



新力控股(集團)有限公司

SINIC HOLDINGS (GROUP) COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2103

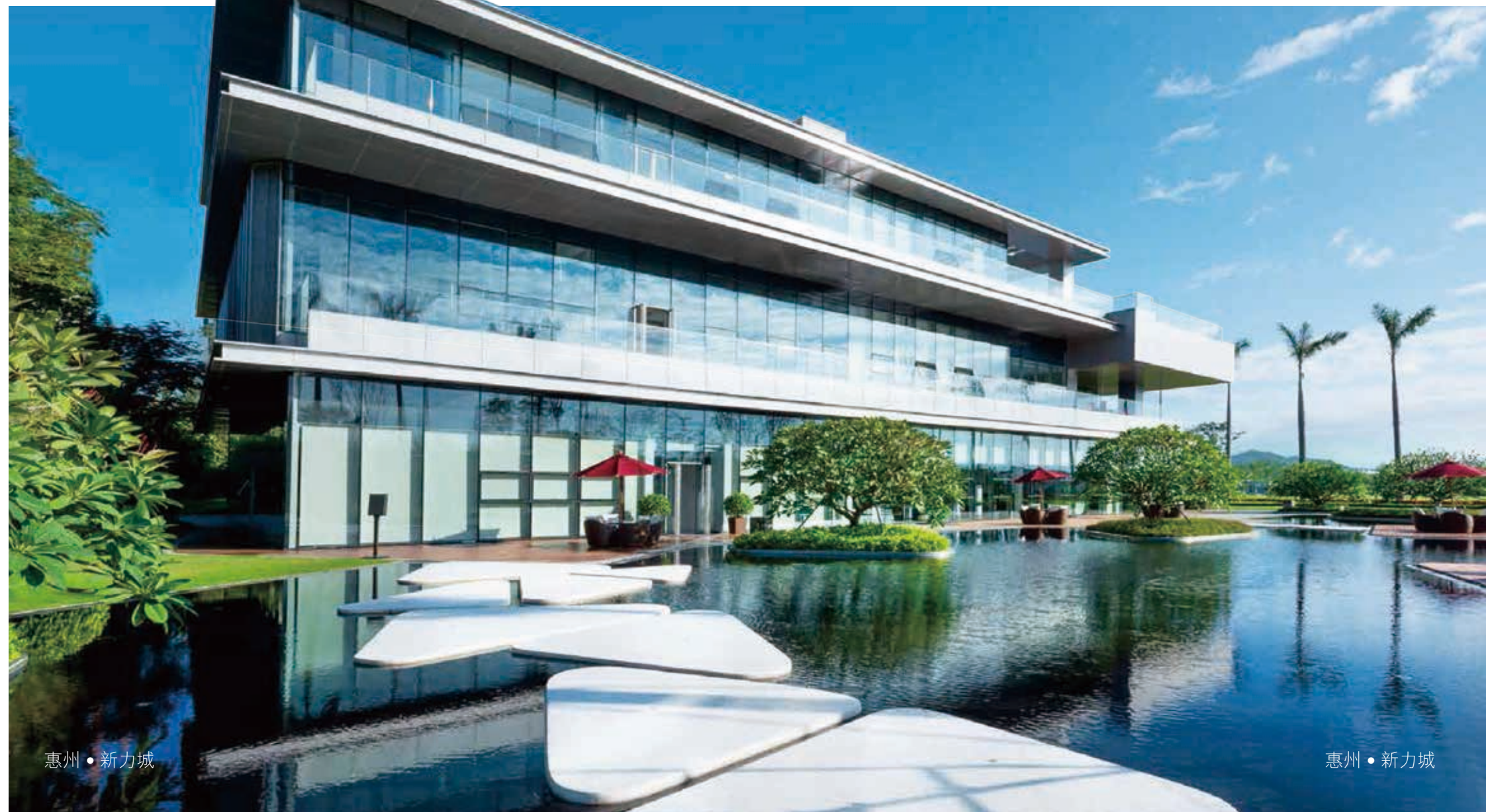
新生的力量

2019
年報



目錄

2	公司簡介
4	公司資料
6	里程碑
10	董事長報告
16	財務摘要
20	管理層討論及分析
36	董事及高級管理層簡介
42	業務組合及主要物業項目
54	土地儲備概覽
56	獎項
59	企業管治報告
71	董事會報告
85	獨立核數師報告
92	綜合損益表
93	綜合全面收入表
94	綜合財務狀況表
96	綜合權益變動表
98	綜合現金流量表
100	財務報表附註
203	釋義及詞彙
206	財務概要



惠州 • 新力城

惠州 • 新力城

公司簡介

關於新力控股

新力控股自二零一九年十一月十五日於聯交所上市(股份代號：2103)，為本公司發展進程上的重要里程碑。新力控股是中國的一家大型綜合性物業開發企業，專注於住宅及商業物業的開發。我們總部位於上海，經過十年的運營，新力控股在江西省住宅物業開發企業中確立了領先地位，並拓展至長江三角洲地區、粵港澳大灣區及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區。

新力控股專注於通過全面的標準化操作程序開發優質物業。本集團實施了一系列標準化操作手冊，其中載列了物業開發過程各個階段的詳細程序和要求，這有助於本集團在保持物業質量標準的同時實現運營效率。新力控股的住宅物業可分為三大系列，即「灣系」、「園系」和「悅系」，分別針對首次置業者、家庭升級者和大家庭或高收入家庭。

憑藉強勁的品牌知名度，新力控股將繼續推行全國擴張策略，並致力於成為中國領先的綜合房地產開發商。



SINIC Holdings (Group)
Company Limited
新力控股集團有限公司



創見

對戰略藍圖的繪就，新力一直都有獨到的見解。新力堅持四大區域、城市深耕的佈局戰略，中國新力全面穩步發展

幸福

幸福，是新力對生命和土地的承諾。我們在細微的自然物語裡尋找生活的本真，致力成為城市高品質生活運營商，只為成為卓越的企業，並持續超越客戶不斷增長的期望，進而創見幸福

無限

「幸福無限」是新力主張的一種居住觀，是新力不變的追求。在新力，幸福是真實的、可知的、永恆的，在一處又一處的生活場景中肆意蔓延，生長出生活的無限可能

公司資料

董事會

執行董事

張園林先生(聯席董事長)
陳凱先生(聯席董事長兼行政總裁)
(於二零二零年三月二日獲委任)
余潤廷先生
涂菁女士

獨立非執行董事

譚志才先生
歐陽寶豐先生
劉昕先生

審核委員會

譚志才先生(主席)
歐陽寶豐先生
劉昕先生

薪酬委員會

歐陽寶豐先生(主席)
張園林先生
譚志才先生
劉昕先生

提名委員會

張園林先生(主席)
譚志才先生
歐陽寶豐先生
劉昕先生

公司秘書

嚴洛鈞先生(ACIS, ACS)

授權代表

張園林先生
嚴洛鈞先生(ACIS, ACS)

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

合規顧問

中泰國際融資有限公司



公司資料

法律顧問

盛德國際律師事務所

註冊辦事處

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

中國總辦事處

中國上海
閔行區
申長路988弄
虹橋萬科中心T6號樓7層

香港主要營業地點

香港金鐘
金鐘道88號太古廣場二座
10樓1016-1019室

開曼群島主要證券過戶登記總處

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

香港證券登記處

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

主要往來銀行

中國民生銀行
中信銀行
平安銀行
招商永隆銀行
中國銀行(香港)

網站

www.sinicdc.com

股份代號

2103



里程碑



2015

- 十五盤聯動，銷售面積榮登江西地產前三

2016

- 拓展至蘇州及惠州，以鞏固於長江三角洲地區、大灣區及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區的地位
- 南昌新力中心獲全國房地產商會聯盟及江西省房地產協會頒授二零一五年最佳寫字樓獎

2017

- 公司總部遷移至上海
- 新力獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心認為「2017中國房地產開發企業100強」之一
- 躋身全國五十強

2018

- 新力獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心認為「2018中國房地產開發企業50強」之一
- 新力榮獲「2018中國房地產百強企業—成長性十強」
- 新力榮獲「中國特色地產運營優秀企業—生態地產」獎項

2019

- 新力於二零一九年十一月十五日正式於香港聯交所掛牌上市(股份代號: 2103)
- 新力連續兩年榮獲「2019中國房地產開發企業50強」獎項
- 新力榮獲「2019中國房地產百強企業—成長性十強」及「中國特色地產運營優秀企業—生態地產」獎項
- 根據克爾瑞、中指、億瀚智庫的排名，二零一九年公司在中國房地產開發企業中按銷售金額(全口徑)排名分別排名第36位，第32位和第31位¹
- 新力Sinic 4.0產品重磅發佈

資料來源：招股章程

¹ 根據二零一九年綜合房地產開發能力，綜合物業開發能力由中國房地產指數系統或中國房地產業協會在多方面(包括但不限於)經營規模、盈利能力、財務穩定性、融資能力、經營效率、社會責任進行評估。中國房地產指數系統及中國房地產業協會各自按個別案例基準評估房地產開發商時，將考慮該等因素，或綜合各因素作考慮



2010

- 江西新力置地成立，並在江西省南昌獲得第一幅地塊

2011

- 拍得南昌市中心明星地段

2012

- 於南昌發展首個住宅物業項目南昌帝泊灣

2013

- 新力正式推出三個住宅物業系列「悅」、「園」及「灣」
- 發展首個商業物業項目南昌新力中心

2014

- 完成住宅、商業、服務三大業務分部競爭力的構築



敢為

董事長報告

業務回顧

整體物業市場發展前景

二零一九年度是本集團具有里程碑意義的一年。二零一九年十一月十五日，本集團於聯交所主板上市，象徵本公司作為一間最年輕地產上市公司開啟新征程。上市提高了本公司的品牌認可度，並有助本集團繼續在資本市場探索進一步推進業務發展及提高財務靈活度的機會。就本集團而言，在維持服務高品質的同時實現經營效率的訣竅歸因於標準化經營流程。標準化經營流程覆蓋物業開發流程的整個週期，從選址、購地、產品規劃到銷售及行銷執行。於本年度，本集團欣然見證，我們的品牌及開發高標準物業的持續努力在中國市場贏得了認可。根據中國房地產指數系統，按二零一九年物業合約銷售額計，我們在克而瑞、中指、億瀚智庫中國房地產開發企業排名中分別位列第36位、32位和31位。



本人欣然代表新力控股之董事會，向各位股東提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的首份年度業績、業務回顧及前景。

二零一九年業績

於本年度，本集團錄得收益人民幣26,984.9百萬元，較去年(二零一八年：人民幣8,415.7百萬元)同比增長約220.7%；毛利人民幣7,998.5百萬元，較去年(二零一八年：人民幣3,143.0百萬元)同比增長約154.5%。年內溢利為人民幣2,014.3百萬元，同比增加人民幣1,459.3百萬元或約263.0%(二零一八年：人民幣555.0百萬元)；母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣1,852.7百萬元，較去年同比增長485.2%(二零一八年：人民幣316.6百萬元)。而本集團每股基本盈利為每股人民幣0.64元。



董事長報告

江西省

本集團紮根經濟高速增長的江西省，我們會進一步強化在當地的市場地位。二零一九年江西省的GDP上升了約8%，達到人民幣2.5萬億元，同時常住人口增加，人口的淨流入趨勢有利房地產行業的發展。具體而言，南昌市二零一九年商品住宅成交量約人民幣908億元，同比增長約17.5%，每平方米均價為人民幣12,016元，成交總建築面積為750萬平方米。另外，不斷優化的交通建設將有利江西省深化對外交流。江西省政府推出「大南昌都市發展規劃」，以南昌市中心及贛江區為核心，城市建設高速發展。

大灣區

同時我們也積極拓展業務到其他高經濟增長的地區，尤其在大灣區擁有大量優質土地資源。二零一九年大灣區商品住宅成交額達人民幣1.5萬億元，同比增長約13%，成交量約7,600萬平方米，與去年持平。大灣區規劃被納入國家戰略，而廣東省GDP持續快速增長，常住人口穩步上升，皆提供了高速發展機遇。儘管大灣區政策定位為國際一流灣區，但人均GDP仍顯著低於世界三大灣區。鑒於未來產業創新、日漸完善的交通路網有望提升協同發展，引領大灣區經濟快速增長，本集團預見該區域增長潛力巨大。另外我們留意到惠州優越的地理位置與可發展土地資源，為臨深片區唯一



合肥 • 新力東園

不限購城市，住宅商品房售價也處於高速增長，因此本集團積極在惠州累積土地資源。

長三角地區

此外，我們也積極在潛力優厚的長三角地區拓展，擁有大量優質土地資源。長三角地區為「一帶一路」與長江經濟帶的重要交匯地帶，含有一個連接重要海港的優越港口，在國家現代化建設與全方位開放中佔有重要戰略地位。在二零一九年，「長江三角洲區域一體化發展規劃綱要」的審議確認長三角地區的國家戰略地位。於本年度，長三角地區商品住宅供應量達110.42百萬平方米，成交額達人民幣2.3萬億元，成交量達106.5百萬平方米，每平方米均價達人民幣21,464元。其中一線城市成交量同比增長約19%，每平方米均價達人民幣54,595元。長三角城市群二零一八年GDP達人民幣17.9萬億，在全國城市群佔首，人口達1.5億人，同時正躋身世界六大城市群。長三角地區正推行交通一體化，多個城市有超過200條高鐵動車路線經過，足見城市間的高連接度，同時政務服務「一網通辦」開通運行，整個區域將受惠於同城化效應。

董事長報告

華中及華西核心城市及其他高增長潛力地區

我們也積極於華中及華西核心城市及其他高增長潛力地區佈局資源。華西地區物業資產有著良好的投資價值，也有著充足的供應和強力的政策支持。華中地區方面，根據國家發改委促進中部地區崛起「十三五」規劃，武漢、鄭州被劃分為國家中心城市，強化長沙等省會城市地位。在人口引入方面，鄭州、武漢等城市紛紛降低落戶門檻，常住人口和戶籍人口均有所增加。

本集團的業務發展

截至二零一九年十二月三十一日，我們擁有117個處於不同發展階段的物業項目，包括80個附屬公司開發的項目、37個合資企業和聯營公司開發的項目；持有應佔權益的總土地儲備達到約1,509萬平方米，發展規模和土地儲備展現快速增長。從土地儲備分佈來看，江西省、長三角、大灣區及其他中西部核心城市應佔權益建築面積分別佔到約33.1%、17.3%、32.5%及17.1%。按可售貨值計，約85%的土儲分佈在一二線城市。

在拿地方面，本集團擁有戰略清晰的投資策略並製定標準化程式。為評估拿地機會確保高效完成拿地，我們根據不同的拿地方法，設定了詳細時間表、目標及要求。在拿地準則方面，我們遵循以下嚴格的準則：第一，我們深耕上述四大區域，同時建立區域、城市、板塊的投資體系，確保佈局精準；第二，我們投地方法平衡，招拍掛、資源勾地並重，以提升土地品

質和項目利潤水準；第三，我們堅持合作，著重操盤以我為主且可以降低競爭、互補優勢的項目，從而與合夥人分攤風險，藉此最終強化服務品質和競爭優勢。



南昌·江悅

本集團的業務策略

在二零一九年，我們通過招拍掛與收併購獲取了36項目，應佔權益地價為人民幣194.5億元，應佔權益建築面積達2.8百萬平方米，項目分佈在各個區域，其中43.6%在長江三角區，24.4%在華中華西及其他區域，19.4%在江西省，12.6%在大灣區，分佈在21個城市，其中一二線城市本年度新增土儲面積佔比達92%。我們業務發展戰略主要有四點：

首先，堅持城市深耕、區域深耕戰略，鍛造競爭優勢。我們將進一步鞏固江西省現有市場地位，並繼續推進長三角、大灣區和華中及華西高增長核心城市的拓展，利用市場擴張以在全國獲得更高的市場份額。未來，我們將持續堅持城市深耕，尊重每座城市和土地的價值，不斷探索並創造因地制宜的人居產品，圍繞居住構建通達城市的交通網絡及豐富的社區娛樂設施配套。同時在打造產品組合之外，我們也仍將緊跟

董事長報告

行業脈搏，抓取城市發展機會，積極參與城市更新，佈局產城融合的綜合性戰略，進行企業與城市的進一步融合發展，在城市深耕的過程中，來尋找或強化自身的優勢。

第二，品質堅守戰略。歷經十年耕耘，我們已劃分「灣系」、「園系」及「悅系」三大系列優質住宅物業品類，分別針對首次置業者、家庭升級者和大家庭或高收入家庭。同時積極拓展「社區型商業體」、「區域級商業綜合體」、「城市級商業綜合體」三類綜合體，以及「多功能精品公寓」和「超甲級寫字樓」兩類商業創新專案，共同構成地產三大體系，八大產品線。我們在開發過程中始終注重品質，為每個物業項目設計及實施品質控制標準及程式，並委託第三方人員進行檢查，以確保品質。此外，我們堅持對品質問題的四個「零容忍」：材料造假零容忍、工藝造假零容忍、品牌造假零容忍、管理瀆職零容忍；以及對產品建造的四化管理：材料使用品牌化、工藝標準精細化、品質管理全員化、交付品質全優化。



蘇州 • 社區商業中心



惠州 • 新力城兒童樂園

我們深耕品質管理，並獲得了廣泛的認可，在二零一九年，我們榮獲多項產品大獎，包括第14屆金盤獎6項大獎。我們推出的新力4.0產品注重細節精築、品質深耕，並有三大價值主張：在新安全守護方面，我們致力於為業主營造全方位的智慧生活體驗，在智慧安全領域從室外到室內進行了全方位的升級；在全年齡維度方面，我們從全齡、健康、關懷的視角，關愛每個孩子的成長，所有人的活力健康，關照全社區的深度社交，當中包括打造中國第一批友好兒童試點社區；在新精緻主張方面，我們務求精緻情懷紮根在產品的全生命週期內，致力營造城市悅度假歸家動線。

第三，服務產品化戰略。全過程、全方位的客戶服務體系。我們在購房前直至售後服務的全過程提供全方位及客戶至上的體驗。新力「360悅」客戶服務，旨在針對客戶「購房、交房、居住」全過程的所憂、所想、所需，提供全方位的服務解決方案。我們致力於開創性地打造行業領先的客戶服務保障體系，真正為客戶提供更全面、更便捷、更專業的「悅」服務，用堅持不懈的態度和關愛有加的方式照料每一個家庭。

董事長報告

「360悦」客戶服務包括「悦買房」、「悦交房」及「悦居家」服務：「悦買房」服務：潛在客戶提供專業顧問服務；「悦交房」服務：在交房時向客戶提供的一對一服務，包括由收樓經理陪同收房，收樓經理會記錄及跟進客戶可能發現的問題；「悦居家」服務：為物業住戶提供的服務，其中包括各類社區活動、保養工作及其他增值服務，為客戶提供全天候熱線監督有關服務及解決相關問題。我們依賴於客戶價值中心及有關物業管理公司提供經第三方評估的售後服務。



無錫 • 翡翠灣 • 漫悦生活館

根據賽惟諮詢的調查，二零一九年本集團客戶整體滿意度高達89.9%，在賽惟資料庫93家企業中排名第6。其中物業服務滿意度高達92.7%，在96家房企排名第4；維修服務滿意度高達84.4%，在90家房企中排名第8。

最後，我們也將繼續審慎的財務政策。我們的目標是不斷進行資本結構優化，通過密切監控及控制現金流，對成本進行有效控制，更有效地利用營運資金並維持企業穩健的利潤率，最終實現企業資本的持續有效利用以及保持長期增長。

二零二零年度前景展望

二零二零年是新力成立十週年。展望二零二零年，年初的突發疫情對中國經濟造成短期影響。基於中國政府高效的組織防控能力和全方面的社會動員能力，社會民眾亦已展現出眾志成城降低疫情風險及影響的集體意志。因此我們相信，本次疫情對社會經濟的影響將會很快消散。我們對中國政府的疫情防治能力和措施，以及未來的經濟前景持有信心。同時考慮到疫情過後，政府出台對經濟的相關刺激政策的可能性。就此而言，我們仍將執行既定的投資發展策略和具體計劃，同時積極配合政府相關防疫措施，並將密切關注疫情的變化。同時對於未來住宅產業健康和環保方面的需求會大幅提高，由此可衍生因產品改善升級和變化而形成的新投資機會。

疫情爆發或會對本集團帶來一定的影響，具體影響取決於疫情的時間和發展趨勢。本集團一直沿用穩健的財務政策及審慎的現金流管理，而我們的現金流量在該情況下仍然穩健。在銷售方面，我們採取更加積極和靈活的产品推售和價格策略，例如「無憂購房計劃」等以應對市場變化。在運營方面，我們會根據市場需求適時調整推貨週期。另外，除武漢外，其他工地已復工，復工率已超過95%，這個比例在進一步提升。在財務方面，我們將採取更加審慎的財務政策，加強現金流管理，以維持財務健康的前提下穩健發展。與

董事長報告

此同時，我們看到各省市陸續發佈了疫情過後對房地產企業扶持政策建議的紅頭文件，本集團會配合國家政策，以保障房地產市場的長期健康穩定運行。

展望未來，本集團有信心將得益於江西省、長三角地區，大灣區，中西部核心城市和其他具有高增長潛力的地區對住宅和商業物業的需求增長。二零二零年，本年團可售貨值分佈於四大區域，貨值充足。本集團計劃在鞏固江西市場的同時，適時擴大在全國市場的業務，以加深行業影響力，增強品牌知名度。伴隨著房地產市場步入新常態，本集團會密切關注市場變化，適時調整短期經營策略，繼續朝著「力爭全國型綜合物業開發企業，在中國提供優質產品與服務」的發展目標大步邁進。



無錫 • 翡翠灣

在資本市場方面，本公司已獲恒生指數有限公司選定，為恒生綜合指數之成分股，並於二零二零年三月九日起生效。同時，本公司於二零二零年三月九日已獲選為深港通下港股通向交易的合格股票之一。

本集團緊隨上市後就獲納入恒生綜合指數，並納入深港通，表明了新力控股投資價值及資本市場對本集團的成長、財務狀況及未來發展的高度認可。展望未來，新力控股將鞏固目前的市場地位，並進一步將業務拓寬到全國，致力於實現「根植江西，佈局全國」的戰略性發展。隨著房地產行業的行情恢復以及南下資金的流入，新力控股將在長遠上吸引更多投資者關注。

來年，本集團將力圖實現可持續盈利能力增長，並以謹慎的財務政策，追求規模與效益均衡發展，通過多種融資管道積極減低槓桿，截至二零一九年十二月三十一日，金融機構授信總額充足，建立多家銀行總對總戰略合作，債務年期進一步優化，充裕的現金流為本公司的發展提供有力支援，最終為股東創造更大價值。

最後，本人謹藉此機會感謝股東、合作夥伴、客戶以及本集團內3,650名僱員的共同努力，讓業務得以持續穩健發展。本集團得以成功，彼等實居功至偉。

新力控股(集團)有限公司

聯席董事長兼執行董事

張園林

香港，二零二零年三月三十日

財務摘要

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	百分比變動
合約銷售額			
總合約銷售額(人民幣千元)	91,422,720	71,080,867	+28.6%
應佔權益合約銷售額(人民幣千元)	45,109,064	34,681,120	+30.1%
應佔權益已售合約建築面積(平方米)	3,448,001	2,741,415	+25.8%
應佔權益合約平均售價(人民幣/平方米)	13,083	12,651	+3.4%
選定財務資料			
收益(人民幣千元)	26,984,943	8,415,653	+220.7%
毛利(人民幣千元)	7,998,537	3,142,996	+154.5%
年內溢利(人民幣千元)	2,014,274	554,953	+263.0%
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,957,763	413,538	+373.4%
母公司擁有人應佔核心利潤(人民幣千元)	1,852,695	316,592	+485.2%
毛利率(%)	29.6	37.3	
淨利潤率(%)	7.5	6.6	
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣分)	64	14	

	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日	百分比變動
資產總值(人民幣千元)	96,223,550	77,607,708	+24.0%
現金及銀行結餘(人民幣千元)	16,598,569	10,065,566	+64.9%
債務總額(人民幣千元)	26,572,967	22,102,774	+20.2%
權益總額(人民幣千元)	14,895,734	5,060,268	+194.4%
母公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	8,167,008	4,243,624	+92.5%
流動比率(倍)	1.2	1.1	
淨資產負債比率(%)	67.0	237.9	
加權平均債務成本(%)	9.2	9.3	
股本平均回報率(%)	20.2	11.5	

非公認會計原則財務計量

為補充根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，本公司亦呈列非公認會計原則計量的核心利潤。本集團管理層使用核心利潤來提供有關其經營表現的額外資料。核心利潤消除了投資物業及金融資產／負債的公平值影響(扣除遞延稅項)，而有關項目並非評估本集團業務實際表現的指標。核心利潤並非國際財務報告準則項下的標準計量。我們認為，該等非公認會計原則計量為投資者及其他人士提供了額外資料，以供彼等按與本集團管理層相同的方式了解及評估綜合經營業績。

下表載列年內母公司擁有人應佔溢利與母公司擁有人應佔核心利潤的對賬：

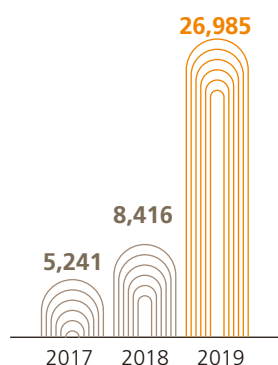
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
母公司擁有人應佔溢利	1,957,763	413,538
就以下各項作出調整：		
投資物業的公平值收益(扣除稅項)	(123,589)	(82,618)
金融資產的公平值虧損／(收益)(扣除稅項)	18,612	(14,146)
金融負債的公平值收益(扣除稅項)	(91)	(182)
母公司擁有人應佔核心利潤	1,852,695	316,592

母公司擁有人應佔核心利潤的定義不應獨立衡量或視為母公司擁有人應佔利潤或國際財務報告準則項下的任何其他標準計量的替代或經營表現的指標。本集團的核心利潤未必可與其他公司所使用之類似計量相比較。

財務摘要

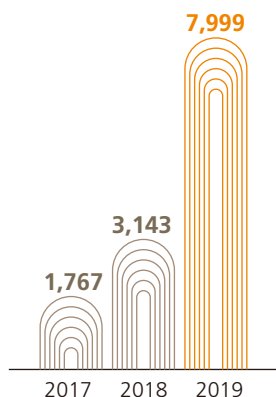
收益

(人民幣百萬元)



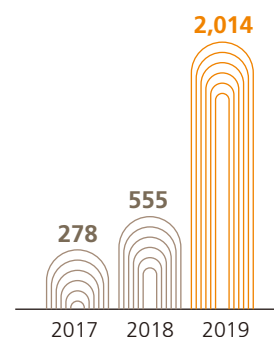
毛利

(人民幣百萬元)



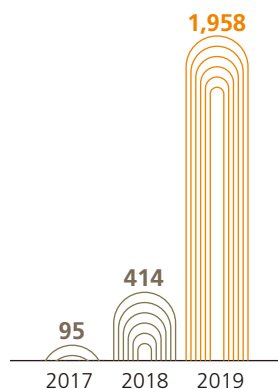
純利

(人民幣百萬元)



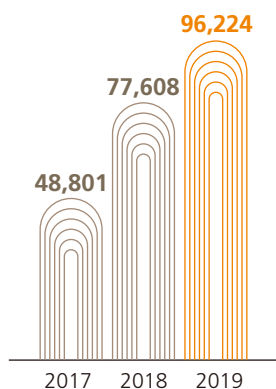
母公司擁有人應佔溢利

(人民幣百萬元)



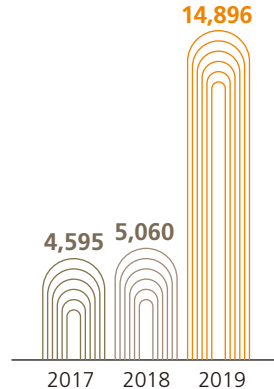
資產總值

(人民幣百萬元)



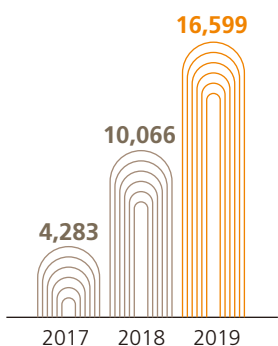
總權益

(人民幣百萬元)



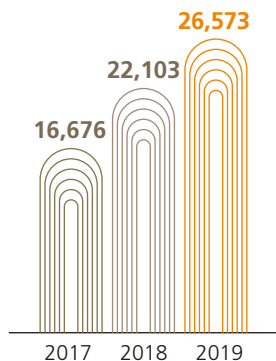
現金及銀行結餘

(人民幣百萬元)



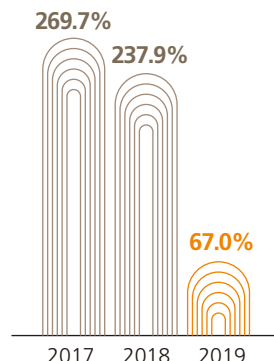
總負債

(人民幣百萬元)



資產負債比率

(%)



品質



管理層討論及分析

市場及業務回顧

二零一九年，中國房地產市場政策調控方向不變，政府重申「房住不炒」、「穩地價、穩房價、穩預期」的基調，以抑制投資投機等不合理需求，以防範短期地價和房價過快上漲情況，新建住宅價格漲幅收窄。另一方面，各地方政府陸續推進「一城一策」，根據城市和房地產市場特點精細化政策執行和落實，促進房地產市場平穩健康發展。部分地方政府通過調整公積金政策支持首套購房需求，支持自住需求回升。品牌房企積極把握時機，採取靈活的推盤和價格策略搶抓回款，整體銷售業績延續增長態勢。儘管二零一九年中國經濟增速減慢，商品房銷售仍創新高。

國家統計局的資料顯示，於二零一九年，商品房銷售面積為17.2億平方米，較去年上升1.3%；商品房銷售金額為人民幣16.0萬億元，較去年上升6.5%。

合約銷售

本集團紮根於江西，逐步拓展至粵港澳大灣區、長三角地區、中西部核心城市以及中國其他高增長潛力地區。本集團銷售額按年增長，四大區域深耕發展，物業銷售收入來源進一步多樣化。本集團物業銷售以住宅開發為主的高周轉，住宅收入佔比93.0%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團總合約銷售額及應佔權益合約銷售額錄得新高，分別為人民幣91,422.7百萬元及人民幣45,109.1百萬元，較去年的人民幣71,080.9百萬元及人民幣34,681.1百萬元同比增長約28.6%及30.1%，主要是由於本集團可銷售建築面積增加。應佔權益合約銷售額分佈在全國四大區域，其中江西省佔約54.3%，大灣區佔約23.9%，華中華西核心城市及其他高增長潛力地區佔約11.1%及長江三角區佔約10.7%，遍佈29個城市。

管理層討論及分析

江西省是本公司發源地，南昌房企商品住宅成交本集團擁有絕對領先地位。本集團會把握現有優勢繼續深耕當地市場進一步強化市場地位。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在江西省應佔權益土地儲備面積為499萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約33.1%，其中南昌佔江西省應佔權益土地儲備約83.0%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，南昌貢獻應佔權益合約銷售額人民幣20,254.2百萬元。南昌新力城(我們在南昌的其中一個重點項目)是位於九龍湖西的優質住宅物業項目，地理位置優越，深受用家歡迎。目前區域可容納50萬人口，成為區域性的商貿會展中心。截至二零一九年十二月三十一日止年度，南昌新力城實現應佔權益合約銷售額達約人民幣3,371.0百萬元，二零一九年更榮獲南昌房地產協會「最佳規劃設計獎」、中國(江西)地產榮譽榜「區域最具影響力樓盤」、江西地產協會「宜居江西·人居典範樓盤」及騰訊房產「二零一九年南昌人氣樓盤」。

粵港澳大灣區於二零一八年錄得GDP人民幣11.5萬億元，佔全國GDP 10%以上，政策定位為國際一流灣區，但人均GDP仍顯著低於世界三大灣區，未來產業創新、日漸完善的交通路網有望提升協同發展，引領粵港澳大灣區經濟快速增長，足見區域潛力。大灣區二零一八年人口數字為7,116萬人，協同發展加速有望加快人口流向大灣區城市，增加常住入口，同時大灣區對教育與科研的規劃也有望提升人口品質，為房地產市場增長提供支援。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在整個大灣區應佔權益土地儲備面積為490萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的32.5%；項目多位於核心及高增長地段如廣州、深圳、珠海、中山、惠州，地理位置優越，其中本集團在惠州排名第四，市場佔比3.7%。新力帝泊灣是我們在大灣區最受歡迎的項目之一。截至二零一九年十二月三十一日止年度，新力帝泊灣實現應佔權益合約銷售額達人民幣2,156.7百萬元，榮獲惠州新房指數排行榜「熱評榜TOP 10」。

