要會計政策清單。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度貫徹應用。

2.1 編製基準

合併財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）的披露規定編製。合併財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已根據對投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產按公允價值列賬的衍生金融工具的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對合併財務報表而言屬重大假設和估算的範疇於附註5披露。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團於2019年此採納的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

本集團於2019年1月1日開始的財政年度首次採用以下新訂準則、修訂及詮釋，該等新訂準則及修訂與本集團的營運有關。

- * 香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)
- * 具有負補償之提前還款特性 — 香港財務報告準則第9號(修訂本)
- * 於聯營公司及合營企業的長期權益 — 香港會計準則第28號(修訂本)
- * 對香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進
- * 計劃修改、縮減或結算 — 香港會計準則第19號(修訂本)
- * 詮釋第23號所得稅處理的不確定性

採納香港財務報告準則第16號的影響於下文附註3披露。其他新生效準則、修訂及現有準則的詮釋對本集團截至2019年12月31日止年度的經營業績及財務狀況並無任何重大影響。

(b) 尚未採納的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋

若干新訂會計準則、香港財務報告準則修訂及詮釋已公佈但於2019年1月1日開始的財政年度尚未強制應用且本集團並無提早採納。本集團已開始評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干準則、修訂及詮釋與本集團的營運有關。根據董事的初始評估，本集團預計有關採納生效時不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指本集團可控制的實體(包括結構實體)。本集團對實體擁有控制權，是指本集團透過參與該實體的業務而享有或有權取得該實體的可變回報，及能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日起取消合併入賬。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別單獨於合併資產負債表、合併利潤表、合併全面收益表及合併權益變動表呈列。

(a) 業務合併

本集團採用下文所述收購法為業務合併列賬。收購附屬公司所轉讓的對價包括所轉讓資產、被收購公司前所有者所產生負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓對價亦包括任何或然對價安排所產生的資產或負債的公允價值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允價值計量。按逐項收購基準，本集團按公允價值或非控股權益按比例應佔被收購公司可識別資產淨值已確認金額，確認被收購公司的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購公司先前持有的被收購公司股權於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量；有關重新計量產生的任何收益或虧損在損益確認。

本集團將轉讓的任何或然對價按收購日期的公允價值確認。根據香港會計準則第39號，視作資產或負債的或然對價的公允價值其後變動乃於損益確認或確認為其他全面收益的變動。分類為權益的或然對價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓對價、被收購公司的任何非控股權益金額及任何先前於被收購公司持有股權於收購日期的公允價值超逾所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘所轉讓對價、已確認非控股權益及所計量先前持有股權的總額低於以議價購買方式所收購附屬公司的可識別資產淨值的公允價值，則差額會直接於損益確認。

集團內部交易、集團內公司間的交易結餘及未變現收益，均予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。如有需要，附屬公司所呈報的金額已經調整，以貫徹本集團的會計政策。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併(續)

(b) 不導致控制權變動的附屬公司所有權變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付對價公允價值與相關應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售產生的收益或虧損亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能表示先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

於本公司資產負債表中，於附屬公司的投資乃以成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司投資的股息時，倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值（包括商譽）於合併財務報表的賬面值時，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

於附屬公司的投資亦需根據附註2.11進行減值測試。

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 合營安排

合營安排根據各投資者的合約權利及義務分類為合營企業或共同經營。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。

合營企業為兩方或多方進行受共同控制的經濟活動的合同安排。合營企業賦予各方享有合同安排的資產淨值或結果的權利。合營者對合營企業中的個別資產並無權利，對個別負債亦無義務。然則，合營者分佔資產淨值並進而分佔合營企業所進行活動的結果（利潤或虧損）。相反，共同經營為一種合營安排，其賦予合營各方對資產的直接權利及對負債的直接義務。共同經營者基於其在共同經營中的參與情況（即基於其直接權利及義務）而非其於合營安排中擁有的參與權益確認其權益。

於收購合營企業的擁有人權益時，合營企業的成本與本集團應佔合營企業可識別資產與負債的公允價值淨值之間的任何差額入賬為商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等於或超過其於合營企業中的權益（包括任何實際上構成本集團於合營企業的投資淨值的長期權益），本集團不再確認進一步虧損，惟其已產生責任或代合營企業作出付款則除外。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納的政策一致。

合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。於合營企業的投資以權益會計法入賬，且初始按成本確認。合併利潤表包括本集團應佔合營企業的收購後業績，而合併資產負債表則包括本集團應佔合營企業的資產淨值及於收購時確認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

2 主要會計政策概要(續)

2.4 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的一切實體。於一般情況下，本集團擁有介乎20%至50%的投票權。初步按成本確認後，於聯營公司的投資使用權益會計法入賬。

本集團分佔其聯營公司收購後的溢利或虧損於合併利潤表確認，及分佔其他全面收益的收購後變動於其他全面收益內確認，並就投資賬面值進行相應調整。倘本集團分佔一家聯營公司的虧損等於或超出其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認進一步虧損，惟本集團代表該聯營公司所承擔的法律或推定責任或代其支付款項除外。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資存在資產減值。減值金額(為聯營公司的可收回金額與其賬面值之間的差額)於合併利潤表確認。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易產生的溢利及虧損於本集團的財務報表確認，惟僅限於無關連投資者於聯營公司的權益。除非交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納的政策一致。

於聯營公司股權攤薄所產生的收益或虧損於合併利潤表確認。

2.5 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者(「主要經營決策者」)的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已確定為作出戰略決策的執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表所列的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。由於本集團的大部分資產及營運位於中國，故財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

2 主要會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年末匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於合併利潤表內確認。

有關借款及現金及現金等價物的外匯損益於合併利潤表內「財務收入或開支」下呈列。所有其他外匯損益於合併利潤表內「其他收益／(虧損)－淨額」下呈列。

非貨幣金融資產及負債(例如以公允價值計量且計入損益的權益)的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額乃計入其他全面收益。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有本集團實體(當中並無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 每份資產負債表內的資產及負債於該結算日換算；
- (ii) 每份利潤表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額均於其他全面收益內確認並作為權益的單獨部分累計。

因收購國外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視作有關國外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，才會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產（如適當）。已更換的零件的賬面值則取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的財政期間內自合併利潤表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值：

— 汽車	6年
— 傢具、裝置及設備	5年
— 租賃物業裝修及其他	餘下租期或估計5年可使用年期的較短者

於各報告期末均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併利潤表確認為「其他收益／（虧損）－淨額」。

2.8 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）乃持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備，且並非由本集團所佔用。投資物業亦包括正在建造或開發供未來作投資物業使用的物業。

根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則入賬列為投資物業。在此情況下，有關經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本（包括相關的交易成本及（如適用）借款成本）計量。於初始確認後，投資物業按公允價值（即外部估值師於各報告日期釐定的公開市值）列賬。公允價值乃根據活躍市價並經（如必要）就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整而釐定。倘無法獲得該等資料，則本集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動乃於合併利潤表內作為投資物業公允價值損益列賬。

目前正在建設或發展以供日後用作投資物業的物業分類為投資物業，並按公允價值列賬。倘無法可靠地釐定公允價值，則建設中投資物業於公允價值可以釐定或工程完工前（以較早者為準）將以成本計量。物業於該日的公允價值與當時賬面值之間的任何差額均在合併利潤表中確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓對價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，於業務合併所收購的商譽獲分配至預期可受惠於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。各獲分配商譽的單位或單位組別指就內部管理目的監察商譽的內部最低層面。商譽乃於現金產生單位層面進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與其可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公允價值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 電腦軟件

本集團的無形資產主要包括按購入及使用該特定軟件所產生的成本作資本化處理的購入計算機軟件。此等成本按三至五年的估計可使用年期攤銷。

2.10 待售非流動資產

倘非流動資產的賬面值將主要透過出售交易或被視為極有可能的出售收回，則分類為待售非流動資產。該非流動資產按賬面值與公允價值減出售成本兩者間的較低者列賬。分類為待售的遞延稅項資產、因僱員福利產生的資產、金融資產（於附屬公司及聯營公司的投資除外）及投資物業將繼續按照附註2其他部分所載政策計量。

2.11 於附屬公司的投資、合營企業、聯營公司的投資及非金融資產的減值

未確定使用年限的資產（例如商譽或尚未可供使用的無形資產）毋須攤銷，但每年須進行減值測試。須作攤銷的資產當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會檢討該等須攤銷資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合分類。商譽以外的非金融資產如出現減值則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

2 主要會計政策概要(續)

2.12 完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列作流動資產。所持物業或在建物業的成本包括租賃土地成本、動遷成本(如有)、建造支出、資本化借款成本及開發期間產生的其他直接成本。所持物業的成本乃透過攤分未售物業佔該開發項目的總開發成本而釐定。可變現淨值按管理層參考當前市況後釐定的日常業務過程中的估計售價減預期至竣工時將產生的其他成本以及銷售及營銷成本計算。

2.13 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體擁有且不存在個人的土地所有權。本集團收購土地使用權以開發物業。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產並計入完工待售或在建銷售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產，屬於投資物業的土地使用權分類為投資物業(附註2.8)。

2.14 金融資產

2.14.1 分類

本集團將其金融資產按下列計量類別分類：

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

分類視乎實體管理金融資產的業務模型及現金流量的合約年期而定。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益記賬。就並非持作買賣的股本工具投資而言，則視乎本集團於初步確認之時有否作出不可撤回的選擇，將股本投資按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的方式入賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

2.14.2 確認及計量

正常買賣金融資產在交易日(本集團承諾買賣該資產的日期)確認。當從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且本集團已實質上將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，即終止確認金融資產。

2 主要會計政策概要(續)

2.14 金融資產(續)

2.14.3 計量

於初步確認時，本集團按其公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於合併利潤表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量。賬面值變動乃透過其他全面收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及匯兌收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於合併利潤表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產按以公允價值計量且其變動計入損益計量。其後以公允價值計量且其變動計入損益的債務投資產生的收益或虧損於損益內確認並於其產生期間的其他收益／(虧損)以淨值列示。

股本工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於合併利潤表其他收益／(虧損)中確認(如適用)。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

2 主要會計政策概要(續)

2.14 金融資產(續)

2.14.4 減值

本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本計值的債務工具及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認(進一步詳情參見附註16)。

2.15 衍生金融工具

衍生工具初始於訂立衍生工具合同日期按公允價值確認，其後按其公允價值重新計量。重新計量至公允價值的收益或虧損會即時在合併利潤表內確認。

2.16 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在合併資產負債表呈報其淨額。該法定可執行權利不得依賴於未來事件。其亦必須在日常業務過程中及在相關公司或對手方發生違約、無力償債或破產的情況時依法執行。

2.17 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨品或提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(或若更長則在業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.18 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

2.19 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款項的扣減項(扣除稅項)。

2 主要會計政策概要 (續)

2.20 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如款項於報告期後12個月內(或若更長則在業務的正常經營週期內)到期,則貿易及其他應付款項分類為流動負債,否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公允價值確認,其後以實際利息法按攤銷成本計量。

2.21 借款及借款成本

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在合併利潤表內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下,就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下,該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下,該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月,否則借款將被分類為流動負債。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產)的一般及特定借款成本,計入該等資產的成本內,直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言,在其用作合資格資產的支出前作為臨時投資賺取的投資收入應自合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

借款成本包括費用化利息、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息成本進行調整的匯兌差額。作為利息費用的調整項目的匯兌盈虧包括實體以功能貨幣借入資金本應發生的借貸成本與外幣貸款實際發生的借貸成本之間的利率差額。該匯兌損益金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

倘合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間,符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定,且該金額以功能貨幣借款的虛擬利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。過往年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 當期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，但與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的賬面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，而倘遞延所得稅來自在交易（業務合併除外）中對資產或負債的初始確認，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予列賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及法律）計算。

遞延所得稅資產僅就可能未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差額而確認。

外在差異

遞延所得稅負債乃就於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資產生的應課稅暫時性差額而撥備，但倘本集團可控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額有可能在可預見將來不會撥回的遞延所得稅負債則除外。

因投資附屬公司、合營企業及聯營公司而產生的可扣減暫時性差額確認為遞延所得稅資產，但只限於暫時性差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時性差額。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 當期及遞延所得稅(續)

(c) 抵銷

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

2.23 認沽期權安排

本集團就附屬公司權益而發行的認沽期權，由於本集團有責任交付現金或其他金融資產以換取其本身的權益股份，與其有關的潛在現金付款入賬列作金融負債。於有關期權獲行使時根據期權可能須支付的金額，初步按現值確認，並直接計入權益。計入權益分別確認為非控股權益的沽出認沽期權，接近於合併附屬公司非控股權益的資產淨值。

該等期權(包括交易成本)其後使用實際利率法按攤銷成本計量，以將負債增至有關期權於首次可行使日期的應付款項。所產生的費用列作融資成本。倘期權到期時未獲行使，有關負債終止確認並對權益作相應調整。

2.24 僱員福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款，但不得超過特定上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。此等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

該等供款於產生時確認為僱員福利開支。

2 主要會計政策概要(續)

2.25 以股份為基礎支付

本集團推行按股本結算的股份獎勵計劃，據此，實體從其僱員獲得服務作為換取本集團權益工具（包括購股權及股份獎勵）的對價。為換取授出股份而獲得僱員服務的公允價值乃確認為開支。將予支銷的總額淨乃參考所授出權益工具的公允價值釐定；

- 包括任何市場表現條件（例如實體股價）；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響（例如盈利能力、銷售增長目標及故意在某特定時間內留任實體）；及
- 包括任何非歸屬條件的影響。

非市場表現及服務條件包括在有關預期可予歸屬股份數目的假設內。總開支乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

此外，若干情況下僱員可在授出日期前提供服務，因此，授出日期的公允價值乃為確認服務開始期間與授出日期期間的開支而估計。

於各報告期末，本集團會修訂其對根據非市場表現及服務條件預期將歸屬的股份數目的估計。其於利潤表確認對原來估計作出修訂的影響（如有），並在權益作出相應調整。

2.26 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而現時須承擔法定或推定責任，且履行該等責任可能須動用資源，及所涉及的金額能可靠估計時，則確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任的類別後釐定。即使同一類別的任何一項責任可能須動用資源的可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對金錢時間值及有關責任固有風險的評估的稅前比率按照預期履行有關責任所需支出的現值計量。隨著時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債乃一項因過往事件可能產生的責任，而該責任的存在僅可由一項或多項並非由本集團全權控制的日後不明朗事件的存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要動用經濟資源或承擔的金額未能可靠地估量而未確認的過往事件產生的現時責任。

或然負債未予確認，但已於財務報表附註披露。倘動用經濟資源的可能性出現變動致使有可能需動用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

2 主要會計政策概要（續）

2.27 財務擔保負債

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。該負債按公允價值初步計量並且後續按以下兩者中的較高者計量

- 按香港財務報告準則第9號金融工具準則中的預期信貸虧損模型確定的金額；及
- 初步確認的金額減去（如適用）按香港財務報告準則第15號基於客戶合同的收入確認準則確認的累計收入。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具項下的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量之差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

2.28 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中就銷售物業及提供服務已收或應收對價的公允價值。收入乃經扣除退貨、回扣及折扣及撇除本集團銷售額後入賬。收入確認如下：

(a) 銷售物業

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內亦或是某一時點轉移，取決於合約條款的約定與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時獲得及消費本集團履約所提供的所有利益；或
- 產生並提升本集團履約時客戶所控制的資產；或
- 並無產生對本集團具有可替代用途的資產，且本集團對迄今已完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入在整個合同期間參考已完成履約義務的進度予以確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

完成履約義務的進度的計量乃基於本集團為完成履約義務而產生的支出或投入，並參考截至報告期末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

2 主要會計政策概要(續)

2.28 收入確認(續)

(a) 銷售物業(續)

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發銷售合約而言，收入於客戶根據合約接受物業或視作接受物業時(即客戶有能力指示物業的用途並於其後取得該物業的所有餘下利益的時點)且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據融資成份的影響來調整承諾對價金額。倘於合約開始日期，本集團預計客戶取得物業控制權與客戶支付對價間隔的時間差不超過一年，融資成份將被視為並不重大。

(b) 服務收入

服務收入在提供服務、收入及成本總額能可靠估計且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。

倘合約涉及多項服務的銷售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。倘獨立售價無法直接觀察，則會基於預期成本加上利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於是否可取得觀察資料)。

(c) 銷售貨品

銷售貨品的收入乃於交付貨品及所有權轉移時確認。

(d) 獲取合約成本

不符合資格確認為資產的成本於產生時列為開支。與合約直接相關、產生用於履行合約的資源及預期將獲收回的成本作為獲取合約成本資本化。

2.29 利息收入

產生自以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益/(虧損)淨額(參見下文附註13)。

採用實際利率法計算的按攤銷成本計量的金融資產及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產之利息收入於合併利潤表中確認為其他收入的一部份。

2 主要會計政策概要(續)

2.29 利息收入(續)

利息收入呈列為持作現金管理用途的金融資產所賺取的融資收入(參見下文附註13)。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面總額計算得出，惟後續發生信貸減值的金融資產除外。就信貸減值的金融資產而言，其利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面淨額(經扣除虧損撥備)得出。

2.30 股息收入

股息乃按以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產計量的金融資產收取。當確認收取股息的權利時，股息在損益中確認為其他收入。即使股息收入自收購前溢利撥付仍適用，除非股息收入明確代表收回部份的投資成本。在此情況下，倘股息與以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的投資有關，則股息於其他全面收益中確認。然而，投資可能需要進行減值測試。

2.31 政府補助

倘可合理地保證本集團將會收到補助及本集團將符合所有附帶條件，則政府補助按公允價值確認。與成本有關的政府補助將會遞延，並於與擬補償的成本相抵所需的期間內於合併利潤表內確認。作為開支或已產生的虧損的補償金或向本集團旗下實體提供即時財務援助而成為應收款項(並無日後相關成本)的政府補助，乃於其成為應收款項的期間確認為收入。

2.32 租賃

誠如上文附註2.1.1所述，本集團已變更本集團作為承租人之租賃的會計政策。新政策載於下文，變動的影響載於附註3。

2018財政年度前，物業、廠房及設備及投資物業之租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出資人收取的任何獎勵)按直線法於租期內於損益支銷。

自2019年1月1日起，租賃於租賃資產可供本集團使用指日期確認為使用權資產及相應的負債。

合約可能包含租賃及非租賃成分。本集團按相對獨立價格於將合約中的代價分配至租賃及非租賃成分。然而，就本集團作為承租人的房地產租賃而言，其已選擇不區分租賃及非租賃成分，而是將其入賬為單一租賃成分。

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

2 主要會計政策概要(續)

2.32 租賃(續)

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 跟隨指數或利率而定的可變租賃付款，初步使用開始日期的指數或利率計量
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應支付的金額
- 購買權的行使價(倘本集團合理確定行使購買權)，及
- 倘集團條款反映本集團會行使選擇權，則為終止租賃的罰款。

將根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款使用租賃中隱含的利率貼現。倘無法確定該利率(本集團中的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人為在類似經濟環境中獲得與使用權資產類似價值的資產，以類似條款、抵押及條件借入所需資金所須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

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

本集團未來可能根據指數或利率面臨增加可變租賃付款，而有關指數或利率於生效前不計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會就使用權資產重新評估及調整。

租賃付款於本金與融資成本之間分配。融資成本於租期內計入合併利潤表，以為各期間的負債結餘取得固定的定期利率。

符合投資物業定義的使用權資產應用公允價值模型按公允價值計量。

其他使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 恢復成本。

2 主要會計政策概要(續)

2.32 租賃(續)

不符合投資物業定義的使用權資產一般於資產使用年期與租期(以較短者為準)按直線法予以折舊。倘本集團可合理確定行使購買選擇權,則使用權資產於相關資產使用年期折舊。

與設備及車輛短期租賃及所有低價值租賃有關的付款按直線法於損益內確認為開支。短期租賃為租期為12個月或更短租賃。

本集團作為出租人的經營租賃所得租金收入乃於租期按直線法確認。獲得經營租賃時產生的初步直接成本會加入相關資產的賬面值,按與租賃收入相同的基準於租期內確認為開支。相關租賃資產乃按其性質計入資產負債表。

2.33 股息分派

向本公司股東分派的股息於股息獲本公司股東或董事批准的期間於本集團及本公司財務報表內確認為負債。

3 會計政策變動

本附註闡述採納香港財務報告準則第16號對本集團財務報表的影響及披露自2019年1月1日起應用的新會計政策。

誠如上文附註2.1.1所示,本集團自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃,惟在該準則特定過渡條文所允許的情況下並無就2018年報告期重列比較資料。因此,新租賃準則產生的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表內確認。新會計政策披露於附註2.32。

於採納香港財務報告準則第16號時,本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量,並使用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率進行貼現。於2019年1月1日承租人適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為8.21%。

3 會計政策變動(續)

(i) 所應用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下可行權宜方法：

- 對具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率；
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估以替代減值審閱 — 於2019年1月1日並無虧損性合同；
- 對於2019年1月1日剩餘租期少於12個月的經營租賃作為短期租賃進行會計處理；
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權時，以事後分析結果釐定租期。

本集團亦已選擇不會重新評估合約在首次應用日期是否屬於或包含租賃。相反，就於過渡日期之前訂立的合約而言，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包含租賃作出的評估。

(ii) 租賃負債計量

	人民幣千元
於2018年12月31日所披露的經營租賃承擔	261,675
減：按直線基準確認為支出的短期租賃	(7,356)
	<u>254,319</u>
按承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現，即於2019年1月1日確認的額外租賃負債	<u>182,486</u>
其中：	
流動租賃負債	21,670
非流動租賃負債	<u>160,816</u>
	<u>182,486</u>

3 會計政策變動(續)

(iii) 使用權資產計量

租出作為長租公寓的使用權資產連同租賃物業裝修分類為投資物業並按公允價值列賬。其他使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，並按於2018年12月31日物業、廠房及設備確認有關租賃的任何預付或應計租金支付金額進行調整。概無任何規定於首次應用日期就使用權資產進行調整的重大租賃合約。

與下列資產類型有關的已確認使用權資產：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
投資物業	90,600	209,656
辦公物業	35,255	30,954
	125,855	240,610

(iv) 於2019年1月1日於資產負債表確認的調整

下表列示就各個別項目確認的調整。並無包括不受變動影響的項目。

合併資產負債表(摘錄)

	2018年 12月31日 (以往呈列) 人民幣千元	根據香港財務 報告準則 第16號調整 人民幣千元	2019年 1月1日 (重列) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	71,427	(1,359)	70,068
投資物業	7,154,272	209,656	7,363,928
流動資產			
貿易及其他應收款項和預付款項	6,099,232	(20,896)	6,078,336
非流動負債			
租賃負債	—	160,816	160,816
遞延所得稅負債	1,321,233	1,229	1,322,462
流動負債			
租賃負債	—	21,670	21,670
權益			
保留盈利	2,735,739	3,686	2,739,425

