



CHEN XING

Chen Xing Development Holdings Limited

辰興發展控股有限公司

(Incorporated in Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock code: 2286

股份代號：2286



誠以致遠，
信達天下

2019

ANNUAL REPORT

年度報告

目錄 CONTENTS

2	公司資料
4	財務摘要
5	主席報告
7	管理層討論及分析
25	董事及高級管理層履歷
30	董事會報告
47	企業管治報告
61	環境、社會及管治報告
87	獨立核數師報告
94	綜合損益表
95	綜合全面收益表
96	綜合財務狀況表
98	綜合權益變動表
100	綜合現金流量表
102	財務報表附註
201	五年財務摘要
203	Corporate Information
205	Financial Highlights
206	Chairman's Statement
209	Management Discussion and Analysis
227	Biographies of Directors and Senior Management
232	Directors' Report
249	Corporate Governance Report
263	Environmental, Social and Governance Report
289	Independent Auditor's Report
296	Consolidated Statement of Profit or Loss
297	Consolidated Statement of Comprehensive Income
298	Consolidated Statement of Financial Position
300	Consolidated Statement of Changes in Equity
302	Consolidated Statement of Cash Flows
304	Notes to Financial Statements
403	Five Year Financial Summary

公司資料

董事

執行董事

白選奎先生(主席)
白武魁先生
白國華先生
董世光先生

獨立非執行董事

顧炯先生
田華先生
裘永清先生

公司秘書

吳詠珊女士

授權代表

白國華先生
吳詠珊女士

審核委員會

顧炯先生(主席)
田華先生
裘永清先生

薪酬委員會

田華先生(主席)
顧炯先生
白選奎先生

提名委員會

白選奎先生(主席)
裘永清先生
顧炯先生

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國招商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
晉中銀行股份有限公司

法律顧問

有關香港法律
競天公誠律師事務所有限法律責任合夥

有關中國法律
山西鼎正律師事務所

註冊辦事處

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

中國辦事處及主要營業地點

中華人民共和國(「中國」)
山西省
晉中市榆次區
安寧大街18號

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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

股份上市地點

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)

股份代號

2286

公司網址

www.chen-xing.cn

財務摘要

辰興發展控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向本公司股東(「股東」)宣佈本集團連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核年度業績連同截至二零一八年十二月三十一日止年度的比較數字。

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度(「報告期」)已簽約銷售額約人民幣2,144.3百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約251,771平方米，較去年同期分別增加約15.2%及增加約9.5%；
- 報告期內的收入約人民幣1,307.1百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣1,262.8百萬元；
- 報告期內的毛利約人民幣351.5百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣338.1百萬元；
- 報告期內的淨利潤約人民幣115.0百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨利潤約人民幣106.0百萬元；
- 於報告期末土地儲備的總建築面積達到約2,961,620平方米及土地儲備的平均成本每平方米約人民幣751.8元；
- 報告期內的已簽約平均售價(「平均售價」)每平方米約人民幣8,516.9元；
- 報告期內的每股基本盈利約人民幣0.18元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零一九年業績及回顧

從房地產行業宏觀環境來看，二零一九年房地產行業仍然以穩定為主要調控基調，全年房地產市場呈現先揚後抑的發展走勢，行業整體銷售業績較二零一八年增速放緩。一方面，房地產行業政策不斷出台，行業運行制度更趨完善，但隨著市場調控政策的收緊以及因城施策的持續影響，行業分化趨勢逐漸明顯，核心一、二線城市內的規模企業抵禦風險能力較強，仍有較大發展空間，而三、四線城市內的企業以中小企業居多，資金回籠壓力大，抵禦風險能力較低，面臨更加激烈的市場競爭；另一方面，根據統計數據顯示，二零一九年消費者購買需求隨著收入增加而增多，大量房地產企業面臨產品品質轉型升級，消費需求及消費結構升級帶動房地產行業以主流需求為定位，不斷進行產品創新及產品品質升級，以此保持銷售業績持續增長。

由於政策調控和市場的不確定性因素，本集團亦受到略微影響，根據對行業政策及市場變化的分析，集團積極做出應對市場變化的調整辦法。本年度重點從完善法人治理結構、修訂公司運營及管理制度方面提高公司管理效率，同時為了有效抵禦市場風險，集團及時調整經營策略，通過提升產品質量、加大產品研發力度等方面尋求多元化途徑保持公司經營業績穩步提升。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣2,144.3百萬元，較去年同期增加約15.2%；簽約總建築面積分別約251,771平方米，較去年同期增加約9.5%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣1,307.1百萬元，較去年同期增加約22.8%，其中來自物業開發的收入約人民幣1,262.8百萬元，較去年同期增加約19.4%。本集團持有者應佔年內溢利約人民幣106.0百萬元，較去年同期減少約15.1%，該減少主要是由於本集團本年度主營業務成本增加所致。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,961,620平方米。

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

主席報告

二零二零年展望

二零一九年房地產行業處於下行時期，但依舊保持市場平穩運行，這將預計二零二零年行業「房住不炒」主基調不會改變，行業及市場政策會更趨理性與靈活性。房地產調控將注重多方面的平衡，特別是宏觀經濟穩定與房地產市場穩定較好的平衡及土地供需的長期平衡。根據對中國房地產市場形勢、社會環境的整體變化以及本集團發展狀況深度分析，二零二零年本集團將順應政策導向，以集團穩步發展為戰略方向，重新調整集團經營策略，深度開發現有項目，加速集團資金回籠。將重點完善集團管理構架，梳理集團管理體系及工作流程，通過提升集團軟實力來積極應對市場變化。

在產業結構方面，集團將重點推動文旅產業的發展，與優質品牌企業合作，加快集團產業結構轉型升級進程。同時，集團將對新成立公司給予重點幫助與支持，鼓勵新成立公司快速發展融入集團發展戰略版圖中。

在產品研發及設計方面，集團將把握市場主流需求，在打造剛需性產品的同時，加大改善性產品的建設力度，更加注重產品的設計與研發，積極培養與引進設計研發團隊，提高本集團的產品市場競爭力與企業核心競爭力。

在土地儲備方面，本集團將延續審慎的土地收購策略，保持穩健的投資行為。二零二零年集團將專注於現有土地儲備的深度開發，增加現有土地的開發投資額，加快現有項目的開發週期。同時，集團將抓住市場機遇，繼續尋找優質地塊為本集團發展提供充足的土地儲備資源。

致謝

最後，本人謹代表董事會對本公司管理層及全體員工的辛勤努力致以誠摯的謝意。同時，向廣大投資者、客戶、合作夥伴給予本集團的大力支持與信任表示由衷地感謝。

主席
白選奎

中國 山西 晉中
二零二零年三月三十日

管理層討論及分析

業務回顧

報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣2,144.3百萬元，較去年同期增加約15.2%。報告期內，本集團的收入約人民幣1,307.1百萬元，較去年同期增加約22.8%。收入中來自物業開發的收入約人民幣1,262.8百萬元，較去年同期增加約19.4%。報告期內，本集團的淨利潤約人民幣115.0百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣106.0百萬元。

已簽約銷售額

本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，已簽約銷售額分別約人民幣2,144.3百萬元及約人民幣1,862.1百萬元，增加約15.2%。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度已簽約總建築面積分別約251,771平方米及229,855平方米，增加約9.5%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額來自晉中、太原、綿陽，分別約人民幣970.7百萬元、人民幣994.7百萬元、人民幣178.9百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約45.3%、46.4%及8.3%。

管理層討論及分析

下表載列本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零一九年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一八年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一九年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一八年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一九年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一八年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
晉中						
頤郡小區	470.7	—	55,754	—	8,441.6	—
辰興頤郡	43.7	—	5,003	—	8,736.2	—
熙苑	450.7	—	52,789	—	8,537.9	—
君豪公寓	—	0.9	—	248	—	3,745.0
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	5.6	30.7	1,626	8,234	3,447.7	3,725.0
太原						
龍城優山美郡(一期)	114.9	207.0	11,312	24,607	10,155.8	8,412.9
龍城優山美郡(二期)	255.2	965.4	22,977	116,013	11,107.5	8,321.2
龍城優山美郡(三期)	624.6	73.2	67,285	8,094	9,282.7	9,048.7
綿陽						
優山美郡	4.0	6.6	2,882	1,066	1,378.1	6,184.9
天禦	4.5	1.4	2,841	554	1,576.2	2,521.8
長興星城	170.4	576.9	29,302	71,039	5,813.8	8,120.6
總計	2,144.3	1,862.1	251,771	229,855	8,516.9	8,101.2

附註：

上表中已簽約銷售額、已簽約總建築面積及已簽約平均售價亦包括已售停車位(如適用)。

管理層討論及分析

物業項目

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

於報告期末，本集團已竣工的總建築面積約2,637,903平方米並擁有總建築面積約2,961,620平方米的土地儲備，當中包括(i)已竣工但未出售的總建築面積約146,841平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,772,349平方米，及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約1,042,430平方米。

本集團選擇性地保留大部分自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。於報告期末，本集團擁有總建築面積合共約21,613平方米的投資物業。

物業組合概要

計劃用途 ⁽¹⁾	已竣工 總建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	持作未來開發 總建築面積 (平方米)
小高層	786,168	181,074	425,086
高層	866,201	836,430	218,256
聯排	27,612	5,354	107,259
多層洋房	576,743	26,350	61,940
零售商鋪	173,378	308,119	79,227
SOHO公寓	6,931	—	31,775
酒店	—	111,359	—
停車位	195,983	282,985	112,611
配套設施 ⁽²⁾	4,887	20,678	6,275
總建築面積	2,637,903	1,772,349	1,042,430
應佔建築面積 ⁽³⁾	2,552,263	1,427,351	966,800

附註：

(1) 包括本集團持作公用設施(不可出售或租賃)的建築面積部分。

(2) 主要包括不可出售的公用設施。

(3) 包括根據本集團在相關項目或項目分期的實際權益，由本集團應佔的總建築面積部分。

管理層討論及分析

已竣工項目

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日的已竣工項目及相應項目階段(倘有)概要資料：

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	未售出 可銷售／ 可出租		持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)
						已竣工	建築面積 (平方米)				
晉中											
1. 東湖井	山西省晉中市	零售商舖	二零零零年七月	1,330	17,886	—	—	10,610	7,276	—	100.00
2. 君豪國際	山西省晉中市	住宅／商業	二零零七年六月	7,465	65,544	9,081	8,241	48,222	—	—	100.00
3. 錦綉新城	山西省晉中市	住宅	二零零七年四月	5,261	39,080	—	—	39,080	—	—	100.00
4. 新興國際文教城											
一期	山西省晉中市	住宅	二零零五年十二月	5,600	24,602	—	—	24,602	—	—	100.00
二期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一二年四月	17,968	93,060	—	—	92,909	151	—	100.00
三期	山西省晉中市	住宅／商業	二零零九年十二月	255,918	545,046	2,587	—	542,459	—	—	100.00
四期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一六年七月	30,987	71,103	2,941	—	68,162	—	—	100.00
五期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一六年七月	22,578	50,438	3,265	—	46,138	1,035	—	100.00
5. 上東庭院											
一期	山西省晉中市	住宅／商業	二零零六年十一月	19,361	47,926	—	—	47,926	—	—	100.00
二期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一一年十二月	24,343	75,889	—	—	75,889	—	—	100.00
6. 左權濱河嘉園	山西省晉中市	住宅／商業	二零零七年十二月	73,035	98,545	—	—	97,990	555	—	100.00
7. 尚座公寓	山西省晉中市	商業／綜合	二零零九年九月	2,411	9,783	255	—	9,528	—	—	100.00

管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	未售出 可銷售／ 可出租		持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)
						建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
8. 和順濱河小區											
1階段	山西省晉中市	住宅	二零零八年六月	60,100	62,507	—	—	—	62,167	340	100.00
2階段	山西省晉中市	住宅	二零一二年十月	5,898	51,217	—	—	—	51,217	—	100.00
9. 太谷文華庭院	山西省晉中市	住宅／商業	二零一一年五月	30,690	51,525	—	—	—	51,525	—	100.00
10. 順城街地下空間	山西省晉中市	零售商鋪	二零一五年八月	—	897	—	—	—	897	—	100.00
太原											
1. 龍城優山美郡											
一期南區	山西省太原市	住宅／商業	二零一四年十二月	117,128	406,164	36,991	—	—	369,173	—	100.00
一期北區	山西省太原市	住宅／商業	二零一六年十一月	108,005	395,096	21,292	—	—	303,425	70,379	100.00
綿陽											
1. 優山美郡	四川省綿陽市	住宅／商業	二零一二年五月	74,124	126,329	5,679	—	—	118,805	1,845	83.89
2. 天禦	四川省綿陽市	住宅／商業	二零一四年九月	68,529	116,816	1,505	—	—	114,624	687	83.89
3. 長興星城一期	四川省綿陽市	住宅／商業	二零一七年六月	68,150	288,450	63,245	—	—	223,884	1,321	83.89
總計				998,881	2,637,903	146,841	18,851	—	2,395,898	76,313	
應佔總建築面積 ⁽³⁾				964,921	2,552,263	135,495	18,851	—	2,322,225	75,692	

附註：

(1) 包括本集團持作公用設施(不可出售或租賃)的建築面積部分。

(2) 根據本集團在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。

(3) 包括根據本集團在相關項目或項目分期的實際權益，由本集團應佔的總建築面積部分。

管理層討論及分析

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日的開發中項目及相應項目階段(倘有)及持作未來開發的物業概要資料：

項目	所在地	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際／ 估計竣工日期	開發中			持作未來開發			
					開發中 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租		預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用證的 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
						建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
晉中											
1. 龍田項目一期			129,049		449,634	428,000	30,059	—	—	51.00	
1階段	山西省晉中市	住宅／商業／車位	14,346	二零二零年十二月	78,954	74,203	30,059	—	—	51.00	
2階段	山西省晉中市	住宅／商業／車位	24,367	二零二零年十二月	110,725	101,386	—	—	—	51.00	
3階段	山西省晉中市	住宅／商業／車位	26,682	二零二零年十二月	126,120	121,061	—	—	—	51.00	
4階段	山西省晉中市	商業／車位	13,422	二零二零年十二月	28,819	28,819	—	—	—	51.00	
5階段	山西省晉中市	商業／車位	50,232	二零二零年十二月	105,016	102,531	—	—	—	51.00	
2. 頤郡小區			104,865		116,657	106,707	55,754	154,347	—	51.00	
1階段	山西省晉中市	住宅	46,763	二零二零年十二月	116,657	106,707	55,754	—	—	51.00	
2階段	山西省晉中市	商業	16,410	二零二一年十二月	—	—	—	44,157	—	51.00	
3階段	山西省晉中市	住宅／商業	41,691	二零二一年十二月	—	—	—	110,190	—	51.00	
3. 辰興頤郡			197,285		130,237	89,228	5,003	356,400	—	100.00	
1階段	山西省晉中市	住宅／商業	56,601	二零二一年十二月	130,237	89,228	5,003	—	—	100.00	
2階段	山西省晉中市	住宅／商業	37,462	二零二二年十二月	—	—	—	99,500	—	100.00	
3階段	山西省晉中市	住宅／商業	85,669	二零二二年十二月	—	—	—	209,300	—	100.00	
4階段	山西省晉中市	住宅／商業	17,554	二零二二年十二月	—	—	—	47,600	—	100.00	

管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際／ 估計竣工日期	開發中			持作未來開發		
					開發中 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租		預售 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地	
						建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)		規劃 建築面積 (平方米)	使用證的 建築面積 (平方米)
4. 時光之城	山西省晉中市	商業	28,296	二零二零年十二月	112,382	53,880	—	—	—	100.00
5. 熙苑	山西省晉中市	住宅／商業	46,603	二零二零年十二月	67,400	66,971	52,789	—	—	33.66
6. 錦綉中心	山西省晉中市	商業	3,461	二零二一年十月	—	—	—	20,507	—	100.00
太原										
1. 龍城優山美郡			193,357		591,429	559,297	371,334	—	—	100.00
二期	山西省太原市	住宅／商業	111,477	二零二零年七月	374,549	355,271	291,998	—	—	100.00
三期	山西省太原市	住宅／商業	60,080	二零二一年十一月	204,261	204,026	79,335	—	—	100.00
四期	山西省太原市	小學	21,800	二零二零年九月	12,619	—	—	—	—	100.00
綿陽										
1. 長興皇城二期	四川省綿陽市	住宅／商業	36,158	二零二零年十二月	141,543	140,586	112,801	—	—	83.89
海口										
1. 尚品匯	海南省海口市	商業	43,795	二零二一年三月	98,139	—	—	—	—	100.00
2. 友升	海南省海口市	住宅	87,021	二零二一年十二月	—	—	—	104,426	—	100.00
五指山										
1. 翡翠頤郡			92,522		48,013	— ⁽³⁾	—	88,409	—	100.00
一期	海南省五指山市	商業	28,745	二零二一年一月	48,013	— ⁽³⁾	—	—	—	100.00
二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二一年九月	—	— ⁽³⁾	—	35,274	—	100.00
三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二三年十二月	—	— ⁽³⁾	—	26,666	—	100.00
四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二三年十二月	—	— ⁽³⁾	—	26,469	—	100.00

管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際／ 估計竣工日期	開發中			持作未來開發				
					開發中 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租		預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用證的		擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
						建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)			建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
西雙版納												
1. 國際健康城			223,837		16,915	—	—	318,341	—	100.00		
一期	雲南省 西雙版納 傣族自治州	住宅／商業	11,290	二零二零年十月	16,915	—	—	—	—	100.00		
二期	雲南省 西雙版納 傣族自治州	住宅／商業	66,820	二零二一年十二月	—	—	—	100,085	—	100.00		
三期	雲南省 西雙版納 傣族自治州	住宅	145,727	二零二二年十二月	—	—	—	218,256	—	100.00		
總計			1,186,249		1,772,349	1,444,669	627,740	1,042,430	—			
應佔總建築面積 ⁽²⁾					1,427,351	1,115,586	532,499	966,800	—			

附註：

- (1) 根據本集團在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。
- (2) 包括根據本集團在相關項目或項目分期的實際權益，由本集團應佔的總建築面積部分。
- (3) 二零一七年九月二十八日，海南省人民政府發佈了瓊府[2017]76號《海南省人民政府關於進一步深化「兩個暫停」政策促進房地產業平穩健康發展的意見》，提出「永久停止五指山、保亭、瓊中、白沙四個中部生態核心區市縣開發新建外銷房地產項目，由省住房城鄉建設廳會同省規劃委、省國土資源廳等部門，結合中部生態核心區四個市縣存量商品住宅用地等情況另行制定實施方案，報經省政府同意後印發實施。」「鼓勵市縣特別是四個中部生態核心區市縣通過依法調整土地用途，引導已供應的存量商品住宅用地用於發展旅遊、文化、教育、醫療、養生、商業等經營性房地產，促進房地產業轉型發展。對因規劃調整等因素，不能繼續用於商品住宅開發的存量商品住宅用地，市縣政府可以通過依法收回土地使用權、置換、延長動工開發期限、安排臨時使用等方式處置。」截至目前，政府尚未出台實施方案，本集團的五指山項目受該政策的影響，後續開發存在不確定性。

管理層討論及分析

下表載列本集團投資物業於二零一九年十二月三十一日的概要資料：

項目	所在地	物業類型	持作投資 總建築面積 (平方米)	實際出租 建築面積 (平方米)	出租率 (%)	截至十二月三十一日止年度 租金收入	
						二零一九年 (人民幣百萬元)	二零一八年
君豪國際	山西省晉中市	零售商鋪	8,241	433	8.9	0.8	1.9
東湖井	山西省晉中市	零售商鋪	10,610	8,161	85.2	1.5	2.2
迎賓西街辦公樓	山西省晉中市	零售商鋪	2,762	2,762	100.0	3.7	3.2
總計			21,613	11,356	—	6.0	7.3

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總量 ⁽¹⁾	佔土地儲備 總量的百分比	平均 土地成本
	未售出 可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(人民幣元／ 平方米)	
晉中	18,130	876,311	531,254	1,425,695	48.2	850.1
太原	58,282	591,428	—	649,710	21.9	393.5
綿陽	70,429	141,543	—	211,972	7.2	643.5
海口	—	98,139	104,426	202,565	6.8	1,851.7
五指山	—	48,013	88,409	136,422	4.6	1,145.2
西雙版納	—	16,915	318,341	335,256	11.3	836.8
總計	146,841	1,772,349	1,042,430	2,961,620	100.0	751.8

附註：

(1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售／可出租建築面積，(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。

管理層討論及分析

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總量 ⁽¹⁾	佔土地 儲備總量 的百分比
	未售出 可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
小高層	2,728	181,074	425,086	608,888	20.6
高層	47,845	836,430	218,256	1,102,531	37.2
聯排	1,472	5,354	107,259	114,085	3.9
多層洋房	3,959	26,350	61,940	92,249	3.1
供出售的辦公／商業物業	43,727	308,119	79,227	431,073	14.6
SOHO公寓	58	—	31,775	31,833	1.1
酒店	—	111,359	—	111,359	3.8
停車位	47,052	282,985	112,612	442,649	14.9
附屬設施 ⁽²⁾	—	20,678	6,275	26,953	0.9
總計	146,841	1,772,349	1,042,430	2,961,620	100.0

附註：

(1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售／可出租建築面積，(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。

(2) 主要包括不可出售的公用設施。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入約人民幣1,307.1百萬元，較去年同期的約人民幣1,064.7百萬元增加約22.8%。該增加主要由於龍城優山美郡一期停車位及北區商場竣工，使收入明顯上升。

報告期內，本集團物業開發收入約人民幣1,262.8百萬元，較去年同期增加約19.4%。該增加主要是由於本公司有關龍城優山美郡一期及長興星城一期的物業開發收入增加。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣698.0百萬元，增加約36.9%至報告期內的約人民幣955.6百萬元，該增加主要是由於銷售成本隨銷售收入上升而相應增加。

毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣351.5百萬元，較去年同期的約人民幣366.7百萬元減少約4.1%。報告期內，本集團的毛利率約27%，去年同期約34%。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣338.1百萬元，去年同期約人民幣359.4百萬元。本集團物業毛利開發減少5.9%，主要是由於為去庫存降低售價，以及銷售及服務成本上漲。報告期內，本集團物業開發毛利率約27%，較去年同期的約34%減少約7%，該減少主要由於綿陽優山美郡及天禦停車位售價下降，以及龍城優山美郡北區銷售及服務成本上升。

管理層討論及分析

其他收入及收益

報告期內，本集團其他收入及收益約人民幣39.8百萬元，較去年同期的約人民幣35.1百萬元增加約13.4%。該項增加主要是由於銀行利息收入增加及向一家聯營公司貸款的利息收入增加。

本公司擁有人應佔純利

報告期內，本公司擁有人應佔純利約人民幣106.0百萬元，較去年同期的約人民幣124.9百萬元減少約15.1%。本公司擁有人應佔純利減少主要是由於毛利率減少，毛利率減少則因為降價去庫存，以及本集團主要業務的銷售及服務成本上升所致。

投資物業公平值變動

本集團投資物業公平值變動由於二零一八年十二月三十一日的約人民幣145百萬元減少約2.8%至報告期末的約人民幣141百萬元，該減少主要是由於君豪國際減值導致。

銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣55.1百萬元增加約40.8%至報告期內的約人民幣77.6百萬元，該增加主要是由於新項目的銷售宣傳增加廣告及宣傳開支導致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣73.4百萬元增加約12.0%至報告期內的約人民幣82.2百萬元，該增加主要是由於新成立或收購公司的相關員工成本增加，以及收購活動導致專業服務費增加所致。

融資費用

本集團融資費用由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣19.7百萬元增加約12.7%至報告期內的約人民幣22.2百萬元，該增加主要是由於報告期內貸款增加導致融資費用增加所致。

管理層討論及分析

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣95.5百萬元減少約7.1%至報告期內的約人民幣88.7百萬元，該減少主要是由於除稅前利潤減少所致。

年內溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的年內溢利及綜合收益總額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣132.5百萬元減少約61.8%至報告期內的約人民幣50.6百萬元，該減少主要由於指定按公平值計入其他全面收益的股本投資的公平值下降及年內溢利下降所致。

現金狀況

於報告期末，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,107.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,447.2百萬元減少約23.5%，該減少主要是由於報告期內支付的建設成本及其他多項運營成本增加所致。

淨營運現金流

於報告期末，本集團錄得負經營現金流約人民幣1,501.3百萬元，而於二零一八年十二月三十一日，本集團錄得正經營現金流約人民幣867.5百萬元，該減少主要是由於報告期內支付的建設成本及其他多項運營成本增加所致。

借款

於報告期末，本集團尚未償還的銀行借款及其他借款約人民幣2,816.0百萬元，而於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行借款及其他借款約人民幣858.6百萬元。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、已落成待售物業、投資物業及以及樓宇，或同時以上述多項擔保。於報告期末，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣700.2百萬元。

管理層討論及分析

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於報告期末，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣1,796.9百萬元。