長三角地區為「一帶一路」與長江經濟帶的重要交匯地帶，處於國際重要貿易航線的優越位置，在國家現代化建設與全方位開放中佔有重要戰略地位。本集團在2017年拓展至長三角區域，截至二零一九年十二月三十一日，本集團於長三角區域的應佔權益土地儲備面積為261萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約17.3%；項目多位於上海、蘇州、杭州、無錫、南京、溫州等核心城市。位於蘇州的蘇州鉑園擁有得天獨厚的自然環境優勢，南眺太湖，北靠蘇州第一高山穹窿山，地理位置優越，截至二零一九年十二月三十一日止年度，蘇州鉑園實現應佔權益合約銷售額達人民幣817.1百萬元。

管理層討論及分析

本集團近年積極拓展中西部地區業務。截至二零一九年十二月三十一日，本集團於華中華西核心城市及其他高增長潛力地區的應佔權益土地儲備面積為259萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的17.1%。其中，長沙鈺瓏灣於本年度實現應佔權益合約銷售額達人民幣1,065.6百萬元。二零一九年，本集團更進駐濰坊、煙台及福州三個城市，以進一步開發不同具發展潛力的城市。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團所實現應佔權益合約銷售額的建築面積為3,448,001平方米，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的2,741,415平方米增加約25.8%。本集團於二零一九年的應佔權益合約平均售價為每平方米人民幣13,083元，較二零一八年的每平方米人民幣12,651元增加約3.4%。

下表載列本年度按地區劃分的應佔權益合約銷售額概要：

地區	應佔權益 合約銷售額	佔應佔權益 合約銷售 總額的 百分比	應佔 權益合約 建築面積	應佔 權益合約 平均售價 人民幣／ 平方米
	人民幣千元	%	平方米	
江西省	24,504,054	54.3%	1,854,671	13,212
粵港澳大灣區	10,773,005	23.9%	851,049	12,659
長江三角洲地區	4,828,175	10.7%	291,973	16,536
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區	5,003,830	11.1%	450,308	11,112
總計	45,109,064	100.0%	3,448,001	13,083

物業投資

除了開發住宅物業，本集團也發展與住宅物業融合或相鄰的商業物業，助力升級區域商業，打造20分鐘全生態生活圈。本集團主力發展三大產品體系，分別為購物中心、共享辦公及酒店管理，並針對社區所需，按照地域特色打造都市型、區域型及社區型商業中心，同時打造超甲級寫字樓及多功能精品公寓。經過多年的策劃，自二零一六年起，本集團多個商業項目相繼落成。其中，新力•時代廣場預計將於二零二一年開業。新力•時代廣場為本集團集合住宅、五星級酒店、辦公樓與購物中心的綜合體，總建築面積達800,000平方米。

品質安全及產品設計

本集團深耕品質管理，並獲得了廣泛的認可。在二零一九年，本集團共榮獲多項產品大獎，包括第14屆金盤獎6項大獎。本年度剛推出的新力4.0產品注重細節精築、品質深耕，並有三大價值主張。

管理層討論及分析

土地儲備

本集團聚焦二線城市的多元化地域分佈及擁有大量優質土地儲備。截至二零一九年十二月三十一日，總應佔權益土地儲備達到了15.1百萬平方米，合共超過36個城市。有關分佈及土地儲備反映了本集團不僅擁有海量的豐沃土地儲備，同時新拓展的大灣區，以及長江經濟帶上核心城市的土地儲備佔比在大幅提高，可見本集團堅持全國化發展的堅定決心。受「粵港澳大灣區發展綱要」及「社會主義現行示範區政策」利好的粵港澳大灣區，以及長江經濟帶上核心城市是中國經濟最為活躍的核心區域，這些積極因素有助本集團更快成長。

從本集團現有的土地儲備情況來看，預期未來本集團來自江西省之外市場的收益佔比將會進一步提高。如今，本集團已經由一家單純依靠江西省收入的地區性房企蛻變成一家佈局全國核心經濟城市，且迅速成長的跨地域性全國綜合房地產開發企業，廣袤的土地儲備和多樣化拿地方式，將成為其業績騰飛的雙翼。

二零一九年，本集團新獲取的大部分土地儲備均聚焦於四大區域一二線城市。於本年度，通過公開招拍掛、收併購、合資合營的多種拿地方式，本集團取得優質地塊共有36幅，本年度收購土地的總規劃建築面積為4.8百萬平方米，其中本集團應佔權益的規劃建築面積為2.8百萬平方米。年內收購土地的合計應佔權益代價約為人民幣19,444.7百萬元。於二零一九年獲取的土平均土地成本為約每平方米人民幣7,051元。

下表載列本集團於本年度新增開發及管理的地塊詳情：

項目	城市	本集團 所佔股權 %	規劃建築 面積 平方米	應佔 權益規劃 建築面積 平方米
江西省				
1. 南昌江悅	南昌	100%	43,712	43,712
2. 南昌弘陽府	南昌	51%	95,496	48,703
3. 南昌錦瑤府	南昌	60%	256,102	153,661
4. 南昌公園天下	南昌	40%	220,296	88,118
5. 南昌樺悅	南昌	50%	83,973	41,987
6. 南昌九龍湖144畝	南昌	50%	209,237	104,618
7. 南昌洪大	南昌	25%	221,787	55,447
粵港澳大灣區				
8. 中山翡翠灣	中山	100%	88,999	88,999
9. 廣州增城	廣州	50%	257,556	128,778
10. 深圳河包圍	深圳	51%	254,332	129,709

管理層討論及分析

項目	城市	本集團 所佔股權 %	規劃建築 面積 平方米	應佔 權益規劃 建築面積 平方米
長江三角洲地區				
11. 無錫濱湖區219畝	無錫	55%	142,750	78,512
12. 南京江甯區110畝	南京	34%	146,598	49,843
13. 蘇州鉞園	蘇州	70%	202,467	141,727
14. 寧波慈溪帝泊灣	寧波	100%	39,134	39,134
15. 溫州瑞安帝泊灣	溫州	100%	65,064	65,064
16. 蘇州相城區71畝	蘇州	50%	103,456	51,728
17. 上海嘉定安亭	上海	49%	120,298	58,946
18. 無錫濱湖區胡埭錢胡路南120畝	無錫	100%	252,901	252,901
19. 溫州樂清市中心區24畝	溫州	51%	40,674	20,744
20. 江蘇南通海門城南112畝	南通	33%	110,689	36,527
21. 杭州余杭區中慈健康小鎮	杭州	51%	61,965	31,602
22. 徐州市新城區新元大道東135畝	徐州	30%	206,953	62,086
23. 合肥瑤海區49.6畝	合肥	100%	61,972	61,972
24. 合肥新站區102畝	合肥	70%	133,230	93,261
25. 合肥市廬江縣高新區242畝	合肥	50%	312,705	156,353
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區				
26. 濰坊帝泊灣	濰坊	60%	80,761	48,456
27. 武漢雅園(K5地塊)	武漢	51%	152,406	77,727
28. 福州平潭潭城32畝	福州	48%	54,586	26,201
29. 福州平潭綜合試驗區73畝	福州	48%	140,449	67,416
30. 成都雙流區29.69畝	成都	33%	29,905	9,869
31. 成都雙流區92畝	成都	100%	123,656	123,656
32. 濰坊帝泊灣二期	濰坊	60%	48,907	29,344
33. 煙台市芝罘區化工路40畝	煙台	90%	83,380	75,042
34. 成都雙流東升40畝	成都	100%	53,621	53,621
35. 成都市青羊區快活36畝	成都	100%	48,496	48,496
36. 襄陽市襄州區140.77畝	襄陽	50%	227,792	113,896
總計			4,776,303	2,757,856

管理層討論及分析

由本集團附屬公司、合營企業或聯營公司開發及管理的物業項目

下表載列於二零一九年十二月三十一日本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發及管理總應佔權益土地儲備按地理位置劃分的明細：

地區／城市	土地用途	應佔權益 建築面積 平方米	所佔土地 總儲備比例 %
江西省			
南昌	住宅／商業	4,142,842	27.5%
贛州	住宅／商業	405,536	2.7%
吉安	住宅／商業	117,516	0.8%
景德鎮	住宅／商業	101,792	0.7%
德安	住宅／商業	72,207	0.5%
其他	住宅／商業	152,728	0.9%
小計		4,992,621	33.1%
粵港澳大灣區			
惠州	住宅／商業	4,158,579	27.6%
廣州	住宅	233,051	1.5%
珠海	住宅／商業	180,245	1.2%
深圳	住宅／商業	129,709	0.9%
中山	住宅／商業	104,056	0.7%
清遠	住宅／商業	96,077	0.6%
小計		4,901,717	32.5%
長江三角洲地區			
蘇州	住宅／商業	1,023,836	6.8%
諸暨	住宅／商業	462,707	3.1%
無錫	住宅／商業	443,008	2.9%
合肥	住宅／商業	311,585	2.1%
溫州	住宅／商業	85,807	0.6%
徐州	住宅／商業	62,086	0.4%
上海	住宅／商業	58,946	0.4%
南京	住宅／商業	49,843	0.3%
其他	住宅／商業	107,264	0.7%
小計		2,605,082	17.3%
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區			
武漢	住宅／商業	768,500	5.1%
長沙	住宅／商業	745,404	4.9%
成都	住宅／商業	392,756	2.6%
鄂州	住宅／商業	144,651	1.0%
自貢	住宅／商業	122,714	0.8%
襄陽	住宅	113,896	0.8%
福州	住宅／商業	93,617	0.6%
煙台	住宅／商業	75,042	0.5%
其他	住宅／商業	131,437	0.8%
小計		2,588,017	17.1%
總計		15,087,437	100.0%

管理層討論及分析

本集團於報告期末後截至二零二零年三月三十日獲取的土地詳情如下：

長江三角洲地區	城市	本集團 所佔股權 %	規劃建築 面積 平方米	應佔 權益規劃 建築面積 平方米
1 蘇州市張浦鎮銀河路西84畝住宅地塊	蘇州	50%	139,488	69,744
2 江蘇南通市北京路南70畝商住地塊	南通	24.5%	65,909	16,148
3 徐州市鼓樓區海洋館東路東81畝地塊	徐州	50%	81,257	40,628

財務回顧

收益

本集團的收益產生自物業銷售、向獨立第三方提供諮詢服務及投資物業租賃。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團約99.3%(二零一八年：99.7%)收益來自物業銷售，約0.7%(二零一八年：0.3%)來自諮詢服務及投資物業租賃。

下表載列於所示年度按業務劃分的已確認收益概要：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	26,806,590	99.3	8,389,269	99.7
諮詢服務	169,281	0.6	23,628	0.3
租金收入	9,072	0.1	2,756	0.0
總計	26,984,943	100.0	8,415,653	100.0

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已確認總收益為人民幣26,984.9百萬元，較去年人民幣8,415.7百萬元增加約220.7%，主要是由於本年度來自物業銷售的收益增加所致。

來自物業銷售的收益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業銷售收益主要來自銷售高周轉的住宅物業，所得收益佔比總收益約99.3%。物業銷售所得收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣8,389.3百萬元增加約219.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣26,806.6百萬元，主要因為本集團於本年度交付的物業建築面積及平均售價均有所增加。截至二零一九年十二月三十一日止年度，交付物業總建築面積2,699,724平方米，同比增加約141.1%，交付物業平均售價每平方米人民幣9,929元(除稅後)，較去年增加約32.5%。本年度，已確認收入分佈在江西省、大灣區、長三角地區及華中及華西核心城市及其他高增長潛力地區，分別佔約63.7%、27.0%、7.7%及1.6%。

管理層討論及分析

來自諮詢服務的收益

提供諮詢服務所得收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣23.6百萬元增加約616.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣169.3百萬元，主要是由於本年度多個新項目涉及提供諮詢服務。

租金收入

來自投資物業租賃的租金收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2.8百萬元增加約229.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣9.1百萬元，主要是由於租出的投資物業增加。

銷售成本

銷售成本主要指本集團的直接產生與物業開發活動有關的成本，主要包括建築成本、土地購置成本及資本化利息。本集團的銷售成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣5,272.7百萬元增加約260.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣18,986.4百萬元，主要是由於本集團運營規模擴大，這可從已交付建築面積增加得以佐證。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3,143.0百萬元增加約154.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣7,998.5百萬元，乃主要由於本年度集團業務擴張所致。於本年度，毛利率約為29.6%，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的37.3%下降7.7個百分點。該減少主要是由於因於本年度交付物業的毛利率變化所致。

財務收入

財務收入主要指銀行存款及長期債務投資的利息收入。本集團的財務收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣105.7百萬元減少約55.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣47.2百萬元，主要是由於本年度出售長期債務投資以致利息收入減少。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣5.9百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣105.6百萬元。本年度的其他收入及收益主要是由於本年度錄得出售附屬公司的收益人民幣76.3百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)廣告成本；(ii)銷售及營銷人員成本；(iii)向代理機構支付物業管理費；及(iv)向房地產代理支付的銷售佣金。本集團的銷售及分銷開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣657.6百萬元增加約63.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,076.7百萬元，主要是由於業務擴張導致廣告開支和銷售佣金有所增加。

銷售及分銷開支總額佔本集團收益由二零一八年的約7.8%減少至二零一九年的約4.0%，乃因本集團大幅擴大營運規模而達致經濟規模。

管理層討論及分析

行政開支

行政開支主要包括(i)行政人員成本；(ii)辦公開支；及(iii)除企業所得稅外的稅務開支。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人民幣430.2百萬元增加約32.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣568.8百萬元，主要是由於增加行政人員數量令員工成本增加所致。

行政開支總額佔本集團收益由二零一八年的約5.1%減少至二零一九年的約2.1%，乃因本集團大幅擴大營運規模而達致經濟規模。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指本集團為獲得租金、經營收入或資本增值所持有位於若干商業面積的投資物業的公平值增幅。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣164.8百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣110.2百萬元增加49.5%。有關增長主要因南昌新力中心及南昌時代廣場的公平值增加，分別增至約人民幣60.1百萬元及人民幣93.3百萬元。

財務成本

財務成本主要指銀行及其他借款的利息開支以及與預售所得款項有關的合約負債的重大融資部分的利息減與開發中物業有關的資本化利息。本集團財務成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣425.8百萬元增加約7.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣456.4百萬元，主要是由於貸款及借款利息、合約收益產生的利息開支和利息資本化增加的綜合影響所致。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的資本化前財務成本總額為人民幣2,409.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,021.4百萬元增加約19.2%。該增加主要是由於本年度借款有所增加。

本集團於二零一九年十二月三十一日的加權平均債務成本約為9.2%（二零一八年十二月三十一日：9.3%）。

分佔合營企業溢利／虧損

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得分佔合營企業溢利人民幣62.3百萬元，而於截至二零一八年十二月三十一日止年度則錄得分佔合營企業虧損人民幣9.5百萬元。有關變動主要是由於交付本集團合營企業持有的物業項目，有關物業項目於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生溢利。

分佔聯營公司溢利

本集團分佔聯營公司溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣48.9百萬元減少約19.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣39.5百萬元，主要是由於截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團聯營公司持有的物業項目交付帶來的溢利減少。

除稅前溢利

由於本集團財務數據的上述變動，本集團的除稅前溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,863.5百萬元增加約236.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣6,264.0百萬元。

管理層討論及分析

所得稅開支

本集團本年度的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,308.5百萬元增加約224.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4,249.8百萬元，主要由於應納稅溢利和物業銷售大幅增加導致企業所得稅和土地增值稅增加。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的實際所得稅稅率(即所得稅除以除稅前溢利)為67.8%，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為70.2%。

年內溢利

由於本集團財務數據的上述變動，本集團的年內溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣555.0百萬元增加約263.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,014.3百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣1,957.8百萬元，較二零一八年的人民幣413.5百萬元同比增加約373.4%。淨利潤率由二零一八年的6.6%增加至二零一九年的7.5%。

於二零一九年母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣1,852.7百萬元，較二零一八年的人民幣316.6百萬元增加約485.2%。擁有人應佔核心利潤為擁有人應佔利潤金額人民幣1,957.8百萬元減投資物業公平值收益(扣除稅項)金額人民幣123.7百萬元及加回金融資產／負債公平值虧損淨額(扣除稅項)金額人民幣18.6百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團過往並預期將繼續以上市所得款項及經營所得現金(包括銷售及預售物業所得款項以及銀行及其他借款)來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本集團對長期流動資金的需求乃與調撥資金進行物業開發項目及償還長期貸款有關。

流動資產淨額

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為人民幣11,603.6百萬元(二零一八年：人民幣8,338.1百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣67,887.4百萬元增加約14.7%至二零一九年十二月三十一日的人民幣77,863.5百萬元。本集團的流動負債總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣59,549.3百萬元增加約11.3%至二零一九年十二月三十一日的人民幣66,260.0百萬元。本集團流動資產總額的增加主要是由於本年度現金及現金等價物和開發中物業增加所致。

現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣16,598.6百萬元(二零一八年：人民幣10,065.6百萬元)。不包括受限制現金及已抵押存款，現金及現金等價物為人民幣10,558.7百萬元，其中人民幣9,772.2百萬元、人民幣756.0百萬元及人民幣30.5百萬元(二零一八年：人民幣7,042.2百萬元、人民幣41.3百萬元及零)分別以人民幣、港元及美元計值。

債務

於二零一九年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣26,573.0百萬元(二零一八年：人民幣22,102.8百萬元)，其中人民幣17,543.5百萬元(二零一八年：人民幣10,115.3百萬元)按固定利率計息。

管理層討論及分析

下表載列本集團於所示日期的借款總額：

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
銀行貸款－有抵押	7,823,160	5,914,494
其他貸款－有抵押	6,698,115	6,371,246
公司債券	406,552	592,070
非即期借款總額	14,927,827	12,877,810
即期		
銀行貸款－有抵押	—	50,000
其他貸款－有抵押	2,357,686	2,713,907
其他貸款－無抵押	741,242	—
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	3,550,410	3,107,694
其他貸款的即期部分－有抵押	3,559,585	3,353,363
公司債券及優先票據	1,436,217	—
即期借款總額	11,645,140	9,224,964
借款總額	26,572,967	22,102,774
有抵押	24,801,101	21,510,704
無抵押	1,771,866	592,070
	26,572,967	22,102,774

下表載列本集團借款總額於所示日期的到期情況：

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
須於下列期間償還的銀行貸款：		
－一年內或按要求	3,550,410	3,157,694
－第二年	4,513,400	4,516,794
－第三至第五年(包括首尾兩年)	3,309,760	1,397,700
小計	11,373,570	9,072,188
須於下列期間償還的其他借款、優先票據及公司債券：		
－一年內或按要求	8,094,730	6,067,270
－第二年	6,889,667	6,963,316
－第三至第五年(包括首尾兩年)	215,000	—
小計	15,199,397	13,030,586
總計	26,572,967	22,102,774

管理層討論及分析

下表載列本集團借款總額於所示日期的貨幣計值情況：

按貨幣計值劃分

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
按貨幣劃分的借款分析		
—以人民幣計值	25,693,566	22,102,774
—以美元計值	812,145	—
—以港元計值	67,256	—
	26,572,967	22,102,774

淨資產負債比率

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為67.0%。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款以本集團人民幣27,200.0百萬元(二零一八年：人民幣19,370.2百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)投資物業；(ii)開發中物業；(iii)持作出售已竣工物業；(iv)按公平值計入損益的金融資產；及(v)已抵押存款。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收益及開支以人民幣計值，而上市所得款項淨額則以港元支付。於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金中，人民幣756.0百萬元和人民幣30.5百萬元分別以港元和美元計值，該等款項受到匯率波動影響。此外，本集團面臨交易貨幣風險，該等風險主要產生自本集團以港元和美元計值的計息銀行及其他借款。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

管理層討論及分析

信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵(例如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，本集團已製定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授六個月的信貸期，且該等客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已製定其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

或然負債

按揭擔保

本集團就銀行向本集團客戶提供的按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以確保有關客戶履行還款責任。按揭擔保自授出相關按揭貸款當日起出具並於以下較早者解除：(i)相關不動產所有權證過戶給客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款購回相關物業。倘本集團未能購回，按揭銀行會拍賣相關物業，倘未償還貸款金額超出沒收擔保品的銷售所得款項淨額，則向本集團收回結餘。根據行業慣例，本集團不會對客戶進行獨立信用核查，而是依賴按揭銀行進行的信用核查。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就授予本集團客戶的融資向銀行提供的擔保總額為人民幣27,964.7百萬元(二零一八年：人民幣27,465.9百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團就授予本集團合營企業及聯營公司的融資向銀行提供的擔保總額為人民幣8,633.4百萬元(二零一八年：人民幣4,854.8百萬元)。

於年內，本集團並未就為授予本集團持作出售已竣工物業買家的抵押融資所提供擔保產生任何重大損失。董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

或然法律事項

本集團於正常業務過程中或會不時捲入法律訴訟及其他訴訟。本集團認為，該等訴訟產生的負債概不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

管理層討論及分析

承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團與開發中物業、股權併購以及於合營企業及聯營公司投資的出資相關的資本承擔為人民幣18,985.7百萬元(二零一八年：人民幣16,826.0百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除本報告綜合財務報表附註39及40所披露者外，於本年度，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

本集團所持的重大投資

除本報告綜合財務報表附註14、17及18所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本集團並無持有任何重大投資。

重大投資的未來計劃

本集團將繼續專注於其現有物業開發業務及在中國收購優質地塊。截至本報告日期，本集團並無就未來投資製定任何具體計劃。

上市所得款項用途

經扣除有關上市的包銷佣金及其他估計開支後，上市(包括超額配股權獲部分行使)所得款項淨額約為2,188.9百萬港元。截至本報告日期，自上市所收取的所得款項淨額已按並將繼續按與招股章程的建議分配一致的方式動用。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已動用上市所得款項約1,267.8百萬港元，其中(i)約671.7百萬港元用於償還項目發展的部分現有計息借款；(ii)約200.0百萬港元分配用於一般業務營運及營運資金；及(iii)約396.1百萬港元用作撥付本集團現有物業項目。餘下所得款項約921.1百萬港元預期用於撥付本集團現有物業項目並將根據施工進度在隨後幾年內逐年支付。

管理層討論及分析

僱員、薪酬政策及培訓

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱有3,650名員工，較二零一八年十二月三十一日的3,176名員工增加14.9%。員工成本總額為人民幣395.3百萬元，較2018年的人民幣252.4百萬元增加約56.6%。薪酬水平乃基於各員工的資格、職位、資歷和定期績效考核確定。實施績效考核時，參考員工於考核期間為本集團創造的價值及員工為本集團帶來的任何其他有益貢獻以評估各個員工。因此，彼等的福利方案乃根據績效考核評估結果調整。年內，本集團優化向其員工提供的福利方案並調整薪金結構及花紅支付機制以完善其績效薪酬支付政策。

本集團由經驗豐富的專業管理層團隊領導。董事會自本集團於二零一零年成立以來一直帶領本集團快速發展，高級管理層於房地產開發行業具有豐富經驗。大部分高級行政人員擁有平均超過20年的行業經驗。管理層具備出色的領導能力、國際視野及卓越的執行力，結合公司實際情況嚴謹地按照國際最佳慣例踐行，本集團已發展成為中國最具實力的房地產開發商之一。

為了有效促進集團千億目標的實現，提供更為堅實的人力資源保障，二零一九年新力已完成全國四大區域佈局，並對集團組織架構、激勵機制、人才發展等體系進行了重點優化升級。

在組織管控方面進行「優化架構、提升能效」：組織開展員工敬業度調研，發現員工敬業度驅動因素，優化各職能中心與城市公司組織架構、崗位設置，實現組織扁平化，力求權責清晰，分工合理；製定《管理費管理辦法》，實行城市公司預算包乾、盈虧自擔，確定人員配置標準，開展編製動態管控，提升組織整體效能與人均產值。

在人才保留與激勵舉措方面，完善了福利體系，提高了福利標準，並對薪酬體系進行了全面調整，包括薪資結構、獎金發放等，讓員工的收入與業績進行更緊密的掛鉤。二零一九年完成項目跟投機制的推行，員工通過項目跟投成為跟投項目的內部「合夥人」，促進項目整個運營節奏及效益的提升。

管理層討論及分析

在人才發展方面進行「外部引進、內部培養」：面向國內重點目標院校，開展「尋找斜杠青年」新力量校園招聘，吸引大量優秀畢業生加入；製定三級人才盤點體系，對全公司關鍵人才進行全面盤點，形成人才九宮格落位圖與人才發展計劃；高度重視對員工的培養和能力開發，針對不同層級員工提供專項的培訓和激勵計劃，包括：蓄力計劃、聚力計劃、鑄力計劃、竹林計劃。同時建立內部學習平台，完成的內部學習氛圍和機制保障平台，為員工提供多樣性的職業成長和發展機會。

在企業文化方面進行文化牽引：通過組織高管文化共識工作坊，提煉製定「新五力」文化價值觀及理念體系；製定文化手冊，組織開展文化分享會，大咖談文化專訪等多種形式的全員價值觀宣傳，實現全員價值觀考核通過率99.9%。為進一步推動企業文化落地，新力建立了從文化認知、認同、踐行的全套落地機制，並獨創了新力獨有的組織文化評估和價值觀考核體系，並進行覆蓋全員2,700餘人組織文化評估及價值觀考核，助力組織健康發展及人才決策。

董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

張園林先生，43歲，於二零一零年三月創立本集團。張先生自二零一八年九月十八日起任職董事，並於二零一九年五月十四日調任為本公司董事會董事長、執行董事兼行政總裁。彼於二零二零年三月二日不再出任行政總裁但調任為董事會聯席董事長。張先生主要負責本集團的整體業務方向及策略發展。張先生自二零一零年三月起亦擔任江西新力置地投資有限公司(本集團的附屬公司)的董事。彼於中國房地產行業擁有逾17年經驗。於二零零二年一月至二零零六年一月，彼任職於江西省第五建設集團有限公司(建設工程項目及基礎設施建設項目總承包商)，其最後職務為總經理。自二零零五年十二月至二零一八年十月，彼於江西裕仁投資有限公司任執行董事。自二零零七年八月至二零一四年一月，彼在江西省豐城市希爾頓置地有限公司(一家在中國江西省豐城市從事住宅物業開發的公司)任執行董事。

張先生因其傑出的成就而獲得多個獎項。彼分別於二零一八年及二零一六年被中國房地產Top 10研究組評為「2018中國房地產百強企業貢獻人物」以及「2016南昌樓市領軍人物」。於二零一五年，張先生獲全國房地產商會聯盟評為「中國品牌地產榮譽榜2015年傑出人物」。彼亦於二零一五年一月被江西省地產協會嘉許為「江西地產年度十大名人」。

張先生已與本公司訂立服務合同，據此，彼有權每年收取董事袍金人民幣1.2百萬元以及經參考其職責及當時市況所釐定的酌情獎金。張先生亦為新鴻有限公司、新力集團有限公司及新力控股集團有限公司的董事，各該等公司根據證券及期貨條例第XV部的定義為本公司的主要股東。

陳凱先生，50歲，於二零二零年三月二日獲委任為執行董事、行政總裁兼董事會聯席董事長，且於包括房地產及金融在內的多個行業擁有豐富的企業管理知識和工作經驗。陳先生於一九九五年至二零零八年任職於華潤集團，期間彼曾擔任華潤置地(上海)有限公司，並同時兼任華潤置地(武漢)有限公司、華潤置地(蘇州)有限公司、華潤置地(寧波)有限公司及華潤新鴻基房地產(無錫)有限公司董事總經理。此外，彼於二零零三年三月至二零零六年二月獲委任為華潤置地有限公司(華潤集團旗下於聯交所上市的物業開發商，股份代號：1109)執行董事。於二零零八年三月至二零一一年五月期間，陳先生任職於龍湖地產有限公司及其附屬公司，並於二零零九年九月至二零一一年五月擔任其執行董事、運營及投資發展部總經理兼商業總經理。龍湖地產有限公司為一家聯交所上市公司(股份代號：960)，從物業開發、物業投資及物業管理以及相關服務。於二零一一年六月至二零一一年十二月期間，陳先生曾擔任復星地產控股有限公司總裁。陳先生曾任職於陽光城集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的物業管理公司，深圳證券代碼：000671)，並於二零一二年二月至二零一四年十二月期間擔任總裁，及於二零一五年一月至二零一五年十二月期間獲委任為該公司聯席董事長。於二零一六年一月，陳先生創立菩悅資本(一家專注於商業及住宅物業市場的房地產投資基金)。其後，彼於二零一七年八月至二零二零年二月期間擔任中南置地(江蘇中南建設集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，深圳證券代碼：000961)旗下的房地產品牌)董事長。

陳先生於一九九五年自中國浙江大學取得工學碩士學位。

陳先生已與本公司訂立服務合同，據此，彼有權每年收取董事袍金人民幣1.2百萬元以及經參考其職責及當時市況所釐定的酌情獎金。

董事及高級管理層簡介

余潤廷先生，37歲，於二零一九年五月十四日獲委任為執行董事。彼於二零一七年十月加入本集團擔任副總裁，且彼負責本集團整體投資、運營、營銷及品牌管理。余先生於中國房地產行業擁有逾14年經驗。於加入本集團前，余先生於二零零四年七月至二零一二年八月任職於萬科企業股份有限公司，擔任區域投資運營管理部門總經理。萬科企業股份有限公司為一家主要於中國從事物業開發業務的股份有限公司，其A股及H股分別於深圳證券交易所及聯交所上市(A股證券代碼：00002；H股股份代號：2202)。於二零一二年九月至二零一七年九月，彼獲委任為上海協信遠定房地產開發有限公司(一家從事物業開發的公司)投資副總裁及其上海區域總經理。余先生於二零零四年七月畢業於中國同濟大學，分別取得土木工程及工商管理學士學位。

余先生已與本公司訂立服務合同，據此，彼有權每年收取董事袍金人民幣2.1百萬元以及經參考其職責及當時市況所釐定的酌情獎金。

涂菁女士，31歲，於二零一九年五月十四日獲委任為執行董事。涂女士主要負責本集團整體管理及高級管理層績效評核。涂女士於二零一四年二月加入本集團，擔任董事長秘書及於二零一五年二月擔任營運管理董事一職。彼於二零一六年八月獲委任為江西新力置地投資有限公司(本集團的附屬公司)的董事。涂女士於中國房地產行業擁有逾8年經驗。於加入本集團前，涂女士於二零一一年二月至二零一四年一月於河北兆翔房地產開發有限公司(一家從事物業開發的公司)任職主席助理。涂女士於二零一一年七月畢業於中國南昌工程學院，獲得國際經濟與貿易學學士學位。

涂女士已與本公司訂立服務合同，據此，彼有權每年收取董事袍金人民幣604,800元以及經參考其職責及當時市況所釐定的酌情獎金。

獨立非執行董事

譚志才先生，55歲，於二零一九年八月二十六日獲委任為獨立非執行董事。譚先生擁有逾32年的會計及財務經驗。彼於一九八七年八月至一九九一年四月於KPMG Peat Marwick開始他的職業生涯，最後的職位是審計主管。彼於一九九一年五月至一九九二年七月任職Kosonic Industries Company Limited的會計經理，其亦於一九九二年十二月至一九九四年七月任職Applied Electronics (OEM) Limited的副會計經理。彼於一九九四年八月至二零一五年十一月於聯交所上市科工作，最後的職位是副總裁。於二零一五年十一月至二零一七年十月，彼擔任建銀國際金融有限公司的質量及風險控制部董事。彼於二零一八年二月至二零一八年九月擔任普頓資本有限公司的負責人員。彼自二零一八年九月起擔任周俊軒律師事務所與通商律師事務所聯營的企業融資總監。

譚先生於一九八七年七月取得香港浸會學院的會計榮譽文憑，並於二零零二年十二月取得澳大利亞坎培拉大學工商管理碩士學位。彼於一九九五年十月及二零零零年十月分別成為特許公認會計師公會及香港會計師公會的資深成員。譚先生於二零零三年至二零零八年為特許公認會計師公會香港分會的委員。

譚先生有權根據委任函每年收取董事袍金人民幣260,000元。

董事及高級管理層簡介

歐陽寶豐先生，52歲，於二零一九年六月獲委任為獨立非執行董事。歐陽先生於房地產行業擁有豐富經驗。他曾於北京華鴻集團、三盛控股(集團)有限公司、福建三盛房地產開發有限公司、南華資產控股有限公司、深圳天來文旅地產集團、上海復星高科技(集團)有限公司(復星國際有限公司的附屬公司)、新鴻基地產開發有限公司、寶龍地產控股有限公司等數家房地產公司擔任多項高級管理層職務。歐陽先生於一九九零年十一月畢業於香港理工學院(現稱為香港理工大學)，獲得商業學士學位。彼於二零零零年十一月獲認許為特許公認會計師公會的資深會員、於二零零三年五月獲認許為香港會計師公會資深會員、於二零零六年九月獲認許為特許金融分析師協會的特許金融分析師，並於二零一五年七月獲認許為英格蘭及威爾士特許會計師協會的資深會員。

