



股票代码: 2103.HK

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)

2020 年報

再啟新 征途
與幸福 同行

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。

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。

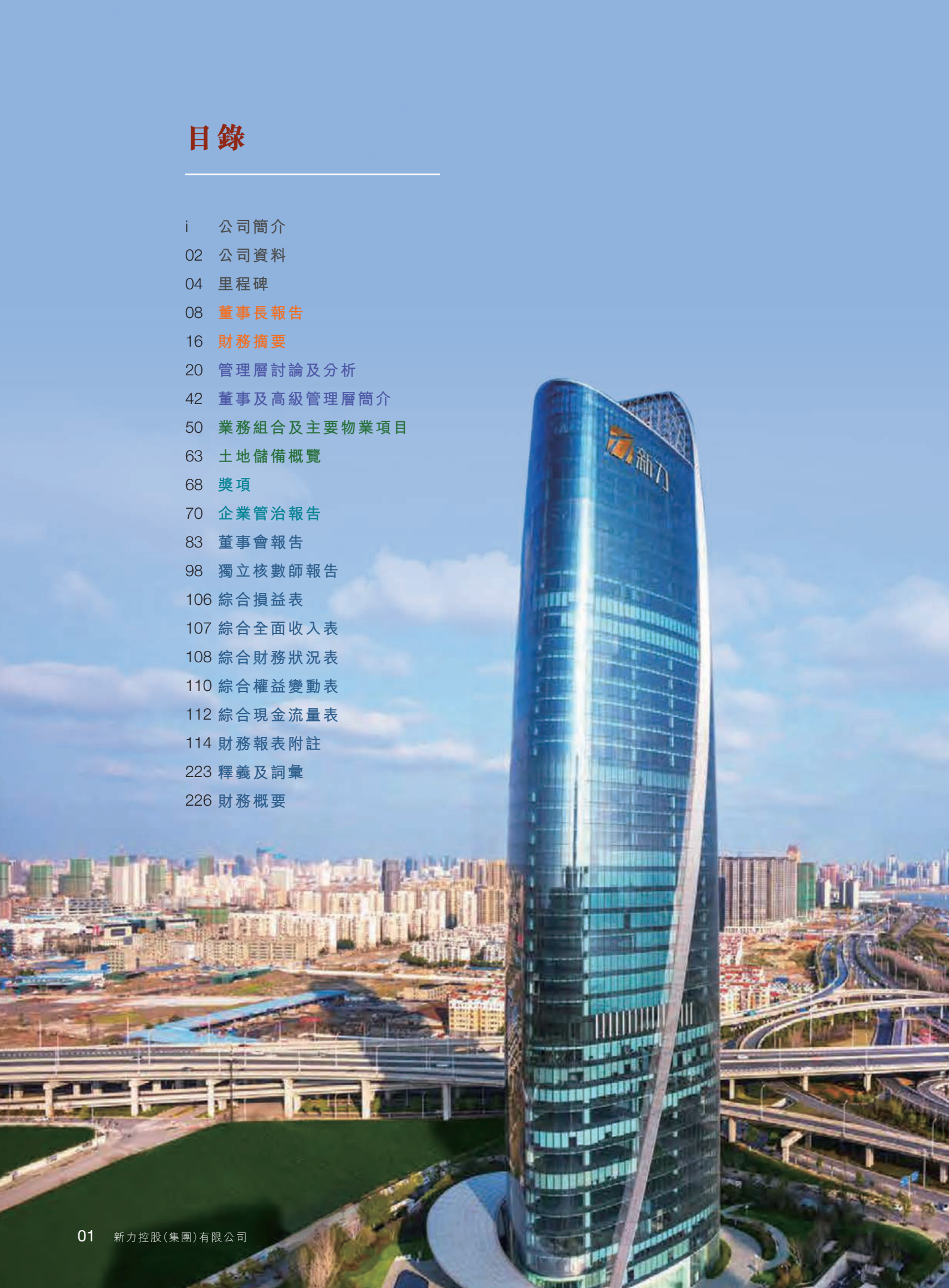


Sinic Holdings (Group)
Company Limited
新力控股(集團)有限公司



目錄

i	公司簡介
02	公司資料
04	里程碑
08	董事長報告
16	財務摘要
20	管理層討論及分析
42	董事及高級管理層簡介
50	業務組合及主要物業項目
63	土地儲備概覽
68	獎項
70	企業管治報告
83	董事會報告
98	獨立核數師報告
106	綜合損益表
107	綜合全面收入表
108	綜合財務狀況表
110	綜合權益變動表
112	綜合現金流量表
114	財務報表附註
223	釋義及詞彙
226	財務概要



公司資料



董事會

執行董事

張園林先生(董事長)
涂菁女士
余潤廷先生(於二零二零年五月二十六日辭任)
陳凱先生(於二零二零年十月一日辭任)

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(ACG, ACS)

授權代表

張園林先生
嚴洛鈞先生(ACG, ACS)

核數師

安永會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師
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



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)
中國建設銀行(亞洲)
恒生銀行

網站

www.sinicdc.com

股份代號

2103



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一成长性十強」
- 新力榮獲「中國特色地產運營優秀企業一生態地產」獎項

2019

- 新力於二零一九年十一月十五日正式於聯交所掛牌上市(股份代號: 2103)
- 新力榮獲「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一成长性十強」及「中國特色地產運營優秀企業一生態地產」獎項
- 新力Sinic 4.0產品重磅發佈

2020

- 獲納入恒生綜合指數及恒生港股通指數成份股
- 5S住區戰略
- 根據克而瑞、中指、億翰智庫的排名，二零二零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35位、第32位和第34位
- 榮獲「2020年度房地產百強企業30強」
- 「2020年中國房地產百強企業一成长性十強」
- 發佈綠色、社會責任、可持續發展融資框架



設計升級 精益求精

廣州
海石洲悅



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

2015

- 十五盤聯動，銷售面積榮登江西地產前三





設計升級 精益求精

以「藝術、多元、開放、兼容」作為整體空間設計，
強調國際化前沿的空間藝術美學設計，
結合景觀場景與建築體塊，
打造靈動曲度空間美學，訴說空間的詩意。







董事長報告

本人欣然代表董事會，向各位股東提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止（「本年度」）的年度業績、業務回顧及前景。

二零二零年業績

於本年度，本集團錄得收益約人民幣28,069.0百萬元，較去年（二零一九年：人民幣26,984.9百萬元）同比增長約4.0%；毛利約人民幣6,859.6百萬元，較去年（二零一九年：人民幣7,998.5百萬元）同比減少約14.2%。年內溢利約為人民幣2,038.5百萬元，同比增加人民幣24.2百萬元或1.2%（二零一九年：人民幣2,014.3百萬元）；股東應佔核心利潤約為人民幣1,868.2百萬元，較去年同比增長0.8%。而本集團每股基本盈利為人民幣0.55元。

業務回顧

整體物業市場發展前景

二零二零年對每個人來說都是不同尋常的一年。伴隨著新型冠狀病毒病（「COVID-19」）爆發、貿易摩擦、多邊政經格局推演，二零二零年注定成為歷史上意義非凡的一年。COVID-19的爆發對中國的



南昌一合悅濱江

董事長報告

宏觀經濟、各行各業的生產經營以及日常生活都產生了廣泛的影響。房地產行業成為受影響最深的行業之一。然而疫情也催生了新的機遇，線上賣房變的異常火爆，公司積極採取應對策略，開啟雲售樓模式，全力加強去化能力。同時，本公司致力通過「房地產+互聯網」進一步提升管理水平和發展模式。

二零二零年是新力成立十周年，也是新力控股上市後的第一年，十年深耕路，幸福再升級。二零一零年至二零二零年的十年是新力穩步前行的十年，是新力從匠心發力到滿載收穫的十年。從一片平地到高樓疊起，從第一個項目到全國多地布局，成為幸福人居的不二選擇。我們除了「延續」，更重要的是對產品品質「升級」：通過新安全、新全齡、新精緻三大主張賦能越級品質。對客戶服務升級：針對購房到居住的全服務周期。對企業發展升級：升級可持續發展的核動力，讓資本市場和客戶對企業未來發展充滿信心。對美好社會升級：持續升級為社會公眾傳遞愛心的企業社會責任。二零二零年本集團繼續實施城市深耕的發展策略，通過11個區域公司深化城市覆蓋，進一步擴大規模。本公司全面的標準化操作程序開發優質物業為擴張注入了新動



南昌—新力城

能。截至二零二零年底，新力控股開發中高周轉率項目裏，超過90%採用了新的標準化模式，因而在一定程度上加快了部分項目的工期，有助於緩解部分壓力。

在貫徹標準化運營策略的同時，本集團十年如一日堅守品質升級戰略，綜合實力穩健增長，因此受到外界的充分認可。本集團用高品質基因打磨產品競爭力，打造出了多元化產品矩陣，涵蓋灣、園、悅三大住宅產品綫，同時構建了購物中心、共享辦公、酒店管理 etc 物業商業體系。優異的業務模式使本集團業務範圍從江西大本營快速將業務拓展至長三角、大灣區及華中華西核心城市及其他地區。根據中國房地產指數系統，按二零二零年物業合約銷售額計，我們在克而瑞、中指、億翰智庫中國房地產開發企業排名中分別位列第35位、32位和34位。

二零二零年，我們繼續看好並布局四大區域。

江西省

二零二零年，面對突如其來的新冠肺炎疫情和鄱陽湖流域超歷史大洪水，但全省經濟運行持續穩定恢復。二零二零年江西省的GDP達到人民幣2.60萬億，是二零一五年的1.5倍。省會南昌GDP總量穩坐頭把交椅，達到人民幣5,745.51億元，增速3.6%；排名第二的贛州GDP達到人民幣3,645.20億元，增速以4.2%位列全省榜首。二零二零年江西供給需求逐步改善，市場活力不斷增強，就業民生保障有力，新興動能加快發展，主要經濟指標增速全面回升，統籌疫情防控、抗洪救災和經濟社會發展成效顯著，「十三五」規劃圓滿收官。展望二零二一年，全省經濟有望延續二零二零年穩定恢復的態勢，經濟運行將趨向常態，增長速度逐漸回歸。江西省作為集團的大本營，在南昌和贛州連續多年市佔率排名第一。二零二零年，集團榮獲江西省房企成交雙榜首：江西省以及南昌市房企商品房成交金

額第一名。二零二一年南昌春節期間銷售表現良好，二月在售樓盤普遍推出新年行銷和返鄉置業優惠活動，整體成交仍維持平穩運行。

大灣區

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》中提出，粵港澳大灣區要建成充滿活力的世界級城市群、國際科技創新中心、「一帶一路」建設的重要支撐、內地與港澳深度合作示範區。粵港澳大灣區地處我國沿海開放前沿、區位優勢明顯、經濟實力雄厚，核心城市深圳、廣州對外來人口保持持續的吸引力。二零二零年，大灣區商品住宅成交額約人民幣1.36萬億元，同比增長18%，成交量約6,065萬平方米，同比增長7%，均價約人民幣22,368元／平方米。



寧波—江樾潮啟

董事長報告

二零二零年，粵港澳大灣區房地產政策鬆緊並舉。疫情初期對於土地相關限制有所放寬，隨著疫情得到有效控制以及房地產市場恢復，灣區房地產政策逐漸向常態性的地產調控邏輯回歸。政策上採取定向收緊，例如對深圳加強對二手房市場整頓和「新八條」細則出台。而在惠州、廣州、中山等城市出台放寬落戶限制和人才引進政策。隨著大灣區各市城鎮化建設、基礎設施建設的不斷推進，人才政策的不斷優化，經濟社會的持續發展，這些利好將給灣區樓市帶來源源不斷的需求。

長三角地區

二零一九年，中共中央政治局會議強調把長三角一體化發展上升為國家戰略，深入推進重點領域一體化建設，強化創新驅動，加強各領域互動合作，扎實推進長三角一體化發展。二零二零年，長三角地區土地市場有所升溫，區域的土地供應與成交規模均出現同比增長，疫情加速城市分化，長三角區域內一二線城市升溫明顯，部分三四線城市的同比暴增，也顯示出房企在區域內的深耕下沉。在成交方面，長三角區域率先從疫情中恢復，商品房銷售業

績優先出現正增長，市場升溫領先全國。二零二零年長三角地區商品住宅成交額人民幣1.67萬億元，成交量8,119萬平方米，同比增長9%。均價人民幣20,609元／平方米，同比增長7%。

隨著長三角一體化的推進，長三角區域的產業資源和要素流動將會全面升級，政策、資本以及高端人才將會加速向一線及強二線城市轉移，從而帶動優勢產業、創新產業的發展。作為國家級戰略規劃，長三角一體化進程正在加快，而長三角區域的房地產市場也迎來了巨大的機遇和發展潛力。



武漢—新力城



惠州—新力城

華中及華西核心城市及其他高增長潛力地區

華中華西區域方面，近年來房地產市場穩步發展，銷售面積和金額均呈現上升態勢。規劃上，根據《中共中央國務院關於建立更加有效的區域協調發展新機制的意見》，以武漢為中心引領長江中游城市群發展，以鄭州為中心引領中原城市群。從人口情況看，隨著區域經濟不斷發展，核心城市人口流入保持穩定。二零二零年，武漢受疫情影響，一季度銷售出現下滑，疫情後期迅速回升，截至十二月三十一日，武漢商品住宅成交量1,745萬平方米，均價人民幣14,819元／平方米，均價同比增長15.4%；長沙商品住宅成交量1,321萬平方米，成交均價人民幣9,789元／平方米。均價同比增長14.4%；成都商品住宅成交量2,420萬平方米，成交均價人民幣13,797元／平方米。均價同比增長14.2%。



長沙—新力鉅園

華中華西區域雖然增長速度略有放緩，但隨著區域對人才吸納的不同強度，因地制宜的發展模式也帶動房地產發展。整體而言，區域內部分企業在戰略轉型、區域布局、產品升級和改革創新等方面進行了積極的嘗試和探索，取了較好的成果。

本集團的業務發展策略

截至二零二零年十二月三十一日，本集團應佔的總土地儲備達到約1,521萬平方米，發展規模和土地儲備保持快速增長。從土地儲備分布來看，江西省、長三角、大灣區及其他中西部核心城市權益面積分別約佔30.7%，20.1%，32.6%及16.6%。按可售面積計，85.6%的土儲分布在一二線城市。

在二零二零年，我們通過招拍掛與收併購獲取了35個項目，權益地價人民幣157.4億元，總規劃建築面積達5.8百萬平方米，項目分布在各個區域，其中6.5%在華中華西及其他區域，21.1%在長江三角區，50.9%在江西省，21.5%在大灣區，分布在21個城市，其中一二線城市新增土儲面積佔比達78.6%。

董事長報告

我們業務發展戰略主要有以下五個方面：

首先，堅持城市及區域深耕戰略。面對複雜的政治環境，我們堅持更加穩健的深耕策略，不再單純的追求業務規模，而是將經營質量和效益放在同樣重要的位置上，並通過不斷優化的投資方式和合作模式，進一步優化本公司的土儲結構。鞏固江西市場地位，積極擴大全國市場的業務，繼續布局，深耕四大區域以達到擴大市場佔比與品牌影響力的目標。

第二，品質及服務堅守戰略。面對激烈的行業競爭，我們堅持以新力產品「工匠」的情懷和精神，打磨出一個又一個精品項目，陸續獲得了金盤獎、尚美獎、世界人居獎等52項設計大獎，讓我們的產品價值深入人心。二零二零年我們推出「新力5S健康住區」，五大標準驅動全新健康人居體系，通過產品見新、精工見新、體驗見新、保障見新、服務見

新，5大類800+項5S住區標準，給業主和客戶全新生活體驗。面對不斷提高的客戶要求，我們的物業團隊在疫情壓力之下，用他們的熱情和專業，贏得了業主和政府的一致好評。根據賽惟諮詢的調查，二零二零年本集團客戶整體滿意度高達89.9，在賽惟數據庫110家企業中排名第8。其中物業服務滿意度高達94.8，在112家房企排名第1；維修服務滿意度高達86.1，在104家房企中排名第5。

第三，精細化管理戰略。在管理端不斷改善，提升效益。我們致力通過「房地產+互聯網」進一步提升管理水平和發展模式。二零二零年，新力與阿里雲達成了數字化全面合作，以及與思愛普和德勤共同打造一個「智慧企業／項目級主數據平台」。透過實施數字化模塊和設定更高的行業管理標準，在精細化管理的努力下，逐步提升經營效率。在市場不確定性的背景下，精細化管理將鞏固新力在其核心區域的長期發展。



廣州一洲悅

第四，我們也將繼續審慎的財務政策。優化財務指標，融資渠道更加多元化。今年以來，四大評級機構陸續給予新力控股「穩定」或「正面」展望。在獲得國際評級機構的信用背書後，意味著新力控股的融資渠道將進一步拓寬，融資進程更加順利，融資成本也有望進一步降低。憑借良好的信用狀況，本公司積極優化和拓寬融資渠道：二零二零年成功發行三筆離岸美元債，票息率逐步降低；在現有銀行合作的基礎上進一步擴大和深化與銀行的合作，二零二零年已取得多家金融機構授信並開拓新的融資渠道資產支持證券（「ABS」）。

最後，作為行業的新生力量，公司通過高水平的企業管治與ESG治理，保障集團的合規運營及可持續發展，致力於不斷提升市場影響力與品牌競爭力，打造以幸福小區為承載的全能生活平台。在二零二零年，我們發布了綠色、社會責任、可持續發展融資框架（「框架」），該框架加強了新力控股致力於可持續發展的承諾，並使我們的融資戰略向ESG債券發行的全球最佳實踐看齊。作為一個負責任的市場參與者，新力控股致力於為我們的利益相關者創造和維護經濟、環境和社會價值。我們的ESG治理結

構代表了我們的正式承諾，即通過主動管理我們的環境和社會風險以及監控績效來實現這一願景。二零二零年，我們於著名財經雜誌之一《財資》(The Asset)舉辦的「二零二零年財資環境、社會和管治企業大獎」中榮獲「鈦金獎」及「社會責任－經濟適用房」，彰顯我們在建立可持續發展業務的努力和成就。

二零二一年度前景展望

展望二零二一年，國內外不穩定性因素仍然很多，雖然經濟穩步復蘇，但經濟結構發展不平衡的問題仍然存在，整體仍面臨較大壓力。我們相信，房地產的長效管理機制和監管將會持續強化，以防止房地產市場過度金融化，防範化解系統性金融風險。因此，房企銷售目標將趨於理性，合作拿地、合作開發將繼續保持，行業集中度將進一步提升。



長沙一月湖郡



杭州一雲映鳳園

董事長報告

在集中供地模式下，對房企資金能力、融資能力要求更高，有利於資金實力雄厚、融資資源豐富的大中型房企；該政策將提高市場訊息透明度，為市場主體提供更多選擇和機會，營造更公開透明的環境，引導市場回歸理性；「零散供出」變「集中放量」，在社會形成更大效應，體現土地充足保障。根據部分城市經驗例如鄭州，集中針對22個重點城市的市轄區域，郊縣不在實施範圍內，房企或採用差異化策略，增加對22城以外的投資關注，增加對尚未撤縣劃區的郊縣關注，南昌目前不在集中供地的城市之列。對於中小型房企能有更多選擇餘地，可以避開大房企直接競爭而獲取地塊開發機會。從投資機會來看，集中供地模式下，將分散房企的拿地目標，單一宗地的競拍參與者減少，一定程度上降低土拍溢價率。另外，房企會更多採取聯合拿地的方式，共擔資金壓力。對此，本公司將採取以下應對策略：城市聚焦，提升拿地概率／城改勾地合作，多管齊下；銷售脈脈沖，提前搶佔客戶／調增節奏，回現籌備資金；加快周轉，搶先預銷售；