本集團於報告期末並無重大或然負債。

資產負債比率

於報告期末，按本集團債務總額約人民幣2,816.0百萬元及權益總額約人民幣1,374.6百萬元計算，本集團資本負債比率約205%（二零一八年十二月三十一日：約72%）。資產負債比率為債務總額除以權益總額，債務總額包括計息銀行借款及其他借款。資本負債比率上升主要是由於報告期內計息銀行及其他借款增加。

匯率風險

本集團主要在中國運營，其大部分收入與開支以人民幣結算。本集團面臨外匯風險主要是由於銀行結餘以港元計值，其價值將因匯率變動而波動。受各種因素的影響，例如中國政治及經濟狀況變動等，人民幣兌換港元的匯率可能產生波動。董事會預期人民幣匯率的波動不會對本集團造成重大不利影響。本集團並無有關匯率風險對沖政策。

管理層討論及分析

重大收購及出售事項及重大投資

於二零一八年十二月十二日，本公司全資間接附屬公司辰興房地產發展有限公司（「辰興房地產」）與西雙版納吳緣旅遊發展有限公司（「吳緣公司」）訂立股權轉讓協議，辰興房地產收購西雙版納景緣投資開發有限公司（「景緣公司」）49%的股權，並承擔吳緣公司向景緣公司提供之貸款另加利息，總代價約為人民幣256,850,000元（相等於約300,260,000港元）（「49%收購事項」）。於二零一九年一月四日，辰興房地產與北京陽光房地產綜合開發有限公司（「陽光綜合」）訂立股權轉讓協議，以收購景緣公司51%的股權並承擔陽光綜合向景緣公司提供之貸款另加利息，總代價約為人民幣418,560,000元（相等於約489,300,000港元）（「51%收購事項」）。有關收購詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月十二日及二零一九年一月四日公告，以及本公司日期為二零一九年九月三十日的通函。由於根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」），49%收購事項與51%收購事項（統稱「100%收購事項」）不論視作單獨交易或合併計算均會被分類為主要交易，因此需要於股東特別大會尋求本公司股東（「股東」）批准100%收購事項。本公司於二零一九年十月二十三日召開股東特別大會並獲股東批准100%收購事項。

於二零一九年六月二十八日，辰興房地產（作為有限合夥人）與潤惠實業（深圳）有限公司（作為普通合夥人）、橫琴潤創投資基金（有限合夥）（作為有限合夥人）訂立有限合夥協議。根據有限合夥協議，所有合夥人同意投資於有限合夥企業，資本合共為人民幣500,000,000元。本集團將對有限合夥企業作出承擔人民幣250,500,000元，佔有限合夥企業全部合夥人之總資本承擔50.1%，將以現金於二零二四年六月三十日或之前償付。有關有限合夥企業投資詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十八日的公告。

於報告期內，該等投資行為已為本公司增加許多合適的投資項目，對於本公司發展有著積極作用，符合本公司及股東整體利益。本公司認為在未來年度，該等投資行為亦將促進公司多元化發展戰略，將會對本公司發展產生更加顯著的積極影響並為本公司及股東帶來眾多收益。

除本報告所披露外，於報告期內，本集團並無進行任何重大收購及出售事項及重大投資。

管理層討論及分析

其他報告期內重要事項

於二零一九年二月二十八日，本集團完成根據於記錄日期每持有五股現有股份獲發一股供股股份的基準以認購價每股1.50港元進行供股股份的股權集資活動，接納繳足股款合計130,896,578股供股股份，相當於根據供股可供認購之供股股份總數99,999,989股的130.9%。合共99,999,989股供股股份於二零一九年三月七日根據供股獲配發及發行，而於本報告刊發日期，本集團已發行股份數目總計599,999,989股股份。供股所得款項將用作支付晉中辰興匯科貿有限公司的未繳註冊資本及本集團的一般運營資金。繳足股款供股股份於二零一九年三月八日(星期五)上午九時正在聯交所開始買賣。有關供股詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月十一日及三月六日的公告及本公司日期為二零一九年二月十三日的供股章程。

於二零一九年五月二十九日，辰興房地產與廣東景龍建設集團有限公司(「**廣東景龍**」)訂立戰略合作協議(「**戰略合作協議**」)，據此訂約雙方合作組成策略聯盟發展及管理不同商業物業、住宅物業、文化旅遊項目及健康保健項目，為期五年。廣東景龍及其附屬公司構成一家公司集團，是一家成熟的裝飾裝修供應商，主要從事物業開發項目及提供各種物業開發相關服務，包括建築材料物流、項目管理、建築設計、造價諮詢、廣告及物業管理。根據戰略合作協議，於二零一九年六月二十一日，辰興房地產與廣東景龍成立一間公司山西辰興景龍裝飾工程有限公司(「**辰興景龍**」)，主要經營建築裝飾工程設計、施工，工程技術諮詢服務物業住宅室內裝飾裝修等業務。辰興景龍已開始運營並且定期向出資雙方作出工作報告。有關戰略合作協議訂立詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月二十九日的公告。

於二零一九年六月二十七日，辰興房地產(發行人)與晉商銀行股份有限公司(「**晉商銀行**」)、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司及招銀國際融資有限公司(作為聯席保薦人及聯席代表)及晉中辰興匯科貿有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為擔保人)訂立基石投資協議，據此辰興房地產已同意透過聯席代表(及／或其聯屬公司)以國際發售相關部分作為國際承銷商的代表支付代價22百萬美元，按發售價購入晉商銀行股份，作為國際發售的一部分。晉商銀行為一間於中國境內成立的股份有限公司，於二零一九年七月十八日聯交所主板上市，其主要從事企業銀行、零售銀行及債券業務。基石投資已於二零一九年七月四日完成。有關基石投資詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十七日的公告。

管理層討論及分析

持有之重大投資

本集團於二零一九年十二月三十一日並無持有任何重大投資。

報告期後事項

於二零二零年一月二日，本公司全資間接附屬公司辰興房地產與本集團的聯營公司西雙版納雲辰置業有限公司（「雲辰置業」）訂立短期貸款延期協議，據此，辰興房地產同意將辰興房地產及雲辰置業日期為二零一九年一月二日的貸款協議（「貸款協議」）的還款日期延長12個月至二零二一年一月二日，至於貸款協議的所有其他條款及條文均保持不變，並維持十足效力及有效。有關貸款協議詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月二日及二零二零年四月三日的公告。

於本報告日期，本集團預計新型冠狀病毒爆發對其業務的影響有限。但是，鑑於該情況的動態性質，很難估計未來幾個月的整體影響。本集團將繼續關注新型冠狀病毒的狀況，評估其影響並作積極應對。

除上述所披露外，於本報告日期，本集團並無任何重大事項須要在截至二零一九年十二月三十一日的財政年度之後進行其他披露或調整。

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本公司認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除招股章程及上文所述者外，於本報告日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

於報告期末，本集團有278名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣43.5百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

管理層討論及分析

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

本集團已制定並實施薪酬政策，以激勵員工，從而支持本集團的長期發展。該政策符合本集團的業務戰略及發展目標，有助於本集團吸引及挽留具備相關知識、技能及專業的員工。

員工培訓

為了加強本集團員工的敬業精神與職業素養，增強員工服務意識與服務水準，提升本集團凝聚力、吸引力、向心力和戰鬥力、打造高績效團隊，減少工作失誤，提高工作效率，本集團為集團發展儲備相關人才。隨著本集團的發展，本集團注重新員工的培訓。透過新員工培訓，本集團深入宣傳本集團的發展史、組織架構、企業文化、人事制度，提高其組織、溝通、團隊協作能力，強化組織紀律性，使其能夠盡快適應本集團環境，融入企業文化。我們亦要求各部門嚴格做好新員工部門級培訓及崗位級培訓，從而使新員工盡快適應工作環境，提高工作效率。為進一步推動員工的發展及增進員工的專業知識，本集團按部門要求進行定期內部培訓，並承擔員工外部培訓的費用。除了專業技術培訓外，本集團亦加強提升中高層管理人員的管理技能，培訓內容包含全面預算、領導力、執行力等。

購股權計劃

本公司購股權計劃（「**購股權計劃**」）於二零一五年六月十二日採納。自採納以來，本公司並未根據購股權計劃授出任何購股權。

股東週年大會

本公司將於二零二零年五月二十九日（星期五）召開股東週年大會（「**股東週年大會**」），股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予本公司股東。

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一八年十二月三十一日：無）。

董事及高級管理層履歷

執行董事

白選奎先生，68歲，本集團創辦人之一，控股股東之一，亦兼任本公司的執行董事、董事會主席及提名委員會主席，以及辰興董事長。白選奎先生亦為本公司控股股東之一White Empire {PTC} Limited的董事。白選奎先生擁有逾20年的房地產開發、管理及運營經驗。

白選奎先生於二零零四年創辦本集團，其後一直領導本集團從事房地產開發。於創立本集團前，白選奎先生曾於一九八三年四月至一九九二年五月在新興建築公司任職，先後擔任助理經理，經理職務；於一九九三年七月獲聘擔任榆次市城區企業管路局副主任職務；於一九九八年四月至二零零一年十月獲榆次市人民代表大會委任為榆次市工業經濟委員會主任；於二零零一年十二月至二零一零年十月擔任晉中市榆次區工商業聯合會主席職務。白選奎先生於二零零七年六月至二零一五年一月亦獲委任為晉中市工商業聯合會副主席。

白選奎先生於二零零零年十一月取得中國天津財經學院頒發的工商管理碩士研究生文憑，於二零零八年十二月取得山西鄉鎮企業工程系列高級技術職務評審委員會授予的高級工程師資格。

白武魁先生，57歲，白選奎先生之弟，為本公司執行董事兼行政總裁，兼任辰興副董事長及總經理，亦兼任本公司間接附屬五指山辰興房地產開發有限公司執行董事兼總經理，及本公司間接控股公司四川辰興房地產發展有限公司執行董事，以及本公司間接控股公司晉中開發區房地產開發有限公司董事長。

白武魁先生亦為本集團創辦人之一，彼自二零零四年十二月其一直擔任本集團行政總裁，彼於二零一五年二月獲委任為本集團董事。白武魁先生亦為White Legend Global Holdings Limited的董事。

於本集團創辦前，白武魁先生於一九九七年一月至二零零七年八月擔任榆次新興房屋開發有限公司董事及行政總裁職務。

董事及高級管理層履歷

白武魁先生於一九九零年七月取得中國山西廣播電視大學頒發的工民建專業文憑(函授)，後於二零零零年十一月取得中國天津財經學院頒發的工商管理碩士研究生文憑。彼分別於二零零一年二月及二零零八年十二月取得山西省工程系列中級專業技術職務評審委員會及晉中鄉鎮(民營)企業工程系列中級技術職務評審委員會授予的工程師資格。彼於二零一零年二月亦取得山西鄉鎮工業工程系列高級工程師職務評審委員會評定的高級工程師資格。

白國華先生，44歲，白選奎先生之子，為本公司執行董事、常務副總裁，兼任本公司間接附屬公司晉中辰興商業管理有限公司執行董事及本公司間接附屬公司山西辰興物業服務有限公司執行董事兼總經理。白國華先生於二零零四年十二月加入本集團，先後擔任副行政經理、董事會秘書、助理總經理職務。白國華先生於二零一四年十一月三日獲委任為本公司董事，彼於二零一六年二月獲委任為本集團常務副總裁。白國華先生亦為本公司控股股東之一White Dynasty Global Holdings Limited的董事。

白國華先生於一九九八年七月取得中國山西政法管理幹部學院頒發的法學專業文憑，後於中國山西山西大學攻讀法學本科學位，並與二零零一年六月完成該課程。白國華先生修讀美國亞利桑那州立大學的工商管理專業並取得工商管理碩士學位。

董世光先生，63歲，為本公司執行董事，兼任辰興董事。

董先生於二零零五年十二月加入本集團，彼先後在辰興和順分公司、辰興太谷分公司擔任分公司經理，彼於二零零七年十二月至二零一二年二月擔任本集團控股子公司四川辰興房地產發展有限公司執行董事。董先生於二零零七年十一月獲委任為本集團董事，彼於二零一五年二月獲委任為本公司董事，於二零一五年六月調任為執行董事。董先生亦為Honesty Priority Global Holdings Limited的董事。

董先生於二零零零年十二月取得山西省工程系列中級技術職務評審委員會授予的工程師資格，後於二零一零年二月取得山西鄉鎮企業工程系列高級技術職務評審委員會授予的高級工程師資格。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

顧炯先生，48歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會、提名委員會成員。彼於二零一五年六月十二日起獲委任為本公司獨立非執行董事。顧先生於一九九五年七月至二零零四年四月，任職於安永會計師事務所上海辦事處，離任時擔任審核部高級經理，彼其後於二零零四年四月至二零零九年十二月加入UT Starcom Inc. (其股份在納斯達克上市，股份代號：UTSI)，顧先生離任時擔任財務總監。顧先生其後於二零一零年一月至二零一三年九月擔任百視通新媒體股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600637)的財務總監。自二零一三年九月及二零一五年十月起，顧先生已分別擔任華人文化產業投資基金(為一家專門在中國及全球從事媒體及娛樂投資的投資基金)及華人文化有限責任公司(集中於媒體及娛樂投資的投資平台)的首席財務官。

顧先生於一九九五年七月取得中國復旦大學財務管理學士學位。彼於二零零四年四月起成為中國註冊會計師協會非執業會員。

自二零一五年六月起，顧先生擔任新明中國控股有限公司(股份代號：2699)之獨立非執行董事。自二零一七年三月起，顧先生獲委任為晶晨半導體(上海)有限公司(股份代號：688099)之獨立董事。自二零一八年四月起，顧先生出任歌禮製藥有限公司(股份代號：1672)之獨立非執行董事。自二零一八年九月起，顧先生出任大發地產集團有限公司(股份代號：6111)之獨立非執行董事。自二零一九年三月起，顧先生出任途屹控股有限公司(股份代號：1701)之獨立非執行董事。自二零一九年四月起，顧先生出任慕尚集團控股有限公司(股份代號：1817)之獨立非執行董事。自二零一六年十月至二零一九年一月，顧先生為邵氏兄弟控股有限公司(股份代號：953)之替任董事。

田華先生，57歲，為本公司獨立非執行董事，薪酬委員會主席、審核委員會成員。彼於二零一五年六月十二日起獲委任為本公司獨立非執行董事。

田先生於一九九八年八月加入山西中宇會計師事務所擔任總會計師，直至二零零八年十二月。後於二零零八年十二月起，彼於山西禾譜華會計師事務所擔任會計師，至今擔任該職務。

田先生於二零零一年七月取得中國山西財政稅務專科學校頒發的會計學專業證書。自一九九九年五月起，他一直為中國註冊會計師協會的執業會員。

裘永清先生，55歲，為本公司獨立非執行董事，審核委員會、提名委員會成員。彼於二零一五年六月十二日起獲委任為本公司獨立非執行董事。裘先生於二零零四年四月獲委任為山西金泰創業投資有限

董事及高級管理層履歷

公司主席，彼於二零一二年五月獲委任為山西中小企業發展融資擔保有限公司副主席兼總經理。彼於二零零五年四月，獲委任為晉中市政協委員，於二零一一年十二月獲山西省及晉中市聯合委任為高級專家，並於二零一四年三月獲委任為太原職業經理人協會副會長。

裘先生於一九八九年七月取得中國山西廣播電視大學頒發的工程學證書，彼其後於中國西安交通大學管理學院攻讀並於二零零零年七月完成工商管理課程，彼於二零一一年五月取得美國亞利桑那州立大學工商管理碩士學位。裘先生於二零一三年四月取得山西省人力資源和社會保障廳授予的高級經濟師資格。

高級管理層

焦悟理先生，59歲，為本集團的工程副總經理。彼於二零零八年三月加入本集團，負責管理本集團各項目的設計、採購、投標及建設成本。其後，彼於二零一一年一月獲晉升為辰興工程副總經理。

加入本集團前，焦先生任職於山西省第三建築工程公司，於一九九零年二月至一九九四年一月擔任技術副主管，於一九九四年一月至一九九六年三月擔任副經理兼總工程師。於一九九六年三月，彼加入山西省建築工程(集團)總公司，於其武漢分公司擔任副經理兼副總工程師。

焦先生於一九八一年十二月取得中國太原工業學院的工業與民用建築專業文憑。彼後於二零零四年四月取得山西省建設工程專業高級工程師技術職務評審委員會授予的高級工程師資格。

王斌周先生，43歲，為本集團的行政副總經理。王先生於二零零九年三月加入本集團，其後於二零零九年三月至二零一零年一月擔任總法律顧問；於二零一零年一月至二零一二年二月擔任董事會行政主任並擔任主席秘書。彼於二零一二年二月獲晉升為行政副總經理。

加入本集團前，王先生於二零零七年五月至二零零九年三月在山西聖合律師事務所擔任律師。

董事及高級管理層履歷

王先生於中國天津商學院攻讀並於一九九八年七月完成法學學士課程，其後於二零零八年七月獲得中國清華大學法學碩士學位。於二零零二年十二月，王先生取得山西人事廳授予的法律顧問資格，其後於二零零四年三月合資格於中國從事律師工作。

白熾晶先生，43歲，白選奎先生及白武魁先生之侄兒，為本集團的財務總監。

白熾晶先生於二零零四年三月加入本集團，彼於二零零四年三月至二零一一年三月擔任會計主任，並於二零一一年三月至二零一三年一月擔任資金管理中心主任。其後，彼於二零一三年一月獲晉升為財務總監。

白熾晶先生於一九九八年七月取得中國北京冶金幹部學院的企業管理專業證書。彼其後於二零一一年三月獲榆次區財政局頒發會計專業證書。

趙海軍先生，45歲，為本集團的營運副總經理。

趙先生於二零零五年十二月加入本集團，擔任行銷部經理，其後，彼於二零零九年二月獲晉升為營運副總經理。

趙先生於二零一零年七月取得中國哈爾濱工業大學頒發的工程造價管理專業證書(網上學習課程)。彼於二零零八年十二月獲晉中鄉鎮(民營)企業工程系列中級技術職務評審委員會授予工程師資格。其後，彼於二零一五年四月取得山西省財政廳授予的註冊房地產估價師資格。

公司秘書

吳詠嫻女士，為本公司的公司秘書。彼於二零一五年二月六日獲委任為本公司的公司秘書。

吳女士為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會(原稱為英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。吳女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總監，其主要負責協助上市公司處理專業公司秘書工作。彼於公司秘書領域擁有逾10年專業經驗。

董事會報告

董事會報告

董事會欣然呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業主為於中國經營物業開發，專注於開發主要包括住宅及（次要為）商業物業的開發項目。

本集團報告期內的主要業務所產生收入的分析載於綜合財務報表附註5。

業績

本集團報告期內的業績載於第95頁至200頁之財務報表。

業務回顧及未來發展

有關本集團本年度業務回顧及未來發展之討論詳載於第5頁至6頁的主席報告。本集團之財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註42。

本集團採用關鍵財務表現指標對其本年度表現之分析載於第7頁至24頁的管理層的討論及分析。

獲准許的彌償條文

報告期內，根據本公司組織章程細則（「章程細則」），本公司董事執行其職務而可能產生之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可從本公司的資產及利潤獲得彌償。

環境政策及表現

本集團持續採用新型環保的建築施工材料，以符合或領先於環保標準。本集團始終強化在建項目的施工現場管理，控制並減少灰塵及雜訊污染。本集團已在辦公場所持續推行節能、節水措施，並對消耗品（紙張等）持續實施內部回收計劃，以減少營運對環境及天然資源的影響。

遵守法律及法規

本集團始終明晰符合法律、法規要求的重要性，違反有關法律、法規可導致本集團無法正常運營。本集團設有專門的法務部門對公司的持續合法運行進行全面管控，並通過有效溝通與各監管機構保持了良好的工作關係。

本公司預計並無重大政府政策或法規變動將會本公司運營產生重大影響，本公司亦將繼續關注政府出台的重大政策及法規，監察其對本公司的有關影響，評估其影響並作出積極應對。

主要風險及不明朗因素

本集團的業務主要集中於中國山西晉中市及太原市、四川綿陽市、海南海口市、五指山市以及雲南西雙版納自治州。由於本集團的發展目標是繼續加深對山西省及中國中西部及南部市場的滲透，本集團的業務會高度依賴這些地區房地產市場的表現。

中國的房地產市場多年以來持續快速增長，然而，由於市場對住房購買力及市場持續增長的擔憂不斷增加，以及東部特大型城市與中西部中小型城市的房地產市場出現分化狀況的加劇，可能會對本集團的業務產生不確定性影響。

與主要利益相關者的關係

本集團的成功亦依賴本集團員工、客戶、供應商及股東的支持。

董事會報告

員工

本集團員工被視為本集團最重要及最具價值的資產，本集團人力資源管理的最大目標就是要通過提供恰當的薪酬福利及推行全面的考核評估計劃，以獎勵表現優秀的員工，並通過適當培訓及提供機會以使公司員工實現事業發展及晉升。

客戶

本集團的主要客戶為購房者。本集團致力開發高品質住宅物業，以提升廣大客戶的居住品質。

為實現本集團不斷提升客戶滿意度的承諾，本集團確保採取最佳的理念、最優質的產品品質來開發專案。在客戶服務方面，本集團始終重視一線員工的綜合素質，定期培訓，以確保始終高質量的服務品質。

供應商

本集團的主要服務供應商為施工單位及建築材料供應商，本集團與廣大供應商有著良好的合作關係，並與多家優質的供應商簽訂了戰略合作協議，以期實現更加優質的施工品質及材料供應，本集團將秉承雙贏的理念實現與廣大供應商的共同發展。

股東

本集團一個重要企業目標就是盡最大可能地為股東創造價值，本集團持續促進業務發展以實現可持續的盈利增長，本集團將在考慮資本充足水準，流動資金狀況及本集團的業務拓展需求後，努力實現穩定派息以回報股東。

股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予本公司股東(「股東」)作為目標，並努力維持穩定的股息政策。

任何股息宣派均將由董事會提議，而任何派息金額將視乎各種因素而定，其中包括(但不限於)下列事項：

- 市場環境；
- 本公司的戰略性計劃及前景；
- 本公司的商機；
- 本公司的盈利及財務狀況；
- 本公司的營運資金需求及預計現金需求；
- 本公司的合同限制及責任；
- 附屬公司向本公司派付現金股息；
- 法律、稅務及監管限制；及
- 董事或視為相關的任何其他條件。

在開曼群島公司法及組織章程細則的規限下，本公司可透過股東大會宣派任何貨幣的股息，惟所宣派的股息金額不得超過董事會建議的金額。組織章程細則規定，股息可由以已實現或未實現的溢利或董事會酌情決定的任何溢利儲備宣派及派付。經普通決議案批准後，股息亦可自本公司的股份溢價賬或按照開曼群島公司法及組織章程細則獲授權可作此用途的任何其他資金或賬目宣派及派付。

在董事會認為本集團利潤可行時，董事會可以不時向股東支付股息。

董事會報告

董事日後將按每股股份基準就股份宣派港元股息(如有)及本公司將以港元派付該等股息。實際分派予股東的股息金額將視本公司的盈利及財務狀況、營運需求、資本需求及董事可能視為相關的任何其他狀況而定。任何末期股息將須獲股東批准。未來股息派付亦將視乎本公司能否自其於中國註冊成立的附屬公司收取股息而定。中國法律規定僅可以按照中國會計原則計算的純利派付股息，而中國會計原則在許多方面與包括香港財務報告準則在內的其他司法權區的公認會計原則不同。中國法律亦規定於中國註冊成立的企業須將其部分除稅後溢利留作法定儲備，該儲備不可作為現金股息分派。此外，本公司附屬公司作出的分派可能因其產生債務或虧損或本公司或其附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議內的任何限制性契諾而受到限制。銀行信貸融資的該等限制性契諾包括倘本公司的附屬公司根據信貸融資的條款違反償還責任，則對其分派進行限制。

本股息政策以及根據本政策宣派和(或)派發的未來股息，將按照董事會後續決定執行；本股息政策以及股息的宣派(或)派發應符合本集團和股東的最佳利益，並需遵守所有適用法律和法規。董事會通過可持續股息政策，在符合股東期望與資本謹慎管理之間努力保持平衡。

董事會將繼續審閱本股息政策，並保留隨時更新、修正、修改和(或)取消本股息政策的絕對自主權利。

本股息政策絕不構成本公司對其未來股息的法律約束承諾，本公司沒有義務隨時或不時分發股利。

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二零年五月二十九日(星期五)召開，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予本公司股東。

股本

本公司於二零一九年三月七日以供股方式配發及發行本公司99,999,989股普通股(「供股」)，有關供股詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月十一日及三月六日的公告及本公司日期為二零一九年二月十三日的供股章程。

於二零一九年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數為599,999,989股，股本總額為人民幣4,855,000元(截至二零一八年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數為500,000,000股，股本總額為人民幣4,003,000元)。本公司股本於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註32。

供股所得款項用途

於二零一九年三月七日，本集團完成供股，據此，本公司根據於二零一九年二月十一日每持有五股現有股份獲發一股供股股份的基準，以認購價每股供股股份1.50港元發行本公司99,999,989股普通股。已接獲合計130,896,878股供股股份的有效申請及接納，相當於根據供股可供認購之供股股份總數99,999,989股的130.9%。於最後交易日(二零一九年一月十一日)在聯交所所報的收市價每股股份1.59港元。董事相信，供股將更能加強本公司集資及發展本集團業務的能力。