此外，歐陽先生於或曾在下列聯交所上市公司擔任獨立非執行董事：

服務期間	公司名稱	主要業務
二零一九年六月迄今	中梁控股集團有限公司(股份代號：2772)	物業開發、物業管理、物業租賃及管理諮詢
二零一八年六月迄今	電子交易集團有限公司(股份代號：8036)	專門提供金融軟件解決方案服務的金融技術解決方案供應商
二零一八年六月迄今	弘陽地產集團有限公司(股份代號：1996)	物業開發、物業租賃、商業物業投資與經營及酒店業務
二零一八年五月迄今	杉杉品牌運營股份有限公司(股份代號：1749)	設計、市場推廣及銷售男士商務正裝及休閒裝
二零一七年七月至二零二零年二月	國銳地產有限公司(股份代號：108)	物業管理、物業發展及投資
二零一六年七月至二零一九年九月	中國天然氣集團有限公司(股份代號：931)	天然氣相關業務、物業投資、放貸及買賣證券
二零一六年五月至二零一六年九月	僑雄國際控股有限公司(股份代號：381)	玩具、資源及休閒相關業務

董事及高級管理層簡介

儘管歐陽先生目前於上文披露的其他四家聯交所上市公司擔任董事職務，但董事認為歐陽先生將能夠投入足夠時間履行其作為獨立非執行董事的職責及責任，鑒於：(i)彼於其他上市公司的角色主要是要求彼獨立監督其管理，而非將大量時間用於參與各自業務的日常管理和運作；(ii)通過出席上述上市公司於其最近財政年度的董事會會議及董事委員會會議，彼已證明彼有能力投入足夠時間履行其對該等上市公司各自的職責（如相關上市公司的年報所披露）；(iii)彼通過在其他上市公司擔任董事職務，獲得了豐富的管理經驗，並積累了豐富的公司治理知識，預期有助彼履行其作為獨立非執行董事的職責和責任；及(iv)彼已確認，儘管彼在其他四家上市公司擔任現任獨立非執行董事，但彼將有足夠時間履行其作為獨立非執行董事的職責。

歐陽先生有權根據委任函每年收取董事袍金人民幣260,000元。

劉昕先生，50歲，於二零一九年八月二十六日獲委任為獨立非執行董事。劉先生自二零零一年二月起歷任中國人民大學公共管理學院組織與人力資源研究所副教授、教授及博士生導師。彼亦為中國的中國人民大學國家發展與戰略研究院研究員。彼自一九九七年起一直在中國人民大學任教，並於一九九七年六月至二零零一年二月歷任勞動人事學院講師及副教授。於一九九八年八月至一九九九年七月，劉先生為比利時根特大學(Ghent University)的訪問學者。於二零零九年八月至二零一零年七月，劉先生為美國哈佛大學福布萊特計劃(Fulbright Program)的高級訪問學者。於二零一一年九月至二零一一年十二月，劉先生為美國密歇根大學傑拉爾德·R·福特公共政策學院(Gerald R. Ford School of Public Policy)的客座教授。於二零零三年五月至二零一三年十月，彼擔任北京博目企業管理顧問有限公司的首席專家及高級合夥人，並參與該公司的管理及運營。劉先生目前為中國人力資源開發教學與實踐研究會副會長及首席秘書。劉先生於一九九一年七月、一九九四年六月及一九九七年六月分別獲得中國的中國人民大學勞動經濟學學士學位、碩士學位及博士學位。

劉先生自二零一七年十二月起一直擔任首創置業股份有限公司(一家於聯交所上市公司(股份代號：2868))的獨立非執行董事。

劉先生有權根據委任函每年收取董事袍金人民幣260,000元。

公司秘書

嚴洛鈞先生於二零一九年五月十四日獲委任為本公司的公司秘書。嚴先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的經理，於企業服務範疇擁有逾6年經驗。彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員。此外，彼持有會計學學士學位及企業管治學碩士學位。

董事及高級管理層簡介

高級管理層

胡衍放先生，42歲，於二零一二年九月加入本集團擔任項目經理，並於其後晉升為首席項目經理。自二零一七年二月起，彼擔任業務運營總經理，負責監督本集團於湖北省武漢地區的日常運營。胡先生亦於本公司的附屬公司擔任多項董事職務，包括自二零一七年九月擔任武漢福瑞德成房地產開發有限公司的董事及自二零一七年十月擔任武漢保和優誠置業有限公司的董事。胡先生於中國房地產行業擁有逾19年經驗。於加入本集團前，彼於二零零零年二月至二零零六年八月擔任江西中南建設集團有限公司(一家從事建設工程的公司)的技術經理。彼其後於二零零六年九月至二零一零年三月及二零一零年四月至二零一二年八月於兩家從事物業開發的公司任職項目經理(即江西佳卓投資管理發展集團有限公司及南昌銅鑼灣廣場投資有限公司)。胡先生於二零零零年十月畢業於中國江西東南進修學院，獲得土木工程學文憑。

王敬偉先生，50歲，於二零一四年七月加入本集團擔任項目總經理，並於二零一七年十月升任區域總經理職位。彼主要負責監督本集團於江西省贛越地區的日常運營。王先生於中國房地產行業擁有逾12年經驗。二零零六年十月至二零零八年九月，王先生於廈門夏商房地產有限公司擔任機電經理。於二零零八年九月至二零一一年二月，彼擔任信和(廈門)房地產發展有限公司工程開發的副總經理。於二零一一年二月至二零一三年三月，彼在華潤置地(廈門)有限公司擔任項目經理。王先生於一九九三年取得中國南昌大學的給排水工程學士學位及於二零零九年取得中國廈門大學工商管理研究生證書。王先生於二零零七年九月取得福建省人事廳授予的一級建造師執業資格及於二零一零年七月取得中華人民共和國建設部授予的一級註冊建造師資格。

胡寶亮先生，44歲，於二零一五年一月加入本集團擔任審計及監察中心總經理，主要負責監督本集團內部審計、風險管理及內部控制。胡先生於會計管理及企業管治方面擁有逾17年經驗。於二零零一年六月至二零零五年七月，胡先生於中國電信股份有限公司(聯交所上市公司，股份代號：728)黃岡分公司任職，負責會計及財務事宜。於二零零七年三月至二零一零年三月，彼任職於上海白馬傳動工業有限公司廣州分公司，其最後於董事會辦公室任職。彼於二零一零年十一月至二零一一年八月擔任廣東宜通世紀科技股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股票代碼為300310)審計部經理，並於二零一一年九月至二零一四年九月擔任廣州富力地產股份有限公司(聯交所上市公司，股份代號：2777)審計部主管。胡先生於一九九七年六月獲得中國中南財經政法大學會計專業經濟學學士學位。胡先生為會計師、註冊內部審計師及高級審計師。

董事及高級管理層簡介

鄭智琴女士，46歲，於二零一七年五月加入本集團擔任成本控制中心總經理，主要負責本集團成本控制管理。鄭女士於成本及預算管理方面擁有逾22年經驗及於中國房地產行業擁有逾13年工作經驗。於一九九六年七月至二零零五年十一月，鄭女士任職於中國電子系統工程第二建設有限公司，負責報價及招標管理。於二零零五年十一月至二零一三年六月，彼於無錫復地房地產開發有限公司工作，彼後被晉升為成本管理部總監。於二零一三年六月至二零一六年六月，彼任職於上海世茂股份有限公司(一家於中國成立的公司，其股份在上海證券交易所上市(證券代號：600823)，及聯交所上市公司世茂房地產控股有限公司(股份代號：813)擁有58.92%權益的附屬公司)，彼隨後被晉升為成本管理總監。彼於二零一六年六月至二零一六年九月擔任大華(集團)有限公司成本部副總經理及於二零一六年九月至二零一七年五月於上海寶龍實業發展有限公司(聯交所上市公司寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)的全資附屬公司)擔任成本控制中心副總經理。鄭女士於一九九六年七月獲得中國南京建築工程學院(現稱南京工業大學)工業與民用建築專業學士學位。鄭女士為於二零一零年九月獲得中華人民共和國住房和城鄉建設部認定的工程師及註冊工程造價師。

業務組合及主要物業項目

江西省



長江三角洲地區



業務組合及主要物業項目

華中華西核心城市及其它高增長潛力地區



華中華西 核心城市及其它 高增長潛力地區

成都 自貢

粵港澳大灣區



業務組合及主要物業項目

於本年度，本集團榮獲若干獎項的主要物業項目包括以下各項：



惠州璽園

佔地面積 **23,891** m²

應佔建築面積 **44,570** m²

戶型 **90** m²
3房2廳1衛

106 m²
3房2廳2衛

建築形態：
高層

區位優勢

項目處於惠陽與深圳的交界地帶，距離深圳約3公里，臨近坪山高新區，享深圳先行示範區和坪山高新區發展利好，前景不可限量。

緊鄰淡水河景觀帶，市政廣場、半島公園環繞，距深圳14號地鐵沙田站(在建中)約5公里；距惠州南站約7公里。沈海、惠大、惠深沿海高速環繞，無縫對接深圳，暢享生活便捷。

項目亮點

新力璽園位於白雲新城區，處於惠陽、大亞灣、深圳坪山新區三城交匯之地。

項目周邊教育、醫療、購物、休閒應有盡有，配套成熟；兩鐵三高速，隨意暢享深惠半小時生活圈。

戶型採用板式結構，採光佳，通透性高，私密性強，視野好。帶全屋裝修，拎包入住，省時省心省力。

樓體採用現代簡約的設計風格，簡潔實用，時尚且充滿活力。園林景觀精雕細琢，結合水景及板樓的設計，採用自然、簡潔、細緻的設計手法，打造優美的南北向風景綫，力求給客戶居家舒適，心情舒暢的生活體驗。

榮譽展現

2019惠州地產王牌年度品質樓盤

業務組合及主要物業項目



煙台龍灣

佔地面積 **26,846** m²

應佔建築面積 **75,042** m²

戶型 **99/120/148** m²

建築形態：
小高層／高層住宅及商業

區位優勢

煙台龍灣項目位於芝罘區化工南路與芝緯南一街交匯處，地處福山區與芝罘區交匯處，黃金頂隧道借力出行，開車10分鐘就能到達魯東大學商圈，周邊路暢達，46、29、43、12、18路等多路公交車途經項目附近，交通十分便捷。附近有一所社區幼兒園，及煙台六中，康和新城小學。煙台龍灣是本集團在煙台頭個項目，融入現代建築及自然園林設計之精髓，巧妙的擴大建築空間視覺邊界，創造大尺度、層次豐富的實景體驗。在項目建築設計、景觀規劃、建材選擇、現場工藝等全面融入國際標杆項目元素。

項目亮點

煙台龍灣項目位於配套較為成熟的只楚板塊，周邊交通、醫療、教育、商業等各類配套應有盡有，毗鄰成熟社區，生活氛圍濃厚。以精裝小三房、三房住宅為核心，擁有精緻的室內裝飾，舒適的居住環境，優美的景觀設計，是改善型超剛需的高品質住宅項目。

帶裝修交房，主力戶型為98平—145平3居。化工南路與芝緯南一街交匯處。新力龍灣項目為小高層，高層。新力龍灣一所社區幼兒園，煙台六中，康和新城小學，約6,000平方米社區商業街。綠化率30%。

榮譽展現

新力的服務主要體現在新力物業上，本集團成立於2011年，是國內新精銳的高端精細化物業管理服務提供商，除常規住宅物業服務外，本集團還積極開拓領域的專業服務，如物業、應急救援服務、專業水務管理等，差異化的服務領域享譽各地。新力物業是國內少有擁有雙季草坪種植養護技術的物業，充分利用原有地形地勢和植被狀況，營造高質量奢華景觀，一年四季都能呈現最美大草坪。

2017年，本集團榮獲「中國特色物業服務領先企業」、「精緻園林景觀維護專家」、「中國社區服務排第100」、「中國社區服務商●客戶滿意度10強」等殊榮，已躋身中國物業百強企業！

業務組合及主要物業項目



成都東園

佔地面積 **61,210** m²

應佔建築面積 **123,656** m²

戶型 **125** m²

套三

143 m²

套四

167 m²

上疊

167 m²

下疊

建築形態:
別墅、小高層

區位優勢

地塊位於新雙楠高端生態居住區，被三大公園環繞，
江安河生態濕地公園，包括220畝星空公園，以及新
力自建2萬平方米公園，項目與17號綫(建設中，預計
2020年通車)、19號綫(規劃中)交匯於九江北站，站
點距離項目約400米，距離成熟的萬科生活廣場商圈約
900米。

項目亮點

項目緊鄰2萬平方米自建公園，為該區域高端改善住宅
標杆項目，項目規劃有小高層和疊墅兩種產品，小高
層為板式結構，南北通透，疊墅為上下兩疊，贈送超
大面積花園與露台，項目自身配備9大健康配套。如新
風、地暖、中央空調、社區內直飲水系統，空氣檢測
屏幕。

榮譽展現

年度生態宜居樓盤、生態墅區標杆樓盤、2019-2020年
度備受期待樓盤、城市空間•區域共建案列獎。

業務組合及主要物業項目



無錫帝泊灣

佔地面積 **154,753** m²

應佔建築面積 **111,595** m²

戶型 **93-304** m²

建築形態：
小高層、獨棟、疊墅、商業

區位優勢

無錫帝泊灣項目擇址於太湖十八灣畔，山湖資源得天獨厚。作為濱湖區四大板塊之一，胡埭十八灣，近攬原生自然秘境，坐擁豐富人文資源；豐盈配套，城芯繁華蔚然大成，立體交通，城市動脈暢行無阻。

總規劃用地面積約154,753 m²，綠化率約40%，總計約1,347戶。是新力控股在無錫傾力打造的第一個品質項目，是一個低密度、高綠化、人車分流、最適宜居住的高端墅區。

項目亮點

無錫帝泊灣，是新力地產落子無錫的首個項目。灣系力作，匠心品質，一脈相承；項目擇址於太湖十八灣畔，山湖資源得天獨厚。作為濱湖區四大板塊之一，胡埭十八灣，近攬原生自然秘境，坐擁豐富人文資源；豐盈配套，城芯繁華蔚然大成，立體交通，城市動脈暢行無阻；無錫帝泊灣，坐享濱湖西－胡埭繁華生活圈；知心物業，精細服務以禮御制，為每一位業主提供隨心而至的全天候服務！

業務組合及主要物業項目



惠州新力城

佔地面積	468,093 m ²
應佔建築面積	757,048 m ²
戶型	89 m ² 、 108 m ² 119 m ² 、 136 m ² 164 m ² 、 177 m ² 166 m ²

建築形態:
高層住宅、商業、疊墅、別墅

區位優勢

新力城位於惠州東部新城核心豪宅區，毗鄰江北CBD，東接金山湖商圈；項目南側緊挨機場路直達惠州機場，西通三環路，15分鐘縱橫全城；項目旁規劃有0-18歲全年齡段教育，惠州中學咫尺家門；附近有洛塘渠公園、鹿江瀝公園、湖濱公園三園環繞，新力城致力打造生態人居範本，且搭配惠州頂尖醫療配套，僅3公里即可覆蓋第三人民醫院、東部新城中心醫院、中醫院醫院，為業主健康保駕護航。

項目亮點

惠州新力城項目是新力品牌旗下的中高端「園」系列下的頂尖產品，項目擁有獨立及全面的商業體系，社區內打造2.2低密度，35%超高綠化，全年齡段社區配

套；項目產品全方位覆蓋，打造高端住宅社區群。高層產品全南設計，通透明亮，功能分明。墅類產品，獨立入口，超寬樓間距，尊貴體驗。

榮譽展現

1. 僅用3個月的時間就取得了惠城前三甲的佳績；
2. 在億翰智庫的統計中，2018年新力城位列全國單盤36名，惠州第一名；
3. 2018年及2019年年度排名惠城第一。

業務組合及主要物業項目



惠州帝泊灣

佔地面積 **192,609** m²

應佔建築面積 **281,909** m²

戶型 **92-106** m²

建築形態：
高層層

區位優勢

惠州帝泊灣作為深惠雙核地段，深圳外溢「橋頭堡」，盡得發展利好。周邊配套齊全，大型商業T PARK近在咫尺，盡享惠環小學、惠環中學、中信醫院等城市配套，更近臨「潮莞、惠鹽、莞惠、贛深(在建)」等多高速，莞惠城際2號綫(已通車)、贛深高鐵(預留站)等多維立體交通、捷達深莞惠生活圈。

項目亮點

惠州帝泊灣地處精端區域－惠州仲愷高新區，住宅由20棟高層住宅組成。惠州帝泊灣精典大盤，秉承「少即是多」的理念，打造臻美低密作品，容積率僅為2.5，為

區域少見。此外，惠州帝泊灣社區精品商業、品質幼兒園、游泳池等配套盡匯。園林之中，足不出戶精彩盡享。

榮譽展現

1. 2017年城市態度風雲榜一品質樓盤；
2. 2018年惠州地產王牌評選－年度人氣樓盤；
3. 2019年惠州新房指數排行榜熱評榜TOP 10。

業務組合及主要物業項目



成都翡翠灣

佔地面積 **29,503** m²

應佔建築面積 **116,380** m²

戶型 **79-86** m²

套二

86-99 m²

套三

110-119 m²

四室兩廳兩衛

建築形態:
高層

區位優勢

成都翡翠灣項目位於青白江區主城核心位置，同華大道與紅陽路交匯處，緊鄰成綿高速青白江出口及鳳凰湖濕地公園，美程廣場等，周邊交通便利，配套完善，生活氛圍濃厚。

項目亮點

成都翡翠灣採用圍合式佈局，由6棟11-18層電梯華宅+社區底商組成。每棟樓都圍繞著中庭園林，同時項目大部分樓棟都是南北朝向佈局，保證了日照、通風以及景觀效果。園林景觀採用現代自然生態園林風格，以銀杏、桂花、檉樹、紫玉蘭、櫻花、香樟、桂花、梅花及茶花等名貴樹種，全部全灌移植，並且按照不同的花期和成熟期來搭配。

小區內規劃有兒童遊樂區和休閒健身區。

榮譽展現

樂居財經－2019年最值得期待樓盤、搖號助手－2019年年度期待樓盤。

業務組合及主要物業項目



南昌東園

佔地面積 **112,317** m²

應佔建築面積 **247,975** m²

戶型 **110、116** m²

三房

142 m²

四房

建築形態：
高層

區位優勢

九龍湖區是目前南昌最具空間發展優勢和政策導向優勢的核心城區，政府斥資千億打造，是南昌城市當前發展的重拳區域，也是當之無愧的城市發展主角區域。南昌東園的地段優勢一句話概括就是「居中心，得自然」從中心地段上來講，新力東園距西客站、長途汽車站步行僅5分鐘左右；除此以外，新力東園更擁有九龍湖CBD區域內唯一一座大型濕地公園配套一虎形山濕地公園。

項目亮點

南昌東園的最大樓間距達到了80米，綠化率近40%，這在高層社區中算是非常高的綠化率了。容積率僅為2.09，接近於洋房社區的容積率，社區園林採用的是新亞洲風格的皇家園林佈局，和新力住宅頂系產品—新力洲悅的皇家園林為同款設計。高層產品全部為新力高端定制的精裝成品三、四房。且中間戶做到了全

通透設計，像中央空調、地暖、新風系統都是全部配備的，衛浴為國際一線品牌，包括主臥的衣櫃都在交付標準之內。

榮譽展現

1. 2017年榮獲房天下「2017中國南昌品質樓盤」；
2. 2018年榮獲中國房產風雲榜「網絡關注樓盤」；
3. 2018榮獲中國房產風雲榜「年度榜樣樓盤」；
4. 2018榮獲新浪樂居南昌年度熱度樓盤；
5. 2019年榮獲江西地產榮譽榜「區域品質標杆樓盤」；
6. 2019年榮獲南昌市第十屆優秀樓盤評選「最佳樓盤獎」；
7. 2019榮獲鳳凰網&鳳凰房產榜樣；
8. 2019「時代項目，品質華宅」。

業務組合及主要物業項目



南昌新力城

佔地面積 **247,862** m²

應佔建築面積 **580,493** m²

戶型 **90** m²

三室兩廳一衛

114 m² 、 **121** m²

三室兩廳兩衛

125 m² 、 **141** m²

四室兩廳兩衛

建築形態:

高層、洋房、公寓

區位優勢

南昌新力城，緊鄰南昌九龍湖城市副中心，對外交通便捷。區域周邊各類城市配套陸續完善，如西客站、華南城、國體中心等。目前區域可容納50萬人口，成為區域性的商貿會展重心。

項目亮點

南昌新力城近地鐵4號綫裕豐街站(在建中)，串聯新老城區；臨近高鐵西客站、320國道、昌銅高速、楓生快速路，南昌新力城匠築理想大城，融匯洋房、高層舒適居住產品。更匠心的在社區內打造音樂慢跑道、多

功能健身區、全齡活動區、閱覽室、游泳池等11大主題活動空間，以及風情商業街等生活模塊，鑄造全生命周期生活大城。

榮譽展現

1. 2019年榮獲南昌房地產協會「最佳規劃設計獎」；
2. 「2019年榮獲中國(江西)地產榮譽榜」區域最具影響力樓盤；
3. 2019年榮獲江西地產協會「宜居江西·人居典範樓盤」；
4. 2019年榮獲騰訊房產「2019年南昌人氣樓盤」。

業務組合及主要物業項目



南昌瀾灣

佔地面積 **63,060** m²

應佔建築面積 **134,554** m²

戶型 **89、109** m²
三房

建築形態:
板樓

區位優勢

贛江新區門戶—南昌瀾灣位處英雄大道與皇姑路交匯處，屬南昌二環。北鄰國家級新區贛江新區，皇姑路一線10分鐘直達紅穀灘，西臨楓生快速路，暢達全城。地鐵1號綫延長綫昌北大道站(已規劃待建)距離項目僅約800米。

項目亮點

南昌瀾灣以恢宏氣度擎領贛江新區，近享大學城書香浸潤，近距離接駁1號綫延長站點，近距紅穀灘新區，更以五重景觀園林、幼兒設施配套、全屋品質裝修及物業服務雕琢美好向上生活。

榮譽展現

1. 2019年江西省地產協會區域最具性價比樓盤；
2. 2019年南昌市房地產業協會最佳住宅房型獎；
3. 2017-2018房天下全球機構年度大數據創新力樓盤。

土地儲備概覽

項目	城市	權益佔比	應佔建築面積 (平方米)
江西省			4,992,621
上饒帝泊灣	上饒	33%	48,726
豐城帝泊灣	宜春	100%	43,228
南昌東園	南昌	100%	247,975
南昌九龍湖144畝	南昌	50%	104,618
南昌公園壹號	南昌	100%	113,348
南昌公園天下	南昌	40%	88,118
南昌合園	南昌	19%	17,955
南昌外灘9號	南昌	50%	43,565
南昌帝泊灣	南昌	100%	73,562
南昌弘陽府	南昌	51%	48,703
南昌怡園	南昌	60%	28,569
南昌悅隴府	南昌	25%	19,676
南昌愉景灣、都薈	南昌	70%	172,910
南昌新力中心	南昌	100%	31,657
南昌新力城	南昌	100%	580,493
南昌時代廣場	南昌	100%	503,531
南昌星塘灣	南昌	51%	47,095
南昌榕園	南昌	100%	48,673
南昌樺悅	南昌	50%	41,987
南昌江悅	南昌	100%	43,712
南昌洪大項目	南昌	25%	55,447
南昌渥園	南昌	100%	144,374
南昌瀾灣	南昌	100%	134,554
南昌玲瓏府	南昌	27%	4,907
南昌琥珀園	南昌	100%	160,301
南昌禧園	南昌	100%	254,118
南昌臻園	南昌	50%	270,061
南昌象湖灣	南昌	20%	45,080
南昌金沙灣	南昌	100%	39,223
南昌鈺瓏灣	南昌	51%	11,818
南昌鉑園	南昌	100%	20,344
南昌銀湖灣	南昌	100%	73,816
南昌錦園	南昌	100%	107,476
南昌錦瑤府	南昌	60%	153,661
南昌錦睿園	南昌	100%	70,146
南昌雅園、洲悅	南昌	100%	33,528
南昌青雲府	南昌	18%	24,343
南昌青嵐灣	南昌	100%	548
南昌鴻園	南昌	100%	84,660
南昌龍灣	南昌	100%	198,290
吉安帝泊灣	吉安	100%	117,516
德安帝泊灣	德安	50%	72,207
撫州愉景灣	撫州	66%	60,774
景德鎮帝泊灣	景德鎮	95%	101,792
贛州帝泊灣一期	贛州	100%	162,841
贛州帝泊灣二期	贛州	100%	126,062
贛州銀湖灣	贛州	100%	116,633
粵港澳大灣區			4,901,717
中山帝泊灣	中山	30%	15,057
中山翡翠灣	中山	100%	88,999
廣州增城項目	廣州	50%	128,778
廣州琥珀園	廣州	100%	104,273
惠州上園	惠州	100%	92,548
惠州東園	惠州	100%	53,204
惠州南站新城	惠州	100%	1,549,936
惠州帝泊灣	惠州	100%	281,909
惠州振邦	惠州	100%	666,100
惠州新力城	惠州	100%	757,048
惠州璽園	惠州	100%	44,570
惠州瓏灣	惠州	49%	52,250
惠州琥珀園	惠州	75%	63,565

土地儲備概覽

項目	城市	權益佔比	應佔建築面積 (平方米)
惠州譽園	惠州	100%	153,353
惠州勝源香山居	惠州	100%	1,453
惠州藍灣	惠州	100%	59,343
惠州鈺瓏灣	惠州	100%	107,568
惠州雅園	惠州	100%	68,656
惠州高嶺村	惠州	100%	207,076
深圳河包圍項目	深圳	51%	129,709
清遠翡翠灣	清遠	100%	69,599
清遠龍灣	清遠	32%	26,478
珠海帝泊灣	珠海	100%	180,245
長江三角洲地區			2,605,082
上海嘉定安亭項目	上海	49%	58,946
余杭區中慈健康小鎮	杭州	51%	31,602
南京江甯區110畝	南京	34%	49,843
南通海門城南112畝	南通	33%	36,527
合肥市廬江縣高新區242畝	合肥	50%	156,353
合肥新站區102畝項目	合肥	70%	93,261
合肥瑤海區49.6畝項目	合肥	100%	61,971
徐州市新城區新元大道東135畝	徐州	30%	62,086
慈溪帝泊灣	寧波	100%	39,135
無錫帝泊灣	無錫	100%	111,595
無錫濱湖區219畝	無錫	55%	78,512
無錫濱湖區胡埭錢胡路南120畝項目	無錫	100%	252,901
昆山中央公園	蘇州	100%	55,241
昆山柳岸春風	蘇州	100%	201,359
昆山澄湖壹號院	蘇州	100%	95,924
溫州樂清市中心區24畝	溫州	51%	20,744
瑞安帝泊灣	溫州	100%	65,063
蘇州桃源裡	蘇州	100%	477,857
蘇州相城區71畝	蘇州	50%	51,728
蘇州鉅園	蘇州	70%	141,727
諸暨帝泊灣	諸暨	100%	462,707
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區			2,588,017
安溪帝泊灣	泉州	20%	25,694
成都雙流東升40畝	成都	100%	53,621
成都雙流區29.69畝項目	成都	33%	9,869
成都雙流區92畝項目	成都	100%	123,656
成都市青羊區快活36畝	成都	100%	48,496
成都琥珀園	成都	100%	40,734
成都翡翠灣	成都	100%	116,380
武漢新力城	武漢	51%	256,678
武漢正和項目	武漢	100%	322,500
武漢琥珀園	武漢	70%	5,196
武漢金沙灣	武漢	100%	106,399
武漢雅園(K5地塊)	武漢	51%	77,727
淄博淄江府	淄博	20%	27,943
濰坊帝泊灣	濰坊	60%	48,456
濰坊帝泊灣二期	濰坊	60%	29,344
煙臺市芝罘區化工路40畝	煙臺	90%	75,042
福州平潭潭城32畝項目	福州	48%	26,201
福州平潭綜合試驗區73畝項目	福州	48%	67,416
自貢帝泊灣	自貢	65%	122,714
襄陽市襄州區140.77畝	襄陽	50%	113,896
鄂州龍灣	鄂州	49%	144,651
長沙帝泊灣	長沙	99%	72,843
長沙琥珀園	長沙	94%	110,823
長沙紫園	長沙	99%	111,988
長沙鈺瓏灣	長沙	99%	187,285
長沙鉅園	長沙	100%	262,465
總計			15,087,437

獎項

- 2019年第六屆鳳凰網全球華人
不動產風尚盛典新力地產榮獲
「時代企業」
- 2019年第六屆鳳凰網全球華人
不動產風尚盛典惠州·新力城
榮獲「時代項目」
- 2019年中國房地產百強企業第
31名新力地產集團有限公司
- 2019中國特色地產運營優秀企
業—生態地產新力地產集團有
限公司
- 2019中國房地產百強企業—成
長性TOP 10
- 2019中國房地產開發企業50
強第39名
- 2019年3月21日中國城市群
(江西)發展戰略高峰論壇—區
域經濟推動力典範企業
- 2019校招案例獎



- 中國品牌成就品牌中國·中國
品牌建設論壇2019峰會最佳創
新品牌



- 2019(第十六屆)藍籌地產獲獎
企業新力地產集團



- 中國房地產企業品牌價值TOP
100 NO.38



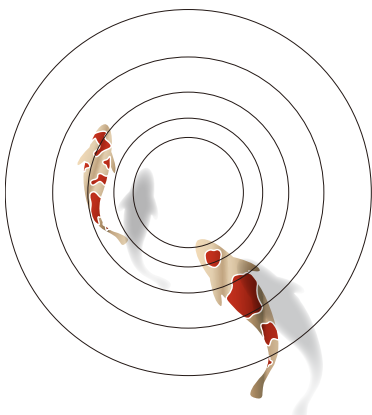
- 中國房地產業協會常務理事單
位／常務理事



- 金磚獎之2019年度地產綜合實
力企業—新力地產集團有限公
司



- 博鰲房地產論壇中國地產風尚
大獎—2019中國年度投資價值
地產企業TOP 30新力地產集團
有限公司



獎項

- 2019中國房企品牌價值TOP 40—新力地產



- 2019中國房企綜合實力TOP 30—新力地產(29名)；2019中國房地產企業成長力二十強；2019中國非上市企業資本關注度二十強；2019中國房地產企業中部競爭力TOP 10



- 第十四屆金盤獎最佳預售樓盤獎南昌新力·江悅、南昌新力城、南昌新力水投·錦瑤府、南昌新力·弘陽府評測機構：金盤地產開發平台



- 新力地產榮獲「2019中國美好生活特別貢獻企業」



- 新力物業榮獲「2019年度最佳物業服務運營商」

- 2019長三角一體化房地產企業開發潛力50強—新力



- 國鼎獎2019中國城市建設貢獻大獎—新力地產



- 新力物業榮獲「2019物業服務企業綜合實力500強」、「2019物業服務成長性領先企業」

- 2019年度中經最具成長力企業獎



獎項

- 2019年度匠心品質樓盤—南昌新力·水投·錦瑤府



- 2019年度粵港澳大灣區金牌競爭力獎—新力地產



- 2019年度金領獎—2019年度產品競爭力大宅



- 2019年度金領獎—2019年度投資價值地產企業



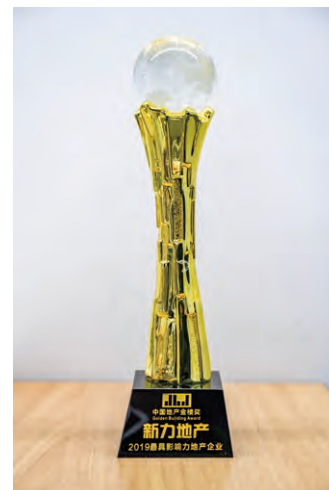
- 中國上市房企運營能力獎—新力控股
- 2019金港股最受投資者歡迎新上市公司—新力控股02103.HK



- 2019中國房地產年度紅榜穩健經營企業—新力控股



- 中國地產金樓獎—2019最具影響力地產企業



- 中國地產金樓獎—2019最具投資價值地產上市公司



企業管治報告

企業管治常規

董事深明在本集團管理架構及內部監控程序中加入良好企業管治元素對實現有效問責的重要性。本公司自上市已採納企業管治守則(上市規則附錄十四所載)所述的守則條文。本公司堅信，董事會中執行董事與獨立非執行董事的組合應保持平衡，以使董事會有強大的獨立性，能夠有效作出獨立判斷。

除偏離企業管治守則條文第A.2.1條外，本集團自上市及直至二零一九年十二月三十一日的企業管治常規符合企業管治守則。企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。張先生於截至二零一九年十二月三十一日止年度為董事會董事長兼行政總裁。鑒於張先生自本集團成立以來一直負責其日常運營及管理，董事會認為由張先生兼任兩個角色可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事認為在此情況下偏離企業管治守則條文第A.2.1條屬恰當之舉。故儘管存在上述情況，董事會認為該管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

董事會

董事會組成

於本報告日期，董事會由四名執行董事(即張園林先生(董事會聯席董事長)、陳凱先生(董事會聯席董事長)、余潤廷先生及涂菁女士)及三名獨立非執行董事(即譚志才先生、歐陽寶豐先生及劉昕先生)組成。最新的董事名單及其角色與職能已分別刊載於聯交所及本公司網站上，彼等的姓名及履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層簡介」一節。董事會負責整體管理及監督本公司的運營，以及製定整體業務策略。董事會成員之間並無任何財務、業務、家族或其他重大關係。