聚焦「22城」尋找非重點城市機會／探索多元化合作模式，加強勾地能力；擴大合作，提升前端融資力度。

新力控股未來發展的戰略布局堅定從四大區域布局，以一、二線城市為主、強三線城市發展為輔，以深耕的方式把四個區域做大，使品牌落地獲得更多的機會和發展空間，從而獲得廣泛支持。本集團將繼續保持穩健、有質量的增長，提高運營能力，通過銷售回款來拓展企業的發展。進一步建立銀行總對總戰略合作，優化債務年期，集團會採取謹慎的財務政策，通過多種融資管道積極減低杠杆，控制三條紅線等方面處在合理水平。

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3,527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

董事長

張園林

香港，二零二一年三月三十日

財務摘要

表現摘要

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一九年 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)	113,735,872	91,422,720	+24.4%
應佔權益合約銷售額(人民幣千元)	50,420,605	45,109,064	+11.8%
應佔權益已售合約建築面積(平方米)	3,360,103	3,448,001	-2.5%
應佔權益合約平均售價(「平均售價」) (人民幣/平方米)	15,006	13,083	+14.7%
選定財務資料			
收益(人民幣千元)	28,069,007	26,984,943	+4.0%
毛利(人民幣千元)	6,859,618	7,998,537	-14.2%
年內溢利(人民幣千元)	2,038,489	2,014,274	+1.2%
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,960,352	1,957,763	+0.1%
母公司擁有人應佔核心利潤(人民幣千元)	1,868,195	1,852,695	+0.8%
毛利率(%)	24.4	29.6	-5.2個百分點
淨利潤率(%)	7.3	7.5	-0.2個百分點
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣分)	55	64	-14.1%

	於二零二零年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日	百分比 變動
資產總值(人民幣千元)	96,627,871	96,223,550	+0.4%
現金及銀行結餘(人民幣千元)	17,535,147	16,598,569	+5.6%
債務總額(人民幣千元)(附註1)	29,662,276	26,572,967	+11.6%
權益總額(人民幣千元)	19,063,689	14,895,734	+28.0%
母公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	9,865,497	8,167,008	+20.8%
流動比率(倍)(附註2)	1.2	1.2	—
淨資產負債比率(%) (附註3)	63.6	67.0	-3.4個百分點
加權平均債務成本(%) (附註4)	9.1	9.2	-0.1個百分點

附註：

- (1) 債務總額指計息銀行及其他借款、企業債券、資產支持證券及優先票據總額。
- (2) 流動比率根據截至有關日期的流動資產除以流動負債總額計算。
- (3) 淨資產負債比率根據債務總額減現金及銀行結餘除以年末權益總額再乘以100%計算。
- (4) 加權平均債務成本指截至年末所有未償還債務的加權平均利息成本。

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。

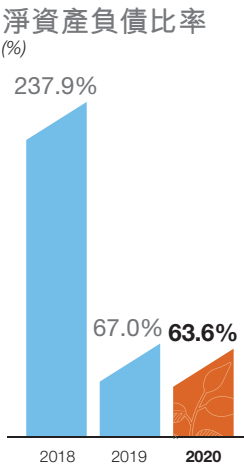
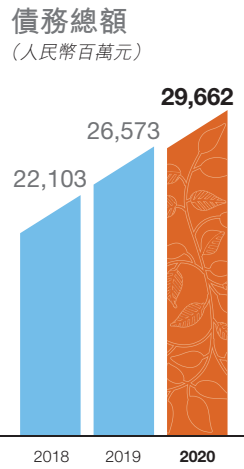
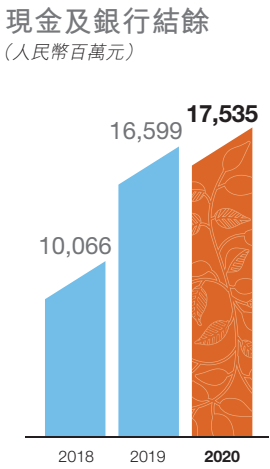
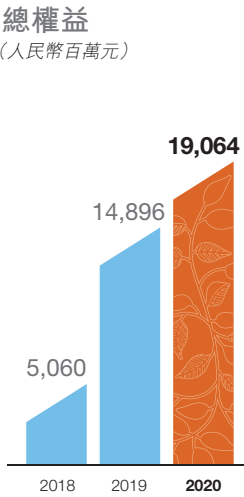
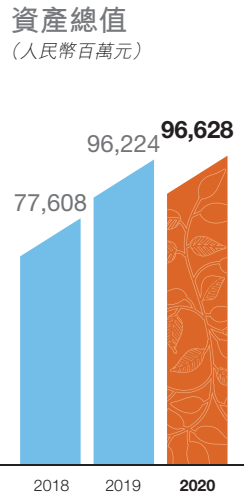
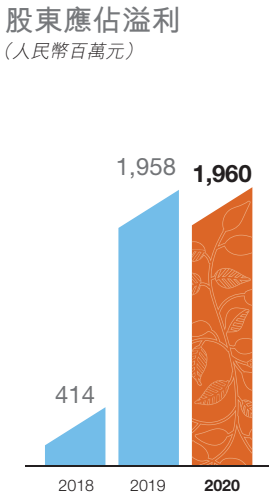
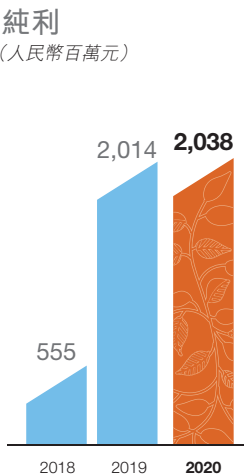
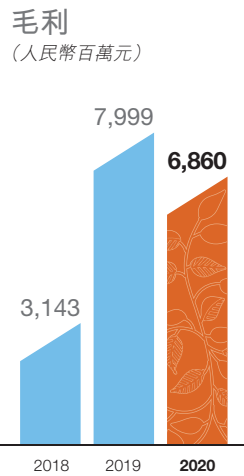
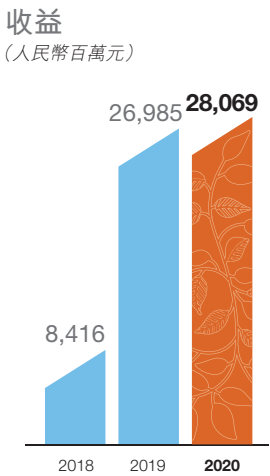
下表載列年內母公司擁有人應佔利潤與母公司擁有人應佔核心利潤的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
母公司擁有人應佔利潤	1,960,352	1,957,763
就以下各項作出調整：		
投資物業的公平值收益(扣除稅項)	(125,373)	(123,589)
金融資產的公平值虧損(扣除稅項)	33,246	18,612
金融負債的公平值收益(扣除稅項)	(30)	(91)
母公司擁有人應佔核心利潤	1,868,195	1,852,695

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。



財務摘要



服務升級 貼心周到

無錫
翡翠灣



服務升級 貼心周到

在這裡，無論怎樣的喧囂浮華都能夠歸於平常。
這不僅是一種從容，更是進一步都市繁華，
退一步安棲人家的境界。





管理層討論及分析

市場及業務回顧

國家統計局發布二零二零年一至十二月份全國房地產開發投資和銷售刷新歷史記錄，全國房地產開發投資人民幣14.2萬億元，比去年增長7.0%；商品房銷售面積17.6億平方米，比去年增長約2.6%；商品房銷售額達到人民幣17.4萬億元，比去年增長約8.7%。中國房地產行業二零二零年在新冠肺炎陰霾下仍然穩中向好，體現出很強的韌性。

二零二零年，新冠肺炎全球肆虐，各國實施不同程度的封國、封關、停航線，各國經濟活動和全球產業鏈受到嚴重的沖擊。受疫情影響，國內年初經濟活動驟減，各行各業停工停產、各地封區封城，第一季更罕有出現經濟負增長。中央政府在疫情初期果斷執行有效的防疫措施，在短時間內成功控制疫情的蔓延。同時中央和地方政府推出多項有效的財政及扶持政策以減輕疫情帶來的影響，包括上半年下調了年期和5年期以上貸款市場報價利率（「LPR」）、央行通過多次公開市場操作釋放流動性、多次下調逆回購利率、降低人才落戶與購房門檻、提供購房補貼等。二零二零年上半年隨著國內疫情短時間內受到控制和政府出台多項扶持政策，國內經濟發展實現V型反轉，經濟發展重回正軌。上半年儘管新冠肺炎全球爆發，但國內包括長三角和大灣區等多個主要核心城市銷售和土地成交仍然表現火熱、成交地價屢創歷史新高。

中央多次強調「房住不炒」、「穩地價、穩房價、穩預期」不會將房地產作為短期刺激經濟手段的基調。進入下半年，多個熱點城市相應升級調控政策，防止市場過熱之風險。為促進中國房地產市場平穩和健康發展，中央政府推出「三條紅線」政策收市場融資，控制房地產開發商的負債與降槓桿，整體金融監管也在逐漸收緊。隨著多項緊縮政策出台，企業資金壓力加大，多個熱點城市熱度明顯降溫，土地市場逐漸回歸理性。綜合全年房地產市場在疫情影響下增長明顯放緩，但表現出穩中向好的態勢。

隨著新冠肺炎疫苗研發成功，多國開始進行大規模接種，二零二一年全球經濟復蘇進度有望加快，企業業績也有望隨之改善。

拓展融資管道及優化財務結構

本集團從二零一九年十一月在聯交所上市(「上市」)後獲得市場廣泛的支持和認可，獲得招銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、法國巴黎銀行、中銀國際亞洲有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、渣打銀行、巴克萊銀行、花旗銀行、美林(亞太)有限公司及克而瑞證券有限公司等多家國內外大行給予覆蓋及正面評價，更於二零二零年三月九日正式獲納入恒生綜合指數及港股通。

報告期內，本集團成功取得國際評級機構惠譽、標準普爾、穆迪和聯合國際首次授予的國際長期發行人主體信用評級分別「B+」(展望「穩定」)、「B」(展望「穩定」)、「B2」(展望「穩定」)和「BB-」(展望「正面」)。另一方面，境內信貸評級機構聯合信用評級維持本公司主體信用等级「AA+」，評級展望為「穩定」，同時維持債項信用等级為「AA+」。

本集團積極優化和拓寬融資管道，在現有銀行合作的基礎上進一步擴大和深化與銀行的合作。本集團已取得多家金融機構授信總額約人民幣90,700百萬元，其中約72%於二零二零年十二月三十一日尚未動用；二零二零年，本集團完成發行2筆分別人民幣490百萬元和人民幣690百萬元的資產支持證券，利率6.0%-7.5%；成功發行三筆美元債，均獲得超額認購，發行利率進一步降低；其亦成功再融資人民幣300百萬元公司債，利率7.0%。本集團將持續拓展全新融資管道，使融資多元化，降低融資成本。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的淨負債率為63.6%，現金短債比為1.24倍。

本年度本集團成功發行三筆美元債，均獲得超額認購，發行利率逐步降低，包括：

- 於二零二零年三月，本公司完成發行本金額280百萬美元、票息率11.75%、於二零二一年三月十日到期債券(「二零二一年到期美元債券I」)；及
- 於二零二零年六月，本公司完成發行本金額210百萬美元、票息率10.5%、於二零二二年六月十八日到期的二年期債券(「二零二二年到期美元債券」)。
- 於二零二零年十月，本公司完成發行本金額250百萬美元、票息率9.5%、於二零二一年十月十八日到期債券(「二零二一年到期美元債券II」)。

	發行時間	規模 (百萬美元)	期限	發行利率	評級機構	評級結果
美元債	2020.03	280	364天	11.75%	—	—
	2020.06	210	2年	10.50%	惠譽	B+
	2020.10	250	364天	9.50%	惠譽	B+
	2021.01	250	364天	8.50%	惠譽／聯合國際	B+／BB-

	發行時間	存續規模 (人民幣 百萬元)	期限(年)	票面利率	評級機構	評級結果
人民幣公司債	2018.10	34	2+1	7.00%	聯合	AA+
	2019.04	417	2+1	7.50%	聯合	AA+
	2020.12	300	3+2	7.00%	聯合	AA+

	發行時間	存續規模 (人民幣 百萬元)	期限(年)	票面利率	評級機構	評級結果
ABS	2020.07	490	1	6%／7%	聯合	AAA／AA+
	2020.10	690	2	7%／7.5%	聯合	AAA／AA+

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86.6%。

截至二零二零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113,735.9百萬元及人民幣50,420.6百萬元，較去年的人民幣91,422.7百萬元及人民幣45,109.1百萬元同比增長約24.4%及11.8%，主要是由於本集團平均銷售價格上升所致。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30.8%，大灣區佔約23.9%，長江三角區佔約28.7%及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區佔約16.6%。

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。截至二零二零年十二月三十一日，本集團在江西省應佔權益土地儲備面積為467萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約30.7%，其中南昌佔江西省應佔權益土地儲備約76.6%。其中江鈴新力臻園地理位置優越，深受用家歡迎，是本年度江西區重點銷售項目之一。

管理層討論及分析

粵港澳大灣區是國家重點發展地區，政策定位為國際一流灣區。區內科技創新，經濟活動高速發展，同時高鐵、城鐵、深中通道等多項大型基建交通路網日漸完善，吸引大量人才流入，也將大大提升大灣區內城市價值和物業價值。截至二零二零年十二月三十一日，本集團在整個大灣區應佔權益土地儲備面積為496萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的32.6%；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。其中惠州新力花園是我們在大灣區最受歡迎的項目之一。

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。本集團在二零一七年拓展至長三角區域，截至二零二零年十二月三十一日，本集團於長三角區域的應佔權益土地儲備面積為306萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約20.1%；項目多位於上海、蘇州、杭州、無錫、南京、溫州等核心城市。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團推出多個重點項目，包括上海夢之晴和無錫翡翠灣，大受市場歡迎。

本集團近年積極拓展中西部地區業務。截至二零二零年十二月三十一日，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252萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的16.6%。武漢新力城和成都東園為本集團在中西部地區重點項目，於本年度合計實現應佔權益合約銷售額超過人民幣2,800.0百萬元。

截至二零二零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3,360,103平方米，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的3,448,001平方米減少約2.5%。本集團於二零二零年的應佔權益合約平均售價為每平方米人民幣15,006元，較二零一九年的每平方米人民幣13,083元增加約14.7%。

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 人民幣千元	佔應佔		應佔權益合約 建築面積 平方米	應佔權益合約 平均售價 人民幣／平方米
		權益合約銷售 總額的百分比 %	應佔權益合約 銷售額		
江西省	15,550,810	30.8%		1,128,690	13,778
粵港澳大灣區	12,041,345	23.9%		854,583	14,090
長江三角洲地區	14,443,277	28.7%		798,848	18,080
華中華西核心城市及 其他高增長潛力地區	8,385,173	16.6%		577,982	14,508
總計	50,420,605	100.0%		3,360,103	15,006



福州 — 長樂悅榕首府

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•時代廣場為本集團包括集合住宅、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。

土地儲備

本集團聚焦一、二線城市的多元化地域分佈及擁有大量優質土地儲備。截至二零二零年十二月三十一日，總應佔權益土地儲備達到了15.2百萬平方米，合共39個城市，滿足未來將近三年的發展需求。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，四大區域佔比分別為江西省30.7%、粵港澳大灣區32.6%、長江三角洲地區20.1%、以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區16.6%。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，目標是在四大區域平均分佈。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布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。

二零二零年，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、產業勾地等多種拿地方式，本集團取得優質地塊共有35幅。產業合併勾地方面，二零二零年新力斬獲南昌新建城南面優質地塊，新力服務總部將落戶新建區。此次地塊位於新建區望城新城經濟開發區，將迎來不少於七萬平方米的商業建築，為集團產業勾地又一成功案例。本年度收購土地的總規劃建築面積為5.8百萬平方米，其中本集團應佔權益的規劃建築面積為3.5百萬平方米。年內收購土地的合計應佔權益代價約為人民幣15,736.6百萬元。於二零二零年獲取的土地平均土地成本為約每平方米人民幣4,527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. 撫州市南城縣河東大道	撫州	100%	138,738	138,738
2. 贛州市贛縣區域北	贛州	100%	158,671	158,671
3. 吉安市泰和縣祥和大道	吉安	100%	37,949	37,949
4. 宜春樟樹市光明路南	宜春	50%	52,129	26,065
5. 南昌市新建區長堽鎮工業三路	南昌	100%	114,910	114,910
6. 南昌市新建區長堽鎮文化中心	南昌	100%	182,655	182,655
7. 樂平市231畝	景德鎮	45%	274,553	123,549
8. 撫州市崇仁縣100.84畝	撫州	43%	161,201	69,881
9. 南昌市進賢縣青嵐新區鳳嶺路 以東70畝	南昌	52%	83,661	43,127
10. 南昌市進賢縣青嵐新區鳳嶺路 以東104畝	南昌	52%	142,159	73,283
11. 南昌市南昌縣迎賓大道98.75畝	南昌	50%	174,919	87,460
12. 撫州市金溪縣旅遊公路115.36畝	撫州	50%	158,991	79,496
13. 南昌市新建區望城鎮238畝	南昌	52%	373,312	192,442
14. 南昌市九龍湖258畝	南昌	18%	874,385	157,389
粵港澳大灣區				
15. 惠州市仲愷區	惠州	80%	214,670	171,736
16. 惠州芳村林村丫242畝	惠州	100%	490,100	490,100
17. 惠州學塘排203畝	惠州	80%	529,753	423,802

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				
18. 蘇州張浦鎮銀河路西	蘇州	50%	137,419	68,709
19. 南通海門市北京路南	南通	25%	63,849	15,643
20. 徐州市鼓樓區海洋館東路	徐州	50%	80,323	40,161
21. 無錫宜興市新莊太湖大道 南側32畝B5地塊	無錫	50%	37,574	18,787
22. 無錫宜興市新莊太湖大道 南側37畝B7地塊	無錫	50%	49,283	24,642
23. 溫州裏安市塘下鎮	溫州	51%	39,398	20,093
24. 揚州市廣陵區三星河南	揚州	100%	40,256	40,256
25. 寧波江樾潮啟	寧波	40%	147,006	58,802
26. 杭州市餘杭區瓶窯84畝	杭州	100%	76,888	76,888
27. 杭州市餘杭區瓶窯40畝	杭州	100%	37,462	37,462
28. 無錫宜興市新莊街道太湖大道南	南通	50%	58,366	29,183
29. 寧波余姚市小儼家	寧波	100%	58,737	58,737
30. 泰州新力璞園	泰州	100%	49,753	49,753
31. 南京江北新區204畝	南京	33%	263,209	86,859
32. 麗水松陽縣北山路古安亭70.95畝	麗水	25%	79,115	19,771
華中華西核心城市及 其他高增長潛力地區				
33. 福州市長樂區鶴上板塊	福州	100%	139,735	139,735
34. 長沙市芙蓉區大王嶺	長沙	51%	149,049	76,015
35. 濰坊坊子區北海路51.5畝	濰坊	48%	86,185	41,669
總計			5,756,363	3,474,418

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

下表載列於二零二零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	3,577,861	23.5%
撫州	住宅／商業	348,887	2.3%
贛州	住宅／商業	333,008	2.2%
景德鎮	住宅／商業	211,783	1.4%
吉安	住宅／商業	82,413	0.5%
其他	住宅／商業	118,946	0.8%
小計		4,672,898	30.7%
粵港澳大灣區			
惠州	住宅／商業	4,227,062	27.8%
廣州	住宅	233,051	1.5%
深圳	住宅／商業	201,829	1.3%
珠海	住宅／商業	180,245	1.2%
其他	住宅／商業	117,166	0.8%
小計		4,959,353	32.6%
長江三角洲地區			
蘇州	住宅／商業	960,152	6.3%
無錫	住宅／商業	501,631	3.3%
諸暨	住宅／商業	462,707	3.0%
合肥	住宅／商業	304,432	2.0%
寧波	住宅／商業	156,674	1.0%
南京	住宅／商業	136,702	0.9%
杭州	住宅／商業	114,350	0.8%
徐州	住宅／商業	102,247	0.7%
溫州	住宅／商業	100,373	0.7%
上海	住宅／商業	58,946	0.4%
南通	住宅／商業	52,170	0.3%
其他	住宅／商業	109,779	0.7%
小計		3,060,163	20.1%