3 會計政策變動(續)

(v) 出租人的會計處理

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

(vi) 於2018年12月31日前應用的會計政策

出租人保留所有權的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵金後)，於租賃期內以直線法自合併利潤表扣除。

本集團租賃若干停車場。本集團擁有絕大部分所有權風險及回報的停車場租賃分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時以租賃物業的公允價值與最低租賃付款現值的較低者資本化。

每筆租賃付款在負債與財務費用之間分配。相應租賃義務(扣除財務費用)計入融資租賃負債。融資成本的利息部分於租期內計入合併利潤表，以為各期間的負債結餘取得固定的定期利率。根據融資租賃收購的物業、廠房及設備按資產的可使用年期與租期二者的較短者折舊。

4 財務風險管理

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求儘量降低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

4.1 市場風險

(a) 外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。本公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，因此以港元(「港元」)或美元(「美元」)計值的現金及借款須承受外匯風險。

港元及美元兌人民幣的匯率波動將影響本集團的經營業績。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層密切監控外匯風險並將於必要時採取行動。

於2019年12月31日，倘港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則本集團2019年度除稅後溢利將減少／增加人民幣12,137,000元(2018年：除稅後虧損減少／增加人民幣800,000元)，乃主要由於以港元計值的貿易及其他應收款項和預付款項以及銀行存款減貿易及其他應付款項及銀行借款的匯兌虧損／收益所致。

於2019年12月31日，倘美元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則本集團2019年度除稅後溢利將增加／減少人民幣295,238,000元(2018年：除稅後溢利增加／減少人民幣213,381,000元)，乃主要由於以美元計值的借款(扣除銀行存款)的匯兌收益／虧損所致。

4 財務風險管理 (續)

4.1 市場風險 (續)

(b) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

本集團承受的利率變動風險主要來自銀行及非銀行金融機構借款。浮息借款使本集團承受現金流量利率風險，而固定利率借款則令本集團承受公允價值利率風險。本集團並無對沖其現金流量或公允價值利率風險。借款利率及還款期限於附註20披露。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅變動，管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

於2019年及2018年12月31日，倘浮息借款利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則截至2019年及2018年12月31日止年度的除稅後業績及資本化利息變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅後業績增加／(減少)		
— 上升50個基點	(2,477)	(525)
— 下降50個基點	2,477	525
資本化利息增加／(減少)		
— 上升50個基點	10,610	8,895
— 下降50個基點	(10,610)	(8,895)

4 財務風險管理(續)

4.2 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對手未能根據金融工具的條款履行其責任而令本集團蒙受財務損失的風險。本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，亦於各報告期間持續評估信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團比較報告日期資產的違約風險與初步確認日期的違約風險。其考慮可得之合理及具支持力的前瞻性資料，尤其納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生或預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變動預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際發生或預期發生重大變動
- 同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期履約及行為發生重大變化，包括本集團借款人付款情況的變化及經營業績的變動。

(a) 銀行現金

由於該等存款基本上存入國有銀行及其他上市銀行，故本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

(b) 貿易應收款項

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其對所有貿易應收款項使用年內預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

4 財務風險管理 (續)

4.2 信貸風險 (續)

(b) 貿易應收款項 (續)

於2019年12月31日及2018年12月31日，於該基礎上，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

2018年12月31日	即期 人民幣千元	逾期超過 90天 人民幣千元	逾期超過 180天 人民幣千元	一年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	0.22%	1.20%	7.65%	1%	
總賬面值	90,387	5,370	8,223	33,607	137,587
虧損準備	(202)	(65)	(629)	(336)	(1,232)
應收賬款－淨額	90,185	5,305	7,594	33,271	136,355

2019年12月31日	即期 人民幣千元	逾期超過 90天 人民幣千元	逾期超過 180天 人民幣千元	一年內 人民幣千元	逾期超過 一年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	0.16%	0.87%	7.65%	3.79%	10.34%	
總賬面值	506,480	5,902	3,566	106,982	29,735	652,665
虧損準備	(788)	(52)	(273)	(4,059)	(3,074)	(8,246)
應收賬款－淨額	505,692	5,850	3,293	102,923	26,661	644,419

當無法合理預期可收回時，貿易應收款項即予撇銷。無法合理預期可收回的指標（其中）包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2019年12月31日止年度並無撇銷貿易應收款項。

貿易應收款項的減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。後續回收過往已撇銷的金額將記入同一會計項目。

4 財務風險管理(續)

4.2 信貸風險(續)

(c) 其他應收款項

本集團就其他應收款項採用三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別虧損撥備的方式。該等內部信貸風險評級與外部信用評級一致。

本集團預期信貸虧損模型基於的假設概述如下：

類別	本集團針對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準	計算利息收入的基準
第一級	客戶違約風險低且有能力產生合約要求的現金流	12個月預期虧損。倘資產的預期存續期在12個月之內，則預期虧損按其預期存續期計量	總賬面值
第二級	自初步確認以來信貸風險顯著增加的應收款項	年限內預期虧損	總賬面值
第三級	自初步確認以來信貸風險顯著增加的應收款項	年限內預期虧損	攤銷成本賬面值(扣除信貸準備)

4 財務風險管理 (續)

4.2 信貸風險 (續)

(c) 其他應收款項 (續)

本集團通過及時就預期虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

	應收政府 相關部門款項 人民幣千元	應收 關連方款項 人民幣千元	應收除政府 相關部門外 的第三方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日				
其他應收款項的賬面值	387,628	2,073,973	1,927,868	4,389,469
預期信貸虧損率	0.10%	0.35%	2.14%	
虧損準備	(388)	(7,163)	(41,229)	(48,780)
其他應收款項－淨額	387,240	2,066,810	1,886,639	4,340,689

	應收政府 相關部門款項 人民幣千元	應收 關連方款項 人民幣千元	應收除政府 相關部門外 的第三方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日				
其他應收款項的賬面值	219,017	2,346,220	3,293,441	5,858,678
預期信貸虧損率	0.10%	0.31%	1.18%	
虧損準備	(219)	(7,207)	(38,915)	(46,341)
其他應收款項－淨額	218,798	2,339,013	3,254,526	5,812,337

4 財務風險管理(續)

4.2 信貸風險(續)

(c) 其他應收款項(續)

當無法合理預期可收回時，其他應收款項即予撇銷。無法合理預期可收回的指標（其中）包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2019年12月31日止年度並無撇銷其他應收款項。

(d) 財務擔保

本集團採取政策以確保銷售予財務狀況相對良好及能支付適當比例首期付款的買方。本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。倘買家於擔保期間拖欠按揭貸款，持有該擔保的銀行或會要求本集團償還拖欠的貸款本金及任何應計利息。於此情況下，本集團有權沒收客戶按金並重新出售物業，以收回本集團支付予銀行的任何金額。有鑒於此，董事認為本集團的信貸風險大幅下降。

本集團亦於評估其若干關連方的信貸記錄後，向該等關連方提供取得借款的擔保。本集團密切監控該等關連方償還相關借款的進度。本集團董事認為，關連方交易乃於日常業務過程中按照本集團與各關連方相互磋商的條款進行。董事認為，拖欠付款的可能性極小，且以公允價值計量的財務擔保並不重大。

4 財務風險管理 (續)

4.3 流動資金風險

本集團管理層旨在從內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資維持充足現金以滿足其物業項目的營運需求及承諾。

下表乃根據資產負債表日至合同到期日的剩餘時間，按相關到期組別分析本集團的非衍生金融負債及以總額結算的衍生金融負債。倘合同到期日對瞭解其現金流量的時間性十分重要，則衍生金融負債亦會獲納入分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日					
借款本金(附註20)	9,398,013	5,916,425	3,168,298	522,575	19,005,311
支付借款利息(附註)	1,187,501	637,430	452,342	353,908	2,631,181
貿易及其他應付款項	14,166,938	—	—	—	14,166,938
應付附屬公司非控股權益款項 (附註23)	896,011	—	—	—	896,011
租賃負債	20,853	29,780	75,295	95,067	220,995
衍生金融工具(附註21)	—	46,911	—	—	46,911
財務擔保(附註38)	5,021,078	736,000	90,000	—	5,847,078
	<u>30,690,394</u>	<u>7,366,546</u>	<u>3,785,935</u>	<u>971,550</u>	<u>42,814,425</u>
於2018年12月31日					
借款本金(附註20)	6,683,404	7,126,294	3,923,218	967,847	18,700,763
支付借款利息(附註)	1,282,900	720,051	334,589	333,976	2,671,516
貿易及其他應付款項	13,333,401	—	—	—	13,333,401
應付附屬公司非控股權益款項 (附註23)	377,894	—	—	—	377,894
向非控股權益簽出認沽期權的金融負 債(附註21)	15,485	—	—	—	15,485
財務擔保(附註38)	3,862,016	739,500	190,950	—	4,792,466
	<u>25,555,100</u>	<u>8,585,845</u>	<u>4,448,757</u>	<u>1,301,823</u>	<u>39,891,525</u>

附註：借款利息乃分別根據2019年及2018年12月31日所持借款計算。浮動利息分別使用2019年及2018年12月31日的當時利率估算。

4 財務風險管理(續)

4.4 資本風險管理

本集團的資本管理旨在保障本集團持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持最佳的資本結構以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照淨債務除以總資本計算。淨債務為借款總額減去現金及現金等價物及借款抵押的存款。總資本按合併資產負債表所列的總權益另加淨債務計算。

於2019年及2018年12月31日，資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借款	19,005,311	18,700,763
減：現金及現金等價物	(10,683,523)	(11,715,378)
借款抵押的受限制現金存款	(2,340,146)	(895,400)
淨債務	5,981,642	6,089,985
總權益	9,106,750	8,813,147
總資本	15,088,392	14,903,132
資產負債比率	40%	41%

4.5 公允價值估計

下表通過輸入數據層級利用估值技術計量公允價值分析本集團於2019年及2018年12月31日按公允價值列賬的金融工具。該等輸入數據按公允價值層級分為以下三個層級：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除第1層所包括的報價外，資產或負債的直接（即如價格）或間接（即價格衍生物）可觀察的輸入值（第2層）。
- 並非依據可觀察的市場數據釐定的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第3層）。

4 財務風險管理 (續)

4.5 公允價值估計 (續)

下表呈列本集團按2019年及2018年12月31日的公允價值計量的金融資產及負債。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產				
2018年12月31日	64,867	—	579,294	644,161
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產				
2018年12月31日	—	—	472,104	472,104
	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產				
2019年12月31日	22,347	—	1,576,490	1,598,837
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產				
2019年12月31日	—	—	546,939	546,939
衍生金融工具				
2019年12月31日	—	—	39,420	39,420

於活躍市場交易的金融工具公允價值乃以結算日的市場報價為基準。倘報價可即時及定期從交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平原則進行的實際和常規市場交易時，則該市場被視為活躍市場。該工具列入第1層。

並無於活躍市場交易的金融工具（例如場外衍生工具）公允價值乃使用估值法釐定。估值法主要利用可觀察的市場數據（如有）而少依賴實體的特定估計。倘一項工具的公允價值所需全部重大輸入值為可觀察數據，則該工具列入第2層。

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察的市場數據釐定，則該工具列入第3層。

除2019年12月31日及2018年12月31日以公允價值計量且其變動計入損益的若干金融資產在市場交易並因此按第1層公允價值計量外，本集團2019年12月31日及2018年12月31日其他以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及2019年12月31日衍生金融工具乃按第3層公允價值計量，年內估值技術並無變動。期內以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的變動列示於附註13。衍生金融工具的價值變動列示於附註21。

5 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對未來事件的合理預期）作持續評估。

管理層就未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的主要風險的估計及假設於下文概述。

5.1 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

在正常業務過程中，本集團透過與其他發展商或機構訂立合作協議而與該等人士發展物業。本集團與其他各方的權利和義務在項目公司的相關合作協議、組織章程細則等訂明。由於安排複雜，故確定項目公司是否為本集團附屬公司、合營企業或聯營公司需作出重大判斷。

本集團根據安排的實質內容及附註2.2、2.3及2.4披露附屬公司、合營企業及聯營公司的定義而作出判斷。

5.2 完工待售或在建銷售物業的撇減撥備

管理層根據完工待售或在建銷售物業的估計可變現淨額對該等物業計提撇減撥備。鑑於中國物業市場的波動性，實際可變現淨額可能會高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

5.3 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值乃使用估值法釐定。有關判斷及假設的詳情已於附註8披露。

5.4 物業開發活動的直接應佔開發成本

本集團分配部分土地及開發成本至完工待售及在建銷售物業。由於本集團的部分物業開發項目分若干期開發及完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理的估計及假設。鑑於物業開發活動涉及的不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設出現任何變動將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

5 重大會計估計及判斷(續)

5.5 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務機關均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對本集團項目所在城市的地方稅務機關的稅務規則及最新常規的詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的當期所得稅及遞延所得稅撥備。

5.6 當期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜的最終稅款有別於最初錄得的款額，有關差額將會影響釐定稅項期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用未來應課稅利潤以抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有所不同。

5.7 衍生金融工具的公允價值

本集團按獨立專業合資格估值師使用貼現現金流量法估計所得的估值就與合營企業協議有關的若干認沽期權引致的信託貸款相關衍生工具及衍生金融工具的浮動溢價評估嵌入式衍生工具的公允價值。貼現現金流量預測乃根據對未來現金流量的可靠貼現估計而得出，而有關估計乃基於該等項目的經營數據，如管理層所估計該等項目的波動、物業售價、純利及物業開發計劃，若為認沽期權，則為於協定退出日期的浮動溢價的概率加權平均值。

倘實際未來經營數據與物業開發計劃有所不同，該等衍生金融工具的公允價值可能會產生重大調整。在參考估值報告估計該等衍生金融工具的公允價值時，管理層已行使其判斷力並信納估值法足以反映其最佳估計。

5.8 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值

並非於活躍市場交易的以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值乃使用估值法或資產淨值釐定。本集團使用其判斷選擇多種方法並主要基於各報告期末的市況作出假設。

5 重大會計估計及判斷(續)

5.9 貿易應收款項及其他應收款項減值

就貿易應收款項而言，本集團採用簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認資產起確認。撥備矩陣乃根據本集團過往觀察所得具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項預計年期違約率而釐定，並就前瞻估計作出調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析未來估計的變動。其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險於初步確認後有否大幅增加而定。倘應收款項之信貸風險於初步確認後大幅增加，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

5.10 收入確認

本集團於各地進行住宅及商業物業的開發及銷售。倘本集團於履約過程中並無創造可由本集團另作他用之資產，且本集團在履約完成至今擁有可強制執行的付款請求權，本集團隨時間確認收入；否則，本集團於買方取得已竣工物業控制權的某一時點確認收入。由於合約限制，本集團之物業一般無替代用途。然而，本集團是否擁有可強制執行的付款請求權及相關合約收入是否因此隨時間確認，取決於每個合約條款及適用於該合約之相關法律。為評估取得款項之強制執行權利，本集團已於必要時審查其合約條款、當地有關法律、當地監管機構之意見，並取得法律建議。

6 分部資料

管理層根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的資料釐定經營分部以供分配資源及評估表現。

繼本集團於2018年下半年將重心轉向辦公及公寓平台業務後，過往根據物業開發分部及物業投資分部呈列的分部資料不再適用。新的報告分部如下：

- 物業開發平台於中國從事房地產開發；及
- 辦公及公寓平台就租金收入潛力及／或資本增值而於中國投資辦公室樓宇及公寓；及
- 所有其他平台，包括向中國住宅及商業物業提供管理及保安服務的物業管理平台、物業設計及裝修平台、投資平台及其他雜項業務。來自所有其他平台的收入一般包括服務費及投資收入。

6 分部資料 (續)

該三個經營分部呈報方式與就分配資源及評估表現向本集團的主要經營決策者內部呈報資料的方式一致。上述可呈報分部並無合計其他經營分部。

主要經營決策者根據除所得稅前收入及損益的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2019年12月31日止年度					本集團總計 人民幣千元
	物業開發平台 人民幣千元	辦公及公寓平台 人民幣千元	所有其他平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	12,421,047	177,686	856,865	13,455,598	(170,471)	13,285,127
除所得稅開支前分部利潤	1,705,557	219,752	200,770	2,126,079	23,797	2,149,876
財務收入	88,171	31,262	142,074	261,507	-	261,507
融資成本	(418,608)	(47,780)	(83,454)	(549,842)	22,855	(526,987)
分佔合營企業業績	(14,804)	185,274	(61)	170,409	-	170,409
分佔聯營公司業績	175,568	-	(3,420)	172,148	-	172,148
折舊及攤銷	(18,837)	(2,378)	(4,741)	(25,956)	-	(25,956)
年內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前分部利潤總額						2,149,876
所得稅開支						(864,866)
年內利潤						1,285,010
分部資產	60,387,536	7,190,836	18,147,370	85,725,742	(33,362,553)	52,363,189
分部資產包括：						
於合營企業的投資	429,611	582,102	331	1,012,044	-	1,012,044
於聯營公司的投資	1,748,470	-	86,439	1,834,909	-	1,834,909
添置非流動資產(金融工具及遞延所得稅 資產除外)	666,969	349,919	5,545	1,022,433	-	1,022,433
分部負債	52,388,826	5,831,372	18,028,849	76,249,047	(32,992,608)	43,256,439

6 分部資料(續)

	截至2018年12月31日止年度					
	物業開發平台 人民幣千元	辦公及公寓平台 人民幣千元	所有其他平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團總計 人民幣千元
分部收入	10,629,933	84,817	742,664	11,457,414	(189,211)	11,268,203
除所得稅開支前分部利潤	1,766,893	192,712	66,118	2,025,723	14,700	2,040,423
財務收入	34,021	129	19,193	53,343	-	53,343
融資成本	(314,621)	(31,297)	(8,216)	(354,134)	16,484	(337,650)
分佔合營企業業績	(47,324)	-	-	(47,324)	-	(47,324)
分佔聯營公司業績	158,700	15,192	(1,505)	172,387	-	172,387
折舊及攤銷	(4,634)	(3,430)	(6,146)	(14,210)	-	(14,210)
年內利潤對賬如下：						
除所得稅開支前分部利潤總額						2,040,423
所得稅開支						(737,532)
年內利潤						1,302,891
分部資產	54,648,239	2,972,632	28,234,958	85,855,829	(37,973,234)	47,882,595
分部資產包括：						
於合營企業的投資	605,828	-	-	605,828	-	605,828
於聯營公司的投資	574,448	-	9,110	583,558	-	583,558
添置非流動資產(金融工具及遞延所得稅 資產除外)	257,061	2,205,039	45,184	2,507,284	-	2,507,284
分部負債	46,160,906	2,063,760	25,126,942	73,351,608	(34,282,160)	39,069,448

7 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	租賃物業 裝修及其他 人民幣千元	辦公物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日					
成本	25,198	38,681	67,534	–	131,413
累計折舊	(17,688)	(19,628)	(22,670)	–	(59,986)
賬面淨值	7,510	19,053	44,864	–	71,427
截至2019年12月31日止年度					
年初賬面淨值	7,510	19,053	44,864	–	71,427
會計政策變動調整(附註3)	–	–	(32,313)	30,954	(1,359)
經重列年初賬面淨值	7,510	19,053	12,551	30,954	70,068
其他添置	900	3,639	2,193	4,301	11,033
出售附屬公司產生的減少	–	(407)	(461)	–	(868)
其他出售	(442)	(214)	(59)	–	(715)
折舊費用(附註28)	(2,335)	(4,074)	(3,109)	(15,161)	(24,679)
年末賬面淨值	5,633	17,997	11,115	20,094	54,839
於2019年12月31日					
成本	23,836	40,749	35,868	35,255	135,708
累計折舊	(18,203)	(22,752)	(24,753)	(15,161)	(80,869)
賬面淨值	5,633	17,997	11,115	20,094	54,839

7 物業、廠房及設備(續)

	汽車 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	租賃物業 裝修及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日				
成本	25,122	35,705	44,138	104,965
累計折舊	(16,268)	(16,262)	(17,542)	(50,072)
賬面淨值	8,854	19,443	26,596	54,893
截至2018年12月31日止年度				
年初賬面淨值	8,854	19,443	26,596	54,893
收購附屬公司產生的增加	–	219	2	221
其他添置	2,275	4,015	24,522	30,812
其他出售	(904)	(170)	(585)	(1,659)
折舊費用(附註28)	(2,715)	(4,454)	(5,671)	(12,840)
年末賬面淨值	7,510	19,053	44,864	71,427
於2018年12月31日				
成本	25,198	38,681	67,534	131,413
累計折舊	(17,688)	(19,628)	(22,670)	(59,986)
賬面淨值	7,510	19,053	44,864	71,427

截至2019年及2018年12月31日止兩個年度，本集團的折舊費用已悉數計入行政開支以及銷售及營銷成本。

7 物業、廠房及設備(續)

倘本集團為承租人，則本附註就租賃提供資料。

(a) 於資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日* 人民幣千元
使用權資產		
— 辦公物業	35,255	30,954
投資物業(附註8)	90,600	209,656
	125,855	240,610
租賃負債		
流動	20,853	21,670
非流動	148,124	160,816
	168,977	182,486

* 有關於2019年1月1日採納的香港財務報告準則第16號確認的調整，請參閱附註3。

(b) 於收益表確認的金額

收益表顯示以下與租賃有關的金額：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
使用權資產的折舊費用	
— 辦公物業	(15,161)
費用化利息(計入融資成本－附註29)	(14,549)
有關短期租賃的費用(計入行政開支及銷售及營銷成本－附註28)	(12,160)

截至2019年12月31日止年度租賃的現金流出總額為人民幣37,915,000元。

(c) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃各類辦公室及公寓。租賃合同通常為1至10年的固定期限。租賃條款乃單獨協商，包含各種不同的條款及條件。租賃協議不產生任何契約，但租賃資產不得用作借款用途的擔保。