本公司供股所得款項淨額(扣除專業費用及其他相關開支後)約為147.31百萬港元(根據匯率人民幣1元兌1.173港元，相等於約人民幣125.58百萬元)。供股所得款項淨額的用途如下：

計劃用途	百分比 (%)	所得款項 (百萬港元)	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日
			已動用金額 (百萬港元)	未動用金額 (百萬港元)
用作支付晉中辰興匯的未繳註冊資本，以用於(倘適當機會出現)晉中辰興匯的建築材料及裝飾材料貿易業務的未來投資機會	82.11	120.95	110.00	10.95
用作本公司的一般營運資金	17.89	26.36	—	26.36

於二零一九年十二月三十一日，本公司已動用110.0百萬港元，即供股所得款項淨額約74.7%。本公司將繼續根據本公司日期為二零一九年二月十三日之供股章程披露的用途，預期於二零二零年十二月三十一日或之前動用供股所得款項淨額。

董事會報告

股票掛鈎協議

本公司沒有訂立任何股票掛鈎協議。

物業、廠房及設備

本集團報告期內的物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

投資物業

本集團報告期內的投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

儲備

本集團報告期內的儲備之變動詳情載於本年報第98頁至99頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

本集團報告期內的可供分派儲備為人民幣695.2百萬元(截至二零一八年十二月三十一日止可供分派儲備為人民幣599.2百萬元)。

銀行貸款及其他借款

於報告期末的本集團銀行貸款及其他借款詳情載於綜合財務報表附註30。

董事及董事服務合約

報告期內及直至本年報日期之董事名單如下：

執行董事

白選奎先生(主席)
白武魁先生
白國華先生
董世光先生

獨立非執行董事

顧炯先生
田華先生
裘永清先生

各董事及高級管理層履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

根據章程細則第84(1)條之規定，白國華先生、顧炯先生及田華先生須於股東週年大會上輪值告退，並均合資格及願意膺選連任。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事截至二零一九年十二月三十一止年度均屬獨立人士。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年，並可根據服務合約的有關條款予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，並可根據委任函的有關條款予以終止。

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

董事會報告

董事及控股股東於交易、安排或合約之權益

報告期內，概無董事或與該董事有關連的實體及控股股東對於本集團業務而言重大或須特別注意，且本公司或其任何附屬公司為訂立對方的任何交易、安排或合約中概無直接或間接擁有重大權益。

管理合約

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

主要客戶及供應商

報告期內，向本集團最大供應商的採購額佔本集團採購總額約12.5%，而向本集團五大供應商的採購總額佔本集團採購總額約20.6%。

報告期內，向本集團最大客戶的銷售額佔本集團銷售總額約2.6%，而向本集團五大客戶的銷售額佔本集團銷售總額約5.3%。

本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東概無擁有本集團五大客戶及供應商的任何權益。

權益披露

董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及／或淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司以下董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

於本公司股份的好倉

董事／最高行政人員姓名	身份／權益性質	持有股份數目	股權比例（附註1）
白選奎先生（「白先生」）（附註2）	全權信託創立人	346,944,000	57.82%
白武魁先生（附註3）	受控法團權益	64,944,000	10.82%
白國華先生（附註4）	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
董世光先生（「董先生」）（附註5）	受控法團權益	10,481,740	1.75%

附註：

- 於二零一九年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數為599,999,989股。
- 該等股份由White Dynasty Global Holdings Limited（「White Dynasty BVI」）合法實益持有，為本公司的法團控股股東，而White Dynasty BVI由White Empire (PTC) Limited（「White Empire BVI」）合法實益持有。White Empire BVI是為了白國華先生、白先生之配偶程桂蓮女士（「白太太」）以及受託人不時提名之其他受益人的利益而設立的家族信託的受託人。基於白先生為家族信託創立人，根據證券及期貨條例，白先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。

董事會報告

- 該等股份由White Legend Global Holdings Limited (「**White Legend BVI**」)合法實益持有，White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生持有White Legend BVI的全部已發行股本，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有。基於(i)白國華先生是家族信託的受益人；及(ii)白國華先生是向來按家族信託創立人白先生指示行事的人士，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由Honesty Priority Global Holdings Limited (「**Honesty Priority BVI**」)合法實益持有。基於董先生擁有Honesty Priority BVI的34.87%股份，根據證券及期貨條例，董先生被視為於Honesty Priority BVI持有的股份擁有權益。

於本公司相聯法團股份的好倉

董事／最高行政				
人員姓名	相關法團名稱	身份／權益性質	持有股份數目	股權比例
白先生	White Dynasty BVI ^(附註1)	全權信託創立人	10,000	100%
白先生	White Empire BVI ^(附註1)	全權信託創立人		100%
白國華先生	White Dynasty BVI ^(附註1)	全權信託受益人	10,000	100%
白國華先生	White Empire BVI ^(附註1)	全權信託受益人		100%

附註：

- White Dynasty BVI為本公司的法團控股股東，由White Empire BVI合法實益全資擁有。White Empire BVI是在英屬處女群島註冊成立的有限擔保公司，亦是家族信託的受託人，為白國華先生、白太及受託人不時提名的其他受益人信託持有，而白先生為家族信託創立人。

於二零一九年十二月三十一日，除上文披露者外，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊的權益及淡倉，或根據須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

於本年度任何時間內或年終時，本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，致使董事可籍購買本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及／或淡倉

於二零一九年十二月三十一日，據本公司及董事所深知，以下人士（除本公司董事或最高行政人員以外）於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文按要要求向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須登記在該條所述登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	持有股份數目	股權比例 ^(附註1)
White Dynasty BVI ^(附註2)	實益擁有人	346,944,000	57.82%
White Empire BVI ^(附註2)	受控法團權益	346,944,000	57.82%
White Legend BVI ^(附註3)	實益擁有人	64,944,000	10.82%
白太 ^(附註4)	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
張林弟女士 ^(附註5)	配偶權益	346,944,000	57.82%
甘學琳女士 ^(附註6)	配偶權益	64,944,000	10.82%
Hwabao Trust Co.Ltd	受託人	62,160,000	10.36%

附註：

- 於二零一九年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數為599,999,989股。
- White Dynasty BVI由White Empire BVI全資擁有，因此根據證券及期貨條例，White Empire BVI被視為於White Dynasty BVI擁有權益的股份擁有權益。White Empire BVI是為了白國華先生、白太及受託人不時提名的其他受益人而設立的家族信託的受託人。白先生為家族信託創立人。
- White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生於White Legend BVI持有控股權益，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 白太為白先生的妻子。基於白太為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，白太被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。

董事會報告

5. 張林弟女士為白國華先生的妻子。基於白國華先生為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，張林弟女士被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
6. 甘學琳女士為白武魁先生的妻子。基於根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益，因此，甘學琳女士被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。

於二零一九年十二月三十一日，除上述披露者外，本公司並不知悉任何其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文按要要求向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須登記在該條所述登記冊的權益或淡倉。

關聯方交易

本集團報告期內的關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註39。除與山西萬佳物業服務有限公司及山西萬眾熱力有限公司之交易（彼等為完全豁免持續關連交易）外，該等交易不屬於根據上市規則14A章所界定的關聯交易或持續關聯交易。全部交易均已全部獲完全豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

董事於競爭業務的權益年度審核及所披露規定

除本年報所披露外，報告期內，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

酬金政策

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

本集團已制定並實施薪酬政策，以激勵員工行為，從而支持本集團的長期發展。該政策符合本集團的業務戰略及發展目標，有助於本集團吸引及挽留具備相關知識、技能及專業的員工。

購股權計劃

本公司購股權計劃(「**購股權計劃**」)於二零一五年六月十二日採納。自採納日期以來，本公司並未根據購股權計劃授出任何購股權。

下文為購股權計劃主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第十七章的規定。

(a) 目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為嘉許及肯定合資格參與者(定義見下文(b)段)對本集團所作出或可能作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與者提供於本公司持有個人權益的機會，旨在達到下列目的：(i)激勵合資格參與者為本集團利益提高工作效率；及(ii)吸引及挽留其貢獻目前或將來對本集團長期發展有利的合資格參與者，或以其他方式維持與該等合資格參與者的持續業務關係。

(b) 合資格參與者

董事會可酌情決定並在其認為適當的有關條件的規限下向下列人(統稱「**合資格參與者**」)授出購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括執行、非執行董事及獨立非執行董事)；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問(專業或其他顧問)、諮詢人、供應商、客戶及代理；及
- (iv) 董事會全權認為將會或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的有關實體。

(c) 可供發行之股份總數

根據購股權計劃可予發行股份的最高數目為50,000,000股股份，相當於本公司完成全球發售後已發行股份的10%，以及本年報日期本公司已發行股份的8.33%。

董事會報告

(d) 向個別人士授出購股權的最高數目

各合資格參與者在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)於行使時已發行及將予發行之最高股份數目不得超逾本公司已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准(該等合資格參與者及其聯繫人士須放棄表決)，並須遵守上市規則訂明之其他規定及／或須遵守之其他適用法定規例或規則。

(e) 向關聯人士授出購股權的最高數目

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，均須經獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

倘董事會決定向主要股東或任何獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出購股權，則各主要股東或任何獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)於行使時已發行及將予發行之最高股份數目不得超逾本公司已發行股份0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比，以及按本公司股份於各授出日期在聯交所日報表所示收市值計算之總值不得超過港幣5,000,000元或上市規則可能不時規定的其他數額。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准(該等合資格參與者及其聯繫人士須放棄表決)，並須遵守上市規則訂明之其他規定及／或須遵守之其他適用法定規例或規則。

(f) 購股權的行使時間

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為將予授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。

購股權可行使的期間將由董事會以絕對酌情權釐定，惟不得於授出起計滿十年後行使購股權。

(g) 股權行使之前必須持有的最短期限

概無購股權在行使前必須持有的最短期限。

(h) 接納要約

接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(i) 行使價之釐定基準

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的股份認購價須由董事會絕對酌情全權決定有關價格，惟該價格將不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所開放進行證券買賣業務的日子）在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

(j) 購股權計劃之剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零二五年六月十一日。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年期間內有效及生效。

購回、出售或贖回本公司上市證券

報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

優先購買權

章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權之條文，致使本公司須向現有股東按比例發售新股份。

企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。報告期內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則所載的守則條文。本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第47頁的企業管治報告內。

充足公眾持股量

根據本公司可從公開途徑得到的資料及據董事所知，董事確認於本年報日期本公司已維持上市規則所訂明的公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所已審核截至二零一九年十二月三十一日止年度的本集團綜合財務報表。

安永會計師事務所將於股東週年大會上退任並獲合資格續聘。有關續聘安永會計事務所為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上獲提呈。本公司自上市起未曾更換核數師。

建議徵詢專業稅務意見

如本公司股東不確定購買、持有、出售、買賣或行使本公司有關股份之任何權利之稅務影響，謹請彼等諮詢獨立專家的意見。

承董事會命
辰興發展控股有限公司
主席
白選奎

中國 山西 晉中
二零二零年三月三十日

企業管治報告

董事會欣然呈報本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

企業管治常規

本公司一向致力維持高水準企業管治，以確保本公司管理層的職業操守並維護全體股東的利益。本公司深諳股東對於本公司管理透明度及問責的重要性。董事會認為，良好的企業管治能為股東創造最大利益。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)為其本身企業管治守則。於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則。

本公司將不斷檢討並強化企業管治常規，並依靠中國及香港法律顧問的協助，強化內部控制，以確保本公司遵守企業管治守則。

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責運營及統籌本公司發展，監管本公司業務，戰略決策及表現，及時充分了解本公司業務及事宜的全部相關資料，而本公司管理層則負責日常管理。獨立非執行董事擁有財務會計、企業管治等領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提供專業意見。

白選奎先生(「白主席」)為執行董事兼董事會主席，負責董事會的管理、整體戰略規劃、業務發展及企業管治職能。本公司認為白主席自本公司成立以來一直擔任董事兼主席，有利於本公司制定正確的發展戰略。業務運營方面，本公司的高級管理層亦由在各方面富有專業經驗和履歷的人士組成，將保證董事會的決策得到貫徹和落實。

企業管治報告

董事會

職責

董事會負責運營及統籌本集團發展，監督本集團業務、戰略決策及表現，及時充分了解本集團業務的全部相關資料。董事會已向本公司高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立三個董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「**董事會委員會**」）。董事會已向董事會委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。獨立非執行董事個別具備財務會計、企業管治領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提出專業意見。

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

董事會組成

董事會目前由四名執行董事（即白選奎先生、白武魁先生、白國華先生及董世光先生）及三名獨立非執行董事（即顧炯先生、田華先生及裘永清先生）組成。各董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

除於本年報所披露者外，就本公司所知，董事會成員概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

報告期內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格，或擁有適當的會計或相關的財務管理專長。另外，本公司目前的獨立非執行董事數目佔董事會成員人數三分之一，因此符合上市規則第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第3.13條的規定而發出有關其獨立性之年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

企業管治報告

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、薪酬委員會及提名委員會任職。

根據企業管治守則守則條文A.6.6條的規定，每名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，若有任何變動應及時披露，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間。全體董事已同意適時就上述規定向本公司作出披露。

主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁分別為執行董事白選奎先生及白武魁先生。主席與行政總裁的角色分開，以取得權力和授權的平衡分佈，不致工作責任僅集中於任何一人。主席負責領導工作及確保董事會能有效地運作，而行政總裁則獲授予權力有效地管理本集團各方面的業務。主席與行政總裁之間職責的分工已清楚界定及以書面列載。

董事培訓及持續專業培訓

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

本公司亦會定期安排研討會，不時向全體董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期獲得提供本公司表現、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。本公司不時更新並提供有關董事角色、職能及職務的書面培訓材料並鼓勵全體董事研讀該等材料，各董事須每年向本公司提交一份年內培訓記錄。

企業管治報告

本年度，各董事（即白選奎先生、白武魁先生、白國華先生、董世光先生、顧炯先生、田華先生及裘永清先生）均參加了正式及全面的培訓。於二零一九年一月八日至十日，本公司四位執行董事完成由香港董事學會授予的18小時培訓課程，培訓課題主要為市場失當行為、上市規則下對企業管治的主要要求、香港上市公司的主要規則與規管、擔任上市公司董事的職責等。本公司已收到各董事於年內的培訓記錄。

董事的委任及重選

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

各執行董事已與本公司訂立服務合約，任期為期三年，並可根據服務合約的條款予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，任期為期三年，並可根據委任函的條款予以終止。

各董事概無與本集團訂立有本集團一年內倘不支付補償（法定補償除外）則不能終止的服務合約。

根據章程細則第84(1)條之規定，於每屆股東週年大會上，當時為數三分之一的董事（或如董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近但不少於三分之一之數目）須輪值退任，而每位董事須每三年至少在股東週年大會上輪值退任一次。

根據章程細則第84(1)條之規定，白國華先生、顧炯先生及田華先生須於股東週年大會上輪值告退，並均合資格及願意膺選連任。

董事會會議

本公司已採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次定期會議（大致按季度舉行）。董事會定期會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體董事，並於是次會議議程內載入有關討論事宜。就董事會委員會會議而言，本公司一般會按各董事會委員會的職權範圍規定發出適當通知。會議議程及相關會議文件將於會議召開前至少3日寄予各董事或董事會委員會成員，以確保彼等有充足時間翻閱有關文件。倘董事或董事會委員會委員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會相關會議主席有關彼等的意見。董事會或董事會委員會的會議記錄由本公司保存，副本會讓全體董事或相關董事會委員會成員傳閱，以供參考及記錄。

企業管治報告

董事會會議及董事會委員會的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事及董事會委員會成員提出的任何問題。各董事會或董事會委員會的會議記錄草稿將於會議舉行當日後的合理時間內提供予各董事或相關董事會委員會成員考慮及提出意見。董事有權查閱董事會或董事會委員會的會議記錄。

於年內，本公司共舉行四次董事會會議及兩次股東大會。各董事出席該等會議的情況載於下表：

董事	於任內出席董事會 會議次數／於任內 舉行董事會會議次數	於任內出席股東 大會次數／於任內 舉行股東大會次數
白選奎先生	4/4	2/2
白武魁先生	4/4	2/2
白國華先生	4/4	2/2
董世光先生	4/4	2/2
顧炯先生	4/4	2/2
田華先生	4/4	2/2
裘永清先生	4/4	2/2

董事會主席於年內亦與獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。

遵守上市發行人董事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」）作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於報告期內一直遵守標準守則。

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、整體戰略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務資料、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時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。

企業管治報告

本集團的日常管理、行政及營運乃授權本公司高級管理層負責。董事會會就本公司高級管理層所獲授予的職能及職責進行定期檢討。

企業管治職能

董事會知悉企業管治乃全體董事的共同責任。董事會已授予審核委員會協助履行企業管治職責，包括：

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

於年內，審核委員會已履行上述企業管治職責，並已向董事會作出匯報。

董事會委員會

提名委員會

提名委員會由三名委員組成，包括一名執行董事白選奎先生(主席)以及兩名獨立非執行董事裘永清先生及顧炯先生。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。提名委員會的主要職責包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面)；並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (ii) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；

企業管治報告

(iii) 就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議；及

(iv) 評核獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會將按標準評估候選人或現任候選人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。

提名委員會的職權範圍已上載於聯交所及本公司網站。

為提升董事會的效益及企業管治水準，董事會應保持執行與非執行董事（包括獨立非執行董事）的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。提名委員會於年內舉行一次會議。各提名委員會成員出席該等會議的記錄載於下表：

委員會成員	於任何出席會議次數／於任內舉行會議次數
白選奎先生	1/1
裘永清先生	1/1
顧炯先生	1/1

於報告期內，提名委員會已檢討董事會的架構、人數及組成，就董事重新委任向董事會提出建議，以及評核獨立非執行董事的獨立性。

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策（「該政策」），根據該政策，在甄選董事會候選人時，將從多元化的觀點與角度出發，包括但不限於考慮候選人年齡、性別、文化及教育背景、專業及行業經驗、自身品質、獨立性多元化等因素，以確保多元化。提名委員會負責監測該政策的執行，並負責評估董事會成員在技巧、經驗及多元化觀點的平衡和結合。提名委員會亦會檢討該政策，並於必要時向董事會提出建議以供考慮並批准。董事會認為，已透過委任不同年齡以及專業資質的成員，使該政策取得進展，並為董事會決策帶來有效建議。董事會將會遵照該政策，繼續致力促進董事會多元化。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事田華先生(主席)及顧炯先生以及一名執行董事白選奎先生。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主要職責包括：

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

薪酬委員會的職權範圍已上載於聯交所及本公司網站。

薪酬委員會於年內舉行會議一次。各薪酬委員會成員出席該等會議的記錄載於下表：

委員會成員	於任何出席會議次數／於任內舉行會議次數
田華先生	1/1
顧炯先生	1/1
白選奎先生	1/1

薪酬委員會已檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，以及檢討個別董事及高級管理人員的薪酬並向董事會提出建議。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括顧炯先生(主席)、田華先生及裘永清先生。

審核委員會的主要職責包括：

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

審核委員會的職權範圍已上載於聯交所及本公司網站。

審核委員會於年內共舉行兩次會議。各審核委員會成員出席該等會議的記錄載於下表：

委員會成員	於任何出席會議次數／於任內舉行會議次數
顧炯先生	2/2
田華先生	2/2
裘永清先生	2/2

年內，審核委員會審閱了本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績、本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績、財務申報系統、合規程序、內部監控(包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足)、風險管理系統及過程。董事會並無偏離審核委員會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師方面提出的任何建議。

企業管治報告

審核委員會亦審閱了本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。

董事及五名最高薪人士的薪酬

董事及五名最高薪僱員於年內的薪酬詳情，已分別載於綜合財務報表附註8及附註9。

高級管理層薪酬

本集團於本年度的高級管理層薪酬金額介乎以下範圍：

	人數
300,000港元或以下	3
300,001港元至400,000港元	1

董事於編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表之責任，並就本集團財務狀況真實、公平的發表意見。

管理層已向董事會提供充分之說明及足夠之資料，以供董事會在提交給彼等批准之財務及其他資料之前，做出有根據之評審。

董事會並不知悉可能會嚴重影響本集團持續經營能力的任何重大不明朗事項或因素。

本公司核數師對本公司綜合財務報表的申報責任之聲明載於本年報第87頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會確認彼等就監控本集團的風險管理及內部監控系統之責任，並確保風險管理及內部監控系統維持適度有效。董事會亦應監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，而管理層應向董事會提供有關係統是否有效的確認。董事會認為該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會對風險管理及內部監控系統負責，並就風險管理及內部監控系統之有效性於每年度進行至少一次檢討。本公司亦設立內部監控部門，於監察本公司風險管理及內部監控方面扮演重要角色。董事會持續透過審核委員會審閱風險管理及內部監控系統之有效性，包括財務、運營、合規、風險識別及評估以及風險應對措施的實施等監控程式。審閱程序包括：

- (一) 內部監控部門評估有關係統；
- (二) 管理層確保維持有效之風險管理及內部監控系統；及
- (三) 外聘核數師進行法定審核時發現內部監控問題。

管理層及內部監控部門在董事會的支援下負責風險管理及內部監控的設計、實施及監察，以及向董事會及審核委員會作出報告。

年內，管理層及內部監控部門定期向董事會及審核委員會匯報有關內部監控是否足夠及有效，包括但不限於指出監控程序的失誤或重大弱點。

本集團用作識別、評估及管理本集團重大風險的主要過程如下：

- (一) 董事會及審核委員會設定風險評估目標；
- (二) 內部監控部門識別可能影響公司正常運營的風險，以及分析及評估該等風險；

企業管治報告

(三) 管理層及內部監控各部門評估現行監控是否充足，擬定並採取降低風險的計劃；

(四) 管理層監察降低風險的工作；及

(五) 定期向董事會及審核委員會匯報。

本公司已採納多項政策及程序，以評估風險管理及內部監控系統的成效，要求管理層定期向董事會就該系統之有效性提供確認，包括董事會已制定一項舉報程序，僱員、客戶、供應商及其他合作夥伴能夠對本集團的任何實際或疑似不當行為作出舉報，從而使有關事宜可按適當及透明的方式作出迅速調查及處理。

本公司嚴格監管內幕消息的處理及發佈，以確保適當批准披露該等消息前維持保密，並以有效率及一致的方式發佈該等消息。

報告期內，管理層及內部監控部門已對本集團可能面對的特殊風險進行了廣泛的評估，並審閱了本集團風險管理及內部監控系統的有效性。董事會及審核委員會均未發現任何將對本集團的財務狀況或經營業績造成重大影響而需加以關注的事項，亦認為風險管理及內部監控系統整體而言充足並有效，包括認為在會計及財務匯報職能方面資源充足，員工擁有適當的資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及預算充足。

不競爭承諾

公司的控股股東白選奎先生、白國華先生、程桂蓮女士、White Dynasty Holdings Limited及White Empire (PTC) Limited已以書面方式向本公司確認彼等自訂立不競爭契據日期起至二零一九年十二月三十一日止期間一直遵守不競爭契據的承諾。

獨立非執行董事亦已經審閱控股股東報告期內遵守不競爭契據內承諾的情況。獨立非執行董事已經確認無任何控股股東違反彼等於不競爭契據內所作的承諾。

核數師酬金

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度應付予外聘核數師安永會計事務所的審計服務費用及非審計服務費用分別約為人民幣2.15百萬元及人民幣1.43百萬元。非審計服務費用人民幣1.43百萬元包括(i)有關收購通函的認證服務約人民幣1.20百萬元及(ii)有關供股通函的認證服務約人民幣0.23百萬元。

公司秘書

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用香港法律，本公司委聘方圓企業服務集團(香港)有限公司(公司秘書服務提供商)副總監吳詠嫻女士擔任本公司公司秘書，其與本公司的主要聯絡人為執行董事白國華先生。

吳詠嫻女士於年內已參加不少於15小時的相關專業培訓，並符合上市規則第3.29條的規定。

與股東的溝通及投資者關係

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

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。董事會主席、各董事會委員會主席將出席股東週年大會，並解答股東提問。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師的獨立性等問題。

為促進有效的溝通，本公司已採納股東通訊政策，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.chen-xing.cn)。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，以供公眾人士參閱。

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。

企業管治報告

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

召開股東特別大會及提呈議案

根據章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。若遞呈後二十一(21)日內，董事會未有開展召開該大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。有關股東召開股東特別大會程序詳情，請參閱已上載於本公司網站的「股東召開股東大會的程序」。

章程細則及開曼群島法律均沒有列明股東在股東週年大會上提出議案或決議的程序，若股東希望提出提案或決議，可以根據本公司「股東召開股東大會的程序」。

有關股東提名董事程序詳情，請參閱已上載於本公司網站的「股東提名董事人選的程序」。

向董事會提出查詢

股東可以電郵方式寄至本公司電郵[cxfz@chen-xing.cn]或以郵寄方式寄至本公司香港主要營業地點(香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓)向董事會作出有關本公司的查詢。