管理層討論及分析

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 %
華中華西核心城市及 其他高增長潛力地區			
武漢	住宅／商業	727,370	4.8%
長沙	住宅／商業	578,524	3.8%
成都	住宅／商業	352,332	2.3%
福州	住宅／商業	233,352	1.5%
鄂州	住宅／商業	144,651	1.0%
自貢	住宅／商業	122,714	0.8%
濰坊	住宅／商業	119,469	0.8%
襄陽	住宅	113,896	0.7%
煙台	住宅／商業	75,042	0.5%
其他	住宅／商業	53,637	0.4%
小計		2,520,987	16.6%
總計		15,213,401	100.0%

本集團於報告期末後截至二零二一年三月三十日獲取的土地詳情如下：

項目	城市	規劃建築面積 平方米
1 南昌市南昌縣澄湖北大道62.8畝	南昌	107,762
2 無錫經開區萬順道東側33畝	無錫	48,004

財務回顧

收益

本集團的收益產生自物業銷售、向獨立第三方提供項目諮詢服務及投資物業租賃。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團約97.7%(二零一九年：99.3%)收益來自物業銷售，約2.3%(二零一九年：0.7%)來自項目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			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	27,414,075	97.7	26,806,590	99.3
項目諮詢服務	642,892	2.2	169,281	0.6
租金收入	12,040	0.1	9,072	0.1
總計	28,069,007	100.0	26,984,943	100.0

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已確認總收益為人民幣28,069.0百萬元，較去年人民幣26,984.9百萬元增加約4.0%，主要是由於本年度來自物業銷售和項目諮詢服務的收益增加所致。

來自物業銷售的收益

截至二零二零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97.7%。物業銷售所得收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣26,806.6百萬元增加約2.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣27,414.1百萬元，主要因為本集團於本年度交付的物業平均售價有所增加。截至二零二零年十二月三十一日止年度，交付物業總建築面積2,491,283平方米，同比減少約7.7%，交付物業平均售價每平方米人民幣11,004元(除稅後)，較去年增加約10.8%。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67.6%、15.0%、7.9%及9.5%。

下表載列本年度按地區劃分的銷售物業產生收益概要：

地區	佔銷售總額		建築面積 平方米	平均售價 人民幣/平方米
	收益 人民幣千元	的百分比 %		
江西省	18,540,525	67.6%	1,625,104	11,409
大灣區	4,105,746	15.0%	390,535	10,513
長三角地區	2,153,499	7.9%	162,814	13,227
華中及華西核心城市及 其他高增長潛力地區	2,614,305	9.5%	312,830	8,357
總計	27,414,075	100.0%	2,491,283	11,004

來自項目諮詢服務的收益

提供諮詢服務所得收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣169.3百萬元增加約279.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣642.9百萬元，主要是由於本年度多個新項目涉及提供諮詢服務。

管理層討論及分析

租金收入

來自投資物業租賃的租金收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣9.1百萬元增加約32.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣12.0百萬元，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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣18,986.4百萬元增加約11.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣21,209.4百萬元，主要是由於本集團運營規模擴大和交付物業成本較去年高所致。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣7,998.5百萬元減少約14.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣6,859.6百萬元。於本年度，毛利率約為24.4%，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的29.6%下降5.2個百分點。毛利及毛利率減少主要是由於交付物業土地成本較去年高所致。

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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣47.2百萬元增加約165.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣125.1百萬元，主要是由於本年度定期存款增加以致利息收入上升。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣105.6百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣200.1百萬元。本年度的其他收入及收益增加主要是由於本年度錄得匯兌收益人民幣119.0百萬元。

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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,076.7百萬元減少約11.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣955.5百萬元，銷售及分銷開支總額佔本集團收益由二零一九年的約4.0%減少至二零二零年的約3.4%，主要是由於有效成本控制減少銷售及分銷開支。

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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣568.8百萬元增加約1.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣579.8百萬元，主要是由於增加行政人員數量令員工成本增加所致。本年度的行政開支總額佔本集團收益約2.1%，與去年度相若。

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。於截至二零二零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167.2百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣164.8百萬元增加1.4%。本年度投資物業公平值收益主要來自於南昌新力琥珀園及南昌時代廣場的評估增值。

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少與開發中物業有關的資本化利息。本集團財務成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣456.4百萬元增加約23.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣564.9百萬元，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。

本集團截至二零二零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2,790.1百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,409.7百萬元增加約15.8%。該增加主要是由於本年度借款有所增加。

本集團於二零二零年十二月三十一日的加權平均債務成本約為9.1%(二零一九年十二月三十一日：9.2%)。

分佔合營企業溢利／虧損

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得分佔合營企業虧損人民幣97.7百萬元，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得分佔合營企業溢利人民幣62.3百萬元。有關變動主要是由於合營企業項目的利潤經扣除合營企業於本年度交付的其他物業項目的支出後錄得虧損。

分佔聯營公司溢利

本集團分佔聯營公司溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣39.5百萬元增加約311.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣162.3百萬元，主要是由於截至二零二零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增加。

管理層討論及分析

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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣6,264.0百萬元減少約18.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣5,086.2百萬元。

所得稅開支

本集團年內的所得稅開支包括就中國企業所得稅(「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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4,249.8百萬元減少約28.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣3,047.7百萬元，主要由於除稅前溢利減少。

本集團截至二零二零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59.9%，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為67.8%。

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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,014.3百萬元增加約1.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,038.5百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣1,960.4百萬元，較二零一九年的人民幣1,957.8百萬元同比增加約0.1%。

於二零二零年母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣1,868.2百萬元，較二零一九年的人民幣1,852.7百萬元增加約0.8%。擁有人應佔核心利潤為擁有人應佔利潤金額人民幣1,960.4百萬元減投資物業公平值收益(扣除稅項)金額人民幣125.4百萬元及加回金融資產／負債公平值虧損淨額(扣除稅項)金額人民幣33.2百萬元。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為人民幣14,674.9百萬元(二零一九年：人民幣11,603.6百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣77,863.5百萬元減少約1.6%至二零二零年十二月三十一日的人民幣76,636.0百萬元。本集團的流動負債總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣66,260.0百萬元減少約6.5%至二零二零年十二月三十一日的人民幣61,961.1百萬元。

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣17,535.1百萬元（二零一九年：人民幣16,598.6百萬元），其中定期存款為人民幣2,986.0百萬元（二零一九年：人民幣1,718.4百萬元）。不包括定期存款、其他受限制現金及已抵押存款，現金及現金等價物為人民幣10,925.2百萬元，其中人民幣10,705.3百萬元、人民幣48.1百萬元及人民幣171.8百萬元（二零一九年：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）分別以人民幣、港元及美元計值。

債務

於二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣29,662.3百萬元（二零一九年：人民幣26,573.0百萬元），其中人民幣23,883.8百萬元（二零一九年：人民幣17,543.5百萬元）按固定利率計息。

下表載列本集團於所示日期的借款總額：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
銀行貸款—有抵押	9,377,323	7,823,160
其他貸款—有抵押	3,705,809	6,698,115
其他貸款—無抵押	172,150	—
企業債券及優先票據	1,622,044	406,552
資產支持證券	690,000	—
非即期借款總額	15,567,326	14,927,827
即期		
其他貸款—有抵押	2,336,698	2,357,686
其他貸款—無抵押	—	741,242
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	4,094,243	3,550,410
其他貸款的即期部分—有抵押	3,104,719	3,559,585
企業債券及優先票據	4,044,568	1,436,217
資產支持證券	514,722	—
即期借款總額	14,094,950	11,645,140
借款總額	29,662,276	26,572,967
有抵押	23,823,514	24,801,101
無抵押	5,838,762	1,771,866
	29,662,276	26,572,967

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到期情況：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
須於下列期間償還的銀行貸款：		
— 一年內或按要求	4,094,243	3,550,410
— 第二年	4,348,549	4,513,400
— 第三至第五年(包括首尾兩年)	5,028,774	3,309,760
小計	13,471,566	11,373,570
須於下列期間償還的其他借款、優先票據、 企業債券及資產支持證券：		
— 一年內或按要求	10,000,707	8,094,730
— 第二年	4,971,597	6,889,667
— 第三至第五年(包括首尾兩年)	1,218,406	215,000
小計	16,190,710	15,199,397
總計	29,662,276	26,572,967

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

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
按貨幣劃分的借款分析		
— 以人民幣計值	23,862,323	25,693,566
— 以美元計值	5,637,062	812,145
— 以港元計值	162,891	67,256
	29,662,276	26,572,967

淨資產負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為63.6%(二零一九年十二月三十一日：67.0%)。

資產抵押

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的借款以本集團人民幣29,505.5百萬元(二零一九年：人民幣27,200.0百萬元)的資產作抵押，該等資產包括開發中物業。

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。於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金中，人民幣48.1百萬元和人民幣171.8百萬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。

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，本集團已制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。本集團亦已制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。

於二零二零年十二月三十一日，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38,450.0百萬元(二零一九年：人民幣27,964.7百萬元)。於二零二零年十二月三十一日，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7,088.2百萬元(二零一九年：人民幣8,633.4百萬元)。

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。

承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團與開發中物業、土地使用權和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21,026.8百萬元(二零一九年：人民幣18,985.7百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二零年十二月三十一日，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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

除附註14、17及18所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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制定任何具體計劃。



蘇州－雲語鉑園

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，本公司已收取上市（包括超額配股權獲行使）所得款項淨額約2,188.9百萬港元。自上市所收取的所得款項淨額已按與本公司日期為二零一九年十月三十日的招股章程（「招股章程」）的建議分配一致的方式動用。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已全數使用首次公開發售所得款項，其中約671.7百萬港元用於償還項目發展的部分計息借款及約200.0百萬港元分配用於一般業務營運及營運資金。餘下所得款項約1,317.2百萬港元用於現有物業項目開發建設，包括物業開發項目的建設成本。

僱員、薪酬政策及培訓

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有3,527名僱員，員工成本總額為人民幣377.3百萬元。薪酬水平乃根據各僱員的資格、職位、資歷和定期績效考核確定。於績效考核中，對各僱員的評估乃經參考僱員在績效期間為本集團創造價值，及僱員向本集團作出的任何其他有意義的貢獻。彼等的福利待遇根據績效考核評估進行相應調整。於本年度，本集團改善向其僱員提供的福利待遇、調整薪金結構及花紅支付機制，以改善其績效薪酬政策付款。

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，新力逐步擴大至全國四大區域，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；制定《管理費管理辦法》，實行城市公司預算包干、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。自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。

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；制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，提煉制定「新五力」文化價值觀及理念體系；制定文化手冊，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。



武漢－雅園

報告期後事項

於二零二一年二月九日，本公司自中銀國際槓桿及結構融資有限公司獲得一筆75百萬美元的貸款融資，用於一般營運資金用途。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。

於二零二一年一月二十六日，新力控股(集團)有限公司完成發行於二零二二年到期的本金250百萬美元8.50厘優先票據，其已於香港聯交所公開上市。

於二零二一年一月十八日，本公司宣佈提出收購要約(「收購要約」)，以現金購買本金總額為280百萬美元的未償還二零二一年到期美元債券I。根據收購要約，本公司回購及註銷本金總額為119,355,000美元的二零二一年到期美元債券I。註銷回購的二零二一年到期美元債券I後，二零二一年到期美元債券I的未償還本金總額為160,645,000美元(「剩餘二零二一年到期美元債券I」)。有關回購詳情，請參閱本公司於二零二一年一月十八日、二零二一年一月二十六日及二零二一年一月二十八日發佈的公告。剩餘二零二一年到期美元債券I於二零二一年三月十日到期，並由本公司悉數贖回，贖回總額為170,029,880.90美元。

除上文所披露者外，本集團於二零二零年十二月三十一日後並無進行重大事項。

董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

張園林先生，44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董事會董事長、執行董事及行政總裁。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，並於二零二零年十月一日獲委任為行政總裁及調任為董事長。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18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Top10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」。

涂菁女士，32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9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。

董事及高級管理層簡介

獨立非執行董事

譚志才先生，56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33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開始彼の職業生涯，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。

此外，譚先生自二零二零年十一月起被任命為大唐集團控股有限公司(股份代碼：2117)的獨立非執行董事，該公司是一家主要從事地產發展的公司。同時，譚先生自二零二一年三月起被任命為海倫堡中國控股有限公司的獨立非執行董事，該公司是一家主要從事地產發展的公司。

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。

歐陽寶豐先生，53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。彼曾於北京華鴻集團、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為香港會計師公會資深會員、於二零零六年九月獲認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、物業租賃、商業物業投資與經營及酒店業務
二零二零年七月迄今	正榮服務集團有限公司 (股份代號：6958)	綜合物業管理服務供應商
二零二零年十月迄今	上坤地產集團有限公司 (股份代號：6900)	住宅物業開發及銷售服務供應商
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、物業開發與投資

儘管歐陽先生目前於上文披露的其他七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。

董事及高級管理層簡介

劉昕先生，51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。

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9年經驗。彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會會員。此外，彼持有會計學學士學位及企業管治學碩士學位。

高級管理層

胡衍放先生，於二零一二年九月加入本集團擔任項目經理，並其後於二零一七年二月晉升為工程管理中心總經理。彼主要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20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，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城市公司總經理職位。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13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，於二零一五年一月加入本集團擔任審計監察中心總經理，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18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，於二零一七年五月加入本集團擔任成本管理中心總經理，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25年經驗及於中國房地產行業擁有逾16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。

幸福升級 美滿和諧

合悦
濱江



幸福升級 美滿和諧

回歸生活本真的模樣，演繹生活即是藝術，
以當代極簡美學，映照城市人居理想，
營造專屬於您的生活美景。



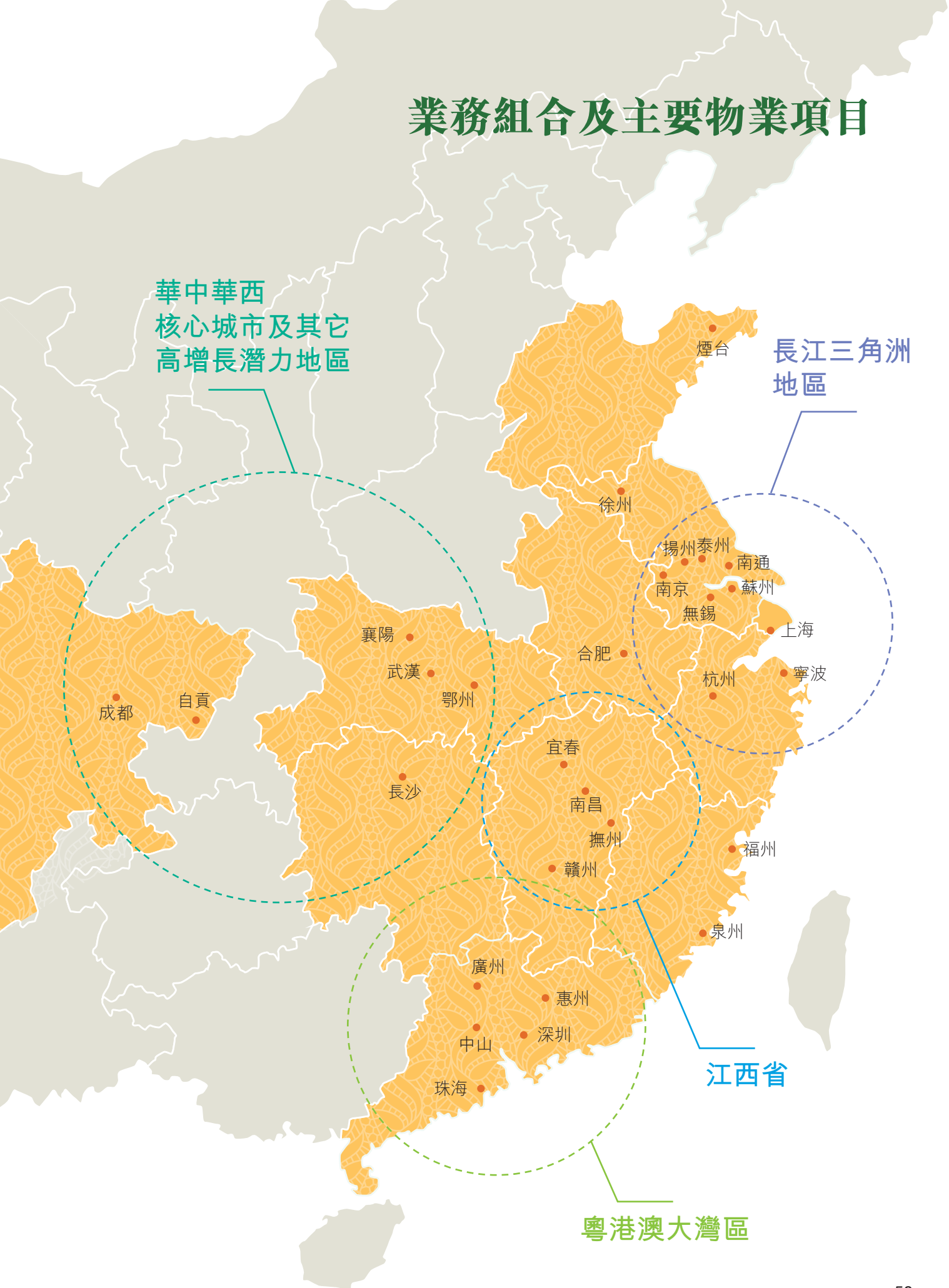


GRAND MANSION
合悦酒店

GRAND MANSION

合悦酒店

業務組合及主要物業項目



業務組合及主要物業項目

江西省



粵港澳大灣區



長江三角洲地區



華中華西核心城市及其它高增長潛力地區





長沙鉑園

土地面積 **75,900 m²**

總可售面積 **262,400 m²**

戶型 「高層」
A戶型 **159 m²** ;
B戶型 **121 m²** ;
A3戶型 **141 m²** ;
B1戶型 **115 m²**

「公寓」
45 m²

建築形態：
高層+公寓

地理環境／區位優勢

湘江中路與殷家沖路交匯處200米／位於城市中央板塊南湖新城板塊的核心位置；步行500米即可到江邊，遠觀橘子洲頭，南望南郊公園；項目500米範圍內還有1123文創園及火車頭公園；往北5公里五一商圈內包含五一廣場、黃興廣場、國金中心、海信廣場等新興高端商業；往東約3公里範圍內有歷經10年發展，繁華程度僅次於五一商圈的雨花亭、侯家塘、東塘等成熟商圈。

項目亮點

新力•鉑園位於湘江旁橘洲畔；主打建面約115–159 m²三房、四房金裝大宅及建面約45 m² smart創享公寓；

緊鄰城市核心五一商圈，周邊規劃地鐵9號綫，出入即享城市主幹道；同時享有一江兩園獨特景觀

資源，1123文創園在側，真正的做到了出則繁華無限，入則寧靜宜居。

榮譽展現

1. 榮獲房天下「第十六屆中國(長沙)房地產網絡人氣榜—2019年度長沙高品質人居樓盤」
2. 榮獲大湘網「2020年度長沙最佳品質樓盤」
3. 榮獲中國房地產報&智庫研究院「2020中國房地產品牌價值榜—2020中國(長沙)匠心品質典範樓盤」
4. 榮獲網易新聞「2019–2020年度湖湘地產總評榜—品質標桿樓盤」
5. 榮獲湖南房地產業協會&樂居「2019年度長沙房地產優秀品質樓盤」
6. 榮獲「2020年度安居客用戶關注度樓盤」



無錫翡翠灣

土地面積 **80,000 m²**

總可售面積 **252,900 m²**

戶型 **89、115 m²**
三房

130、150 m²
四房

建築形態：
小高層及商業

地理環境／區位優勢

根據《無錫市城市總體規劃(2001-2020)》，胡埭作為重點區域，擎引城市發展脈搏，時至今日躍升為無錫極具價值與國際封面感和發展潛力的城市會客廳。而基於以上規劃，項目所在區位集胡埭行政板塊，教育板塊，文體板塊，產業板塊，以及生活服務板塊於一體。在交通方面，隨著蘇錫常南部高速、太湖湖底隧道與西環路的規劃建設，胡埭作為大錫城「兩環十二射三聯」路網的「錫西樞紐」，交通能級也即將迎來全面爆發，即將成為無錫市新名片。