8 投資物業

	辦公及公寓平台 下的投資物業 人民幣千元	其他平台 下的投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度			
年初結餘	5,339,000	1,815,272	7,154,272
會計政策變動調整(附註3)	209,656	–	209,656
經重列年初賬面淨值	5,548,656	1,815,272	7,363,928
轉移至竣工物業	–	(894,000)	(894,000)
收購附屬公司產生的增加	100,212	–	100,212
其他添置	21,637	–	21,637
後續資本化開支	136,201	–	136,201
辦公及公寓平台下的投資物業減值	(21,474)	–	(21,474)
其他平台下的投資物業公允價值收益	–	96,022	96,022
出售(a)	(364,832)	(89,522)	(454,354)
年末結餘	5,420,400	927,772	6,348,172
截至2018年12月31日止年度			
年初結餘	3,417,200	2,365,772	5,782,972
自待售物業轉移	6,310	1,382	7,692
收購附屬公司產生的增加	909,373	–	909,373
其他添置	536,949	–	536,949
後續資本化開支	86,353	–	86,353
辦公及公寓平台下的投資物業增值產生的收益	388,051	–	388,051
其他平台下的投資物業公允價值虧損	–	54,708	54,708
出售	(5,236)	(606,590)	(611,826)
年末結餘	5,339,000	1,815,272	7,154,272

8 投資物業(續)

附註：

- (a) 截至2019年12月31日止年度，本集團終止確認位於上海的人民幣118,832,000元的投資物業的使用權資產。該金額與作為出租人融資租賃的租賃投資應收款項抵銷。

於2019年12月31日，本集團持有位於北京的投資物業北京三全公寓（價值達至人民幣1,790,000,000元），目的為透過銷售吸收投資物業具有的絕大部分經濟利益。本集團已使用與預期收回投資物業方式一致的稅率及稅項基準計量投資物業暫時性差異相關的遞延稅項。

本集團投資物業由估值師戴德梁行有限公司進行獨立估值，以釐定投資物業於2019年及2018年12月31日的公允價值。下表利用估值法分析按公允價值列賬的投資物業。

公允價值層級

說明	於2019年12月31日的公允價值計量所用層級		
	相同資產於活躍	其他重大可觀察	重大不可觀察
	市場所報價格	輸入值	輸入值
	(第1層)	(第2層))	(第3層)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量			
位於中國的投資物業：			
— 零售	—	—	1,613,000
— 辦公室及泊車位	—	—	1,266,000
— 服務式公寓及泊車位	—	—	3,469,172
	—	—	6,348,172

說明	於2018年12月31日的公允價值計量所用層級		
	相同資產於活躍	其他重大可觀察	重大不可觀察
	市場所報價格	輸入值	輸入值
	(第1層)	(第2層)	(第3層)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量			
位於中國的投資物業：			
— 零售	—	—	1,597,500
— 辦公室及泊車位	—	—	1,229,300
— 服務式公寓及泊車位	—	—	4,327,472
	—	—	7,154,272

8 投資物業（續）

本集團政策為於導致轉撥之事件發生或情況變化當日，確認由公允價值層級的轉入及轉出。

年內第1層、第2層及第3層之間並無轉撥。

本集團的估值流程

本集團的投資物業於2019年及2018年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點及領域擁有近期經驗。對於所有投資物業而言，當前的使用等於其最高及最佳使用。

本集團的財務部將會審閱估值師所進行的估值，包括：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入值；
- 與上一年度的估值報告進行比較時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

於2019年12月31日，本集團擁有十五項投資物業（2018年12月31日：十六項），其中九項物業位於中國上海；兩項物業位於中國江蘇省；一項物業位於中國浙江省；及三項物業位於中國北京，所有物業於2019年12月31日均已竣工。

於2019年12月31日，本集團亦於上海及浙江省擁有三處辦公及公寓平台項下投資物業的使用權資產。

已竣工零售物業及辦公室樓宇、服務式公寓及泊車位的估值乃採用收入資本化法（租期及復歸法）的組合釐定，該方法基於現有租約的淨租金收入撥充資本，並計及物業潛在的復歸收入撥備，並參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。對於訂有銷售合約的投資物業，估值乃使用實際售價釐定。

正處於翻新的服務式公寓的估值乃使用折現現金流量與估計完成翻新成本以及直接比較法釐定，並參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易（連同已產生翻新成本）進行。

投資物業的使用權資產的估值乃使用收入資本化法（租期及復歸法）釐定，該方法基於現有租約的淨租金收入撥充資本，並計及物業潛在的復歸收入撥備。

年內估值技術並無發生變化。

8 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察輸入值(第3層)進行於2019年12月31日公允價值計量的資料：

說明	於2019年12月31日 的公允價值		不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
	(人民幣千元)	估值技術			
已完工辦公室樓宇及 泊車位	1,266,000 (2018年：1,229,300)	收入資本化法	租期收益率(a)	收益率為4%至4.5% (2018年12月31日：4%至4.5%)	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率(b)	復歸收益率為4.5%至5% (2018年12月31日：4.5%至5%)	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場 單位租金(c)	每月人民幣208元至人民幣460元 (2018年12月31日：人民幣208元至 人民幣450元)/平方米	市場單位租金越高，公允價值越高
		直接比較法	類似物業的經調整 近期價格(d)	人民幣41,377元至人民幣93,421元 (2018年12月31日：人民幣39,625元至 人民幣90,446元)/平方米	單位價格越高，公允價值越高

8 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察輸入值(第3層)進行於2019年12月31日公允價值計量的資料:(續)

說明	於2019年12月31日 的公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
服務式公寓及泊車位 (2018年: 3,713,172)	3,247,572	收入資本化法	租期收益率(a)	收益率為2.5%至4.5% (2018年12月31日: 2%至4.5%)	租期收益率越高, 公允價值越低
			復歸收益率(b)	復歸收益率為2.5%至5% (2018年12月31日: 2.5%至5%)	復歸收益率越高, 公允價值越低
			各單位的市場 單位租金(c)	每月人民幣163元至人民幣452元 (2018年12月31日: 人民幣171元至 人民幣464元)/平方米	市場單位租金越高, 公允價值越高
		直接比較法	類似物業的經調整 近期價格(d)	人民幣34,843元至人民幣89,895元 (2018年12月31日: 人民幣34,303元 至人民幣89,300元)/平方米	單位價格越高, 公允價值越高

8 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察輸入值(第3層)進行於2019年12月31日公允價值計量的資料:(續)

於2019年12月31日的						
公允價值						
說明	(人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與公允價值的關係	
翻新中的服務式公寓 (2018年：614,300)	131,000	直接比較法	類似物業的經調整 近期價格(a)	人民幣28,800元至人民幣30,000元 (2018年12月31日：人民幣15,957元 至人民幣37,283元)／平方米	單位價格越高，公允價值越高	
		折現現金流量 加估計完工 成本	個別單位的市場 單位租金(b)	每月人民幣2,500元至 人民幣4,600元 (2018年12月31日：人民幣3,091元至 人民幣6,702元)／間房	市場價格越高，公允價值越高	
			估計產生的翻新 成本(c)	人民幣5,840元 (2018年12月31日：人民幣1,590元至 人民幣3,266元)／平方米	估計產生的成本越高， 公允價值越低	
			資本化率(d)	4.35%(2018年12月31日：5.5%至6%)	資本化率越高，公允價值越低	
			翻新物業至完工所需 的預計利潤率	估計翻新總成本3% (2018年12月31日：3%)	所需利潤率越高，公允價值越低	

8 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察輸入值(第3層)進行於2019年12月31日公允價值計量的資料:(續)

說明	於2019年12月31日的 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
已完工零售物業	1,613,000 (2018年: 1,597,500)	收入資本化法	租期收益率(a)	租期收益率為3.75%至5% (2018年12月31日: 3.75%至6%)	租期收益率越高, 公允價值越低
			復歸收益率(b)	復歸收益率為4.25%至5.5% (2018年12月31日: 4.25%至6.5%)	復歸收益率越高, 公允價值越低
			各單位的市場 單位租金(c)	每月人民幣70元至人民幣451元 (2018年12月31日: 人民幣70元至 人民幣417元)/平方米	市場單位租金越高, 公允價值越高
		直接比較法	類似物業的經調整 近期價格(d)	人民幣15,650元至人民幣64,935元 (2018年12月31日: 人民幣15,440元至 人民幣64,200元)/平方米	單位價格越高, 公允價值越高

8 投資物業（續）

有關使用重大不可觀察輸入值（第3層）進行於2019年12月31日公允價值計量的資料：（續）

說明	於2019年12月31日的 公允價值		不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
	（人民幣千元）	估值技術			
投資物業的使用權 資產	90,600（2018年：無）	收入資本化法	租期收益率(a)	租期收益率為4%至5%	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率(b)	復歸收益率為4.5%至5.5%	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場 單位租金(c)	每月人民幣70元至 人民幣90元／平方米	市場單位租金越高，公允價值越高

- (a) 就租期收益率而言，本集團已計及可資比較物業的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整。
- (b) 就復歸收益率而言，本集團已計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值。
- (c) 就各單位的市場單位租金而言，本集團使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模。
- (d) 就類似物業的經調整近期價格而言，本集團已計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模。
- (e) 投資物業租金收入已於合併財務報表內確認：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入	202,287	108,516

8 投資物業（續）

本集團於投資物業的權益按其賬面淨值計值分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
在中國，按：		
原有租賃期限為11年以內的投資物業的所有權資產	90,600	—
原有期限為70年的租賃持有（而餘下未到期期限介乎10至70年）	2,543,000	2,513,000
原有期限為50年的租賃持有（而餘下未到期期限介乎10至50年）	3,714,572	4,641,272
	6,348,172	7,154,272

於2019年及2018年12月31日，賬面總金額分別為人民幣5,243,553,000元及人民幣6,627,772,000元的投資物業已分別抵押作本集團借款的抵押品（附註20）。

9 無形資產

	商譽 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日				
成本	26,168	10,631	1,047	37,846
累計攤銷	(26,168)	(8,751)	(82)	(35,001)
賬面淨值	-	1,880	965	2,845
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	-	1,880	965	2,845
添置	-	1,619	-	1,619
攤銷費用(附註28)	-	(1,237)	(40)	(1,277)
出售附屬公司產生的減少	-	(391)	-	(391)
年末賬面淨值	-	1,871	925	2,796
於2019年12月31日				
成本	26,168	12,252	1,047	39,467
累計攤銷	(26,168)	(10,381)	(122)	(36,671)
賬面淨值	-	1,871	925	2,796
截至2018年12月31日止年度				
年初賬面淨值	7,406	2,328	965	10,699
添置	-	922	-	922
攤銷費用(附註28)	-	(1,370)	-	(1,370)
減值	(7,406)	-	-	(7,406)
年末賬面淨值	-	1,880	965	2,845
於2018年12月31日				
成本	26,168	10,631	1,047	37,846
累計攤銷	(26,168)	(8,751)	(82)	(35,001)
賬面淨值	-	1,880	965	2,845

附註：

截至2019年及2018年12月31日止兩個年度，本集團的攤銷費用已悉數計入行政開支。

現金產生單位的可收回金額乃根據其公允價值(減銷售成本)釐定。物業開發現金產生單位的公允價值乃根據相關物業的價值釐定，並會隨著銷售相關物業而減少，而應佔商譽則根據合併利潤表的銷售成本予以撇銷。投資物業現金產生單位的公允價值乃根據相關投資物業的價值釐定，並會隨著投資物業公允價值收益增加而減少，而應佔商譽則根據合併利潤表的行政開支予以撇銷。

10 於合營企業的投資

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	605,828	257,330
添置(a)、(d)	549,141	423,310
自附屬公司轉移(e)	391	—
出售(b)、(c)	(1,649)	—
由合營企業變更為附屬公司(f)、(g)、(h)	(291,196)	(23,396)
分佔業績	170,409	(47,324)
有關本集團與合營企業的交易未變現利潤	(20,880)	(4,092)
年末	1,012,044	605,828

本集團的合營企業（均為非上市實體）的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立國家／日期	實繳股本	持有權益的百分比		主要業務
			於12月31日 2019年	2018年	
南京彩程置業有限公司 （「南京彩程」）(i)	2017年7月18日，中國江蘇	人民幣50,000,000元	65%	65%	物業開發
杭州銷穎房地產開發有限公司 （「杭州銷穎」） （於2019年成為附屬公司）(f)	2011年1月13日，中國浙江	人民幣30,000,000元	50%	50%	物業開發
蘇州領瑞置業有限公司 （「蘇州領瑞」）	2017年6月8日，中國江蘇	人民幣50,000,000元	50%	50%	物業開發

10 於合營企業的投資 (續)

公司名稱	註冊成立國家／日期	實繳股本	持有權益的百分比		主要業務
			於12月31日 2019年	2018年	
蘇州程瑞置業有限公司 (「蘇州程瑞」)	2017年6月8日，中國江蘇	人民幣50,000,000元	50%	50%	物業開發
天津市遠銘置業有限公司 (「天津遠銘」)	2016年10月9日，中國天津	無	20%	20%	投資控股
常熟志誠房地產開發有限公司 (「常熟志誠」)	2017年5月8日，中國江蘇	人民幣80,000,000元	25%	25%	物業開發
上海居畔公寓管理有限公司 (「上海居畔」) (b)	2016年11月1日，中國上海	人民幣1,000,000元	—	50%	公寓管理
天津欣碧房地產開發有限公司 (「天津欣碧」) (a)、(c)	2017年11月27日，中國天津	人民幣10,000,000元	—	20%	物業開發
天津駿友房地產信息諮詢有限公司 (「天津駿友」) (a)	2018年1月31日，中國天津	人民幣1,000,000元	33%	16.5%	物業開發
天津瑞悅商業管理有限公司 (「天津瑞悅」) (於2019年成為附屬公司) (a)、(g)	2018年4月2日，中國天津	人民幣169,280,000元	100%	50%	投資控股
南京善盛房地產開發有限公司 (「南京善盛」) (a)	2018年8月21日，中國江蘇	人民幣900,000,000元	19.75%	19.75%	物業開發
常熟駿淳貿易有限公司 (「常熟駿淳」) (a)	2018年9月4日，中國江蘇	人民幣300,000,000	33%	33%	投資控股
寧波朴宏投資管理有限責任合夥企業 (「寧波朴宏」) (d)	2018年5月11日，中國浙江	人民幣650,000,000元	46.17%	—	投資控股
上海微束信息科技有限公司) (「上海微束」) (e)	2015年11月11日，中國上海	人民幣2,240,000元	33%	70%	信息技術
天津順闔裝修工程有限公司	2018年9月28日，中國天津	無	33%	—	定制化裝修

10 於合營企業的投資(續)

附註：

- (a) 於2019年，本集團若干附屬公司進一步向若干合營企業注資或投資，包括天津駿友、天津瑞悅及南京善盛。向該等新合營企業的添置投資總額約為人民幣152,313,000元。

於2018年，本集團若干附屬公司進一步向若干合營企業注資或投資，包括天津欣碧、天津駿友、天津瑞悅、南京善盛及常熟駿淳。向該等新合營企業的添置投資總額約為人民幣386,383,000元。

- (b) 於2019年6月，本集團將其於上海居畔的全部股權以人民幣1,500,000元的對價出售。本集團確認出售上海居畔收益人民幣1,500,000元。

- (c) 於2019年1月，本集團將其於天津欣碧的全部股權以人民幣2,000,000元的對價出售。本集團確認出售天津欣碧的收益人民幣351,000元。

- (d) 於2019年2月，本集團自第三方賣家收購寧波朴宏(於中國上海間接持有一家物業投資公司)46%的股權，總對價為人民幣301,000,000元，並將寧波朴宏作為合營企業列賬。該收購所產生的議價購買收益人民幣90,428,000元已確認並計為其他收入(附註26)。

- (e) 於2019年7月，根據於2019年6月上海微束股東大會上達成的決議，本集團撤回於其附屬公司上海微束的股本投資，總對價為人民幣3,090,000元。此後，上海微束持有本集團33%的股權，並成為本集團的合營企業。

- (f) 杭州銷穎由本集團(透過其全資附屬公司杭州景驍投資管理有限公司(「杭州景驍」))及其他合營企業合夥人杭州順光房地產開發有限公司(「杭州順光」)持有50%及50%股權。於2019年11月，杭州景驍與杭州順光訂立一份股東決議，根據該決議，在決議生效後，杭州順光於杭州銷穎經營期間將遵循杭州景驍經營及融資政策的所有實質性決定。自此，本公司董事認為本集團對杭州銷穎擁有實際控制權，而杭州銷穎成為本集團的非全資子公司。

- (g) 於2019年7月，本集團收購另一名合營夥伴持有的天津瑞悅的50%股權，總對價為人民幣184,739,000元。天津瑞悅自此成為本集團的全資附屬公司。

天津瑞悅持有聯營公司陽菱光輝(天津)房地產開發有限公司(「陽菱光輝」)的49%股權(附註11)。

- (h) 於2018年6月，本集團全資附屬公司景瑞地產(集團)有限公司(「景瑞地產」)與一名合營夥伴山東省國際信託股份有限公司(「山東信託」)訂立股份購買協議，據此，景瑞地產收購本集團合營企業上海瑞策投資有限公司(「上海瑞策」)(於中國浙江省直接持有物業項目公司杭州景程置業有限公司(「杭州景程」))的49%股權，對價為人民幣199,000,000元。

股份購買協議於2018年6月29日完成，上海瑞策和杭州景程自此成為本集團的全資附屬公司。

- (i) 本集團及上海敘敞企業管理中心(有限合夥)(「敘敞企業」)分別持有合營企業南京彩程60%及40%股權。於2018年2月，本集團與敘敞企業訂立補充協議，據此，雙方協定，在完成注資人民幣100,000,000元後，南京彩程將由敘敞企業及南通景瑞置業有限公司(「南通景瑞」)分別持有50%。因此，南通景瑞已向南京彩程額外注資人民幣20,000,000元。此外，本集團另外一間全資附屬公司寧波梅山自由貿易區優銳資產管理有限公司同意以代價人民幣16,927,000元收購敘敞企業30%股權，並因此間接持有南京彩程另外15%的股權。根據南京彩程的備忘錄及細則，南京彩程的有關活動須獲得所有董事的一致同意，南京彩程仍為本集團的合營企業。

10 於合營企業的投資 (續)

主要合營企業財務資料概要

下文載列杭州銷穎、天津瑞悅、南京善盛、常熟駿淳及寧波朴宏的財務資料概要，該等公司均採用權益會計法入賬。

資產負債表概要

	杭州銷穎 於12月31日 2018年 人民幣千元
流動	
資產	2,636,170
負債	(2,493,579)
流動資產淨值總計	142,591
非流動	
資產	88,411
負債	—
非流動資產淨值總計	88,411
資產淨值	231,002

	天津瑞悅 於12月31日 2018年 人民幣千元	南京善盛 於12月31日 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動			
資產	603,682	2,833,817	1,245,397
負債	(881,971)	(1,541,168)	(365,654)
流動(負債)/資產淨值總計	(278,289)	1,292,649	879,743
非流動			
資產	298,877	15,427	5,406
負債	—	(450,000)	—
非流動資產/(負債)淨值總計	298,877	(434,573)	5,406
資產淨值	20,588	858,076	885,149

10 於合營企業的投資(續)

資產負債表概要(續)

		常熟駿淳 於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動			
資產		8,191,991	4,405,294
負債		(5,968,540)	(1,992,089)
流動資產淨值總計		2,223,451	2,413,205
非流動			
資產		101,404	13,394
負債		(1,900,000)	(1,900,000)
非流動負債淨值總計		(1,798,596)	(1,886,606)
資產淨值		424,855	526,599

		寧波朴宏 於2019年12月31日 人民幣千元	
流動			
資產		1,875,034	
負債		(2,450,602)	
流動負債淨值總計		(575,568)	
非流動			
資產		3,750,013	
負債		(1,913,546)	
非流動資產淨值總計		1,836,467	
資產淨值		1,260,899	

10 於合營企業的投資(續)

全面收益表概要

	杭州銷穎	
	2019年1月1日至 2019年11月26日 止期間 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	-	-
除所得稅前利潤／(虧損)	37,801	(19,753)
所得稅抵免	8,687	-
除稅後利潤／(虧損)	46,488	(19,753)
其他全面收益	-	-
全面收益／(虧損)總額	46,488	(19,753)
自合營企業收取的股息	-	-

	天津瑞悅		南京善盛	
	2019年1月1日至 2019年7月9日 止期間 人民幣千元	2018年10月9日至 2018年12月31日 止期間 人民幣千元	截至2019年 12月31日止年度 人民幣千元	2018年8月21日至 2018年12月31日 止期間 人民幣千元
收入	-	-	-	-
除所得稅前虧損	(17,126)	(17,972)	(40,395)	(21,313)
所得稅抵免	-	-	10,099	5,328
除稅後虧損	(17,126)	(17,972)	(30,296)	(15,985)
其他全面收益	-	-	-	-
全面虧損總額	(17,126)	(17,972)	(30,296)	(15,985)
自合營企業收取的股息	-	-	-	-

10 於合營企業的投資(續)

全面收益表概要(續)

	常熟駿淳	
	截至2019年 12月31日止年度 人民幣千元	2018年9月21日至 2018年12月31日 止期間 人民幣千元
收入	277,889	120,320
除所得稅前虧損	(135,729)	(53,168)
所得稅抵免	33,985	13,204
除稅後虧損	(101,744)	(39,964)
其他全面收益	—	—
全面收益虧損總額	(101,744)	(39,964)
自合營企業收取的股息	—	—

	寧波朴宏	
	2019年2月1日至 2019年12月31日 止期間 人民幣千元	
收入	—	
除所得稅前利潤	535,596	
所得稅開支	(134,271)	
除稅後利潤	401,325	
其他全面收益	—	
全面收益總額	401,325	
自合營企業收取的股息	—	

上述資料反映合營企業財務報表所呈列的金額，並就本集團與合營企業之間的會計政策差異作出調整，而非反映本集團分佔的金額。

10 於合營企業的投資(續)

以下所呈列為財務資料概要與本集團於合營企業權益的賬面值的對賬：

	杭州銷穎	
	2019年1月1日至 2019年11月26日 止期間 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初資產淨值	231,002	250,755
相關期間／年度利潤／(虧損)	46,488	(19,753)
其他全面收益	—	—
年末資產淨值	277,490	231,002
股息	—	—
於合營企業的權益	50%	50%
	138,745	115,501
由合營企業變更為附屬公司	(138,745)	—
賬面值	—	115,501

	天津瑞悅		南京善盛	
	2019年1月1日至 2019年7月9日 止期間 人民幣千元	2018年10月9日 至2018年12月31日 止期間 人民幣千元	截至2019年 12月31日止年度 人民幣千元	2018年8月21日 至2018年12月31日 止期間 人民幣千元
年初資產淨值	20,588	—	885,149	—
相關期間／年度虧損	(17,126)	(17,972)	(30,296)	(15,985)
股東注資	301,440	38,560	3,223	901,134
年末資產淨值	304,902	20,588	858,076	885,149
股息	—	—	—	—
於合營企業的權益	50%	50%	19.75%	19.75%
	152,451	10,294	169,470	174,817
由合營企業變更為附屬公司	(152,451)	—	—	—
有關本集團與合營企業之間的 交易的未變現利潤	—	—	(20,740)	(4,092)
賬面值	—	10,294	148,730	170,725