自上市日期起至二零一九年十二月三十一日止期間，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事，且其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。三名獨立非執行董事佔董事會成員的三分之一以上，符合上市規則第3.10A條的規定，即上市發行人的獨立非執行董事須最少佔董事會成員的三分之一。董事會相信，董事會有足夠的獨立性以保障股東利益。

董事的責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括製定及批准所有政策事務、整體策略、內部監控及風險管理系統，並監督高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀決定。於本報告日期，董事會由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事名單及履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層簡介」一節。

企業管治報告

本公司已為董事及本公司高級管理層購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的若干法律責任提供適當保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由執行董事及其他高級行政人員組成)，負責執行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常管理及運營。執行董事及高級行政人員會定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及運營決策。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會回報的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，以確保一直切合本集團的需要。

董事就財務報表承擔之責任

董事知悉其有責任根據法例規定及適用的會計準則，編製本集團的綜合財務報表，並知悉其有責任確保適時公佈本集團的綜合財務報表。董事並不知悉任何有關重大不確定之事項或狀況，從而對本公司持續經營業務的能力產生重大疑問。因此，董事已按持續經營業務的基準編製本集團綜合財務報表。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重。獨立非執行董事的職能包括就本公司的策略、表現及監控事宜提供不偏不倚的意見及判斷，並仔細檢查本公司的表現並監察匯報公司表現的事宜。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長以及管理經驗，並透過向董事會提供其專業意見對本公司的發展作出正面貢獻。

所有獨立非執行董事獲委任的任期均為三年。

獨立性確認書

獨立非執行董事之獨立性已根據適用之上市規則進行評估，且每名獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條向本公司提供年度獨立性確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事皆符合上市規則第3.13條所載列之獨立性評核指引，並為獨立人士。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其載有實現董事會多元化的方式。本公司認同及接受董事會多元化之好處，並認為董事會日漸多元化乃支持實現本公司戰略目標及可持續發展的重要因素。為尋求達致董事會多元化，本公司會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並充分顧及董事會多元化的裨益以客觀標準考慮候選人。

企業管治報告

於本報告日期，董事會由七名成員組成，包括一名女性執行董事。董事亦擁有各種知識、技能及經驗，包括物業開發、整體業務管理、融資及投資。彼等獲得工商管理、土木工程、國際金融、物理、會計及法律等各種專業學位。董事會擁有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。此外，董事會年齡範圍廣泛，介乎31歲至55歲之間。本公司已採取並將繼續採取措施推進本集團所有層面(包括但不限於董事會及高級管理層層面)的性別多元化。經計及本集團的業務模式及其具體需求以及在全體七名董事會成員中一位為女性董事，董事認為董事會的架構符合董事會多元化政策。

就董事會性別多元化而言，董事會多元化政策進一步規定董事會於甄選及推薦合適候選人供董事會委任時應藉機提高女性董事的比例。本集團亦將確保招募中高層人員時存在性別多元化，以令其日後擁有大量女性高級管理人員及董事會的潛在繼承者。本公司的目標是參照利益相關者的預期及國際與本地推薦的慣例維持性別多元化適當均衡。

本公司提名委員會負責確保董事會成員的多元化，並遵守上市規則項下規管董事會多元化的相關守則。本公司提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其多樣性，以確保其持續有效。

董事之委任、重選及免職

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司按指定任期訂立服務合約或簽訂委任書，並按組織章程細則於本公司股東週年大會上輪流退任及重選連任。組織章程細則列明，任何獲董事會委任以填補董事會臨時空缺或以作為董事會新增成員的董事，其任期直至下屆股東週年大會舉行時為止，並可於該大會上膺選連任。

按照組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪流退任，惟每名董事必須最少每三年於股東週年大會退任一次。本公司股東可於按照組織章程細則召開及舉行的任何股東大會上以普通決議案隨時罷免一名任期末屆滿的董事，而不論組織章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有任何相反規定(惟不影響根據任何有關協議提出的申索損害賠償)。

董事培訓及專業發展

每名新委任的董事均在委任時獲得全面、正式及特為其而設的就任須知。其後，董事將獲取上市規則、法律及其他監管規定的更新資料及本集團業務的最新發展，並鼓勵參與持續專業發展，以發展彼等的知識及技能。於截至二零一九年十二月三十一日止年度及於上市前，全體董事(即張園林先生、余潤廷先生、涂菁女士、譚志才先生、歐陽寶豐先生及劉昕先生)參與本公司有關香港法律的法律顧問盛德律師事務所所進行有關董事於上市規則及證券及期貨條例項下職責、責任及義務的培訓課程。

本公司將定期為董事安排研討會，以不時為彼等提供上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。根據企業管治守則載列的守則條文規定，所有董事已向本公司提供彼等接受的培訓紀錄，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

企業管治報告

董事會會議

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及運營及財務表現。董事可親身出席或以電子通訊方式參與會議。董事會每年召開最少四次會議，大約每季一次，於有需要時亦會另行安排額外會議。董事會會議每次均提早訂定舉行日期，以便董事可親身出席。

自上市日期起直至二零一九年十二月三十一日止期間，董事積極參與本集團的事務，並曾舉行兩次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的多項交易。根據組織章程細則第100(1)條，董事不應就批准任何彼或彼之任何緊密聯繫人於當中有重大利益的合約或安排或任何其他建議的董事會決議案表決，亦不應被計入有關法定人數。

董事出席紀錄

以下為自上市日期起直至二零一九年十二月三十一日董事出席董事會會議的出席紀錄：

出席董事會會議次數／ 舉行董事會會議次數	
董事	
執行董事	
張園林先生	2/2
余潤廷先生	2/2
涂菁女士	2/2
獨立非執行董事	
譚志才先生	2/2
歐陽寶豐先生	2/2
劉昕先生	2/2

自上市日期起直至二零一九年十二月三十一日，並無召開股東大會。

提名政策

本公司提名委員會使用各種方法物色董事候選人，包括董事會成員、管理層及專業獵頭公司的推薦。此外，本公司提名委員會將考慮股東正式提交的董事候選人。本公司提名委員會對董事候選人的評估可能包括(但不限於)審閱簡歷及工作經驗、個人面試、查核專業及個人證明以及進行背景調查。董事會將考慮本公司提名委員會的建議，並負責指定董事候選人以供股東在本公司股東大會上選出，或委任合適人選擔任董事以填補董事會空缺或作為董事會新增成員，惟須遵守本公司的組織章程文件。董事的所有委任均須由委任書及／或服務合約確認，當中列明委任董事的主要條款及條件。

企業管治報告

本公司提名委員會應考慮以下資格，作為向董事會推薦候選人成為潛在新董事或現任董事續任所需的最低資格：

- 最高水平的個人及專業道德及誠信；
- 獲提名人於其領域的傑出成就及能力以及作出穩健業務判斷的能力；
- 與現有董事會相輔的技能；
- 協助及支持管理層及為本公司成功作出重大貢獻的能力；
- 了解董事會成員所需受信責任及勤勉履行該等責任所需的時間及精力投入；
- 獨立性：獨立非執行董事候選人應符合上市規則所規定「獨立性」標準，而董事會的組成符合上市規則的條文。

本公司提名委員會亦可考慮其認為符合本公司及股東整體最佳利益的其他因素。

遵守董事進行證券交易的標準守則

自上市起，本公司已採納標準守則作為本公司董事進行證券交易的指引，及經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼自上市起及直至二零一九年十二月三十一日均遵守標準守則下的所有適用守則條文。

應本公司要求，本公司相關高級人員及僱員亦受標準守則規限，彼於任何時間持有與證券有關的內幕消息時，一概不得買賣本公司證券。本公司並無獲悉相關高級人員及僱員有任何違反標準守則的情況。

企業管治報告

應付高級管理層成員薪酬

根據企業管治守則第B.1.5條守則條文，截至二零一九年十二月三十一日止年度，高級管理層成員(董事除外)之年度薪酬介乎以下組別：

	高級管理層 成員人數
零至人民幣1,000,000元	—
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	—
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	4
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	—
	4

股息政策

本公司已採納股息政策，據此本公司可自行決定向股東宣派及派付股息。在決定是否建議股息及釐定股息金額時，董事會將計及(其中包括)本集團的盈利、現金流量、財務狀況、資本要求、法定儲備金規定以及董事會可能認為相關的任何其他條件。雖然董事會將不時考慮上述因素檢討建議股息的釐定，但概不保證將於任何指定期間內宣派或派付任何特定金額的股息。

企業管治功能

董事會負責履行企業管治的職責，包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監督本公司遵守法律及監管規定的政策及常規；
- 制定、檢討及監督適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守上市規則附錄十四(企業管治守則及企業管治報告)之情況。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已履行上述職責。

企業管治報告

董事委員會

董事會已成立三個具有明確書面職權範圍的委員會以監察本集團特定範疇的事務。

審核委員會

本公司於二零一九年十月十五日根據上市規則第3.21至3.23條成立審核委員會，並根據企業管治守則制訂書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監督財務申報流程及內部監控系統，並協助董事會履行其審核職責。審核委員會亦負責履行企業管治職責，包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監督本公司遵守法律及監管規定的政策及常規；
- 制定、檢討及監督適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守上市規則附錄十四(企業管治守則及企業管治報告)之情況。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即譚志才先生(審核委員會主席)、歐陽寶豐先生及劉昕先生。遵照上市規則第3.21條規定，審核委員會主席具備適當專業及會計資歷。

由於本公司於二零一九年十一月十五日上市，審核委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無舉行任何會議，於二零二零年曾舉行一次審核委員會會議，以於呈報及遞交董事會前考慮獨立核數師的獨立性及審核範圍，並審閱及討論本公司的風險管理及內部監控系統以及財務申報事宜、本公司內部審計及風險控制職能的有效性、本公司遵守上市規則附錄十四之情況、檢討本公司遵守法律及監管規定方面的政策及常規、檢討董事及高級管理層的培訓及持續專業發展之情況、本集團綜合年度財務報表以及獨立核數師的意見及報告以供批准。

薪酬委員會

本公司於二零一九年十月十五日根據上市規則第3.25條成立薪酬委員會，並制訂書面職權範圍。本公司薪酬委員會檢討及向董事會建議本集團向董事及高級管理層支付的薪酬及其他福利。董事及高級管理層的薪酬乃經參考董事及高級管理層的技能及知識、彼等的工作職責及參與本集團事務的程度、表現及盈利能力以及業內薪酬基準及現行市況釐定。薪酬包括基本薪金及津貼、花紅、以股權結算以股份為基準的付款及退休福利供款。薪酬委員會定期監察全體董事及高級管理層的薪酬，確保彼等的薪酬及補償水平為適當。

企業管治報告

本公司薪酬委員會由四名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。四名成員為歐陽寶豐先生(薪酬委員會主席)、張園林先生、譚志才先生及劉昕先生。

由於本公司於二零一九年十一月十五日上市，本公司薪酬委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無舉行任何會議，於二零二零年曾舉行兩次會議，以檢討董事及本集團高級管理層的薪酬架構以及本集團主要職位的評估機制、討論吸引及挽留本公司高級員工所面對的挑戰，以及就執行董事及高級管理層於二零一九年的薪酬組合提出建議，及審閱將獲任命為新董事的候選人的薪酬待遇，並向董事會提出建議以供批准。

提名委員會

本公司於二零一九年十月十五日根據上市規則附錄十四成立提名委員會，並制訂書面職權範圍。提名委員會的主要職責為考慮及向董事會推薦適當及合資格的董事人選，並定期檢討董事會的架構、人數及組成以及本公司採納的董事會多元化政策。

本公司提名委員會由四名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。四名成員為張園林先生(提名委員會主席)、劉昕先生、譚志才先生及歐陽寶豐先生。

由於本公司於二零一九年十一月十五日上市，本公司提名委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無舉行任何會議，於二零二零年曾舉行兩次會議，以檢討董事會及其委員會的組成以及董事會成員的背景及經驗以及評估董事會成員為董事會多元化所作的貢獻，並就續聘董事、委任新董事向董事會提出建議，並評估獨立非執行董事的獨立性，以及檢討董事會多元化政策。

財務申報系統、風險管理及內部監控系統

財務申報系統

於財務部的協助下，董事會負責編製本公司及本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納國際財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則的守則條文C.1.1，管理層會向董事會提供相關解釋及資料，讓董事會可就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司外聘核數師安永會計師事務所的工作涵蓋範圍及匯報責任載列於本報告「獨立核數師報告」。

企業管治報告

風險管理及內部監控系統

董事會及高級管理層負責建立、檢討及執行本集團的風險管理及內部監控系統。董事會確認其負責維持本集團在持續經營狀況下的風險管理及內部監管系統足夠且有效，並至少每年審查一次系統的效力。內部監控系統涵蓋本集團運營的所有主要層面，其中包括物業開發、物業銷售、投資物業管理、採購、財務申報、資產管理、成本預算及會計處理程序。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可作出合理而非絕對保證不會有重大失實陳述或損失。本集團亦組建了審計監察中心，以就中國附屬公司的日常業務運營產生的風險控制及合規事宜向執行董事及高級管理層提供意見。審計監察中心由來自三個部門(即內控審計部、工程審核部及廉政監察部)的成員組成，並由審計監察中心總經理領導。董事會認為，內部監控團隊的現有結構能為董事會提供專業知識以就策略、運營、財務及合規等重點關注領域進行風險評估，並協助董事會高效規劃及管理本集團的整體業務運營。內部監控團隊於由審計監察中心舉辦的月度會議上提供進度、監管及不合規最新情況，或者直接向審計監察中心總經理報告監管及合規相關事項，再由審計監察中心總經理向董事會報告。

就本集團的風險管理及內部監控措施而言，本集團有一套全面的政策及指引，當中載列有關內部監控標準、職責分工、審批程序及員工問責的各方面詳情。本集團亦定期進行內部評估及培訓以確保其僱員充分了解該等政策及指引。董事會相信風險管理對任何物業開發商在中國取得成功均非常重要。本集團面臨的主要營運風險包括中國政治及經濟狀況的變動、中國監管環境的變化、價格合理、適合發展地盤的可用性、是否能取得融資支持其發展、按時完成開發項目的能力及來自其他房地產開發商的競爭。為管控其風險，本集團已確立以下措施：

- 董事會及本集團的管理層負責決定整體業務和投資計劃、編製年度財務預算和決算報告及製定利潤分配方案，並主管本集團的整體風險控制；
- 本集團的最終選址由戰略投資中心、集團層面的管理層及董事長決定。責任人具體負責有關業務開發的審批決策；
- 本集團的財務管理中心及戰略投資中心主要負責管理流動資金風險。負責人採取(其中包括)以下措施以管理相關風險：(i)在集團層面存置現金流入及流出的系統性記錄；(ii)每週或每月編製報告，識別及處理短期現金流的潛在問題及潛在解決方案，該等報告由財務管理中心的主管人員定期審閱，主管人員繼而向財務管理中心的主管職員提出有關解決問題可採取行動的建議；及(iii)審查財務業績是否符合若干目標，以確保短期及長期維持足夠水平的手頭現金，並在借款及投資活動出現任何重大變化時向集團層面的負責人報告；

企業管治報告

- 本集團的戰略投資中心繼續監督本集團所投資實體的財務狀況，包括進行分析及對實體的定期財務報表(如有)作出財務預測、委聘專業第三方進行實體的行業研究(如注意到實體的財務報表有相關變動)，並審閱其他相關資料以評估有關本集團長期債務投資的流動資金風險。此外，戰略投資中心須參與並從法律事務管理中心獲取有關任何投資計劃的意見。法律事務管理中心負責從法律角度評估投資計劃，如有關於投資及融資的適用法律相關變動，會向內部部門更新消息。然後，戰略投資管理中心負責向相關員工提供培訓，以確保他們掌握中國適用法律規定的最新知識及理解。本集團的戰略投資中心與審計監察中心合作，每季度向集團層面的負責人匯報。法律事務管理中心還可直接向集團層面的管理層報告其檢測到的任何法律風險；
- 本集團採取一系列措施以防止在營銷物業項目時使用可能具有誤導性的名稱。具體而言，本集團製定詳細的程序以確保用於其物業項目的營銷名稱準確無誤。在建設施工前，相關城市公司的投資部門人員會對相關物業項目附近的物業項目進行名稱查詢，並將資料提交予城市公司的其他部門進行內部評估。相關城市公司各部門管理人員及總經理使用有關資料及彼等各自的研究及認識以決定提議的名稱，然後由(其中包括)集團層面銷售及營銷管理中心的副總裁提交審批。該名稱僅在獲得內部批准後用於營銷材料。相關城市公司的銷售及營銷人員亦會在預售開始前接受定期培訓，以確保彼等掌握相關物業項目的準確及最新資料；
- 城市公司的高級管理團隊負責當地項目的日常運營和風險監控，並負責當地業務不同方面的日常監督以及監督和批准相關項目公司的任何重大業務決策。本集團已在城市公司層面和集團層面的管理層之間建立清晰的報告線；
- 集團層面的審計監察中心負責監控和實施內部監控政策，基於有關(其中包括)本集團的運營、相關法律法規的變動、行業狀況、組織結構、內部審查過程中發現的問題和內部風險評估調整和完善內部監控政策。

本集團已實行處理及發佈內幕消息的程序和內部監控措施，尤其，本集團：

- 處理事務時已充分考慮上市規則項下之披露規定及證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的《內幕消息披露指引》；

企業管治報告

- 已製定其披露責任程序，當中詳述評估潛在內幕消息以及處理及發佈內幕消息的程序和監控措施。有關程序已通報本公司高級管理層及員工，並由本公司監控其實施；及
- 透過財務報告、公告及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團委聘外部獨立顧問對各種程序、系統及內部監控進行整體評估並向本集團作出建議。本集團已根據建議採取適當措施。

執行董事持續檢討及評估風險管理及內部監控系統，審核委員會及董事會更將每年進行至少一次檢討與評估。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等系統被檢討並視為有效及充足。

核數師薪酬

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就審核服務及非審核服務已付或應付予安永會計師事務所的薪酬分別約為人民幣4.8百萬元及人民幣0.3百萬元。二零一九年度的非審核服務金額主要包括稅務相關服務費用及環境、社會及管治諮詢費用。審核委員會對於二零一九年度的非審核服務並未影響核數師的獨立性感到滿意。

公司秘書

本公司委聘外部服務供應商提供秘書服務，並已委任嚴洛鈞先生擔任公司秘書。嚴先生於本公司的主要聯繫人為法務及遵規高級經理蕭焯滢女士。嚴先生確認彼於截至二零一九年十二月三十一日止年度參與不少於15小時的相關專業培訓，以遵守上市規則第3.29條的規定。嚴先生的履歷載列於本報告「董事及高級管理層簡介」一節。

股東權利

召開股東特別大會

根據組織章程細則第58條，股東特別大會可應一名或多名股東(於提呈要求當日持有有權於本公司股東大會上投票的本公司實繳股本不少於十分之一)的要求召開。該項要求須以書面向董事會或本公司秘書提呈，以要求董事會就處理該要求內任何指定事務而召開股東特別大會。該大會須於該項要求提呈後兩個月內舉行。倘董事會未能於該項要求提呈後21日內落實召開該大會，則提請人可以相同方式召開大會，而因董事會未能召開會議導致提請人產生的一切合理開支，須由本公司付還提請人。

企業管治報告

於股東大會提呈議案

除提議一名人士競選董事的議案外，組織章程細則並無條文有關股東於股東大會上提呈議案的程序。股東可根據上文所載的程序召開股東特別大會，以商議該項書面請求指明的任何事項。

向董事會作出查詢

股東可隨時以書面形式將其查詢及關注事項送交至本集團香港主要營業地點，地址為香港金鐘金鐘道88號太古廣場二座10樓1016-1019室，經本公司公司秘書轉交董事會。

股東亦可於本集團股東大會上向董事會作出查詢。

章程文件

本集團的章程文件自上市日期起並無任何變動。本集團的組織章程大綱及組織章程細則可於本集團網站及聯交所網站閱覽。

與股東溝通及投資者關係

董事會以及時、公開及透明的方式與其股東及投資者持續保持溝通。於回顧年度，董事及本公司高級管理層參與路演及投資會議。此外，董事會成員出席股東週年大會及其他股東大會，以與股東及投資者會面與溝通。本集團會及時向股東寄發集團通訊(如中期及年度報告、通告、通函及公告)，而集團通訊亦可於本集團及聯交所網站查閱。

投資者及股東如需查詢，請聯繫：

電話：(852) 3156 9888

電子郵件：ir@xinlizard.com

董事會報告

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年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要參與物業開發及物業租賃。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團按主要業務劃分的收入及經營業績之分析載於本報告第100至116頁綜合財務報表附註1。

業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績載於本報告「董事長報告」一節及本報告第92至93頁的本集團綜合損益表及綜合全面收入表內。

業務回顧

本集團的業務回顧分別載於本報告第10至15頁的「董事長報告」及第20至35頁的「管理層討論及分析」各節。

自截至二零一九年十二月三十一日止財政年度末起發生的對本集團有影響的重大事件詳情載於本報告第200頁綜合財務報表附註47。按財務關鍵表現指標分析的本集團年內表現載於本報告第16至17頁的「財務摘要」及第20至35頁的「管理層討論及分析」各節。有關本公司與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明，請參閱本報告「管理層討論及分析－僱員、薪酬政策及培訓」及「董事會報告－主要客戶及供應商」各節。該等討論構成董事會報告的一部分。

主要風險及不確定因素

本集團面臨的主要風險及不確定因素包括(i)按有利條款在合適地點購得發展用途的土地儲備方面的不確定性；(ii)擴張業務至新地域的不確定性；(iii)取得購置土地及未來發展所需充裕資金的不確定性；(iv)與房地產項目盈利能力波動相關的風險；(v)取得工商證明文件相關的風險；(vi)中國房地產市場(尤其是本集團獲取其大部分收益的江西省)表現相關的風險；(vii)中國房地產行業的政府政策及法規相關的風險；(viii)原材料價格及勞工成本上升相關的風險；(ix)管理擴張業務至新城市或地區的增長相關的風險；及(x)未能落實本集團策略相關的風險。

遵守有關法律法規

據董事會及管理層所深知，本集團在所有重要方面一直遵守對本集團業務及運營有重大影響的有關法律法規。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無嚴重違反或不遵守適用的法律法規。

董事會報告

環境政策及表現

促進可持續發展及有利保護的環境是本集團的企業及社會責任，且本集團致力盡可能減低其環境影響，並遵守適用環保法律及法規。

本集團為遵守適用環保法律及法規而採取的措施包括：(i)嚴格選聘建築承包商並對其施工過程進行監督；(ii)在項目竣工後及時申請相關政府部門的檢測；及(iii)積極採用環保設備及設計。本集團亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的物業並無收到任何與違反任何環保法律或法規有關的重大罰款或處罰。本集團的二零一九年環境、社會及管治報告將獨立刊發。

末期股息

董事會建議派發二零一九年度建議末期股息每股人民幣13分(自本公司之股份溢價賬派發)，合共人民幣464,124,310元，佔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核心利潤約25.1%。二零一九年度建議末期股息須待股東於二零二零年股東週年大會(將於二零二零年六月五日(星期五)舉行)上批准後，方可作實。二零一九年度建議末期股息將於二零二零年七月三十一日或前後以港元派付。港元的實際金額將根據二零二零年股東週年大會日期之前五個營業日內中國人民銀行發佈的人民幣與港元之間的平均基準匯率計算。

概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

物業、廠房及設備

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團及本公司物業、廠房及設備的變化載於綜合財務報表附註13。

借款

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註31。

董事會報告

股本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註35。

優先票據

年內，本公司的優先票據詳情載於綜合財務報表附註32。

公司債券

年內，本公司的公司債券詳情載於綜合財務報表附註33。

儲備

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團及本公司儲備變動詳情載於本報告第177及201至202頁。就本公司而言，於二零一九年十二月三十一日，根據開曼群島公司法可予分派儲備約為人民幣1,882.5百萬元。

捐款

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團作出的捐款約為人民幣1.1百萬元。

財務報表

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績及於該日的本集團財務狀況載於本報告第92至202頁綜合財務報表。

董事

截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本報告日期的董事為：

董事名稱	職位
張園林先生	執行董事
余潤廷先生	執行董事
涂菁女士	執行董事
陳凱先生	執行董事
(於二零二零年三月二日獲委任)	
譚志才先生	獨立非執行董事
歐陽寶豐先生	獨立非執行董事
劉昕先生	獨立非執行董事

根據組織章程細則第83(3)條，為填補臨時空缺或增添董事會成員而獲董事會新委任的任何董事之任期僅直至本公司下屆股東大會為止，並符合資格於該大會上膺選連任。因此，於二零二零年三月二日獲委任的董事陳凱先生的任期將於二零二零年股東週年大會上屆滿，並符合資格及願意膺選連任。

根據組織章程細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，三分之一的在任董事(或倘董事人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每名董事(包括獲指定任期的董事)須至少每三年輪值退任一次。因此，張園林先生及涂菁女士將於二零二零年股東週年大會上輪值退任，並符合資格及願意膺選連任。

董事會報告

董事服務合約

每名執行董事已與本公司訂立服務協議，而每名獨立非執行董事與本公司簽訂委任函。全體董事的任期為期三年，其後可繼續留任，直至其中一方發出不少於一個月事先書面通知終止為止。

於二零二零年股東週年大會上擬參選或膺選連任之董事概無與本公司訂立不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於競爭業務之權益

概無董事、本公司管理層股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

不競爭承諾

為保障本集團業務利益，控股股東於二零一九年十月十五日訂立不競爭契據，據此，控股股東各自向本公司承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接(無論是否透過其本身，聯同任何人士、法團、合夥人、合營企業或任何其他合約安排，以及無論是否為換取利潤或其他利益)參與、收購或以其他方式從事或進行任何與本集團現有的業務或任何本集團日後可能進行的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(「受限制業務」)或於其中持有任何權利或權益，或持有任何不時與本集團從事的業務直接或間接競爭的公司或業務的股份或權益，惟控股股東持有少於任何與本集團任何成員公司從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司(其股份於聯交所或其他證券交易所上市)已發行股本總額的5%，而彼等並無控制該公司董事會超過10%則除外。此外，各控股股東承諾，倘其或任何其緊密聯繫人物色到或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會(「競爭商業機會」)，其應並應促使其緊密聯繫人及時按將有關競爭商業機會轉介予本公司且於識別目標公司(如有關)後30個營業日內以書面通知(「要約通知」)向本公司轉介有關競爭性商業機會，並提供競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

不競爭契據詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。自上市日期直至本報告日期，本公司已接獲各控股股東就彼等遵守不競爭契據而發出的書面確認函。

獨立非執行董事獲授權審核不競爭契據。獨立非執行董事已審閱合規情況及控股股東提供的確認函。基於以下理由：(i)本公司已接獲控股股東有關不競爭契據的確認函；(ii)控股股東並無報告任何競爭業務；及(iii)並無任何特定情況致使全面遵守不競爭契據受到懷疑，獨立非執行董事認為，本公司已遵守不競爭契據並根據條款強制執行。

董事會報告

購股權計劃

本公司於二零一九年十月十五日批准並採納購股權計劃。購股權計劃受限於上市規則第十七章項下的規定。

購股權計劃詳情

(1) 目的

購股權計劃為根據上市規則第十七章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在認可及嘉許合資格參與者(定義見下文(2)段)對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現；以及吸引和挽留合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將會對本集團的長遠發展有利。

(2) 參與者

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出購股權，以認購相關新股份數目：

- 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；
- 任何董事(包括獨立非執行董事)或本公司附屬公司的任何董事；及
- 董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

(3) 可發行股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過352,941,200股，佔本報告日期已發行股份約9.89%。倘本公司的股本架構出現任何變動，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或經批准獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整。

(4) 各參與者獲授配額上限

已發行及於直至授出日期止任何12個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

董事會報告

(5) 接納及行使購股權以及購股權計劃的有效期

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的匯款作為其授出購股權代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納及已生效。有關匯款於任何情況均不獲退還。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計10年屆滿前隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後10年。概無購股權將於購股權計劃獲批准日期後超過10年獲授出。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自其獲採納日期起計10年期間生效及有效。

(6) 股份認購價

購股權計劃項下每股股份的認購價須由董事釐定，惟須不少於下列各項當中的最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為營業日)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報收市價；及
- (iii) 於授出日期的股份面值。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節。

自購股權計劃採納以來及直至本報告日期為止，本公司並無根據購股權計劃已授出或同意授出、行使或註銷的購股權。於本報告日期，購股權計劃項下並無尚未行使的購股權。

董事會報告

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記於本公司備存的登記冊或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事名稱	權益性質(附註2)	股份／相關股份數目 (附註1)	概約持股百分比 (附註1)
張園林先生	信託創辦人(附註3)	2,970,000,000 (L)	83.19%

附註：

- (1) 於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行3,570,187,000股股份。字母(L)表示該實體於有關股份中的好倉。
- (2) 新力控股集團有限公司的全部已發行股本由新力集團有限公司持有，而新力集團有限公司則由新鴻有限公司全資擁有。新鴻有限公司由榮恒東方控股有限公司(TMF (Cayman) Ltd.的控股公司)全資擁有。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託的受託人，該家族信託為由張先生(作為信託人)成立的全權信託，而其受益人為張先生及張先生的家族成員。因此，根據證券及期貨條例，張先生、TMF (Cayman) Ltd.、榮恒東方控股有限公司、新鴻有限公司及新力集團有限公司各自被視為於新力控股集團有限公司持有的股份中擁有權益。
- (3) 新恒持有150,000,000股股份，佔本公司已發行股本的約4.2%。新恒的全部已發行股本由Glory Victory Holdings Limited (TMF Trust (HK) Limited的控股公司)持有。TMF Trust (HK) Limited為僱員激勵信託的受託人，僱員激勵信託為由張先生(作為信託人)就本集團僱員的利益於上市後至少六個月採納的股份激勵計劃成立的全權信託。因此，根據證券及期貨條例，張先生被視為於新恒持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有已登記於根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊內或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

就本公司所知，於二零一九年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊所記錄，以下人士(除董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有5%或以上的權益：

股東名稱	權益性質(附註2)	股份／相關股份數目 (附註1)	概約持股百分比 (附註1)
TMF (Cayman) Ltd.	信託受託人	2,820,000,000 (L)	78.99%
榮恒東方控股有限公司	受控法團權益	2,820,000,000 (L)	78.99%
新鴻有限公司	受控法團權益(附註4)	2,820,000,000 (L)	78.99%
新力集團有限公司	受控法團權益(附註4)	2,820,000,000 (L)	78.99%
新力控股集團有限公司	實益擁有人(附註4)	2,820,000,000 (L)	78.99%
吳承萍女士	配偶權益(附註3)	2,970,000,000 (L)	83.19%

附註：

- (1) 於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行3,570,187,000股股份。字母(L)表示該實體於有關股份中的好倉。
- (2) 新力控股集團有限公司的全部已發行股本由新力集團有限公司持有，而新力集團有限公司則由新鴻有限公司全資擁有。新鴻有限公司由榮恒東方控股有限公司(TM F (Cayman) Ltd.的控股公司)全資擁有。TM F (Cayman) Ltd.為家族信託的受託人，該家族信託為由張先生(作為信託人)成立的全權信託，而其受益人為張先生及張先生的家族成員。因此，根據證券及期貨條例，TM F (Cayman) Ltd.、榮恒東方控股有限公司、新鴻有限公司及新力集團有限公司各自被視為於新力控股集團有限公司持有的股份中擁有權益。
- (3) 吳承萍女士為張園林先生的配偶。根據證券及期貨條例，吳承萍女士被視為於張先生擁有權益的相同股份中擁有權益。
- (4) 張先生為新鴻有限公司、新力集團有限公司及新力控股集團有限公司的董事。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲任何人士(除董事或本公司最高行政人員外)知會其於股份或相關股份中擁有已登記於根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉。

董事會報告

購買股份或債權證的安排

除購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內任何時候概無訂立任何安排，致使董事藉收購本公司或任何其他法團的股份(或包括債權證之債務證券)而獲益。

董事於重大交易、安排或合約權益

除本報告所披露外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或附屬公司訂立且於截至二零一九年十二月三十一日止年度或年終仍然生效之重大交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大權益。

重大合約

除本報告所披露外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度或年終，概無(i)由本公司(或其任何附屬公司)與一名控股股東(或其任何附屬公司)訂立有關本集團業務；或(ii)就一名控股股東(或其任何附屬公司)向本公司(或其任何附屬公司)提供服務的重大合約。

主要客戶及供應商

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自本集團最大供應商作出的採購額佔本集團總採購額約17%，而本集團五大供應商合共佔本集團於年內採購額少於35%。

概無董事、彼等緊密聯繫人或任何股東(據董事所知，擁有本公司已發行股份超過5%)於本集團五大供應商及客戶的股本中擁有任何權益。

董事會報告

持續關連交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司進行下列構成本公司不獲豁免持續關連交易(定義見上市規則)之交易詳情載列如下：