項目亮點

在社區景觀方面：項目通過一條長約450 m的環形健身跑道，串聯9大功能活動區，配備約1,800 m²公園級草坪，選用進口高爾夫專用果嶺草皮，運用國內罕有的「景觀雙季草坪養護技術」，使其一年四季茂密如毯；滿足不同年齡段業主的運動、觀景需求。

在智慧服務方面：項目配備6大智慧服務體系，包括多媒體信息發布系統、預留無人售賣系統、社區WIFI覆蓋系統、社區智能音響系統、一卡通行管理系統、智能健身房系統，解鎖人居新生活。

在物業服務方面：新力物業傳承英國皇室管家服務血脈，延續國際五星級酒店服務水準，擁有國內唯一雙季草坪種植養護技術，是專為高端社區而打造的物業服務品牌。

榮譽展現

1. 無錫樓市頭條—「2021年度人氣樓盤」
2. 易居企業集團—「2020年上半年無錫十大高性價比產品」
3. 365淘房—「2020置業優選樓盤、2019投資潛力樓盤」
4. 第15屆金盤獎總評選年度最佳預售樓盤獎



南昌合悅濱江

土地面積 **84,700 m²**

總可售面積 **221,700 m²**

戶型 **102 m²、115 m²、
118 m²、128 m²、
142 m²**

建築形態：
高層

地理環境／區位優勢

項目位於南昌濱江板塊，未來南昌的核心區塊，享贛江一線江景，距地鐵四號線東新站僅約200米，位於沿江快速路旁速達全城，自帶5塊商業宗地，新洪大、愛琴海購物公園在旁，周邊優質醫療資源、多所學校，理想生活近在咫尺。

項目亮點

一線江景、地鐵旁、Sinic4.0全新力作

榮譽展現

1. 榮獲2020年第15屆金盤獎
2. 華中賽區年度最佳售樓空間獎
3. 2020年榮獲南昌房地產協會中國(江西)標桿樓盤



寧波江樾潮啟

土地面積 **84,500 m²**

總可售面積 **147,000 m²**

戶型 高層：
116 m²、126 m²、130 m²

洋房：
143 m²

疊墅：
184 m²

建築形態：
高層、洋房、疊墅

地理環境／區位優勢

項目位於慈溪雄踞游山街道主城門戶之上，於城市主軸新城大道旁，佔據城市核心資產，領馭時代潮向。燙金1.5公里，薈萃一城高端配套。余慈城際鐵路吾悅廣場站（規劃中），周邊雄厚教育資源，浙師大附屬實驗學校、慈吉中小學等知名學府環伺；吾悅廣場旁，享約70萬方繁華商業中心，名副其實的家門口的繁華商圈；緊鄰約1.8萬方市政公園，實現公園生活的夢想。

項目亮點

「主城藏品級低密瞰江墅區」，項目東臨虞波江，中穿烏山前江，雙江交匯，極目盛世江景，風光盡攬。規劃大型市政公園，高人均綠化率，享天然詩

意栖居風景。北區純粹高端墅區，容積率1.4，真正的超低密墅質住區，高端層峯人士，慈溪主城區少有疊墅產品，6-8層純洋房；南區臨商業體市政公園，享繁華都會生活。

榮譽展現

1. 榮獲58安居客2020中國房產風雲榜年度品質樓盤
2. 榮獲2020年度（寧波）嚴選好房榜2020年度人氣樓盤
3. 榮獲樂居2020年度人氣樓盤
4. 榮獲慈溪網2020年慈溪購房者年度高人氣樓盤
5. 榮獲慈溪房產網2020年慈溪購房者年度高關注樓盤



惠州睿園

土地面積 **37,000 m²**

總可售面積 **153,300 m²**

戶型 高層：
90-129 m²

建築形態：
高層

地理環境／區位優勢

新力睿園到深圳地鐵14號綫沙田站大約3公里，10多站就可以抵達深圳市區福田，45分鐘到深圳崗廈北，相比龍崗中心城至福田1小時20分的時間可謂是效率更高；距離惠州南站大約是8公里，乘坐高鐵到深圳北就20多分鐘，前往香港、東莞、廣州大約都只是一個小時的通勤時間。而從項目臨惠灣主幹道龍海一路，接駁坪山大道、白雲大道，貫穿整個坪山、大亞灣及淡水。

項目亮點

新力睿園位於深圳坪山下一站，3公里深圳14號綫沙田站10餘站直抵福田，深惠兩城三中心多元商業配套，便捷生活，360°全齡運動社區，內外雙

園，內部圍合式的排布更是讓戶戶觀景，採光通風極佳，小區綠地率高達約35%，採用新力特有的大草坪打造模式，充分享受自然生活。

榮譽展現

1. 榮獲網易房產頒發「2020年度匠心品質樓盤」



武漢新力城

土地面積 **153,900 m²**

總可售面積 **503,200 m²**

戶型 超高層：
115-122-130 m²
三房

建築形態：
超高層

地理環境／區位優勢

新力城座落在武漢城市中軸——長江主軸主城段、城市快速主幹道白沙洲三環旁，項目地處武昌核心區與白沙洲區域交匯處，這裏將成為武昌區南部的重要居住區域；它同時也位於長江主軸規劃建設的「長江右岸大道」，傳承了長江文化精髓，其區位優勢翹楚當下。區域內一條高架、兩幹兩鐵、三座大橋、四條輔路打通路網交通，其中白沙洲高架讓三環、光谷與漢陽之間能快速互通；白沙洲大道和武金堤路大動脈主幹道雙道並行，分流高峰車流；雙地鐵5（在建中）、12號綫（規劃中）貫穿白沙洲提速出行速度。

項目亮點

主要概括為：一綫濱江、三環地段、園林大境、新力物業。新力城是新力地產繼新力琥珀園、新力帝泊灣之後在武漢開發的第三個項目，也是新力集團「園」系列中「城」級作品中代表作。整個社區的規劃設計、施工質量、園林景觀、配套設施、物業服務均達到全國頂尖水平，旨在武昌新城區打造改善性居住項目典範。

榮譽展現

1. 榮獲58安居客2020中國房產風雲榜年度品質樓盤
2. 榮獲2020年天貓好房人氣樓盤



南昌時代廣場

土地面積 **180,000 m²**

總可售面積 **503,500 m²**

戶型 高層：
**98-108-
118-135 m²**

洋房：
143-160 m²

建築形態：
13棟高層、超高層、
6棟5+1F花園洋房

地理環境／區位優勢

「新力時代廣場」位居南昌高新核心地段，坐擁一江兩湖三公園臻稀自然景觀資源，同時自持約80萬方城市綜合體，創南昌商業綜合體體量之最。地鐵四號線直通商業體，起點望城，終點魚尾洲，貫穿整個城市東北角至西南角，沿途和1、2號線交匯，無縫對接新老城區。

項目亮點

1. 地理位置優越：地鐵、快速路四通八達。四號線直通商業、沿江快速、昌東大道，無縫對接新老城區。

2. 生態宜居：一江兩湖三公園。坐擁國家級生態臻稀自然景觀資源。
3. 城市級商業綜合體：自帶約80萬方商業綜合體，中國東部地區首家生活藝術主題購物中心，盡享海量醇熟商業配套。

榮譽展現

1. 2018年房產風雲「年度品牌價值」項目
2. 「榜樣2019匠心品質」項目



廣州洲悅

土地面積 **268,400 m²**

總可售面積 **257,500 m²**

戶型 高層：
93-138 m²

別墅：
128-200 m²

建築形態：
10棟高層(7-15#)
666套別墅

地理環境／區位優勢

項目位於廣州東部核心與大灣區中軸黃金交匯處的增城區域；與黃埔一路之隔，約30分鐘暢達天河；三面環山一面臨水，坐擁萬畝陳家林自然景區，自帶約3.6萬m²鮮氧森林；新力十年，壹號作品，全國第二座TOP級悅系產品。

項目亮點

1. 新力十年，壹號作品，全國唯二的TOP級悅系產品，宋照清大師定制高階墅區；
2. 多維交通，一路之隔即黃埔，無縫連接天河市區；
3. 擁山環水，天然氧吧，坐擁萬畝陳家林自然景區，自帶約3.6萬m²鮮氧森林；

4. 城市級配套，悅享人居，6公里內，衣食住行，繁華盡攬；
5. 國際教育配套，小初高一路護航，自帶幼兒園和公立小學。

榮譽展現

1. 2020年美尚獎地產人居類最具典藏價值優秀獎
2. 2020年美尚獎生活美學設計類景觀設計專項
3. 2020年美尚獎生活美學設計類空間設計專項優秀獎
4. 2020年度中國十大美「力」住宅



揚州璞園

土地面積 **32,500 m²**

總可售面積 **40,200 m²**

戶型 洋房：
109-120-131 m²

建築形態：
10棟6-8層洋房

地理環境／區位優勢

新力•璞園，雄踞高鐵站南，執掌生態宜居至境，沿襲新力地產園系著作精髓，以5S全新健康人居體系為揚州量身定制純洋房低密住區，汲取新亞洲建築美學奧義，匠心精琢內外兼修，以一環一縱串聯七大景觀。

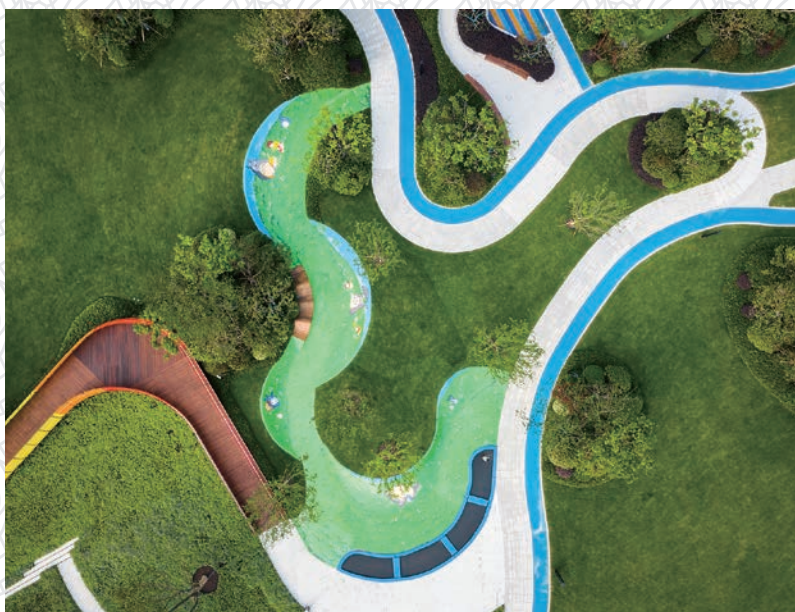
項目亮點

1. 新力•璞園雄踞高鐵站南，率享高鐵前景，同時緊鄰汽車東站，南臨328過道、滬陝高速，北靠文昌東路、廣陵大橋，立體路網縱橫八方，城際城內瞬息暢達。
2. 新力•璞園東瞰三河六岸濕地公園，西臨廖家溝濕地公園、揚州李寧體育園，大橋公園、韓萬河綠地公園、七河八島生態資源環伺。

3. 新力•璞園雄踞生態科技新城正核，區域內揚州軟件園、哈工大機器人集團、長三角科創中心、航空研究院等科創產業雲集。隨著揚州高鐵東站TOD強勢崛起，將吸引更多高新產業與高智人群如潮湧入。

榮譽展現

1. 項目2020年12月底首開5棟樓當月全部售罄
2. 單棟樓單日銷售2,000萬
3. 2021年1月揚州房地產企業銷售金額TOP3，銷售面積TOP1，銷售套數TOP1(來源中指數據)



蘇州雲語鉅園

土地面積 **90,800 m²**

總可售面積 **202,400 m²**

戶型 **89-123 m²**

建築形態：
洋房

地理環境／區位優勢

項目位於蘇州市吳中區太湖度假區板塊，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，建設中地鐵5號線集散中心站距離本項目約3公里，緊鄰中環西綫、繞城高速。

項目亮點

項目擁有89m²-123m²洋房產品，亦有124m²-169m²頂複產品，也有192m²-202m²園墅產品，可謂89m²-202m²全系地暖精裝低密住區；交通方面地鐵5號線在建中，中環西綫高架暢達木瀆、新區，繞城高速，便捷通往其他省市；教育方面，倫華教育集團國際幼兒園將在本案交付後正式入駐，小學、中學均在5公里範圍內；商業方面，社區自帶7,200m²時光裏商業街，滿足社區商業需求；價格方面，屬於蘇州主城價格窪地；醫療方面，近享木

瀆及新區醫療配套；共規劃1,126戶臻稀產品，自帶16,000方活力公園；智能安防為社區安全保駕護航；新力自己物業，提供金鑰匙服務、英國皇家禮遇、360悅服務從購房、交房、居住全方位全鏈條服務業主。

榮譽展現

1. 2020蘇州日報十大明星樓盤
2. 2020年區域紅盤
3. 2020年蘇州地產最佳設計



泰州璞園

土地面積 **36,900 m²**

總可售面積 **49,700 m²**

戶型 **106-143 m²**

建築形態：
高層+洋房+疊墅

地理環境／區位優勢

項目位於泰州海陵區城中板塊，泰州城市核心生活區，區位優勢明顯，交通便利，青年路往北約600米，就是泰州人氣較高的萬達廣場，一街之隔的大潤發超市也是泰州目前購物體驗口碑較好，價格實惠的大型超市。另外項目周邊還雲集了111生活廣場、永輝超市、利群超市、世紀聯華、嘉鑾酒店、全季酒店等各種商業配套，周邊擁有國稅局、教育局、民政局、行政審批中心等政治單位。周邊名校環伺，毗鄰項目東側就是泰州市機關幼兒園，更有泰州實驗學校、省泰中附中等優質學府環繞，臨近項目北側是三級甲等醫院泰州市人民醫院。

項目亮點

整個小區佔地約3.69萬平方米，總建築面積約8萬平方米，容積率約為1.5，綠化率約35%，打造的是低密度純改善的高端社區，基本按照南低北高東低西高的排布層層遞進，每棟樓之間採光互不影

響；小區規劃8棟6層疊墅，2棟8層疊墅，2棟11層洋房以及2棟18層小高層共計382戶（共分為三種產品，其中疊墅156戶，洋房82戶，小高層144戶），戶型建築面積段約106-143 m²左右，包括三房兩廳兩衛、四房兩廳兩衛及疊加別墅，戶型方正南北通透，採用大開間短進深布局。本項目社區內擁有8大景觀功能模塊：樂玩天地、長者樂園、寵物樂園、中央景觀會客廳、宅間休閒、迎賓入口、百草園、活力地帶；售樓處（交付後為社區+物業管理用房）裏面會設有健身房等其他生活設施，滿足日常鍛煉需求。

榮譽展現

1. 2020年度用戶關注度樓盤
2. 2020年泰無聊網友關注熱點樓盤
3. 2021年度泰州市值得期待的樓盤
4. 泰州2021年1月銷售周冠軍

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			4,672,897
贛州帝泊灣一期	贛州	100%	11,069
贛州帝泊灣二期	贛州	100%	66,439
贛州銀湖灣	贛州	100%	96,829
吉安帝泊灣	吉安	100%	44,464
南昌雅園、洲悅	南昌	100%	23,282
南昌尊園	南昌	100%	43,654
南昌睿園	南昌	100%	70,146
南昌青雲府	南昌	18%	24,343
豐城帝泊灣	宜春	64%	3,583
南昌鴻園	南昌	100%	84,660
南昌公園壹號	南昌	100%	154,548
南昌時代廣場	南昌	100%	315,930
南昌鉅園	南昌	100%	7,884
南昌金沙灣	南昌	100%	2,615
南昌銀湖灣	南昌	100%	17,670
南昌星塘灣	南昌	51%	2,976
南昌愉景灣、都薈	南昌	70%	29,832
南昌象湖灣	南昌	20%	45,080
南昌悅瓏府	南昌	25%	27
撫州愉景灣	撫州	66%	60,773
上饒帝泊灣	上饒	33%	48,726
南昌龍灣	南昌	100%	71,705
南昌琥珀園	南昌	100%	74,508
南昌東園	南昌	100%	78,263
南昌瀾灣	南昌	100%	50,387
南昌外灘9號	南昌	50%	43,565
南昌榕園	南昌	100%	2,487
南昌新力中心	南昌	100%	31,388
南昌青嵐灣	南昌	100%	201
南昌怡園	南昌	60%	25,566
南昌禧園	南昌	100%	227,011
南昌鈺瓏灣	南昌	51%	8,389
南昌新力城	南昌	100%	323,104
南昌帝泊灣	南昌	100%	1,112
南昌江悅	南昌	100%	31,811
南昌江鈴新力臻園	南昌	50%	270,061
德安帝泊灣	九江	55%	40,572
景德鎮帝泊灣	景德鎮	95%	88,234
南昌弘陽府	南昌	51%	48,703
南昌錦瑤府	南昌	60%	122,184
南昌公園天下	南昌	40%	88,118
南昌渥園	南昌	100%	134,379
南昌樺悅	南昌	50%	41,987
南昌合園	南昌	19%	1,974
南昌江語院	南昌	55%	103,843
南昌合悅濱江	南昌	55%	121,983
南昌玲瓏府	南昌	27%	1,217
撫州南城愉景灣	撫州	100%	138,738
贛州東園	贛州	100%	158,671
吉安市泰和縣25畝	吉安	100%	37,949
樂平城北新區231畝	景德鎮	45%	123,549
宜春樟樹40畝	宜春	50%	26,065
南昌新建區73畝	南昌	100%	114,910
南昌新建區92畝	南昌	100%	182,655

土地儲備概覽

項目	城市	權益佔比	應佔建築面積 (平方米)
撫州市崇仁縣100.84畝	撫州	43%	69,881
南昌市進賢縣青嵐新區鳳嶺路以東70畝	南昌	52%	43,127
進賢長湖映月一期	南昌	52%	73,283
南昌市南昌縣迎賓大道98.75畝	南昌	50%	87,460
撫州市金溪縣旅遊公路115.36畝	撫州	50%	79,496
南昌市新建區望城鎮238畝	南昌	52%	192,442
南昌市九龍湖258畝	南昌	18%	157,389
粵港澳大灣區			4,959,353
惠州東園	惠州	100%	1,391
惠州琥珀園	惠州	75%	63,332
惠州上園	惠州	100%	1,361
惠州勝源香山居	惠州	100%	1,275
惠州藍灣	惠州	100%	59,343
惠州雅園	惠州	100%	68,656
惠州帝泊灣	惠州	100%	278,185
惠州瓏灣	惠州	49%	52,250
惠州睿園	惠州	100%	153,353
惠州新力城	惠州	100%	556,058
清遠翡翠灣	清遠	100%	2,502
清遠龍灣	清遠	32%	26,479
廣州琥珀園	廣州	100%	104,273
中山帝泊灣	中山	30%	15,057
惠州鈺瓏灣	惠州	100%	107,568
中山翡翠灣	中山	100%	73,128
惠州臻園	惠州	100%	227,784
惠州璽園	惠州	100%	44,570
廣州洲悅	廣州	50%	128,778
惠州振邦	惠州	100%	666,100
珠海帝泊灣	珠海	100%	180,245
深圳河包圍項目	深圳	51%	201,829
惠州南站新城	惠州	100%	737,408
惠州仲愷高新區127畝	惠州	100%	294,525
惠州仲愷芳村林村丫242畝	惠州	100%	490,100
惠州學塘排203畝	惠州	80%	423,802
長江三角洲地區			3,060,164
無錫帝泊灣	無錫	100%	103,334
澄湖壹號院	蘇州	100%	522
中央公園	蘇州	100%	26,796
諸暨帝泊灣	諸暨	100%	462,707
無錫熙華府	無錫	55%	78,512
南京都會學府	南京	34%	49,843
蘇州雲語鉅園	蘇州	70%	133,181
慈溪帝泊灣	寧波	100%	39,134
瑞安琥珀園	溫州	100%	59,537
蘇州寬泰鉅園	蘇州	50%	51,728
合肥東園	合肥	100%	54,818
合肥湖語時光	合肥	70%	93,261
上海嘉定安亭項目	上海	49%	58,946
無錫翡翠灣	無錫	100%	247,174
溫州樂清市中心區24畝	溫州	51%	20,744
合肥湖畔樾山	合肥	50%	156,353
南通海門水岸觀瀾苑	南通	33%	36,527