10 於合營企業的投資(續)

	常熟駿淳	
	2019年 人民幣千元	2018年9月21日至 2018年12月31日 止期間 人民幣千元
年初資產淨值	526,599	—
增加	—	566,563
相關期間／年度虧損	(101,744)	(39,964)
年末資產淨值	424,855	526,599
股息	—	—
於合營企業的權益	33%	33%
	140,202	173,778
賬面值	140,202	173,778

	寧波朴宏	
	2019年2月1日至 2019年12月31日 止期間 人民幣千元	
年初資產淨值	—	
增加	859,574	
相關期間利潤	401,325	
年末資產淨值	1,260,899	
股息	—	
於合營企業的權益	46.17%	
	582,102	
賬面值	582,102	

本集團於合營企業權益的承擔呈列於附註37(b)。

有關本集團於合營企業權益的或然負債呈列於附註38。

11 於聯營公司的投資

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	583,558	106,462
添置(a)、(附註10(g))	1,008,354	354,861
視作出售附屬公司的添置(b)	80,750	—
出售(c)、(d)	—	(50,152)
分佔業績	172,148	172,387
有關本集團與聯營公司的交易的未變現利潤	(9,901)	—
年末結餘	1,834,909	583,558

11 於聯營公司的投資(續)

本集團的聯營公司(均為非上市實體)的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立國家／ 日期	實繳股本	於2019年 12月31日 所持權益的 百分比	於2018年 12月31日 所持權益的 百分比	主要業務
南京裕寧置業有限公司 (「南京裕寧」)	2016年12月5日， 中國江蘇	人民幣60,000,000元	17%	17%	物業開發
寧波榮安教育投資管理有限公司 (「寧波榮安教育」)	2016年4月1日， 中國浙江	人民幣50,000,000元	25%	25%	投資控股
寧波佳穆投資有限公司 (「寧波佳穆」)	2016年8月4日， 中國浙江	人民幣5,000,000元	40%	40%	投資控股
杭州臻祿投資有限公司 (「杭州臻祿」)	2016年12月2日， 中國浙江	人民幣600,000,000元	7%	7%	投資控股
金秋發展有限公司(「金秋發展」)	2007年8月31日， 中國香港	100港元	25%	25%	投資控股
領途教育諮詢(北京)有限公司 (「領途教育」)(a)	2016年8月11日， 中國北京	人民幣1,015,620元	20%	20%	技術開發
上海正民信息技術有限公司 (「上海正民」)	2017年2月28日， 中國上海	無	49%	49%	計算機信息 技術開發
寧波景豐置業有限公司 (「寧波景豐」)(a)	2017年6月23日， 中國浙江	人民幣225,000,000元	50%	50%	物業開發
常熟輝煌置業有限公司 (「常熟輝煌」)(a)	2006年12月19日， 中國江蘇	人民幣122,860,800元	24.56%	24.56%	物業開發
天津旭明房地產開發有限公司 (「天津旭明」)(a)	2015年12月7日， 中國天津	人民幣170,000,000元	50%	—	物業開發
天津瑞輝商業管理有限公司 (「天津瑞輝」)(a)	2018年7月5日， 中國天津	人民幣375,000,000元	49%	—	投資控股
南京悅盛房地產開發有限公司 (「南京悅盛」)(a)	2019年7月23日， 中國江蘇	人民幣1,500,000,000元	30%	—	物業開發
陽菱光輝(附註10(g))、(a)	2012年8月10日， 中國天津	人民幣607,843,000元	49%	—	物業開發
上海品宅裝飾科技有限公司 (「上海品宅」)(「b」)	2015年7月17日， 中國上海	人民幣22,850,000元	32.3%	34%	定制化裝修

11 於聯營公司的投資(續)

附註：

- (a) 截至2019年12月31日止年度，本集團若干附屬公司進一步注資或投資於若干聯營公司，包括天津旭明、天津瑞輝、南京悅盛及陽菱光輝。向該等新聯營公司添置投資總計約人民幣1,008,354,000元。

截至2018年12月31日止年度，本集團若干附屬公司進一步注資或投資於若干聯營公司，包括常熟輝煌、寧波景豐及領途教育。向該等新聯營公司添置投資總計約人民幣354,861,000元。

- (b) 於2019年8月，獨立第三方向本集團的非全資附屬公司上海品宅注資人民幣12,500,000元，而此舉實際攤薄了本集團於上海品宅的權益。該交易後，本集團失去對上海品宅的控制權，並將上海品宅入賬列作聯營公司。因重新計量本集團於上海品宅的原始投資而獲得的收益人民幣85,191,000元已於合併利潤表中確認為其他收益(附註27)。
- (c) 於2018年6月，本集團出售北京都市一號投資中心(有限合夥)的所有股權，對價為人民幣45,192,000元，並確認該出售的收益為人民幣719,000元。
- (d) 於2018年2月及7月，本集團出售濰坊元成達投資管理有限公司的合共40%股權，對價為人民幣5,500,000元。本集團確認該出售的虧損為人民幣179,000元。

11 於聯營公司的投資(續)

重要聯營公司財務資料概要

下文載列寧波佳穆、寧波景豐、南京悅盛、陽菱光輝及上海品宅的財務資料概要，該等公司均採用權益會計法入賬。

資產負債表概要

	寧波佳穆	
	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
流動		
資產	1,782,617	1,643,314
負債	(1,360,008)	(1,231,469)
流動資產淨值總計	422,609	411,845
非流動		
資產	2	2
負債	-	-
非流動資產淨值總計	2	2
資產淨值	422,611	411,847

	寧波景豐	
	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
流動		
資產	1,087,220	1,492,953
負債	(392,128)	(975,404)
流動資產淨值總計	695,092	517,549
非流動		
資產	50	14,264
負債	(289)	(100,000)
非流動負債淨值總計	(239)	(85,736)
資產淨值	694,853	431,813

11 於聯營公司的投資(續)

資產負債表概要(續)

		南京悅盛 於2019年 12月31日 人民幣千元	
流動			
資產		3,102,449	
負債		(1,604,068)	
流動資產淨值總計		1,498,381	
非流動			
資產		488	
負債		-	
非流動資產淨值總計		488	
資產淨值		1,498,869	

		陽菱光輝 於2019年 12月31日 人民幣千元	上海品宅 於2019年 12月31日 人民幣千元
流動			
資產		2,392,251	412,960
負債		(1,045,994)	(151,695)
流動資產淨值總計		1,346,257	261,265
非流動			
資產		39,192	2,607
負債		(800,000)	(24,000)
非流動負債淨值總計		(760,808)	(21,393)
資產淨值		585,449	239,872

11 於聯營公司的投資(續)

全面收益表概要

	寧波佳穆	
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	28,412	1,469,728
除所得稅前利潤	31,012	747,009
所得稅開支	(20,248)	(328,957)
除稅後利潤	10,764	418,052
其他全面收益	-	-
全面收益總額	10,764	418,052
自聯營公司收取的股息	-	-

	寧波景豐	
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	1,673,529	-
除所得稅前利潤／(虧損)	392,193	(22,213)
所得稅(開支)／抵免	(129,153)	4,539
除稅後利潤／(虧損)	263,040	(17,674)
其他全面收益	-	-
全面收益／(虧損)總額	263,040	(17,674)
自聯營公司收取的股息	-	-

11 於聯營公司的投資(續)

全面收益表概要(續)

	南京悅盛 2019年 8月15日至 2019年 12月31日 止期間 人民幣千元
收入	-
除所得稅前虧損	(1,727)
所得稅抵免	432
除稅後虧損	(1,295)
其他全面收益	-
全面虧損總額	(1,295)
自聯營公司收取的股息	-

	陽菱光輝 2019年 7月9日至 2019年 12月31日 止期間 人民幣千元	上海品宅 2019年 8月23日至 2019年 12月31日 止期間 人民幣千元
收入	-	62,742
除所得稅前虧損	(22,194)	(10,088)
所得稅抵免／(開支)	16,713	(40)
除稅後虧損	(5,481)	(10,128)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(5,481)	(10,128)
自聯營公司收取的股息	-	-

上述資料反映聯營公司財務報表所呈列的金額，並就本集團與聯營公司之間的會計政策差異作出調整，而非反映本集團分佔的金額。

11 於聯營公司的投資(續)

以下所呈列為財務資料概要與本集團於聯營公司權益的賬面值的對賬：

	寧波佳穆	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初資產淨值	411,847	(6,205)
年內利潤	10,764	418,052
其他全面收益	—	—
年末資產淨值	422,611	411,847
股息	—	—
於聯營公司的權益	40%	40%
	169,044	164,739
賬面值	169,044	164,739

	寧波景豐	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初資產淨值	431,813	(513)
股東注資	—	450,000
年內利潤／(虧損)	263,040	(17,674)
其他全面收益	—	—
年末資產淨值	694,853	431,813
股息	—	—
於聯營公司的權益	50%	50%
	347,427	215,907
賬面值	347,427	215,907

	南京悅盛	
	2019年 8月15日至 2019年 12月31日 止期間 人民幣千元	
年初資產淨值	—	—
相關期間虧損	(1,295)	(1,295)
股東注資	1,500,164	1,500,164
年末資產淨值	1,498,869	1,498,869
股息	—	—
於聯營公司的權益	30%	30%
	449,661	449,661
賬面值	449,661	449,661

11 於聯營公司的投資(續)

	陽菱光輝 2019年 7月9日至 2019年 12月31日 止期間 人民幣千元	上海品宅 2019年 8月23日至 2019年 12月31日 止期間 人民幣千元
年初資產淨值	-	-
增加／視作出售	590,930	250,000
相關期間虧損	(5,481)	(10,128)
年末資產淨值	585,449	239,872
股息	-	-
於聯營公司的權益	49% 286,870	32.3% 77,479
有關本集團與聯營公司之間的交易的未變現利潤	(9,901)	-
賬面值	276,969	77,479

本集團於一家聯營公司權益的承擔呈列於附註37(b)。

有關本集團於聯營公司權益的或然負債呈列於附註38。

12 按類別劃分的金融工具

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融資產		
貿易及其他應收款項（不包括預付款項）	6,866,894	4,787,555
現金及現金等值物	10,683,523	11,715,378
受限制現金	3,064,679	1,354,871
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	546,939	472,104
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,598,837	644,161
	22,760,872	18,974,069
金融負債		
借款	19,005,311	18,700,763
貿易及其他應付款項（不包括非金融負債）	14,166,938	13,333,401
應付附屬公司非控股權益款項	896,011	377,894
租賃負債	168,977	—
衍生金融工具	39,420	—
向非控股權益簽出認沽期權的金融負債	—	15,485
	34,276,657	32,427,543

13 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益／以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

(i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的分類

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產包括：

- 並非持作買賣的股本證券，且本集團已於初步確認時不可撤回地選擇將其於此類別內確認。該等證券為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

(ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
於年初	472,104
於其他全面收益確認的公允價值虧損淨值（附註19）	74,835
於年末	546,939
減：非即期部分	(546,939)
即期部分	—

13 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益／以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（續）

(ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資（續）

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產包括以下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元
未上市股本證券(a)	546,939

投資主要指未上市股本證券，其公允價值主要根據估值技術釐定。公允價值屬公允價值層級第3層內。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產乃以下列貨幣計值：

	於2019年 12月31日 人民幣千元
人民幣	491,129
美元	55,810
	546,939

(iii) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分類

本集團將下述金融資產分類為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全面收益的債務投資，
- 持作買賣的權益投資，及
- 實體並無選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資。

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
於年初	644,161
添置	1,702,906
出售	(795,462)
於損益確認的公允價值收益淨值（附註27）	47,232
於年末	1,598,837
減：非即期部分	(1,000,587)
即期部分	598,250

13 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益／以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（續）

(iii) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分類（續）

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括以下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元
未上市股本證券(a)	149,810
債務投資(b)	150,000
私人基金投資(c)	649,130
理財產品(d)	627,550
已上市股本證券(e)	22,347
	1,598,837

- (a) 未上市股本證券的公允價值乃採用估值技術計得。該公允價值屬於公允價值層級的第3層。該等重大不可觀察輸入值為該可資比較公司的經調整比率。
- (b) 債務投資的公允價值乃基於未貼現現金流量計得。該公允價值屬於公允價值層級的第3層。該等重大不可觀察輸入值為該現金流量的經調整貼現率。
- (c) 私人基金投資的公允價值乃基於資產淨值計得。該公允價值屬於公允價值層級的第3層。該重大不可觀察輸入值為基於基金組合資產市價計得的經調整資產價格淨值。
- (d) 理財產品主要是對商業銀行發行的金融產品的投資。於2019年12月31日，該等投資的公允價值與其賬面值相若。
- (e) 此乃一家公司的股權，該公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。於2019年12月31日該投資的公允價值採用市場報價計算。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產乃以下列貨幣計值：

	於2019年 12月31日 人民幣千元
人民幣	842,250
港元	50,181
美元	706,406
	1,598,837

14 租賃土地預付款項

於2019年12月31日，本集團就收購租賃土地作出預付款項人民幣720,095,000元（2018年12月31日：無），並將於取得所有權證或開發工程動工後轉撥至在建銷售物業。

15 完工待售或在建銷售物業

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
在建銷售物業	13,279,230	14,433,269
完工待售物業	4,586,496	4,138,765
	17,865,726	18,572,034
減：撇減撥備	(14,527)	(30,727)
	17,851,199	18,541,307

該等完工待售或在建銷售物業全部位於中國。

截至2019年12月31日止年度，於在建銷售物業及完工待售物業中資本化的借款成本約為人民幣1,550,206,000元（2018年：人民幣1,387,128,000元）。

截至2019年12月31日止年度，借款資本化比率為9.48%（2018年：10.40%）。

於2019年及2018年12月31日，本集團以下在建銷售物業及完工待售物業已抵押作本集團借款的抵押品（附註20）。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已抵押的賬面值：		
在建銷售物業	3,156,080	7,068,539
完工待售物業	2,452,185	2,540,587

於2019年12月31日，賬面總金額為人民幣9,109,685,815元（2018年：人民幣7,402,643,000元）的在建銷售物業乃與並無計劃自報告期末起一年內竣工的物業項目有關，儘管部分該等物業可能會進行預售。於2019年及2018年12月31日，在建銷售物業的其他餘額預期於各報告期末起一年內收回。

16 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項	652,665	137,587
減：貿易應收款項減值撥備	(8,246)	(1,232)
貿易應收款項－淨額	644,419	136,355
應收合營企業及聯營公司款項	2,346,220	2,073,973
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	327,671	253,164
出售附屬公司產生的應收款項(b)	22,917	26,871
由第三方承擔的已出售附屬公司所欠貸款(c)	29,485	38,276
投標保證金(d)	50,000	—
向住房公積金中心支付的按金(e)	27,653	36,255
預付建設成本	21,542	15,311
臨時應收資金(f)	134,154	108,484
已付建設工程按金	377,049	488,714
應收附屬公司非控股權益款項(g)	1,931,976	1,255,702
為借款支付的保證金	47,469	55,700
收購竣工待售物業的預付款項(h)	709,391	1,043,202
已付預售物業預收款項按金(i)	—	276,109
投資預付款項(j)(l)	—	325,783
潛在投資按金	343,248	262,324
應收股息	14,745	—
租賃投資應收款項淨額(l)	111,526	—
應收第三方款項(k)(l)	660,126	—
其他	172,248	77,572
減：其他應收款項減值撥備	(46,341)	(48,780)
	7,925,498	6,425,015
減：非即期部分(l)	(757,298)	(325,783)
	7,168,200	6,099,232

附註：

- (a) 在本集團收到客戶預付款項時徵收營業稅及附加費，該預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。
- (b) 該等結餘指出售附屬公司的尚未支付對價。
- (c) 該結餘指收購方根據股份購買協議承擔原先為已出售附屬公司應付而尚未支付的款項。
- (d) 該結餘指競標土地使用權的投標保證金，其後將於成功競標土地使用權時退回或轉撥至租賃土地預付款項。

16 貿易及其他應收款項和預付款項(續)

附註：(續)

- (e) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。該等按金將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。
- (f) 臨時應收資金乃向非關聯方臨時墊付的資金，為免息及無抵押。
- (g) 於2019年12月31日的結餘包括金額人民幣24,137,500元(2018年12月31日：人民幣69,137,500元)，指來自蘇州艾力得貿易有限公司(「蘇州艾力得」)的非控股權益尚未償還的本金，其年利率為7.2%，且為無抵押及按要求償還。

除上述借予蘇州艾力得的非控股權益的貸款外，向若干附屬公司之其他非控股權益提供的資金為無抵押、免息及按要求償還。
- (h) 該結餘指就位於杭州的若干竣工物業的銷售權及裝修工程向第三方支付預付款項。
- (i) 於2018年12月31日的結餘指於收到常州及天津客戶的物業預收款項時支付的按金，該結餘已於2019年悉數收回。
- (j) 於2018年12月31日的結餘指股權投資人民幣325,783,000元的預付款項。該交易於2019年2月完成，預付款項已轉撥至股權投資。
- (k) 於2019年12月31日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息合計94,653,000美元(相等於人民幣660,126,000元)，將於2022年到期。
- (l) 於2019年12月31日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息人民幣660,126,000元及租賃投資應收款項淨額的長期部分人民幣97,172,000元。於2018年12月31日的結餘包括股權投資人民幣325,783,000元的預付款項。

16 貿易及其他應收款項和預付款項（續）

基於物業交付日期或提供服務日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	620,412	131,493
一至二年	30,454	3,987
二至三年	544	810
三年以上	1,255	1,297
	652,665	137,587

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初	50,012	17,384
於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號後的應收款項減值撥備增加	—	5,381
於年內應收款項減值撥備增加（附註28）	4,575	27,247
於年末	54,587	50,012

於2019年及2018年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2019年12月31日，總賬面值人民幣4,463,000元的貿易及其他應收款項已抵押作為本集團借款的擔保（附註20）（2018年：人民幣2,840,000元）。

於2019年12月31日及2018年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
— 人民幣元	6,922,124	6,166,481
— 美元	792,313	16,210
— 港元	211,061	242,324
	7,925,498	6,425,015

17 銀行存款及手頭現金

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金		
— 以人民幣計值	12,306,175	13,021,965
— 以美元計值	1,428,058	8,747
— 以港元計值	13,919	18,696
— 以新加坡元計值	50	20,841
	13,748,202	13,070,249

於2019年12月31日，本集團銀行存款加權平均年利率為2.00%（2018年：0.47%）。

本集團的現金及現金等價物釐定如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	13,748,202	13,070,249
減：受限制現金	(3,064,679)	(1,354,871)
	10,683,523	11,715,378

本集團的受限制現金包括以下各項：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已發行票據保證金	—	257
購房者按揭貸款保證金(a)	21,073	80,153
就借款抵押的存款（附註20）	2,340,146	895,400
就項目建設簽發保函的保證金	—	8,400
就預售物業自購房者預收款項的按金	665,563	356,757
建設工程保證金	2,411	4,943
投資保證金	—	1,000
未決訴訟保證金	28,279	—
其他	7,207	7,961
	3,064,679	1,354,871

附註：

- (a) 該等銀行存款限於擔保本集團若干購房者根據若干城市的地方法規而提取的銀行貸款。該等存款將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。

18 股本

(a) 法定股份

	法定股份數目
於2019年及2018年12月31日	10,000,000,000

(b) 已發行及繳足普通股及庫存股份

	普通股數目	普通股(面值) 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日	1,400,194,213	86,634	(5,848)	80,786
股份購回(i)	—	—	(4,289)	(4,289)
股份獎勵計劃	—	—	64	64
於2019年12月31日	1,400,194,213	86,634	(10,073)	76,561

- (i) 截至2019年12月31日止年度，本集團購回本公司股份共計2,400,000股。購回該等股份所支付的總對價為人民幣4,289,000元，已自本公司擁有人應佔權益中扣除。該等股份未被註銷，將用於股份獎勵計劃。

19 儲備

	股份溢價 人民幣千元 (c)	庫存股份 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (a)	資本儲備 人民幣千元	股份獎勵計劃 人民幣千元	購股權計劃 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元 (b)	計入其他全面 收益的金融資產 人民幣千元 (d)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	1,157,260	(5,848)	125,481	332,327	80,382	-	245,437	(70,420)	2,735,739	4,600,358
會計政策變動(附註3)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,686	3,686
於2019年1月1日的經重列結餘	1,157,260	(5,848)	125,481	332,327	80,382	-	245,437	(70,420)	2,739,425	4,604,044
全面收益										
2019年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	903,591	903,591
計入其他全面收益的金融資產 公允價值變動淨額(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	74,835	-	74,835
計入其他全面收益的金融資產 公允價值收益稅項(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	(1,211)	-	(1,211)
2019年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	73,624	903,591	977,215
與擁有人之間的交易										
股息(附註35)	(360,323)	-	-	-	-	-	-	-	-	(360,323)
不導致控制權變動的附屬公司 所有權變動(附註39)	-	-	-	(25,589)	-	-	-	-	-	(25,589)
股份獎勵計劃(附註33)	-	64	-	-	10,294	-	-	-	-	10,358
購股權計劃(附註33)	-	-	-	-	-	3,181	-	-	-	3,181
股份購回	-	(4,289)	-	-	-	-	-	-	-	(4,289)
就非控股權益簽出的認沽期權 失效(附註21)	-	-	-	15,605	-	-	-	-	-	15,605
	(360,323)	(4,225)	-	(9,984)	10,294	3,181	-	-	-	(361,057)
於2019年12月31日的結餘	796,937	(10,073)	125,481	322,343	90,676	3,181	245,437	3,204	3,643,016	5,220,202

19 儲備 (續)

	股份溢價 人民幣千元 (c)	庫存股份 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (a)	資本儲備 人民幣千元	股份獎勵計劃 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元 (b)	計入其他全面 收益的金融資產 人民幣千元 (d)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	1,193,851	-	125,481	296,385	76,189	245,437	(77,773)	1,792,875	3,652,445
會計政策變動	-	-	-	(4,035)	-	-	89,055	(89,055)	(4,035)
於2018年1月1日的經重列結餘	1,193,851	-	125,481	292,350	76,189	245,437	11,282	1,703,820	3,648,410
全面收益/(虧損)									
2018年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,031,919	1,031,919
計入其他全面收益的金融資產公允價值變動淨額 (附註13)	-	-	-	-	-	-	(76,870)	-	(76,870)
計入其他全面收益的金融資產公允價值收益稅項 (附註24)	-	-	-	-	-	-	(4,832)	-	(4,832)
2018年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(81,702)	1,031,919	950,217
與擁有人之間的交易									
股息(附註35)	(260,794)	-	-	-	-	-	-	-	(260,794)
不導致控制權變動的附屬公司所有權變動(附註39)	-	-	-	39,977	-	-	-	-	39,977
配售新股份	261,266	-	-	-	-	-	-	-	261,266
股份獎勵計劃(附註33)	-	14	-	-	4,193	-	-	-	4,207
購回及註銷	(37,063)	-	-	-	-	-	-	-	(37,063)
股份購回	-	(5,862)	-	-	-	-	-	-	(5,862)
	(36,591)	(5,848)	-	39,977	4,193	-	-	-	1,731
於2018年12月31日的結餘	1,157,260	(5,848)	125,481	332,327	80,382	245,437	(70,420)	2,735,739	4,600,358