組織章程大綱及細則修訂

本公司於報告期內並無對組織章程大綱及細則作出任何修訂。

環境、社會及管治報告

關於ESG報告

我們欣然發佈本集團的第四份環境、社會及管治報告(「**本報告**」)。本報告旨在匯報我們的可持續發展理念及在各層面履行企業社會責任的工作情況。董事會整體上負責訂定我們的ESG策略、申報、識別、評估及管理重大ESG相關議題，以及就ESG相關目標及目的作出檢討程序。董事會已審閱及批准本報告。

報告標準

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)發表的《證券上市規則》附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》(下稱《**指引**》)編製而成，報告內容亦符合《指引》中要求的匯報原則。

報告範圍

本報告載有本集團的核心業務於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日(下稱「**本年度**」或「**報告期**」)期間實踐可持續發展理念的表現。除非另有註明，本報告的內容涵蓋本集團直接控制的業務。有關本集團企業管治的詳細披露，請參閱本年報內的《企業管治報告》章節或本集團的官方網站(<http://www.chen-xing.cn>)。

報告語言

本報告以中文繁體及英文版本發佈。如有歧義，以中文繁體版為準。

報告回饋

本集團重視您對我們提升可持續發展表現的意見。如閣下對本報告或本集團的可持續發展策略有任何查詢或建議，歡迎以電郵形式(cx fz@chen-xing.cn)與我們聯絡。

可持續發展策略

本集團意識到可持續發展的重要性，一直秉承「以人為本、誠信經營、責任地產、和諧社會」的經營宗旨，積極減低業務經營對環境及社會造成的負面影響。本集團的董事會對環境、社會及管治策略及匯

環境、社會及管治報告

報承擔全部責任，負責評估及釐定有關環境、社會及管治的風險，確保設立有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統，並督導管理層審核相關系統的效能。本集團的環境、社會及管治理念與發展策略互相配合，為各持份者創造長遠價值。

持份者溝通

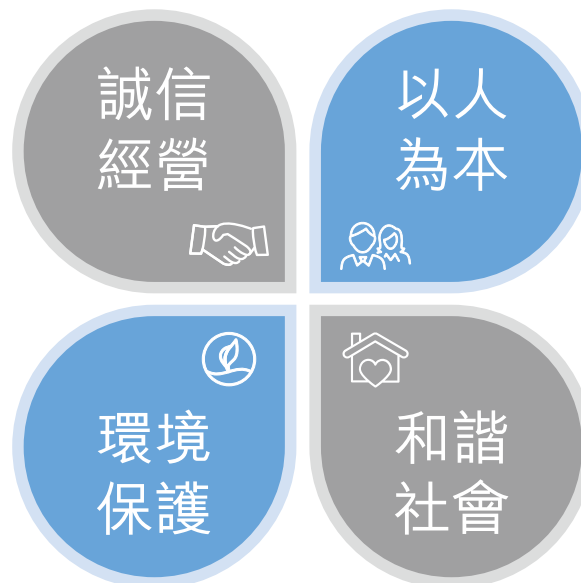
本集團積極與內外部持份者保持溝通，考量他們對環境、社會及管治相關議題的意見及期許，以確定本集團短期及長期的可持續發展策略。本年度，我們透過不同的管道聯繫了各個界別的持份者，包括客戶、員工、股東／投資者、業務夥伴、監管機構、供應商、傳媒、社區／非政府團體。

持份者	主要關注議題	溝通管道
客戶	• 客戶服務 • 客戶權益	• 客戶服務中心 • 客戶滿意度調查和意見表 • 日常營運／交流 • 電話 • 郵箱
員工	• 福利待遇 • 職業安全與健康 • 培訓及發展	• 工作表現晤談／評核 • 工會會員代表大會 • 會議面談／小組討論 • 員工內聯網
股東／投資者	• 經濟績效 • 合規經營	• 股東週年大會與其他股東大會 • 投資者會議 • 中期報告與年報 • 企業通訊 • 業績公佈 • 股東參觀活動
業務夥伴	• 共同發展	• 會議 • 報告 • 探訪

環境、社會及管治報告

持份者	主要關注議題	溝通管道
監管機構	• 合規經營	• 合規報告 • 對公眾諮詢的書面回應 • 會議
供應商	• 可持續發展供應鏈	• 供貨商管理程式 • 供應商／承辦商評估制度 • 會議 • 實地視察
傳媒	• 資訊發佈	• 新聞稿／新聞發佈會 • 傳媒聚會
社區／非政府團體	• 社區共融	• 社區活動 • 捐獻 • 研討會／講座／工作坊 • 會議

通過聯繫持份者，本集團知悉他們關注業務營運、員工團隊、環境及社區公益等各個方面的議題，並制訂我們的可持續發展策略。本年度，本集團的可持續發展策略有四大綱要，分別是「誠信經營」、「以人為本」、「環境保護」及「和諧社會」。



環境、社會及管治報告

誠信經營

本集團一直秉承「以誠信創品牌，以品牌增效益」的原則經營業務。通過建立完善的內部控制系統，我們堅持廉潔合規營運，並在開發住宅及商業物業、商業管理、門窗製作、安裝及物業服務等領域提供高水準的產品和服務，創建誠信品牌。

廉潔建設

我們嚴格遵守反貪腐相關的法律法規，包括《中華人民共和國刑法》、《反洗錢法》、《金融機構洗錢和恐怖融資風險評估及客戶分類管理指引》及香港特別行政區的《打擊洗錢條例》、《販毒（追討得益）條例》、《有組織及嚴重罪行條例》和《聯合國（反恐怖主義措施）條例》，堅持廉潔建設。為加強內部控制，預防賄賂及金融犯罪的情況，本集團不時開展員工廉政監督和職業道德教育，並與員工簽訂《廉政公約》，明文禁止員工收受與本集團業務有關人士的任何饋贈、賄賂或各種形式的款項或禮品，亦不可在採購及招標過程中向本集團各業務相關單位介紹其親友從事與本集團業務相關的設備供應、工程轉包等經濟活動。於報告期內，本集團並不知悉任何涉及本集團或員工有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的情況訴訟案件。

客戶服務

本集團重視客戶給予的回饋。我們透過不同的管道，如微信滿意度平台及意見箱等，積極收集客戶的意見，並特派滿意度專員定期與客戶進行滿意度訪談，以持續改進我們的客戶服務。本集團亦設有健全的客戶投訴處理機制。客戶可以通過固定的客戶服務熱線表達對服務的意見及建議，而客戶投訴個案會由特派的客服專員專責跟蹤及管理，以確保適時處理客戶的投訴。本年度，本集團並沒有接獲客戶對服務安排的投訴，而客戶服務好評度更高達百分之九十二。

環境、社會及管治報告

商業道德

本集團高度重視商業道德，致力維護各持份者的權益。在保障資訊安全方面，本集團嚴格遵守中華人民共和國《電腦資訊系統安全保護條例》、《電腦資訊網路國際聯網安全保護管理辦法》、《互聯網安全保護技術措施規定》、《互聯網互動式服務安全保護要求》、《互聯網服務安全評估基本程式及要求》及香港特別行政區的《個人資料(私隱)條例》等相關法律法規。我們與員工及第三方公司簽署保密協議，釐清各方對本集團的商業秘密及客戶資料的保密責任。我們要求第三方公司進行嚴密的檔案安全管理，並定期對存放客戶資料的檔案室進行安全檢查。我們亦加強了本集團的辦公系統、財務系統的安全保密防護，通過建立防火牆及設定密碼的方式限制員工的訪問許可權，為客戶資料提供多重保障。

在業務資訊的披露方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國專利法實施細則》、《中華人民共和國商標法》、《知識產權海關保護條》、《中華人民共和國廣告法》、《房地產廣告發佈規定》及香港特別行政區的《商品說明條例》等相關規定，致力維護本集團和業務夥伴的一切合法權益，包括知識產權、專利權、商標權、著作權，並確保向社會大眾提供完整正確的資訊，杜絕一切使用虛假及誤導性商品說明以欺騙客戶的行為。

供應鏈管理

本集團關注供應鏈的可持續性，並已制定規範化的招標流程，以公平、公正及具透明度的原則選擇供應商。我們對供應商進行嚴格的背景審查，要求他們提供一系列的相關檔，以了解其業務性質和基本營運情況，並確定其相關資格的真實性。我們亦會為供應商是否取得合資格的《ISO9001品質管理體系》等認證、是否於類似專案擁有豐富經驗、其按法規的要求履行責任的能力等專案進行評分，以評估供應商的質素。通過調查及評估供應商履行社會責任的情況，本集團致力與供應商共同打造穩定且可持續的供應鏈。

環境、社會及管治報告

對於合格供應商，本集團會定期進行跟蹤評價。根據不同施工階段或材料檢驗的要求，如《地下防水工程品質驗收規範》[GB50208-2002]、《建築工程施工品質驗收統一標準》[GB50300-2001]、《鋼筋混凝土用鋼》[GB1499-2007]，我們為開發專案進行檢驗，確保供應商工程類服務及產品質素。

以人為本

本集團珍視員工為寶貴的資產，致力為員工打造安全健康的工作環境。透過提供具競爭力的員工福利待遇、全方位的員工培訓及事業發展機會，我們決意推動「以人為本」的企業文化，加強員工對本集團的向心力。

僱傭常規

本集團嚴格遵守中華人民共和國《勞動法》、《勞動合同法》、《未成年人保護法》、《禁止使用童工的規定》等相關法定的僱傭規定，規範人力資源管理制度，遏止職場歧視、剝削及騷擾的情況，並營造多元平等、無騷擾或歧視、和諧包容的工作氛圍。

本集團以公平、公正、公開的方式招聘員工。我們在審核求職者的申請時，會對其進行背景調查，並考量其學歷、工作經驗、技能、是否符合招聘崗位要求等。而求職者的性別、年齡、國籍、宗教、家庭狀況、種族及其他受法律保護的類別等背景因素則不會影響其面試及受錄用的機會。在招聘錄用過程中，本集團會根據內部政策嚴格核查新入職員工的身份，以杜絕僱用童工的情況。此外，本集團亦實行標準工時制，規定所有員工每天的工作時數不多於八小時及每星期不多於四十小時，以防止強制勞工或剝削的情況發生。於報告期內，本集團並沒有違反任何有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、平等機會、多元化、反歧視、防止童工或強制勞工的相關法律及規例，也沒有於本集團內發現童工或強制勞工的個案。

環境、社會及管治報告

福利待遇

本集團已制定《員工手冊》、《辰興發展薪酬體系設計方案》及《員工福利制度》，詳述本集團的薪酬及福利政策，並以優厚的員工福利待遇條件吸納及挽留人才。員工的薪酬由基本工資、考核工資、績效工資、及工齡工資組成。我們會根據定期的員工績效考核結果向員工發放考核工資及績效工資，並因應員工在本集團服務的時間發放工齡工資。

在福利方面，本集團按照中華人民共和國《勞動法》及其他相關的法律規定，為符合條件的員工繳納基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等，並提供節假日、年休假、婚假、喪假、產假等法定假期。我們亦會按情況向員工發放交通補助、高溫津貼、烤火費、中秋節及春節津貼，並提供學習及考試假期、病假、工傷假等。

培訓及晉升

本集團重視員工的職業發展。通過建立健全的員工培訓體系及明確的人才晉升發展階梯，我們致力改善員工的綜合素質、工作態度和行為模式，並打造高績效的專業團隊，提升本集團核心競爭力。

配合業務發展的需要，本集團著重新入職員工培訓。本年度，本集團組織為期一個月的新入職員工培訓，培訓內容涵蓋財務、人力資源、行政、行銷等各領域。我們深入宣導本集團的發展史、組織構架、企業文化、規章制度等，並通過課堂教學、典型的案例演練、實地考察等方式，提高新入職員工的組織、溝通和團隊協作能力，使其能盡快適應工作環境，融入企業文化。為監察員工培訓的成效，我們實行培訓回饋與效果評估機制。新入職員工在接受培訓後需通過考核才可以正式走上工作崗位。

環境、社會及管治報告

為保證員工的職業發展機會，本集團制定了《辰興發展員工晉升競聘管理辦法》。我們會定期依照員工績效考核結果，給予員工晉升的機會。員工的個人素質、能力，以及在工作中取得的成績均會作為晉升的依據。在有職位空缺時，我們會優先考慮內部員工，繼而考慮進行外部招聘。除了縱向晉升的職業發展通道外，本集團亦為員工開闢橫向晉升發展的通道。員工可因其職業發展意向、專業知識及工作技能，適時調整至不同的晉升通道謀求發展。

健康與安全

本集團關心員工的職業安全 and 健康。我們嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國安全生產法》、《工作場所職業衛生監督管理規定》、《工傷保險條例》及香港特別行政區《職業安全及健康條例》等相關法律法規。我們以「安全第一，預防為主」為原則，貫徹落實安全管理體系。

為保障員工在施工過程中的安全，本集團會定期進行危險源辨識及風險評估，並依照評估結果作出相應的防護及安全技術措施，為員工提供針對性的防護用品。各部門及各職級員工亦須根據已訂立的《專案現場安全應急預案》執行有關職業安全的防護工作，並在安全事故發生的時候採取適當的應對措施及安排，降低企業的生產風險。另外，本集團定期為員工安排體檢，並通過針對性的職業安全培訓向員工灌輸「安全第一，預防為主，綜合治理」的安全理念，指導員工運用正確的安全標準程式，以達致防患於未然。於報告期內，本集團並沒有發生工傷或因工作關係而造成死亡的事故。

此外，本集團制定了《工程監理管理制度》及《施工過程環保和職業健康安全控制要求》，規範工程監理單位及承包商的安全生產管理工作。我們要求承包商嚴格遵守國家、地方、行業的有關環境保護和職業健康安全方面的法律法規，並根據中國國家強制性行業標準《建築施工安全檢查標準》(JGJ59-99) 建立完善的施工管理方案、安全檢查制度及專案安全生產責任制。本集團為所有安全檢查的工作及安全措施

環境、社會及管治報告

的實行保留記錄，作為日後追究發生安全事故責任及防範同類事故的依據。於報告期內，本集團並沒有違反任何有關提供安全工作環境及保障員工以避免職業性危害的相關法律及規例，也沒有因安全理由而拒絕驗收的專案。

除了為員工打造安全的工作環境外，本集團不時舉辦多樣化的員工活動，包括以「全民健身、快樂工作、健康生活」為主題的「趣味運動會」、以「勇攀高峰，砥礪前行」為主題的團隊建設活動等，讓員工得以舒展身心。



「全民健身、快樂工作、健康生活」為主題的「趣味運動會」

環境、社會及管治報告



以「勇攀高峰，砥礪前行」為主題的團隊建設活動

環境保護

本集團遵守環境保護方面的有關法律及法規，著力於穩健的環境管理。我們在日常業務運作中加入環境保育的理念，並持續識別及管理日常營運對資源應用及環境造成的影響，致力推動綠色企業文化。於報告期內，本集團並沒有違反任何有關環境保護的法例或造成影響環境及自然資源的重大事故，亦沒有接到任何涉及環境範疇的處罰及訴訟通知。

溫室氣體排放管理

為應對氣候變化，中國發佈了《國家應對氣候變化規劃(2014-2020年)》、《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要(2016-2020)》、《國家適應氣候變化戰略》及《中國應對氣候變化的政策與行動2019年度報告》等，積極控制碳排放。配合中國應對氣候變化的策略，本集團參考了氣候相關財

環境、社會及管治報告

務資訊披露工作組(TCFD)的建議，在報告中披露及比較溫室氣體排放及耗能的情況，致力減少在營運時的碳足印，推動綠色生產及低碳企業文化。

我們根據由世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會開發的《溫室氣體盤查議定書》及國際標準化組織訂定的《ISO14064-1》，為本集團位於山西省晉中市的總部辦公室及旗下辰興房地產發展有限公司太原分公司進行溫室氣體排放盤查。為了更有效部署節能減排及應對氣候變化的策略，並於未來數年訂立相關目標，本年度我們更新了溫室氣體排放的計算方法，亦計量更多類別的溫室氣體排放。以2018年度已更新的溫室氣體排放數據為基線數據，我們比較溫室氣體排放數據，以反映本集團於營運時的碳排放表現。於2018年度及報告期內的有關溫室氣體排放概要如下：

溫室氣體排放表現	單位	2018年度 [^]	2019年度
溫室氣體排放量			
直接溫室氣體排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	196.10	206.72
直接溫室氣體排放減除(範圍1)	公噸二氧化碳當量	—	0.23
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	4,680.60	4,542.65
其他間接溫室氣體排放(範圍3)	公噸二氧化碳當量	207.73*	188.30
溫室氣體排放總量(範圍1, 2及3)	公噸二氧化碳當量	5,084.42	4,937.45
溫室氣體排放強度			
每平方米(範圍1, 2及3)	公噸二氧化碳當量／平方米	0.52	0.50
每名員工(範圍1, 2及3)	公噸二氧化碳當量／人	34.35	34.05

範圍1： 本集團擁有及控制的來源所產生的直接溫室氣體排放及減除。

範圍2： 發電、供熱和製冷或者本集團向外購買的蒸汽所間接引致的溫室氣體排放。

範圍3： 排放包括並非由本集團擁有或直接控制，但與本集團業務活動有關的來源所間接產生的溫室氣體排放。

環境、社會及管治報告

^ 2018年度(2018年1月1日至2018年12月31日)已更新的溫室氣體排放數據

* 2018年度報告所披露的範圍3溫室氣體排放數據只包括本集團在業務營運時的水源消耗、員工外出公幹的飛航排放、紙張使用的溫室氣體排放；更新後的範圍3數據納入更多類別的溫室氣體排放，包括本集團在業務營運時的水源消耗、員工外出公幹的飛航排放、廢物堆填、污水處理及紙張使用等的溫室氣體排放數據。

於報告期內，本集團位於山西省晉中市的總部辦公室及旗下辰興房地產發展有限公司太原分公司的溫室氣體排放總量為4,937.45公噸二氧化碳當量，而溫室氣體排放強度則為每平方米0.50公噸二氧化碳當量及每名員工34.05公噸二氧化碳當量，與上年度的溫室氣體排放強度數據相若。來年，本集團會考慮逐步擴大溫室氣體排放盤查的範圍，並會著手於識別、量化及報告氣候的風險及機遇，按業務性質提出降低影響或成本的環保措施，以提升整體的環境表現。

為進一步加強對溫室氣體排放的管理，除了進行溫室氣體排放盤查外，本集團提倡綠色出行。我們不時透過電郵、海報、內聯網等媒體宣傳及教導員工實行環保習慣，如減少乘搭升降機、盡可能選搭公共交通工具、運用視頻會議取代非必要的海外出行，以及為不可避免的商務旅行選擇直航航機等。

綠色營運

本集團遵守《中華人民共和國環境保護法》和《建設專案環境保護管理條例》等法律法規，並已制定《建設專案環境保護管理制度》規範對環境有潛在影響的開發建設專案。本集團的環境保護管理領導小組負責開發專案的環境評估和工程竣工的環保驗收等日常環境管理工作，嚴密監控開發建設專案的環境品質，以確保本集團的環境保護政策貫徹於建設現場及住宅和商業物業中，以及在日常營運中落實環境保護政策及措施。

環境、社會及管治報告

綠色建築

本集團在規劃建築專案時會考慮可持續發展因素。我們編製了《綠色建築專案的設計概念小冊子》，盡量在各建築專案採用融合自然的設計，如採用自然光、廣泛應用植被，並優先選用高效保溫材料、具能源效益設備，以及採用太陽能熱水系統等，改善能源效益，為住戶或租戶締造可持續的生活環境。

能源管理

本集團致力在業務營運的各層面節能降耗。我們的辦公室以最大限度使用日光照明。辦公室被劃分成多個不同的照明區域，配合可獨立控制的照明開關，方便使用者靈活使用照明系統。我們亦時常提醒員工關閉不必要的電子設備，並定期測量辦公室不同位置的亮度，以便減省高於需求亮度位置的燈具數目，及在非經常使用的區域安裝動態感應燈。此外，本集團採用水冷式空調系統，配合可變速驅動器及可變製冷劑流量系統，設定辦公區域的最低空調溫度為攝氏25.5度。我們會定期清潔照明裝置及冷氣系統的過濾網，以提高能源效益。在不影響企業形象的情況下，我們容許員工穿著輕便服飾上班，以減低空調系統的候使用需求。

本年度，本集團位於山西省晉中市的總部辦公室及旗下辰興房地產發展有限公司太原分公司在運營過程中的總耗電量為5,137.00兆瓦時，而耗電的強度則為每平方米0.52兆瓦時，與上年度數據相若。來年，我們會繼續監控本集團的電力使用，以便實行合宜的節能措施。

空氣質素管理

本集團關注施工環境的空氣質素，嚴格遵守有關廢氣監控的法律法規，管理粉塵、運輸揚塵及汽車尾氣等在建設專案期間釋出的主要空氣污染源。我們要求承包商確保施工現場的水泥庫保持封閉，以袋存放粉質建築材料，並加以覆蓋、或設置圍欄或工作棚堆。承包商亦須要適時清理施工現場，並特派專員工定時在施工現場的粉質材料表面上灑水，以防止風吹揚塵。對於運輸揚塵的管理，本集團定期

環境、社會及管治報告

對施工現場的道路灑水，在可綠化區栽種植物，並要求進出施工現場的車輛加蓋篷布。此外，本集團加強對所用車輛的維修保養工作，確保其性能，並使用高效能的燃料，減少車輛的尾氣排放。

噪音管理

針對建築施工噪音、施工現場噪音源及運輸噪音，本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境雜訊污染防治法》，監控在不同施工階段噪音的產生，並要求承包商承擔噪音管理的責任。本集團根據中國國家及地方有關建築施工的公告、對施工時間的要求等，實施多項降低建築施工噪音的措施。我們會在施工前，搭建圍牆及其他有效控制噪音擴散幅度的臨時設施，並禁止施工操作人員在各施工階段拋擲「三鋼」工具。本集團亦從施工現場的佈置格局著手，將各種可能製造噪音的機械設備集中擺放，並利用具隔音功能的材料進行圍封。我們選用較少產生噪音且性能良好的機械設備，並定期對所有的機械設備及車輛進行檢查及保養，以確保其運作正常，減低產生噪音的機會。

水資源管理

在日常營運中，本集團宣導善用水資源。我們在洗手間內張貼節約用水的標示，提醒員工關緊水龍頭，並善用感應式的水龍頭和雙制式沖水馬桶。我們亦定期檢查水錶讀數及進行水管滲漏測試，並安排適時的維修工作，避免因滲漏而造成浪費。於報告期內，本集團位於山西省晉中市的總部辦公室及旗下辰興房地產發展有限公司太原分公司在運營過程中的用水總量為60,143.00立方米，而用水強度則為每平方米6.11立方米，較上年度的每平方米6.59立方米減少約百分之七。

在污水管理方面，本集團嚴格遵守《污水綜合排放標準》(GB 8978-1996)及有關污水排放的法律法規，限制本集團所產生的生活污水排放到城市排水管網，確保污水得到適當的處理。對於施工專案所產生的污水，我們制訂了各項監管的指引和措施。在展開施工專案前，本集團會按當地環保部門的相關規定進行排污申報登記，並建立雨水排水系統。在施工期間，承包商須採用井點降水法，設置沉澱池沉澱含泥沙的污水，以便重複使用水資源或排入市政排水管網，減低對社會及環境的負面影響。

環境、社會及管治報告

無紙化辦公

針對紙張消耗，本集團善用電子辦公系統，取代以紙張記錄為主的辦公室行政系統。我們鼓勵員工盡可能利用電子通訊技術傳遞資訊，減省用紙量。本集團亦預設印表機以省墨模式雙面列印，並在印表機旁顯眼處張貼告示，提醒員工盡可能重複使用及雙面使用紙張。本年度，本集團位於山西省晉中市的總部辦公室及旗下辰興房地產發展有限公司太原分公司的紙張使用總量為2,516.56千克，而紙張使用的強度則為每名員工17.36千克，與上年度數據相若。來年，我們會繼續定期統計辦公紙張耗用量，以實現無紙化辦公。

廢棄物管理

本集團嚴格遵守有關廢棄物處置的法律法規。我們集中收集無害廢棄物，並實行垃圾分類，再運送到指定地點。而在處理建築廢料方面，我們根據建築專案所在地的環境保護局要求，收集、處理並監控有關廢棄物。我們要求承包商建立廢棄物賬目及完善的管理制度。危險廢棄物會與一般廢棄物分開存放，而危險廢棄物存放的場所和放置的容器會有明確標示以供識別。由於存放危險廢棄物有潛在風險，存放場所嚴格採取防雨、防滲、防火等措施，並嚴厲遵從易燃、易爆物品的安全防範設施的相關要求。危險廢棄物會由專車運送至危險廢物存放場所，在運輸過程中，我們會採取防污染措施，以減少運輸期間對環境造成的污染。

本年度，本集團位於山西省晉中市的總部辦公室及旗下辰興房地產發展有限公司太原分公司的無害廢棄物產生總量為52.00公噸，而無害廢棄物產生的強度為每平方米5.29千克，較上年度的每平方米5.79千克減少接近一成。而所產生的有害廢棄物則包括27台電腦及280件廢舊墨水匣／廢舊碳粉盒。本集團將繼續監控無害廢棄物及有害廢棄物的產生量，深化各項污染防治的措施。