產品升級 匠心獨運

廣州
海石洲悦

土地儲備概覽

項目	城市	權益佔比	應佔建築面積 (平方米)
柳岸春風	蘇州	100%	201,359
蘇州桃源裏	蘇州	100%	477,857
徐州市新城區新元大道東135畝	徐州	30%	62,086
蘇州江灣四季	蘇州	50%	68,709
南通海門70畝項目	南通	25%	15,643
徐州海洋館東地塊	徐州	50%	40,161
無錫宜興市新莊太湖大道南32畝	無錫	50%	18,787
無錫宜興市新莊太湖大道南37畝	無錫	50%	24,642
慈溪城南板塊183畝	寧波	40%	58,802
瑞安塘下鎮20畝	溫州	51%	20,093
揚州璞園	揚州	100%	40,256
杭州余杭區瓶窰40畝	杭州	100%	37,462
杭州余杭區瓶窰84畝	杭州	100%	76,888
無錫宜興市新莊太湖大道南59畝	無錫	50%	29,183
寧波余姚50畝	寧波	100%	58,737
泰州海陵區55畝	泰州	100%	49,753
南京都會誠品	南京	33%	86,859
麗水松陽縣北山路古安亭70.95畝項目	麗水	25%	19,771
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區			2,520,987
武漢琥珀園	武漢	70%	5,196
武漢金沙灣	武漢	100%	6,321
武漢新力城	武漢	79%	315,626
長沙紫園	長沙	99%	72,612
長沙琥珀園	長沙	94%	110,823
成都翡翠灣	成都	100%	116,380
成都琥珀園	成都	100%	309
長沙鈺龍灣	長沙	100%	56,609
長沙鉑園	長沙	100%	262,466
鄂州龍灣	鄂州	49%	144,651
濰坊帝泊灣	濰坊	60%	48,456
安溪帝泊灣	泉州	20%	25,694
武漢雅園	武漢	51%	77,727
福州平潭金海灣	福州	48%	26,201
福州平潭悦海灣	福州	48%	67,416
成都合園	成都	33%	9,869
成都東園	成都	100%	123,656
濰坊帝泊灣二期	濰坊	60%	29,344
煙台新力瓏灣	煙台	90%	75,042
成都酈園	成都	100%	53,621
武漢正和項目	武漢	100%	322,499
自貢帝泊灣	自貢	65%	122,714
成都曦悦	成都	100%	48,496
襄陽公園1873	襄陽	50%	113,896
淄博淄江府	淄博	20%	27,943
福州長樂悦榕首府	福州	100%	139,735
長沙大王嶺項目	長沙	51%	76,015
濰坊坊子區北海路51.5畝	濰坊	48%	41,669
總計			15,213,401



產品升級 匠心獨運

通過靈活的傢俱分成若干個小空間，將其貫穿起來，
滿足功能需求的同時強調人在空間中的體驗，
循著流暢的動線，讓視線自由地在空間遊走，
提升了空間的記憶點與現代感。





獎項



- 1 2020第七屆全球華人不動產財經盛典綜合價值運營商—新力控股集團有限公司
- 2 2020第七屆全球華人不動產財經盛典科技創新企業獎—新力控股集團有限公司
- 3 2020搜狐焦點房地產新視角盛典—智享2020城市貢獻地產企業
- 4 第二屆(2020)LAI AWARD地產景觀大獎園匠杯無錫新力•翡翠灣(優秀獎)
- 5 2019-2020美尚獎入圍作品
極致建築美學(優秀獎)—合肥新力•弘陽湖語時光
極致建築美學(優秀獎)—平潭新力•金海灣
景觀設計專項(優秀獎)—南昌新力•江悅
- 6 2019-2020第六屆CREDAWARD地產設計大獎
居住項目(優秀獎)、室內設計(優秀獎)—平潭新力•鼎新金海灣
景觀設計(優秀獎)—平潭新力•鼎新悅海灣
- 7 2020克而瑞全國高性價比項目30強—成都新力•東園
- 8 第十七屆(2020)藍籌年會新力控股榮獲藍籌企業
- 9 中國地產金磚獎—2020年度卓越投資價值地產上市公司獎杯
- 10 2020首屆上市房企財務強健大獎—陶朱工獎獎杯
- 11 中國地產風尚大獎—2020中國年度投資價值地產企業TOP30
- 12 樂居財經研究院—中國最具成長性上市房企
- 13 2020中國價值地產總評榜—年度價值地產上市公司
- 14 2020年度中國房地產最佳房企獎
- 15 年度最具投資價值地產公司
- 16 中國經營報、中經未來—2020年度匠心力企業

獎項



17 第18屆中國財經風雲榜—2020年房地產企業財務風控榜樣

18 2020中國十大地產年度營銷案列

19 2020中國房地產年度創新企業

20 2020中國十大地產年度營銷案列

21 2020年度美譽特色企業

22 2020中國房地產年度紅榜—穩健經營企業

23 2020最具投資價值上市房企—新力地產

24 2020最具影響力房企—新力地產

25 2020年度標桿企業—新力控股

26 2020嚴選口碑人氣品牌獎—新力品牌

27 年度傳播力地產品牌—新力控股

28 《財資》雜誌鈦金獎—社會責任—經濟適用房

29 2020 Galaxy國際年報大獎：
「年報—圖形／文字—銀獎」以及「企業形象—銀獎」

30 新上市公司榜單50強

31 《投資者關係雜誌》大中華區獎項評選四項大獎：
最佳投資者關係(中型企業)
最佳投資者關係—金融(包含房地產)
最佳投資者關係—中國
最佳投資者關係官(中型企業)

32 格隆匯大中華區最佳上市公司—2020年度最佳IR團隊獎

33 第34屆國際ARC年報大獎：
「物業發展：住宅」類別銅獎—主席／董事長報告

34 香港投資者關係協會第六屆投資者關係大獎四項大獎：
最佳投資者關係公司(新上市公司)
最佳投資者會議
最佳投資者關係官
最佳投資者關係團隊

35 《第三屆中國卓越IR評選》兩項大獎
最佳投資者關係創新獎
最佳領袖獎

36 2019金港股最受投資者歡迎新股公司

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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已採納上市規則附錄十四所述的守則條文。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，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度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。張先生於截至二零二零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，董事會由兩名執行董事（即張先生（董事會董事長及行政總裁）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，以及制定整體業務策略。董事會成員之間並無任何財務、業務、家族或其他重大關係。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

企業管治報告

董事的責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制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，董事會由五名董事組成，包括兩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。

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。

於本報告日期，董事會由五名成員組成，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32歲至56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五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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，全體董事（即張先生、涂菁女士、譚志才先生、歐陽寶豐先生及劉昕先生參與有關本集團業務、上市規則、香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）、法律及監管規定及企業管治常規的培訓及閱讀相關材料，從而使彼等掌握監管發展及變化。

本公司將定期為董事安排研討會及／或材料，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。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事積極參與本集團的事務，並曾舉行七次董事會會議，以考慮（其中包括）本集團擬進行的多項交易以及檢討及批准本集團之中期業績及年度業績。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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事出席董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的出席記錄如下：

董事	截至二零二零年十二月三十一日止年度出席會議 次數／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東大會
執行董事					
張園林先生	7/7	不適用	2/2	2/2	1/1
涂菁女士	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1
余潤廷先生 (於二零二零年五月 二十六日辭任)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用
陳凱先生 (於二零二零年十月 一日辭任)	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
譚志才先生	7/7	2/2	2/2	2/2	1/1
歐陽寶豐先生	7/7	2/2	2/2	2/2	1/1
劉昕先生	7/7	2/2	2/2	2/2	1/1

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。

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；

企業管治報告

- 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

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，各董事確認彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

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，截至二零二零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	
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	3
	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。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會已履行上述職責。

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；

企業管治報告

- 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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會與高級管理層及本公司獨立核數師舉行兩次會議，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以及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。審核委員會會議各董事的出席記錄載於本報告第76頁。

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。

本公司薪酬委員會由四名成員組成，即歐陽寶豐先生(薪酬委員會主席)、譚志才先生及劉昕先生(獨立非執行董事)及張先生(執行董事)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議，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，即張先生(提名委員會主席)、執行董事及劉昕先生、譚志才先生及歐陽寶豐先生(獨立非執行董事)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議，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。

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制定利潤分配方案，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；

- 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，本集團制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》；
- 已制定其披露責任程序，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

企業管治報告

- 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。

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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，該等系統被檢討，其涵蓋所有包括財務、運營及合規控制的重大控制，並被視為有效及充足。

核數師薪酬

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就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5.6百萬元。

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本集團法務及合規總監蕭婁滢女士。嚴先生確認彼於截至二零二零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。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的章程文件並無任何變動。本公司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

電子郵箱：ir@xinlzd.com

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止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。截至二零二零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106至113頁綜合財務報表附註1。

業績

本集團截至二零二零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106至107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8至15頁的「董事長報告」及第20至41頁的「管理層討論及分析」各節。

自截至二零二零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220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41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；(viii)管理擴張業務至新城市或地區的增長相關的風險；及(ix)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。於截至二零二零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。

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。於截至二零二零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。本集團的二零二零年環境、社會及管治報告將獨立刊發。

與僱員的關係

本集團相信，重視其企業文化的優質僱員，是其促進可持續發展的必要元素。本集團擬通過各種激勵措施，包括創新的管理培訓生課程、具競爭力的薪酬待遇以及有效的激勵制度，以吸引及挽留有技能和才幹的僱員。有關本集團僱員及員工成本及薪酬政策的詳情，請參閱「管理層討論及分析—僱員、薪酬政策及培訓」一節。

與供應商的關係

本集團致力於與作為長期業務夥伴的供應商發展良好關係，以確保本集團的業務穩定。透過積極有效的持續溝通，其與供應商的業務關係得到加強。有關本集團主要供應商的進一步詳情，請參閱「董事會報告—主要客戶及供應商」一節。

與客戶的關係

客戶對服務及產品的滿意度對盈利能力產生深遠的影響。本集團專業的銷售團隊與客戶及潛在客戶不斷的溝通，發現及創造客戶需要並最終協助客戶在知情的基礎上作出決策。了解客戶需求及把握市場走勢對本集團及時調整經營策略以適應市場需求至關重要。有關本集團主要客戶的詳情，請參閱「董事會報告—主要客戶及供應商」一節。

董事會報告

末期股息

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息(「二零二零年度建議末期股息」)每股人民幣14分(自本公司之股份溢價賬中派發)，合共人民幣499,826,180元，佔截至二零二零年十二月三十一日止年度母公司擁有人應佔核心利潤約26.8%。二零二零年度建議末期股息須待股東於應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)(將於二零二一年六月四日舉行)上批准，方可作實。二零二零年度建議末期股息將於二零二一年九月三十日或前後以港元派付。港元的實際金額將根據中國人民銀行於二零二一年股東週年大會日期之前五個營業日內發佈的人民幣與港元之間的平均基準匯率計算。

物業、廠房及設備

截至二零二零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

截至二零二零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30。

股本

截至二零二零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31。

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32。

儲備

截至二零二零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200及221至222頁。就本公司而言，於二零二零年十二月三十一日，根據開曼群島公司法可予分派儲備約為人民幣1,476.8百萬元。

捐款

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團作出的捐款約為人民幣3.0百萬元。

財務報表

本集團截至二零二零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106至222頁綜合財務報表。

董事

截至二零二零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
涂菁女士	執行董事
余潤廷先生 (於二零二零年五月二十六日辭任)	執行董事
陳凱先生 (於二零二零年十月一日辭任)	執行董事
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，譚志才先生及劉昕先生將於二零二一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。

於二零二一年股東週年大會上擬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(「不競爭契據」)，據此，控股股東各自已向本公司承諾，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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

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為過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%。

(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。於本報告日期，購股權計劃的剩餘年期約為8年及6個月。

(6) 股份認購價

購股權計劃項下每股份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) 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

於二零二零年十二月三十一日，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：

於股份的權益

董事名稱	權益性質	股份或相關 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2及3)	2,970,000,000(L)	83.19%

附註：

- (1) 於二零二零年十二月三十一日，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Honoured Ever Trust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) 新恒有限公司持有150,000,000股股份，佔本公司已發行股本的約4.2%。新恒有限公司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Glory Employee Benefit Trust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有限公司持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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。

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，於二零二零年十二月三十一日，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	股份或相關 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 (附註2及4)	2,820,000,000(L)	78.99%
新鴻有限公司	受控法團權益 (附註2及4)	2,820,000,000(L)	78.99%
新力集團有限公司	受控法團權益 (附註2及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2及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) 於二零二零年十二月三十一日，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Honoured Ever Trust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，於二零二零年十二月三十一日，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。

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二零二零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，於截至二零二零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

截至二零二零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1%或以上，而本集團五大外部客戶合共佔本集團年內收益少於5%。

截至二零二零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。

持續關連交易

截至二零二零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

於二零二零年十月二十一日(經於二零二零年十一月十二日補充)，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，期限為自上市日期起至二零二一年十二月三十一日。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度，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325.0百萬元及人民幣268.6百萬元。截至二零二零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301.1百萬元。

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，期限為自上市日期起至二零二一年十二月三十一日。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。截至二零二零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。

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）起至二零二一年十二月三十一日。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至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。截至二零二零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本集團的定價政策進行；(iii)並非於所有重大方面根據有關交易的相關協議訂立；及(iv)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。

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例提呈發售新股。

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)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。融資協議項下貸款已於二零二零年十月全部償還。

根據融資協議，倘張先生、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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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

本集團於過去五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」。

本公司附屬公司

本公司於二零二零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）。

本集團於截至二零二零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二零二零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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已於二零二零年三月發行本金額為280百萬美元的二零二一年到期優先票據及於二零二零年六月發行本金額為210百萬美元的二零二二年到期優先票據。兩項優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。本公司亦於二零二零年十月發行本金額為250百萬美元的二零二一年到期優先票據，並於聯交所上市及買賣。

除上文所述外，截至二零二零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。

董事會報告

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

二零二一年股東週年大會將於二零二一年六月四日(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。為釐定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，以及股東獲派發二零二零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：

為釐定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上發言及投票的權利

股東登記將於二零二一年六月一日(星期二)至二零二一年六月四日(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。為釐定有權出席二零二一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二零二一年五月三十一日(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。

為釐定股東獲派發二零二零年度建議末期股息的權利

股東登記將於二零二一年九月八日(星期三)至二零二一年九月十日(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。為符合資格獲派發二零二零年度建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年九月七日(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號舖。

核數師

本集團截至二零二零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，其將於二零二一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二零二一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

董事長兼執行董事

張園林

香港，二零二一年三月三十日

獨立核數師報告



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

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

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

致新力控股(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106至222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，包括於二零二零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 貴集團於二零二零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。

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。截至二零二零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27,414,075,000元，其中人民幣1,955,720,000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；

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(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，經參考截至報告期年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。

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
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。於二零二零年十二月三十一日，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，且計算土地增值稅撥備涉及管理層的重大判斷及對相關稅率的詮釋。因此，計算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。

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，該等物業於二零二零年十二月三十一日的賬面總值約為人民幣2,395,300,000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二零二零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及餘值法釐定。成本法已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。餘值法已計及租金價值、復歸回報率、將產生的預算建築成本及開發商溢利。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。

獨立核數師報告

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。

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。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。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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。
- 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，以及在適用之情況下，為消除威脅採取的行動或已採納之防範措施。

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)

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

二零二一年三月三十日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	5	28,069,007	26,984,943
銷售成本		(21,209,389)	(18,986,406)
毛利		6,859,618	7,998,537
財務收入		125,101	47,178
其他收入及收益	5	200,069	105,627
銷售及分銷開支		(955,509)	(1,076,736)
行政開支		(579,800)	(568,787)
其他開支		(32,508)	(27,239)
投資物業的公平值收益	14	167,164	164,786
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(33,246)	(24,816)
按公平值計入損益的金融負債公平值收益		40	121
物業的確認減值虧損	6	(164,401)	—
財務成本	7	(564,943)	(456,397)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營公司		(97,731)	62,257
聯營公司		162,335	39,493
除稅前溢利	6	5,086,189	6,264,024
所得稅開支	10	(3,047,700)	(4,249,750)
年內溢利		2,038,489	2,014,274
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,960,352	1,957,763
非控股權益		78,137	56,511
		2,038,489	2,014,274
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0.55元	人民幣0.64元

綜合全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利	2,038,489	2,014,274
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	200,733	(49,519)
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	200,733	(49,519)
年內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	200,733	(49,519)
年內全面收入總額，扣除稅項	2,239,222	1,964,755
以下各方應佔：		
母公司擁有人	2,161,085	1,908,244
非控股權益	78,137	56,511
	2,239,222	1,964,755

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	72,565	91,349
使用權資產	15	50,229	70,866
投資物業	14	2,395,300	1,751,200
無形資產	16	28,999	25,196
於合營企業的投資	17	4,867,128	5,992,646
於聯營公司的投資	18	9,514,957	7,231,927
遞延稅項資產	19	2,113,865	2,162,741
其他非流動資產	25	948,780	1,034,122
非流動資產總值		19,991,823	18,360,047
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產	20	640,520	281,795
開發中物業	21	43,594,738	48,908,306
持作出售已竣工物業	22	4,218,401	2,881,983
貿易應收款項	23	42,068	20,872
應收關聯公司款項	43	6,010,466	4,796,093
預付款項、其他應收款項及其他資產	24	4,392,606	4,055,067
可收回稅項		202,102	320,818
現金及銀行結餘	26	17,535,147	16,598,569
流動資產總值		76,636,048	77,863,503
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	27	6,907,719	5,457,196
其他應付款項及應計費用	28	3,090,290	3,470,586
合約負債	29	25,586,430	34,231,211
應付關聯公司款項	43	5,132,922	5,957,364
計息銀行及其他借款	30	9,535,660	10,208,923
優先票據	31	3,531,945	812,145
公司債券	32	512,623	624,072
資產支持證券	33	514,722	—
租賃負債	15	21,052	30,629
按公平值計入損益的金融負債	34	458	498
應付稅項	10	7,127,279	5,467,328
流動負債總值		61,961,100	66,259,952
流動資產淨值		14,674,948	11,603,551
資產總值減流動負債		34,666,771	29,963,598

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	30	13,255,282	14,521,275
優先票據	31	1,344,595	—
公司債券	32	277,449	406,552
資產支持證券	33	690,000	—
租賃負債	15	17,136	29,483
遞延稅項負債	19	18,620	110,554
非流動負債總額		15,603,082	15,067,864
資產淨值		19,063,689	14,895,734
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	35	31,958	31,958
儲備	36	9,833,539	8,135,050
非控股權益		9,865,497	8,167,008
權益總額		19,063,689	14,895,734

張園林先生
董事

涂菁女士
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									
	法定					匯兌		總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	盈餘儲備	波動儲備	保留溢利			
	人民幣千元 附註35	人民幣千元 附註36(a)	人民幣千元 附註36(b)	人民幣千元 附註36(c)	人民幣千元 附註36(d)	人民幣千元 附註36(e)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日										
及二零二零年一月一日	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
年內溢利	—	—	—	—	—	—	1,960,352	1,960,352	78,137	2,038,489
年內其他全面收入：										
換算海外業務產生的										
匯兌差額	—	—	—	—	—	200,733	—	200,733	—	200,733
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	200,733	1,960,352	2,161,085	78,137	2,239,222
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	3,357	3,357
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	2,389,500	2,389,500
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	1,528	—	—	—	1,528	(1,528)	—
股息及分派	—	(464,124)	—	—	—	—	—	(464,124)	—	(464,124)
計提法定盈餘儲備	—	—	—	—	286,692	—	(286,692)	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日	31,958	1,476,753*	3,750,716*	9,717*	569,928*	105,556*	3,920,869*	9,865,497	9,198,192	19,063,689