19 儲備（續）

附註：

(a) 合併儲備

合併儲備指本集團根據2013年的重組就收購附屬公司所支付的總對價與所收購附屬公司的總資本之間的差額（經對銷於附屬公司的投資後）。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，此等於中國註冊的附屬公司每年須將其法定利潤（經抵銷任何過往年度虧損後）的10%撥入法定盈餘儲備（「法定盈餘儲備」）賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到此等附屬公司註冊資本／股本的50%時，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

(c) 根據開曼群島公司法，倘本公司在緊隨建議分派股息之日後有能力償還在日常業務過程中到期的債務，則本公司可動用股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。建議末期股息的詳情載於附註35。

(d) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

如附註2.14所述，本集團已選擇於其他全面收益確認若干股本證券投資的公允價值變動。該等變動於權益以公允價值計量且其變動計入其他全面收益儲備內累計。當相關股本證券終止確認時，本集團將該儲備金額轉入保留盈利。

20 借款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
— 銀行貸款，有抵押(a)	4,742,601	5,392,476
— 其他貸款，有抵押(j)	1,459,000	2,335,000
— 信託融資安排，有抵押(b)	251,700	1,094,700
— 於2017年4月發行且於2020年到期的優先票據，有抵押(c)	2,750,975	2,724,530
— 於2018年4月發行且於2021年到期的優先票據，有抵押(d)	2,429,874	2,382,473
— 於2019年1月發行且於2020年到期的優先票據，有抵押(e)	1,042,469	—
— 於2019年4月發行且於2021年到期的優先票據，有抵押(f)	1,355,493	—
— 於2019年7月發行且於2022年到期的優先票據，有抵押(g)	1,805,273	—
— 2021年到期的公司債券(h)	992,976	1,491,522
— 2019年到期的公司債券(i)	—	946,942
	16,830,361	16,367,643
減：長期借款的即期部分	(7,223,063)	(4,350,284)
	9,607,298	12,017,359
計入流動負債的借款		
— 銀行貸款，有抵押(a)	2,050,250	1,045,600
— 其他貸款，有抵押(j)	—	1,055,620
— 信託融資安排，有抵押(b)	124,700	231,900
	2,174,950	2,333,120
加：長期借款的即期部分	7,223,063	4,350,284
	9,398,013	6,683,404

附註：

- (a) 本集團的銀行借款以本集團的完工待售或在建銷售物業(附註15)、投資物業(附註8)及銀行存款(附註17)作抵押或由本公司附屬公司為彼此提供擔保。
- (b) 此等借款主要透過與信託融資公司訂立的信託安排取得。信託融資安排下的借款乃以本集團的若干完工待售或在建銷售物業(附註15)及若干附屬公司的股份作抵押或由本公司附屬公司提供擔保。根據常規貸款信託融資安排，此等信託融資公司透過與本集團訂立的貸款協議向本集團提供貸款。

20 借款（續）

附註：（續）

(c) 於2017年4月發行且於2020年到期的優先票據

於2017年4月，本公司發行了本金額4億美元的3年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並將自2017年4月12日起按年利率7.75厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2020年4月12日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2020年4月12日前隨時及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

截至2019年12月31日止年度，本集團購回本金總額為5,000,000美元（包括未付應計利息）的部分於2017年4月發行且於2020年到期的優先票據。

提早贖回選擇權被視為嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關。董事會認為，上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於2019年12月31日並不重大。

(d) 於2018年4月發行且於2021年到期的優先票據

於2018年4月，本公司發行了本金額3.5億美元的3年期優先票據，其中2,000萬美元由閻浩全資持有的Beyond Wisdom Limited認購，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並將自2018年4月23日起按年利率9.45厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2021年4月23日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2021年4月12日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

截至2019年12月31日止年度，本集團購回本金總額為3,400,000美元（包括未付應計利息）的部分於2018年4月發行且於2021年到期的優先票據。

提早贖回選擇權被視為嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關。董事會認為，上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於2019年12月31日並不重大。

(e) 於2019年1月發行且於2020年到期的優先票據

於2019年1月，本公司發行了本金額1.5億美元的1.5年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並將自2019年1月29日起按年利率13.00厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2020年7月31日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2020年7月31日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

提早贖回選擇權被視為嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關。董事會認為，上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於2019年12月31日並不重大。

20 借款(續)

附註：(續)

(f) 於2019年4月發行且於2021年到期的優先票據

於2019年4月，本公司發行了本金額2億美元的2.5年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並將自2019年4月1日起按年利率10.875厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2021年10月4日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2021年10月4日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

提早贖回選擇權被視為嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關。董事會認為，上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於2019年12月31日並不重大。

(g) 於2019年7月發行且於2022年到期的優先票據

於2019年7月，本公司發行了本金額2.6億美元的3年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並將自2019年7月25日起按年利率12厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2022年7月25日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2022年7月25日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

提早贖回選擇權被視為嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關。董事會認為，上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於2019年12月31日並不重大。

(h) 2021年到期的公司債券

於2016年3月，本集團發行了本金額人民幣15億元的5年期公司債券(「2021年到期的公司債券」)，該等債券於上海證券交易所上市。該等2021年到期的公司債券以人民幣計值，前三年按年利率5.88厘計息，最後兩年按年利率7.00厘計息，每年支付一次。

(i) 2019年到期的公司債券

於2016年9月，本集團發行了本金額人民幣10億元的3年期公司債券，該等債券並無上市。該等2019年到期的公司債券以人民幣計值，按年利率9.00厘計息，每年支付一次。2019年到期的公司債券已於2019年12月31日前悉數償還。

(j) 其他貸款

其他貸款(主要包括來自其他金融機構的貸款)由完工待售或在建待售物業(附註15)、投資物業(附註8)、貿易及其他應收款項和預付款項(附註16)、本公司附屬公司的股權作抵押並由本公司的附屬公司擔保。其他貸款包括於2018年7月發行並於2029年11月28日到期本金額為人民幣720,000,000元的商業抵押擔保證券(包括年利率為6.60厘的優先級部分證券人民幣684,000,000元，及本集團認購的次級部分證券人民幣36,000,000元)。該等商業抵押擔保證券由若干附屬公司擔保，並由北京三全公寓投資物業及北京三全公寓產生的租金收入應收款項作抵押。該等商業抵押擔保證券以人民幣計值，首三年按以上年利率計息，每季度支付一次。

20 借款(續)

於報告日期，非即期借款的到期情況如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一至二年	5,916,425	7,126,294
二至五年	3,168,298	3,923,218
五年以上	522,575	967,847
	9,607,298	12,017,359

於2019年及2018年12月31日的實際利率範圍如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
銀行及其他貸款	2.82%-11.3%	2.82%-11.7%
信託融資安排	10.2%-10.9%	7.2%-13%

信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用（如安排或顧問費及信託費）。

20 借款(續)

於2019年及2018年12月31日，該等借款的公允價值與其賬面價值相若。

本集團借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日（以較早者為準）如下：

	6個月或以內 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借款：					
於2019年12月31日	1,209,824	700,000	7,374,474	323,000	9,607,298
於2018年12月31日	1,461,820	854,847	8,939,692	761,000	12,017,359
計入流動負債的借款：					
於2019年12月31日	6,853,553	2,544,460	–	–	9,398,013
於2018年12月31日	2,981,430	3,701,974	–	–	6,683,404

本集團借款的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	8,646,075	12,808,787
美元	9,812,362	5,620,354
港元	546,874	271,622
	19,005,311	18,700,763

21 衍生金融工具／向非控股權益簽出認沽期權的金融負債

	2019年 12月31日 人民幣千元
衍生金融工具	39,420
減：即期部分	–
非即期部分	39,420

21 衍生金融工具／向非控股權益簽出認沽期權的金融負債(續)

在投資一間合營企業時，本集團向其中一名合營夥伴授予基於協議約定行使期間的認沽期權以及獲得超過合營夥伴於合營企業股權比例的超額利潤分配權。截至2019年12月31日止年度，該金額被確認為衍生金融工具。

由估值師戴德梁行有限公司進行獨立估值，以釐定衍生金融工具的公允價值。運用蒙地卡羅模擬釐定衍生金融工具的估值。重大不可觀察輸入數據為合營企業所持相關投資物業的物業價格波動。

衍生工具變動載列如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	—	—
按公允價值初始確認	5,400	—
公允價值變動產生的虧損(附註27)	34,020	—
	39,420	—
減：即期部分	—	—
	39,420	—

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向非控股權益簽出認沽期權的金融負債	—	15,485
減：即期部分	—	(15,485)
非即期部分	—	—

- (a) 於2017年11月，本集團的全資附屬公司重慶景康置業發展有限公司（「重慶景康」）與重慶景騰置業有限公司（「重慶景騰」）的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，重慶景康向非控股權益發行認沽期權，授予其權利將重慶景騰的30.23%股權出售予重慶景康。向重慶景騰的非控股權益簽出認沽期權被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。於2018年，本集團以對價人民幣59,024,000元贖回重慶景騰30.23%股權，自此重慶景騰成為本集團的全資附屬公司。

21 衍生金融工具／向非控股權益簽出認沽期權的金融負債(續)

(b) 於2016年3月，本集團間接全資附屬公司上海景瑞投資有限公司(「上海景瑞」)分別向兩名第三方(上海佳御置業有限公司(「上海佳御」)及深圳市平嘉投資管理有限公司(「深圳平嘉」))轉讓其於全資附屬公司上海驍意投資有限公司(「上海驍意」)的35%及15%股權，總對價為人民幣50,000元。根據股權轉讓協議，上海景瑞向上海驍意的兩名非控股權益發行認沽期權，授予彼等權利於協定行使日期按基於股權轉讓協議協定的條款計算的價格向上海景瑞出售其於上海驍意的股份。贖回負債被視為按未來現金流出的現值並假設非控股權益行使認沽期權而釐定，相應變動計入權益。

於2019年4月，深圳平嘉透過上海驍意的溢利分派獲得其份額後，以人民幣15,000元的代價將15%股權轉讓予本集團。由於該非控股權益將透過上海驍意的溢利分派而獲得股權代價，而非行使將股權出售予上海景瑞之認沽期權，故本集團將贖回負債重新分類回資本儲備。

贖回負債的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	15,485	73,968
就非控股權益簽出的認沽期權失效	(15,605)	(59,024)
貼現現值變動(附註29)	120	541
	-	15,485
貿易及其他應付款項	-	(15,485)
	-	-

22 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項	3,780,651	4,127,692
應付票據	96,078	298,531
應付合營企業及聯營公司款項	4,229,631	2,811,325
應付營業稅	171,226	105,855
代收電費及清潔費	74,763	38,588
代收契稅	2,381	18,583
應計工資	30,903	33,117
應付利息	380,654	221,428
應付臨時資金	1,350,005	1,450,000
已收供應商建設按金	38,586	63,693
已收客戶按金	21,441	37,293
應付銷售佣金	–	2,091
應付收購代價	846,540	165,401
就出售附屬公司收取之款項	117,556	–
應付若干附屬公司非控股權益之股息	676,929	–
應付股息(d)	1,379	1,379
與轉讓未來收回應收款項的權利有關的已收款項(a)	183,969	1,032,109
應付非控股權益的關聯方的款項(b)	466,000	700,000
已收與第三方就物業開發及物業投資合作的按金	800,000	1,750,000
收購股權投資應付款項(c)	943,126	268,930
其他	157,249	346,358
	14,369,067	13,472,373

附註：

- (a) 該結餘指與轉讓銷售物業餘下收益若干未來貿易應收款項的收回權有關的自第三方收取的對價。
- (b) 該結餘指應付若干附屬公司的非控股權益關聯方款項，乃無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 該結餘指有關本集團自獨立第三方收購若干附屬公司、合營企業及聯營公司的股權的計息應付款項，其中有關於2018年12月31日收購台州正黃的應付款項人民幣268,930,000元於截至2019年12月31日止年度已悉數償還。年利率介乎6%至10%。
- (d) 截至2018年12月31日及2019年12月31日的應派付股息為就截至2014年12月31日止年度已於2015年度宣派未派付的剩餘末期股息人民幣1,379,000元。

22 貿易及其他應付款項(續)

貿易應付款項及應付票據根據發票日期或提供服務日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	3,034,446	4,159,960
一至二年	749,824	202,840
二至三年	57,227	40,192
三年以上	35,232	23,231
	3,876,729	4,426,223

於2019年及2018年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2019年12月31日及2018年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	14,086,290	13,366,876
美元	281,012	94,775
港元	1,765	10,722
	14,369,067	13,472,373

23 應付附屬公司非控股權益款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付附屬公司非控股權益款項	896,011	377,894

於2019年12月31日的結餘包括款項人民幣91,200,000元（2018年12月31日：無），該款項為武漢新飛輪集團有限公司向本集團附屬公司武漢瑞驍房地產投資有限公司（「武漢瑞驍」）提供的股東貸款的未償還本金結餘。股東貸款為無抵押及須按要求償還，年利率為9%。

於2019年12月31日的結餘包括款項人民幣105,000,000元（2018年12月31日：無），該款項為武漢衍沅管理諮詢有限公司向本集團附屬公司武漢瑞驍提供的股東貸款的未償還本金及應付利息結餘。股東貸款為無抵押及須按要求償還，年利率為9%。

於2019年12月31日的結餘包括款項人民幣231,640,000元（2018年12月31日：無），該款項為上海隼翔房地產開發有限公司向本集團附屬公司杭州隼恒置業有限公司提供的股東貸款的未償還本金結餘。股東貸款為無抵押及須按要求償還，年利率為10%。

於2019年12月31日的結餘包括款項人民幣8,477,000元（2018年12月31日：無），該款項為珠海華髮實業股份有限公司向本集團附屬公司天津瑞駿房地產開發有限責任公司（「天津瑞駿開發」）提供的股東貸款的未償還本金結餘。股東貸款為無抵押及須按要求償還，年利率為4.75%。

於2018年12月31日的結餘包括款項人民幣97,420,000元及人民幣89,412,000元，該等款項為兩名非控股股東分別向本集團非全資附屬公司寧波景鈞置業有限公司提供的股東貸款的未償還本金及應付利息結餘。該等股東貸款為無抵押，年利率為5%，且已於2019年悉數償還。

除上述供計息股東貸款外，若干附屬公司的其他非控股權益就在其物業開發經營提供的資金為無抵押、免息及須按要求償還。

24 遞延所得稅

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
將可收回的遞延稅項資產		
－ 十二個月內	145,310	95,198
－ 十二個月後	129,088	71,078
	274,398	166,276
將予結清的遞延稅項負債		
－ 十二個月內	(101,518)	(208,528)
－ 十二個月後	(1,202,891)	(1,112,705)
	(1,304,409)	(1,321,233)
遞延稅項負債淨額	(1,030,011)	(1,154,957)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	(1,154,957)	(1,189,555)
會計政策變更調整(附註3)	(1,229)	1,346
收購中關信苑企業管理有限公司(「中關信苑」)產生的增加(附註40)	–	(29,595)
收購杭州景程產生的增加(附註10)	–	91,452
收購杭州銷穎產生的增加(附註40)	96,632	–
出售北京程遠置業有限公司(「北京程遠」)產生的增加	(11,768)	–
於合併利潤表扣除(附註32)	42,522	(23,773)
於其他全面收益扣除(附註19)	(1,211)	(4,832)
年末結餘	(1,030,011)	(1,154,957)

於2019年12月31日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債人民幣22,821,000元（2018年12月31日：人民幣33,752,000元）已抵銷。

24 遞延所得稅(續)

截至2019年及2018年12月31日止兩個年度，遞延所得稅資產及負債的變動（未經考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘）如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損 人民幣千元	完工待售物業 及應收款項 減值撥備 人民幣千元	土地 增值稅 人民幣千元	對銷公司間 交易 人民幣千元	確認銷售額及 銷售成本產生 的暫時性差額 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	64,524	15,190	5,484	19,396	84,896	10,538	200,028
收購杭州銷額產生的增加(附註40)	-	-	-	-	96,632	-	96,632
於合併利潤表計入／(扣除)	47,556	(721)	(5,484)	(4,881)	(34,525)	(1,386)	559
於2019年12月31日	112,080	14,469	-	14,515	147,003	9,152	297,219
於2018年1月1日	96,223	9,039	12,277	12,866	170,855	10,184	311,444
調整於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號	-	1,346	-	-	-	-	1,346
收購中關信苑產生的增加(附註40)	2,817	-	-	-	-	-	2,817
收購杭州景程產生的增加(附註40)	-	-	-	-	91,452	-	91,452
於合併利潤表(扣除)／計入	(34,516)	4,805	(6,793)	6,530	(177,411)	354	(207,031)
於2018年12月31日	64,524	15,190	5,484	19,396	84,896	10,538	200,028

根據中國法律及法規，稅項虧損可結轉五年以抵銷其未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認關於未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

本集團並未就2019年12月31日的稅項虧損人民幣1,997,364,000元（2018年12月31日：人民幣1,819,988,000元）確認遞延所得稅資產人民幣499,341,000元（2018年12月31日：人民幣454,997,000元）。所有此等稅項虧損將於五年內到期。

24 遞延所得稅（續）

遞延所得稅負債

	確認公允價值 收益產生的 暫時性差額 人民幣千元	確認銷售成本 及開支產生的 暫時性差額 人民幣千元	未分派 中國附屬公司 利潤 人民幣千元	重新計量 上海景麟的 餘下權益 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	410,696	313,640	37,182	-	593,467	1,354,985
於2019年1月1日的會計政策變更調整(附註3)	-	1,229	-	-	-	1,229
於其他全面收益扣除(附註19)	1,211	-	-	-	-	1,211
出售北京程遠產生的增加(附註40)	11,768	-	-	-	-	11,768
於合併利潤表(計入)/扣除	(19,969)	(16,227)	(20,658)	-	14,891	(41,963)
於2019年12月31日	403,706	298,642	16,524	-	608,358	1,327,230
於2018年1月1日	432,058	190,319	37,182	45,736	795,704	1,500,999
收購中關信苑產生的增加(附註40)	32,412	-	-	-	-	32,412
於其他全面收益扣除(附註19)	4,832	-	-	-	-	4,832
於合併利潤表(計入)/扣除	(58,606)	123,321	-	(45,736)	(202,237)	(183,258)
於2018年12月31日	410,696	313,640	37,182	-	593,467	1,354,985

遞延所得稅因以稅務為基準的賬目及按照香港財務報告準則編製的財務報表於若干收入、成本及開支的確認時間點存在差異而產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差額，即合併資產負債表中的資產或負債的賬面值與其稅基之間的差額。

25 收入

本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於某一時點確認的來自客戶合約的收入		
— 物業銷售	12,366,104	10,440,273
— 其他	59,016	56,894
	12,425,120	10,497,167
於一段時間內確認的來自客戶合約的收入		
— 物業管理服務	441,123	386,329
— 物業裝修	180,264	250,976
	621,387	637,305
租金收入	238,620	133,731
	13,285,127	11,268,203

26 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收購寧波朴宏股份產生的收益(a)	90,428	—
政府補助	51,578	26,969
補償收入	2,492	12,668
向合營企業貸款的利息收入	13,022	21,074
其他	950	7,627
	158,470	68,338

附註：

- (a) 於2019年2月，本集團自第三方賣家收購寧波朴宏（於中國上海間接持有一家物業投資公司）46%的股權，總對價為人民幣301,000,000元，並將寧波朴宏作為合營企業列賬。該收購所產生的議價購買收益人民幣90,428,000元已確認並計為其他收入。

27 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益	47,232	62,061
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的投資收入	14,983	13,816
租賃修改之收益	12,987	—
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(219)	430
衍生金融工具公允價值的變動	(34,020)	—
出售合營企業的收益	1,851	—
出售附屬公司股份的收益	31,378	—
視作出售一間附屬公司的收益(附註11(b))	85,191	—
補償及延遲付款	(36,103)	(11,762)
出售投資物業的收益	14,373	166,670
其他	9,087	(2,385)
	146,740	228,830

28 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售物業成本	10,069,234	8,204,721
物業管理成本	292,698	271,491
物業設計及裝修成本	110,985	154,943
稅項及附加費	42,335	60,764
完工待售或在建銷售物業撇減撥備之增加淨額	11,747	1,855
物業、廠房及設備折舊(附註7)	24,679	12,840
無形資產攤銷(附註9)	1,277	1,370
銀行手續費	11,168	7,500
員工成本(附註30)	448,060	453,180
招待費	21,545	24,369
印花稅及其他稅項	30,229	25,722
專業費用	100,518	186,159
核數師酬金		
— 年度審核及中期審閱	3,995	3,940
— 非審核服務	2,400	455
銷售佣金	67,835	45,162
廣告及宣傳費用	80,254	64,162
辦公室及會議開支	43,720	41,850
租金開支	12,160	58,314
差旅開支	16,673	23,835
金融資產減值虧損淨值(附註16)	4,575	27,247
其他開支	195,999	138,584
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	11,592,086	9,808,463

29 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
財務收入		
－ 銀行存款及金融資產的利息收入	261,507	53,343
融資成本		
－ 融資安排的利息	(2,004,793)	(1,535,272)
－ 融資活動的匯兌虧損淨額	(57,731)	(188,965)
－ 就非控股權益撇銷認沽期權的金融負債的貼現現值變動(附註21)	(120)	(541)
－ 租賃負債的利息	(14,549)	–
－ 減：資本化金額	1,550,206	1,387,128
	(526,987)	(337,650)
融資成本淨額	(265,480)	(284,307)

30 員工成本（包括董事酬金）

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資及薪金	369,590	382,130
退休金	21,758	22,558
其他福利開支	43,173	44,285
股份獎勵計劃(附註33)	10,358	4,207
購股權計劃(附註33)	3,181	–
	448,060	453,180