環境、社會及管治報告

和諧社會

在推動業務發展的同時，本集團一直心繫社會，積極履行社會責任，實踐「誠信仁愛、厚德載物、感恩回饋」的發展理念。我們已成立員工志願團隊，成員數目為63人。本年度，本集團共投放約二十四萬元人民幣，組織約一百六十小時社會公益活動，推動超過七千人次參與其中。

本集團舉辦多元化的社會公益活動，積極連繫社區，建構和諧社會。我們在優山美郡社區舉辦了義診活動、電影節活動及登山節文化活動等，照顧不同年齡層的社區人士的需要。此外，我們配合於2019年8月8日在太原開幕的第二屆全國青年運動會，與太原交通廣播、飛力特健身俱樂部等單位聯合組織以「大太原動起來」為主題的運動活動，鼓勵社區人士積極運動，宣揚「我運動、我健康、我快樂」的生活理念，推動健康社區文化。



電影節活動

環境、社會及管治報告

本集團關注弱勢群體的權益。本年度，本集團的「蒲公英計劃」注重家庭教育，關愛孩子們的健康成長。我們組織多次公益探訪活動，為孩子們送上文具用品及暖冬的生活物資等，傳遞深情的慰問。



「蒲公英計劃」—「走進孔媽媽家獻愛心」活動



「蒲公英計劃」—探訪太原市社會(兒童)福利院

環境、社會及管治報告

展望未來

本集團會繼續秉承「以人為本、誠信經營、責任地產、和諧社會」的經營宗旨，持續完善內部控制系統，配合健全的人力資源管理體系及穩健的環境管理，在各業務領域提供高水準的產品和服務，為各持份者創造長遠價值。

環境、社會及管治報告

附錄一：可持續發展數據摘要

以下是本集團位於山西省晉中市的總部辦公室及旗下辰興房地產發展有限公司太原分公司在環境範疇的可持續發展數據摘要：

環境範疇	單位	2019年度
溫室氣體排放		
直接溫室氣體排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	206.72
直接溫室氣體排放減除(範圍1)	公噸二氧化碳當量	0.23
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	4,542.65
其他間接溫室氣體排放(範圍3)	公噸二氧化碳當量	188.30
溫室氣體排放總量(範圍1, 2及3)	公噸二氧化碳當量	4,937.45
溫室氣體排放強度(每平方米)(範圍1, 2及3)	公噸二氧化碳當量／平方米	0.50
溫室氣體排放強度(每名員工)(範圍1, 2及3)	公噸二氧化碳當量／人	34.05
能源耗用		
外購電力耗用量	兆瓦時	5,137.00
外購電力耗用強度(每平方米)	兆瓦時／平方米	0.52
固定設備天然氣耗用量	立方米	8,100.00
固定設備柴油耗用量	公升	37.00
機動車輛汽油耗用量	公噸	51.70
水源耗用		
總耗水量	立方米	60,143.00
水源耗用強度(每平方米)	立方米／平方米	6.11
紙張耗用		
總用紙量	千克	2,516.56
用紙強度(每名員工)	千克／人	17.36
廢棄物產生		
無害廢棄物產生總量	公噸	52.00
無害廢棄物產生強度(每平方米)	公噸／平方米	5.29
有害廢棄物產生量(電腦)	台	27
有害廢棄物產生量(墨水匣、碳粉盒)	件	280

環境、社會及管治報告

附錄二：香港聯合交易所《環境、社會及管治報告指引》索引

指標內容			相關章節
A. 環境			
A1：排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境保護 — 溫室氣體排放管理； 環境保護 — 綠色營運
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境保護 — 溫室氣體排放管理； 可持續發展數據摘要
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	環境保護 — 溫室氣體排放管理； 可持續發展數據摘要
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	環境保護 — 綠色營運； 可持續發展數據摘要

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	環境保護 — 綠色營運； 可持續發展數據摘要
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	環境保護 — 綠色營運
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	環境保護 — 綠色營運
A2：資源使用	一般披露	有效使用資源的政策。
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	環境保護 — 綠色營運； 可持續發展數據摘要
A2.2	總耗水量及密度。	環境保護 — 綠色營運； 可持續發展數據摘要
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	環境保護 — 綠色營運
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	環境保護 — 綠色營運

環境、社會及管治報告

指標內容			相關章節
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	不適用，本集團業務不涉及包裝材料
A3：環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境保護 — 溫室氣體排放管理； 環境保護 — 綠色營運
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境保護 — 溫室氣體排放管理； 環境保護 — 綠色營運
B. 社會			
B1：僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	以人為本 — 僱傭常規； 以人為本 — 福利待遇； 以人為本 — 培訓及晉升 以人為本 — 健康與安全
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	本集團會考慮在未來作相關披露

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
	B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	本集團會考慮在未來作相關披露
B2：健康與安全	一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	以人為本 — 健康與安全
	B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率。	以人為本 — 健康與安全
	B2.2 因工傷損失工作日數。	以人為本 — 健康與安全
	B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	以人為本 — 健康與安全
B3：發展及培訓	一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	以人為本 — 培訓及晉升
	B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	本集團會考慮在未來作相關披露
	B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	本集團會考慮在未來作相關披露

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
B4：勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。
B5：供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。
B6：產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
		誠信經營 — 商業道德； 以人為本 — 健康與安全； 環境保護 — 綠色營運

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	以人為本 — 健康與安全
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	誠信經營 — 客戶服務
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	誠信經營 — 商業道德
B6.4	描述品質檢定過程及產品回收程式。	以人為本 — 健康與安全； 環境保護 — 綠色營運
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	誠信經營 — 商業道德
B7：反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	誠信經營 — 廉潔建設

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。	誠信經營 — 廉潔建設
B8：社區投資	一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。
B8.1	專注貢獻範疇。	和諧社會
B8.2	在專注範疇所動用資源。	和諧社會

獨立核數師報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致辰興發展控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核於第94頁至200頁所載辰興發展控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，其中包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照《香港公司條例》披露規定妥為編製。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核工作。吾等於該等準則下之責任詳見吾等報告中的核數師對綜合財務報表審核的責任一節。吾等根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)獨立於貴集團，且吾等已根據守則履行吾等的其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證是充足而適當的，為吾等的意見提供了基礎。

主要審核事項

主要審核事項為基於吾等的專業判斷，對吾等審核當前期間綜合財務報表最為重要的事項。該等事項已基於吾等對綜合財務報表的整體審核以及吾等就此達致的意見作出處理，而吾等並無就該等事項另行提供意見。對於以下各個事項，吾等在審核中如何處理相關事項的說明乃在此背景下提供。

獨立核數師報告(續)

主要審核事項(續)

吾等已履行吾等報告中的核數師對綜合財務報表審核的責任一節所述的責任，其中包括就該等事項履行吾等的責任。因此，吾等的審核工作包括根據吾等對於綜合財務報表之重大錯誤陳述風險的評估設計並履行程式。吾等審核程式的結果(包括為處理下述事項而開展的程式)為吾等關於隨附綜合財務報表之審核意見提供了基礎。

主要審核事項

吾等的審核工作對主要審核事項的處理

開發中物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及持作出售的已竣工物業分別達人民幣8,997,082,000元及人民幣411,983,000元，合共佔貴集團總資產的75.63%。在評估物業賬面值是否高於其可變現淨值，從而需計提撥備以降低賬面值時，管理層作出判斷，以及使用預期售價、開發中物業的竣工成本以及基於當前市況銷售物業所產生的成本等主觀性假設。

吾等評估了撥備的基準，包括了解在釐定開發中物業及持作出售的已竣工物業之可變現淨值時所用的假設。吾等評估了所用假設，包括抽樣檢查最新銷售交易的售價及預測售價，以及檢查相同地點其他物業的預售狀況以評估可銷售性。吾等評估了物業之竣工或銷售成本，包括檢查其他類似項目的預算以及所簽訂的承建協議。吾等亦就具有已竣工持作出售物業的項目進行毛利率分析。

貴集團關於開發中物業及持作出售的已竣工物業撥備的披露載列於財務報表附註2.4、3、7、15及22，其中亦解釋了相關的會計政策及管理層的會計估計。

獨立核數師報告(續)

主要審核事項(續)

主要審核事項	吾等的審核工作對主要審核事項的處理
投資物業估值	於二零一九年十二月三十一日，貴集團的投資物業達人民幣141,000,000元，乃按公平值計量。貴集團的政策是由獨立專業估值師至少每年一次對投資物業進行估值，以協助管理層進行評估公平值的過程。投資物業的估值高度依賴於對當前及未來市場租金及收益率的估計，而該等估計存在不確定性，且與實際結果之間可能存在顯著差異。 貴集團關於投資物業估值的披露載列於財務報表附註2.4、3及14，其中亦解釋了相關的會計政策及管理層的會計估計。

獨立核數師報告(續)

主要審核事項(續)

主要審核事項	吾等的審核工作對主要審核事項的處理
樓宇及預付土地租賃款項減值	
由於貴集團於二零一九年十二月三十一日的淨資產賬面值高於 貴公司的市值，貴集團對賬面值分別為人民幣53,685,000及人民幣1,329,000元的樓宇及預付土地租賃款項進行了減值測試。該等減值測試涉及關於所用假設的大量估計及判斷，包括當前及未來市場租金、收益率及類似資產市場交易的可用數據。管理層決定，無須就樓宇及預付土地租賃款項計提減值撥備。	吾等評估了管理層識別的減值跡象。吾等亦評估了估計可收回金額時所用輸入值，包括比較類似資產所報的租金水平以及市場交易的可觀察價格。吾等亦安排內部估值專家協助吾等評估管理層在估計樓宇以及預付土地租賃款項的可收回金額時所採用的方法，以及相關假設及參數。
貴集團關於非金融資產(包括樓宇及預付土地租賃款項)減值測試的披露載列於財務報表附註2.4及3，其中具體解釋了相關的會計政策及管理層的會計估計。	

年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括吾等於本核數師報告日期前取得的管理層討論及分析(但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告)，以及預期於本核數師報告日期後取得的主席報告、董事會報告、企業管治報告及環境、社會及管治報告。

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

獨立核數師報告(續)

結合吾等對綜合財務報表的審計，吾等的責任是閱讀上述的其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於吾等對本核數師報告日期前已取得的其他資料所執行的工作，如果吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

當吾等閱讀主席報告、董事會報告、企業管治報告及環境、社會及管治報告後，如果吾等認為其中有重大錯誤陳述，吾等需要將有關事項與審核委員會溝通。

董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實公平的綜合財務報表，並負責董事認為必要之內部監控，確保綜合財務報表編製並無因欺詐或錯誤所引致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團的持續經營能力，並在適用情況下披露持續經營方面的相關事項，以及使用持續經營基準編製綜合財務報表，除非董事擬清算貴集團或中止經營，或除此之外別無可行之選擇。

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團財務申報流程的責任。

核數師對綜合財務報表審核的責任

吾等的目標是合理確保綜合財務報表整體不存有任何重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)，以及根據香港公司條例第405條發出載有吾等意見的核數師報告。吾等的報告僅向閣下(作為一個團體)擬備，而不作任何其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上責任。

獨立核數師報告(續)

核數師對綜合財務報表審核的責任(續)

合理確保是指高度確定，但並不保證根據香港核數準則開展的審核將始終能夠發現所存在的重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可能是因欺詐或錯誤引起，且個別或合併而言被合理認為會對使用者基於該等綜合財務報表作出的經濟決策造成重大影響。

於吾等根據香港核數準則進行的審核中，吾等在整個審核過程中作出專業判斷並維持專業的懷疑精神。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險、根據該等風險設計及執行審核程式、以及獲取充分恰當的審核證據，以為吾等的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串通、偽造、有意遺漏、虛假陳述、或逃避內部監控，發現因欺詐引起的重大錯誤陳述的難度大於因錯誤引起的重大錯誤陳述。
- 了解與審核有關的內部監控，以設計適當審核程式，但並非對貴集團的內部監控是否有效表達意見。
- 評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計及相關披露是否合理。
- 確定董事使用持續經營基準編製綜合財務報表是否適當，以及基於所獲得的審計證據，確定相關事件或情況是否存在重大不確定性，而可能令貴集團的持續經營能力存在重大疑問。若吾等確定存在重大不確定性，吾等須在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或(若該等披露不充分)修改吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期吾等所獲得的審核證據。然而，未來的事件或情況或會導致貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈列方式、結構及內容，包括相關的披露，以及綜合財務報表是否以公平的方式呈列相關交易及事件。

獨立核數師報告(續)

核數師對綜合財務報表審核的責任(續)

- 就貴集團內的實體或業務活動的財務資料獲取充分恰當的審核證據，以就綜合財務報表表達意見。吾等就貴集團審核的方向、監督及表現承擔責任。吾等仍然僅就吾等的審核意見承擔責任。

吾等就(其中包括)審核的規劃範圍及時間以及重大審核發現與審核委員會進行溝通，其中包括吾等在審核過程中發現的內部監控方面的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提供聲明，表明吾等已遵守獨立性方面的相關道德要求，並向其告知在考慮吾等的獨立性及(如適用)相關保障時或需要合理考慮的全部關係及其他事項。

基於與審核委員會溝通的事項情況，吾等認為該等事項為對審核當前期間綜合財務報表最為重要的事項，因此將其視為主要審核事項。除非法律或法規禁止披露相關事項，或(極少數情況下)吾等認為在報告中披露相關事項的不利後果可合理預期會超過作出披露的公眾利益，因而不應作出披露，否則吾等會在核數師報告中說明此等事項。

本獨立核數師報告相關審核的項目合夥人為黎志光。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二零年三月三十日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	5	1,307,084	1,064,690
銷售成本		(955,554)	(697,999)
毛利		351,530	366,691
其他收入及收益	5	39,845	35,110
銷售及分銷開支		(77,560)	(55,063)
行政開支		(82,219)	(73,395)
其他開支		(6,957)	(26,633)
融資成本	6	(22,168)	(19,679)
應佔溢利及虧損：			
合營公司		1,198	(295)
聯營公司		(10)	(10)
除稅前溢利	7	203,659	226,726
所得稅開支	10	(88,666)	(95,540)
年內溢利		114,993	131,186
下列各項應佔：			
母公司擁有人		106,028	124,889
非控股權益		8,965	6,297
		114,993	131,186
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄	12	人民幣0.18元	人民幣0.25元

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	114,993	131,186
其他全面收入		
將於其後期間有可能重新分類至損益的其他全面收入：		
換算境外業務產生的匯兌差額	5,144	1,348
將於其後期間有可能重新分類至損益的其他全面收入淨額	5,144	1,348
將不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收入：		
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資：		
公平值變動	(92,739)	—
所得稅影響	23,185	—
將不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收入淨額	(69,554)	—
	(69,554)	—
年內其他全面收入，扣除稅項	(64,410)	1,348
年內全面收入總額	50,583	132,534
下列各項應佔：		
母公司擁有人	41,618	126,237
非控股權益	8,965	6,297
	50,583	132,534

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	74,234	76,683
投資物業	14	141,000	145,000
使用權資產	16(b)	2,929	—
預付土地租賃款項	16(a)	—	1,329
開發中物業	15	601,408	474,331
無形資產	17	163	9
於合營公司之投資	18	1,393	195
於聯營公司之投資	19	48,980	22,490
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資	20	62,898	—
遞延稅項資產	31	225,551	207,183
非流動資產總值		1,158,556	927,220
流動資產			
開發中物業	15	8,395,674	4,836,741
持作出售的已竣工物業	22	411,983	841,439
存貨	21	16,561	13,250
貿易應收款項	23	5,679	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	24	1,142,309	607,538
可收回稅項		133,214	70,418
按公平值計入損益的金融資產	25	1,500	111,774
已抵押存款	26	68,257	40,171
受限制銀行結餘	26	—	103,000
現金及現金等價物	26	1,107,248	1,447,161
流動資產總值		11,282,425	8,071,492
流動負債			
貿易應付款項	27	1,036,422	703,162
其他應付款項及應計費用	28	1,831,239	1,848,303
合約負債	29	5,335,734	4,342,213
計息銀行及其他借款	30	429,556	224,620
應付稅項	10	34,121	42,469
流動負債總額		8,667,072	7,160,767
流動資產淨值		2,615,353	910,725
總資產減流動負債		3,773,909	1,837,945

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	30	2,386,478	633,949
遞延稅項負債	31	12,846	6,169
非流動負債總額		2,399,324	640,118
資產淨值		1,374,585	1,197,827
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	32	4,855	4,003
儲備	33	1,241,307	1,074,966
		1,246,162	1,078,969
非控股權益		128,423	118,858
權益總額		1,374,585	1,197,827

白選奎
董事

白武魁
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股份		法定盈餘	資產重估	匯兌波動			總計	非控股權益	權益總額
	股本	溢價賬	資本儲備	公積金	儲備	儲備	保留溢利			
	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零一八年一月一日	4,003	219,418	101,849	109,882	23,331	10,624	564,762	1,033,869	87,584	1,121,453
年內溢利	—	—	—	—	—	—	124,889	124,889	6,297	131,186
年內其他全面收入：										
換算境外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	1,348	—	1,348	—	1,348
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	1,348	124,889	126,237	6,297	132,534
非控股股東注資	—	—	703	—	—	—	—	703	24,977	25,680
轉撥至法定儲備	—	—	—	8,620	—	—	[8,620]	—	—	—
宣派二零一七年末期股息	—	—	—	—	—	—	[81,840]	[81,840]	—	[81,840]
於二零一八年十二月三十一日	4,003	219,418*	102,552*	118,502*	23,331*	11,972*	599,191*	1,078,969	118,858	1,197,827

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔										
						指定按					
						公平值					
						計入其他					
						全面收益					
						的金融					
	股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘公積金	資產重估儲備	公平值儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註32)	(附註32)									
於二零一九年一月一日	4,003	219,418	102,552	118,502	23,331	—	11,972	599,191	1,078,969	118,858	1,197,827
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	106,028	106,028	8,965	114,993
年內其他全面收入：											
指定按公平值計入其他											
全面收益的股本投資公平值變動，扣除稅項	—	—	—	—	—	(69,554)	—	—	(69,554)	—	(69,554)
換算境外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	5,144	—	5,144	—	5,144
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	(69,554)	5,144	106,028	41,618	8,965	50,583
發行股份	852	126,993	—	—	—	—	—	—	127,845	—	127,845
股份發行開支	—	(2,270)	—	—	—	—	—	—	(2,270)	—	(2,270)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	600	600
轉撥至法定儲備	—	—	—	9,987	—	—	—	(9,987)	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日	4,855	344,141*	102,552*	128,489*	23,331*	(69,554)*	17,116*	695,232*	1,246,162	128,423	1,374,585

* 該等儲備賬戶包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣1,241,307,000元(二零一八年：人民幣1,074,966,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		203,659	226,726
就下列各項作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	13	10,330	9,369
無形資產攤銷	17	56	291
使用權資產折舊／確認預付土地租賃款項	16(b)	2,239	45
按公平值計入損益的金融資產所得其他利息收入	5	(4,051)	(11,370)
融資成本	6	21,981	19,679
出售物業、廠房及設備項目之收益	5	(58)	—
投資物業公平值變動	14	4,000	18,000
分佔合營公司及聯營公司之損益		(1,188)	305
利息收入	5	(21,993)	(4,195)
		214,975	258,850
開發中物業增加		(2,875,191)	(1,035,667)
持作出售已竣工物業減少		429,456	607,108
存貨增加		(3,311)	(11,090)
貿易應收款項增加		(5,679)	—
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(404,828)	(50,630)
已抵押存款增加		(28,086)	(17,866)
受限制銀行結餘減少		103,000	839
貿易應付款項增加／(減少)		310,104	(50,236)
客戶墊款減少		—	(2,889,441)
合約負債增加		993,521	4,078,661
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(86,910)	181,319
		(1,352,949)	1,071,847
經營所得／(所用)現金		(148,316)	(204,379)
已付稅項			
經營活動(所用)／所得現金流量淨額		(1,501,265)	867,468

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(7,545)	(14,842)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		114	—
購買其他無形資產	17	(158)	—
購買按公平值計入損益的金融資產		(109,000)	(2,456,042)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產		(155,637)	—
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		218,400	2,518,752
收購附屬公司	35	(617,670)	—
購買一家聯營公司股權		(26,500)	(22,500)
購買一家合營公司股權		—	(490)
收購附屬公司預付款項		—	(50,000)
向一家聯營公司提供之貸款	39(a)	(116,294)	—
按公平值計入損益的金融資產所得收入		4,925	10,496
已收利息		10,253	4,195
投資活動所用現金流量淨額		(799,112)	(10,431)
融資活動所得現金流量			
發行股份所得款項	32	127,845	—
股份發行開支	32	(2,270)	—
非控股股東注資		600	25,680
租賃付款之本金部分	37(b)	(2,229)	—
新增銀行及其他貸款		2,864,000	591,949
償還銀行及其他貸款		(908,100)	(179,380)
已付股息		—	(81,840)
就融資活動已付稅款		—	(9,940)
已付利息		(124,528)	(40,210)
融資活動所得現金流量淨額		1,955,318	306,259
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
年初現金及現金等價物		1,447,161	282,513
外匯匯率變動影響淨額		5,146	1,352
年末現金及現金等價物	26	1,107,248	1,447,161

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

本公司為一家於二零一四年十一月三日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本集團從事物業開發業務。

董事認為，本集團的最終控股股東為白選奎先生及白國華先生。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 登記及業務地點	已發行普通／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要活動
			直接	間接	
辰興投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100%	—	投資控股
辰興國際控股有限公司	香港	100港元	—	100%	投資控股
晉中辰興匯科貿有限公司*	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 105,000,000元	—	100%	投資控股
辰興房地產發展有限公司 (「辰興」)**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 204,000,000元	—	100%	物業開發 及銷售
四川辰興房地產發展有限公司 (「辰興四川」)**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 119,200,000元	—	83.89%	物業開發 及銷售
晉中開發區房地產開發 有限公司**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 100,000,000元	—	51%	物業開發 及銷售

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立／ 登記及業務地點	已發行普通／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要活動
			直接	間接	
五指山辰興房地產開發 有限公司**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 90,280,000元	—	100%	物業開發 及銷售
海南德高投資有限公司 (「海南德高」)**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100%	物業開發 及銷售
海南友升宏拓房地產開發 有限公司**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100%	物業開發 及銷售
山西辰興致達貿易有限公司**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100%	建築材料 銷售
山西辰興致誠建築工程 有限公司**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業建設
晉中辰興頤郡房地產開發 有限公司**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業開發 及銷售
晉中辰興時光之城房地產開發 有限公司**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業開發 及銷售
太原市辰雅房地產開發 有限公司**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100%	物業開發 及銷售
晉中熙雅房地產開發 有限公司**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 74,630,000元	—	67%	物業開發 及銷售

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立／ 登記及業務地點	已發行普通／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要活動
			直接	間接	
山西昌興致誠建築工程 有限公司**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 50,000,000元	—	80%	物業建設
西雙版納景緣投資開發 有限公司(「景緣」)**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 290,314,400元	—	100%	物業開發 及銷售
北京辰興房地產經紀 有限公司(「房地產 經紀公司」)**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 100,000元	—	100%	房地產經紀 及展覽
綿陽辰興雅致房地產發展 有限公司(「雅致」)**	中華人民共和國／ 中國內地	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業開發 及銷售

* 該實體根據中華人民共和國(「中國」)法律登記為外商獨資企業。

** 該等實體根據中國法律成立為有限責任企業。

年內，本集團新成立辰興高科(北京)科技發展有限責任公司、山西辰興景龍裝飾工程有限公司、雅致，並自獨立第三方收購景緣及房地產經紀公司。收購附屬公司之進一步詳情載列於財務報表附註35。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司主要影響本集團年內業績或組成資產淨值之重大部分。董事認為，提供其他附屬公司詳情將導致資料過於冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及《香港公司條例》披露規定而編製。該等財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量的投資物業、財富管理產品及股本投資除外。該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，且除另有指明外，所有數值均湊整至最接近的千位數。

綜合入賬基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報，且有能力透過其對被投資方的權力而影響有關回報，則本集團對該實體擁有控制權(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)。

倘本公司直接或間接擁有的被投資方投票權或類似權利不佔多數，則評估本公司對被投資方是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃採用與本公司所採用者相同的會計政策就同一報告期間編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，直至控制權喪失當日。

損益及其他全面收入的各組成部分由本集團母公司擁有人及非控股權益分佔(儘管此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘)。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合入賬基準(續)

倘發生可表明上述三大控制權要素中有一項或多項要素出現變動之事實及情形，則本集團會重新評估其是否仍對被投資方擁有控制權。在並無喪失控制權的情況下，附屬公司擁有權權益的變動入賬列為權益交易。

喪失對某一附屬公司的控制權時，本集團會終止確認以下各項：(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)於權益內錄得的累計換算差額；而確認以下各項：(i)所收取代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)因此出現的任何損益盈餘或虧絀。本集團分佔之前於其他全面收入確認的部分則重新分類至損益或保留溢利(視情況而定)，所依據基準與本集團直接出售相關資產或負債時所須遵循者相同。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂本)