1. 物業管理相關服務框架協議

於二零一九年十月二十一日，本公司與新力物業集團有限公司(「新力物業」)訂立物業管理相關服務框架協議(「物業管理相關服務框架協議」)，據此，我們同意聘請新力物業提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為本集團擁有的未售物業提供交付前服務及物業管理服務；(ii)房屋檢查及清潔服務；及(iii)展示單位及現場銷售辦公室管理服務，期限為自上市日期(即二零一九年十一月十五日)起至二零二一年十二月三十一日。截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度，物業管理相關服務框架協議項下擬進行交易的年度上限分別為人民幣187.7百萬元、人民幣226.5百萬元及人民幣268.6百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，新力物業向本集團所提供服務價值為人民幣181.8百萬元。

新力物業由新力科技集團有限公司全資擁有，而新力科技集團有限公司由張先生持有99%，由吳承萍女士(張先生之配偶)持有1%。故就上市規則而言，新力物業為本公司的關連人士。因此，物業管理相關服務框架協議項下的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

2. 江西省第五建設建築服務框架協議

於二零一九年十月十五日，本公司與江西省第五建設集團有限公司(「江西省第五建設」)訂立建築服務框架協議(「江西省第五建設建築服務框架協議」)，據此，本集團成員公司可聘請江西省第五建設提供建築及相關服務，包括但不限於工程、建築及安裝及工程承包服務，期限為自上市日期(即二零一九年十一月十五日)起至二零二一年十二月三十一日。截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度，江西省第五建設建築服務框架協議項下擬進行交易的年度上限分別為人民幣897.5百萬元、人民幣836.0百萬元及人民幣482.2百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，江西省第五建設向本集團所提供服務價值為人民幣502.4百萬元。

江西省第五建設由張先生的胞兄張國印先生擁有約80.4%。故就上市規則而言，江西省第五建設為本公司的關連人士。因此，江西省第五建設建築服務框架協議項下的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

董事會報告

3. 廣西路港建築服務框架協議

於二零一九年十月十五日，本公司與廣西路港建設集團有限公司(「廣西路港」)訂立建築服務框架協議(「廣西路港建築服務框架協議」)，據此，本集團成員公司可聘請廣西路港提供建築及相關服務，包括但不限於工程、建築、工程承包服務、消防設施及水電供應設施安裝服務以及其他技術支持服務，期限自上市日期(即二零一九年十一月十五日)起至二零二一年十二月三十一日。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，廣西路港建築服務框架協議項下擬進行交易之年度上限分別為人民幣887.7百萬元、人民幣1,307.1百萬元及人民幣1,359.3百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，廣西路港向本集團所提供服務價值為人民幣638.8百萬元。

廣西路港由張先生的胞兄／弟張國金先生擁有約97.7%。故就上市規則而言，廣西路港為本公司的關連人士。因此，廣西路港建築服務框架協議項下的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱及確認上述持續關連交易乃按以下基準訂立：(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)根據規管該等交易的相關協議進行，條款公平合理，並符合股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條的規定而言，本公司核數師安永會計師事務所已致函董事會，確認彼等並未發現任何事宜，致使彼等相信上述持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)並非於所有重大方面根據有關交易的相關協議訂立；及(iii)已超出其各自的年度上限。

根據上市規則第14A.72條作出披露

除本報告上文「持續關連交易」一段所披露者(均為上市規則第十四A章項下的持續關連交易)外，綜合財務報表附註43所披露本集團於年內訂立的所有其他關聯方交易並不構成上市規則第十四A章項下的關連交易或持續關連交易。

本公司已就上述持續關連交易遵守上市規則第十四A章項下適用的披露規定。

董事會報告

優先購買權及稅項寬免

組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按其持股比率提呈發售新股。

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可享有任何稅項寬免及豁免。

有關控股股東特定履約契諾的貸款協議

於二零二零年二月十二日，本公司(作為借款人)與中銀國際槓桿及結構融資有限公司(作為貸款人)就一筆金額為140,000,000美元之定期貸款融資訂立融資協議(「融資協議」)。融資協議載有(其中包括)控股股東張先生、新力控股集團有限公司、新力集團有限公司及新鴻有限公司之特定履約責任。融資協議項下貸款須於二零二零年十二月三十一日悉數償還。

根據融資協議，倘控股股東張先生、新力控股集團有限公司、新力集團有限公司及新鴻有限公司共同並無或不再：
(i) 擁有(直接或間接)本公司已發行股本最少51%權益；(ii) 擁有委任及罷免董事會大多數成員之權力；或(iii) 擁有就本公司之經營及財務政策發出指示之權力(而董事會須遵從)，則貸款人可撤銷其所承諾之融資並宣佈所有尚未償還款項連同應計利息及本公司於融資項下應付之所有其他款項即時到期及須予償還。

公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，聯交所已授予本公司公眾持股量豁免，以接納已發行股本總額16.81%的較低公眾持股量百分比。豁免詳情載列於招股章程「豁免嚴格遵守上市規則規定－有關公眾持股量規定的豁免」一節。

於本報告日期，根據本公司可公開取得的資料及就董事所知，董事確認本公司維持公眾持股量豁免所規定的公眾持股量。

企業管治

自上市日期起及直至二零一九年十二月三十一日，董事會認為本公司已採納、應用及遵守企業管治守則的守則條文。本公司所採納的主要企業管治常規載於本報告「企業管治報告」一節。

財務概要

本集團於過去四個財政年度之業績及資產和負債概要載於本報告「財務概要」。

董事會報告

本公司附屬公司

本公司於二零一九年十二月三十一日的附屬公司之詳情載列於綜合財務報表附註1。

獲准許的彌償條文

組織章程細則規定，每位董事有權從本公司之資產獲得彌償並確保免受任何損害，彼等就各自的職務執行其職責或信託執行其職責或假定職責時因所作出任何行為、發生的作為或不作為而可能產生或蒙受的所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，惟此彌償不得伸延至因彼等之欺詐或不誠實行為而產生或蒙受的損害(如有)。

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當的保障。獲准許的彌償條文於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至本報告日期為董事的利益一直生效。

股票掛鈎協議

除本節「購股權計劃」一段所披露者外，概無股票掛鈎協議於年內訂立並於年末存續。

管理合約

概無有關本公司任何業務整體或任何重大環節的管理及行政方面的合約於年內訂立或於年末存續。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程所述的本公司首次公開發售及於二零一九年十二月九日透過部分行使超額配股權而配發及發行的額外40,775,000股股份外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司的上市證券。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

二零二零年股東週年大會將於二零二零年六月五日(星期五)召開，而召開股東週年大會之通告將於本公司網站及聯交所網站刊發，並於適當時候按上市規則的要求寄發予股東。為釐定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，以及股東獲派發二零一九年度建議末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股東登記，詳情載列如下：

董事會報告

為釐定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上發言及投票的權利

股東登記將於二零二零年六月二日(星期二)至二零二零年六月五日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為釐定有權出席二零二零年股東週年大會並於會上發言及投票的股東的身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二零年六月一日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為釐定股東獲派發二零一九年度建議末期股息的權利

股東登記將於二零二零年六月十七日(星期三)至二零二零年六月十九日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲派發二零一九年度建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二零年六月十六日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

核數師

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，其將於二零二零年股東週年大會上退任。安永會計師事務所符合資格並願意繼續出任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於二零二零年股東週年大會上提呈。

承董事會命
新力控股(集團)有限公司
聯席董事長兼執行董事
張園林

香港，二零二零年三月三十日

獨立核數師報告

致新力控股(集團)有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核第92至202頁所載新力控股(集團)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、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，足以真實及公平地顯示 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們的審核工作按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行。我們就該等準則承擔的責任在本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節中進一步闡述。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他職業道德責任。我們相信，我們所取得的審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的職業判斷，對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，且我們不會對該等事項提供單獨的意見。有關我們在審核過程中如何處理下述事項的描述乃以此為背景。

我們已履行本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節所闡述的責任，包括與該等關鍵審核事項相關的責任。相應地，我們的審核工作包括執行為應對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估而設計的審核程序。我們執行審核程序的結果，包括應對下述事項所執行的程序，為就相關綜合財務報表發表審核意見提供了基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

於一段時間內確認物業銷售的收益

當貴集團根據銷售合約履約並無產生對貴集團有替代用途的資產，且貴集團可強制執行其權利以收取累計至今已完履約部分的款項時，物業銷售的收益於一段時間內確認；否則，收益於客戶取得已竣工物業的控制權時於某一時間點確認。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團物業銷售的收益為人民幣26,806,590,000元，其中人民幣1,200,395,000元於一段時間內確認。

由於與買方的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用作其他用途。釐定是否可強制執行權利以收取付款(取決於銷售合約條款及合約適用的法律詮釋)涉及重大管理層判斷。貴集團已取得法律顧問有關獲得銷售合約付款的可強制執行權利的意見。基於法律顧問的意見，管理層在詮釋適用法律時通過判斷識別含付款請求權及無付款請求權的銷售合約。

於評估有關收益確認會計政策的管理層判斷的適當性時：

我們已了解並評估管理層確定銷售合約有無付款請求權的流程及程序。

我們已審閱樣本銷售合約的主要條款以根據合約條款評估是否存在付款請求權；

我們已取得並評估貴集團法律顧問的意見，特別是法律顧問對適用法律的詮釋及其對評估可強制執行付款請求權的涵義；及

我們已評估管理層所聘請法律顧問的能力、經驗及客觀性。

關於估計總開發成本的完整性及完成履行履約責任的進度的準確性：

我們已按抽樣基準對比已竣工項目的實際開發成本與管理層先前估計的總開發成本，以評估管理層過往成本估計的準確性以及成本估計方法的可靠性及恰當性；

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

於一段時間內確認物業銷售的收益(續)

此外，針對於一段時間內確認的物業銷售收益，貴集團通過計量於年末完成履行履約責任的進度確認收益。該履約進度按貴集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至報告期末產生的開發成本所佔銷售合約中各物業單元估計總開發成本的百分比。貴集團根據物業類型及可售建築面積計算分攤共同成本。於釐定估計總開發成本的完整性及於年末完成履行履約責任的進度的準確性時，須作出重大判斷及估計。

由於涉及重大判斷及估計，於一段時間內確認物業銷售的收益被視為關鍵審核事項。

貴集團有關於一段時間內確認物業銷售收益的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3及附註5。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們已了解對生成項目及物業單位成本數據的內部控制，並按抽樣基準對其進行評估及測試；

我們已按抽樣基準評估項目單位之間分配共同成本基礎的合理性；

通過按抽樣基準對比已竣工項目及物業單元的實際成本，結合物業類型及可售建築面積，我們已評估在建項目及物業單元成本預算的合理性；

我們已按抽樣基準對比在建項目及物業單元的估計總開發成本與獲管理層批准的預算；

通過按抽樣基準追蹤相關支持性文件及適用的外部或內部監理工程師的報告，我們已驗證已產生的開發成本；及

我們已按抽樣基準檢查物業單元的成本分攤及進度計量的算術準確性。

我們亦已參考現行會計準則的要求評估綜合財務報表中與於一段時間內確認物業銷售收入有關的披露。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

土地增值稅撥備

貴集團為一家中國內地物業開發企業，專注於開發住宅物業，以及開發、運營及管理商業及綜合物業。中國內地的土地增值稅(「土地增值稅」)為 貴集團稅項支出的主要組成部分之一。物業銷售的土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。於二零一九年十二月三十一日， 貴集團管理層會根據其對相關稅務規則及法規的理解及詮釋對土地增值稅撥備及估計物業銷售總額減可扣減開支總額(包括土地使用權租賃開支、物業開發成本、借款成本及開發支出)作出估計。中國內地土地增值稅撥備對綜合財務報表而言屬重大，且涉及管理層的重大判斷及對相關稅率的詮釋。因此，土地增值稅撥備被確定為關鍵審核事項。

土地增值稅撥備的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3及附註10。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們已評估及評價管理層在計算土地增值稅撥備時關鍵控制之設計及運行的有效性。

我們已委聘內部稅務專家協助我們對土地增值稅狀況進行審查，包括審查 貴集團使用的估計及假設，以及根據相關稅務部門發出的通訊資料及應用本地知識及經驗評估稅務風險。我們亦已重新計算稅項計算結果，並將我們的計算結果與 貴集團錄得的金額進行比較。

我們已參考現行會計準則的要求評估綜合財務報表中與土地增值稅撥備有關的披露。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們的審核如何處理關鍵審核事項
投資物業的估值 貴集團在中國內地擁有按公平值計量的投資物業，該等物業於二零一九年十二月三十一日的賬面總值約為人民幣1,751,200,000元，包括已竣工投資物業及在建投資物業。 貴集團已聘請外部估值師於二零一九年十二月三十一日對該等物業進行估值。在釐定投資物業的公平值時需要作出重大判斷，該等公平值反映報告期末的市況。已竣工商業物業的公平值乃按收入法，經計及當前市場中現有及／或可實現租賃產生的物業租金收入，並適當考慮租賃的歸復收入潛力，然後採用適當的資本化率釐定。在建商業物業的公平值則按成本法，經計及土地使用權的市場價值加上迄今為止產生的建築成本，並採用適當的毛利率釐定。此等假設的變動將對投資物業的估值產生重大影響。因此，投資物業的估值被確定為關鍵審核事項。 投資物業的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3及附註14。	我們已評估及評價管理層在投資物業估值時關鍵控制之設計及運行的有效性。 我們已評估外部估值師的能力、獨立性及客觀性。我們了解外部估值師使用的估值方法及主要假設。 我們已評估用作估值輸入數據的物業相關數據的正確性，並委聘內部估值專家協助我們評估估值方法及相關假設。我們按抽樣基準將相關數據與相關市場資料進行比對，以評估估值過程中使用的源數據。 我們已參考現行會計準則的要求評估綜合財務報表中與投資物業估值有關的披露。

載於年報的其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，不包括綜合財務報表及我們就此的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此，我們毋須作出報告。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，並進行董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非貴公司董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

審核委員會協助貴公司董事履行彼等監督貴集團財務報告程序的責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標為合理確定綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。根據香港公司條例第405條，本報告僅為全體股東編製，除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理確定屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對貴集團內部監控的有效性發表意見。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期所取得的審核憑證而作出。然而，未來事項或情況可能導致貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的方向、監督及執行。我們就審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現進行溝通，該等發現包括我們在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦向審核委員會作出聲明，指出我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜，以及相關防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為何兆烽。

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

	附註	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
收益	5	26,984,943	8,415,653
銷售成本		(18,986,406)	(5,272,657)
毛利		7,998,537	3,142,996
財務收入		47,178	105,680
其他收入及收益	5	105,627	5,945
銷售及分銷開支		(1,076,736)	(657,597)
行政開支		(568,787)	(430,192)
其他開支		(27,239)	(46,219)
投資物業的公平值收益	14	164,786	110,159
按公平值計入損益的金融資產的公平值(虧損)/收益		(24,816)	18,861
按公平值計入損益的金融負債的公平值收益		121	242
財務成本	7	(456,397)	(425,774)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營公司		62,257	(9,466)
聯營公司		39,493	48,854
除稅前溢利	6	6,264,024	1,863,489
所得稅開支	10	(4,249,750)	(1,308,536)
年內溢利		2,014,274	554,953
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,957,763	413,538
非控股權益		56,511	141,415
		2,014,274	554,953
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄每股盈利	12	人民幣0.64元	人民幣0.14元

綜合全面收入表

	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
年內溢利	2,014,274	554,953
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	(49,519)	(93,916)
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入淨額	(49,519)	(93,916)
年內其他全面收入，扣除稅項	(49,519)	(93,916)
年內全面收入總額，扣除稅項	1,964,755	461,037
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,908,244	319,622
非控股權益	56,511	141,415
	1,964,755	461,037

綜合財務狀況表

	附註	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	91,349	114,340
使用權資產	15	70,866	—
投資物業	14	1,751,200	1,153,030
無形資產	16	25,196	5,911
於合營企業的投資	17	5,992,646	3,866,086
於聯營公司的投資	18	7,231,927	708,072
長期債務投資	19	—	564,062
遞延稅項資產	20	2,162,741	1,652,258
其他非流動資產	26	1,034,122	1,656,548
非流動資產總值		18,360,047	9,720,307
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產	21	281,795	64,867
開發中物業	22	48,908,306	43,560,301
持作出售已竣工物業	23	2,881,983	4,094,399
貿易應收款項	24	20,872	—
應收關聯公司款項	43	4,796,093	5,112,386
預付款項、其他應收款項及其他資產	25	4,055,067	4,558,824
長期債務投資	19	—	314,942
可收回稅項		320,818	116,116
受限制現金	27	5,749,309	2,623,147
已抵押存款	27	290,522	358,899
現金及現金等價物	27	10,558,738	7,083,520
流動資產總值		77,863,503	67,887,401
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	28	5,457,196	3,142,262
其他應付款項及應計費用	29	3,470,586	3,898,578
合約負債	30	34,231,211	40,196,400
應付關聯公司款項	43	5,957,364	1,400,187
計息銀行及其他借款	31	10,208,923	9,224,964
優先票據	32	812,145	—
公司債券	33	624,072	—
租賃負債	15	30,629	—
按公平值計入損益的金融負債	34	498	619
應付稅項	10	5,467,328	1,686,313
流動負債總額		66,259,952	59,549,323
流動資產淨值		11,603,551	8,338,078
資產總值減流動負債		29,963,598	18,058,385

綜合財務狀況表

	附註	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
非流動負債			
計息銀行及其他借款	31	14,521,275	12,285,740
公司債券	33	406,552	592,070
租賃負債	15	29,483	—
遞延稅項負債	20	110,554	120,307
非流動負債總額		15,067,864	12,998,117
資產淨值		14,895,734	5,060,268
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	35	31,958	—
儲備	36	8,135,050	4,243,624
		8,167,008	4,243,624
非控股權益		6,728,726	816,644
權益總額		14,895,734	5,060,268

張園林先生
董事

余潤廷先生
董事

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔										非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 附註35	股份溢價 人民幣千元 附註36(a)	合併儲備 人民幣千元 附註36(b)	資本儲備 人民幣千元 附註36(c)	法定 盈餘儲備 人民幣千元 附註36(d)	匯兌 波動儲備 人民幣千元 附註36(e)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元				
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	-	-*	3,716,600*	-*	195,668*	(45,658)*	377,014*	4,243,624	816,644		5,060,268	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,957,763	1,957,763	56,511		2,014,274	
年內其他全面收入：												
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(49,519)	-	(49,519)	-		(49,519)	
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	(49,519)	1,957,763	1,908,244	56,511		1,964,755	
發行新股份	31,958	1,940,877	-	-	-	-	-	1,972,835	-		1,972,835	
收購非控股權益	-	-	-	8,189	-	-	-	8,189	(98,176)		(89,987)	
本集團自附屬公司當時 權益持有人收購附屬公司	-	-	34,116	-	-	-	-	34,116	-		34,116	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	409,687		409,687	
出售附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	(138,940)		(138,940)	
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	5,683,000		5,683,000	
計提法定盈餘儲備	-	-	-	-	87,568	-	(87,568)	-	-		-	
於二零一九年十二月三十一日	31,958	1,940,877*	3,750,716*	8,189*	283,236*	(95,177)*	2,247,209*	8,167,008	6,728,726		14,895,734	

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元 附註35	股份溢價 人民幣千元 附註36(a)	合併儲備 人民幣千元 附註36(b)	資本儲備 人民幣千元 附註36(c)	法定 盈餘儲備 人民幣千元 附註36(d)	匯兌 波動儲備 人民幣千元 附註36(e)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日	-	-	3,716,600	-	67,110	48,258	92,034	3,924,002	670,823	4,594,825
年內溢利	-	-	-	-	-	-	413,538	413,538	141,415	554,953
年內其他全面收入：										
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(93,916)	-	(93,916)	-	(93,916)
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	(93,916)	413,538	319,622	141,415	461,037
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	4,405	4,405
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
計提法定盈餘儲備	-	-	-	-	128,558	-	(128,558)	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	-	-*	3,716,600*	-*	195,668*	(45,658)*	377,014*	4,243,624	816,644	5,060,268

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣8,135,050,000元（二零一八年：人民幣4,243,624,000元）。

綜合現金流量表

		截至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		6,264,024	1,863,489
調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	6,13	25,375	19,435
使用權資產折舊	6,15	30,255	—
無形資產攤銷	6,16	2,493	820
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	5	(78)	(474)
議價購買收益	5,39	(4,987)	—
出售附屬公司的收益淨額	5,40	(72,160)	(1,187)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		(62,257)	9,466
聯營公司		(39,493)	(48,854)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損／(收益)		24,816	(18,861)
按公平值計入損益的金融負債的公平值收益		(121)	(242)
投資物業的公平值收益	14	(164,786)	(110,159)
財務成本	7	456,397	425,774
利息收入		(47,178)	(105,680)
開發中物業及持作出售已竣工物業減少／(增加)		320,551	(15,063,889)
受限制現金增加		(3,126,162)	(1,450,287)
已抵押存款減少／(增加)		68,377	(125,597)
貿易應收款項增加		(20,872)	—
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		897,390	(3,275,158)
其他非流動資產減少／(增加)		271,141	(285,355)
貿易應付款項及應付票據增加		2,314,934	676,799
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(1,611,987)	1,828,039
合約負債(減少)／增加		(6,178,526)	19,329,198
應收關聯公司款項減少		27,914	8,379
應付關聯公司款項增加		244,785	30,428
經營(所用)／所得現金		(380,155)	3,706,084
已收利息		147,072	27,676
已付利息		(2,294,248)	(934,323)
已付稅項		(1,311,191)	(1,074,510)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額		(3,838,522)	1,724,927

綜合現金流量表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年
附註		人民幣千元	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		(17,409)	(26,607)
購買無形資產		(21,829)	(459)
添置投資物業		(314,454)	(149,371)
收購附屬公司		(648,210)	–
收購按公平值計入損益的金融資產		(241,744)	(46,006)
出售附屬公司		(348,472)	–
於合營企業的投資		(2,064,303)	(485,934)
於聯營公司的投資		(6,484,362)	(474,767)
償還／(支付)長期債務投資		879,004	(139,405)
出售物業、廠房及設備項目		545	2,359
投資活動所用現金流量淨額		(9,261,234)	(1,320,190)
融資活動所得現金流量			
附屬公司非控股股東出資		5,683,000	4,405
關聯公司墊款	43	47,699,691	15,790,185
償還關聯公司墊款	43	(43,387,298)	(16,714,932)
向關聯公司墊款	43	(23,497,757)	(10,691,453)
償還向關聯公司墊款	43	23,790,465	10,086,115
租賃負債付款		(31,803)	–
計息銀行及其他借款所得款項		21,748,024	16,367,769
償還計息銀行及其他借款		(18,528,530)	(11,603,038)
發行新股份所得款項		1,972,835	–
發行公司債券所得款項	33	415,674	586,421
發行優先票據所得款項	32	1,161,300	–
償還公司債券	33	(45,427)	–
償還優先票據		(355,610)	–
融資活動所得現金流量淨額		16,624,564	3,825,472
現金及現金等價物增加淨額		3,524,808	4,230,209
年初現金及現金等價物		7,083,520	2,876,901
匯率變動的影響，淨額		(49,590)	(23,590)
年末現金及現金等價物		10,558,738	7,083,520
現金及現金等價物結餘的分析			
現金及銀行結餘	27	16,598,569	10,065,566
減：			
受限制現金	27	5,749,309	2,623,147
已抵押存款	27	290,522	358,899
現金流量表所列現金及現金等價物		10,558,738	7,083,520

財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司股份於二零一九年十一月十五日在聯交所上市。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。年內，本集團參與物業開發及物業租賃。

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的新鴻有限公司。

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：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
直接持有：				
力悅有限公司	英屬處女群島	0.001美元 (「美元」)	100%	投資控股
森源發展有限公司	英屬處女群島	0.001美元	100%	投資控股
力誠有限公司	英屬處女群島	0.001美元	100%	投資控股
力合控股有限公司	英屬處女群島	0.001美元	100%	投資控股
力銳控股有限公司	英屬處女群島	0.001美元	100%	投資控股
間接持有：				
力悅(香港)控股有限公司	香港	0.1港元	100%	投資控股
新星電子有限公司	香港	0.001港元	100%	投資控股
江西新力商務諮詢有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	投資控股

財務報表附註

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)

公司名稱	附註	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)					
江西新力企業管理有限公司		中國／中國內地	人民幣2,000,000元	100%	投資控股
新力地產集團有限公司		中國／中國內地	人民幣3,200,000元	100%	投資控股
江西新力置地投資有限公司		中國／中國內地	人民幣2,500,000元	100%	物業開發
豐城贛鐵置業有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣6,000元	64%	物業開發
南昌天華置業有限公司		中國／中國內地	人民幣200,000元	100%	物業開發
江西恒望置業有限公司(「江西恒望」)	(1)	中國／中國內地	人民幣102,040元	51%	物業開發
江西澳斯屯實業有限公司		中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
江西駿宇實業有限公司		中國／中國內地	人民幣30,000元	100%	物業開發
南昌寶葫蘆農莊有限公司		中國／中國內地	人民幣179,620元	100%	物業開發
武漢保和優誠置業有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣57,300元	70%	物業開發

財務報表附註

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)

公司名稱	附註	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)					
贛州新力力合置業有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
贛州新力未來置業有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
綠色奔跑置業(北京)有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
惠州新力弘發房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
廣東強科地產有限公司		中國／中國內地	人民幣5,100元	100%	物業開發
惠州新力無限房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
南昌天巨實業有限公司(「南昌天巨」)	(1)	中國／中國內地	人民幣5,000元	60%	物業開發
惠州新力美學房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
惠州市均林實業有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣5,000元	100%	物業開發

財務報表附註

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)

公司名稱	附註	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)					
湖南新渺房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	99%	物業開發
湖南新川房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	99%	物業開發
湖南新林房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	99%	物業開發
北京里士滿信息諮詢有限公司		中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	管理諮詢
南昌順泰置業有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	70%	物業開發
惠州新力泓逸房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
昆山萊克斯投資有限公司		中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
上海新悅力和房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
江西億創置業投資有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	投資發展

財務報表附註

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)

公司名稱	附註 註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)				
贛州新悅力創房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣200,000元	100%	投資發展
惠州市天華宇實業有限公司	中國／中國內地	人民幣1,000元	100%	物業開發
長沙新力鴻房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
清遠市萬力源投資置業有限公司	中國／中國內地	人民幣25,000元	100%	物業開發
江西力睿置業投資有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
江西淳華房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
江西新沃房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
湖南新力在悅房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣200,000元	100%	物業開發

財務報表附註

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)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)				
無錫富安金邸房地產有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
惠州市湯普實業有限公司	中國／中國內地	109,600美元	100%	物業開發
江西傲宇房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
香港澳銘企業管理有限公司	香港	0.001港元	100%	投資控股
武漢新力在和房地產集團有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
江西鴻禎房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
湖南新卓房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣285,710元	100%	物業開發
江西贛越房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
惠州新力未來房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發

財務報表附註

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)

公司名稱	附註	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)					
惠州力新無限房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
江西新瀚置業有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
武漢新力聖宇房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
武漢新力中成房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	70%	物業開發
成都力聯房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
江西中河置業有限公司		中國／中國內地	人民幣200,000元	100%	物業開發
南昌名門世家房產開發經營有限責任公司		中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
江西璽瑞實業有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣20,400元	51%	物業開發

財務報表附註

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)

公司名稱	附註	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)					
惠州市美麗置業有限公司		中國／中國內地	人民幣40,000元	100%	物業開發
長沙旺國置業有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	94%	物業開發
長沙新力湘房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣226,421元	99%	物業開發
江蘇中原置業有限公司		中國／中國內地	人民幣77,200元	100%	物業開發
江西和之信投資有限公司		中國／中國內地	人民幣150,000元	100%	物業開發
江西新爵置業投資有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	投資控股
江西金麒麟置業有限公司		中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
惠州市均城投資有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
江西運發實業有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣61,230元	100%	物業開發
成都力新渺房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發

財務報表附註

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)

公司名稱	附註 註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)				
成都新力錦業房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
廣州新力展裕投資有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
湖南悅禧置業有限公司	(1) 中國／中國內地	人民幣30,000元	99%	物業開發
惠陽區威宇實業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
江西匯濤實業有限公司	中國／中國內地	人民幣600,000元	100%	物業開發
武漢市升陽房地產發展有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
江西海越房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
江西新騰房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
江西新潯房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發

財務報表附註

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)

公司名稱	附註	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)					
江西陽焱房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
惠州市勝源投資有限公司		中國／中國內地	人民幣5,000元	100%	物業開發
蘇州新力在悅房地產有限公司		中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
南昌新銘房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
南昌梓棟房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
浮梁縣靜好實業有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000元	95%	物業開發
南昌泰新房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
南昌新穎房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
廣州坤旺房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發

財務報表附註

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)

公司名稱	附註	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)					
中山新慧房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	物業開發
中山新力力創房地產開發集團有限公司		中國／中國內地	人民幣2,000,000元	100%	物業開發
中山市渡頭房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地	人民幣160,214元	100%	物業開發
惠州市均榮實業有限公司		中國／中國內地	人民幣210,000元	100%	物業開發
吉安新悅力創房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣200,000元	100%	物業開發
惠州市萬基實業有限公司		中國／中國內地	人民幣12,000元	100%	物業開發
諸暨力睿房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
惠州市錦綉灣實業有限公司		中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
惠州市朗鉅實業有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣300,000元	75%	物業開發

財務報表附註

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)

公司名稱	附註	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)					
惠州大亞灣新際房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣164,000元	100%	物業開發
蘇州力創香穀置業發展有限公司	(1、2)	中國／中國內地	人民幣200,000元	70%	物業開發
溫州力璟房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
合肥新城悅弘房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地	人民幣130,000元	100%	物業開發
平潭立新地產有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000元	48%	物業開發
平潭魯新地產有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣111,500元	48%	物業開發
江西賽越房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣142,857元	100%	物業開發
合肥力耀房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
無錫新卓房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣71,428元	100%	物業開發

財務報表附註

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)

公司名稱	附註	註冊成立／ 註冊及營業地點	註冊股本面值 (千元)	本公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
間接持有：(續)					
成都力璧房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
安徽力弘房地產開發有限公司	(1、2)	中國／中國內地	人民幣1,100,000元	70%	物業開發
蘇州新力創志房地產有限公司		中國／中國內地	人民幣25,000元	100%	物業開發
煙台力新房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
江西雨葉頌實業有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣1,400,000元	51%	物業開發
慈溪力創房地產開發有限公司		中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
蘇州新力悅創房地產有限公司		中國／中國內地	人民幣25,000元	100%	物業開發

財務報表附註

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

附註：

- (1) 該等實體為本公司一家非全資附屬公司的附屬公司，因此，因本公司對其擁有控制權而列作附屬公司入賬。
- (2) 本集團於年內將該等附屬公司的部分股權轉移予信託融資公司作為抵押品。根據該等信託融資安排，本集團於償還信託融資公司借款後有責任於未來某一日期按固定的金額購買。

此外，經法定權益持有人確認，本集團保留在日常業務過程中控制該等公司的權力。就此而言，考慮到該安排的實質是為項目開發借款提供該等公司的部分股權作為抵押物及本集團保留實際能力管理該等項目公司的財務及經營政策以自該等項目公司的經營活動獲取利益，本公司董事認為該等公司的財務狀況及經營業績應併入本集團財務報表。
- (3) 年內，本集團從第三方收購中山市渡頭房地產開發有限公司(「中山渡頭」)及合肥新城悅弘房地產開發有限公司(「合肥新城悅弘」)。有關該等收購的進一步詳情載於財務報表附註39。
- (4) 各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部分。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，包括所有準則及詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常設準則詮釋委員會的詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。除投資物業及按公平值計入損益的金融資產按公平值計量外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。本財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，否則所有金額均約整至最接近的千位數。

合併基準

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。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力(即現有的可讓本集團有能力主導投資對象相關活動的權利)影響該等回報時，即取得控制權。

財務報表附註

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

倘本公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則本集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表在相同報告期間採用與本公司一致的會計政策編製。自本集團取得控制權之日起合併附屬公司的業績，並繼續合併直至該控制權終止之日。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使這導致非控股權益有赤字結餘。本集團成員公司間交易產生的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支和現金流量於合併時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股權交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價的公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)所產生並於損益確認的任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利(視適用情況而定)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

財務報表附註

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款項特徵
國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業中的長期權益
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期的年度改進	對國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂

除與本集團的財務報表編製並不相關的國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號之修訂本以及國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃(「國際會計準則第17號」)、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定一項安排是否包含租賃、準則詮釋委員會詮釋第15號經營租賃－優惠以及準則詮釋委員會詮釋第27號評估涉及租賃法律形式的交易實質。該準則已規定租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。國際財務報告準則第16號項下規定的承租人會計處理與國際會計準則第17號項下規定的並無實質性改變。出租人將繼續按照與國際會計準則第17號相類似的分類原則將租賃分為經營或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無影響。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日初始應用。根據以上方法，已追溯應用該準則，而初始應用該準則的累計影響確認為對二零一九年一月一日保留溢利期初結餘的調整，而二零一八年的比較資料並未重列且繼續跟進國際會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘一份合約給予權利可於一段時間內控制可識別資產的使用以換取代價，則該合約屬於或包含租賃。倘客戶同時有權獲取從使用該已識別資產所帶來的幾乎所有經濟利益以及指示該已識別資產的使用，即給予控制權。本集團選擇應用過渡性的實際簡化處理辦法以允許該準則僅適用於初始應用前已根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定為租賃之合同。未根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定為租賃的合約並未進行重估。因此，國際財務報告準則第16號項下租賃的定義僅應用於二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