31 董事之福利及權益

(a) 董事及最高行政人員的酬金

各董事及最高行政人員的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱主退休福利 計劃供款 人民幣千元	股份獎勵 計劃 人民幣千元	購股權 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度：							
陳新戈(ii)	-	-	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii)	-	1,489	2,366	63	-	-	3,918
許朝輝(ii)	-	2,205	138	65	17	-	2,425
徐海峰(ii)	-	2,679	761	64	849	688	5,041
錢世政(iii)	263	-	-	-	-	-	263
韓炯(iii)	263	-	-	-	-	-	263
盧永仁(iii)	263	-	-	-	-	-	263
	789	6,373	3,265	192	866	688	12,173
截至2018年12月31日止年度：							
陳新戈(ii)	-	-	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii)	-	1,416	4,008	96	-	-	5,520
楊鐵軍(ii)	-	410	-	14	-	-	424
許朝輝(ii)	-	2,264	2,046	92	41	-	4,443
徐海峰(ii)	-	1,969	841	88	-	-	2,898
錢世政(iii)	258	-	-	-	-	-	258
韓炯(iii)	258	-	-	-	-	-	258
盧永仁(iii)	258	-	-	-	-	-	258
	774	6,059	6,895	290	41	-	14,059

附註：

(i) 本公司首席執行官為閻浩，彼亦是本公司的一名執行董事。

(ii) 陳新戈先生、閻浩先生、許朝輝先生及楊鐵軍先生於2013年10月獲委任為本公司執行董事。

楊鐵軍先生已於2018年2月12日辭任本公司執行董事。徐海峰先生於2018年3月15日獲委任為本公司執行董事。

許朝輝先生已於2020年1月18日辭任本公司執行董事。陳超先生於2020年3月30日獲委任為本公司執行董事。

(iii) 韓炯、錢世政及盧永仁於2013年10月獲委任為本公司的獨立非執行董事。

31 董事之福利及權益（續）

(b) 五名最高薪人士

本集團截至2019年12月31日止年度的五名最高酬金人士包括兩名（2018年：三名）董事，彼等的酬金已反映於上文呈列的分析中。應付予餘下三名（2018年：兩名）人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
基本薪金、住房津貼、其他津貼、股份獎勵、購股權及實物福利	8,822	4,337
花紅	2,548	—
	11,370	4,337

酬金範圍如下：

	人數	
	2019年	2018年
酬金範圍（以港元計）		
1,000,000港元及以下	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—
4,000,001港元至4,500,000港元	—	1
4,500,001港元及以上	1	—

- (c) 截至2019年12月31日止年度，並無向董事派付或作出（直接或間接）由本集團運營的退休福利，亦無就董事職務或有關本公司或其附屬公司之事務管理的其他服務向董事應付的退休福利（2018年：零）。

截至2019年12月31日止年度，並無就董事服務終止向董事派付或作出（直接或間接）任何款項或福利，董事亦無應收款項或福利；亦無任何應付款（2018年：零）。

截至2019年12月31日止年度，並無因董事服務向第三方提供對價，第三方亦無應收對價（2018年：無）。

概無作出以董事、由董事控制的法團及與董事有關連的實體為受益人，並於年末或截至2019年及2018年12月31日止年度內任何時間存續的貸款、準貸款及其他交易。

31 董事之福利及權益 (續)

(d) 董事於交易、安排或合約之重大權益

截至2018年12月31日止年度，於2021年到期的20,000,000美元優先票據由閻浩全資擁有的一家公司 Beyond Wisdom Limited 認購。

32 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國土地增值稅	428,308	275,706
— 中國企業所得稅	479,080	438,053
	907,388	713,759
遞延所得稅 (附註24)	(42,522)	23,773
年內列支的所得稅總額	864,866	737,532

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	2,149,876	2,040,423
中國土地增值稅	(428,308)	(275,706)
	1,721,568	1,764,717
按25%法定稅率計算的所得稅	430,392	441,179
按16.5%法定稅率計算的所得稅差額	(2,624)	—
不能扣減所得稅開支的影響	108,539	173,141
分佔合營企業及聯營公司業績	(85,639)	(31,266)
毋須繳納稅項的收入	(45,544)	(18,076)
動用過往未確認的稅項虧損	(62,618)	(47,876)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損及暫時性差額	106,962	150,576
中國土地增值稅及投資物業公允價值變動的其他稅項	(17,213)	(223,366)
能扣減計算所得稅開支的影響的中國土地增值稅	4,303	17,514
中國土地增值稅	428,308	275,706
所得稅開支總額	864,866	737,532

32 所得稅開支（續）

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），自2008年1月1日起本集團旗下位於中國的附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本公司董事已確認，本集團中國附屬公司於2013年6月30日的保留盈利將不會於可見未來分派。截至2019年12月31日止年度，概無應計中國預扣所得稅（2018年：無）。本集團控制該等附屬公司的股息政策並已確定保留盈利將不會於可見未來分派。

於2019年12月31日，本集團並未就因中國境外投資者應佔其中國附屬公司餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣5,414,056,000元（2018年12月31日：人民幣3,722,259,000元）而產生的中國預扣所得稅金額人民幣541,406,000元（2018年12月31日：人民幣372,226,000元）確認遞延所得稅。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

33 股份支付

(a) 新股份獎勵計劃

本公司董事會於2017年11月29日批准及採納股份獎勵計劃（「新股份計劃」）。根據新股份計劃，受若干歸屬條件影響，該等股份可分別於2018年、2019年及2020年1月1日分批歸屬。2019年3月及9月，根據同一計劃，若干股份被授予選定的僱員，可分別於2019年3月、2020年1月及2021年1月分批歸屬，惟須符合若干歸屬條件。

於截至2019年12月31日止年度就所提供的僱員服務確認開支人民幣10,358,000元（2018年：人民幣4,207,000元）。

33 股份支付(續)

(b) 購股權計劃

於2019年5月7日，本公司董事會批准及採納購股權計劃。於2019年9月9日，本公司向其若干董事及本公司及其附屬公司僱員授出27,000,000份購股權，行使價為每股2.53港元。

將予歸屬的購股權數目取決於是否大致本集團若干目標，主要包括合約銷售及本公司權益持有人應佔淨利潤。根據購股權計劃的條款，歸屬後的購股權可在自授予及接納購股權之日起十年期屆滿前隨時行使。

以下載列根據該計劃授出的購股權概要：

	2019年 每股購股權 行使價 (每股港元)	購股權數目
於1月1日	—	—
年內授出	2.53	27,000,000
於12月31日	2.53	27,000,000

年末尚未行使的購股權具有以下到期日及行使價：

授出日期	到期日	每股股份的 行使價 (港元)	於2019年 12月31日 的購股權
2019年9月9日	2029年9月8日	2.53	27,000,000

本集團須估計於購股權歸屬期末將留任本集團的承授人的預期百分比，以釐定於損益扣除的股份酬金開支的金額。

由估值師戴德梁行有限公司進行獨立估值，以釐定購股權於授出日期的公允價值。估值乃使用二項式模型釐定，經考慮行使價、購股權年限、授出日期的股價及相關股份的預期價格波動、於購股權年限內的預期股息收益率及無風險利率。已確認截至2019年12月31日止年度的支出人民幣3,181,000元。

34 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2019年及2018年12月31日止年度的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔本集團利潤(人民幣千元)	903,591	1,031,919
已發行股份加權平均數(千股)	1,394,723	1,343,986
每股基本盈利(人民幣元)	0.65	0.77

(b) 每股攤薄盈利

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔本集團利潤(人民幣千元)	903,591	1,031,919
已發行股份加權平均數(千股)	1,394,723	1,343,986
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響(千股)	4,747	1,170
每股攤薄盈利的普通股加權平均股數(千股)	1,399,470	1,345,156
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.65	0.77

35 股息

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股24港仙(2018年：30港仙)(a)	305,261	359,024

附註：

- (a) 於2020年3月30日舉行的董事會會議上，董事建議以股份溢價派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股24港仙。此建議股息並無於該等財務報表列作應付股息，惟於股東在本公司應屆股東週年大會上批准後將就截至2020年12月31日止年度列作股份溢價分配。
- (b) 截至2018年12月31日止年度派付的末期股息每股普通股30港仙已於2019年5月7日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。股息人民幣360,323,000元已由本公司於2019年5月派付。

36 合併現金流量表附註

(a) 經營業務所得現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,149,876	2,040,423
就下列各項調整：		
折舊(附註28)	24,679	12,840
攤銷(附註28)	1,277	1,370
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)(附註27)	219	(430)
金融資產減值虧損淨值(附註28)	4,575	27,247
出售附屬公司的收益(附註27)	(31,378)	—
租賃修改之收益	(12,987)	—
收購附屬公司的其他虧損	—	1,585
視作出售一間附屬公司的收益	(85,191)	—
出售聯營公司的收益	—	(540)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動 (附註27)	(47,232)	(62,061)
完工待售物業撤減撥備增加(附註28)	11,747	1,855
出售合營企業的收益	(1,851)	—
辦公及公寓平台下的投資物業貶值／(增值)	21,474	(388,051)
其他平台下的投資物業公允價值收益	(96,022)	(54,708)
分佔合營企業業績(附註10)	(170,409)	47,324
分佔聯營公司業績(附註11)	(172,148)	(172,387)
外匯虧損(附註29)	57,731	188,965
關於本集團向合營企業銷售之未變現利潤(附註10)	—	4,092
向合營企業貸款的利息收入(附註26)	(13,022)	(21,074)
收購寧波朴宏股份產生的收益	(90,428)	—
融資成本(附註29)	469,256	148,685
財務收入(附註29)	(261,507)	(53,343)
股份獎勵計劃(附註33)	10,358	4,207
購股權計劃(附註33)	3,181	—
衍生金融工具公允價值變動(附註27)	34,020	—
出售投資物業的收益(附註27)	(14,373)	(166,670)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的投資收入 (附註27)	(14,983)	(13,816)
營運資金變動		
— 有關經營活動的受限制現金	(265,062)	(47,926)
— 租賃土地預付款項	(669,650)	911,176
— 完工待售或在建銷售物業(不包括資本化利息)	5,166,737	(250,451)
— 貿易及其他應收款項和預付款項	265,326	(403,247)
— 預售物業預收款項	(1,227,817)	(5,307,615)
— 貿易及其他應付款項	(2,002,466)	2,864,899
— 應收合營企業及聯營公司款項(增加)／減少	(71,184)	700,893
— 應付關聯方款項增加	641,422	1,080,149
經營業務所得現金淨額	3,614,168	1,093,391

36 合併現金流量表附註（續）

(b) 重大非現金交易：

截至2019年12月31日止年度，本集團一間附屬公司向其非控股權益宣派股息人民幣121,870,000元。該等應付股息乃透過扣除於截至2019年12月31日止年度應收附屬公司非控股權益的款項結算。

(c) 出售物業、廠房及設備的所得款項：

合併現金流量表內出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
賬面淨值（附註7）	715	1,659
出售物業、廠房及設備的（虧損）／收益（附註27）	(219)	430
出售物業、廠房及設備所得款項	496	2,089

(d) 淨債務的對賬

本節載列各呈報期間淨債務及淨債務變動的分析。

淨債務

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借款	19,005,311	18,700,763
租賃負債	168,977	—
應付關聯方款項	1,272,736	1,357,500
應付附屬公司非控股權益款項	896,011	377,894
	21,343,035	20,436,157

36 合併現金流量表附註(續)

(d) 淨債務的對賬(續)

淨債務(續)

	融資活動負債				
	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	應付附屬 公司非控股 權益款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日的結餘	18,700,763	-	1,357,500	377,894	20,436,157
會計政策調整變動(附註3)	-	182,486	-	-	182,486
於2019年1月1日的經重列結餘	18,700,763	182,486	1,357,500	377,894	20,618,643
現金流量淨額	403,254	(23,366)	(84,764)	518,117	813,241
外匯變動	214,696	-	-	-	214,696
其他非現金變動	(313,402)	9,857	-	-	(303,545)
於2019年12月31日的結餘	19,005,311	168,977	1,272,736	896,011	21,343,035

	融資活動負債				
	借款 人民幣千元	融資租賃 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	應付附屬 公司非控股 權益款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日的結餘	14,114,763	4,251	2,201,500	635,839	16,956,353
現金流量淨額	4,084,744	-	(599,000)	(257,945)	3,227,799
收購附屬公司	110,000	-	(245,000)	-	(135,000)
外匯變動	361,859	-	-	-	361,859
其他非現金變動	29,397	(4,251)	-	-	25,146
於2018年12月31日的結餘	18,700,763	-	1,357,500	377,894	20,436,157

37 承擔

(a) 物業開發支出承擔

於各個結算日已承擔但尚未產生的物業開發支出如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
土地使用權	1,164,900	—
其他物業開發支出	1,754,489	2,490,684
	2,919,389	2,490,684

(b) 投資承擔

於2019年及2018年12月31日，投資承擔如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資承擔	18,190	22,500
若干已竣工物業銷售的出售權承擔	—	284,760
	18,190	307,260

(c) 經營租賃租金應收款

於2019年及2018年12月31日，有關若干樓宇的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租金應收款總額乃於以下期間可予收回：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	147,693	88,775
一至五年	313,772	292,023
五年以上	205,596	228,706
	667,061	609,504

38 財務擔保及或然負債

(a) 有關按揭融資的擔保

於各結算日，本集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保	4,363,078	3,862,016

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列較早者終止：(i)房地產所有權證過戶予買家；或(ii)購房者清償按揭貸款。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收相關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起計。董事認為買家拖欠付款的可能性甚微。因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

(b) 向合營企業及聯營公司提供的擔保

於2019年12月31日，本集團為其合營企業及聯營公司的銀行借款總額人民幣1,484,000,000元（2018年12月31日：人民幣930,450,000元）提供擔保。

39 不導致控制權變動的附屬公司權益變動

收購附屬公司額外權益

於2019年，本集團自相關非控股權益收購若干附屬公司的額外股權，總現金對價為人民幣980,830,000元（2018年：人民幣212,277,000元）。超過非控股權益賬面值人民幣956,124,000元的款項合共人民幣24,706,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。

於2019年及2018年，有關附屬公司額外權益的主要收購事項如下：

- (a) 於2019年4月，本集團收購其附屬公司上海驍意投資有限公司的額外15%股權，對價為人民幣15,000元。超出非控股權益賬面值人民幣3,179,000元的款項人民幣3,164,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。
- (b) 於2019年7月，本集團透過收購上海佳燦投資有限公司的全部股權收購其附屬公司杭州景航置業有限公司的額外49%股權，對價為人民幣65,213,000元。低於非控股權益賬面值人民幣72,880,000元的款項人民幣7,667,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。
- (c) 於2019年8月，本集團收購其附屬公司上海驍品投資有限公司的額外30%股權，對價為人民幣201,000,000元。超過非控股權益賬面值人民幣164,532,000元的款項人民幣36,468,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。
- (d) 於2019年12月，本集團收購其附屬公司太倉璟睿諮詢管理有限公司的額外70%股權（包括非控股權益賬面值人民幣700,000,000元），對價為人民幣700,000,000元。
- (e) 於2018年1月及7月，本集團分別收購其附屬公司重慶景騰置業發展有限公司的合共額外18.77%及30.23%股權，總對價為人民幣95,777,000元。超出非控股權益賬面值人民幣71,894,000元的款項人民幣23,883,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。
- (f) 於2018年4月，本集團收購其附屬公司寧波驍勇投資有限公司的額外16%股權，對價為人民幣16,000,000元。超出非控股權益賬面值人民幣15,734,000元的款項人民幣266,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。
- (g) 於2018年8月，本集團以零對價收購一間附屬公司45%的額外股權。超出非控股權益賬面值的款項人民幣1,466,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。
- (h) 於2018年7月，本集團以對價人民幣100,500,000元收購附屬公司蘇州優特投資中心（有限合夥）（「蘇州優特」）的股權。該款項人民幣17,098,000元減非控股權益賬面值人民幣117,598,000元後的金額已在本公司權益持有人應佔權益中確認。

39 不導致控制權變動的附屬公司權益變動

下表概述已收購非控股權益賬面值、需向非控股權益支付的對價及於收購日期於該等附屬公司權益內確認的已付對價超出部分。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
需向非控股權益支付的對價	(980,830)	(212,277)
所收購非控股權益的賬面值	956,124	203,760
於權益內確認的已付對價超出部分	24,706	8,517

不導致失去控制權的視作附屬公司權益出售

於2019年，若干第三方向若干附屬公司注資人民幣281,129,000元，此實際攤薄了本集團於該等附屬公司的權益。本集團確認非控股權益增加人民幣282,012,000元，以及本公司權益持有人應佔權益增加人民幣883,000元。

於2019年內，並無產生控制虧損的主要視作附屬公司權益出售如下：

- (i) 於2019年7月，根據若干協議，天津鐸景置業有限公司（「天津鐸景」）向本集團全資擁有附屬公司天津瑞駿商業管理有限公司（「天津瑞駿」）注資人民幣165,130,000元，此實際攤薄了本集團於天津瑞駿的權益。該等交易後，天津鐸景及本集團分別擁有天津瑞駿的49%及51%股權，而本集團對天津瑞駿仍然擁有控制權。本集團確認非控股權益增加人民幣165,129,000元，以及本公司權益持有人應佔權益減少人民幣1,000元。天津瑞駿擁有一間全資附屬公司，即天津瑞駿開發。
- (j) 於2019年8月，根據若干協議，上海國際信託有限公司（「上海信託」）上海上信坤樸投資管理有限公司（「上信坤樸」）向本集團全資擁有附屬公司寧波梅山保稅港區優渝投資中心（有限合夥）（「梅山優渝」）分別注資人民幣101,444,000元及人民幣1,195,000元，此實際攤薄了本集團於梅山優渝的權益。該等交易後，上海信託、上信坤樸及本集團分別擁有梅山優渝的65.47%、0.77%及33.76%股權，而本集團對梅山優渝仍然擁有控制權。本集團確認非控股權益增加人民幣102,635,000元，以及本公司權益持有人應佔權益減少人民幣4,000元。梅山優渝擁有一間附屬公司，即寧波景心置業有限公司。
- (k) 於2019年，若干僱員通過本集團與僱員成立的若干有限合夥企業向若干附屬公司注資人民幣13,360,000元，此實際攤薄了本集團於該等附屬公司的權益。
- (l) 於2018年1月，根據若干協議，南京洛德德寧房地產投資合夥企業（有限合夥）（「南京洛德德寧」）及江蘇洛德德寧投資基金管理有限公司（「江蘇洛德」）向本集團非全資擁有附屬公司蘇州優特注資人民幣75,375,000元，此實際攤薄了本集團於蘇州優特的權益。該交易後，南京洛德德寧及江蘇洛德以及本集團分別擁有蘇州優特的0.25%、49.63%及50.12%股權，而本集團對蘇州優特仍然擁有控制權。本集團確認非控股權益增加人民幣80,153,000元，以及本公司權益持有人應佔權益減少人民幣4,778,000元。

39 不導致控制權變動的附屬公司權益變動(續)

不導致失去控制權的視作附屬公司權益出售(續)

(m) 於2018年7月，根據若干協議，山東信託向本集團非全資擁有附屬公司杭州景祺企業管理諮詢有限公司(「杭州景祺」)注資人民幣132,000,000元，此實際攤薄了本集團於杭州景祺的權益。該交易後，山東信託擁有杭州景祺的40%股權，而本集團對杭州景祺仍擁有控制權。本集團確認非控股權益增加人民幣132,004,000元，以及本公司權益持有人應佔權益減少人民幣4,000元。

下表概述已出售非控股權益賬面值、已收非控股權益的對價及於視作出售日期於該等附屬公司權益內確認的出售虧損。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已出售非控股權益賬面值	(282,012)	(270,197)
已收非控股權益的對價	281,129	259,667
於權益內確認的出售虧損	883	10,530

於截至2019年及2018年12月31日止年度，與非控股權益進行的所有上述交易對本公司擁有人應佔權益的合計影響：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於權益內確認的已付對價超出部分	(24,706)	(8,517)
就本公司權益持有人應佔權益於權益內確認的出售虧損	(883)	(10,530)
向非控股權益簽出認沽期權(附註21)	-	59,024
非控股權益交易對本公司權益持有人應佔權益的淨影響	(25,589)	39,977

40 業務合併及資產收購

2019年資產收購

- (a) 於2019年1月，本集團與三名第三方訂立購買協議，據此，第三方向本集團轉讓上海悅瑕企業管理有限責任公司（「上海悅瑕」）的合共100%股權，總對價為人民幣2,555,000元。該交易被視為於2019年10月完成的資產收購。

- (b) 本集團及杭州順光分別持有合資公司杭州銷穎（一家位於杭州的物業項目公司）的50%及50%股權。

於2019年11月，本集團與杭州順光訂立股東決議，據此，杭州順光其後就杭州銷穎的經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致。自此，本公司董事認為本集團對杭州銷穎擁有實際控制權，而杭州銷穎成為本集團的非全資附屬公司。該交易被視為資產收購。

- (c) 於2019年12月，本集團與第三方訂立購買協議，據此，第三方向本集團轉讓上海隼譽房地產開發有限公司的51%股權，總對價為人民幣25,727,000元。該交易被視為於2019年12月完成的資產收購。

2018年業務合併

- (d) 於2018年4月28日，本集團收購浙江國都物業管理發展有限公司的100%股權並獲得其控制權，對價為人民幣11,120,000元。

2018年資產收購

- (e) 於2018年1月，本集團與第三方訂立購買協議，據此，第三方向本集團轉讓北京程遠的100%股權，總對價為人民幣269,000,000元。該交易被視為於2018年2月完成的資產收購。
- (f) 於2018年3月，本集團與當時聯營公司訂立購買協議，據此，該當時聯營公司向本集團轉讓中關信苑企業管理有限公司及中關雅苑的100%股權，總對價為人民幣213,154,000元。該交易被視為於2018年5月完成的資產收購。
- (g) 於2018年4月，本集團與第三方訂立購買協議，據此，第三方向本集團轉讓中法文產置業（武漢）有限公司的100%股權，總對價為人民幣239,530,000元。該交易被視為於2018年5月完成的資產收購。
- (h) 於2018年4月，本集團與第三方訂立購買協議，據此，第三方向本集團轉讓台州正黃的100%股權，總對價為人民幣339,709,000元。該交易被視為於2018年5月完成的資產收購。

40 業務合併及資產收購(續)

2018年資產收購(續)

- (i) 於2018年6月，本集團全資附屬公司景瑞地產與合營企業合夥人山東省信託訂立股份購買協議，據此，景瑞地產收購本集團合營企業上海瑞策（直接持有位於中國浙江省的物業項目公司杭州景程）的49%股權，對價為人民幣199,000,000元。