具有負補償的預付款項特性

香港財務報告準則第16號

租賃

香港會計準則第19號(修訂本)

計劃修訂、縮減或支付

香港會計準則第28號(修訂本)

於聯營公司或合營公司的長期權益

香港(國際財務報告詮釋委員會)

所得稅處理的不確定性

一 詮釋第23號

香港財務報告準則二零一五年至

香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則

二零一七年週期年度改進

第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂本

2.2 會計政策之變動及披露(續)

除與編製本集團財務報表無關的香港財務報告準則第9號(修訂本)、香港會計準則第19號(修訂本)、香港會計準則第28號(修訂本)及香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進之外，新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求除若干確認豁免外，承租人將所有租賃按單一的資產負債表內模式確認，以確認及計量使用權資產及租賃負債。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號相比並無重大改變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分為經營租賃或融資租賃。

香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無造成任何重大影響。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響作為對二零一九年一月一日留存盈利期初結餘的調整，且本集團不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的可行權宜方法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號確定為租賃的合同。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號未確定為租賃的合同不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合同。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策之變動及披露(續)

(a) (續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有各項物業、機器及其他設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租期為12個月或以下之短期租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自二零一九年一月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

過渡之影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，使用二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現及於計息銀行及其他借款呈列。使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

所有該等資產於當日均已根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

對於先前列入投資物業並按公平值計量之樓宇(持作賺取租金收入及／或資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列入投資物業。彼等繼續根據香港會計準則第40號按公平值計量。

2.2 會計政策之變動及披露(續)

(a) (續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡之影響(續)

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 應用租期自初始應用日期起12個月內終止之短期租賃豁免
- 倘合約包含延期／終止租賃之選擇權，則事後釐定租賃期

於二零一九年一月一日之財務影響

由於租賃合約均為於二零一九年一月一日前12個月內終止之短期租賃，本集團於首次應用當日並無就經營租賃確認資產及負債。

- (b) 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性時(通常稱為「不確定稅務情況」)，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋特別處理(i)實體是否分開考慮不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務情況。根據本集團的稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團於該等財務報表內並無應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的釋義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的釋義 ¹

1 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期，可供採用

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清業務的定義，並提供額外指引。該修訂本訂明可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成收益的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成收益的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄收益的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外，修訂本亦提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團預期自二零二零年一月一日起採用該等修訂。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生之交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營企業或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性作出修改。該等修訂規定，當投資者與其聯營企業或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營企業或合營公司的權益為限。該等修訂將按未來適用基準應用。香港會計師公會已於二零一六年一月廢除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)之前的強制生效日期，而新強制生效日期將於完成對聯營公司及合營企業會計處理作更廣泛覆核後釐定。然而，該等修訂本現時可提前採用。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該信息為重要。修訂本指明，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。倘可合理預期信息錯報會影響主要使用者的決定，則有關錯誤為重大。本集團預期自二零二零年一月一日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表有任何重大影響。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指一個實體，本集團一般具有其長期利益達不少於20%的權益及據此可行使重大的影響。重大的影響乃是參與投資者的財務及經營政策決定的權力，惟不能控制或共同控制該等政策。

合營公司為一類合營安排，據此對安排有共同控制權的各方對合營公司的淨資產有控制權。共同控制權為合約協定對安排享有控制權，這僅在對相關活動的決定須享有控制權的各方一致同意時方會存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資以權益會計法在綜合財務狀況表呈列於本集團分佔的淨資產並減去任何減值虧損。

本集團分佔的聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收入分別於綜合損益表及綜合其他全面收益表入賬。此外，當存在直接於聯營公司或合營公司權益確認的變動時，本集團於綜合權益變動表確認其分佔的任何變動（如適用）。因本集團與其聯營公司或合營公司之間的交易產生的未變現收益及虧損對銷，以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限，惟未變現虧損提供已轉讓資產的減值證據則除外。因收購聯營公司或合營公司產生的商譽入賬列為本集團於聯營公司或合營公司投資的一部分。

倘於聯營公司的投資成為在合營公司的投資或相反，則保留的權益不會重新計量。投資項目反而會繼續以權益法入賬。於所有其他情況下，在喪失對聯營公司或合營公司共同控制權的重大影響力後，本集團按公平值計量及確認任何保留投資。喪失重大影響力或共同控制權後聯營公司或合營公司的賬面值與保留投資的公平值及出售所得款項之間的差額於損益表中確認。

倘於聯營公司或合營公司的投資分類為持作出售，則其根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止業務入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期的公平值計量，即本集團對被收購方原擁有人所轉讓資產、本集團所承擔負債以及本集團為換取被收購方控制權所發行股權於收購日期的公平值總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

本集團收購業務時根據合約條款、收購日期的經濟狀況及相關條件所作適當分類及指定用途評估所接收金融資產及負債，其中包括分離被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，則先前所持股權按收購日期公平值重新計量，所得收益或虧損於損益中確認。

收購方所轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值變動於損益內確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、已確認非控股權益數額以及本集團先前所持被收購方股權的公平值總和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目總和低於所收購資產淨值的公平值，則差額經重新評估後於損益確認為議價購買收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，如發生事件或情況轉變而顯示賬面值可能減值，則會更頻繁測試。本集團就於十二月三十一日的商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併所得的商譽自收購當日起分配至本集團的各個現金產生單位或各組預期會於合併協同效應中受惠的現金產生單位，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

減值通過評估商譽所屬的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及所出售單位的業務一部分，則於釐定出售業務的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務的相關價值及所保留的現金產生單位部分而計算。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量投資物業、理財產品及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或在沒有主要市場情況下，最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按市場參與者(假設其會以最佳經濟利益行事)於資產或負債定價時所用的假設計量。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

所有於財務報表計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級 — 基於同類資產或負債於活躍市場中的報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法

第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產(不包括存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)進行年度減值測試，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額為該資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減銷售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產的賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間價值及資產特定風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間內在損益表中與已減值資產功能一致的支出類別內扣除。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

於各報告期末須評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如有該跡象存在，則會估計可收回金額。過往確認的資產(商譽除外)減值虧損，僅會於用以釐定該資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。

關聯方

倘出現以下情況，則將一方視為本集團的關聯方：

(a) 該方為個人或與其關係密切的家庭成員，且該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 可對本集團施加重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為一實體，且下列任何情況適用：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司及另一實體為該第三方實體的聯營公司；

2.4 主要會計政策概要(續)

關聯方(續)

- (b) 該方為一實體，且下列任何情況適用：(續)
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所述的人士對該實體有重大影響力，或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當一項物業、廠房及設備重新分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的處置組合的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何將資產達至現有運作狀況及運往現址作擬定用途的任何直接應佔成本。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如維修及保養，一般於產生期間在損益表中扣除。在符合確認條件的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為置換。倘物業、廠房及設備的主要部分須不時重置，則本集團會將有關部分確認為獨立資產，具有特定可使用年期並相應予以折舊。

每項物業、廠房及設備項目乃按直線法就其估計可使用年期撇銷成本至其餘值以計算折舊，就此採用的主要年率如下：

樓宇	1.90%-19.00%
租賃物業裝修	20.00%-33.33%
汽車	9.50%-19.40%
機器	9.50%-19.40%
辦公設備	9.50%-32.33%

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

若物業、廠房及設備項目任何部分的可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將分開計算折舊。餘值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及作出適當的調整。

包括已初始確認任何重要部分的物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益表內確認的任何出售或報廢損益，乃按出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額計算。

投資物業

投資物業指為賺取租金收益及／或資本增值而持有的樓宇權益(包括符合投資物業定義的持作使用權資產之租賃物業(二零一八年：經營租賃項下的租賃物業))，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途者或在日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以公平值列賬，以反映報告期末的市況。

投資物業公平值變動產生的損益於其產生年度之損益表中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生的任何損益於報廢或出售年度的損益表內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

倘本集團所佔用的物業(作為擁有人所佔用的物業)變成投資物業，本集團會根據用途出現變動當日「物業、廠房及設備以及折舊」所述政策對自有物業進行入賬處理，以及根據「使用權資產」所述政策對持作使用權資產之物業進行入賬處理，而於該日期物業賬面值與公平值之間的差額則根據上文「物業、廠房及設備以及折舊」所述政策入賬列為重估。就將持作出售的已竣工物業轉至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表確認。

於且僅於物業用途改變時，本集團釐定是否將持作出售的已竣工物業轉至投資物業，會以以下標準為依據：(a)本集團已編製業務計劃反映由物業所產生的未來租賃收入，並獲租賃空間需求的證據支持；(b)本集團能證實其具備持有及管理投資物業的資源(包括必要融資或資本)；(c)法律允許用途改變；(d)倘物業須就用途改變作進一步發展，而發展已開始；及(e)一項董事會決議案批准改變用途。

開發中物業

開發中物業均計劃在竣工後持作出售。在竣工後，該等物業會轉列為持作出售已竣工物業。開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該物業在發展期間直接應佔的其他成本。

開發中物業列為流動資產，除非其不會在正常經營週期內變現。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

持作出售的已竣工物業

持作出售已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按待售物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。可變現淨值已計及最終預期將予變現的價格，並減去銷售物業所產生的估計成本。

物業開發成本分配

土地成本根據彼等各自佔可出售總建築面積的可出售建築面積(「**建築面積**」)分配至各單位。有關單位的建設成本予以具體識別及分配。與土地成本相若，一般建設成本已根據可出售建築面積予以分配。

無形資產(不包括商譽)

單獨取得的無形資產在首次確認時按成本計量。業務合併中取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

租賃(自二零一九年一月一日起適用)

訂立合約時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

除短期租賃及低價值資產的租賃外，本集團就所有租賃採用單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年一月一日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認，即相關資產可供使用的日期。使用權資產按成本計量，扣除任何累計折舊及減值虧損，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額，產生的初始直接成本、以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去已收到的任何租賃優惠。使用權資產於租賃期及資產之估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法計提折舊，詳情如下：

租賃土地	40年
樓宇	1.25至3年

倘租賃資產之所有權於租賃期結束時轉移至本集團或相關成本反映購買選擇權之行使，則使用資產之估計可使用年期計算折舊。

使用權資產與持作開發中物業之租賃土地權益相關時，其後根據本集團「開發中物業」之政策按成本及可變現淨值中較低者計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之可變租賃付款及預期在剩餘價值擔保中將支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權之行使價，並倘租賃期反映了本集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付之罰款。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於觸發付款之事件或狀況出現期間確認為開支。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年一月一日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含之利率不易釐定，本集團則於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息增加及就所付之租賃付款減少。此外，倘出現修改、指數或比率變動所產生之未來租賃付款變動、租賃期變動、租賃付款變動(例如指數或比率變動導致未來租賃付款變動)或購買相關資產之評估更改，租賃負債之賬面值將重新計量。

本集團之租賃負債列入計息銀行及其他借款。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於機器及設備之短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被認為低價值的辦公室設備及筆記本電腦租賃。

短期租賃的租賃款項及低價值資產租賃在租期內按直線法確認為支出。

本集團作為出租人

在作為出租人訂立租賃(或修訂租賃)時，本集團將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並根據其經營性質計入損益表之收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃歸類為融資租賃。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(於二零一九年一月一日前適用)

資產所有權的絕大部分回報及風險都歸本集團所有的租賃(不包括法定業權)作為融資租賃入賬。在融資租賃開始時，租賃資產之成本按最低租賃付款額之現值撥充資本，並連同承擔(不包括利息部分)列賬，以反映購買及融資。根據撥充資本之融資租賃持有之資產(包括融資租賃項下之預付土地租賃款項)均被列入物業、廠房及設備，並按資產之租賃年期或估計可使用年期之較短者折舊。該等租賃之融資成本乃於損益表中扣除，以便於租賃年期內按固定比率扣除。

透過融資性質之租購合約所收購之資產已計作融資租賃，但按其估計可使用年期折舊。

資產所有權的絕大部分回報及風險都歸出租人所有的租賃作為經營租賃入賬。倘本集團是出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產列作非流動資產，而根據經營租賃應收的租金乃於租賃期內按直線法在損益表入賬。倘本集團是承租人，則根據經營租賃應付的租金均在扣除出租人提供的任何優惠後，於租賃期內按直線法在損益表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初始時按成本列賬，隨後在租賃期內按直線法確認。

倘租賃款項無法可靠地於土地及樓宇成分中作出分配，則全部租賃款項作為物業、廠房及設備的融資租賃計入土地及樓宇成本。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

首次確認與計量

金融資產於首次確認時獲分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無含有重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資成分之貿易應收款項外，本集團初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無含有重大融資成分且本集團已應用可行權宜方法之貿易應收款項根據下文「收益確認」所述政策，按依照香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產產生的現金流量應純粹為支付本金及未償還的本金產生的利息(「純粹為支付本金及利息」)。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而無論屬何業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產按攤銷成本分類及計量，而於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的金融資產按公平值計入其他全面收益分類及計量。並非於上述業務模式中持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有金融資產的一般買賣概於交易日(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產的後續計量視乎其如下分類而定：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、變更或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公平值計入其他全面收益的金融資產(債務工具)

就按公平值計入其他全面收益的債務工具而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益表中確認，並按與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計量。其餘公平值變動於其他全面收益中確認。終止確認時，於其他全面收益中確認的累計公平值變動將重新計入損益。

指定按公平值計入其他全面收益的金融資產(股本投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定按公平值計入其他全面收益的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權時，股息於損益表中確認為其他收入，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，而且股息的金額能夠可靠計量，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定按公平值計入其他全面收益的股本工具不受減值評估影響。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

按公平值計入損益的金融資產

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

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生金融工具及權益投資。分類為按公平值計入損益的金融資產下的權益投資股息在支付權確立時亦於損益表中確認為其他收入。與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，而且股息的金額能夠可靠計量。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下將終止確認(即自本集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已失效；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流量的權利，或已承擔根據「過手」安排而在無重大延誤下將已收取現金流量悉數支付予第三方的責任；且(a)本集團已基本轉讓資產的所有風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已經訂立過手安排，則須評估是否及在何種程度上保留該資產所有權的風險及回報。倘並無轉讓或保留資產大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，本集團將以本集團持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出的保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團或須償還的代價數額上限兩者的較低者計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團對並非按公平值計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應收的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押物的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認概無重大增加的信貸風險，預期信貸虧損乃是為於未來12個月內可能來自違約事件的預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)而提計。對於該等自首次確認後顯著增加的信貸風險，必須為預期於剩餘年期產生的信貸虧損作出虧損撥備，無須考慮違約事件發生的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升。於評估時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，本集團會考慮合理及具支持性的資料，包括過往經驗及無須花費不必要成本或努力獲取的前瞻性資料。

就按公平值計入其他全面收益的債務投資而言，本集團應用低信貸風險簡化方式。於各報告日期，本集團使用所有無需付出不必要成本或努力而可得到的合理及可支持資料，以評估債務投資是否被視為具低信貸風險。於作出評估時，本集團會重新評估債務投資的外部信貸評級。此外，本集團認為當合約付款逾期超過30天時，則信貸風險已顯著增加。

本集團認為，當合約繳款逾期超過90天，該金融資產屬違約。然而，於若干情況，當內部或外來資料顯示本集團不大可能於考慮本集團所持的任何信貸提升措施前全數收到尚未償還合約款項時，本集團亦可能認為一項金融資產已屬違約。當概無合理預期可回收合約現金流量時，一項金融資產即被撇銷。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

按攤銷成本計量的金融資產應以一般方法減值及根據以下預期信貸虧損的計量階段分類，除合約資產須應用以下詳述之簡化方法。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未有顯著上升的金融工具及該等按相當於12個月預期信貸虧損之金額計量虧損減值的金融工具

第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著上升惟不屬於未作信貸減值的金融資產之金融工具及該等按相等於全期預期信貸虧損之金額計量虧損減值的金融工具

第三階段 — 於報告日期已作信貸減值的金融資產(惟不是已購買或源頭信貸減值)及該等按相等於全期預期信貸虧損之金額計量虧損減值的金融資產

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資成分影響的貿易應收款項而言，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並不記錄信貸風險的變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗設立撥備矩陣，並根據債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就含有重大融資成分的貿易應收款項及租賃應收款項而言，本集團於計算上文政策所述的預期信貸虧損時選擇採用簡化方法的會計政策。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或作為有效對沖的指定衍生工具(如適用)。

首次確認時，所有金融負債均按公平值確認，如屬貸款及借款及其他應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行及其他借款。

其後計量

貸款及借款的其後計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

首次確認後，計息貸款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現的影響並不重大，於此情況下，則按成本列賬。倘負債被終止確認，則收益及虧損在損益表透過實際利率攤銷程式確認。

計算攤銷成本時會考慮收購的任何折讓或溢價以及構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表的融資成本。

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」政策下釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認之金額減(如適用)累計確認收入金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融負債

當負債義務被解除、取消或屆滿，該金融負債會予終止確認。

倘由同一貸款人更換以重大不同條款代替的現有金融負債，或現有負債條款經重大修改，則有關轉換或修訂被視作終止確認原來負債，並確認新負債，有關賬面值的差異於損益表確認。

金融工具的抵銷

在現時存在可依法行使合法權利以抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債的情況下，則金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本乃按先進先出基準釐定。如屬在製品及製成品，成本則包括直接物料費用、直接工資及適當比例的製造經常成本。可變現淨值按估計售價減任何估計完成及售出產生的成本計算。

現金及現金等價物

對於綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，所面對的價值變動風險不大，以及在需要時的短期到期日一般為三個月內並構成本集團現金管理的組成部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘若因過往事件產生法定或推定現有責任及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，但必須能可靠估計有關責任涉及的金額。

倘若貼現的影響重大，則已確認的撥備金額為預期履行責任所需的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值金額增加，計入損益表的財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益以外確認的項目的所得稅不會在損益確認，而會在其他全面收入或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債以在報告期末已頒佈的或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，根據本集團經營所在國家的現行法律詮釋及常規，按預期將獲稅務機關退回或向稅務機關支付的款項計算。

遞延稅項按負債法就於報告期末資產及負債的稅基及其作財務報告用途的賬面值的所有暫時差額作出撥備。

除以下情況外，所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債：

- 當涉及可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的產生是由於並非業務合併交易中首次確認的資產或負債且於交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關從附屬公司的投資中產生的應課稅暫時差額，當撥回暫時性差異的時間是可受控制而暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。倘有可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉可用以扣減應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

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

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期間末檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利以允許運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期間末重新評估，如可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

遞延稅項資產及負債以預期當資產變現或負債清償時的適用稅率計量，並根據於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。

僅當本集團有可合法執行的權利，將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

政府補助

倘有合理把握可獲得政府補助及符合所有附帶條件，政府補助乃按其公平值確認。當補助涉及開支項目，則以系統基準將補助在將擬作補償的成本列支的期間內確認為收入。

倘補助與資產有關，則公平值會計入遞延收入賬項並於相關資產預期的可使用年期內每年等額分期轉撥損益或於資產賬面值扣除並以經扣減折舊支出的方式轉撥損益。

收益確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收益乃於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓商品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益回撥。

當合約中包含融資成分，該融資成分為客戶提供超過一年的商品或服務轉讓融資的重大利益時，收益按應收款項的現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合同開始時的單獨融資交易中。當合約中包含融資部分，該融資部分為在本集團提供了一年以上的重大財務利益時，合約項下確認的收益包括按實際利息法在合約負債上加算的利息。就客戶付款至轉讓承諾商品或者服務的期限為一年或者更短的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中可行權宜方法，不會對重大融資部分的影響作出調整。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(a) 物業銷售

物業銷售收益應於資產控制權轉移至客戶時確認，一般於交付物業時確認。

(b) 建築材料銷售

建築材料銷售收益於資產控制權轉移至客戶時確認，一般於交付建築材料時確認。

(c) 建設服務

來自提供建設服務的收益乃隨時間確認，並使用輸入法計量完全達成服務的進度，因為本集團的服務創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產。輸入法根據產生的實際成本佔達成建設服務估計總成本的比例確認收益。

(d) 提供房地產經紀服務

提供經紀服務之收益按計劃期間使用直線法確認，原因是客戶同時接受及使用本集團提供的利益。

其他來源的收入

租賃收益已按時間比例於租賃期間獲確認。並非依賴於指數或比率的可變租賃付款於產生之會計期間確認為收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

其他收益

利息收益按實際基準以有效利息法獲確認，透過應用於金融工具的預期期限或較短期間(如適用)其已估算未來現金流量的利率準確變現至金融資產的賬面值。

合約負債

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

合約成本

與其他存貨、物業、廠房及設備及無形資產的成本不同，當符合以下所有標準時，履行客戶合約涉及之成本將會資本化。

- (a) 有關成本與企業可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令企業將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已資本化合約成本按與收入模式一致而有關資產已確認的系統基準攤銷並計入損益表，其他合約成本於產生時確認為開支。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

退休金計劃

本集團在中國內地經營的附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須就中央退休金計劃作出供款，金額為其工資成本的特定百分比。根據中央退休金計劃的規則，供款於應付時在損益表扣除。

借貸成本

倘借貸成本直接屬於收購、興建或生產合資格資產(即須經一大段時間準備方可作擬定用途或銷售的資產)，則撥充資本作為該等資產成本的一部分。當有關資產大致可作擬定用途或銷售時，即終止將該等借貸成本撥充資本。將待用於合資格資產的特定借款進行臨時投資所賺取的投資收入，則從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於其產生期間支銷。借貸成本包括實體因借取資金而產生的利息及其他成本。

若已借取非特定用途借款以取得合資格資產，則對個別資產開支採用介乎5.23%至15.00%的資本化率。

股息

末期股息於股東大會獲股東批准時，則確認為負債。建議末期股息於財務報表的附註披露。

由於本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息的建議及宣派乃同步進行。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

該等財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)列報，原因是本集團的主要業務經營乃在中國內地開展。本集團每個實體均自行決定其功能貨幣，而每個實體的財務報表所包含的項目均採用該功能貨幣計量。本集團旗下實體所記錄的外幣交易最初以交易當日的各功能貨幣匯率記錄。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率重新換算。結付或換算貨幣項目所產生之差異於損益表內確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目按最初交易當日的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目交易所產生的收益或虧損與確認該項目公平值變動的盈虧的處理方法一致(即於其他全面收入或損益中確認公平值盈虧的項目的換算差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

為了確定涉及預付代價及終止非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入於初始確認時的匯率，初始交易日期為本集團初始確認因支付或收到預付代價而產生的非貨幣性資產或負債的日期。倘於確認相關項目之前有多個付款或收據，則應以這種方式確定每筆預付代價付款或收據的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的現行匯率換算為人民幣，而其損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收入內確認，並於匯兌波動儲備內累計。出售境外業務時，有關該境外業務的其他全面收入之部分乃於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按產生當日現行的匯率換算為人民幣。海外附屬公司年內經常產生的現金流量則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計

管理層編製本集團的財務報表時須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對所呈報收益、開支、資產及負債的金額以及其隨附披露及或然負債披露會產生影響。由於該等假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於未來對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

應用本集團的會計政策時，管理層作出下列對已在財務報表中確認的金額影響最為重大的判斷（涉及估計的判斷除外）：

物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。基於對安排的條款及條件的評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業之絕大部分公平值，本集團已決定保留於經營租賃租出的該等物業所有權的絕大部分重大風險及回報，並將該等合約作為經營租賃列賬。

投資物業與自用物業的分類

本集團釐定一項物業是否符合一項投資物業的資格，並已制定作出該判斷的標準。投資物業乃為賺取租金或資本增值或兩者兼而有之而持有的物業。因此，本集團考慮一項物業是否產生現金流量在很大程度上獨立於本集團所持有的其他資產。部分物業包括持作賺取租金或資本增值的部分及持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分。倘該等部分能被獨立出售或按融資租賃獨立租出，則本集團將該等部分分開列賬。倘該等部分不能被獨立出售，則僅於用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分極小時，該物業方為投資物業。將按個別物業基準作出判斷，以釐定配套服務的重要程度是否足以令該物業不能符合作為投資物業的資格。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定因素

以下為有關未來的主要假設以及於報告期末估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險可導致下一個財政年度的資產及負債的賬面值須作出重大調整。

貿易應收款項以及其他應收款項預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組合逾期日數釐定。

撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率而釐定。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致製造分部違約事件增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟環境及預期信貸虧損之間的關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟環境相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟環境亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損的資料已於財務報表附註23及附註24披露。

投資物業公平值估計

投資物業按獨立專業估值師對其評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據報告期末市況而作出的假設。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

投資物業公平值估計(續)

倘活躍市場上並無類似物業的現價，則本集團會考慮根據未來現金流量所作可靠估計而預測的貼現現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約的條款及(指在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同的類似物業的目前市場租值)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的貼現率計算。

本集團估計公平值的主要假設包括與地區及狀況相同的同類物業的現行市場租金、適當的折讓率、預期的未來市場租金及未來維護成本有關的假設。投資物業於二零一九年十二月三十一日的賬面值為人民幣141,000,000元(二零一八年：人民幣145,000,000元)。

開發中物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值

本集團開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。本集團根據其過往經驗及目標物業的性質，基於現行市況及參考本集團或相同地區其他發展商於正常業務過程中出售物業之最新售價，估計售價、開發中物業完工成本及銷售物業將產生的成本。