財務報表附註

2.2 會計政策變動及披露(續)**(a) (續)****作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃****採納國際財務報告準則第16號的影響性質**

本集團擁有各種物業、機械、汽車及其他設備項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉讓予本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團就所有租賃採用單一方法確認及計量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)和租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(根據相關資產類別選擇)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))以及未償還租賃負債的應計利息(計入融資成本)，而並非於二零一九年一月一日開始的租期內按直線基準確認經營租賃項下的租賃開支。

對過渡的影響

二零一九年一月一日的租賃負債乃基於使用二零一九年一月一日的增量借款利率貼現的剩餘租賃付款現值確認。使用權資產乃按租賃負債金額計量，並經緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表內確認的租賃相關任何預付或應計租賃款項金額調整。

所有該等資產根據國際會計準則第36號於當日進行減值評估。本集團選擇在財務狀況表內單獨呈列使用權資產。

本集團於二零一九年一月一日採用國際財務報告準則第16號已使用下列選擇性實用簡化處理辦法：

- 對具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率
- 依賴其對租賃緊接初始應用日期前是否虧損的評估
- 對於初始採納日期租期將於12個月內屆滿的租賃採用短期租賃豁免
- 於初始應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本

財務報表附註

2.2 會計政策變動及披露(續)

(a) (續)

於二零一九年一月一日的財務影響

於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號的影響如下：

	人民幣千元
資產	
使用權資產增加	41,585
資產總值增加	41,585
負債	
租賃負債增加	(41,585)
負債總額增加	(41,585)
保留盈利減少	—
非控股權益減少	—

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	67,964
減：與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿的租賃有關的承擔	(2,651)
	65,313
於二零一九年一月一日的加權平均遞增借款利率	6.00%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	41,585
於二零一九年一月一日的租賃負債	41,585

- (b) 國際會計準則第28號的修訂本明確說明國際財務報告準則第9號的豁免範圍僅包括就此應用權益法的於聯營公司或合營企業的權益，而不包括實質上構成於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用國際財務報告準則第9號而非國際會計準則第28號(包括國際財務報告準則第9號項下的減值規定)將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營企業的虧損及於聯營公司或合營企業的投資淨額的減值而言，國際會計準則第28號繼而應用於投資淨額(包括長期權益)。於二零一九年一月一日採納該等修訂本時，本集團評估其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模式，並得出結論認為，聯營公司及合營企業的長期權益繼續按照國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

財務報表附註

2.2 會計政策變動及披露(續)

- (c) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號處理倘稅項處理涉及影響國際會計準則第12號應用的不確定性(通常指「不確定的稅務狀況」)時的所得稅(即期及遞延)會計處理方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，且其亦無特別包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰相關規定。詮釋具體處理(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(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、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋後，本集團已考慮是否存在集團內公司間銷售之轉讓定價產生之任何不確定的稅務狀況。基於本集團之稅務合規及轉讓定價研究，本集團釐定，其轉讓定價政策可能將獲稅務機關接納。因此，詮釋對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於本財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或注入 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ³

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 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 未有強制生效日期但可以採用

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料說明如下。

國際財務報告準則第3號的修訂本釐清並提供有關業務定義的額外指引。該等修訂本釐清，一組整合的活動及資產若要構成業務，必須至少包括一項投入及一項實質性過程，二者可以共同顯著促進創造產出的能力。不包括創造產出所需的所有投入及過程亦可構成業務。該等修訂本取消對市場參與者是否有能力獲得業務並繼續創造產出的評估，而是重點關注所獲得的投入及取得的實質性過程是否可以共同顯著促進創造產出的能力。該等修訂本亦縮小投入的定義，重點關注向客戶提供的貨品或服務、投資收入或一般業務活動產生的其他收入。此外，該等修訂本提供指引以評估所取得的過程是否為實質性過程，並引入選擇性的公平值集中度測試，允許就所獲得的一組活動及資產是否並非一項業務執行簡化評估。本集團預期將自二零二零年一月一日起以未來適用法採納該等修訂本。由於修訂本預期適用於首次採用日期或之後發生的交易或其他事件，因此本集團在過渡日期不會受該等修訂本影響。

財務報表附註

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂本旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂本提供可在替換現有利率基準前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂本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的額外資料。該等修訂本將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。該等修訂本可提早應用，並預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入的規定的不一致性。該等修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本只對未來適用。於二零一五年十二月，國際會計準則理事會取消了之前國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本的強制生效日期，並將在完成對聯營公司及合營企業的會計處理的大致覆核後決定新的強制生效日期。然而，該等修訂本可於現時應用。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂本提供重要性的新定義。新定義訂明，倘資料遺漏、失實或模糊不清，而可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者按該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂本釐清，重要性將視乎資料的性質或量級而定。資料失實如可能合理預期影響主要使用者作出的決定，則屬重大。本集團預期即將自二零二零年一月一日起採用該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第1號的修訂本闡明確定將負債分類為流動或非流動的標準。該等修訂本規定，報告期末存在的條件將用於確定是否存在延遲清償債務的權利。該等修訂本澄清被視為清償債務的情況。新指引將於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。該等修訂本可提早應用，並預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入綜合損益表。此外，倘於聯營公司或合營企業的權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合資企業產生的商譽入賬列為本集團對聯營公司或合資企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益內確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中，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，計量於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。這包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)**業務合併及商譽(續)**

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按於收購日期的公平值重新計量，而任何相應收益或虧損則於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將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，公平值的任何變動於損益確認。或然代價若分類為權益，則無須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽初始按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權的公平值總額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日起被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

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

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及股權投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或把該資產售予將以最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者所產生經濟效益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利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。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一層級 – 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二層級 – 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
- 第三層級 – 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

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末會重新評估分類方法(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(存貨、金融資產、投資物業及非流動資產／分類為持作出售的出售組別除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位的可收回金額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

本集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士
 - (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

2.4 重大會計政策概要(續)

關聯方(續)

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予本集團或本集團相關實體的僱員作為福利；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；
及
- (viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間自損益扣除。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可作為重置於資產賬面值內予以資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分物業、廠房及設備為具有特定可使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值計算。主要估計可使用年期及年折舊率如下：

	估計可使用年期	年折舊率
樓宇	20年	5%
汽車	3-4年	25%-33%
辦公設備及電子裝置	3-5年	20%-33%
租賃物業裝修	3年	33%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業、廠房及設備的項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度在損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指在建樓宇，其以成本減任何減值虧損列賬，且不計提折舊。成本包括施工期間的直接施工成本及相關借入資金的資本化借款成本。已竣工並達到使用狀態的在建工程會重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益(包括持作使用權資產的租賃物業(二零一八年：經營租賃下的租賃物業)，而此項物業另行符合投資物業的定義)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生年度計入損益。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益內確認。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)**投資物業(續)**

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計處理的推定成本為改變用途當日的公平值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據「物業、廠房及設備與折舊」所述有關自用物業的政策及／或根據「使用權資產」下所述有關持作使用權資產的物業的政策將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則根據上文「物業、廠房及設備與折舊」所述政策入賬列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益中確認。

租賃(自二零一九年一月一日起適用)

本集團在合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予於一段時間內控制已識別資產的使用權以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認作出租賃付款的租賃負債及使用權資產(即使用相關資產的權利)。

(a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已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的任何租賃優惠。使用權資產於租賃期及資產估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊如下：

土地使用權	20年
辦公室樓宇	2至5年
汽車	2至5年
其他設備	3至5年

如租賃資產的所有權在租賃期結束時轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(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

於租賃開始日期，本集團以租賃期內的租賃付款的現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，因為租賃中所隱含的利率不易確定，本集團在租賃開始日期使用其增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、租賃付款發生變化(例如，由於指數或利率變化而導致未來租賃付款有所變化)或購買基礎資產的期權評估變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

(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其機械及設備的短期租賃，即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。低價值資產的租賃確認豁免亦適用於被認為低價值的辦公設備及手提電腦的租賃。

短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為支出。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其在租賃開始時(或發生租賃變更時)將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團不轉移資產所有權附帶的絕大部分風險與回報的租賃，分類為經營租賃。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。租金收入在租賃期內按直線法入賬，且由於其經營性質而於損益內列作收益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接費用加入租賃資產的賬面值，並在租賃期內按與租金收入相同的基礎確認。或然租金在賺取期間確認為收益。

將相關資產所有權附帶的絕大部分風險與回報轉移至承租人的租賃，作為融資租賃入賬。

於開始日期，租賃資產的成本按租賃付款及相關付款的現值(包括初始直接成本)予以資本化，並按相等於租賃投資淨額的金額入賬列為應收款項。此等租賃的融資收入於損益內確認，以使租賃年內維持不變的定期支出比率。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年一月一日起適用)(續)

本集團作為出租人(續)

當本集團為中間出租人時，轉租參考主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為本集團對其應用財務狀況表確認豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

租賃(於二零一九年一月一日前適用)

融資租賃乃指資產所有權回報與風險(法定業權除外)幾乎全部轉移至本集團的租賃。於融資租賃開始時，租賃資產的成本值乃按最低租賃款項的現值撥充資本及與債務一同入賬(利息除外)，以反映是項購置及融資。資本化融資租賃下的資產(包括融資租賃下預付土地租賃款項)乃計入物業、廠房及設備，按租賃期與資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租賃的融資成本乃就租期長短自損益內扣除，以得出不變的週期收費率。

以融資性質租購合約購入的資產乃列作融資租賃，惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租賃乃指資產所有權回報與風險幾乎全部歸由出租人承擔的租賃。如本集團為出租人，本集團按經營租賃出租的資產包括在非流動資產中，而經營租賃項下的應收租金於租賃期內以直線法計入損益。如本集團為承租人，經營租賃項下的應付租金經扣除從出租人收取的優惠後乃於租賃期內以直線法自損益內扣除。

經營租賃下的預付土地租金首次以成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期內有關物業直接應佔的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)**分配房地產開發成本**

土地成本根據各單位的可售建築面積(「建築面積」)佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併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分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於2至5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

投資及其他金融資產**初始確認及計量**

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益，以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。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項外，本集團初步按公平值(倘金融資產並非按公平值計入損益)另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。

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取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日期)予以確認。一般買賣指按照市場規則或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益表內確認。

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，而公平值變動淨額則於損益表內確認。

該類別包括衍生工具及本集團並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益的股權投資。股權投資的股息分類為按公平值計入損益的金融資產，在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團且股息能夠被可靠計量時，亦於損益表內確認為其他收入。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產的部分或同類金融資產組別的部分)主要在下列情況下終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若本集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則本集團按本集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

本集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付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釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(整個存續期預期信貸虧損)。

於各報告期末，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

於若干情況下，倘若內部或外部資料顯示，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第一階段 – 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具
- 第二階段 – 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具
- 第三階段 – 於報告日期出現信貸減值(但並非購入或原已出現信貸減值)，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)**金融資產減值(續)****簡化方法**

並無重大融資成分或本集團應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗評估預期虧損率，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於包含重要融資成分和應收租賃款項的貿易應收款項，本集團在按上述政策計算預期信貸虧損時選擇採用簡化方法作為其會計政策。

金融負債**初始確認及計量**

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括計息銀行及其他借款、公司債券及優先票據(統稱為「貸款及借款」)、租賃負債、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應付關聯方款項。

後續計量

金融負債隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，貸款及借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法在損益中確認。

計算攤銷成本時，計及購買時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益內的財務成本。

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約為要求付款以彌償擔保持有人因指定債務人未能按照債務工具條款於到期時付款而招致損失的合約。財務擔保合約初始按公平值確認為負債，並就直接歸屬於發出該擔保的交易成本作出調整。初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(若適用)累計的確認收入金額。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)**終止確認金融負債**

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸款方授予條款差異重大的其他負債取代，或現有負債的條款經重大修訂，則此類變更或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

現金及現金等價物

編製綜合現金流量表時，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，但須扣減按要求償還及構成本集團現金管理組成部分的銀行透支。

編製綜合財務狀況表時，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金(包括定期存款)，以及與現金性質類似的用途不受限制的資產。

撥備

倘若本集團因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源流出，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益表的融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按報告期末已實施或實質已實施的稅率(及稅法)計算，並已考慮到本集團營運所在國家的現行詮釋及慣例。

遞延稅項按負債法就報告期末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司、合營企業及聯營公司投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差異以及結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司、合營企業及聯營公司投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被收回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以報告期末已實施或實際已實施的稅率(及稅法)為基準。

僅當本集團擁有可依法執行的權利可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課稅實體或不同應課稅實體(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收回時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產並結算負債)徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會有系統地於支銷擬補助的成本期間確認為收入。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合約代價包括可變金額，代價金額會就本集團向客戶轉讓貨品或服務作交換而有權獲得之代價金額估計。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其後得到解決，確認的累積收入金額極有可能不會發生重大收入撥回之時。

倘合約載有向客戶提供超過一年向客戶轉讓商品及服務之重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用反映於合約起始時本集團與客戶的個別融資交易之貼現率貼現。倘合約載有向本集團提供超過一年重大融資利益的融資組成部分，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。對於客戶付款與承諾商品或服務轉移期間為一年或少於一年的合約，並無就重大融資組成部分影響對交易價利用國際財務報告準則第15號可行權宜方法進行調整。

物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及合約適用的法律，資產控制權可於一段時間內或於某一時間點轉移。倘本集團的履約行為並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有強制執行權利以收取迄今已履約的款項，則資產控制權於一段時間內轉移。

倘資產控制權於一段時間內轉移，則收益乃於合約期內經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於客戶取得資產控制權的時間點確認。

釐定交易價格時，本集團就重大融資成分的影響調整承諾的代價金額。

對於物業控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約，收益於客戶取得竣工物業的實際管有權或合法業權且本集團已有現時收款權並可能收到代價時確認。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)**收益確認(續)****諮詢服務**

就物業項目開發提供支持服務產生的諮詢服務收入於提供相關服務且客戶於實體履約時同時收到並消耗實體履約提供的利益時予以確認。

其他來源收益**租金收入**

租金收入於租期內按時間比例確認。不依賴於指數或利率的可變租賃付款在其產生的會計期間內確認為收入。

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法確認，所採用利率於金融工具的預計年內將估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值。

股息收入

股息收入在股東收取款項的權利確立，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，並且股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約負債

合約負債於本集團轉移相關商品或服務之前，收到客戶的付款或應付款(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即將相關商品或服務的控制權轉移至客戶)時確認為收益。

僱員福利**退休金計劃**

本集團及其於中國內地運營附屬公司的僱員須參加由地方市政府運營的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的若干比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

借貸成本

收購、建築或生產合資格資產(即需要經過相當長的一段時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本乃撥作該等資產成本的一部分。當資產基本可作擬定用途或出售時，該等借貸成本終止資本化。尚未用於合資格資產開支的特定借貸的短期投資收入乃自資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體因借入資金而產生的利息及其他成本。

財務報表附註

2.4 重大會計政策概要(續)

股息

末期股息於經股東在股東大會上批准時確認為負債。擬派末期股息在財務報表附註中披露。

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力，因此中期股息的建議及宣派同時進行。因而，中期股息於提出建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

本集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣呈列，因為本集團的主要營運在中國進行。本集團實體入賬的外幣交易初始使用其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末適用的功能貨幣匯率換算。貨幣項目的結算或換算產生的差額於損益確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目使用初始交易日期的匯率換算。以外幣計值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。按公平值計量的非貨幣項目換算產生的收益或虧損按與該項目的公平值變動收益或虧損的確認一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

在終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、費用或收入採用的匯率，初次交易日期為本集團初步確認因預付代價而產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多次預先支付或收取，本集團須釐定各項支付或收取預付代價的交易日期。

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，該等實體的資產及負債按報告期末的適用匯率換算為人民幣，其損益表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益確認並於匯兌儲備累計。出售海外業務時，其他全面收益中與該特定海外業務相關的部分於損益確認。

財務報表附註

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出影響收益、開支、資產與負債呈報金額及相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能引致日後須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

管理層在應用本集團會計政策的過程中，除有關估計外，亦作出下列對財務報表中確認的數額有最重大影響的判斷：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其物業投資組合訂立商業物業租約。基於對安排條款及條件的評估，如租期不構成商用物業之經濟年期的主要部分，且最低租賃款項現值不等於商用物業的絕大部分公平值，本集團已決定保留該物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

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資格列作投資物業，並於作出判斷時製定標準。投資物業指持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。因此，本集團考慮一項物業所產生的現金流量是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。若干物業包括部分持作賺取租金或資本增值，而其他部分則持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分物業可以獨立出售或根據融資租賃獨立出租，本集團會就各部分獨立入賬。倘該等部分物業不可獨立出售，則僅當持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分微不足道時，該物業方為投資物業。判斷按獨立物業基準釐定配套服務是否非常重要，以致該物業不符合資格列作投資物業。

投資物業與持作出售已竣工物業的分類

本集團開發持作出售的物業及為賺取租金及／或資本增值而持有的物業。管理層作出判斷釐定物業是否指定為投資物業或持作出售的物業。本集團於相關物業的早期開發階段考慮有關物業的持有目的。施工期內，完工後擬作出售的有關在建物業作為在建物業於流動資產入賬，而擬於完工後為賺取租金及／或資本增值而持有的在建物業作為投資物業入賬（計入投資物業）。於物業落成後，持作出售物業會轉撥至持作出售已竣工物業，並按成本列賬，而持有以賺取租金及／或資本增值的物業則轉撥至已竣工的投資物業，並須於各報告期末重新估值。

財務報表附註

3. 重大會計判斷及估計(續)**判斷(續)****附屬公司、合營企業及聯營公司的分類**

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃以本集團是否於被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為依據，當中涉及通過分析各種因素(包括本集團對被投資公司主要決策權的陳述)，如董事會會議及股東大會以及其他事實及情況作出的判斷。

附屬公司會合併入賬，即該公司的各項資產、負債及交易逐項納入本集團的綜合財務報表，而合營企業及聯營公司的權益則在綜合財務狀況表中入賬列作投資。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。管理層釐定可確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平，以及未來稅務規劃策略，作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註20。

收益確認

當本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項時，物業銷售的收益於一段時間內確認；否則，收益於買方取得已竣工物業的控制權時於某一時間點確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用作其他用途。然而，本集團是否可強制執行其權利以收取付款取決於銷售合約條款及合約適用的法律詮釋。有關判定需要作出重大判斷。

評估本集團是否可強制執行其權利以收取銷售合約付款時，本集團已取得法律顧問有關獲得付款的可強制執行權利的意見，包括評估合約條款以及任何可補充或凌駕於該等合約條款的法律，並評估是否存在因特別表現限制本集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約分類為有付款請求權及無付款請求權的合約。管理層將定期重新評估其判斷，以識別及評估是否存在可影響本集團獲得付款的可強制執行權利的任何情況以及對銷售合約會計處理的影響。

財務報表附註

3. 重大會計判斷及估計(續)**判斷(續)****重大融資成分**

於釐定交易價格時，倘訂約方所商定的付款時間為本集團提供重大融資利益，則本集團會根據金錢時間價值影響調整承諾的代價金額。

自客戶收取的若干預付款項為本集團提供重大融資利益。雖然政府規定本集團須將預售所得所有按金及分期付款存放在利益相關者賬戶中，但本集團能自該等預付款項中獲益，此乃由於其能自該賬戶中提取款項用於支付該項目的建築成本。實際收取的預付款項可減少本集團對其他融資來源的倚賴。

融資成分金額於訂立合約時進行估計。合約訂立後，不會就利率變動或其他情況(如信貸風險變動)更新貼現率。融資期間自收取付款之時起計直至向客戶轉移貨品時結束。

估計不明朗因素

有關於報告期末估計不明朗因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，載列如下。

收益確認

本集團於報告日期根據完成履行履約責任的進度於一段時間內確認物業開發收益。該履約進度按本集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至各報告期末產生的合約成本所佔合約中各物業單元估計總成本的百分比。

本集團根據物業類型、總建築面積及可售建築面積計算成本分攤。於釐定估計總成本的完整性及於報告日期完成履行履約責任的進度的準確性時，須作出重大判斷及估計。本集團已製定月度成本預算及估計完工進度的標準，其中管理層審查開發進度及履約責任的履行情況。作為該程序的一部分，管理層審查的資料包括但不限於完成履約責任時間表產生的成本。未來期間成本估計的變動可能會對本集團所確認的收益產生影響。在作出上述估計時，本集團依賴過往經驗及承包商以及(如適用)監理方的工作。

開發中物業及持作出售已竣工物業撥備

本集團開發中物業及持作出售已竣工物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。本集團根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若竣工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及持作出售已竣工物業計提撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計發生變動的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

財務報表附註

3. 重大會計判斷及估計(續)**判斷(續)****中國企業所得稅(「企業所得稅」)**

本集團須繳納中國企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時須以目前有效的稅法、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷依據。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所發生的期間對所得稅及稅項撥備產生影響。

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。土地增值稅撥備乃根據管理層按照中國相關稅法及法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務當局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有所不同，而任何差額會在所發生的期間對土地增值稅開支及相關撥備產生影響。

非金融資產減值(商譽除外)

本集團於各年末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象。在有跡象表明非金融資產的賬面值不可收回時測試其他非金融資產是否減值。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)，則存在減值。

依據按公平原則交易類似資產的約束性銷售交易中可得的資料或可觀察到的市價減出售資產的增量成本計算公平值減出售成本。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當的貼現率來計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

按公平值列賬的投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師提供的評估市值重新估值。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在重大差異。進行估計時，本集團考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，並使用主要基於各年末的市況作出的假設進行估計。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發及租賃以及商業物業管理)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，但單一位置的收益、純利或資產總值均未超過本集團綜合收益、純利或資產總值的10%。因所有位置具備類似經濟特徵，其物業開發及租賃以及商業物業管理的性質類似以及上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分銷物業或提供服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

財務報表附註

4. 經營分部資料(續)

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於報告期末，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔本集團收益的10%或以上。

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	26,975,871	8,412,897
其他來源收益		
租金收入	9,072	2,756
	26,984,943	8,415,653

客戶合約收益

(i) 分類收益資料

	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	26,806,590	8,389,269
諮詢服務	169,281	23,628
客戶合約總收益	26,975,871	8,412,897
收益確認時間：		
於某一時點轉移的物業	25,606,195	6,657,526
於一段時間內轉讓的物業	1,200,395	1,731,743
於一段時間內轉讓的諮詢服務	169,281	23,628
客戶合約總收益	26,975,871	8,412,897

下表載列本報告期確認的收益金額(其於報告期初計入合約負債及自先前期間履行的履約責任而確認)：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
報告期初計入合約負債的已確認收益：		
物業銷售	25,379,162	8,197,060

財務報表附註

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益(續)

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

對於物業控制權於某一時點轉移的物業銷售合約，履約責任於物業交付及本集團已收到付款或可能有權收取付款時達成。

完成履行履約責任的進度按本集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至報告期末產生的合約成本所佔各項合約估計總成本的百分比。

諮詢服務

就諮詢服務而言，本集團確認相等於與本集團至今的履約對於客戶的價值直接關連的有權發票金額的收益。本集團已選擇實際簡化處理辦法以不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分管理諮詢服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務合約的期限一般設定為當對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

於十二月三十一日分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	27,540,609	21,136,377
一年後	16,269,385	26,581,826
	43,809,994	47,718,203

其他收入及收益分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他收入及收益		
出售附屬公司的收益淨額(附註40)	72,160	1,187
沒收按金	21,218	1,564
議價購買收益(附註39)	4,987	—
政府補助	273	2,190
出售物業、廠房及設備項目的收益	78	482
其他	6,911	522
	105,627	5,945

財務報表附註

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃在扣除／(計入)下列各項後列賬：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售存貨成本	22,23	18,943,054	5,266,765
已提供服務成本		43,352	5,892
物業、廠房及設備項目的折舊	13	25,375	19,435
其他使用權資產的折舊	15(b)	30,255	—
土地使用權攤銷	15(a)	770	—
其他無形資產攤銷	16	2,493	820
租賃開支	15(d)	12,241	37,522
核數師酬金		8,670	6,164
金融資產減值虧損		(611)	693
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：		334,526	213,379
工資及薪金退休金計劃供款及社會福利		60,759	39,056

7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貸款及借款利息	2,191,382	1,218,042
租賃負債利息	4,949	—
合約收益產生的利息開支	213,337	803,381
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,409,668	2,021,423
減：資本化利息	(1,953,271)	(1,595,649)
	456,397	425,774

8. 董事薪酬

董事及最高行政人員於以下年度的薪酬根據上市規則、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部披露如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金	99	—
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	4,081	3,489
退休金計劃供款及社會福利	331	324
	4,412	3,813
	4,511	3,813

財務報表附註

8. 董事薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

譚志才先生、歐陽寶豐先生及劉昕先生於二零一九年八月二十六日獲委任為本公司的獨立非執行董事。

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
— 譚志才先生	33	—
— 歐陽寶豐先生	33	—
— 劉昕先生	33	—
	99	—

年內並無其他應付獨立非執行董事酬金(二零一八年：零)。

(b) 執行董事及最高行政人員

張園林先生為本公司董事長及執行董事。余潤廷先生於二零一九年五月十四日獲委任為執行董事及副總裁。涂菁女士於二零一九年五月十四日獲委任為執行董事。

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款及 社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一九年			
執行董事：			
— 張園林先生	1,200	114	1,314
— 余潤廷先生	2,352	114	2,466
— 涂菁女士	529	103	632
	4,081	331	4,412

財務報表附註

8. 董事薪酬(續)

(b) 執行董事及最高行政人員(續)

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款及 社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一八年			
執行董事：			
— 張園林先生	1,200	108	1,308
— 余潤廷先生	1,680	108	1,788
— 涂菁女士	609	108	717
	3,489	324	3,813

年內並無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括一名董事(二零一八年：一名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。本公司四名(二零一八年：四名)最高薪僱員(既非本公司董事亦非最高行政人員)於年內的薪酬詳情如下：

	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	7,659	5,945
退休金計劃供款及社會福利	434	431
	8,093	6,376

薪酬介乎下列區間的非董事亦非最高行政人員的人數如下：

	僱員數目	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	4	3
2,000,001港元至3,000,000港元	—	1
	4	4

財務報表附註

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤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，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何即期應課稅利潤。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支)。此外，該等位於江西省的附屬公司須繳納土地增值稅，根據「江西省地方稅務局公告二零一七年第1號」按其收益的10%計算。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,649,944	1,169,488
中國土地增值稅	2,325,035	757,219
遞延稅項(附註20)	(725,229)	(618,171)
年內稅項支出總額	4,249,750	1,308,536

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	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	6,264,024	1,863,489
按法定所得稅率計算	1,566,006	465,872
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(25,437)	(9,847)
出售附屬公司的收益	13,801	—
不可扣稅開支	12,503	19,706
無須扣稅成本	865,753	137,554
議價購買收益	(1,247)	—
過往年度利用的稅項虧損及可扣除臨時差額	(30,785)	(8,938)
未確認稅項虧損	105,380	136,275
土地增值稅撥備	2,325,035	757,219
土地增值稅的稅務影響	(581,259)	(189,305)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	4,249,750	1,308,536

財務報表附註

10. 所得稅(續)

於本年度分佔合營企業及聯營公司應佔稅項支出為人民幣75,007,000元(二零一八年：人民幣1,081,000元)。於本年度分佔合營企業及聯營公司應佔稅項抵免為人民幣41,091,000元(二零一八年：人民幣15,561,000元)。以上均計入綜合損益表內「分佔合營企業及聯營公司溢利及虧損」項下。

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
應付中國企業所得稅	2,793,457	1,058,917
應付中國土地增值稅	2,673,871	627,396
應付稅項總額	5,467,328	1,686,313

11. 股息

於報告期末後，董事已建議派付二零一九年末期股息每股人民幣13分(自本公司之股份溢價賬派發)，總計約人民幣464,124,310元，須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。建議於報告期末後派付末期股息，因而於報告期末時並未確認為負債。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通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3,070,516,484股(二零一八年：2,999,999,100股)計算。

用以計算截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數乃根據於二零一八年九月十八日本公司100股、截至二零一九年五月十七日止年度本公司發行900股股份及根據於二零一九年十一月十五日發生的資本化發行而發行的本公司2,999,999,000股普通股(猶如根據資本化發行而發行的該等額外股份已於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度全年已發行)計算得出。於二零一九年十一月十五日，本公司發行529,412,000股新普通股。於二零一九年十二月十一日，超額配股權獲部分行使且本公司配發及發行40,775,000股額外股份。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無發行任何潛在攤薄普通股。

財務報表附註

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	1,957,763	413,538

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	3,070,516	2,999,999
每股盈利		
基本及攤薄	人民幣 0.64 元	人民幣0.14元

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備及 電子裝置 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一九年十二月三十一日					
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日：					
成本	70,283	15,589	50,879	19,941	156,692
累計折舊	(2,111)	(10,672)	(23,728)	(5,841)	(42,352)
賬面淨值	68,172	4,917	27,151	14,100	114,340
於二零一八年十二月三十一日， 扣除累計折舊	68,172	4,917	27,151	14,100	114,340
採納國際財務報告準則第16號的影響	(14,925)	-	-	-	(14,925)
於二零一九年一月一日(經重列)	53,247	4,917	27,151	14,100	99,415
添置	-	-	9,086	8,323	17,409
出售	-	-	(467)	-	(467)
收購附屬公司(附註39)	-	-	880	-	880
出售附屬公司(附註40)	-	(7)	(506)	-	(513)
年內已撥備折舊(附註6)	(2,834)	(1,996)	(12,579)	(7,966)	(25,375)
於二零一九年十二月三十一日， 扣除累計折舊	50,413	2,914	23,565	14,457	91,349
於二零一九年十二月三十一日：					
成本	54,908	15,589	60,845	28,264	159,606
累計折舊	(4,495)	(12,675)	(37,280)	(13,807)	(68,257)
賬面淨值	50,413	2,914	23,565	14,457	91,349

財務報表附註

13. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備及 電子裝置 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 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	40,474	13,491	36,585	30,858	8,677	130,085
累計折舊	–	(7,957)	(11,757)	–	(1,318)	(21,032)
賬面淨值	40,474	5,534	24,828	30,858	7,359	109,053
於二零一八年一月一日，						
扣除累計折舊	40,474	5,534	24,828	30,858	7,359	109,053
添置	–	2,098	11,894	1,351	11,264	26,607
轉撥	29,809	–	2,400	(32,209)	–	–
出售	–	(540)	(1,345)	–	–	(1,885)
年內已撥備折舊(附註6)	(2,111)	(2,175)	(10,626)	–	(4,523)	(19,435)
於二零一八年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	68,172	4,917	27,151	–	14,100	114,340
於二零一八年十二月三十一日：						
成本	70,283	15,589	50,879	–	19,941	156,692
累計折舊	(2,111)	(10,672)	(23,728)	–	(5,841)	(42,352)
賬面淨值	68,172	4,917	27,151	–	14,100	114,340

於二零一九年十二月三十一日，本集團總賬面值為零(二零一八年：人民幣68,172,000元)的物業、廠房及設備已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

財務報表附註

14. 投資物業

	在建 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日的賬面值	444,000	449,500	893,500
添置	149,371	—	149,371
轉撥	(9,642)	9,642	—
公平值調整所得收益淨額	103,271	6,888	110,159
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	687,000	466,030	1,153,030
添置	314,454	—	314,454
轉撥自持作出售已竣工物業(附註23)	—	118,930	118,930
轉撥	(343,997)	343,997	—
公平值調整所得收益淨額	93,343	71,443	164,786
於二零一九年十二月三十一日的賬面值	750,800	1,000,400	1,751,200

本集團之投資物業位於中國內地。本集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估於二零一九年十二月三十一日重估為人民幣1,751,200,000元(二零一八年：基於戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)的評估重估為人民幣1,153,030,000元)。本集團的高級財務經理及首席財務官經本公司董事會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。本集團的高級財務經理及首席財務官已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

於二零一九年十二月三十一日，本集團總賬面值為約人民幣750,800,000元(二零一八年：人民幣416,067,000元)的投資物業已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

財務報表附註

14. 投資物業(續)

公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

	於二零一九年十二月三十一日 使用以下級別的公平值計量			
	於活躍 市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
在建商業物業	—	—	1,000,400	1,000,400
已竣工	—	—	750,800	750,800
	—	—	1,751,200	1,751,200

	於二零一八年十二月三十一日 使用以下級別的公平值計量			
	於活躍 市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
在建商業物業	—	—	687,000	687,000
已竣工	—	—	466,030	466,030
	—	—	1,153,030	1,153,030

於本年度，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(二零一八年：無)。

財務報表附註

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

			範圍或加權平均 十二月三十一日	
	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	二零一九年	二零一八年
已竣工商業物業	收益法	估計租金價值 (每平方米及每月)	人民幣60-130元	人民幣57-129元
		資本化率	4.0%	4.0%
在建商業物業	成本法	住宿單價 (每平方米人民幣)	人民幣 1,948-2,733元	人民幣 1,750-2,416元
		預期毛利率	20-25%	20-25%