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔							總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	盈餘儲備	波動儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註35	附註36(a)	附註36(b)	附註36(c)	附註36(d)	附註36(e)				
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／(虧損)：										
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／(虧損)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	—	—	—	—	—	—	—	—	(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

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣9,833,539,000元(二零一九年：人民幣8,135,050,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		5,086,189	6,264,024
調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	6,13	23,900	25,375
使用權資產折舊	6,15	26,933	30,255
無形資產攤銷	6,16	4,088	2,493
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	5	(1,073)	(78)
議價購買收益	5	—	(4,987)
出售附屬公司的收益淨額	5,40	(9,857)	(72,160)
匯兌收益	5	(119,026)	—
股息收入	5	(15,707)	—
業務合併前持有的合營企業投資的重估收益	5,39	(3,105)	—
開發中物業的確認減值虧損	6	(155,073)	—
持作出售物業的確認減值虧損	6	(9,328)	—
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		97,731	(62,257)
聯營公司		(162,335)	(39,493)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		33,246	24,816
按公平值計入損益的金融負債的公平值收益		(40)	(121)
投資物業的公平值收益	14	(167,164)	(164,786)
財務成本	7	564,943	456,397
利息收入		(125,101)	(47,178)
開發中物業及持作出售已竣工物業減少		6,493,552	320,551
受限制現金增加		(266,859)	(3,126,162)
已抵押存款(增加)/減少		(303,296)	68,377
貿易應收款項增加		(21,196)	(20,872)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		2,162,423	897,390
其他非流動資產減少		112,538	271,141
貿易應付款項及應付票據增加		1,426,805	2,314,934
其他應付款項及應計費用減少		(1,066,406)	(1,611,987)
合約負債減少		(9,178,770)	(6,178,526)
應收關聯公司款項減少		—	27,914
應付關聯公司款項增加		194,871	244,785
經營所得/(所用)現金		4,622,883	(380,155)
已收利息		125,101	147,072
已付利息		(2,493,421)	(2,294,248)
已付稅項		(1,306,942)	(1,311,191)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		947,621	(3,838,522)

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(5,735)	(17,409)
購買無形資產		(7,891)	(21,829)
添置投資物業		(153,379)	(314,454)
收購附屬公司	39	5,405	(648,210)
收購按公平值計入損益的金融資產		(391,971)	(241,744)
出售附屬公司	40	279,449	(348,472)
於合營企業的投資		(1,055,300)	(2,064,303)
於聯營公司的投資		(2,086,443)	(6,484,362)
償還長期債務投資		—	879,004
出售物業、廠房及設備項目		1,567	545
投資活動所用現金流量淨額		(3,414,298)	(9,261,234)
融資活動所得現金流量			
附屬公司非控股股東出資		2,389,500	5,683,000
關聯公司墊款	43	6,134,409	47,699,691
償還關聯公司墊款	43	(7,153,721)	(43,387,298)
向關聯公司墊款	43	(3,773,779)	(23,497,757)
償還向關聯公司的墊款	43	2,559,406	23,790,465
租賃負債付款	15	(32,056)	(31,803)
股息及分派	48	(464,124)	—
計息銀行及其他借款所得款項		14,979,454	21,748,024
償還計息銀行及其他借款		(16,994,909)	(18,528,530)
發行新股份所得款項		—	1,972,835
發行公司債券所得款項	32	297,924	415,674
發行資產支持證券所得款項	33	1,180,000	—
發行優先票據所得款項	31	5,066,393	1,161,300
償還公司債券	32	(649,957)	(45,427)
償還優先票據	31	(1,025,199)	(355,610)
融資活動所得現金流量淨額		2,513,341	16,624,564
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		10,558,738	7,083,520
匯率變動的影響，淨額		319,759	(49,590)
年末現金及現金等價物		10,925,161	10,558,738
現金及現金等價物結餘的分析			
現金及銀行結餘	26	17,535,147	16,598,569
減：			
受限制現金	26	6,016,168	5,749,309
已抵押存款	26	593,818	290,522
現金流量表所列現金及現金等價物		10,925,161	10,558,738

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。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	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
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
間接持有：				
力悅(香港)控股有限公司	香港	0.1港元 (「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
力銳控股有限公司	英屬處女群島	0.001美元	100%	投資控股
力祖有限公司	英屬處女群島	0.001港元	100%	投資控股
江西新力商務諮詢有限公司	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國內地	人民幣100,000元	100%	投資控股

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

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 (「江西恒望置業」)	(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
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

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
湖南新森房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000元	99%	物業開發

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

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
北京裏士滿信息諮詢 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

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
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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

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)					
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
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

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 (「江西璽瑞實業」)	(1)	中國／中國內地	人民幣20,400元	51%	物業開發
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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

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
江西連發實業有限公司	(2)	中國／中國內地	人民幣61,230元	100%	物業開發
成都力新森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
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
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

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
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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

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		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
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

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)					
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
平潭立新地產有限公司	(1,4)	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	(1,4)	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
成都力璽房地產開發 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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

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)					
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
德安眾邦置業有限公司	(1,3)	中國／中國內地	人民幣20,000元	55%	物業開發
南昌新嵐房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
南昌新宋房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
惠州市豐匯房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣250,000元	100%	物業開發
成都力盛房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
贛州市匯宇置業有限公司		中國／中國內地	人民幣200,000元	100%	物業開發

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)					
福建長新房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
江西南越房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
南昌新權房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
南昌新歐房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
揚州新舸房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
杭州力嘉房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
杭州力尚房地產開發 有限公司		中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
余姚力業房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣90,000元	80%	物業開發

由於所有集團公司均於中國成立，並無官方英文名稱，故其英文名稱代表本公司管理層為翻譯其中文名稱所盡的最大努力。

上述披露的所有主要附屬公司之法律形式均為有限責任公司。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

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德安眾邦置業有限公司(「德安眾邦置業」)。有關該收購的進一步詳情載於財務報表附註39。
- (4) 本集團持有平潭立新地產有限公司及平潭魯新地產有限公司48.00%權益而將彼等作為本集團附屬公司入賬，原因為本公司之非全資附屬公司福建力創時代房地產開發有限公司持有其60%股權以對其實施控制及營運。
- (5) 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。

2.1 編製基準(續)

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」)截至二零二零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。

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

二零二零年十二月三十一日

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二零一八年財務報告概念框架及下列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
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
國際財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19一相關租金寬免(提早採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號	重大性的定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則之性質及影響如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)載列一套完整財務報告概念及準則設定，並為制訂貫徹一致的會計政策的財務報表編製者提供指引以及協助各界了解及詮釋準則。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、資產及負債終止確認的新指引、以及最新資產及負債界定及確認準則。其亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非準則，且其載述的概念概不凌駕任何準則內的概念或規定。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無造成任何顯著影響。
- (b) 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。本集團已按未來適用法對二零二零年一月一日或其後發生之交易或其他事件應用該等修訂本。該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

2.2 會計政策變動及披露(續)

二零一八年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則之性質及影響如下：(續)

- (c) 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號的修訂本旨在於現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代前期間內解決影響財務申報之問題。該等修訂本提供可在引入可替代無風險利率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的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 國際財務報告準則第16號之修訂本為承租人提供一個實際權宜方法，容許其選擇不對2019冠狀病毒疫情直接導致的租金優惠採用租賃修訂會計方法。實際權宜方法僅適用於因疫情而直接導致的租金優惠，且須滿足以下所有條件：(i)租賃款項變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；(ii)租賃款項的任何減少僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無重大變動。該項修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用，並須追溯應用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團辦公樓宇租約的若干每月租賃付款因疫情而導致生產規模縮減後已由出租人減少或豁免，而租約的條款並無其他變動。本集團於二零二零年一月一日已提早採納修訂本，並選擇不就截至二零二零年十二月三十一日止年度因疫情而導致出租人授出的所有租金優惠採用租賃修訂會計處理法。截至二零二零年十二月三十一日止年度，透過終止確認部分租賃負債並將其計入損益入賬列為可變租賃付款的租金優惠所產生租賃付款減幅並不重大。

- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂本提供新的重大性的定義。新定義載明有關資料遺漏、錯誤陳述或令人費解則可能合理預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出決定造成影響的，則屬重大性資料。該等修訂本闡明重大性將取決於資料的性質或重要程度或兩者皆有。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表應用以下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)	概念框架之提述 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則 第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第2階段 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 資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,5}
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 ³
國際會計準則第1號(修訂本)	會計政策之披露 ³
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之釋義 ³
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ²
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 – 履行合約的成本 ²
國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的 年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則 第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及 國際會計準則第41號(修訂本) ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

⁵ 由於二零二零年六月刊發國際財務報告準則第17號之修訂本，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於二零二三年一月一日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號。

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號的修訂本旨在以二零一八年三月發佈財務報告概念框架的提述取代編製及呈列財務報表的框架的先前提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 – 第21號的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 – 第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團預期自二零二二年一月一日起前瞻採用有關修訂。由於可能對收購日期為首次採納日期或之後的業務合併前瞻性採納該等修訂本，本集團於過渡日期將不會受到該等修訂的影響。

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、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂本於當現行利率基準以其他無風險利率(「無風險利率」)替代時會影響財務報告時解決先前修訂中未涉及的問題。第2階段修訂本提供實際權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂本允許利率基準改革要求就對沖名稱及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過國際財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。

寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本亦要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂本自二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，惟實體毋須重列比較資料。

本集團於二零二零年十二月三十一日持有根據中國人民銀行所報匯率以人民幣及外幣計值的若干計息銀行及其他借款。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借貸時採用此實際權宜方法，並預計不會因採用該等變動修訂而產生重大修改損益。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號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資產出售或注資的規定的不一致性。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資構成一項業務時，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。該等修訂本將於未來期間應用。國際會計準則理事會已於二零一五年十二月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本的先前強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂本可於現時應用。

國際會計準則第1號的修訂本澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂本載明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日的條件，其有權於報告期末推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第16號的修訂本禁止實體從物業、廠房及設備成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。該等修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用有關修訂本的財務報表呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第37號的修訂本澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。該等修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期間開始時實體尚未履行其全部責任的合約。允許提早採納。初步應用修訂本的任何累積影響應於初始應用日期確認為期初權益的調整，且毋須重列比較資料。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的範例及國際會計準則第41號的修訂本。預計適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提早採納。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附的範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

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。本集團已作出調整以消除任何可能存在的會計政策分歧。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，惟尚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。

當所收購的一組活動及資產包括對共同創造產出能力作出重大貢獻的資源投入及一項實質過程，本集團認為其已收購一項業務。

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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。

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。

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。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

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；

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；

2.4 重大會計政策概要(續)

關聯方(續)

- (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。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

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，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。

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。

轉至或轉自投資物業

轉至或轉自投資物業應於且僅於存在經以下證明的用途變更時進行：

- (a) 對於投資物業轉至業主佔用物業，為業主佔用開始時；
- (b) 對於投資物業轉至存貨，為就出售開始進行開發之時；
- (c) 對於業主佔用物業轉至投資物業，為業主佔用結束時；或
- (d) 對於存貨轉至投資物業，為與另外一方之經營租賃開始時。

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃

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	40至50年
辦公室樓宇	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。

當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「開發中物業」或「持作出售已竣工物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義，其計入投資物業。根據本集團「投資物業」的政策，相應的所有權資產初步按成本計量，且其隨後按公平值計量。

(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租賃選擇權，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。

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

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電子裝置的租賃。

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。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，以使租賃年期內維持不變的定期支出比率。

2.4 重大會計政策概要(續)

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。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

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例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。

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，則撤銷金融資產。

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

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債(續)

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。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

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。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

收益確認(續)

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。

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期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。

2.4 重大會計政策概要(續)

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。本公司就中央退休金計劃須承擔之唯一責任為作出規定供款。中央退休金計劃項下概無已沒收供款可用作減少未來年度應付之供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

本集團亦根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃，該計劃乃界定供款退休計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。強積金計劃項下概無已沒收供款可用作減少未來年度應付之供款。該項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的基金分開持有。

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。

股息

末期股息於經股東在股東大會上批准時確認為負債。二零二零年度建議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。

2.4 重大會計政策概要(續)

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。

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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

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，並於作出判斷時制定標準。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。

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。

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(續)

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19。

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。

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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

重大融資成分(續)

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。本集團已制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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 經營分部資料

管理層監控本集團業務(包括物業開發、物業租賃及提供管理諮詢服務)的經營業績。物業租賃及提供管理諮詢服務並未貢獻重大收益，故物業開發為本集團的唯一可報告經營分部，且並無呈列其他經營分部分析。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶合約收益	28,056,967	26,975,871
其他來源收益		
租金收入	12,040	9,072
	28,069,007	26,984,943

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益

(i) 分類收益資料

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貨品或服務類型：		
物業銷售	27,414,075	26,806,590
項目諮詢服務	642,892	169,281
客戶合約總收益	28,056,967	26,975,871
收益確認時間：		
於某一時點轉移的物業	25,458,355	25,606,195
於一段時間內轉讓的物業	1,955,720	1,200,395
於一段時間內轉讓的諮詢服務	642,892	169,281
客戶合約總收益	28,056,967	26,975,871

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)：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	25,636,478	25,379,162

(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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益((續)

(ii) 履約責任(續)

項目諮詢服務

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相關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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	24,957,683	27,540,609
一年後	14,713,550	16,269,385
	39,671,233	43,809,994

其他收入及收益分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收入及收益		
議價購買收益	—	4,987
出售附屬公司的收益淨額(附註40)	9,857	72,160
業務合併前持有的合營企業投資的重估收益(附註39)	3,105	—
匯兌收益	119,026	—
沒收按金	22,524	21,218
政府補助	25,096	273
出售物業、廠房及設備項目的收益	1,073	78
股息收入	15,707	—
其他	3,681	6,911
	200,069	105,627

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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售存貨成本	21,22	21,022,853	18,943,054
已提供服務成本		186,536	43,352
開發中物業的確認減值虧損	21	155,073	—
持作出售物業的確認減值虧損	22	9,328	—
物業、廠房及設備項目的折舊	13	23,900	25,375
使用權資產的折舊	15(a)	26,933	31,025
其他無形資產攤銷	16	4,088	2,493
租賃開支	15(c)	19,515	12,241
核數師酬金		8,600	8,670
金融資產減值虧損		433	(611)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：			
工資及薪金		338,410	334,526
退休金計劃供款及社會福利		38,906	60,759

7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貸款、借款、企業債券、優先票據及資產支持證券利息	2,420,062	2,191,382
租賃負債利息	3,836	4,949
合約收益產生的利息開支	366,191	213,337
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,790,089	2,409,668
減：資本化利息	(2,225,146)	(1,953,271)
	564,943	456,397

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
袍金	780	99
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	6,679	4,081
退休金計劃供款及社會福利	290	331
	6,969	4,412
	7,749	4,511

(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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
譚志才先生	260	33
歐陽寶豐先生	260	33
劉昕先生	260	33
	780	99

年內並無其他應付獨立非執行董事酬金(二零一九年：零)。

8. 董事薪酬(續)

(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。涂菁女士於二零一九年五月十四日獲委任為執行董事。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並於二零二零年五月二十六日辭任。陳凱先生於二零二零年三月二日獲委任為執行董事並於二零二零年十月一日辭任。

	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
二零二零年			
執行董事：			
一 張園林先生	1,200	115	1,315
一 余潤廷先生	1,180	57	1,237
一 涂菁女士	1,086	109	1,195
一 陳凱先生	3,213	9	3,222
	6,679	290	6,969
二零一九年			
執行董事：			
一 張園林先生	1,200	114	1,314
一 余潤廷先生	2,352	114	2,466
一 涂菁女士	529	103	632
	4,081	331	4,412

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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括一名董事(二零一九年：一名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。本公司餘下四名(二零一九年：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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	9,613	7,659
退休金計劃供款及社會福利	561	434
	10,174	8,093

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	
	二零二零年	二零一九年
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	1	4
2,000,001港元至3,000,000港元	3	—
	4	4

本集團並無向本公司的董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引彼等加入本集團或於加入本集團時支付的獎勵或作為離職的補償。

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二零二零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。

10. 所得稅(續)

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。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,795,773	2,649,944
中國土地增值稅	1,306,968	2,325,035
遞延稅項(附註19)	(55,041)	(725,229)
年內稅項支出總額	3,047,700	4,249,750

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與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	5,086,189	6,264,024
按法定所得稅率計算	1,271,547	1,566,006
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(16,151)	(25,437)
出售附屬公司的收益	(6,106)	13,801
業務合併前持有的合營企業投資收益	(776)	—
不可扣稅開支	4,584	12,503
無須扣稅成本	637,991	865,753
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	(72,189)	(30,785)
未確認稅項虧損	248,574	105,380
土地增值稅撥備	1,306,968	2,325,035
土地增值稅的稅務影響	(326,742)	(581,259)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	3,047,700	4,249,750

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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104,810,000元(二零一九年：人民幣75,007,000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83,276,000元(二零一九年：人民幣41,091,000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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	3,621,155	2,793,457
應付中國土地增值稅	3,506,124	2,673,871
應付稅項總額	7,127,279	5,467,328

11. 股息

於報告期末後，董事已建議派付二零二零年末期股息每股人民幣14分(二零一九年：人民幣13分)(自本公司之股份溢價賬派發)，總計約人民幣499,826,180元(二零一九年：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3,570,187,000股(二零一九年：3,070,516,484股)計算。

用以計算截至二零二零年及二零一九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股股份、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。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

截至二零二零年及二零一九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二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無發行任何潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	1,960,352	1,957,763
	股份數目 二零二零年	二零一九年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	3,570,187,000	3,070,516,484
每股盈利		
基本及攤薄	人民幣0.55元	人民幣0.64元

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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
二零二零年十二月三十一日					
於二零二零年一月一日：					
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
於二零二零年一月一日，					
扣除累計折舊	50,413	2,914	23,565	14,457	91,349
添置	1,500	—	2,928	1,307	5,735
出售	(237)	(257)	—	—	(494)
收購附屬公司(附註39)	—	—	28	—	28
出售附屬公司(附註40)	—	—	(153)	—	(153)
年內已撥備折舊(附註6)	(3,224)	(1,327)	(11,084)	(8,265)	(23,900)
於二零二零年十二月三十一日，					
扣除累計折舊	48,452	1,330	15,284	7,499	72,565
於二零二零年十二月三十一日：					
成本	56,408	15,589	63,801	29,571	165,369
累計折舊	(7,956)	(14,259)	(48,517)	(22,072)	(92,804)
賬面淨值	48,452	1,330	15,284	7,499	72,565

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	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	—	—	880	—	880
出售附屬公司	—	(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

二零二零年十二月三十一日

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22)	—	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及 二零二零年一月一日的賬面值	750,800	1,000,400	1,751,200
添置	153,379	—	153,379
轉撥自開發中物業(附註21)	185,395	—	185,395
轉撥自持作出售已竣工物業(附註22)	—	138,162	138,162
公平值調整所得收益淨額	116,326	50,838	167,164
於二零二零年十二月三十一日的賬面值	1,205,900	1,189,400	2,395,300

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)的評估於二零二零年十二月三十一日重估為人民幣2,395,300,000元(二零一九年：人民幣1,751,200,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團總賬面值為約零(二零一九年：人民幣750,800,000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30)。

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：

	於二零二零年十二月三十一日 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	—	—	1,205,900	1,205,900
已竣工	—	—	1,189,400	1,189,400
	—	—	2,395,300	2,395,300

	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	—	—	750,800	750,800
已竣工	—	—	1,000,400	1,000,400
	—	—	1,751,200	1,751,200