倘完工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及持作出售的已竣工物業作出撥備。有關撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。倘預期有別於原估計，則有關物業於估計發生變動期間的賬面值及撥備將作相應調整。開發中物業及持作出售的已竣工物業於二零一九年十二月三十一日的賬面值分別為人民幣8,997,082,000元(二零一八年：人民幣5,311,072,000元)及人民幣411,983,000元(二零一八年：人民幣841,439,000元)。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其所有物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，而差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

如有可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉可用以扣減應課稅溢利，則遞延稅務資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉進行確認。在釐定可予確認的遞延稅項資產時，管理層須根據未來應課稅溢利的可能時間及程度，以及未來稅項規劃戰略作出重大判斷。於二零一九年十二月三十一日，與已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為人民幣1,349,000元(二零一八年：人民幣3,145,000元)。於二零一九年十二月三十一日的未確認稅務虧損為人民幣40,788,000元(二零一八年：人民幣23,728,000元)。進一步詳情載於財務報表附註31。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產(開發中物業及持作出售的已竣工物業除外)有否任何減值跡象。非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。於二零一九年十二月三十一日，本公司的市值低於本集團的資產淨值，顯示非金融資產出現減值。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本的計算按活躍市場上類似非金融資產的現價，並使用主要基於報告期末存在的市場狀況制定的假設進行。倘活躍市場上並無類似非金融資產的現價，則本集團會估計非金融資產的未來現金流量並選取適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

非金融資產(商譽除外)減值(續)

公平值減出售成本的計算中使用的主要假設包括相同地點及狀況之類似物業的當前市場租金、適當的貼現率、預期的未來市場租金及未來維護成本。倘預期與原估計存在差異，則於估計變動期間對該等非金融資產的賬面值及撥備作相應調整。於二零一九年十二月三十一日，長期非金融資產(非流動資產中之在建物業除外)之賬面值為人民幣77,326,000元(二零一八年：人民幣78,021,000元)。

物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值

釐定物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多項因素，例如因生產變動或改進或市場對有關資產提供的產品或服務的需求改變而產生的技術性或商業性過時、資產預期用途、預期自然損耗、資產維修及保養以及使用資產的法律或類似限制。資產可使用年期的估計乃根據本集團對於類似用途的類似資產的經驗作出。

倘物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及／或剩餘價值與先前估計不同，則增加折舊。可使用年期及剩餘價值於各財政年度結算日根據情況變化進行檢討。

4. 經營分部資料

基於管理需要，本集團並未按其產品及服務組成業務單位，而僅有一個可呈報經營分部。管理層整體監督本集團經營分部的經營業績，以就資源分配和表現評估作出決策。

由於本集團來自外部客戶的收益僅源自其在中國內地的業務經營，且本集團並無非流動資產位於中國內地以外，故並無呈列地區分部資料。

由於報告期間並無來自任何單一客戶之銷售收入個別佔本集團總收益的10%或以上，故並無呈列主要客戶資料。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶合約收益	1,301,064	1,057,344
其他來源之收益		
投資物業經營租賃產生之租金收入總額：		
其他租賃付款，包括固定付款	6,020	7,346
	1,307,084	1,064,690

客戶合約收益

(a) 收益資料分析

分部	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貨品或服務類型		
物業銷售	1,262,763	1,057,344
建築材料銷售	36,670	—
建設服務	1,482	—
房地產經紀服務	149	—
客戶合約收益總額	1,301,064	1,057,344
收益確認時間		
於特定時間點轉移的貨品	1,299,433	1,057,344
隨時間轉移的服務	1,631	—
客戶合約收益總額	1,301,064	1,057,344

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益(續)

(a) 收益資料分析(續)

下表顯示於當前報告期確認之收益金額，該等金額已計入報告期開始時之合約負債，乃就過往期間達成之履約義務予以確認：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計入報告期開始時之合約負債之已確認收益： 物業銷售	1,106,126	833,580

(b) 履約義務

有關本集團履約義務之概要如下：

物業銷售

履約義務於交付物業時達成，一般要求作出墊款。

建築材料銷售

履約義務於交付建築材料時達成，一般要求在交付後30天內作出付款，新客戶一般要求作出墊付。

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益(續)

(b) 履約義務(續)

建設服務

履約義務隨提供服務達成，一般要求在賬單日期起計1年內作出付款。客戶將保留特定百分比付款至保留期結束，此乃由於本集團有權獲得此最終付款的條件是客戶在合約規定的特定期間內滿意相關服務之品質。

房地產經紀服務

履約義務隨提供服務達成，於提供服務前一般要求作出短期墊付。房地產經紀服務合約的期限為一年或以上，基於所產生的時間開具賬單。

於十二月三十一日，分配至餘下履約義務(未履行或已部份履行)之交易價如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	3,575,162	3,141,964
一年後	1,909,853	908,651
	5,485,015	4,050,615

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益(續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	10,253	4,195
向一間聯營公司提供之貸款所得利息收入	11,740	—
按公平值計入損益的金融資產所得其他利息收入	4,051	11,370
租金收入總額	10,939	11,563
賠償收入	—	7,752
其他	908	230
	37,891	35,110
收益		
外匯收益，淨額	1,896	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	58	—
	1,954	—
	39,845	35,110

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款利息	129,344	40,246
租賃負債利息	187	—
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	129,531	40,246
減：資本化利息	(107,363)	(20,567)
	22,168	19,679

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售物業成本		924,740	697,999
已售建築材料成本		29,932	—
提供服務成本		882	—
物業、廠房及設備折舊	13	10,330	9,369
使用權資產折舊			
(二零一八年：土地租賃款項攤銷)	16(a), 16(b)	2,239	45
無形資產攤銷*	17	56	291
經營租賃下的最低租賃付款		—	364
不計入租賃負債計量之租賃付款	16(d)	410	—
核數師酬金		3,580	1,850
僱員福利開支(不包括董事及主要行政人員酬金 (附註8))：			
工資及薪金		21,077	15,465
退休金計劃供款		1,140	231
員工福利開支		3,258	2,713
		25,475	18,409
貿易應收款項減值	23	281	—
其他應收款項減值	24	1,030	614
投資物業公平值變動	14	4,000	18,000
出售物業、廠房及設備項目之收益		(58)	—
外匯收益，淨額		(1,896)	—
銀行利息收入		(10,253)	(4,195)
向一間聯營公司提供之貸款所得利息收入		(11,740)	—
按公平值計入損益的金融資產所得其他利息收入		(4,051)	(11,370)
持作出售的已竣工物業減值	22	816	1,829

* 本年度無形資產攤銷計入綜合損益表之「行政開支」內。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事及主要行政人員薪酬

根據上市規則、《香港公司條例》第383(1) (a)、(b)、(c)及(f)條以及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事及主要行政人員薪酬載列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金	186	182
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	1,247	1,231
表現相關花紅	331	342
退休金計劃供款	82	89
	1,660	1,662
	1,860	1,844

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
顧炯先生	106	102
田華先生	40	40
裘永清先生	40	40
	186	182

年內概無應付獨立非執行董事的其他薪酬(二零一八年：無)。

8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事及主要行政人員

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	表現 相關花紅	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一九年					
執行董事：					
白選奎先生	—	542	108	—	650
白武魁先生	—	495	120	31	646
董世光先生	—	95	8	20	123
白國華先生	—	115	95	31	241
	—	1,247	331	82	1,660
二零一八年					
執行董事：					
白選奎先生	—	542	108	—	650
白武魁先生	—	507	108	35	650
董世光先生	—	82	18	19	119
白國華先生	—	100	108	35	243
	—	1,231	342	89	1,662

白武魁先生為本集團行政總裁兼執行董事。

年內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

年內概無董事收取任何酬金，作為加盟本集團或加盟本集團後的獎勵或離職的補償(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員

年內的五名最高薪酬僱員包括兩名董事(二零一八年：兩名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。年內其餘三名(二零一八年：三名)既非本公司董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	638	628
表現相關花紅	229	174
退休金計劃供款	94	105
	961	907

薪酬介於以下範圍的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	員工人數	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	3	3

五名最高薪酬僱員年內概無從本集團收取任何酬金，作為加盟本集團或加盟本集團後的獎勵或離職的補償(二零一八年：無)。

10. 所得稅

本集團須就在本集團成員公司成立及經營所在司法權區產生或來自該等司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團在開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。根據相關香港特別行政區稅務法律，年內，香港利得稅已就產生自香港的估計應課稅溢利乃根據16.5%的稅率(二零一八年：16.5%)計提。年內，由於本集團概無產生自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一八年：零)。

中國內地即期所得乃根據本集團若干中國附屬公司應課稅溢利按法定稅率25%計提撥備，而該稅率乃根據於二零零八年一月一日批准並生效的中國企業所得稅法釐定。

根據自一九九四年一月一日起生效的中國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地租賃權益、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值價值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

本集團所得稅開支的主要組成部分如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
所得稅開支	44,070	105,094
土地增值稅	33,102	37,532
遞延稅項	11,494	(47,086)
年內稅項開支總額	88,666	95,540

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

10. 所得稅(續)

按法定稅率計算的除稅前溢利的適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支之間的對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	203,659	226,726
按法定稅率計算的稅項	50,821	57,012
土地增值稅撥備	33,102	37,532
土地增值稅撥備的稅務影響	(8,275)	(9,383)
就本集團中國附屬公司可分派溢利 按10%計算的預扣稅的影響	6,668	6,369
不可扣稅開支	4,259	1,343
無須繳稅收益	(2,174)	(1,555)
未確認稅項虧損	4,265	4,222
按本集團實際稅率計算的稅項開支	88,666	95,540

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付稅項		
— 中國企業所得稅	34,121	42,469

11. 股息

董事議決不宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：無)。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算方式以母公司普通股權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數584,384,000股(二零一八年：500,000,000股)為基礎(經調整以反映年內的供股)。

每股基本盈利的計算乃基於：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔溢利	106,028	124,889

	股份數目	
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
股份		
計算每股基本盈利的年內已發行加權平均普通股數目	584,384	500,000

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無任何已發行之潛在攤薄普通股。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	機械	辦公設備	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一九年十二月三十一日						
於二零一九年一月一日：						
成本	75,713	30,303	840	16,226	—	123,082
累計折舊	(17,696)	(14,253)	(756)	(13,694)	—	(46,399)
賬面淨值	58,017	16,050	84	2,532	—	76,683
於二零一九年一月一日，						
扣除累計折舊	58,017	16,050	84	2,532	—	76,683
添置	—	2,715	618	2,835	1,377	7,545
出售	—	(55)	(1)	—	—	(56)
收購附屬公司	—	310	—	82	—	392
年內計提的折舊	(4,332)	(4,320)	(51)	(1,374)	(253)	(10,330)
於二零一九年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	53,685	14,700	650	4,075	1,124	74,234
於二零一九年十二月三十一日：						
成本	75,713	34,408	1,363	19,538	1,377	132,399
累計折舊	(22,028)	(19,708)	(713)	(15,463)	(253)	(58,165)
賬面淨值	53,685	14,700	650	4,075	1,124	74,234

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇	汽車	機械	辦公設備	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一八年十二月三十一日						
於二零一七年十二月三十一日及						
二零一八年一月一日：						
成本	66,753	20,351	791	14,606	—	102,501
累計折舊	(13,389)	(10,962)	(726)	(11,953)	—	(37,030)
賬面淨值	53,364	9,389	65	2,653	—	65,471
於二零一八年一月一日：						
扣除累計折舊	53,364	9,389	65	2,653	—	65,471
添置	8,960	9,952	49	1,620	—	20,581
年內計提的折舊	(4,307)	(3,291)	(30)	(1,741)	—	(9,369)
於二零一八年十二月三十一日：						
扣除累計折舊	58,017	16,050	84	2,532	—	76,683
於二零一八年十二月三十一日：						
成本	75,713	30,303	840	16,226	—	123,082
累計折舊	(17,696)	(14,253)	(756)	(13,694)	—	(46,399)
賬面淨值	58,017	16,050	84	2,532	—	76,683

於二零一九年十二月三十一日，本集團若干樓宇賬面淨值約為人民幣36,418,400元(二零一八年：無)已予抵押，以得到給予本集團的銀行貸款(附註30)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 投資物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	145,000	163,000
公平值調整淨虧損	(4,000)	(18,000)
於十二月三十一日的賬面值	141,000	145,000

本集團的投資物業包括於中國的三項商業物業。本公司董事已決定按各物業之性質、特性及風險將投資物業分為兩類資產，即零售及辦公。本集團的投資物業於二零一九年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)所作估值進行重估，價值為人民幣141,000,000元(二零一八年：人民幣145,000,000元)。

投資物業根據經營租賃租賃予第三方，進一步詳細摘要載於財務報告附註16。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣141,000,000元(二零一八年：無)投資物業已予質押，以擔保授予本集團的銀行貸款(附註30)。

14. 投資物業(續)

公平值等級

下表闡述本集團投資物業的公平值計量等級：

二零一九年十二月三十一日採用 以下各項計量的公平值				
	活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重要可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重要不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
經常性公平值計量：				
零售物業	—	—	96,000	96,000
辦公物業	—	—	45,000	45,000
	—	—	141,000	141,000

二零一八年十二月三十一日採用 以下各項計量的公平值				
	活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重要可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重要不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
經常性公平值計量：				
零售物業	—	—	100,000	100,000
辦公物業	—	—	45,000	45,000
	—	—	145,000	145,000

年內，第一級與第二級之間的公平值計量並無轉撥，亦無第三級轉入或轉出(二零一八年：零)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值等級(續)

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	零售物業 人民幣千元	辦公物業 人民幣千元
於二零一八年一月一日的賬面值	119,000	44,000
於損益表內其他開支確認的公平值調整虧損淨額	(19,000)	1,000
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的賬面值	100,000	45,000
於損益表內其他開支確認的公平值調整虧損淨額	(4,000)	—
於二零一九年十二月三十一日的賬面值	96,000	45,000

以下為所用估值技術及投資物業估值主要輸入數據的概要：

投資物業	估值技術	重要不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍	
			二零一九年	二零一八年
零售物業	收入法	當時市場租金	人民幣25元至 人民幣117元	人民幣27元至 人民幣121元
		收益率	7%	7%
辦公物業	收入法	當時市場租金	人民幣79元至 人民幣122元	人民幣79元至 人民幣122元
		收益率	7%	7%

當時市場租金乃根據有關物業及其他可資比較物業內的近期租賃交易的觀點進行估計。估計租賃價值單獨大幅增加(減少)將引致投資物業的公平值大幅增加(減少)。收益率單獨大幅增加(減少)將引致投資物業的公平值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租賃價值所作假設的變動會導致收益率出現反向變動。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

15. 開發中物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	5,311,072	3,838,538
添置	4,182,110	1,565,254
轉至持作出售已竣工物業(附註22)	(496,100)	(92,720)
於十二月三十一日的賬面值	8,997,082	5,311,072
減：即期部分	(8,395,674)	(4,836,741)
非即期部分	601,408	474,331

開發中物業預期於下列時間收回：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	4,728,018	3,484,951
一年以後	3,667,656	1,351,790
	8,395,674	4,836,741

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣462,244,900元(二零一八年：人民幣109,644,900元)的若干開發中物業已予質押，以擔保授予本集團的銀行貸款(附註30)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的物業、機器及其他設備多個項目的租賃合約。已提前作出一次性付款以租用租賃土地，租期為40年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。樓宇租賃的租期通常為1.25至5年，機器以及其他設備的租期通常為12個月或以下及／或個別的價值較低。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 預付土地租賃款項(二零一九年一月一日之前)

人民幣千元	
於二零一八年一月一日的賬面值	1,419
年內於損益確認	[45]
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	1,374
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的即期部分	[45]
非即期部分	1,329

(b) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	預付土地 租賃款項 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,374	—	1,374
添置	—	3,794	3,794
折舊開支	[45]	[2,194]	[2,239]
於二零一九年十二月三十一日	1,329	1,600	2,929

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 租賃負債

年內租賃負債(計入計息銀行及其他借款)的賬面值及變動如下：

	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	—
新租賃	3,794
年內已確認利息增幅	187
付款	(2,416)
於十二月三十一日的賬面值	1,565
分析為：	
即期部分	1,036
非即期部分	529

租賃負債之年期分析於財務報表附註42披露。

(d) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零一九年 人民幣千元
租賃負債利息	187
使用權資產折舊	2,239
與低價值資產租賃有關的開支(計入銷售及分銷開支)	190
與低價值資產租賃有關的開支(計入行政開支)	220
損益中確認款項總額	2,836

(e) 租賃的現金流量總額於財務報表附註37(c)披露。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)、辦公樓宇及持作出售的已竣工物業。租賃條款通常要求租戶支付保證金。本年度本集團的已確認租金收入為人民幣16,959,000元(二零一八年：人民幣18,909,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零一九年十二月三十一日，日後本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現最低租賃付款如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	9,777	9,300
一年後但兩年內	6,335	6,003
兩年後但三年內	5,819	5,957
三年後但四年內	3,637	4,794
四年後但五年內	3,091	2,991
五年後	899	3,523
	29,558	32,568

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

17. 無形資產

軟件 人民幣千元	
二零一九年十二月三十一日	
於二零一九年一月一日的成本，扣除累計攤銷	9
收購附屬公司	52
添置	158
年內攤銷撥備	(56)
於二零一九年十二月三十一日	163
於二零一九年十二月三十一日：	
成本	1,962
累計攤銷	(1,799)
賬面淨值	163
二零一八年十二月三十一日	
於二零一八年一月一日的成本，扣除累計攤銷	300
年內攤銷撥備	(291)
於二零一八年十二月三十一日	9
於二零一八年十二月三十一日：	
成本	1,645
累計攤銷	(1,636)
賬面淨值	9

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

18. 於合營公司之投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔淨資產	1,393	195

本集團與合營公司的貿易應收款項結餘於財務報表附註24披露。

本集團合營公司的詳情載列如下：

公司	註冊成立／ 登記及 業務地點	已發行／ 註冊股本的面值	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要活動
山西綠城物業服務有限公司 (「山西綠城物業」)	中國／ 中國內地	人民幣 6,000,000元	49	物業管理
深圳市潤辰興華實業發展 合夥企業(有限合夥)) (「潤辰興華」)	中國／ 中國內地	人民幣 500,000,000元	50.1	投資諮詢

以上投資由本公司的間接全資附屬公司持有。

董事認為，合營公司對本集團而言並不重大。合營公司採用權益法，其股份沒有市場報價。

下表載列本集團合營公司的財務資料總和(個別而言，均非重大)：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔合營公司年內溢利	1,198	(295)
應佔合營公司全面收入總額	1,198	(295)
本集團於合營公司投資的賬面值總和	1,393	195

19. 於聯營公司之投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔淨資產	48,980	22,490

計入本集團流動資產向聯營公司提供的貸款合共人民幣128,739,000元(二零一八年：無)。人民幣114,878,000元的貸款以質押另一名股東所擁有該聯營公司的51%股權為抵押，其餘人民幣13,861,000元貸款為無抵押、按年利率12%計息，該等貸款分別於二零二零年一月及二零二零年十一月到期。向聯營公司提供之貸款並無近期違約歷史及逾期金額。於二零一九年十二月三十一日，虧損撥備經評估為極小。

本集團聯營公司的詳情載列如下：

公司	註冊成立／ 登記及 業務地點	已發行／ 註冊股本的面值	本集團應佔 擁有權權益 百分比	主要活動
西雙版納雲辰置業有限公司 (「雲辰置業」)	中國／ 中國內地	人民幣 100,000,000元	49	物業開發 及銷售

以上投資由本公司的間接全資附屬公司持有。

董事認為，聯營公司對本集團而言並不重大。聯營公司採用權益法，其股份沒有市場報價。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

19. 於聯營公司之投資(續)

下表載列雲辰置業的財務資料概要，已就會計政策任何不同作出調整，並已調節至財務報表中的賬面值：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔聯營公司年內溢利	(10)	(10)
應佔聯營公司全面收入總額	(10)	(10)
本集團於聯營公司投資的賬面值	48,980	22,490

20. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
上市股本投資，按公平值		
晉商銀行股份有限公司	62,898	—

上述股本投資已不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬戰略性質。

21. 存貨

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
原材料	16,542	13,231
低值易耗品	19	19
	16,561	13,250

22. 持作出售的已竣工物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	841,439	1,448,547
轉撥自開發中物業(附註15)	496,100	92,720
轉撥至已售物業成本	(924,740)	(697,999)
年內減值	(816)	(1,829)
於十二月三十一日的賬面值	411,983	841,439

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣60,520,800元(二零一八年：無)的若干持作出售的已竣工物業已予質押，以擔保授予本集團的銀行貸款(附註30)。

23. 貿易應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項	5,960	—
減值	(281)	—
	5,679	—

本集團與其客戶之貿易條款主要為賒銷。信貸期通常為一個月至一年。本集團為每位客戶設定最高信貸限額。本集團一直嚴密監控其未償還應收款項。高層管理人員會定期審查逾期未清付之結餘。本集團並未就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他加強信貸措施。貿易應收款項為不計息。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

23. 貿易應收款項(續)

貿易應收款項於報告期末之賬齡分析(按發票日期呈列及扣除虧損撥備)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1個月內	5,170	—
超過1個月	509	—
	5,679	—

貿易應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	—	—
減值虧損(附註7)	281	—
於年末	281	—

減值分析於各報告日期進行，當中使用撥備矩陣來計量預期信貸虧損。撥備率乃基於將具相似虧損模式之各個客戶分部進行分組之逾期天數計算。該計算反映概率加權結果、金錢之時間價值以及於過當前狀況及對未來經濟狀況預測之報告日期可獲得的合理及支持性資料。經評估，於二零一九年十二月三十一日所用虧損比率屬微不足道。

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預付款項		13,072	33,067
預付土地租賃款項		—	45
土地使用權的預付款項		355,087	—
按金及其他應收款項		345,196	373,650
應收關聯方款項		6,993	—
向聯營公司提供之貸款		128,739	—
應收合營公司款項		516	—
爭取合約之成本	(a)	71,205	45,305
其他可收回稅項		233,647	156,611
		1,154,455	608,678
減值撥備		(12,146)	(1,140)
		1,142,309	607,538

附註：

- (a) 爭取合約之成本初步就銷售竣工物業所賺取之收入予以確認。就銷售竣工物業而言，爭取合約之成本包括銷售佣金及印花稅。倘相關物業銷售之收入獲確認，已確認為爭取合約之成本之金額即支銷為銷售及分銷開支以及行政開支。於二零一九年爭取合約之成本增加，乃因為年底之持續銷售物業增加。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，虧損撥備經評估為極小。

預期收回或結付爭取合約的成本於十二月三十一日之時間如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	30,015	16,126
一年後	41,190	29,179
爭取合約的成本總額	71,205	45,305

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

其他應收款項減值虧損撥備的變動載列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	1,140	526
收購附屬公司	9,976	—
減值虧損(附註7)	1,030	614
於年末	12,146	1,140

按金及其他應收款項主要指供應商及政府之按金。預期信貸虧損乃使用參考本集團過往虧損記錄之虧損率法予以估計。虧損率之調整乃反映現時狀況及對未來經濟狀況之預測(如適用)。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日使用之虧損率經評估為極小。

計入上述結餘的金融資產與近期並無違約歷史及逾期金額的應收款項有關。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，虧損撥備經評估為極小。

25. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非上市投資，按公平值	1,500	111,774

上述於本年度之非上市投資乃內地銀行發行的財富管理產品，預期到期年收益率為2.3%至4.7%(二零一八年：1.2%至4.7%)。它們被強制分類為按公平值列入損益的金融資產，由於其現金流量並非僅為支付本金及利息。

26. 現金及現金等價物以及已抵押存款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)	1,175,505	1,590,332
減：已抵押存款	(68,257)	(40,171)
受限制銀行結餘	—	(103,000)
現金及現金等價物	1,107,248	1,447,161

於二零一九年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣951,928,000元(二零一八年：人民幣1,565,408,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約記錄且信譽良好的銀行。

受限制銀行結餘指本集團為向兩名第三方人士(「賣方」)收購海南德高的100%股權而存入託管金賬戶內的存款，該等存款須經賣方同意方可使用。於二零一八年十二月三十一日，人民幣103,000,000元的現金及銀行結餘根據海南省龍華區人民法院所頒佈的民事裁定書而被凍結，該筆款項已於二零一九年解凍。

27. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項基於付款到期日的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1年以內	421,071	491,617
1至2年	433,577	41,883
2至3年	25,151	85,226
3至4年	83,689	22,727
4至5年	19,489	46,471
5年以上	53,445	15,238
	1,036,422	703,162

貿易應付款項為無抵押及免息，一般根據工程進度結算。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

28. 其他應付款項及應計費用

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付工資及福利		7,530	7,600
應付政府部門款項		3,038	12,502
銷售物業按金		4,891	15,193
建築按金		1,055	2,852
應付銷售佣金		7,657	3,150
應付第三方款項		120,761	89,939
應付關聯方款項		1,684	98,300
應付一位董事款項		93	91
承租人預付費用		6,263	4,186
應付利息		6,291	1,475
政府墊款			
— 龍田項目一期	(a)	1,649,254	1,603,893
— 北六堡項目	(b)	3,914	3,926
應付稅項(企業所得稅除外)		18,808	5,196
		1,831,239	1,848,303