已竣工商業物業的公平值乃通過收益法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，亦曾考慮參考相關市場可資比較的銷售交易。

估計租金價值大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。資本化率大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

在建商業物業的公平值使用成本法釐定，並經參考土地使用權市值及迄今產生之建築成本。

土地使用權市值越高，將導致在建投資物業的公平值越高。估計土地使用權之毛利率／市值越高，將導致在建投資物業的公平值越高。

財務報表附註

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就多個用於其運營的辦公室樓宇、汽車及其他設備項目訂有租賃合約。辦公室樓宇的租期通常為一至六年，而汽車的租期通常為六個月至三年。其他設備的租期通常為12個月或更短及／或個別為低價值租賃。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。多份租賃合約包含延長及終止選擇權以及可變租賃付款，其於下文進一步討論。

(a) 使用權資產－土地使用權

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
年初賬面值	14,925
年內已撥備攤銷	(770)
年末賬面值	14,155

(b) 其他使用權資產

本集團年內其他使用權資產之賬面值及變動如下：

	辦公室樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	41,080	—	505	41,585
添置	44,262	310	809	45,381
折舊費用(附註6)	(29,413)	(103)	(739)	(30,255)
於二零一九年十二月三十一日	55,929	207	575	56,711

(c) 租賃負債

本集團年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	租賃負債 人民幣千元
於二零一九年一月一日的賬面值	41,585
新訂租賃	45,381
年內確認的累計利息	4,949
付款	(31,803)
於二零一九年十二月三十一日的賬面值	60,112
分析為：	
流動部分	30,629
非流動部分	29,483

租賃負債的賬齡分析披露於財務報表附註46。

財務報表附註

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(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	4,949
使用權資產折舊費用	30,255
有關低價值資產租賃開支	12,241
損益中確認的款項總額	47,445

(e) 與尚未開始的租賃相關的租賃現金流出總額及未來現金流出分別披露於財務報表附註37(c)及42。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其包括五處於中國內地的商業物業的投資物業(附註14)。租賃條款一般要求租戶支付抵押按金並根據當時現時市場狀況對租金進行定期調整。本集團確認的年內租金收入為人民幣9,072,000元(二零一八年：人民幣2,756,000元)，其詳情載於財務報表附註5。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於日後根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	7,763	7,209
一年以上但兩年以內	7,763	6,759
兩年以上但三年以內	7,763	6,759
三年以上但四年以內	7,763	6,759
一年以上但五年以內	7,763	6,759
五年以上	110,603	94,475
	149,418	128,720

16. 無形資產

軟件

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於二零一九年一月一日		
成本	7,472	7,013
累計攤銷	(1,561)	(741)
於一月一日之成本，扣除累計攤銷	5,911	6,272
添置	21,829	459
出售附屬公司(附註40)	(51)	—
年內已撥備攤銷(附註6)	(2,493)	(820)
於十二月三十一日	25,196	5,911
成本	29,301	7,472
累計攤銷	(4,105)	(1,561)
賬面淨值	25,196	5,911

財務報表附註

17. 於合營企業的投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔資產淨值	5,992,646	3,866,086

本集團於合營企業的應收及應付款項結餘披露於財務報表附註43。

(a) 本集團主要合營企業的詳情如下：

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 的面值 人民幣千元	本集團應佔 所有權權益的 法定百分比	主要活動
江西百興房地產投資有限公司	中國南昌 二零零二年	50,000	60.00%	物業開發
武漢福瑞德成房地產開發有限公司	中國武漢 二零一六年	550,000	50.70%	物業開發
鄂州市嘉裕房地產發展有限公司	中國鄂州 二零一三年	50,000	49.00%	物業開發
江西新越弘嵐房地產開發有限公司	中國南昌 二零一九年	650,000	51.00%	物業開發
南昌建美房地產有限公司	中國南昌 二零一七年	10,000	19.00%	物業開發
江西東屹置業有限公司	中國南昌 二零一九年	50,000	50.00%	物業開發

根據該等公司的投資框架協議及組織章程細則，該等公司的所有股東決議案需經全體股東一致決定。因此，該等公司於年內入賬列為本集團的合營企業。

財務報表附註

17. 於合營企業的投資(續)

(b) 江西百興房地產投資有限公司(「江西百興」)

儘管本集團持有江西百興60%的股權，但本集團將其於該實體的投資入賬列為合營企業。根據組織章程細則及本集團與江西百興其他股權持有人的合約(「合約A」)，本集團對江西百興並無控制權。

根據合約A所列的利潤分成安排，本集團對江西百興的部分特定資產擁有控制權，有權自該等特定資產中獲得收益。該等特定資產為合約A規定的特定負債的唯一支付來源。然而，合約A內上述特定資產、負債及股權沒有從法律上與全部被投資方隔離。特定資產可能會用於抵銷被投資方的餘下負債。因此，董事認為，相關安排不符合國際財務報告準則第10號所列的「被視為單獨實體」概念。

下表列示根據合約A內的利潤分成條款，本集團應佔江西百興財務資料的概要：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及現金等價物	232	41,723
其他流動資產	3,623,410	4,774,420
流動資產	3,623,642	4,816,143
非流動資產	63,058	33,447
金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(40,000)	—
其他流動負債	(3,305,267)	(4,453,115)
流動負債	(3,345,267)	(4,453,115)
非流動負債	(40,000)	(170,000)
投資的賬面值	301,433	226,475
收益	605,987	457,178
開支	(411,329)	(367,910)
稅項	(107,701)	(65,103)
年內溢利	86,957	24,165
年內全面收入總額	86,957	24,165

財務報表附註

17. 於合營企業的投資(續)

(c) 武漢福瑞德成房地產開發有限公司(「武漢福瑞德成」)

儘管本集團持有武漢福瑞德成50.70%的股權，但本集團將其於該實體的投資入賬列為合營企業。根據組織章程細則及本集團與武漢福瑞德成其他股權持有人的合約(「合約B」)，本集團對武漢福瑞德成並無控制權。

根據合約B所列的利潤分成安排，本集團對武漢福瑞德成的部分特定資產擁有控制權，有權自該等特定資產中獲得收益。該等特定資產為合約B規定的特定負債的唯一支付來源。然而，合約B內上述特定資產、負債及股權沒有從法律上與全部被投資方隔離。特定資產可能會用於抵銷被投資方的餘下負債。因此，董事認為，相關安排不符合國際財務報告準則第10號所列的「被視為單獨實體」概念。

下表列示根據合約B內的利潤分成條款，本集團應佔武漢福瑞德成財務資料的概要：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及現金等價物	59,481	111,619
其他流動資產	9,329,912	6,526,264
流動資產	9,389,393	6,637,883
非流動資產	67,305	335
其他流動負債	(5,023,662)	(3,455,444)
流動負債	(5,023,662)	(3,455,444)
非流動負債	(401,754)	(10,000)
投資的賬面值	4,031,282	3,172,774
收益	—	163
開支	(43,726)	(25,406)
稅項	67,058	—
年內溢利／(虧損)	23,332	(25,243)
年內全面收入／(虧損)總額	23,332	(25,243)

(d) 鄂州市嘉裕房地產發展有限公司(「鄂州嘉裕」)

鄂州嘉裕於截至二零一八年十二月三十一日止年度被視為本集團的重要聯營公司，其與中國內地其他聯營夥伴共同開發物業開發項目，以權益法入賬。

根據組織章程細則及本集團與鄂州嘉裕其他股東的合約(「合約C」)，本集團對鄂州嘉裕的部分特定資產擁有控制權，有權自該等特定資產中獲得收益。該等特定資產為合約C規定的特定負債的唯一支付來源。然而，合約C內上述特定資產、負債及股權沒有從法律上與全部被投資方隔離。特定資產可能會用於抵銷被投資方的餘下負債。因此，董事認為，相關安排不符合國際財務報告準則第10號所列的「被視為單獨實體」概念。

財務報表附註

17. 於合營企業的投資(續)

(d) 鄂州市嘉裕房地產發展有限公司(「鄂州嘉裕」)(續)

下表列示有關鄂州嘉裕的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與綜合財務報表附註內的賬面值進行對賬：

	二零一八年 人民幣千元
現金及現金等價物	20,905
其他流動資產	358,973
流動資產	379,878
流動負債	(20,028)
投資的賬面值	359,850
收益	—
開支	(150)
稅項	—
年內虧損	(150)
年內全面虧損總額	(150)

(e) 下表列示本集團並非個別屬重大的合營企業的合併財務資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔合營企業年內虧損及全面收入總額	(48,032)	(8,238)
就未變現關聯方交易損益作出調整	(16,285)	—
本集團於合營企業投資的總賬面值	1,659,931	106,987

本公司董事認為，由於合營企業的投資被認為可完全收回，故於二零一九年十二月三十一日無需計提減值撥備(二零一八年：零)。合營企業於財務報表內使用權益法入賬。

財務報表附註

18. 於聯營公司的投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔資產淨值	7,231,927	708,072

本集團與聯營公司的應收及應付款項結餘披露於財務報表附註43。

(a) 本集團聯營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 的面值 千元	本集團 應佔所有權 權益的法定 百分比	主要活動
清遠天河房地產有限公司	中國清遠 二零零五年	人民幣 12,032元	31.50%	物業開發
南昌市威汀置業有限公司(附註)	中國南昌 二零一三年	人民幣 10,000元	50.00%	物業開發
江西秋念星實業有限公司	中國南昌 二零一九年	人民幣 1,400,000元	49.00%	物業開發
江西泉石木實業有限公司	中國南昌 二零一九年	人民幣 1,400,000元	49.00%	物業開發
溫州錦安置業有限公司	中國溫州 二零一九年	人民幣 2,000,000元	49.00%	物業開發
上海弘禦企業管理有限公司	中國上海 二零一九年	人民幣 2,000,000元	49.00%	租賃及 商業服務
陝西佳兆業絲路總部投資有限公司	中國西安 二零一八年	人民幣 100,000元	49.00%	租賃及 商業服務
上海凱闕企業管理有限公司	中國上海 二零一九年	人民幣 2,000,000元	49.00%	租賃及 商業服務
南昌市地美房地產開發有限公司	中國南昌 二零一九年	人民幣 900,000元	40.00%	物業開發
上海聯友置業有限公司	中國上海 二零一八年	人民幣 800,000元	49.00%	物業開發

附註：根據組織章程細則，本集團僅對該等實體擁有重大影響力，因該等實體各自之其他股東擁有足夠投票權以控制及經營該等實體。因此，該等實體因由本集團擁有50%股權而被本集團入賬列為聯營公司。

財務報表附註

18. 於聯營公司的投資(續)

(b) 南昌市威汀置業有限公司(「南昌威汀」)

南昌威汀於截至二零一九年十二月三十一日止年度被視為本集團的重要聯營公司，其與中國內地其他聯營夥伴共同開發一個物業開發項目，以權益法入賬。

下表列示有關南昌威汀的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及現金等價物	3,420	4,878
其他流動資產	530,516	947,586
流動資產	533,936	952,464
非流動資產	557,711	49,909
其他流動負債	(232,257)	(396,582)
流動負債	(232,257)	(396,582)
非流動負債	(353,770)	(242,480)
資產淨值	505,620	363,311
與本集團於聯營公司的權益對賬：		
本集團所佔擁有權比例	50%	50%
本集團分佔聯營公司資產淨值	252,810	181,656
投資的賬面值	252,810	181,656
收益	24,676	483,556
開支	(35,201)	(402,141)
投資物業公平值收益	200,279	—
稅項	(47,444)	(9,618)
年內溢利	142,310	71,797
年內全面收入總額	142,310	71,797

(c) 南昌力洲置業有限公司(「南昌力洲」)及清遠天河房地產有限公司(「清遠天河」)

南昌力洲及清遠天河於截至二零一八年十二月三十一日止年度被視為本集團的重要聯營公司，其與中國內地其他聯營夥伴共同開發物業開發項目，以權益法入賬。

財務報表附註

18. 於聯營公司的投資(續)

(c) 南昌力洲置業有限公司(「南昌力洲」)及清遠天河房地產有限公司(「清遠天河」)(續)

下表列示有關南昌力洲及清遠天河的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	南昌力洲 二零一八年 人民幣千元	清遠天河 二零一八年 人民幣千元
現金及現金等價物	1,839	23,565
其他流動資產	606,109	753,360
流動資產	607,948	776,925
非流動資產	14,388	68
流動資產	(356,463)	—
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項	—	(230,000)
資產淨值	265,873	546,993
與本集團於聯營公司的權益對賬：		
本集團所佔擁有權比例	20%	45%
本集團分佔聯營公司資產淨值	53,175	246,147
投資的賬面值	53,175	246,147
收益	559,752	—
開支	(346,878)	(1,850)
稅項	(82,822)	—
年內溢利／(虧損)	130,052	(1,850)
年內全面收入總額	130,052	(1,850)

(d) 下表列示本集團並非個別屬重大的聯營公司的合併財務資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔聯營公司損益及全面收入總額	(31,662)	(12,222)
就未變現關聯方交易損益作出調整	(717)	—
本集團於聯營公司投資的總賬面值	6,979,117	227,094

本公司董事認為，因於聯營公司的投資被認為可完全收回，故於二零一九年十二月三十一日無需計提減值撥備(二零一八年：無)。聯營公司於該等財務報表內以權益法入賬。

財務報表附註

19. 長期債務投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
債務投資	—	879,884
減：減值	—	(880)
	—	879,004
減：分類為流動資產的部分	—	(314,942)
非流動部分	—	564,062

長期債務投資按攤銷成本減減值撥備列賬。

長期債務投資的撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	880	741
已確認減值虧損	—	139
已撥回減值虧損	(880)	—
	—	880

長期債務投資的內部信用評級被視為表現等級。

本集團已評估長期債務投資之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。長期債務投資的預期虧損率預估為0.1%。本集團已評估預期虧損率及賬面總值，並按12個月預期信貸虧損計量減值，以及評估二零一八年十二月三十一日的預期信貸虧損為人民幣880,000元。

財務報表附註

20. 遞延稅項

於年內遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	按公平值計入 損益的金融 資產產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融 負債產生的 公平值調整 人民幣千元	可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	抵銷 未來應課稅 溢利的開支 人民幣千元	合約負債的 未變現收益 人民幣千元	應計 土地增值稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	-	-	2	90,681	82,418	6,085	1,187,068
年內(扣除自)/計入損益的遞延稅項 (附註10)	-	-	(2)	2,559	(20,333)	688,944	763,952
於二零一八年十二月三十一日的 遞延稅項資產總額	-	-	-	93,240	62,085	1,633,059	1,951,020
採納國際財務報告準則第16號的影響	14,864	-	-	-	-	-	14,864
於二零一九年一月一日(經重列)	14,864	-	-	93,240	62,085	1,633,059	1,965,884
出售附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	(89,290)	(89,290)
年內(扣除自)/計入損益的遞延稅項 (附註10)	(2,841)	2,817	-	155,707	224,537	(415,861)	474,228
於二零一九年十二月三十一日	12,023	2,817	-	248,947	286,622	1,127,908	2,350,822

遞延稅項負債

	按公平值計入 損益的金融 資產產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融 負債產生的 公平值調整 人民幣千元	投資 物業產生的 公平值調整 人民幣千元	業務 合併產生的 公平值調整 人民幣千元	按期間 確認收益 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	-	41,702	182,792	48,794	-	273,288
年內計入/(扣除自)損益的遞延稅項(附註10)	4,715	58	27,540	(10,551)	124,019	-	145,781
於二零一八年十二月三十一日的 遞延稅項負債總額	4,715	58	69,242	172,241	172,813	-	419,069
採納國際財務報告準則第16號的影響	-	-	-	-	-	14,864	14,864
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日(經重列)	4,715	58	69,242	172,241	172,813	14,864	433,933
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	124,788	-	-	124,788
出售附屬公司(附註40)	-	-	-	-	(9,085)	-	(9,085)
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	(3,387)	30	41,197	(169,428)	(115,890)	(3,523)	(251,001)
於二零一九年十二月三十一日	1,328	88	110,439	127,601	47,838	11,341	298,635

財務報表附註

20. 遞延稅項(續)

就呈列而言，若干金額達人民幣188,081元(二零一八年：人民幣298,762元)的遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的遞延稅項結餘分析：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	2,162,741	1,652,258
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(110,554)	(120,307)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區訂有稅收協定，可採用較低預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，本集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於二零一九年十二月三十一日，並無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。本公司董事認為本集團的資金將就拓展本集團的經營而於中國內地保留，故該等附屬公司於可預見未來不可能分派有關盈利。與並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額合共約人民幣4,808,767,000元(二零一八年：人民幣4,583,818,000元)。

並未就下列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	247,652	173,057

未確認稅項虧損於下列年份到期：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
二零二二年	110,992	147,128
二零二三年	458,096	545,100
二零二四年	421,520	—
稅項虧損	990,608	692,228

財務報表附註

21. 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
已上市股權投資，按公平值計	281,795	64,867

上文於二零一九年十二月三十一日的股權投資被分類為按公平值計入損益的金融資產，因為彼等乃持作買賣。

於二零一九年十二月三十一日，本集團總賬面值為約人民幣105,678,000元(二零一八年：零)的按公平值計入損益的金融資產已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

22. 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	43,560,301	28,340,270
添置	24,506,355	22,769,382
轉撥至持作出售已竣工物業(附註23)	(17,382,283)	(6,582,373)
收購附屬公司(附註39)	1,860,827	—
出售附屬公司(附註40)	(2,773,657)	—
轉撥至已售存貨成本(附註6)	(863,237)	(966,978)
於十二月三十一日的賬面值	48,908,306	43,560,301

本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於二零一九年十二月三十一日，本集團總賬面值約人民幣25,636,686,000元(二零一八年：人民幣17,316,129,000元)的開發中物業已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團面值為零(二零一八年：人民幣2,580,844,000元)的開發中物業已質押，為關聯方獲授的銀行及其他借款作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，本集團面值為零(二零一八年：人民幣1,627,905,000元)的開發中物業已質押，為一名第三方獲授的銀行及其他借款作抵押(附註41)。

開發中物業的價值於各報告期末評估。倘賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

財務報表附註

23. 持作出售已竣工物業

	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	4,094,399	1,811,813
出售附屬公司(附註40)	(395,952)	—
轉撥自開發中物業(附註22)	17,382,283	6,582,373
轉撥至投資物業(附註14)	(118,930)	—
轉撥至銷售成本(附註6)	(18,079,817)	(4,299,787)
於十二月三十一日的賬面值	2,881,983	4,094,399

於二零一九年十二月三十一日，本集團總賬面值約人民幣678,006,000元(二零一八年：人民幣1,538,211,000元)的持作出售已竣工物業已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

持作出售已竣工物業的價值於各報告期末評估。倘賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

24. 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	20,893	—
減值	(21)	—
	20,872	—

貿易應收款項主要指應收第三方諮詢費及應收租戶租金。本集團尋求對其未收回應收款項維持嚴格控制。管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項涉及大量分散客戶的事實，並無重大信貸風險集中狀況。

貿易應收款項無抵押且不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於報告期末基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年以內	20,872	—
一年以上	—	—
	20,872	—

既無逾期亦未減值的應收款項涉及大量無近期違約記錄的多元化客戶。

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡化方法為預期信貸虧損計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵及逾期日數分類。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。本集團已評估預期虧損率及總賬面值，按12個月預期信貸虧損計量減值，並評估於二零一九年十二月三十一日的預期信貸虧損為人民幣21,000元(二零一八年：無)。

財務報表附註

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
出售附屬公司應收款項	183,000	—
購置土地使用權的預付款項	762,933	1,713,863
預付稅項及其他可收回稅項	1,657,492	1,277,833
建設成本預付款項	135,712	128,758
土地拍賣按金	50,602	285,125
其他按金(附註)	706,001	896,467
應收附屬公司非控股股東款項	29,769	18,977
應收利息	—	99,894
預付佣金	252,667	—
其他應收款項	278,212	138,980
	4,056,388	4,559,897
減值	(1,321)	(1,073)
	4,055,067	4,558,824

應收款項減值撥備的變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	1,073	519
已確認減值虧損(附註6)	248	554
於年末	1,321	1,073

附註：其他按金包括牆體材料按金、農民工按金及根據建築協議向總承建商作出的按金等。

預付款項、其他應收款項及其他資產為無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收附屬公司非控股股東款項、應收第三方款項及其他按金的內部信用評級被視為表現等級。本集團已評估該等應收款項之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。該等應收款項的預期虧損率預估為0.1%。本集團已評估預期虧損率及總賬面值，按12個月預期信貸虧損計量減值，並評估二零一九年十二月三十一日的預期信貸虧損為人民幣1,321,000元(二零一八年：人民幣1,073,000元)。

26. 其他非流動資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
股權投資預付款項	849,800	1,201,085
外部代理的遞延佣金	184,322	455,463
	1,034,122	1,656,548

財務報表附註

27. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	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	16,598,569	10,065,566
減：受限制現金	5,749,309	2,623,147
已抵押存款	290,522	358,899
現金及現金等價物	10,558,738	7,083,520

根據有關中國法規，本集團的若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於二零一九年十二月三十一日，有關受限制現金為人民幣3,806,383,000元(二零一八年：人民幣2,623,126,000元)。於二零一九年十二月三十一日，受限制現金包括金額為人民幣1,718,390,000元(二零一八年：零)的定期存款，乃於本集團獲得時於三個月後到期及按定期存款利率賺取利息。於二零一九年十二月三十一日，受限制現金包括金額為人民幣224,353,000元(二零一八年：人民幣14,000元)的建築貸款按揭。於二零一九年十二月三十一日，金額為人民幣183,000元(二零一八年：人民幣7,000元)的受限制現金因訴訟而被人民法院凍結(附註31)。

於二零一九年十二月三十一日，人民幣261,574,000元(二零一八年：人民幣327,284,000元)的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品，或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。於二零一九年十二月三十一日，人民幣28,948,000元(二零一八年：人民幣31,615,000元)的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品(附註31)。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及現金等價物：		
以人民幣計值	9,772,241	7,042,201
以美元計值	30,470	—
以港元計值	756,027	41,319
	10,558,738	7,083,520

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

於二零一九年十二月三十一日，受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物的內部信用評級被視為表現等級。本集團已評估受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並按12個月的預期信貸虧損計量減值，且已評估預期信貸虧損並不重大。

財務報表附註

28. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年以內	5,434,386	3,095,914
一年以上	22,810	46,348
	5,457,196	3,142,262

貿易應付款項及應付票據為無抵押及通常按照施工進度結算。

29. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產收購尚未支付的代價	2,198,913	3,051,198
應付利息	149,557	328,965
銷售物業相關的按金	88,565	155,116
其他稅項及附加	475,733	99,137
維修基金	120,920	75,244
應付工資及福利	69,940	48,468
與施工有關的保留金	51,825	39,632
應付佣金	19,934	23,815
應付附屬公司非控股股東款項	204,249	4,598
其他	90,950	72,405
	3,470,586	3,898,578

其他應付款項及附屬公司非控股股東墊款為無抵押、免息及須按要求償還。於年末，其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

30. 合約負債

合約負債之詳情如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售物業	34,231,211	40,196,400

本集團根據物業銷售所載開票時間表向客戶收取付款。本集團通常於根據合約(主要來自物業開發)履約前提前收取付款。

財務報表附註

31. 計息銀行及其他借款

	二零一九年			二零一八年		
	實際利率 (%)	屆滿	人民幣千元	實際利率 (%)	屆滿	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	—	—	—	8.00	2019	50,000
其他貸款－有抵押	9.00-15.50	2020	2,357,686	8.00-16.00	2019	2,713,907
其他貸款－無抵押	8.00-12.00	2020	741,242	—	—	—
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	5.46-10.26	2020	3,550,410	6.30-10.00	2019	3,107,694
長期其他貸款的即期部分－有抵押	10.00-15.46	2020	3,559,585	9.50-15.10	2019	3,353,363
			10,208,923			9,224,964
非即期						
銀行貸款－有抵押	5.23-10.26	2021-22	7,823,160	5.23-9.50	2020-21	5,914,494
其他貸款－有抵押	5.70-15.50	2021-22	6,698,115	9.20-15.46	2020	6,371,246
			14,521,275			12,285,740
			24,730,198			21,510,704

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分析為：		
須於下列期間償還的銀行貸款		
一年內	3,550,410	3,157,694
第二年	4,513,400	4,516,794
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,309,760	1,397,700
	11,373,570	9,072,188
須於下列期間償還的其他借款		
一年內	6,658,513	6,067,270
第二年	6,483,115	6,371,246
第三至第五年(包括首尾兩年)	215,000	—
	13,356,628	12,438,516
	24,730,198	21,510,704

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款以人民幣計值。

財務報表附註

31. 計息銀行及其他借款(續)

本集團若干銀行及其他借款以下列資產作抵押，該等資產於報告期末的賬面值如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產(附註21)	105,678	—
投資物業(附註14)	750,800	416,067
開發中物業(附註22)	25,636,686	17,316,129
物業、廠房及設備(附註13)	—	68,172
持作出售的已竣工物業(附註23)	678,006	1,538,211
已抵押存款(附註27)	28,948	31,615

本公司管理層經評估認為，計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，很大程度上是由於該等借款乃由本集團與獨立第三方金融機構按現行市場利率進行。

於二零一九年十二月三十一日，第三方江西山葉實業有限公司為本集團最高達人民幣480,000,000元(二零一八年：零)的若干銀行及其他借款質押其於襄陽新城悅隆房地產開發有限公司的100%股份。上述銀行及其他借款亦以襄陽新城悅隆房地產開發有限公司的開發中物業作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，第三方南京紅太陽房地產開發有限公司為本集團最高達人民幣225,000,000元(二零一八年：零)的若干銀行貸款提供擔保。

於二零一九年十二月三十一日，第三方平潭鼎新房地產發展有限公司為本集團最高達人民幣28,000,000元(二零一八年：零)的若干銀行貸款提供擔保。

於二零一八年十二月三十一日，新力科技集團有限公司為本集團最高達人民幣1,529,407,000元(二零一九年：零)的若干銀行及其他借款質押人民幣1,620,000,000元作為保證金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團控股股東張園林先生為最高達人民幣1,764,700,000元(二零一九年：零)的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零一八年十二月三十一日，控股股東及吳承萍女士為最高達人民幣3,763,516,000元(二零一九年：零)的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零一八年十二月三十一日，控股股東、吳承萍女士、沈令華先生及Ouyang Hongli女士為最高達人民幣2,690,880,000元(二零一九年：零)的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零一八年十二月三十一日，控股股東、吳承萍女士及新力科技集團有限公司為最高達人民幣3,626,493,000元(二零一九年：零)的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零一八年十二月三十一日，控股股東、吳承萍女士、沈令華先生、Ouyang Hongli女士及新力科技集團有限公司為最高達人民幣700,000,000元(二零一九年：零)的若干銀行及其他借款提供擔保。

財務報表附註

31. 計息銀行及其他借款(續)

於二零一八年十二月三十一日，新力科技集團有限公司為最高達人民幣1,779,407,000元(二零一九年：零)的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零一八年十二月三十一日，控股股東、吳承萍女士及武漢正和置業有限公司為本集團最高達人民幣27,800,000元(二零一九年：零)的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零一八年十二月三十一日，控股股東、吳承萍女士及武漢福瑞德成房地產開發有限公司為本集團最高達人民幣1,736,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保；於二零一九年十二月三十一日，武漢福瑞德成房地產開發有限公司為本集團最高達人民幣1,041,600,000元的若干銀行及其他借款提供擔保，因由控股股東及吳承萍女士提供的擔保已於二零一九年十一月解除。

32. 優先票據

優先票據名稱	於二零一九年 一月一日的 期初結餘 人民幣千元	二零一九年 發行 人民幣千元	利息開支 人民幣千元	付款 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 的期末結餘 人民幣千元
二零二零年到期優先票據 (「二零二零年票據」)	-	1,161,300	39,600	(388,755)	812,145
分析為：					812,145
非流動部分					-
流動部分					812,145

於二零一九年八月二十六日，本公司發行了二零二零年到期的本金額為87,000,000美元的優先票據。該等優先票據按年利率12.50%計息，按季度支付。優先票據的還款日期為二零二零年二月二十六日。本公司可在到期日之前任何時間以預定的贖回價格贖回優先票據。

於二零一九年十月九日，本公司發行了二零二零年到期的本金額為82,940,000美元的優先票據。該等優先票據按年利率12.5%計息，按季度支付。優先票據的原還款日期為二零二零年二月二十六日。本公司可在到期日之前任何時間以預定的贖回價格贖回優先票據。

於二零一九年十一月二十日，本公司贖回金額為50,982,000美元的部分二零二零年票據。

財務報表附註

33. 公司債券

債券名稱	期初結餘 人民幣千元	發行 人民幣千元	利息開支 人民幣千元	付款 人民幣千元	期末結餘 人民幣千元
二零一九年：					
新力債券I	317,075	—	25,018	(24,727)	317,366
新力債券II	274,995	—	21,136	(20,700)	275,431
新力債券III	—	415,674	22,153	—	437,827
	592,070	415,674	68,307	(45,427)	1,030,624
二零一八年：					
新力債券I	—	312,005	5,070	—	317,075
新力債券II	—	274,416	579	—	274,995
	—	586,421	5,649	—	592,070

於各年度末，本集團公司債券的償還期限如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
須於一年內償還	624,072	—
須於二至五年內償還	406,552	592,070
	1,030,624	592,070

於二零一八年十月十八日，新力地產集團有限公司發行本金額為人民幣313,000,000元的三年期公司債券(「新力債券I」)，該債券於上海證券交易所非公開發行。新力債券I以人民幣計值，並按年利率7.9%計息，須自二零一八年十月十九日起，每年於十月十九日或最接近該日的營業日按年支付。新力地產有權於第二年末調整利率。經調整後，債券持有人可按照期權(「認沽期權」)向新力地產回售新力債券I。

於二零一八年十二月二十一日，新力地產發行本金額為人民幣276,000,000元的三年期公司債券(「新力債券II」)，該債券於上海證券交易所非公開發行。新力債券II以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自二零一八年十二月二十四日起，每年於十二月二十四日或最接近該日的營業日按年支付。新力地產有權於第二年末調整利率。經調整後，債券持有人可按照期權(「認沽期權」)向新力地產回售新力債券II。

財務報表附註

33. 公司債券(續)

於二零一九年四月十九日，新力地產發行本金額為人民幣417,000,000元的三年期公司債券(「新力債券III」)，該債券於上海證券交易所非公開上市。新力債券III以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自二零二零年四月二十二日起，每年於四月二十二日或最接近該日的營業日按年支付。新力地產有權於第二年末調整利率。經調整後，債券持有人可按照期權(「認沽期權」)向新力地產回售新力債券III。

34. 按公平值計入損益的金融負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
或然代價	498	619

於二零一六年三月二十二日，本集團自原股東收購江西駿宇實業有限公司100%權益。根據合約條款，本集團與原股東協定，倘項目利潤率高於10%，本集團應向原股東分派超出部分的30%，即業務合併的或然代價。轉撥予原股東的或然代價於收購日期按公平值確認並按公平值計量，而公平值變動則於損益確認。

財務報表附註

35. 股本

股份

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
已發行及繳足：		
3,570,187,000股(二零一八年：100股)每股0.01港元 (二零一八年：每股0.01港元)的普通股	35,701,870	1

本公司股本變動的概要如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於二零一八年一月一日	—	—
發行普通股	100	—
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	100	
發行普通股	529,412,900	4,740
於資本化時發行普通股	2,999,999,000	26,851
於超額配股權行使時發行普通股	40,775,000	367
於二零一九年十二月三十一日	3,570,187,000	31,958

本公司於二零一八年九月十八日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於二零一八年九月十八日，本公司分別向新鴻有限公司及新恒有限公司分配95股及5股每股0.01港元的普通股以換取現金。

於二零一九年五月十三日，新鴻有限公司將其95股普通股轉讓予新力控股集團有限公司。

於二零一九年五月十七日，本公司分別向新力控股集團有限公司及新恒有限公司進一步配發及發行845股及45股0.01港元的股份。同日，菁永創投有限公司將森源發展有限公司的全部股份轉讓予本公司，以換取本公司向菁永創投有限公司配發及發行10股股份。

於二零一九年十月十五日，本公司的法定股本由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份增加至200,000,000港元分為20,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於二零一九年十一月十五日，於香港聯交所上市後，本公司按每股3.98港元發行529,412,000股每股面值0.01港元的新普通股，總現金代價為2,107,060,000港元(相等於約人民幣1,893,299,000元)。相關股本金額約為人民幣4,740,000元，且發行產生的股份溢價約為人民幣1,823,312,000元(經扣除股份發行成本)。已付及應付股份發行成本主要包括股份包銷佣金、律師費、申報會計師費用及其他相關成本，其為發行新股份直接應佔新增成本。該等成本人民幣65,247,000元自發行所產生的股份溢價中扣除。