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(二零一九年：無)。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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	二零二零年	二零一九年
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27-156元	人民幣60-130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2,287-2,768元	人民幣1,948-2,733元
		預期毛利率	20-25%	20-25%
在建商業物業	餘值法	估計租金價值 (每平方米及每月)	人民幣33-114元	不適用
		復歸回報率	4.0%-5.0%	不適用
		將產生的預算建築成本 (人民幣/平方米)	人民幣389-2,017元	不適用
		開發商溢利(%)	10%-15%	不適用

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销售交易。

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)。

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

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。

大部分在建商業物業的公平值使用餘值法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業(假設其已竣工)的公平值：

- 市場參與者使物業竣工將產生的估計建築成本、營銷成本、管理費用、財務成本及將支付的專業費用；
- 市場參與者將物業開發至完工所要求持有的估計利潤率。

較高的預期利潤率將導致在建投資物業的公平值降低。

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。

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十二個月或更短及／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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

本集團年內使用權資產之賬面值及變動如下：

	土地使用權 人民幣千元	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	14,925	41,080	—	505	56,510
添置	—	44,262	310	809	45,381
折舊費用(附註6)	(770)	(29,413)	(103)	(739)	(31,025)
於二零一九年 十二月三十一日 及二零二零年一月一日	14,155	55,929	207	575	70,866
添置	—	6,296	—	—	6,296
折舊費用(附註6)	(767)	(25,931)	(78)	(157)	(26,933)
於二零二零年 十二月三十一日	13,388	36,294	129	418	50,229

(b) 租賃負債

本集團年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	60,112	41,585
新訂租賃	6,296	45,381
年內確認的累計利息	3,836	4,949
付款	(32,056)	(31,803)
於十二月三十一日的賬面值	38,188	60,112
分析為：		
流動部分	21,052	30,629
非流動部分	17,136	29,483

租賃負債的賬齡分析披露於財務報表附註46。

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租賃負債利息	3,836	4,949
使用權資產折舊費用	26,933	31,025
有關低價值資產租賃開支	19,515	12,241
損益中確認的款項總額	50,284	48,215

(d) 租賃現金流出總額披露於財務報表附註37(c)。

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12,040,000元(二零一九年：人民幣9,072,000元)，其詳情載於財務報表附註5。

於二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	10,524	7,763
一年以上但兩年以內	10,695	7,763
兩年以上但三年以內	9,364	7,763
三年以上但四年以內	9,677	7,763
四年以上但五年以內	9,868	7,763
五年以上	108,724	110,603
	158,852	149,418

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

16. 無形資產

軟件

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日		
成本	29,301	7,472
累計攤銷	(4,105)	(1,561)
於一月一日之成本，扣除累計攤銷	25,196	5,911
添置	7,891	21,829
出售附屬公司	—	(51)
年內已撥備攤銷(附註6)	(4,088)	(2,493)
於十二月三十一日	28,999	25,196
成本	37,192	29,301
累計攤銷	(8,193)	(4,105)
賬面淨值	28,999	25,196

17. 於合營企業的投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔資產淨值	4,867,128	5,992,646

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。

17. 於合營企業的投資(續)

(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	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
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。

(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。

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」)(續)

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。

下表列示有關江西百興的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與綜合財務報表的賬面值進行對賬：

	江西百興 二零一九年 人民幣千元
現金及現金等價物	232
其他流動資產	3,623,410
流動資產	3,623,642
非流動資產	63,058
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)
流動負債	(3,345,267)
非流動負債	(40,000)
與本集團於合營企業的權益對賬：	
本集團所佔擁有權比例	100%
投資的賬面值	301,433
收益	605,987
開支	(411,329)
稅項	(107,701)
年內溢利	86,957
年內全面收入總額	86,957

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及現金等價物	484,314	59,481
其他流動資產	7,674,235	9,329,912
流動資產	8,158,549	9,389,393
非流動資產	81,938	67,305
其他流動負債	(5,502,478)	(5,023,662)
流動負債	(5,502,478)	(5,023,662)
非流動負債	(322,954)	(401,754)
投資的賬面值	2,415,055	4,031,282
收益	—	—
開支	(21,777)	(43,726)
稅項	5,376	67,058
年內(虧損)/溢利	(16,401)	23,332
年內全面(虧損)/收入總額	(16,401)	23,332

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

17. 於合營企業的投資(續)

(d) 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔合營企業年內虧損及全面收入總額	(81,330)	(48,032)
就未變現關聯方交易損益作出調整	(23,036)	(16,285)
本集團於合營企業投資的總賬面值	2,452,073	1,659,931

本公司董事認為，因於合營企業的投資被認為可完全收回，故於二零二零年十二月三十一日無需計提減值撥備(二零一九年：零)。合營企業於財務報表內使用權益法入賬。

18. 於聯營公司的投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔資產淨值	9,514,957	7,231,927

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) 本集團主要聯營公司之詳情如下：

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1)	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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

18. 於聯營公司的投資(續)

(a) 本集團重大聯營公司之詳情如下：(續)

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
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
南昌正潤置業有限公司	中國南昌 二零一七年	人民幣40,000元	27.00%	物業開發
南昌建美房地產有限公司 (附註2)	中國南昌 二零一七年	人民幣10,000元	19.00%	物業開發

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，該等實體被本集團入賬列為聯營公司。

附註1： 儘管本集團持有南昌市威汀置業有限公司50%股權，本集團將其於該實體的投資入賬列為聯營公司。根據組織章程細則及本集團與南昌市威汀置業有限公司其他股權持有人的合約，本集團僅於股東大會擁有18.75%的表決權。

附註2： 根據南昌建美房地產有限公司(「南昌建美」)的投資框架協議及組織章程細則，所有股東決議案需經全體股東一致決定，本集團於二零二零年十二月三十一日將其入賬列為合營企業。根據南昌建美的另行協議及經更新組織章程細則，其由其他股權持有人之一所控制，故本集團將其入賬列為聯營公司。

(b) 南昌正潤置業有限公司(「南昌正潤」)於截至二零二零年十二月三十一日止年度被視為本集團的重要聯營公司，南昌市威汀置業有限公司(「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物業開發項目，以權益法入賬。

18. 於聯營公司的投資(續)

(b) (續)

下表列示有關南昌正潤及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：

	南昌正潤 二零二零年 人民幣千元	南昌威汀 二零一九年 人民幣千元
現金及現金等價物	69,290	3,420
其他流動資產	874,053	530,516
流動資產	943,343	533,936
非流動資產	5,158	557,711
其他流動負債	(62,527)	(232,257)
流動負債	(62,527)	(232,257)
非流動負債	(3,589)	(353,770)
資產淨值	882,385	505,620
與本集團於聯營公司的權益對賬： 本集團所佔擁有權比例	27%	50%
投資的賬面值	135,445	252,810
收益	1,560,256	24,676
開支	(973,517)	(35,201)
投資物業的公平值收益	—	200,279
稅項	(118,931)	(47,444)
年內溢利	467,808	142,310
年內全面收入總額	467,808	142,310

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

18. 於聯營公司的投資(續)

(c) 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔聯營公司損益及全面收入或虧損總額	36,027	(31,662)
就未變現關聯方交易損益作出調整	(3,588)	(717)
本集團於聯營公司投資的總賬面值	9,379,512	6,979,117

本公司董事認為，因於聯營公司的投資被認為可完全收回，故於二零二零年十二月三十一日無需計提減值撥備(二零一九年：無)。聯營公司於該等財務報表內以權益法入賬。

19. 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

	使用權資產 人民幣千元	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	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	資產減值 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
於二零一九年一月一日	14,864	—	93,240	62,085	5,787	1,633,059	156,849	1,965,884
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(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	(1,749)	(415,861)	511,618	474,228
於二零二零年一月一日	12,023	2,817	248,947	286,622	4,038	1,127,908	668,467	2,350,822
出售附屬公司(附註40)	—	—	—	—	—	(9,532)	—	(9,532)
年內(扣除自)/計入損益的遞 延稅項(附註10)	(4,043)	(2,817)	(73,048)	10,672	(3,007)	(48,981)	208,064	86,840
於二零二零年十二月三十一日	7,980	—	175,899	297,294	1,031	1,069,395	876,531	2,428,130

19. 遞延稅項(續)

於年內遞延稅項資產及負債的變動如下：(續)

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
於二零一八年十二月三十一日							
及二零一九年一月一日	4,715	58	69,242	172,241	172,813	14,864	433,933
收購附屬公司	—	—	—	124,788	—	—	124,788
出售附屬公司	—	—	—	—	(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							
及二零二零年一月一日	1,328	88	110,439	127,601	47,838	11,341	298,635
收購附屬公司(附註39)	—	—	—	3,587	—	—	3,587
出售附屬公司(附註40)	—	—	—	—	(1,136)	—	(1,136)
年內計入損益的遞延 稅項(附註10)	(1,328)	11	41,790	(106,713)	101,748	(3,709)	31,799
於二零二零年十二月三十一日	—	99	152,229	24,475	148,450	7,632	332,885

就呈列而言，若干金額達人民幣314,265,000元(二零一九年：人民幣188,081,000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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	2,113,865	2,162,741
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(18,620)	(110,554)

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19. 遞延稅項(續)

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。

於二零二零年十二月三十一日，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5,899,222,000元(二零一九年：人民幣4,808,767,000元)。

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
稅項虧損	424,037	247,652

未確認稅項虧損於下列年份到期：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
二零二二年	—	110,992
二零二三年	421,827	458,096
二零二四年	417,781	421,520
二零二五年	856,540	—
稅項虧損	1,696,148	990,608

20. 按公平值計入損益的金融資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已上市股權投資，按公平值計	640,520	281,795

上文於二零二零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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團總賬面值約為零(二零一九年：人民幣105,678,000元)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30)。

21. 開發中物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	48,908,306	43,560,301
添置	18,639,474	24,506,355
轉撥至持作出售已竣工物業(附註22)	(20,902,909)	(17,382,283)
收購附屬公司(附註39)	474,210	1,860,827
出售附屬公司(附註40)	(1,580,023)	(2,773,657)
轉撥至投資物業(附註14)	(185,395)	—
減值虧損(附註6)	(155,073)	—
轉撥至已售存貨成本(附註6)	(1,603,852)	(863,237)
於十二月三十一日的賬面值	43,594,738	48,908,306

開發中物業減值撥備的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	—	—
已確認減值虧損(附註6)	(155,073)	—
於年末	(155,073)	—

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

21. 開發中物業(續)

本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於二零二零年十二月三十一日，本集團總賬面值約人民幣29,505,458,000元(二零一九年：人民幣25,636,686,000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30)。

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。

22. 持作出售已竣工物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	2,881,983	4,094,399
出售附屬公司	—	(395,952)
轉撥自開發中物業(附註21)	20,902,909	17,382,283
轉撥至投資物業(附註14)	(138,162)	(118,930)
減值虧損(附註6)	(9,328)	—
轉撥至銷售成本(附註6)	(19,419,001)	(18,079,817)
於十二月三十一日的賬面值	4,218,401	2,881,983

持作出售已竣工物業減值撥備的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	—	—
已確認減值虧損(附註6)	(9,328)	—
於年末	(9,328)	—

於二零二零年十二月三十一日，本集團總賬面值約為零(二零一九年：人民幣678,006,000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30)。

22. 持作出售已竣工物業(續)

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。

23. 貿易應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	42,110	20,893
減值	(42)	(21)
	42,068	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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	42,068	20,872

貿易應收款項減值的虧損撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	21	—
減值虧損(附註6)	21	21
於年末	42	21

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

23. 貿易應收款項(續)

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計量預期信貸虧損，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，並評估於二零二零年十二月三十一日的預期信貸虧損為人民幣42,000元(二零一九年：人民幣21,000元)。

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	613,393	762,933
預付稅項及其他可收回稅項	1,137,930	1,657,492
建設成本預付款項	250,264	135,712
土地拍賣按金	321,852	50,602
其他按金	656,112	706,001
應收附屬公司非控股股東款項	567,711	29,769
預付佣金	539,136	252,667
其他應收款項	307,941	278,212
	4,394,339	4,056,388
減值	(1,733)	(1,321)
	4,392,606	4,055,067

應收款項減值撥備的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	1,321	1,073
已確認減值虧損(附註6)	412	248
於年末	1,733	1,321

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。

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

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，並評估二零二零年十二月三十一日的預期信貸虧損為人民幣1,733,000元(二零一九年：人民幣1,321,000元)。

25. 其他非流動資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
股權投資預付款項	876,996	849,800
外部代理的遞延佣金	71,784	184,322
	948,780	1,034,122

26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	17,535,147	16,598,569
減：受限制現金	6,016,168	5,749,309
已抵押存款	593,818	290,522
現金及現金等價物	10,925,161	10,558,738

受限制現金主要指已抵押於指定銀行賬戶的建築預售物業有擔保按金及於三個月後到期的定期存款。

根據相關政府規定，本集團若干房地產開發公司須將若干金額的預售物業所得款項置存於指定銀行賬戶，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機構批准時用於支付有關物業項目的建築費用。未動用擔保按金將於相關物業的建築竣工後解除。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款(續)

於二零二零年十二月三十一日，人民幣561,860,000元(二零一九年：人民幣261,574,000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。於二零二零年十二月三十一日，人民幣零元(二零一九年：人民幣28,948,000元)的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及現金等價物：		
以人民幣計值	10,705,243	9,772,241
以美元計值	171,835	30,470
以港元計值	48,083	756,027
	10,925,161	10,558,738

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。

於二零二零年十二月三十一日，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。

27. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	6,790,772	5,434,386
一年以上	116,947	22,810
	6,907,719	5,457,196

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。

28. 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產收購尚未支付的代價	966,719	2,198,913
銷售物業相關的按金	29,207	88,565
其他稅項及附加	725,385	475,733
維修基金	127,891	120,920
應付工資及福利	61,483	69,940
與施工有關的保留金	56,821	51,825
應付佣金	13,649	19,934
應付附屬公司非控股股東款項	900,796	204,249
其他	208,339	240,507
	3,090,290	3,470,586

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。

29. 合約負債

合約負債之詳情如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售物業	25,586,430	34,231,211

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

二零二零年十二月三十一日

30. 計息銀行及其他借款

	二零二零年			二零一九年		
	實際利率(%)	屆滿	人民幣千元	實際利率(%)	屆滿	人民幣千元
即期						
其他貸款－有抵押	7.30–13.30	2021	2,336,698	9.00–15.50	2020	2,357,686
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	5.00–10.26	2021	4,094,243	5.46–10.26	2020	3,550,410
長期其他貸款的即期部分－有抵押	7.60–13.00	2021	3,104,719	10.00–15.46	2020	3,559,585
			<u>9,535,660</u>			<u>10,208,923</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	4.75–9.50	2022–23	9,377,323	5.23–10.26	2021–22	7,823,160
其他貸款－有抵押	7.30–13.00	2022–23	3,705,809	5.70–15.50	2021–22	6,698,115
其他貸款－無抵押	12.00	2022	172,150	—	—	—
			<u>13,255,282</u>			<u>14,521,275</u>
			<u>22,790,942</u>			<u>24,730,198</u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分析為：		
須於下列期間償還的銀行貸款		
一年內	4,094,243	3,550,410
第二年	4,348,549	4,513,400
第三至第五年(包括首尾兩年)	5,028,774	3,309,760
	<u>13,471,566</u>	<u>11,373,570</u>
須於下列期間償還的其他借款		
一年內	5,441,417	6,658,513
第二年	2,937,002	6,483,115
第三至第五年(包括首尾兩年)	940,957	215,000
	<u>9,319,376</u>	<u>13,356,628</u>
	<u>22,790,942</u>	<u>24,730,198</u>

30. 計息銀行及其他借款(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款以人民幣及美元計值。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產(附註20)	—	105,678
投資物業(附註14)	—	750,800
開發中物業(附註21)	29,505,458	25,636,686
持作出售的已竣工物業(附註22)	—	678,006
已抵押存款(附註26)	—	28,948

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。

於二零二零年十二月三十一日，常州弘陽廣場置業有限公司為本集團最高達人民幣336,000,000元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50%股份。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。

於二零二零年十二月三十一日，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(二零一九年：人民幣225,000,000元)的若干銀行貸款提供擔保。

於二零二零年十二月三十一日，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55,681,000元(二零一九年：人民幣28,000,000元)的若干銀行貸款提供擔保。

於二零二零年十二月三十一日，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800,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零二零年十二月三十一日，第三方浙江天劍置業有限公司為本集團最高達人民幣321,166,000元的若干銀行貸款提供擔保。

於二零二零年十二月三十一日，第三方平潭綜合實驗區土地開發集團有限公司為本集團最高達人民幣300,800,000元的若干銀行貸款提供擔保。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

31. 優先票據

優先票據名稱	於二零二零年 一月一日的 期初結餘 人民幣千元	於二零二零年 發行 人民幣千元	利息開支 人民幣千元	匯率變動的 影響 人民幣千元	付款 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 的期末結餘 人民幣千元
二零二零年票據	812,145	—	17,217	11,327	(840,689)	—
二零二一年票據I(附註1)	—	1,942,892	215,344	(160,810)	(112,500)	1,884,926
二零二二年票據(附註2)	—	1,448,251	88,471	(120,117)	(72,010)	1,344,595
二零二一年票據II(附註3)	—	1,675,250	36,105	(64,336)	—	1,647,019
						4,876,540
分析為： 非流動部分						1,344,595
流動部分						3,531,945

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	於二零一九年 發行 人民幣千元	利息開支 人民幣千元	匯率變動的 影響 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
二零二零年票據	—	1,161,300	39,600	—	(388,755)	812,145
分析為： 非流動部分						—
流動部分						812,145

附註1：於二零二零年三月十日，本公司發行了二零二一年到期的本金額為280,000,000美元的優先票據(「二零二一年票據I」)。該等優先票據按年利率11.75%計息，每半年於期末支付。優先票據的還款日期為二零二一年三月十日。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。

附註2：於二零二零年六月十八日，本公司發行了二零二二年到期的本金額為210,000,000美元的優先票據(「二零二二年票據」)。該等優先票據按年利率10.5%計息，每半年於期末支付。優先票據的原還款日期為二零二二年六月十八日。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。本公司董事認為，彼等並無於二零二一年十二月三十一日前贖回二零二二年票據的計劃。

附註3：於二零二零年十月十九日，本公司發行了二零二一年到期的本金額為250,000,000美元的優先票據(「二零二一年票據II」)。該等優先票據按年利率9.5%計息，每半年於期末支付。優先票據的原還款日期為二零二一年十月十八日。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。本公司董事認為，彼等並無於二零二一年十月十八日前贖回二零二一年票據II的計劃。

32. 公司債券

債券名稱	於二零二零年 一月一日的 期初結餘 人民幣千元	於二零二零 年發行 人民幣千元	利息開支 人民幣千元	付款 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 的期末結餘 人民幣千元
新力債券I	317,366	—	36,224	(299,667)	53,923
新力債券II	275,431	—	21,431	(296,862)	—
新力債券III	437,827	—	53,301	(53,428)	437,700
20新力01(附註1)	—	297,924	525	—	298,449
	1,030,624	297,924	111,481	(649,957)	790,072

債券名稱	於二零一九年 一月一日的期 初結餘 人民幣千元	於二零一九 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
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

於各年度末，本集團公司債券的償還期限如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
須於一年內償還	512,623	624,072
須於二至五年內償還	277,449	406,552
	790,072	1,030,624

附註1：於二零二零年十二月二十二日，本集團附屬公司新力地產集團有限公司完成發行本金額為人民幣300,000,000元的五年期公司債券(「20新力01」)，該債券於二零二零年十二月二十日在上海證券交易所公開上市。20新力01以人民幣計值，並按年利率7.00%計息，且須自二零二零年十二月二十二日起，每年於十二月二十二日或最接近該日的營業日按年支付。新力地產集團有限公司有權於20新力01的第三個利息償還日前20個交易日向上調整利率。經調整後，債券持有人可按照期權(「認沽期權」)於第三個利息償還日期向新力地產集團有限公司回售20新力01。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

33. 資產支持證券(「資產支持證券」)