附註：

(a) 指從晉中經濟技術開發區管理委員會及財務委員會所得的付款，作為建設龍田項目一期的開發成本，該付款將支付予供應商。

(b) 指從晉中經濟技術開發區財務委員會所得的付款，作為建設北六堡項目的開發成本，該付款將支付予供應商。

其他應付款項乃無擔保、免息及須按要求償還。

29. 合約負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合約負債	5,335,734	4,342,213

合約負債之詳情如下：

	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
銷售建築材料	—	10,000	—
銷售物業	5,335,734	4,332,213	3,145,485
總合約負債	5,335,734	4,342,213	3,145,485

合約負債包含本集團預售物業而向客戶收取的銷售進款及為交付建築材料而收取的短期預付款項。合約負債於二零一九年及二零一八年增加乃主要由於預售物業於年末增加。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 計息銀行及其他借款

二零一九年十二月三十一日				二零一八年十二月三十一日			
	實際利率	到期年份	人民幣千元	實際利率	到期年份	人民幣千元	
(%)	(%)			(%)			
即期							
租賃負債(附註16(c))	4.75	2020	1,036	—	—	—	
長期銀行貸款							
即期部分 — 有抵押	5.23–6.80	2020	428,520	5.23–6.51	2019	150,620	
其他貸款 — 有抵押	—	—	—	7.00	2019	74,000	
			429,556			224,620	
非即期							
租賃負債(附註16(c))	4.75	2021	529	—	—	—	
銀行貸款 — 有抵押	6.18–15.00	2022	2,385,949	5.23–6.60	2021	633,949	
			2,386,478			633,949	
			2,816,034			858,569	

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
於一年內或要求時	428,520	150,620
第二年	1,897,949	337,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	488,000	296,949
	2,814,469	784,569
其他應付借款：		
於一年內或要求時	1,036	74,000
第二年	529	—
	1,565	74,000
	2,816,034	858,569

30. 計息銀行及其他借款(續)

附註：

- (i) 銀行貸款約人民幣20,000,000元(二零一八年：人民幣143,000,000元)以本集團若干開發中物業之質押作抵押，價值人民幣109,644,900元(二零一八年：人民幣109,644,900元)(附註15)，由本公司、本公司董事及本公司之控股股東作擔保。
- (ii) 銀行貸款約人民幣246,000,000元(二零一八年：無)以本集團若干持作出售的已竣工物業、本集團投資物業及本集團樓宇之質押作抵押，價值分別為人民幣60,520,800元(二零一八年：無)(附註22)、人民幣141,000,000元(二零一八年：無)(附註14)及人民幣36,418,400元(二零一八年：無)(附註13)，由本公司作擔保。
- (iii) 銀行貸款約人民幣130,469,000元(二零一八年：人民幣131,569,000元)，由本集團附屬公司之非控股股東作擔保。
- (iv) 銀行貸款約人民幣325,000,000元(二零一八年：人民幣340,000,000元)，由本集團附屬公司及本集團附屬公司之非控股股東作擔保。
- (v) 銀行貸款約人民幣100,000,000元(二零一八年：無)，由本集團三家附屬公司、本公司董事及本公司之控股股東作擔保。
- (vi) 銀行貸款約人民幣1,450,000,000元(二零一八年：無)，由本集團一家附屬公司之100%股權抵押，由本集團三家附屬公司、本公司董事及本公司之控股股東作擔保。
- (vii) 銀行貸款約人民幣98,000,000元(二零一八年：無)以若干本集團開發中物業之質押作抵押，價值人民幣100,900,000元(二零一八年：無)(附註15)，由本集團附屬公司作擔保。
- (viii) 銀行貸款約人民幣295,000,000元(二零一八年：無)以本集團若干開發中物業之質押作抵押，價值人民幣251,700,000元(二零一八年：無)(附註15)，以本集團附屬公司之100%股權抵押，由本集團附屬公司作擔保。
- (ix) 銀行貸款約人民幣150,000,000元(二零一八年：無)以本集團一家附屬公司之100%股權抵押，由本集團兩家附屬公司作擔保。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

31. 遞延稅項

於年內遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	使用權資產 人民幣千元	投資物業 產生的 公平值調整 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	物業重估 收益 人民幣千元	應計土地 增值稅 人民幣千元	獲取合約 的成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	—	25,665	9,740	7,777	2,011	9,511	54,704
年內於損益表支銷／(入賬)的 遞延稅項(附註10)	—	(4,500)	(3,571)	—	11,639	1,815	5,383
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的 遞延稅項負債總額	—	21,165	6,169	7,777	13,650	11,326	60,087
年內於損益表支銷／(入賬)的 遞延稅項(附註10)	400	(1,000)	6,668	—	11,083	6,475	23,626
於二零一九年十二月三十一日的 遞延稅項負債總額	400	20,165	12,837	7,777	24,733	17,801	83,713

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

31. 遞延稅項(續)

於年內遞延稅項負債及資產的變動如下：(續)

遞延稅項資產

	按公平值		計入其他			集團內			貿易	
	全面收益的		股本投資			公司間交易			應收款項及	
	租賃負債		稅項虧損			應佔的			其他應收	
	公平值調整	企業所得稅	稅項虧損	應計工資	未變現溢利	物業減值	折舊	款項減值	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	—	—	203,851	17	1,765	236	1,910	722	131	208,632
年內於損益表入賬/(支銷)的										
遞延稅項(附註10)	—	—	44,902	3,128	(186)	4,050	105	316	154	52,469
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的 遞延稅項資產總額	—	—	248,753	3,145	1,579	4,286	2,015	1,038	285	261,101
年內於其他全面收益入賬/(支銷)的 遞延稅項	—	23,185	—	—	—	—	—	—	—	23,185
年內於損益表入賬/(支銷)的 遞延稅項(附註10)	391	—	7,751	(1,796)	(343)	8,290	(1,880)	(609)	328	12,132
於二零一九年十二月三十一日的 遞延稅項資產總額	391	23,185	256,504	1,349	1,236	12,576	135	429	613	296,418

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

31. 遞延稅項(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為就財務報告而對本集團的遞延稅項結餘的分析：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨值	225,551	207,183
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	(12,846)	(6,169)

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
稅項虧損	40,788	23,728

上述稅項虧損可無限期供抵銷產生虧損公司的日後應課稅溢利。因為認為不大可能出現可供動用上述項目的應課稅溢利，故並無就上述項目確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地設立的外商獨資企業須就其向外國投資者宣派的股息繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區訂有稅務協定／安排及外國投資者為股息的實益擁有人，則可按較低的預扣稅稅率納稅。因此，本集團須就於中國內地設立的外商投資附屬公司就二零零八年一月一日後產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。本集團適用稅率為10%。

31. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債乃按截至二零一九年十二月三十一日止年度中國內地成立的附屬公司可分派盈利分派的估計股息確認。董事認為，該等中國內地成立的附屬公司不大可能在可預見的未來分派餘下盈利。於二零一九年十二月三十一日，與投資於在中國內地設立且並無確認遞延稅項負債的附屬公司有關的暫時性差異總金額約為人民幣578,013,000元(二零一八年：人民幣537,636,000元)。

本公司向其股東派付股息時不會受到所得稅影響。

32. 股本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定：		
1,000,000,000股(二零一八年：1,000,000,000股)		
每股面值0.01港元之普通股	10,000	10,000

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已發行及繳足：		
599,999,989股(二零一八年：500,000,000股)		
每股面值0.01港元之普通股	4,855	4,003

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 股本(續)

本公司股本及股份溢價變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日、 二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	500,000,000	4,003	219,418	223,421
供股(附註(a))	99,999,989	852	126,993	127,845
	599,999,989	4,855	346,411	351,266
股份發行開支	—	—	(2,270)	(2,270)
於二零一九年十二月三十一日	599,999,989	4,855	344,141	348,996

附註

- (a) 按每股供股股份1.50港元發行價就於二零一九年二月二十八日股東登記冊股東每持有五股現有股份可獲發一股供股股份進行供股，導致發行99,999,989股股份，總現金代價(未扣除相關開支)為149,999,984港元(相等於約人民幣127,845,000元)。

33. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動情況於財務報表第98至第99頁的綜合權益變動表中呈列。

法定盈餘公積金

根據中國公司法，在中國註冊為國內企業的本集團若干附屬公司須將其稅後溢利（按照相關的中國會計準則釐定）的10%撥至其法定盈餘公積金，直至公積金達到其註冊資本的50%。在遵守中國公司法所載的若干限制事項的前提下，部分法定盈餘公積金可轉增股本，惟資本化後的餘額不得低於註冊資本的25%。

資本儲備

本集團的資本儲備相當於本公司註冊成立前組成本集團的公司的繳足股本總額。

於二零一三年九月十二日，四川長興實業(集團)有限公司(「四川長興」)於辰興四川額外注資人民幣139,200,000元。於注資完成後，本集團於辰興四川的股權由100%下跌至83.89%。注資額人民幣139,200,000元(扣除稅項人民幣1,375,000元)與四川長興分佔的辰興四川資產淨值之間的差額已記錄為資本儲備。

於二零一四年十二月二十四日及作為重組的一部分，本集團從辰興股東收購了辰興，現金代價為人民幣203,809,000元，於二零一五年一月繳足。

34. 資產抵押

由本集團的資產作抵押的本集團銀行貸款的詳情，載於財務報表的附註30。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

35. 收購附屬公司

(a) 並不構成本年度業務的附屬公司收購

於二零一八年十二月十二日，本集團就收購景緣49%的股權與西雙版納昊緣旅遊發展有限公司訂立股權轉讓協議，總代價約為人民幣256,850,000元，其中人民幣251,900,000元有關收購景緣的股權，而人民幣4,950,000元有關收購貸款連累計利息。於二零一九年一月四日，辰興房地產就收購景緣51%的股權與北京陽光房地產綜合開發有限公司訂立股權轉讓協議，總代價約為人民幣418,560,000元，其中人民幣242,720,000元有關收購景緣的股權，而人民幣175,840,000元有關收購貸款連累計利息。直至收購日期，景緣除持有三幅位於中國雲南省西雙版納旅遊度假區二期的地塊外，並無開展任何重大業務交易。因此，此項交易並無入賬列作業務合併，而是收購資產。收購事項已於二零一九年一月二十九日完成，而景緣成為本集團的附屬公司。投資活動所得現金流量包括的現金及現金等價物流出淨額為人民幣617,670,000元，指已付現金代價人民幣619,061,000元扣除所收購現金及現金等價物人民幣1,391,000元。餘下應付代價人民幣56,352,000元列入於二零一九年十二月三十一日的其他應付款項。

(b) 業務合併

於二零一九年七月八日，本集團收購房地產經紀公司之100%股權，其尚未就向獨立第三方提供房地產經紀服務而進行任何業務營運。收購代價為現金人民幣100,000元，於二零一九年十二月三十一日尚未支付。

36. 承擔

(a) 本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業開發活動	2,787,064	2,173,605
應付合營公司之出資	252,950	2,450
	3,040,014	2,176,055

(b) 於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租賃其若干物業。物業的租期磋商為一至兩年。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據屆滿情況如下的不可撤銷經營租賃所應支付的未來最低租賃款項總額為：

	二零一八年 人民幣千元
一年內	108

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

37. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

本集團於年內就樓宇租賃安排分別非現金添置使用權資產及租賃負債人民幣3,794,000元及人民幣3,794,000元(二零一八年：無)。

(b) 融資活動所產生之負債變動

二零一九年

	租賃負債 人民幣千元	計息銀行及 其他借款 人民幣千元
於二零一九年一月一日	—	858,569
融資現金流量之變動	(2,229)	1,955,900
新租賃	3,794	—
利息開支	187	—
分類為經營現金流量之已付利息	(187)	—
於二零一九年十二月三十一日	1,565	2,814,469

二零一八年

	計息銀行及 其他借款 人民幣千元
於二零一八年一月一日	446,000
融資現金流量之變動	412,569
於二零一八年十二月三十一日	858,569

37. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃之現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

二零一九年 人民幣千元	
經營活動內	597
融資活動內	2,229
	2,826

38. 或然負債

於報告期末，並未於財務報表中計提撥備的或然負債如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就向本集團物業買家授出的按揭融資向銀行作出的擔保	1,796,911	1,545,762

本集團為若干銀行向本集團持作出售的已竣工物業的買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，一旦買家出現拖欠按揭付款的情況，本集團負責償還違約買家欠付有關銀行的未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團屆時將有權接管有關物業的法定業權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起，直至執行個人買家的抵押品協議結束。

本集團於報告期並無因就向本集團持作出售的已竣工物業的買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，一旦出現拖欠付款的情況，有關物業的可變現淨值將足夠償還未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，因而並無就擔保計提任何撥備。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 關聯方交易

本集團的主要關聯方的詳情如下：

姓名／名稱	關係
白選奎先生	董事、最終控股股東
白國華先生	董事、最終控股股東
山西萬佳物業服務有限公司(「山西萬佳」)	白選奎先生女兒控制的公司
山西萬眾熱力有限公司(「山西萬眾」)	白選奎先生女兒控制的公司
西安雅居樂企業管理諮詢有限公司(「西安雅居樂」)	附屬公司的股東
山西綠城物業	合營公司
雲辰置業	聯營公司
白麗華女士	白選奎先生女兒

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 關聯方交易(續)

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行以下交易：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
提供貸款：		
雲辰置業	116,294	—
利息收入來自：		
雲辰置業	11,740	—
營運支持資金來自：		
西安雅居樂	—	95,717
營運支持資金予：		
西安雅居樂	6,993	—
物業管理服務來自：		
山西綠城物業	4,984	800
山西萬眾	1,319	—
山西萬佳	340	2,576
	6,643	3,376
支付許可權費予：		
西安雅居樂	4,050	—
租賃來自：		
白麗華女士	480	—

(b) 與關聯方的其他交易：

白選奎先生於報告期末就不超過人民幣1,570,000,000元(二零一八年：人民幣143,000,000元)的本集團若干銀行貸款作出擔保(附註30)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的未結餘額：

本集團於報告期末向其聯營公司提供的貸款及與其聯營公司的未結餘額詳情分別載於財務報表附註19及24。

本集團與其合營公司、關聯方及一名董事於報告期末的未結餘額詳情於財務報表附註24及28披露。結餘為無擔保、不計息且並無固定還款期。

(d) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	2,418	2,599
養老金計劃供款	207	229
已向主要管理人員支付的薪酬總額	2,625	2,828

董事及最高行政人員薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

40. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各報告期末的賬面值如下：

二零一九年

金融資產

	按公平值 計入其他 全面收益的 金融資產	按攤銷成本 入賬的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	股權投資 人民幣千元	金融資產 人民幣千元	被強制 指定者 人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	—	481,444	—	481,444
按公平值計入損益的金融資產	—	—	1,500	1,500
按公平值計入其他全面收益的 股本投資	62,898	—	—	62,898
已抵押存款	—	68,257	—	68,257
貿易應收款項	—	5,679	—	5,679
現金及現金等價物	—	1,107,248	—	1,107,248
	62,898	1,662,628	1,500	1,727,026

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 按類別劃分的金融工具(續)

各類金融工具於各報告期末的賬面值如下：(續)

二零一九年

金融負債

	按攤銷成本 入賬的 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	1,036,422
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	140,579
計息銀行及其他借款	2,816,034
	3,993,035

二零一八年

金融資產

	按攤銷成本 入賬的 金融資產 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 被強制 指定者 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	373,650	—	373,650
按公平值計入損益的金融資產	—	111,774	111,774
已抵押存款	40,171	—	40,171
受限制銀行結餘	103,000	—	103,000
現金及現金等價物	1,447,161	—	1,447,161
	1,963,982	111,774	2,075,756

40. 按類別劃分的金融工具(續)

各類金融工具於各報告期末的賬面值如下：(續)

二零一八年

金融負債

	按攤銷成本 入賬的 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	703,162
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	208,309
計息銀行及其他借款	858,569
	1,770,040

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

41. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及現金等價物、已抵押存款、受限制銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、向聯營公司提供的貸款、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行及其他借款的即期部分的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以財務經理為首的本集團企業融資團隊負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向董事會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中所用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果與董事會一年訂許兩次，以進行中期及年度財務申報。

金融資產及負債之公平值計入自願雙方可於當前交易（脅迫或清盤銷售除外）中交換該工具所需之金額。估計公平值使用以下方法及假設。

按公平值計入損益的金融資產（指中國內地銀行發行的理財產品）的公平值乃採用在年期、信用風險及餘下期限方面類似的工具當前可用的貼現率對預計未來現金流量進行貼現來計算。於報告期末，本集團自身在按公平值計入損益的金融資產方面不履約的風險被評估為並不重大。

上市股本投資的公平值基於市場報價。董事認為，因估值技術而產生的估計公平值（計入綜合財務狀況表）以及相關公平值變動（計入其他全面收益）均屬合理，亦為報告期末的最恰當值。

管理層已評估，計息銀行及其他借款的非即期部分的公平值與其賬面值相若，主要由於該等借款乃本集團與一家獨立第三方金融機構根據現行市場利率所作出。

41. 金融工具公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表闡述本集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

於二零一九年十二月三十一日

	採用以下各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重要 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重要 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資	62,898	—	—	62,898
按公平值計入損益的金融資產	—	1,500	—	1,500
	62,898	1,500	—	64,398

於二零一八年十二月三十一日

	採用以下各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重要 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重要 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
按公平值計入損益的金融資產	—	111,774	—	111,774

於報告期末，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

於年內，金融資產及金融負債的公平值計量均無出現第一級與第二級之間的轉移，亦無轉入或轉出第三級(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

42. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、已抵押存款、貿易應收款項及貿易應付款項，均直接產生自其業務經營。本集團擁有計息銀行及其他借款、其他應收款項及其他應付款項等其他金融資產及負債。該等金融工具的主要目的在於為本集團的業務經營提供資金。

本集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。一般情況下，本集團對於風險管理會採取保守的戰略。為將本集團所面對的風險保持在最低水平，本集團不會使用以對衝為目的的衍生工具或其他工具。本集團不會持有或發行以交易為目的的衍生金融工具。財務總監會審閱及通過管理該等各類風險的政策，有關政策概述如下：

利率風險

本集團因市場利率變動而須面對的風險主要與本集團的計息銀行及其他借款(載於附註30)有關。本集團不會使用衍生金融工具來對沖利率風險。本集團使用可變利率的銀行借款管理其利息成本。

下表載列在所有其他可變因素維持不變的情況下，本集團的除稅前溢利對人民幣利率的合理可能變動的敏感度(透過對浮息借貸的影響)。

	基點增加／ (減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一九年		
人民幣	0.5%	(11,170)
人民幣	(0.5%)	11,170
二零一八年		
人民幣	0.5%	[3,923]
人民幣	(0.5%)	3,923

42. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

外幣風險是受外匯匯率變化而產生虧損的風險。人民幣與本集團營運所用的其他貨幣之間的匯率浮動或會影響本集團的財務狀況及經營業績。本集團努力通過最小化其外匯狀況淨額來限制其面臨的外幣風險。

下表載列於報告期末在所有其他可變因素維持不變的情況下，本集團的除稅前溢利的港元匯率合理可能變動的敏感度(乃由於貨幣資產及負債的公平值變動所致)。

	港元匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一九年		
倘人民幣兌港元貶值	5	7,765
倘人民幣兌港元升值	(5)	(7,765)
二零一八年		
倘人民幣兌港元貶值	5	1,242
倘人民幣兌港元升值	(5)	(1,242)

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

42. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

信貸風險指因對手方無力或不願履行其合約責任而導致出現損失的風險。

本集團的客戶數目龐大，故並無信貸風險集中的情況。本集團於報告期並無錄有任何重大的壞賬虧損。

本集團其他金融資產(主要包括已抵押存款及其他應收款項)的信貸風險來自對手方違約，而最大的風險額等於該等工具的賬面值。

流動資金風險

本集團的目標在於透過使用計息銀行借款、租賃負債及其他借款保持資金持續性與靈活性兩者之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

本集團的金融負債於報告期末的到期情況(按合約未貼現付款分類)如下：

於二零一九年十二月三十一日

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他借款(不包括租賃負債)	—	95,150	556,430	2,529,025	3,180,605
貿易應付款項	1,036,422	—	—	—	1,036,422
租賃負債	—	629	447	530	1,606
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	140,579	—	—	—	140,579
	1,177,001	95,779	556,877	2,529,555	4,359,212
已發出的金融擔保：					
已擔保的最大金額(附註38)	1,796,911	—	—	—	1,796,911

42. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他借款	—	107,133	163,818	670,374	941,325
貿易應付款項	703,162	—	—	—	703,162
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	208,309	—	—	—	208,309
	911,471	107,133	163,818	670,374	1,852,796
已發出的金融擔保：					
已擔保的最大金額(附註38)	1,545,762	—	—	—	1,545,762

計入上述金融擔保合約的金額為擔保的交易對手作出索賠時本集團根據安排可能須支付用作償還全數擔保金額的最高金額。基於報告期末的預期，本集團認為有可能須根據安排支付相關款項。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

42. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標旨在保障本集團持續經營能力及保持優良的信貸評級及穩健的資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理其資本結構(包括權益總額)以及根據經濟狀況轉變作出調整。本集團可能透過調整向股東派發的股息、向股東退還資本或發行新股份以保持或調整資本結構。本集團不受任何外部施加的資本要求所制約。截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，管理資本的目標、政策及程序概無變動。

本集團採用資產負債比率監察資本，資產負債比率為債務總額除以權益總額。債務總額包括計息銀行及其他借款。於各報告期末的資本負債比率如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	2,816,034	858,569
債務總額	2,816,034	858,569
權益總額	1,374,585	1,197,827
資本負債比率	204.86%	71.68%

43. 報告期後事項

- (a) 於二零二零年一月二日，本集團境內附屬公司辰興與本集團境內一間聯營公司雲辰置業訂立短期貸款延期協議，據此，辰興向雲辰置業提供貸款人民幣102,600,000元，為期自二零二零年一月三日起計直至二零二一年一月二日止十二個月，年息為12%。
- (b) 現時本集團預計新型冠狀病毒爆發對其業務的影響有限。但是，鑑於該等情況的動態性質，很難估計未來幾個月的整體影響。本集團將繼續關注新型冠狀病毒的狀況，評估其影響並作積極應對。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 本公司的財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表的資料如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	896	876
流動資產		
應收一家附屬公司款項	337,390	228,643
現金及現金等價物	37,546	15,846
流動資產總值	374,936	244,489
流動負債		
應付一名董事款項	3	3
應付附屬公司款項	14,849	13,333
流動負債總額	14,852	13,336
流動資產淨值	360,084	231,153
總資產減流動負債	360,980	232,029
資產淨值	360,980	232,029
權益		
股本	4,855	4,003
儲備(附註)	356,125	228,026
總計權益	360,980	232,029

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要如下：

	股份溢價賬	匯兌波動 儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	219,418	13,596	(4,035)	228,979
宣派二零一七年末期股息	—	—	(81,840)	(81,840)
年內全面收益總額	—	—	83,004	83,004
換算境外業務產生的匯兌差額	—	(2,117)	—	(2,117)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	219,418	11,479	(2,871)	228,026
年內全面虧損總額	—	—	(3,305)	(3,305)
換算境外業務產生的匯兌差額	—	6,681	—	6,681
發行股份	126,993	—	—	126,993
股份發行開支	(2,270)	—	—	(2,270)
於二零一九年十二月三十一日	344,141	18,160	(6,176)	356,125

45. 批准財務報表

本財務報表於二零二零年三月三十日獲董事會批准及授權發出。

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	1,307,084	1,064,690	1,076,685	1,081,989	966,213
銷售成本	(955,554)	(697,999)	(700,354)	(745,308)	(684,824)
毛利	351,530	366,691	376,331	336,681	281,389
其他收入及收益	39,845	35,110	25,673	10,248	292,871
銷售及分銷開支	(77,560)	(55,063)	(46,611)	(58,879)	(47,420)
行政開支	(82,219)	(73,395)	(45,190)	(38,104)	(60,778)
其他開支	(6,957)	(26,633)	(7,356)	(9,823)	(19,553)
融資成本	(22,168)	(19,679)	(6,806)	(3,763)	(6,894)
應佔虧損：					
合營公司	1,198	(295)			
聯營公司	(10)	(10)			
除稅前溢利	203,659	226,726	296,041	236,360	439,615
所得稅開支	(88,666)	(95,540)	(116,473)	(89,398)	(151,583)
年內溢利	114,993	131,186	179,568	146,962	288,032
下列各項應佔					
母公司擁有人	106,028	124,889	170,519	151,832	290,103
非控股權益	8,965	6,297	9,049	(4,870)	(2,071)
	114,993	131,186	179,568	146,962	288,032

五年財務摘要

	於十二月三十一日				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
總資產	12,440,981	8,998,712	6,974,329	6,359,523	5,848,824
總負債	(11,066,396)	(7,800,885)	(5,866,625)	(5,297,488)	(4,725,544)
非控股權益	(128,423)	(118,858)	(88,583)	(79,534)	(84,404)
	1,246,162	1,078,969	1,019,121	982,051	1,038,876



CHEN XING