股份購買協議於2018年6月29日完成，杭州景程自此成為本集團的全資附屬公司。

- (j) 於2018年5月，本集團與第三方訂立購買協議，據此，第三方向本集團轉讓新華文化大廈的100%股權，總對價為人民幣241,370,000元。交易被視為於2018年7月完成的資產收購。
- (k) 於2018年8月，本集團與第三方訂立購買協議，據此，第三方向本集團轉讓銀橋公寓的100%股權，總對價為人民幣228,999,000元。交易被視為於2018年9月完成的資產收購。
- (l) 於2018年5月，本集團與第三方訂立購買協議，據此，第三方向本集團轉讓中山大樓的100%股權，總對價為人民幣79,300,000元。交易被視為於2018年9月完成的資產收購。

41 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱／姓名	與本集團的關係
上海居畔	前合營企業
寧波海畔居公寓管理有限公司(「寧波海畔居」)	前合營企業的附屬公司
寧波佳穆	聯營公司
寧波景航置業有限公司(「寧波景航」)	聯營公司的附屬公司
南京裕寧	聯營公司
寧波榮安教育	聯營公司
寧波康華置業有限公司(「寧波康華」)	聯營公司的附屬公司
天津瑞悅	於2019年7月前的合營公司(i)
杭州銷穎	於2019年11月前的合營公司(ii)
常熟志誠	合營企業
天津遠銘	合營企業
杭州臻祿	聯營公司
杭州綠城桂溪房地產開發有限公司(「綠城桂溪」)	聯營公司的附屬公司
蘇州領瑞	合營企業
蘇州程瑞	合營企業
金秋發展	聯營公司
南京彩程	合營企業
寧波景豐	聯營公司
天津欣碧	前合營企業
天津錦園房地產開發有限公司(「天津錦園」)	前合營企業的附屬公司
天津駿友	合營企業
天津新友置業有限公司(「天津新友」)	合營企業的附屬公司
常熟輝煌	聯營公司
南京善盛	合營企業
常熟駿淳	合營企業
常熟市江南中盈房地產置業有限責任公司 (「江南中盈」)	合營企業的附屬公司
常熟市江南國泰房地產置業有限責任公司 (「江南國泰」)	合營企業的附屬公司
天津瑞輝	聯營公司(iii)
天津瑞輝房地產開發有限公司(「天津瑞輝開發」)	聯營公司的附屬公司(iii)
上海品宅	聯營公司(iv)
南京悅盛	聯營公司(v)
陽菱光輝	聯營公司(vi)
天津旭明	聯營公司
杭州景程	於2018年6月前的合營公司(vii)

41 關聯方交易（續）

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係（續）

名稱／姓名	與本集團的關係
天津和勝房地產開發有限公司（「天津和勝」）	聯營公司之全資附屬公司
寧波朴宏	合營企業
天津星華城置業有限公司（「天津星華城」）	合營企業
上海樸宏置業有限公司（「上海樸宏」）	合營企業之附屬公司
杭州越榮房地產開發有限公司（「杭州越榮」）	聯營公司之附屬公司
上海麥格靈企業管理有限公司（「上海麥格靈」）	合營企業之附屬公司
Beyond Wisdom Limited	閻浩全資擁有的公司
Decent King Limited	陳新戈全資擁有的公司
閻浩	主要股東、董事、聯席主席、首席執行官
陳新戈	主要股東、董事、聯席主席

附註：

- (i) 天津瑞悅自2019年7月起成為本集團的全資附屬公司（附註10）。
- (ii) 杭州銷穎自2019年11月起成為本集團的全資附屬公司（附註10）。
- (iii) 自2019年12月起，天津瑞輝及其全資附屬公司天津瑞輝開發成為本集團的聯營公司（附註11）。
- (iv) 自2019年8月起，上海品宅成為本集團的聯營公司（附註11）。
- (v) 自2019年7月起，南京悅盛成為本集團的聯營公司（附註11）。
- (vi) 自2019年7月起，陽菱光輝成為本集團的聯營公司（附註11）。
- (vii) 杭州景程自2018年6月起成為本集團的全資附屬公司（附註10）。

41 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方的交易

本集團已進行以下關聯方交易：

		截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
(i)	向關聯方提供臨時資金／(關聯方歸還臨時資金)		
	— 南京裕寧	(14,689)	(238,000)
	— 寧波榮安教育	—	(17,960)
	— 寧波景豐	798	(466,000)
	— 南京彩程	861,647	25,375
	— 蘇州程瑞	—	62,900
	— 天津欣碧	—	50,317
	— 天津錦園	—	800
	— 天津駿友	40,817	44,613
	— 天津新友	(330)	330
	— 常熟輝煌	(39,805)	39,805
	— 常熟駿淳	14,108	303,534
	— 天津瑞悅	—	713,373
	— 南京悅盛	1,543	—
	— 寧波朴宏	(17,086)	—
	— 天津瑞輝	2	—
		847,005	519,087
(ii)	關聯方的貸款		
	— 陳新戈(附註)	—	50,000

附註：截至2018年12月31日止年度，本集團收取關聯方的免息及無抵押貸款。貸款已於2018年12月31日前悉數償還。

(iii)	向關聯方提供貸款		
	— 南京善盛	—	61,350
	— 天津瑞輝開發	13,183	—
	— 天津旭明	93,510	—
		106,693	61,350

41 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方的交易（續）

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
(iv) 向關聯方（歸還）臨時資金／從關聯方收回臨時資金		
— 寧波康華	—	(599,000)
— 寧波佳穆	100,000	187,000
— 杭州銷穎	—	87,696
— 常熟志誠	(16,000)	(7,250)
— 蘇州領瑞	(7,500)	17,000
— 蘇州程瑞	16,342	77,000
— 南京彩程	776,884	775,445
— 寧波榮安教育	—	13,790
— 上海居畔	—	20
— 綠城桂溪	10,500	42,000
— 天津星華城	—	16,000
— 江南中盈	46,209	12,017
— 江南國泰	38,280	28,653
— 天津新友	15,345	—
— 寧波景豐	135,000	—
— 南京裕寧	27,250	—
— 常熟輝煌	399,026	—
— 南京善盛	47,908	—
— 天津和勝	82,500	—
— 寧波朴宏	9,241	—
— 杭州越榮	24,863	—
	1,705,848	650,371

41 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

		截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
(v)	從關聯方收回股東貸款		
	— 杭州臻祿	—	70
	— 綠城桂溪	—	28,000
	— 杭州銷穎	—	93,134
	— 金秋發展	—	173,574
	— 天津瑞悅	624,892	—
	— 南京善盛	61,350	—
	— 陽菱光輝	79,946	—
		766,188	294,778
(vi)	本集團代墊的關聯方開支		
	— 寧波景航	962	2
	— 寧波景豐	6	1,106
	— 常熟輝煌	254	624
	— 杭州銷穎	1,125	1,158
	— 蘇州程瑞	1,731	—
	— 天津和勝	5,086	—
	— 上海麥格靈	1,688	—
	— 陽菱光輝	8,255	—
		19,107	2,890

41 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方的交易（續）

		截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
(vii)	向關聯方提供物業管理服務		
	— 杭州景程	—	681
	— 寧波海畔居	—	643
	— 常熟輝煌	1,223	—
		1,223	1,324
(viii)	向關聯方收取的利息收入		
	— 天津瑞悅	13,022	16,865
	— 南京善盛	10,005	4,209
	— 陽菱光輝	9,901	—
	— 天津遠銘	4,233	—
	— 上海品宅	791	—
		37,952	21,074
(ix)	向關聯方提供諮詢服務		
	— 寧波景航	—	8,328
	— 寧波景豐	3,774	8,300
	— 天津星華城	—	10,876
	— 南京善盛	6,643	—
	— 蘇州程瑞	1,717	—
	— 江南國泰	2,566	—
	— 江南中盈	1,775	—
	— 常熟志誠	802	—
		17,277	27,504
(x)	關聯方Beyond Wisdom Limited認購的優先票據		
	— 折現本金額（附註20）	—	155,687
	— 全額資本化利息	8,739	7,445
		8,739	163,132

41 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

		截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
(xi)	向合營企業及聯營公司提供的擔保 (附註38)		
	— 常熟志誠	31,000	112,500
	— 南京彩程	344,000	120,000
	— 常熟駿淳	627,000	627,000
	— 蘇州程瑞	—	31,200
	— 蘇州領瑞	—	19,750
	— 天津欣碧	—	20,000
	— 天津和勝	90,000	—
	— 陽菱光輝	392,000	—
		1,484,000	930,450

(c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括董事（執行及非執行）、首席財務官、副總裁、錯瑞辦公總監、悅樺公寓總監、合福資本總監及董事會秘書。就僱員服務已付或應付予主要管理層的酬金列示如下：

		截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
	薪金及其他短期僱員福利	17,597	18,674
	股份獎勵計劃	4,953	41
	購股權	1,312	—
	離職後福利	420	495
		24,282	19,210

41 關聯方交易(續)

(d) 關聯方結餘

		於12月31日	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
(i)	應收關聯方款項(附註16)		
	— 上海居畔	—	1,500
	— 寧波海畔居	—	853
	— 寧波景航	9,789	10,018
	— 杭州銷穎	—	1,125
	— 南京裕寧	—	14,689
	— 天津遠銘(附註(1))	145,729	141,496
	— 南京彩程	1,427,085	565,438
	— 寧波景豐	7,111	34,940
	— 蘇州程瑞	64,720	62,900
	— 天津欣碧	—	50,317
	— 天津錦園	—	800
	— 天津駿友	85,430	44,613
	— 天津新友	—	330
	— 天津瑞悅	—	731,251
	— 常熟輝煌	356	40,060
	— 常熟駿淳	317,642	303,534
	— 南京善盛(附註(2))	—	69,427
	— 江南國泰	—	682
	— 天津旭明(附註(3))	93,510	—
	— 寧波朴宏	8,698	—
	— 陽菱光輝(附註(4))	142,941	—
	— 上海麥格靈	1,688	—
	— 天津和勝	2,710	—
	— 天津瑞輝	2	—
	— 天津瑞輝開發(附註(5))	13,183	—
	— 南京悅盛	1,543	—
	— 上海品宅(附註(6))	24,083	—
		2,346,220	2,073,973

附註：

- (1) 於2019年12月31日的結餘包括應收天津遠銘的款項人民幣141,496,000元(2018年12月31日：人民幣141,496,000元)，即授予天津遠銘的股東貸款的未償還本金。股東貸款的年利率為9%及未擔保。
- (2) 於2018年12月31日，應收南京善盛的結餘人民幣69,427,000元指授予南京善盛的股東貸款的未償還本金人民幣61,350,000元及應收利息結餘人民幣8,077,000元，於截至2019年12月31日止年度由南京善盛悉數支付予本集團。股東貸款的年利率為9%及未擔保。
- (3) 於2019年12月31日，應收天津旭明的結餘人民幣93,510,000元(2018年12月31日：無)指授予天津旭明的股東貸款的未償還本金人民幣93,510,000元。股東貸款的年利率為12%及未擔保。
- (4) 於2019年12月31日的結餘包括應收陽菱光輝的款項金額人民幣136,220,000元(2018年12月31日：無)指授予陽菱光輝的股東貸款的未償還本金及應收利息。股東貸款的年利率為10%及未擔保。

41 關聯方交易（續）

(d) 關聯方結餘（續）

附註：（續）

- (5) 於2019年12月31日，應收天津瑞輝開發的結餘人民幣13,183,000元（2018年12月31日：無）指授予天津瑞輝開發的股東貸款的未償還本金人民幣13,183,000元。股東貸款的年利率為4.75%及未擔保。
- (6) 於2019年12月31日，應收上海品宅的結餘人民幣24,083,000元（2018年12月31日：無）指授予上海品宅的股東貸款的未償還本金及應收利息。股東貸款的年利率為10%及未擔保。

		截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
(ii)	應付關聯方款項（附註22）		
	— 寧波佳穆	231,008	131,008
	— 寧波景航	13	9
	— 杭州銷穎	—	268,170
	— 常熟志誠	6,041	22,041
	— 蘇州領瑞	15,763	23,263
	— 蘇州程瑞	96,584	114,978
	— 南京彩程	2,909,829	2,132,945
	— 寧波榮安教育	31,750	31,750
	— 綠城桂溪	52,500	42,000
	— 天津星華城	16,000	4,471
	— 上海居畔	—	20
	— 江南中盈	58,226	12,017
	— 江南國泰	66,933	28,653
	— 南京裕寧	27,250	—
	— 寧波景豐	135,000	—
	— 天津新友	15,345	—
	— 常熟輝煌	399,026	—
	— 南京善盛	47,908	—
	— 寧波朴宏	9,241	—
	— 上海品宅	3,851	—
	— 杭州越榮	24,863	—
	— 天津和勝	82,500	—
		4,229,631	2,811,325

附註：

該等應付關聯方餘額指關聯方的臨時資金。

除上文所披露的該等結餘外，向關聯方提供的其他資金或來自關聯方的其他資金均為未擔保、免息及須於要求時償還。

42 主要附屬公司詳情

本集團於2019年及2018年12月31日的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日佔股權的 百分比		主要業務
				2019年	2018年	
於中國成立的附屬公司						
景瑞地產（集團）有限公司（「景瑞地產」）	1993年9月8日	1,621,079	1,621,079	100%	100%	物業土地投資控股
太倉景瑞置業有限公司	2007年12月25日	500,600	500,600	100%	100%	物業開發
寧波景瑞置業有限公司	2013年2月20日	620,000	620,000	100%	100%	物業開發
權益城市設施開發（天津）有限公司(b)	2007年6月25日	71,600美元	71,600美元	100%	100%	城市基礎設施開發
天津億安城市設施開發有限公司(b)	2007年8月15日	533,325	533,325	100%	100%	城市基礎設施開發
上海佳冠投資有限公司	2013年7月10日	30,500	30,500	100%	100%	投資控股
亮珀有限公司	2013年10月30日	10,000港元	-	100%	100%	投資控股
蘇州景隆置業有限公司	2013年10月10日	615,000	615,000	100%	100%	物業開發
無錫景瑞置業有限公司	2014年2月20日	74,000美元	74,000美元	100%	100%	物業開發
上海驍品投資有限公司（「上海驍品」）（附註39(c)）	2014年5月4日	500,000	500,000	100%	70%	投資控股
杭州景璽置業有限公司	2014年9月11日	1,105,000	1,105,000	100%	100%	物業開發
寧波景越置業有限公司	2015年3月13日	495,880港元	495,880港元	100%	100%	物業開發
上海驍意投資有限公司（「上海驍意」）（附註39(a)）、(f)	2014年5月13日	100	100	65%	50%	投資控股
蘇州璟輝置業有限公司	2016年4月14日	600,000	600,000	100%	70%	物業開發
武漢瑞驍房地產投資有限公司（「武漢瑞驍」）	2017年3月17日	1,003,000	1,003,000	100%	100%	投資控股
武漢瑞乾商務諮詢有限公司（「武漢瑞乾」）	2017年12月12日	1,000,000	1,000,000	60%	60%	物業管理
南京景銳企業管理有限公司	2016年10月12日	1,053	53	100%	100%	投資控股

42 主要附屬公司詳情（續）

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日佔股權的 百分比		主要業務
				2019年	2018年	
於中國成立的附屬公司						
太倉環睿諮詢有限公司(附註39(d))	2017年4月1日	1,000,000	1,000,000	100%	30%	投資控股
上海樂冉商務諮詢有限公司(「上海樂冉」)(i)	2018年12月17日	1,000,000	1,000,000	30%	30%	投資控股
上海晷翠信息諮詢有限公司(「上海晷翠」)(i)	2018年12月17日	1,000,000	1,000,000	30%	30%	投資控股
上海景瑞物業管理有限公司	1996年12月31日	30,000	30,000	100%	100%	物業管理
上海立臣建築裝飾工程有限公司	2011年11月4日	500,000	500,000	100%	100%	建築裝飾工程
上海景瑞投資有限公司	2003年7月22日	100,000	100,000	100%	100%	投資控股
太倉景尚置業有限公司(「太倉景尚」)	2010年1月6日	150,000	150,000	70%	70%	物業開發
常州景申置業有限公司	2006年4月14日	80,000	80,000	100%	100%	物業開發
常州景尚置業有限公司	2011年2月23日	620,000	620,000	100%	100%	物業開發
泰州景瑞置業有限公司	2009年11月17日	205,000	205,000	100%	100%	物業開發
南通景瑞置業有限公司(「南通景瑞」)(附註10(i))	2010年1月26日	210,520	210,520	100%	100%	物業開發
湖州景瑞置業有限公司	2007年8月20日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
湖州景尚置業有限公司	2011年5月12日	51,000	51,000	100%	100%	物業開發
舟山景瑞置業有限公司	2006年2月16日	50,000	50,000	100%	100%	物業開發
舟山景尚置業有限公司	2010年8月17日	200,000	200,000	100%	100%	物業開發

42 主要附屬公司詳情（續）

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日佔股權的 百分比		主要業務
				2019年	2018年	
於中國成立的附屬公司						
紹興景瑞置業有限公司	2011年6月27日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
紹興景祥置業有限公司	2012年1月17日	5,000	5,000	100%	100%	物業開發
紹興景康置業有限公司	2012年1月17日	5,000	5,000	100%	100%	物業開發
紹興景湖置業有限公司	2013年1月25日	5,000	5,000	100%	100%	物業開發
上海華江建設發展有限公司	2002年8月16日	10,000	10,000	67.5%	67.5%	物業開發
上海景尚置業有限公司	2008年4月8日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
上海景祥置業有限公司	2004年4月9日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
上海麗景房地產開發有限公司	2000年10月18日	10,000	10,000	100%	100%	物業開發
上海景秀置業發展有限公司	2001年7月13日	70,599	70,599	100%	100%	物業開發
天津景尚置業投資有限公司	2007年8月14日	30,000	30,000	100%	100%	物業開發
重慶景康實業有限公司（「重慶景康」）	2005年7月20日	10,000	10,000	100%	100%	物業開發
重慶景尚置業有限公司	2012年12月6日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
重慶景騰置業有限公司（「重慶景騰」）（附註39(e)）	2015年6月19日	150,000	150,000	100%	100%	物業開發
杭州景越置業有限公司	2013年3月1日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
揚州景瑞置業有限公司	2013年4月8日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
海南景中投資管理有限公司	2013年5月14日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理及投資控股

42 主要附屬公司詳情（續）

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日佔股權的 百分比		主要業務
				2019年	2018年	
於中國成立的附屬公司						
海南景尚商業管理有限公司	2013年4月17日	2,000美元	2,000美元	100%	100%	物業管理及投資控股
諸暨景瑞置業有限公司	2013年6月19日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
南通景尚置業有限公司	2013年7月2日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
杭州景航置業有限公司（「杭州景航」）（附註39(b)）	2013年8月14日	100,000	100,000	100%	51%	物業開發
上海鳳翔房地產開發有限公司	1998年6月23日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
太倉德潤投資發展有限公司	2013年8月14日	247,000	247,000	100%	100%	物業開發
杭州景恒置業有限公司	2014年2月18日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
紹興景明置業有限公司（「紹興景明」）	2014年1月22日	5,000	5,000	51%	51%	物業開發
台州景瑞置業有限公司	2014年1月23日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海景月置業有限公司	2015年4月8日	80,608	80,608	100%	100%	物業開發
上海合福投資管理有限公司	2015年10月16日	100,000	100,000	100%	100%	投資控股
上海上璞股權投資基金管理中心（有限合夥）	2015年7月23日	192,030	192,030	100%	100%	投資控股
寧波港程商貿有限公司(d)	2014年2月28日	50,000	50,000	50%	50%	物業開發
蘇州艾力得貿易有限公司（「蘇州艾力得」）(d)	2015年1月8日	50,000	50,000	50%	50%	硬件及建築材料

42 主要附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日佔股權的		主要業務
				百分比		
				2019年	2018年	
於中國成立的附屬公司						
寧波海港城商業管理有限公司(d)	2014年4月23日	50	50	50%	50%	投資控股
蘇州璟瑞置業有限公司	2016年2月22日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
杭州景程置業有限公司(「杭州景程」) (附註10(h))、(附註40(i))	2017年11月6日	5,000	5,000	100%	100%	物業開發
杭州嘉恒房地產開發有限公司	2011年10月26日	5,000	5,000	100%	100%	物業開發
天津天瑞投資發展有限公司	2011年10月14日	30,000	30,000	70%	70%	物業開發
南京景騰置業有限公司	2016年5月13日	51,100	51,100	100%	100%	物業開發
寧波景申置業有限公司	2016年5月31日	30,000	30,000	65%	50%	物業開發
蘇州合嵐投資合夥企業(有限合夥)	2016年7月20日	500,010	104,000	100%	100%	投資控股
上海韜永物業管理有限公司	2011年1月17日	610,000	610,000	100%	100%	物業開發
寧波景鈞置業有限公司(「寧波景鈞」)(附註23)、(c)	2016年10月21日	200,000	100,000	44%	44%	物業開發
寧波驍勇投資有限公司(「寧波驍勇」)(附註39(f))、(c)	2016年10月19日	200,000	100,000	44%	44%	投資控股
武漢衍琢裝飾工程有限公司(「武漢衍琢」)(h)	2018年6月27日	20,000	20,000	40%	40%	物業開發
上海瑞微投資有限公司	2013年2月16日	11,000	11,000	99%	99%	投資控股
上海瑞賓投資有限公司	2013年4月16日	11,000	11,000	99%	99%	投資控股
上海驍澤投資有限公司(「上海驍澤」)	2014年5月7日	100,000	100,000	70%	70%	投資控股
上海鄰加生活企業發展股份有限公司	2015年12月23日	30,000	30,000	100%	100%	物業管理
寧波翔竣投資有限公司(「寧波翔竣」)	2016年10月19日	400,000	400,000	51%	51%	投資控股

42 主要附屬公司詳情（續）

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日佔股權的 百分比		主要業務
				2019年	2018年	
於中國成立的附屬公司						
寧波景璽置業有限公司	2016年9月29日	5,000	5,000	100%	100%	物業開發
寧波景煌置業有限公司	2016年10月21日	400,000	400,000	51%	51%	物業開發
太倉璟譽諮詢管理有限公司	2017年4月1日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
太倉璟瑕諮詢管理有限公司	2017年4月1日	100	100	100%	100%	投資控股
北京景秀商業管理中心	2017年1月12日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股
寧波梅山保稅港區優鉞資產管理有限公司	2017年2月23日	100,000	30,000	100%	100%	投資控股
南京景晟置業有限公司	2017年4月18日	10,000	–	100%	100%	物業開發
南京景坤置業有限公司	2017年4月27日	5,000	–	100%	100%	物業開發
蘇州優特投資中心（有限合夥）（「蘇州優特」） （附註39(h)、(l)）	2017年5月12日	201,500	–	100%	100%	投資控股
寧波景通置業有限公司	2017年5月23日	200,000	200,000	100%	100%	物業開發
上海瑞越酒店管理有限公司	2017年3月16日	100,000	40,000	100%	100%	物業管理
南京乾程置業有限公司	2017年6月6日	230,000	230,000	100%	100%	物業開發
上海中信房地產有限公司（「上海中信」）(a)	1992年10月20日	10,800	10,800	100%	100%	物業管理
北京中關信苑企業管理有限公司（「中關信苑」） （附註40(f)）	2017年3月8日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理