資產支持證券名稱	本金 人民幣千元	合約年利息率 (%)	屆滿	於二零二零年 十二月三十一日 的期末結餘 人民幣千元
新力2020-1	490,000	6.0-7.0	二零二一年	503,778
新力2020-2	690,000	7.0-7.5	二零二二年	700,944
				1,204,722
減：即期部分				514,722
非即期部分				690,000

結餘指由中國金融機構建立的特殊目的實體(「特殊目的實體」)就發行資產支持證券收取的所得款項，而本集團將物業管理服務撥備、銷售物業及物業租賃收入餘下收益的若干未來貿易應收款項作抵押。根據本集團與特殊目的實體的分配協議，本集團自客戶收取銷售所得款項時，本集團將匯出其代表特殊目的實體收取的任何現金流量。

34. 按公平值計入損益的金融負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
或然代價	458	498

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。

35. 股本

股份

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
已發行及繳足：		
3,570,187,000股(二零一九年：3,570,187,000股)		
每股0.01港元(二零一九年：每股0.01港元)的普通股	35,701,870	35,701,870

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、二零二零年一月一日及 二零二零十二月三十一日	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股每股面值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公司及新恒有限公司進一步配發及發行845股及45股每股面值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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

35. 股本(續)

股份(續)

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。

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

截至二零二零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

二零二零年十二月三十一日

37. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，本集團於截至二零二零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使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣6,296,000元及人民幣6,296,000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、 公司債券及 資產支持證券 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	—	—	—	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及 於二零二零年一月一日	24,730,198	1,842,769	5,957,364	60,112	32,590,443
融資現金流量變動	(2,015,455)	4,869,161	(824,442)	(32,056)	1,997,208
新租賃	—	—	—	6,296	6,296
利息開支	76,199	159,404	—	3,836	239,439
於二零二零年十二月三十一日	22,790,942	6,871,334	5,132,922	38,188	34,833,386

(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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動內	19,515	12,241
融資活動內	32,056	31,803
	51,571	44,044

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 人民幣千元	非控股權益的 累計結餘 人民幣千元
二零二零年十二月三十一日			
江西璽瑞實業	49.02	49,956	88,126
二零一九十二月三十一日			
南昌天巨*	40.00	63,523	96,844

* 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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

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：

	江西璽瑞實業 二零二零年 人民幣千元	南昌天巨 二零一九年 人民幣千元
收益	537,876	546,273
開支總額	(385,693)	(375,609)
所得稅開支	(50,233)	(47,028)
年內溢利及全面收益總額	101,950	123,636
以下各方應佔：		
母公司擁有人	101,950	116,421
非控股權益	—	7,215
	101,950	123,636
流動資產	393,815	701,536
非流動資產	3,417	590
流動負債	(217,384)	(460,016)
	179,848	242,110
以下各方應佔：		
母公司擁有人	179,848	242,110
非控股權益	—	—
經營活動所用現金流量淨額	(93)	(107,200)
投資活動所用現金流量淨額	(9)	—
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	(102)	(5,612)

39. 業務合併

於二零二零年九月三十日，江西新力置地投資有限公司(本集團的附屬公司)進一步自江西眾邦房地產開發有限公司收購德安眾邦5%的股權，且於收購完成後擁有德安眾邦55%的股權。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。於股份轉讓前，德安眾邦為本集團的合營企業。德安眾邦主要從事房地產開發及經營。該收購的購買代價為以現金支付人民幣1,000,000元。

自收購以來，截至二零二零年十二月三十一日止年度，德安眾邦向本集團貢獻收益人民幣388,214,000元及綜合損益及其他全面收入表內人民幣34,358,000元的溢利。倘合併於二零二零年一月一日發生，本集團收益及溢利淨額將分別為人民幣28,067,007,000元及人民幣2,035,690,000元。

德安眾邦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
物業、廠房及設備(附註13)	28
開發中物業(附註20)	474,210
預付款項及其他應收款項	53,545
可收回稅項	8,736
現金及現金等價物	6,405
已抵押存款	41,766
貿易應付款項及應付票據	(23,718)
其他應付款項及應計費用	(135,955)
合約負債	(413,968)
遞延稅項負債(附註19)	(3,587)
按公平值計量的可識別資產淨值總額	7,462
非控股權益	3,357
收購資產淨值	4,105
以下列各項支付	
現金	1,000
業務合併前持有的合營企業投資之公平值	3,105
	4,105

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(1,000)
收購的現金及現金等價物	6,405
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	5,405

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

40. 出售附屬公司

(a) 安徽新創房地產開發有限公司(「安徽新創」)

根據日期為二零一九年九月十一日的股份轉讓協議，本集團於二零二零年四月九日將其於安徽新創房地產開發有限公司(「安徽新創」)的50%股權及其附屬公司合肥新城悅弘房地產開發有限公司出售予安徽弘瀚房地產開發有限公司(「安徽弘瀚」)，代價為人民幣65,000,000元。股權轉讓完成後，本集團失去對安徽新創的控制權且安徽新創此後成為本集團的合營企業。有關代價乃經參考於二零二零年三月三十一日出售股權的公平值後釐定。

安徽新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：	
物業、廠房及設備	117
開發中物業	1,259,499
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,514
遞延稅項資產	4,964
現金及現金等價物	35,467
其他應付款項及應計費用	(23,851)
合約負債	(119,310)
計息銀行及其他借款	(1,039,990)
遞延稅項負債	(1,136)
	118,274
出售安徽新創的收益	11,726
	130,000
於安徽新創的50%股權	65,000
以現金支付	65,000

有關出售安徽新創的現金及現金等價物的現金流量分析如下：

現金代價	65,000
出售安徽新創的現金及現金等價物	(35,467)
就出售安徽新創的現金及現金等價物的流入淨額	29,533

40. 出售附屬公司(續)

(b) 湖南新林房地產開發有限公司(「湖南新林」)

根據日期為二零二零年五月三十一日的股份轉讓協議，本集團將其於湖南新林房地產開發有限公司(「湖南新林」)的100%股權及其附屬公司湖南悅禧置業有限公司出售予長沙聚昂房地產開發有限公司，代價為人民幣250,000,000元。有關代價乃經參考於二零二零年五月三十一日出售股權的公平值後釐定。

湖南新林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：	
物業、廠房及設備	36
開發中物業	320,524
預付款項、其他應收款項及其他資產	8,009
遞延稅項資產	4,568
現金及現金等價物	84
其他應付款項及應計費用	(81,352)
	251,869
出售湖南新林的虧損	(1,869)
以現金代價支付	250,000

有關出售湖南新林的現金及現金等價物的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	250,000
出售湖南新林的現金及現金等價物	(84)
就出售湖南新林的現金及現金等價物的流入淨額	249,916

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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：

		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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)	38,450,018	27,964,704
向銀行及其他機構作出的有關授予關聯公司 融資的擔保	(2)	7,088,218	8,633,382

- (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。

42. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
— 開發中物業	15,410,706	16,202,939
— 收購股權	2,042,272	2,069,468
— 收購土地使用權	232,199	—
— 應付合營企業及聯營公司的出資	3,341,593	713,300
	21,026,770	18,985,707

43. 關聯方交易

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(a) 重大關聯方交易		
關聯公司墊款：		
合營企業	2,691,844	5,298,948
聯營公司	999,551	2,389,631
受控股股東控制的公司	2,443,014	39,259,462
控股股東家族成員擁有的公司	—	409,764
控股股東對其有重大影響的公司	—	341,886
償還關聯公司墊款：		
合營企業	3,567,095	1,871,266
聯營公司	1,003,617	1,462,724
受控股股東控制的公司	2,558,440	39,101,683
控股股東家族成員擁有的公司	—	634,308
控股股東對其有重大影響的公司	24,569	317,317
向關聯公司墊款：		
合營企業	2,968,145	9,432,671
聯營公司	805,634	1,282,577
受控股股東控制的公司	—	12,393,134
控股股東家族成員擁有的公司	—	373,429
控股股東對其有重大影響的公司	—	15,946

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

43. 關聯方交易(續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<i>(a) 重大關聯方交易(續)</i>		
向關聯公司墊款的還款：		
合營企業	2,281,553	6,678,087
聯營公司	277,853	659,477
受控股股東控制的公司	—	15,962,066
控股股東家族成員擁有的公司	—	373,429
控股股東對其有重大影響的公司	—	117,406
控股股東家族成員控制的公司提供的建設服務	1,250,549	1,141,210
向受控股股東控制的公司進行雜項採購	8,433	8,135
受控股股東控制的公司提供的物業管理服務	301,071	181,751
受控股股東控制的公司提供的管理顧問服務	—	53,123
向合營企業及聯營公司提供顧問服務	91,407	20,909
出售予控股股東家族成員	—	33,432
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	—	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	6,567,047	3,662,942
聯營公司	521,171	741,740
關聯方提供之擔保：		
合營企業	1,136,000	—

43. 關聯方交易(續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(d) 與關聯方的未清償結餘		
應收關聯公司款項：		
非貿易關聯：		
合營企業	4,415,333	3,728,740
聯營公司	1,595,133	1,067,353
應付關聯公司款項：		
貿易關聯：		
受控股股東控制的公司	167,404	—
控股股東家族成員擁有的公司	304,905	277,438
應付關聯公司款項：		
非貿易關聯：		
合營企業	3,333,313	4,208,565
聯營公司	1,284,947	1,289,013
受控股股東控制的公司	42,353	157,779
控股股東對其有重大影響的公司	—	24,569
(e) 本集團主要管理人員薪酬		
短期僱員福利	17,072	11,172
退休金計劃供款及社會福利	851	764
向主要管理人員支付的薪酬總額	17,923	11,936

與上述關聯方的結餘均為無抵押、不計息及按要求償還。

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

二零二零年十二月三十一日

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：

二零二零年十二月三十一日

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23)	42,068	—	42,068
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產(附註24)	1,223,823	—	1,223,823
按公平值計入損益的金融資產(附註20)	—	640,520	640,520
應收關聯公司款項(附註43)	6,010,466	—	6,010,466
現金及現金等價物(附註26)	17,535,147	—	17,535,147
	24,811,504	640,520	25,452,024

金融負債

	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
貿易應付款項及應付票據(附註27)	6,907,719	—	6,907,719
應付關聯公司款項(附註43)	5,132,922	—	5,132,922
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債(附註28)	2,843,469	—	2,843,469
按公平值計入損益的金融負債(附註34)	—	458	458
租賃負債(附註15)	38,188	—	38,188
計息銀行及其他借款(附註30)	22,790,942	—	22,790,942
優先票據(附註31)	4,876,540	—	4,876,540
公司債券(附註32)	790,072	—	790,072
資產支持證券(附註33)	1,204,722	—	1,204,722
	44,584,574	458	44,585,032

44. 按類別劃分的金融工具(續)

二零一九十二月三十一日

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23)	20,872	—	20,872
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產(附註24)	918,770	—	918,770
按公平值計入損益的金融資產(附註20)	—	281,795	281,795
應收關聯公司款項(附註43)	4,796,093	—	4,796,093
現金及現金等價物(附註26)	16,598,569	—	16,598,569
	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27)	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28)	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30)	24,730,198	—	24,730,198
優先票據(附註31)	812,145	—	812,145
公司債券(附註32)	1,030,624	—	1,030,624
	40,883,987	498	40,884,485

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產	640,520	281,795	640,520	281,795
金融負債				
按公平值計入損益的金融負債	458	498	458	498
計息銀行及其他借款	22,790,942	24,730,198	22,822,824	24,748,986
公司債券	790,072	1,030,624	748,512	1,013,231
優先票據	4,876,540	812,145	4,870,664	876,738
資產支持證券	1,204,722	—	1,204,722	—
	29,662,734	26,573,465	29,647,180	26,639,453

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。於二零二零年十二月三十一日，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。

45. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公司債券的公平值乃根據市場報價釐定。

以下為於二零二零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		公平值對輸入數據的敏感度
		輸入數據	幅度	
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	重大可觀察	重大不可觀察	總計
	的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日 按公平值計入損益的金融資產	640,520	—	—	640,520
於二零一九十二月三十一日 按公平值計入損益的金融資產	281,795	—	—	281,795

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

按公平值計量的負債：

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	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	
於二零二零年十二月三十一日 按公平值計入損益的金融負債	—	—	458	458
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

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(二零一九年：無)。

予以披露公平值的負債：

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	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	
於二零二零年十二月三十一日				
計息銀行及其他借款	—	22,822,824	—	22,822,824
公司債券	748,512	—	—	748,512
優先票據	4,870,664	—	—	4,870,664
資產支持證券	—	1,204,722	—	1,204,722
	5,619,176	24,027,546	—	29,646,722
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

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。

(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。

於二零二零年十二月三十一日，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32,688,000元（二零一九年：人民幣42,216,000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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 外幣風險(續)

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。

	美元或港元／ 人民幣匯率 上升／(下跌) %	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少) 人民幣千元
二零二零年十二月三十一日			
倘人民幣兌美元貶值	-5%	(235,235)	(235,235)
倘人民幣兌美元升值	+5%	235,235	235,235
倘人民幣兌港元貶值	-5%	2,997	2,997
倘人民幣兌港元升值	+5%	(2,997)	(2,997)
二零一九年十二月三十一日			
倘人民幣兌美元貶值	-5%	(39,982)	(39,982)
倘人民幣兌美元升值	+5%	39,982	39,982
倘人民幣兌港元貶值	-5%	(111,117)	(111,117)
倘人民幣兌港元升值	+5%	111,117	111,117

(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。

46. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

最高風險及年末階段(續)

於二零二零年十二月三十一日

	12個月的 預期信貸虧損	整個存續期的預期信貸虧損			總計
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	42,068	—	—	—	42,068
計入預付款項、其他 應收款項及其他資產的 金融資產					
— 正常**	1,136,057	—	—	—	1,136,057
現金及現金等價物	17,535,147	—	—	—	17,535,147
	18,713,272	—	—	—	18,713,272

於二零一九年十二月三十一日

	12個月的預期 信貸虧損	整個存續期的預期信貸虧損			總計
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 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、其他 應收款項及其他資產的 金融資產					
— 正常**	918,770	—	—	—	918,770
現金及現金等價物	16,598,569	—	—	—	16,598,569
	17,538,211	—	—	—	17,538,211

* 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

二零二零年十二月三十一日

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
二零二零年十二月三十一日：					
計息銀行及其他借款	—	3,265,223	7,355,947	14,331,229	24,952,399
公司債券	—	—	559,277	405,000	964,277
優先票據	—	1,934,307	1,930,065	1,442,166	5,306,538
資產支持證券	—	27,813	545,452	741,849	1,315,114
租賃負債	—	6,987	18,356	21,155	46,498
按公平值計入損益的金融負債	458	—	—	—	458
貿易應付款項及應付票據	6,907,719	—	—	—	6,907,719
其他應付款項	3,090,290	—	—	—	3,090,290
應付關聯公司款項	5,132,922	—	—	—	5,132,922
	15,131,389	5,234,330	10,409,097	16,941,399	47,716,215
二零一九十二月三十一日：					
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

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、優先票據總額及資產支持證券。於報告期末的淨資產負債比率如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	22,790,942	24,730,198
公司債券	790,072	1,030,624
優先票據	4,876,540	812,145
資產支持證券	1,204,722	—
減：現金及現金等價物	(17,535,147)	(16,598,569)
債務淨額	12,127,130	9,974,398
權益總額	19,063,689	14,895,734
淨資產負債比率	64%	67%

47. 報告期後事項

於二零二一年二月九日，本公司自中銀國際槓桿及結構融資有限公司獲得一筆75百萬美元的貸款融資，用於一般營運資金用途。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。

於二零二一年一月二十七日，本公司已回購並註銷本金總額119,355,000美元的二零二一年票據I。

於二零二一年一月二十六日，新力控股(集團)有限公司完成發行於二零二二年到期的本金額250,000,000美元8.50厘優先票據(「二零二二年票據II」)，其已於香港聯交所公開上市。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

48. 本公司的財務狀況表

於報告期末有關本公司財務狀況報表之資料如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,799	4,832
附屬公司投資	34,116	34,116
使用權資產	6,315	11,348
非流動資產總值	43,230	50,296
流動資產		
現金及現金等價物	73,409	161,955
預付款項、其他應收款項及其他資產	27,049	7,198
應收附屬公司款項	6,991,843	2,570,402
流動資產總值	7,092,301	2,739,555
流動負債		
計息銀行及其他借款	665,125	16,962
其他應付款項及應計費用	1,175	—
應付附屬公司款項	703,824	103
優先票據	3,531,945	812,145
一年內之租賃負債	5,325	5,347
流動負債總額	4,907,394	834,557
流動資產淨值	2,184,907	1,904,998
總資產減流動負債	2,228,137	1,955,294
非流動負債		
租賃負債	944	6,673
優先票據	1,344,595	—
非流動負債總額	1,345,539	6,673
資產淨值	882,598	1,948,621
權益		
股本	31,958	31,958
儲備	850,640	1,916,663
權益總額	882,598	1,948,621

48. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

本公司權益之概要如下：

	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	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日的結餘	31,958	1,940,877	34,116	(58,330)	1,948,621
年內全面收入總額	—	—	—	(601,899)	(601,899)
股息及分派	—	(464,124)	—	—	(464,124)
二零二零年十二月三十一日的 結餘	31,958	1,476,753	34,116	(660,229)	882,598

49. 審批財務報表

財務報表於二零二一年三月三十日獲得董事會批准並授權刊發。

釋義及詞彙

「二零二零年度建議末期股息」	指 董事會建議二零二零年度末期股息每股股份人民幣14分
「二零二一年股東週年大會」	指 本公司將於二零二一年六月四日(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
「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

釋義及詞彙

「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
「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 截至二零二零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				
	二零二零年 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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	28,069,007	26,984,943	8,415,653	5,241,086	2,223,000
銷售成本	(21,209,389)	(18,986,406)	(5,272,657)	(3,473,875)	(1,673,246)
毛利	6,859,618	7,998,537	3,142,996	1,767,211	549,754
財務收入	125,101	47,178	105,680	27,417	2,518
其他收入及收益	200,069	105,627	5,945	7,014	374
銷售及分銷開支	(955,509)	(1,076,736)	(657,597)	(458,382)	(214,628)
行政開支	(579,800)	(568,787)	(430,192)	(225,341)	(83,044)
其他開支	(32,508)	(27,239)	(46,219)	(47,447)	(7,210)
投資物業的公平值收益	167,164	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	(33,246)	(24,816)	18,861	—	—
按公平值計入損益的金融負債的 公平值收益/(虧損)	40	121	242	74	(82)
物業的確認減值虧損	(164,401)	—	—	—	—
財務成本	(564,943)	(456,397)	(425,774)	(317,165)	(99,179)
應佔以下實體利潤及虧損：					
合營企業	(97,731)	62,257	(9,466)	(18,255)	(3,083)
聯營公司	162,335	39,493	48,854	21,239	(6,587)
除所得稅前溢利	5,086,189	6,264,024	1,863,489	842,403	216,813
所得稅開支	(3,047,700)	(4,249,750)	(1,308,536)	(564,198)	(85,936)
年內溢利	2,038,489	2,014,274	554,953	278,205	130,877
以下各項應佔溢利：					
母公司擁有人	1,960,352	1,957,763	413,538	95,021	62,437
非控股權益	78,137	56,511	141,415	183,184	68,440
	2,038,489	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				
	二零二零年 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	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	19,991,823	18,360,047	9,720,307	8,480,131	2,910,587
流動資產	76,636,048	77,863,503	67,887,401	40,320,463	17,109,712
資產總值	96,627,871	96,223,550	77,607,708	48,800,594	20,020,299
權益及負債					
權益總額	19,063,689	14,895,734	5,060,268	4,594,825	2,800,718
非流動負債	15,603,082	15,067,864	12,998,117	7,578,036	3,461,439
流動負債	61,961,100	66,259,952	59,549,323	36,627,733	13,758,142
總負債	77,564,182	81,327,816	72,547,440	44,205,769	17,219,581
權益總額及負債	96,627,871	96,223,550	77,607,708	48,800,594	20,020,299