財務報表附註

35. 股本(續)**股份(續)**

於二零一九年十一月十五日，2,999,999,000股股份乃按每股面值0.01港元撥充資本發行，相關股本金額約為人民幣26,851,000元。

於二零一九年十二月十一日，於香港聯交所上市後，超額配股權獲部分行使且本公司按每股3.98港元配發及發行40,775,000股額外股份，總現金代價為162,285,000港元(相等於約人民幣145,735,000元)。相關股本金額約為人民幣367,000元，且發行產生的股份溢價約為人民幣144,632,000元(經扣除股份發行成本)。已付及應付股份發行成本主要包括股份包銷佣金及其他相關成本，其為發行新股份直接應佔新增成本。該等成本人民幣736,000元自發行所產生的股份溢價中扣除。

36. 儲備

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的儲備金額及其變動於綜合權益變動表呈列。

(a) 股份溢價

股份溢價指已發行股份面值與所收代價之間的差額。

(b) 合併儲備

本集團的合併儲備指重組完成前本集團現時旗下公司的當時控股公司已發行股本及本集團現時旗下若干附屬公司權益持有人的出資。

(c) 資本儲備

資本儲備指非控股權益獲調整的金額與收購附屬公司的非控股權益所付代價的公平值之間的任何差額。資本儲備的變動詳情載於綜合權益變動表。

(d) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須按稅後溢利淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。受相關中國法規及本集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，惟轉換後儲備餘額不得少於本集團註冊資本的25%。儲備不得用於其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(e) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括換算集團實體財務報表而產生的所有匯兌差額。該儲備乃按附註2.4所載列的會計政策處理。

財務報表附註

37. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度就辦公室樓宇、汽車及其他設備之租賃安排的用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣45,381,000元及人民幣45,381,000元。

(b) 融資活動產生的負債變動

	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	優先票據及 公司債券 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	融資活動 產生的負債總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日	16,675,647	-	2,294,506	-	18,970,153
融資現金流量變動	4,764,731	592,070	(894,319)	-	4,462,482
外匯變動	70,326	-	-	-	70,326
於二零一八年十二月三十一日	21,510,704	592,070	1,400,187	-	23,502,961
採納國際財務報告準則第16號的影響 (附註2及15)	-	-	-	41,585	41,585
於二零一九年一月一日(經重列)	21,510,704	592,070	1,400,187	41,585	23,544,546
融資現金流量變動	3,219,494	1,182,392	4,557,177	(31,803)	8,927,260
新租賃	-	-	-	45,381	45,381
利息開支	-	68,307	-	4,949	73,256
於二零一九年十二月三十一日	24,730,198	1,842,769	5,957,364	60,112	32,590,443

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表之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	12,241
融資活動內	31,803
	44,044

財務報表附註

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	非控股權益 所持股權百分比 %	分配予非控股 權益的年內 溢利／(虧損) 人民幣千元	非控股權益的 累計結餘 人民幣千元
二零一九年十二月三十一日			
南昌天巨*	40.00	63,523	96,844
二零一八年十二月三十一日			
江西恒望置業有限公司	49.00	94,287	170,802

* 本集團進一步收購於南昌天巨的額外15%股權，自二零一九年四月完成收購後，於南昌天巨擁有60%股權。

下表列示上述附屬公司的財務資料概述。所披露款項未扣除任何公司間抵銷：

財務報表附註

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

二零一九年十二月三十一日

	南昌天巨 人民幣千元
收益	546,273
開支總額	(375,609)
所得稅開支	(47,028)
年內溢利及全面收入總額	123,636
以下各方應佔：	
母公司擁有人	116,421
非控股權益	7,215
	123,636
流動資產	701,536
非流動資產	590
流動負債	(460,016)
非流動負債	—
	242,110
以下各方應佔：	
母公司擁有人	242,110
非控股權益	—
	242,110
經營活動所用現金流量淨額	(107,200)
投資活動所用現金流量淨額	—
融資活動所得現金流量淨額	101,588
現金及現金等價物減少淨額	(5,612)

財務報表附註

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

二零一八年十二月三十一日

	江西恒望置業 人民幣千元
收益	761,726
開支總額	(427,866)
所得稅開支	(141,438)
年內溢利及全面收入總額	192,422
以下各方應佔：	
母公司擁有人	192,422
非控股權益	—
	192,422
流動資產	1,110,308
非流動資產	41,929
流動負債	(803,661)
非流動負債	—
	348,576
以下各方應佔：	
母公司擁有人	348,576
非控股權益	—
	348,576
經營活動所用現金流量淨額	(104,916)
投資活動所用現金流量淨額	(366)
融資活動所得現金流量淨額	105,883
現金及現金等價物增加淨額	601

財務報表附註

39. 業務合併

(a) 收購中山渡頭

於二零一九年一月三十一日，本集團自Zhongshan Guilin Properties Co., Ltd收購非上市公司中山渡頭100%的股權，該公司註冊資本為人民幣160,213,800元。中山渡頭主要從事房地產開發及經營。該收購為本集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。該收購於收購日期以現金人民幣524,450,000元支付。

自收購以來，截至二零一九年十二月三十一日止年度，中山渡頭向本集團貢獻零收益及綜合損益及其他全面收入表內人民幣28,986,000元的虧損。倘合併於二零一九年一月一日發生，本集團收益及溢利分別為人民幣26,984,943,000元及人民幣1,966,346,000元。

中山渡頭於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認 的公平值 人民幣千元
開發中物業	718,056
物業、廠房及設備	880
現金及現金等價物	6,182
預付款項及其他應收款項	180,204
可收回稅項	8,643
其他應付款項及應計費用	(263,133)
遞延稅項負債(附註20)	(123,652)
按公平值計量的可識別資產淨值總額	527,180
於損益的其他收入及收益中確認的議價購買收益	(2,730)
以現金支付	524,450

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(524,450)
收購的現金及現金等價物	6,182
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(518,268)

財務報表附註

39. 業務合併(續)

(b) 收購合肥新城悅弘

於二零一九年八月三十一日，本集團自合肥新城億榮房地產有限公司及上海新城萬聖企業管理有限公司收購非上市公司合肥新城悅弘100%的股權，該公司註冊資本為人民幣130,000,000元。合肥新城悅弘主要從事房地產開發及經營。該收購為本集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。該收購於收購日期以現金人民幣130,000,000元支付。

自收購以來，截至二零一九年十二月三十一日止年度，合肥新城悅弘向本集團貢獻零的收益及綜合損益及其他全面收入表內人民幣11,684,000元的虧損。倘合併於二零一九年一月一日發生，本集團收益及溢利分別為人民幣26,984,943,000元及人民幣2,013,123,000元。

合肥新城悅弘於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認 的公平值 人民幣千元
開發中物業	1,142,771
現金及現金等價物	58
預付款項及其他應收款項	43
可收回稅項	272
貿易應付款項	(1,373)
其他應付款項及應計費用	(1,008,378)
遞延稅項負債(附註20)	(1,136)
按公平值計量的可識別資產淨值總額	132,257
於損益的其他收入及收益中確認的議價購買收益	(2,257)
以現金支付	130,000

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(130,000)
收購的現金及現金等價物	58
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(129,942)

財務報表附註

40. 出售附屬公司

(a) 廣州新力騰達房地產開發有限公司(「廣州騰達」)

根據日期為二零一九年十二月三十日的股份轉讓協議，本集團將其於廣州新力騰達房地產開發有限公司的40%股權出售予贛州丞梓實業有限公司，代價為人民幣4,000,000元。廣州騰達成為本集團的合營企業。有關代價乃參考於二零一九年十二月三十日出售股權的公平值釐定。

廣州騰達於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值：	
現金及現金等價物	98
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,099,964
其他應付款項及應計費用	(1,089,581)
非控股權益	(988)
	9,493
出售廣州騰達的收益	507
	10,000
於廣州騰達的40.00%股權	4,000
出售代價未償還並計入其他應收款項	4,000
就出售廣州騰達的現金及現金等價物的流出淨額	(98)

(b) 武漢新力力創置業有限公司(「武漢新力力創」)

根據日期為二零一九年十一月三十日的股份轉讓協議，本集團將其於武漢新力力創置業有限公司的100%股權出售予武漢瑞錦德實業有限公司，代價為人民幣154,000,000元。有關代價乃參考於二零一九年十一月三十日出售股權的公平值釐定。

武漢新力力創於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值：	
現金及現金等價物	64,841
預付款項、其他應收款項及其他資產	644,562
應收關聯公司款項	1,485,683
開發中物業	1,251,803
持作出售物業	395,952
物業、廠房及設備	117
遞延稅項資產	56,352
貿易應付款項	(10,261)
其他應付款項及應計費用	(9,329)
應付所得稅	(67,191)
合約負債	(1,465,703)
應付關聯公司款項	(2,050,201)
計息銀行及其他借款	(160,000)
遞延稅項負債	(6,857)
	129,768
出售武漢新力力創的收益	24,232
	154,000
出售代價未償還並計入其他應收款項	154,000
就出售武漢新力力創的現金及現金等價物的流出淨額	(64,841)

財務報表附註

40. 出售附屬公司(續)

(c) 贛州新力順泰置業有限公司(「贛州新力順泰」)

根據日期為二零一九年十一月三十日的股份轉讓協議，本集團將其於贛州新力順泰置業有限公司的100%股權出售予上海坤斯實業有限公司，代價為人民幣25,000,000元。有關代價乃參考於二零一九年十一月三十日出售股權的公平值釐定。

贛州新力順泰於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值：	
現金及現金等價物	43,127
預付款項、其他應收款項及其他資產	141,584
可收回稅項	36,422
應收關聯公司款項	720,683
開發中物業	743,297
物業、廠房及設備	187
無形資產	51
遞延稅項資產	16,246
貿易應付款項	(117,612)
其他應付款項及應計費用	(3,374)
合約負債	(825,411)
應付關聯公司款項	(638,160)
遞延稅項負債	(2,228)
非控股權益	(137,952)
	(23,140)
出售贛州新力順泰的收益	48,140
	25,000
出售代價未償還並計入其他應收款項	25,000
就出售贛州新力順泰的現金及現金等價物的流出淨額	(43,127)

(d) 惠州力新美學房地產開發有限公司(「惠州力新美學」)

根據日期為二零一九年十一月三十日的股份轉讓協議，本集團將其於惠州力新美學房地產開發有限公司的100%股權出售予江西秋念星實業有限公司，代價為人民幣4,330,000元。有關代價乃參考於二零一九年十一月三十日出售股權的公平值釐定。

財務報表附註

40. 出售附屬公司(續)

(d) 惠州力新美學房地產開發有限公司(「惠州力新美學」)(續)

惠州力新美學於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值：	
現金及現金等價物	240,406
預付款項、其他應收款項及其他資產	87,118
可收回稅項	9,602
應收關聯公司款項	787,047
開發中物業	778,557
物業、廠房及設備	209
遞延稅項資產	16,692
貿易應付款項及應付票據	(77,467)
其他應付款項及應計費用	(2,071)
應付所得稅	(7,827)
合約負債	(579,927)
應付關聯公司款項	(647,790)
計息銀行及其他借款	(599,500)
	5,049
出售惠州力新美學的虧損	(719)
	4,330
出售代價未償還並計入應收關聯公司款項	4,330
就出售惠州力新美學的現金及現金等價物的流出淨額	(240,406)

財務報表附註

41. 或然負債

於各報告期末，於財務報表未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
向銀行作出的有關授予本集團物業買方融資的擔保	(1)	27,964,704	27,465,861
向銀行及其他機構作出的有關授予關聯公司及 第三方融資的擔保	(2)	8,633,382	4,854,792

- (1) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的竣工物業買方授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買方拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買方所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等買方拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買方獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買方接管相關物業後的一至兩年內取得。

年內，本集團就向本集團持作出售的竣工物業買方授出的按揭融資提供的擔保並未產生任何重大損失。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (2) 本集團就關聯公司及第三方獲授財務融資向銀行及其他機構提供擔保。本公司董事認為，無須就擔保作出撥備，因為公平值並不重大。進一步詳情載於附註43。

除上文所披露者外，於年內及直至本年度末，本集團及本公司並無牽涉任何對本集團的財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序、申索或糾紛。

財務報表附註

42. 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：		
－開發中物業	16,202,939	14,421,385
－收購股權	2,069,468	2,324,914
－應付合營企業及聯營公司的出資	713,300	79,692
	18,985,707	16,825,991

(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辦公物業，經磋商租期為一至六年，可於租期結束後選擇續期，屆時將重新磋商所有條款。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃下未來最低租賃付款總額的到期情況如下：

	二零一八年 人民幣千元
一年內	28,364
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	39,600
五年後	—
	67,964

財務報表附註

43. 關聯方交易

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(a)重大關聯方交易：		
關聯公司墊款：		
合營企業	5,298,948	3,035,701
聯營公司	2,389,631	402,848
受控股股東控制的公司	39,259,462	11,251,364
控股股東家族成員擁有的公司	409,764	955,887
控股股東對其有重大影響的公司	341,886	144,385
償還關聯公司墊款：		
合營企業	1,871,266	2,938,152
聯營公司	1,462,724	1,682,342
受控股股東控制的公司	39,101,683	11,251,364
控股股東家族成員擁有的公司	634,308	698,689
控股股東對其有重大影響的公司	317,317	144,385
向關聯公司墊款：		
合營企業	9,432,671	1,513,638
聯營公司	1,282,577	533,682
受控股股東控制的公司	12,393,134	8,084,491
控股股東家族成員擁有的公司	373,429	364,303
控股股東對其有重大影響的公司	15,946	195,339
向關聯公司墊款的還款：		
合營企業	6,678,087	558,242
聯營公司	659,477	354,514
受控股股東控制的公司	15,962,066	8,482,963
控股股東家族成員擁有的公司	373,429	566,464
控股股東對其有重大影響的公司	117,406	123,932

財務報表附註

43. 關聯方交易(續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<i>(a) 重大關聯方交易(續)</i>		
控股股東家族成員控制的公司提供的建設服務	1,141,210	1,063,711
向受控股股東控制的公司進行雜項採購	8,135	10,402
受控股股東控制的公司提供的物業管理服務	181,751	123,798
受控股股東控制的公司提供的管理顧問服務	53,123	151,960
向合營企業及聯營公司提供顧問服務	20,909	—
出售予控股股東家族成員	33,432	32,052
向控股股東為主席的慈善基金會捐款	—	3,024
附註：該等交易乃根據參與各方相互協定的條款及條件進行。		
<i>(b) 出售附屬公司</i>		
出售附屬公司之代價(附註40(d))	4,330	—
<i>(c) 與關聯方的其他交易</i>		
向關聯方提供之擔保：		
合營企業	3,662,942	735,992
聯營公司	741,740	829,300
受控股股東家族成員控制的公司	—	700,000
受控股股東控制的公司	—	1,304,500
控股股東對其有重大影響的公司	—	130,000
關聯方提供之擔保：		
合營企業	—	1,736,000
控股股東	—	14,309,389
控股股東之家族成員	—	12,544,689
受控股股東控制的公司	—	7,635,307

財務報表附註

43. 關聯方交易(續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(d)與關聯方的未清償結餘		
應收關聯公司款項：		
貿易關聯：		
受控股股東控制的公司	—	502
控股股東家族成員擁有的公司	—	27,412
應收關聯公司款項：		
非貿易關聯：		
合營企業	3,728,740	974,157
聯營公司	1,067,353	439,923
受控股股東控制的公司	—	3,568,932
控股股東對其有重大影響的公司	—	101,460
應付關聯公司款項：		
貿易關聯：		
控股股東家族成員擁有的公司	277,438	32,654
應付關聯公司款項：		
非貿易關聯：		
合營企業	4,208,565	780,882
聯營公司	1,289,013	362,107
受控股股東控制的公司	157,779	—
控股股東家族成員擁有的公司	—	224,544
控股股東對其有重大影響的公司	24,569	—

與上述關聯方的結餘均為無抵押、不計息及按要求償還。

(e)本集團主要管理人員薪酬		
短期僱員福利	11,172	9,095
退休金計劃供款及社會福利	764	755
向主要管理人員支付的薪酬總額	11,936	9,850

董事薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註

44. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類別金融工具的賬面值如下：

二零一九年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項(附註24)	20,872	—	20,872
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註25)	918,770	—	918,770
按公平值計入損益的金融資產(附註21)	—	281,795	281,795
應收關聯公司款項(附註43)	4,796,093	—	4,796,093
受限制現金(附註27)	5,749,309	—	5,749,309
已抵押存款(附註27)	290,522	—	290,522
現金及現金等價物(附註27)	10,558,738	—	10,558,738
	22,334,304	281,795	22,616,099

金融負債

	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註28)	5,457,196	—	5,457,196
應付關聯公司款項(附註43)	5,957,364	—	5,957,364
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註29)	2,836,348	—	2,836,348
按公平值計入損益的金融負債(附註34)	—	498	498
租賃負債(附註15)	60,112	—	60,112
計息銀行及其他借款(附註31)	24,730,198	—	24,730,198
優先債券(附註32)	812,145	—	812,145
公司債券(附註33)	1,030,624	—	1,030,624
	40,883,987	498	40,884,485

財務報表附註

44. 按類別劃分的金融工具(續)

於報告期末，各類別金融工具的賬面值如下(續)：

二零一八年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
長期債務投資(附註19)	879,884	—	879,884
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註25)	1,015,338	—	1,015,338
按公平值計入損益的金融資產(附註21)	—	64,867	64,867
應收關聯公司款項(附註43)	5,112,386	—	5,112,386
受限制現金(附註27)	2,623,147	—	2,623,147
已抵押存款(附註27)	358,899	—	358,899
現金及現金等價物(附註27)	7,083,520	—	7,083,520
	17,073,174	64,867	17,138,041

金融負債

	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註28)	3,142,262	—	3,142,262
應付關聯公司款項(附註43)	1,400,187	—	1,400,187
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註29)	3,595,857	—	3,595,857
按公平值計入損益的金融負債(附註34)	—	619	619
計息銀行及其他借款(附註31)	21,510,704	—	21,510,704
公司債券(附註33)	592,070	—	592,070
	30,241,080	619	30,241,699

財務報表附註

45. 金融工具的公平值及公平值層級

本集團金融工具(賬面值與公平值合理相若的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產	281,795	64,867	281,795	64,867
金融負債				
按公平值計入損益的金融負債	498	619	498	619
計息銀行及其他借款	24,730,198	21,510,704	24,748,986	21,519,275
公司債券	1,030,624	592,070	1,013,231	590,492
優先票據	812,145	–	876,738	–
	26,573,465	22,103,393	26,639,453	22,110,386

管理層已進行評估，現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、以及應收／應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，很大程度乃由於該等工具期限較短。

本集團的財務部門由財務經理領導，負責制定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監匯報。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。估值結果由審核委員會每年進行兩次討論，以作中期及年度財務申報。

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

計息銀行及其他借款以及優先票據的公平值使用現時可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量計算。於二零一九年十二月三十一日，經評估，本集團自身的計息銀行及其他借款以及優先票據的不履約風險並不重大。

公司債券的公平值乃根據市場報價釐定。

財務報表附註

45. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

以下為於二零一九年十二月三十一日對金融工具估值的重大不可觀察輸入數據及定量敏感度分析概要：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對輸入數據 的敏感度
按公平值計入損益的 金融負債	情景法	貼現率	15%	貼現率增加／ 減少5%會導致 公平值減少／增加 人民幣7,000元

公平值層級

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

	使用以下各項所作的公平值計量			
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日 按公平值計入損益的金融資產	281,795	-	-	281,795
於二零一八年十二月三十一日 按公平值計入損益的金融資產	64,867	-	-	64,867

按公平值計量的負債：

	使用以下各項所作的公平值計量			
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日 按公平值計入損益的金融負債	-	-	498	498
於二零一八年十二月三十一日 按公平值計入損益的金融負債	-	-	619	619

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，金融資產及金融負債均亦無轉撥至或轉撥自第三級(二零一八年：無)。

財務報表附註

45. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

予以披露公平值的負債：

	使用以下各項所作的公平值計量			
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
計息銀行及其他借款	-	24,748,986	-	24,748,986
公司債券	1,013,231	-	-	1,013,231
優先票據	-	876,738	-	876,738
	1,013,231	25,625,724	-	26,638,955
於二零一八年十二月三十一日				
計息銀行及其他借款	-	21,519,275	-	21,519,275
公司債券	590,492	-	-	590,492
	590,492	21,519,275	-	22,109,767

46. 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經營直接產生的現金及銀行結餘、受限制現金、貿易應收款項及貿易及其他應付款項。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券、按公平值計入損益的金融工具、關聯公司款項及其他應收款項。該等金融工具的主要目的乃為本集團的經營籌集資金。

來自本集團金融工具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。通常，本集團在風險管理方面引入保守的策略。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會審閱並同意管理各類風險的政策，有關政策概述於下。

財務報表附註

46. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與附註31所載本集團銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借款管理其利息成本。

於二零一九年十二月三十一日，倘在所有其他變量維持不變情況下銀行借款的利率上升／下降1%，則本集團於年內的除稅前溢利將減少／增加約人民幣42,216,000元(二零一八年：人民幣36,654,000元)。

(b) 外幣風險

本集團面臨交易貨幣風險。該等風險主要產生自經營單位以有關單位的功能貨幣以外的貨幣進行買賣。

此外，本集團面臨來自其金融資產及優先票據的貨幣風險。

下表闡述於報告期末，由於美元、港元及人民幣匯率的合理可能變動，在所有其他變量維持不變情況下，對本集團的除稅前溢利(因貨幣資產及負債的公平值變動)及本集團的權益(因遠期貨幣合約的公平值變動)的敏感度。

	美元／ 人民幣匯率 上升／(下跌) %	權益增加／ (減少) 人民幣千元
二零一九年十二月三十一日		
倘人民幣兌美元貶值	-5%	(39,982)
倘人民幣兌美元升值	+5%	39,982
倘人民幣兌港元貶值	-5%	(111,117)
倘人民幣兌港元升值	+5%	111,117
二零一八年十二月三十一日		
倘人民幣兌港元貶值	-5%	(104,601)
倘人民幣兌港元升值	+5%	104,601

財務報表附註

46. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團僅與獲認可且信譽良好的第三方進行交易。根據本集團的政策，所有有意按信貸期進行交易的客戶，均須通過信貸核實程序。此外，本集團持續監察應收結餘且本集團面臨的壞賬風險並不大。就不以相關經營單位的功能貨幣計值的交易而言，本集團在未獲信貸控制主管特別批准的情況下不提供信貸期。

最高風險及年末階段

下表載列基於本集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論)以及於十二月三十一日的年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的總賬面值。

於二零一九年十二月三十一日

	12個月的	整個存續期的預期信貸虧損			
	預期信貸虧損	第一階段	第二階段	第三階段	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	20,872	-	-	-	20,872
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	918,770	-	-	-	918,770
受限制現金	5,749,309	-	-	-	5,749,309
已抵押存款	290,522	-	-	-	290,522
現金及現金等價物	10,558,738	-	-	-	10,558,738
	17,538,211	-	-	-	17,538,211

於二零一八年十二月三十一日

	12個月的	整個存續期的預期信貸虧損			
	預期信貸虧損	第一階段	第二階段	第三階段	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期債務投資	879,884	-	-	-	879,884
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,015,338	-	-	-	1,015,338
受限制現金	2,623,147	-	-	-	2,623,147
已抵押存款	358,899	-	-	-	358,899
現金及現金等價物	7,083,520	-	-	-	7,083,520
	11,960,788	-	-	-	11,960,788

* 本集團就基於預期信貸虧損的資料應用簡化減值方法的貿易應收款項於財務報表附註24披露。並無高度集中的信貸風險。

** 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期亦無資料顯示自初步確認起金融資產的信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。

財務報表附註

46. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據及資產支持證券所得款項維持融資持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

本集團於報告期末按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	三個月 以內 人民幣千元	三至 十二個月 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一九年十二月三十一日：					
計息銀行及其他借款	–	1,957,871	10,320,124	17,161,674	29,439,669
公司債券	–	–	665,702	448,275	1,113,977
優先票據	–	–	848,823	–	848,823
租賃負債	–	8,443	22,906	37,896	69,245
按公平值計入損益的金融負債	–	–	–	498	498
貿易應付款項及應付票據	5,457,196	–	–	–	5,457,196
其他應付款項	3,470,586	–	–	–	3,470,586
應付關聯公司款項	5,957,364	–	–	–	5,957,364
	14,885,146	1,966,314	11,857,555	17,648,343	46,357,358
二零一八年十二月三十一日：					
計息銀行及其他借款	–	2,954,475	7,870,531	13,527,630	24,352,636
公司債券	–	–	45,427	679,854	725,281
按公平值計入損益的金融負債	–	–	–	619	619
貿易應付款項及應付票據	3,142,262	–	–	–	3,142,262
其他應付款項	3,898,578	–	–	–	3,898,578
應付關聯公司款項	1,400,187	–	–	–	1,400,187
	8,441,027	2,954,475	7,915,958	14,208,103	33,519,563

財務報表附註

46. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團管理其資本結構並根據經濟狀況的變化作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。

本集團採用淨資產負債比率(即年末債務總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100%)來監控資本。債務總額指計息銀行及其他借款、公司債券及優先票據總額。於報告期末的淨資產負債比率如下：

	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	24,730,198	21,510,704
公司債券	1,030,624	592,070
優先票據	812,145	—
減：現金及現金等價物	(10,558,738)	(7,083,520)
受限制現金	(5,749,309)	(2,623,147)
已抵押存款	(290,522)	(358,899)
債務淨額	9,974,398	12,037,208
權益總額	14,895,734	5,060,268
淨資產負債比率	67%	238%

47. 報告期後事項

於二零二零年二月十二日，本公司自中銀國際槓桿及結構融資有限公司獲得一筆140百萬美元的貸款融資，用於現有債務的再融資及一般營運資金用途。融資協議載有(其中包括)張園林先生、新力控股集團有限公司、新力集團有限公司及新鴻有限公司(均為本公司控股股東)的具體履約責任。

於二零二零年三月四日，本公司發行了二零二一年到期的本金額為280百萬美元的優先票據(「二零二一年優先票據」)，該等票據已於新加坡證券交易所有限公司上市，用於現有債務的再融資及一般營運資金用途。二零二一年優先票據的年利率為11.75%，將於二零二一年三月到期。

於二零二零年初，為應對新型冠狀病毒肺炎疫情，中國各地已經並將繼續實施一系列預防及控制措施。本集團將密切關注新型冠狀病毒肺炎疫情的發展及評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本套財務報表獲授權刊發日期，本集團並不知悉因新型冠狀病毒肺炎疫情而對財務報表造成的任何重大不利影響。

財務報表附註

48. 本公司的財務狀況表

於報告期末有關本集團財務狀況報表之資料如下：

	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		
物業、廠房及設備	4,832	—
附屬公司投資	34,116	—
使用權資產	11,348	—
非流動資產總值	50,296	—
流動資產		
現金及現金等價物	161,955	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	7,198	—
應收附屬公司款項	2,570,402	—
流動資產總值	2,739,555	—
流動負債		
其他應付款項及應計費用	16,962	—
應付附屬公司款項	103	—
優先票據	812,145	—
一年內之租賃負債	5,347	—
流動負債總額	834,557	—
流動資產淨值	1,904,998	—
總資產減流動負債	1,955,294	—
非流動負債		
租賃負債	6,673	—
非流動負債總額	6,673	—
資產淨值	1,948,621	—
權益		
股本	31,958	—
儲備(附註)	1,916,663	—
權益總額	1,948,621	—

財務報表附註

48. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年九月十八日 (「註冊成立之日」)、 二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的結餘	-	-	-	-	-
年內全面收入總額	-	-	-	(58,330)	(58,330)
本集團自附屬公司當時權益持有人 收購附屬公司	-	-	34,116	-	34,116
發行新股份	31,958	1,940,877	-	-	1,972,835
於二零一九年十二月三十一日的結餘	31,958	1,940,877	34,116	(58,330)	1,948,621

49. 審批財務報表

財務報表於二零二零年三月三十日獲得董事會批准並授權刊發。

釋義及詞彙

「二零一九年度建議末期股息」	指	董事會建議二零一九年度末期股息每股股份人民幣13分
「二零二零年股東週年大會」	指	本公司將於二零二零年六月五日(星期五)舉行的股東週年大會
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司不時修訂的組織章程細則
「平均售價」	指	平均售價
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「現金及銀行結餘」	指	包括受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物
「華中華西核心城市及其他高增長潛力地區」	指	長沙、武漢、成都及本集團分別視為核心及擁有高增長潛力的中國中部及西部城市及其他地區，其基於對廣泛宏觀經濟及市場因素的內部評估，包括但不限於：(1)當地常駐人口及人口遷移趨勢；(2)國內生產總值及人均收入；(3)城市化率；(4)地方企業在農業、工業以及商業及文化業的比重；(5)投資固定資產；(6)居民可支配收入；(7)地價；(8)住宅及商業物業的供求；(9)住宅物業價格及增長趨勢；(10)價格收入比率；(11)住房存貨及銷售比率／趨勢；及(12)競爭格局，如前50名物業開發商進軍當地市場
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，而就本報告而言，指張先生、新力控股(集團)有限公司、新力集團有限公司、新恒有限公司及新鴻有限公司
「母公司擁有人應佔核心利潤」	指	擁有人應佔利潤減投資物業公平值變動(扣除稅項)及金融資產／負債公平值變動(扣除稅項)
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「中國房地產指數系統」	指	中國房地產指數系統
「流動比率」	指	流動資產總值除以流動負債總額
「董事」	指	本公司董事
「合資格參與者」	指	按當中訂明的購股權計劃的任何合資格參與者
「公認會計原則」	指	公認會計原則
「GDP」	指	本地生產總值或國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積

釋義及詞彙

「粵港澳大灣區」	指	覆蓋香港、澳門及中國內地城市(如廣州、惠州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、江門及肇慶)的綜合經濟商業樞紐
「毛利率」	指	年內毛利除以年內收益再乘以100%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「上市」	指	本公司於上市日期在聯交所主板上市
「上市日期」	指	二零一九年十一月十五日，股份首次於主板買賣之日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由香港聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所GEM，並與之並行運作
「標準守則」	指	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
「張先生」	指	張園林先生，董事長、執行董事兼控股股東之一
「淨資產負債比率」	指	債務總額減現金及銀行結餘除以年末權益總額再乘以100%
「招股章程」	指	本公司日期為二零一九年十月三十日所刊發的有關上市的招股章程
「人民幣」	指	人民幣
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「股本平均回報率」	指	年內母公司擁有人應佔利潤除以截至年末母公司擁有人應佔權益平均結餘再乘以100%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「購股權計劃」	指	本公司於二零一九年十月十五日採納的購股權計劃
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋義及詞彙

「新力控股」或「本公司」	指	新力控股(集團)有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2103)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「債務總額」	指	計息銀行及其他借款、公司債券及優先票據總額
「加權平均債務成本」	指	於年末尚未償還的所有債務的加權平均利息成本
「長江三角洲地區」	指	就本報告而言，覆蓋中國上海、江蘇省及浙江省的地區
「年度」	指	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度
「美元」	指	美元

財務概要

綜合收益表

	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
收益	26,984,943	8,415,653	5,241,086	2,223,000
銷售成本	(18,986,406)	(5,272,657)	(3,473,875)	(1,673,246)
毛利	7,998,537	3,142,996	1,767,211	549,754
財務收入	47,178	105,680	27,417	2,518
其他收入及收益	105,627	5,945	7,014	374
銷售及分銷開支	(1,076,736)	(657,597)	(458,382)	(214,628)
行政開支	(568,787)	(430,192)	(225,341)	(83,044)
其他開支	(27,239)	(46,219)	(47,447)	(7,210)
投資物業的公平值收益	164,786	110,159	86,038	77,980
按公平值計入損益的金融資產的公平值 (虧損)/收益	(24,816)	18,861	—	—
按公平值計入損益的金融負債的 公平值收益	121	242	74	(82)
財務成本	(456,397)	(425,774)	(317,165)	(99,179)
應佔以下實體利潤及虧損：				
合營企業	62,257	(9,466)	(18,255)	(3,083)
聯營公司	39,493	48,854	21,239	(6,587)
除所得稅前溢利	6,264,024	1,863,489	842,403	216,813
所得稅開支	(4,249,750)	(1,308,536)	(564,198)	(85,936)
年內溢利	2,014,274	554,953	278,205	130,877
以下各項應佔溢利：				
母公司擁有人	1,957,763	413,538	95,021	62,437
非控股權益	56,511	141,415	183,184	68,440
	2,014,274	554,953	278,205	130,877

綜合資產、負債及權益

	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
資產				
非流動資產	18,360,047	9,720,307	8,480,131	2,910,587
流動資產	77,863,503	67,887,401	40,320,463	17,109,712
資產總值	96,223,550	77,607,708	48,800,594	20,020,299
權益及負債				
權益總額	14,895,734	5,060,268	4,594,825	2,800,718
非流動負債	15,067,864	12,998,117	7,578,036	3,461,439
流動負債	66,259,952	59,549,323	36,627,733	13,758,142
總負債	81,327,816	72,547,440	44,205,769	17,219,581
權益總額及負債	96,223,550	77,607,708	48,800,594	20,020,299