42 主要附屬公司詳情（續）

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日佔股權的 百分比		主要業務
				2019年	2018年	
於中國成立的附屬公司						
上海浩沛置業有限公司	2017年10月30日	10,000	10,000	100%	100%	物業開發
上海滬泰房地產發展有限公司	1992年11月16日	79,475	79,475	100%	100%	物業管理
上海兆量廣告有限公司	2008年1月7日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理
武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司（「武漢嘉園」）(e)	2016年11月23日	60,000	60,000	40%	40%	物業開發
杭州瑞夢酒店管理有限公司	2017年12月27日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理
北京中關雅苑企業管理有限公司（「中關雅苑」） （附註40(f)）	2017年3月9日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理
武漢瑞允房地產開發有限責任公司	2018年3月23日	10,000	10,000	60%	60%	物業開發
中法文產置業（武漢）有限公司（「中法文產」） （附註40(g)）	2017年6月15日	55,000	55,000	60%	60%	物業開發
天津瑞華房地產開發有限責任公司（「天津瑞華」）(a)	2018年2月14日	30,000	30,000	100%	100%	物業開發
天津瑞盛房地產開發有限責任公司（「天津瑞盛」）(a)	2018年3月7日	30,000	30,000	100%	100%	物業開發
北京程遠置業有限公司	2017年9月26日	100,000	100,000	—	100%	物業開發
台州市正黃置業有限公司（「台州正黃」）（附註40(h)）	2017年9月25日	10,000	10,000	100%	100%	物業開發
杭州景祺企業管理諮詢有限公司（「杭州景祺」） （附註39(m)）、(j)	2018年5月17日	330,000	330,000	60%	60%	投資控股
杭州景勝置業有限公司（「杭州景勝」）(j)	2018年5月17日	330,000	330,000	60%	60%	物業開發
上海山鼎物業管理有限公司	2017年11月7日	1,000	1,000	100%	100%	物業管理
上海申實置業有限公司	2017年4月28日	10,000	—	100%	100%	物業管理

42 主要附屬公司詳情（續）

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日佔股權的 百分比		主要業務
				2019年	2018年	
於中國成立的附屬公司						
上海鎔康企業管理有限公司	2018年3月29日	200,000	–	100%	100%	投資控股
天津瑞駿房地產開發有限責任公司（「天津瑞駿開發」） （附註39(i)）	2019年6月13日	337,000	337,000	51%	–	物業開發
寧波景心置業有限公司（附註39(j)）	2019年6月12日	1,222,320	1,092,655	33.76%	–	物業開發
武漢瑞毅弘發房地產開發有限公司 （「武漢瑞毅弘發」）(k)	2019年7月22日	10,000	10,000	50%	–	物業開發
上海悅瑕企業管理有限責任公司（「上海悅瑕」） （附註40(a)）	2019年3月1日	10,000	–	100%	–	物業管理
杭州隼恒置業有限公司	2019年9月22日	350,000	50,000	51%	–	物業開發
杭州銷穎房地產開發有限公司（「杭州銷穎」） （附註40(b)）	2011年1月13日	30,000	30,000	50%	50%	物業開發
於香港註冊成立的附屬公司						
Jingrui HK Holdings Limited（「EI HK」）(b)	2007年6月25日	10美元	10美元	100%	100%	物業及投資控股
誠優有限公司	2013年2月5日	380,000港元	380,000港元	100%	100%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立的附屬公司						
Faithful Gem Limited	2013年9月18日	50,000美元	–	100%	100%	投資控股
Natural Apex Limited	2013年1月9日	50,000美元	50,000美元	100%	100%	投資控股

42 主要附屬公司詳情(續)

本附註中提及的中國公司的英文名稱，因為沒有註冊英文名稱，本公司管理層盡力翻譯該等公司的中文名稱。

- (a) 於2019年及2018年12月31日，本公司附屬公司的若干股權已就信託融資安排予以抵押（附註20）。詳情請參閱下表：

	於12月31日	
	2019年	2018年
天津瑞盛的股權百分比	100%	100%
天津瑞華的股權百分比	—	100%
上海瑞策的股權百分比	—	51%
上海申信的股權百分比	100%	—

- (b) 上述公司為投資控股公司，除持有景瑞地產20.3%股權外並無其他業務。該等公司於2013年4月由本集團就重組而收購。
- (c) 寧波驍勇由本集團、寧波維科置業有限公司及寧波開晟投資有限公司分別持有44%、29%及27%權益。本集團董事認為，儘管本集團合法持有寧波驍勇不足50%權益，但對寧波驍勇擁有實際控制權。此乃由於本集團為寧波驍勇、寧波維科置業有限公司及寧波開晟投資有限公司的主要股東，寧波維科置業有限公司及寧波開晟投資有限公司根據本集團與彼等各自訂立的協議於寧波驍勇的整個營運期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致，且過往並無發生其他股東組團共同行使其表決權。寧波驍勇擁有一間全資附屬公司，即寧波景鈞。
- (d) 蘇州艾力得由本集團及獨立第三方昆山海港投資諮詢有限公司分別擁有50%及50%權益。根據與昆山海港投資諮詢有限公司訂立的股東協議，昆山海港投資諮詢有限公司於蘇州艾力得整個營運期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致，故本集團董事認為本集團對蘇州艾力得擁有實際控制權。蘇州艾力得擁有三間全資附屬公司，即寧波港程商貿有限公司、寧波海港城商業管理有限公司及海港（香港）商業管理有限公司。
- (e) 武漢嘉園由本集團及獨立第三方分別擁有40%及60%權益。根據本集團與獨立第三方訂立的協議，該獨立第三方於武漢嘉園的整個營運期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致。本集團董事認為本集團對武漢嘉園擁有實際控制權。
- (f) 上海驍意由上海佳御、深圳平嘉及本集團分別擁有35%、15%及50%權益。根據與獨立第三方訂立的一致行動人士協議，上海佳御同意於上海驍意的整個營運期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致，故本集團董事認為本集團對上海驍意及其全資附屬公司寧波景申置業有限公司擁有實際控制權。

於2019年4月，本集團收購上海驍意的額外15%股權，對價為人民幣15,000元。

42 主要附屬公司詳情 (續)

- (g) 於2016年3月及8月，兩名第三方人士通過一系列注資及股權轉讓對本集團的附屬公司上海集宅實業有限公司(「上海集宅」)及上海品宅(該兩家公司均從事裝修設計業務)進行投資。有關投資實際將本集團於上海集宅及上海品宅的股權攤薄至34%，兩位第三方人士合計持有餘下的66%股權。然而，本集團仍控制上海品宅，因為本集團根據與三方訂立的協議批准所有決議案。

於2019年8月，獨立第三方於交易後向上海品宅注資人民幣12,500,000元，此舉令本集團失去對上海品宅的控制權，並將上海品宅入賬列作聯營公司(附註11)。

- (h) 武漢衍琢由本集團及獨立第三方分別擁有40%及60%權益。武漢衍琢參與裝修設計業務。根據與獨立第三方訂立的一致行動人士協議，該獨立第三方同意於武漢衍琢的整個營運期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致。本集團董事認為本集團對武漢衍琢擁有實際控制權。
- (i) 上海樂冉及上海晷翠由本集團及獨立第三方分別擁有30%及70%權益。根據與獨立第三方訂立的一致行動人士協議，該獨立第三方同意於上述兩家實體的整個營運期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致。本集團董事認為本集團對該兩家實體擁有實際控制權。
- (j) 杭州景祺由本集團及山東信託分別擁有60%及40%權益，根據杭州景祺的章程大綱及細則，杭州景祺的相關業務須全體董事一致同意。本集團董事認為，本集團對杭州景祺及其全資附屬公司杭州景勝置業有限公司擁有實際控制權。此乃由於山東信託同意根據本集團與其訂立的協議於杭州景祺的整個營運期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致。
- (k) 武漢瑞毅弘發由本集團及獨立第三方分別擁有50%及50%權益。本集團董事認為，本集團對武漢瑞毅弘發擁有實際控制權，原因為根據雙方訂立的協議，第三方於武漢瑞毅弘發的整個營運期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致。

42 主要附屬公司詳情(續)

(I) 擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的附屬公司的財務資料概要。

本集團的非控股權益載列如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下公司應佔的非控股權益		
— 太倉景尚	51,526	60,874
— 杭州景航	—	67,179
— 紹興景明	2,451	180,845
— 蘇州艾力得	25,001	241,222
— 上海驍澤	30,001	76,905
— 上海驍品	—	154,397
— 寧波驍勇	52,666	53,577
— 寧波翔竣	237,637	190,283
— 武漢瑞乾	389,113	396,055
— 武漢嘉園	874,379	891,758
— 杭州景祺	119,230	130,556
— 上海晷翠	699,998	700,000
— 上海樂冉	699,998	700,000
— 上海驍意	35	164,347
— 武漢衍琢	43,573	21,837
— 天津瑞駿	164,847	—
— 梅山優渝	93,122	—
— 天津瑞傑商業管理有限公司	77,515	—
— 天津瑞東商業管理有限公司	72,485	—
— 太倉璟惠諮詢管理有限公司	30,000	—
— 其他附屬公司	136,337	96,320
	3,799,914	4,126,155

42 主要附屬公司詳情(續)

下表載列擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的各附屬公司(包括蘇州艾力得、武漢瑞乾、武漢嘉園、寧波翔竣、杭州景祺、上海晷翠、上海藥冉及天津瑞駿)的財務資料概要，如下資料乃集團內公司間對銷之前的金額。

資產負債表概要

	蘇州艾力得 於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動		
資產	58,109	35,200
負債	(574,035)	(118,285)
流動負債淨值總計	(515,926)	(83,085)
非流動		
資產	673,780	673,523
負債	(107,852)	(107,994)
非流動資產淨值總計	565,928	565,529
資產淨值	50,002	482,444

	武漢瑞乾 於12月31日		武漢嘉園 於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動				
資產	1,583,233	1,274,683	4,923,460	3,658,548
負債	(619,569)	(142,514)	(3,244,031)	(1,383,313)
流動資產淨值總計	963,664	1,132,169	1,679,429	2,275,235
非流動				
資產	9,117	969	41,869	3,029
負債	-	(143,000)	(264,000)	(792,000)
非流動資產／(負債)淨值總計	9,117	(142,031)	(222,131)	(788,971)
資產淨值	972,781	990,138	1,457,298	1,486,264

42 主要附屬公司詳情(續)

資產負債表概要(續)

	寧波翔竣 於12月31日		杭州景祺 於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動				
資產	646,136	1,252,514	2,311,989	1,761,811
負債	(161,181)	(867,755)	(2,035,949)	(736,105)
流動資產淨值總計	484,955	384,759	276,040	1,025,706
非流動				
資產	19	3,574	22,035	685
負債	—	—	—	(700,000)
非流動資產／(負債)淨值總計	19	3,574	22,035	(699,315)
資產淨值	484,974	388,333	298,075	326,391

	上海樂冉 於12月31日		上海晷翠 於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動				
資產	999,997	1,000,000	999,997	1,000,000
負債	—	—	—	—
流動資產淨值總計	999,997	1,000,000	999,997	1,000,000
非流動				
資產	—	—	—	—
負債	—	—	—	—
非流動資產／(負債)淨值總計	—	—	—	—
資產淨值	999,997	1,000,000	999,997	1,000,000

42 主要附屬公司詳情(續)

資產負債表概要(續)

		天津瑞駿 於2019年 12月31日 人民幣千元
流動		
資產		353,776
負債		(17,354)
流動資產淨值總計		336,422
非流動		
資產		—
負債		—
非流動資產／(負債)淨值總計		—
資產淨值		336,422

全面收益表概要

		蘇州艾力得 截至12月31日止年度 2019年 2018年 人民幣千元 人民幣千元	
收入		51,554	27,867
除所得稅前利潤		19,971	49,105
所得稅(開支)／抵免		(5,249)	8,853
除稅後利潤		14,722	57,958
其他全面收益		—	—
全面收益總額		14,722	57,958
分配至非控股權益的利潤		7,361	28,979

	武漢瑞乾		武漢嘉園	
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	—	—	170	—
除所得稅前虧損	(20,467)	(10,691)	(38,449)	(11,306)
所得稅抵免	3,110	829	9,483	2,823
除稅後虧損	(17,357)	(9,862)	(28,966)	(8,483)
其他全面收益	—	—	—	—
全面虧損總額	(17,357)	(9,862)	(28,966)	(8,483)
分配至非控股權益的虧損	(6,943)	(3,945)	(17,380)	(5,090)

42 主要附屬公司詳情(續)

全面收益表概要(續)

	寧波翔竣		杭州景祺	
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	1,198,101	—	—	—
除所得稅前虧損	157,854	(14,444)	(37,643)	(4,293)
所得稅開支	(61,212)	3,556	9,327	675
除稅後利潤／(虧損)	96,642	(10,888)	(28,316)	(3,618)
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益／(虧損)總額	96,642	(10,888)	(28,316)	(3,618)
分配至非控股權益的虧損	47,355	(5,336)	(11,326)	(1,447)

	上海樂冉		上海晷翠	
	截至12月31日止年度 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	—	—	—	—
除所得稅前虧損	(3)	—	(2)	—
所得稅開支	—	—	—	—
除稅後虧損	(3)	—	(2)	—
其他全面收益	—	—	—	—
全面虧損總額	(3)	—	(2)	—
分配至非控股權益的虧損	(2)	—	(2)	—

	天津瑞駿 於2019年 12月31日 人民幣千元
收入	—
除所得稅前虧損	(578)
所得稅開支	—
除稅後虧損	(578)
其他全面收益	—
全面虧損總額	(578)
分配至非控股權益的虧損	(283)

42 主要附屬公司詳情(續)

現金流量表概要

	蘇州艾力得	
	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	6,389	(26,093)
投資活動所用現金淨額	—	—
融資活動所用現金淨額	—	—
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,389	(26,093)
年初現金及現金等價物	10,081	36,174
年末現金及現金等值物	16,470	10,081

	武漢瑞乾		武漢嘉園	
	截至2019年	截至2018年	截至2019年	截至2018年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	止年度	止年度	止年度	止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	20,491	(141,923)	(159,091)	(510,206)
投資活動所得所用現金淨額	—	(110)	—	(45)
融資活動所得／(所用)現金淨額	—	143,000	(153,000)	1,320,000
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	20,491	967	(312,091)	809,749
年初現金及現金等價物	968	1	827,209	17,460
年末現金及現金等值物	21,459	968	515,118	827,209

42 主要附屬公司詳情(續)

現金流量表概要(續)

	寧波翔竣		杭州景祺	
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
經營活動(所用)/所得現金淨額	(153,712)	221,455	611,950	(984,329)
投資活動所得所用現金淨額	-	-	-	-
融資活動(所用)/所得現金淨額	-	-	(409,910)	988,290
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(153,712)	221,455	202,040	3,961
年初現金及現金等價物	223,070	1,615	3,961	-
年末現金及現金等值物	69,358	223,070	206,001	3,961

	上海樂冉		上海晷翠	
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	3	-	2	-
投資活動所用現金淨額	-	(999,999)	-	(999,999)
融資活動所得現金淨額	-	1,000,000	-	1,000,000
現金及現金等價物增加淨額	3	1	2	1
年初現金及現金等價物	1	-	1	-
年末現金及現金等值物	4	1	3	1

42 主要附屬公司詳情(續)

現金流量表概要(續)

	天津瑞駿 截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(336,626)
投資活動所用現金淨額	—
融資活動所得現金淨額	337,000
現金及現金等價物增加淨額	374
年初現金及現金等價物	—
年末現金及現金等值物	374

上述資料乃集團內公司間對銷之前的金額。

43 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的權益	2,797,003	2,774,824
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	230,038	211,965
	3,027,041	2,986,789
流動資產		
應收附屬公司款項	6,132,844	3,496,229
銀行存款及手頭現金	54,623	19,104
貿易及其他應收款項和預付款項	212,858	249,614
	6,400,325	3,764,947
總資產	9,427,366	6,751,736
擁有人權益		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本：面值	86,634	86,634
儲備（附註(a)）	(992,957)	371,023
總權益	(906,323)	457,657
負債		
非流動負債		
借款	5,875,968	5,380,570
流動負債		
貿易及其他應付款項	282,101	87,819
應付附屬公司款項	168,862	435,558
借款	4,006,758	390,132
	4,457,721	913,509
總負債	10,333,689	6,294,079
總權益及負債	9,427,366	6,751,736

本公司資產負債表已於2020年4月14日獲董事會批准並由下列董事代為簽署：

閔浩
董事

陳超
董事

43 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份獎勵計劃 人民幣千元	購股權計劃 人民幣千元	儲備實繳盈餘 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	1,157,260	(5,848)	80,383	-	1,115,742	(2,364)	(1,974,150)	371,023
全面收益/(虧損)								
2019年度虧損	-	-	-	-	-	-	(1,012,907)	(1,012,907)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-
2019年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(1,012,907)	(1,012,907)
與擁有人之間的交易								
股份獎勵計劃(附註33)	-	64	10,294	-	-	-	-	10,358
購股權計劃(附註33)	-	-	-	3,181	-	-	-	3,181
2018年度末期股息(附註35)	(360,323)	-	-	-	-	-	-	(360,323)
股份購回	-	(4,289)	-	-	-	-	-	(4,289)
於2019年12月31日的結餘	796,937	(10,073)	90,677	3,181	1,115,742	(2,364)	(2,987,057)	(992,957)
於2018年1月1日的結餘	1,193,851	-	76,190	-	1,115,742	(90,384)	(1,169,504)	1,125,895
會計政策變動	-	-	-	-	-	88,020	(88,020)	-
於2018年1月1日的經重列結餘	1,193,851	-	76,190	-	1,115,742	(2,364)	(1,257,524)	1,125,895
全面收益/(虧損)								
2018年度虧損	-	-	-	-	-	-	(716,626)	(716,626)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-
2018年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(716,626)	(716,626)
與擁有人之間的交易								
股份獎勵計劃(附註33)	-	14	4,193	-	-	-	-	4,207
2017年度末期股息(附註35)	(260,794)	-	-	-	-	-	-	(260,794)
配售新股份	261,266	-	-	-	-	-	-	261,266
股份註銷	(37,063)	-	-	-	-	-	-	(37,063)
股份購回	-	(5,862)	-	-	-	-	-	(5,862)
於2018年12月31日的結餘	1,157,260	(5,848)	80,383	-	1,115,742	(2,364)	(1,974,150)	371,023

44 報告期後事項

除下文所披露者及上文合併財務報表附註所載的其他內容外，本集團於2019年12月31日後概無發生其他重大期後事項。

於2020年3月，本公司發行本金額為190,000,000美元的優先票據，其已於新加坡證券交易所上市。該等票據以美元計值並將於2022年3月到期償還，年利率為12.75%。

於2020年3月，本集團與獨立第三方訂立股份出售協議，據此，本集團以總對價人民幣476,000,000元(包括由獨立第三方承擔的負債人民幣220,765,000元)出售上海浩沛置業有限公司的100%股權。上海浩沛置業有限公司持有位於北京的一項投資物業。

新型冠狀病毒疫情於2020年初爆發，本集團將繼續密切監察新型冠狀病毒疫情的進展，評估並積極應對其對本集團財務狀況、經營業績及其他方面的影響。

45 授權刊發財務報表

合併財務報表由本公司董事會於2020年4月14日批准及授權刊發。

1 主要利潤表數據

	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5,759,116	15,051,277	15,668,404	11,268,203	13,285,127
銷售成本	(5,585,933)	(14,440,998)	(13,150,265)	(8,721,010)	(10,599,949)
毛利	173,183	610,279	2,518,139	2,547,193	2,685,178
辦公及公寓平台下的投資物業增 值／(減值)	–	–	38,760	388,051	(21,474)
其他平台下的投資物業公允價值 收益／(虧損)	203,255	81,059	(2,796)	54,708	96,022
銷售及營銷成本	(230,734)	(408,502)	(363,862)	(307,179)	(385,575)
行政開支	(269,074)	(409,186)	(607,751)	(780,274)	(606,562)
其他收入	89,338	79,763	290,656	68,338	158,470
其他(虧損)／收益－(淨額)	(52,706)	964,323	136,051	228,830	146,740
經營(虧損)／利潤	(86,738)	917,736	2,009,197	2,199,667	2,072,799
財務收入	38,487	46,124	59,630	53,343	261,507
融資成本	(95,841)	(142,837)	(170,332)	(337,650)	(526,987)
財務成本－淨額	(57,354)	(96,713)	(110,702)	(284,307)	(265,480)
分佔合營企業業績	4,833	(35,978)	(70,164)	(47,324)	170,409
分佔聯營公司業績	–	–	(8,001)	172,387	172,148
除所得稅前(虧損)／利潤	(139,259)	785,045	1,820,330	2,040,423	2,149,876
所得稅開支	(150,049)	(621,621)	(916,398)	(737,532)	(864,866)
年內(虧損)／利潤	(289,308)	163,424	903,932	1,302,891	1,285,010
由以下人士應佔：					
本公司權益持有人	(352,696)	106,295	805,761	1,031,919	903,591
永久資本工具持有人	50,136	71,500	20,472	–	–
非控股權益	13,252	(14,371)	77,699	270,972	381,419
	(289,308)	163,424	903,932	1,302,891	1,285,010

2 主要財務狀況數據

	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產總值	2,513,401	5,251,927	7,967,327	9,933,699	11,831,982
流動資產總值	26,910,970	32,790,006	31,209,859	37,948,896	40,531,207
總資產	29,424,371	38,041,933	39,177,186	47,882,595	52,363,189
非流動負債總計	4,945,470	10,164,236	10,767,206	13,338,592	11,099,251
流動負債總計	19,651,686	23,319,628	22,277,059	25,730,856	32,157,188
總負債	24,597,156	33,483,864	33,044,265	39,069,448	43,256,439
應佔總權益					
本公司權益持有人	3,381,227	3,303,880	3,731,806	4,686,992	5,306,836
永久資本工具持有人	512,111	538,083	–	–	–
非控股權益	933,877	716,106	2,401,115	4,126,155	3,799,914
總權益	4,827,215	4,558,069	6,132,921	8,813,147	9,106,750

