

Huijing Holdings Company Limited 滙景控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：9968

心繫未來
攜手成長



目錄

2	公司資料
4	財務概要
5	主席報告
9	管理層討論及分析
21	董事及高級管理層簡介
25	企業管治報告
34	董事會報告
50	獨立核數師報告
55	綜合損益表
56	綜合全面收益表
57	綜合財務狀況表
59	綜合權益變動表
60	綜合現金流量表
62	財務報表附註



公司 資料

非執行董事

倫瑞祥先生(主席)

執行董事

倫照明先生(首席執行官)

劉金國先生

盧沛軍先生

獨立非執行董事

趙麗娟女士

熊運信先生

林燕娜女士

審核委員會

趙麗娟女士(主席)

熊運信先生

林燕娜女士

提名委員會

倫瑞祥先生(主席)

熊運信先生

林燕娜女士

薪酬委員會

林燕娜女士(主席)

倫瑞祥先生

熊運信先生

公司秘書

劉金國先生

授權代表

倫照明先生

劉金國先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands



公司 資料

中國主要營業地址及總辦事處

中國
廣東省東莞市
厚街鎮北環路1號

香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
24樓2403-2408室

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
54樓

核數師

安永會計師事務所

合規顧問

TUS Corporate Finance Limited

法律顧問

有關香港法律：
的近律師行

有關中國法律：
北京大成(深圳)律師事務所

主要往來銀行

恒生銀行
東莞農村商業銀行厚街支行
工商銀行東莞厚街支行
中國建設銀行東莞厚街支行

公司網站

www.huijingholdings.com

財務概要

財務概要

	截至12月31日止年度			
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3,605,606	2,238,462	1,197,774	2,092,663
除稅前利潤	1,226,809	937,350	444,745	588,376
所得稅開支	(606,798)	(536,382)	(286,813)	(249,986)
年內利潤	620,011	400,968	157,932	338,390
年內其他全面(虧損)/收益	(1,595)	(1,524)	1,081	(781)
年內全面收益總額	618,416	399,444	159,013	337,609
以下各方應佔：				
母公司擁有人	613,795	401,664	159,151	337,728
非控股權益	4,621	(2,220)	(138)	(119)
	618,416	399,444	159,013	337,609

	於12月31日			
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產	1,998,259	1,612,213	1,232,644	874,823
流動資產	6,618,999	8,360,615	6,471,996	4,427,231
非流動負債	869,007	1,664,219	1,010,531	567,603
流動負債	6,125,627	7,220,639	5,942,387	4,331,586
資產淨值	1,622,624	1,087,970	751,722	402,865
總權益	1,622,624	1,087,970	751,722	402,865
母公司擁有人應佔總權益	1,585,879	958,176	556,512	397,361
非控股權益	36,745	129,794	195,210	5,504

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會（「董事會」）欣然向各位提呈滙景控股有限公司（「本公司」），連同其附屬公司（「本集團」）截至2019年12月31日止之年度業績及2019年業務回顧與2020年展望。

全年業績

2019年，本集團憑藉具備優勢的粵港澳大灣區佈局、高品質且成本合理的土地儲備以及高品質產品和服務能力，取得了全面的高品質的業績增長，同時也進一步加強了競爭優勢。截至2019年12月31日止，年內本集團收入為人民幣3,605.6百萬元，毛利為人民幣1,644.9百萬元，分別較去年同期同比增長61.1%及37.9%，而毛利率為45.6%，淨利率17.2%，繼續保持較高水平。年內淨利潤為人民幣620.0百萬元，同比增長54.6%，整體收益及利潤實現了穩健的增長。

業務回顧

(1) 房地產市場回顧

2019年，國內房地產政策層面始終堅持「房住不炒」的定位，全面實施因城施策，對房地產市場全年平穩發展起到了重要作用。據國家統計局發佈的《2019年1-12月份全國房地產開發投資和銷售情況》資料顯示，2019年全國商品房銷售面積1,715.6百萬平方米，比上年下降0.1%，2019年全國商品房銷售額160,000億元，增長6.5%。儘管全國商品房成交面積開始有下降趨勢，但銷售額依舊保持平穩增長。

面對2019年不斷變化的市場環境與日趨激烈的行業競爭，本集團堅持穩健、平衡發展的戰略，堅持實行「立足大灣區」的使命，主要聚焦於廣東省的開發項目，並拓展至華中等地區域，不斷完善自身業務結構，持續提升整體品牌效應，在取得的較好經營業績的同時，亦獲得了行業及客戶的認可。

(2) 土地儲備

憑藉在大灣區取得的成功，本集團積極將物業拓展至長三角城市群（包括安徽省、江蘇省及浙江省）及長江中游城市群（包括湖南省），將目標鎖定在具有高增長潛力的區域城市。

2019年，本集團繼續保持了良好的市場判斷和週期把握能力，積極評估收購新土地的不同機遇，從多個管道積極拓展土地儲備，包括城市更新項目、合作及公司收購等，新增項目的土地儲備面積為121,584平方米。截至2019年12月31日，本集團土地儲備佔地面積達2,438,050平方米（土地儲備總建築面積2,941,518平方米），充足且高品質的土地儲備將有力保障和支持本集團未來更加均衡、穩健的發展。

主席 報告

(3) 財務狀況及策略

此外，本集團在確保充足土地儲備和可銷售的貨源下，採取穩健的財務策略，進一步改善財務結構及降低融資成本。2019年，本集團總資產8,617.3百萬元，總負債6,994.6百萬元，負債率由2018年243.2%下降至2019年82.6%，公司各項資產狀況良好。

在經營業績方面，本集團憑藉對中國房地產市場形勢的深入洞察以及實施具備彈性的業務發展策略，在2019年取得了較好的成績。截至2019年12月31日止年度，本集團實現合約銷售額約人民幣4,391.7百萬元（其中含合資企業公司合約銷售約為484.4百萬元），同比增長71.4%。

(4) 香港聯交所主版成功上市

2019年是本集團具有歷史里程碑意義的一年，本集團上下齊心協力、滿懷信心地啟動於香港聯合交易所有限公司主板上市的計劃，並於2020年1月16日成功上市，標誌著本集團已翻開未來發展的新篇章，對本集團的長遠發展具有關鍵性的深遠戰略意義。

成功上市不僅為我們打開了國際資本市場的大門，改善了本集團的資本債務結構，降低了融資成本，市場形象及行業影響力得到了有效提升，並進一步提升企業管治及內控管理水準的完善，吸引更多優質的人才加盟，打磨更為優質和具高競爭力的物業產品等方面帶來諸多裨益，為本集團在下一階段的高速發展奠定了堅實的基礎。



主席 報告

業務展望

(1) 整體房地產市場發展

2020年，房地產市場將注重多方面的平衡，將繼續堅持「房住不炒」定位不變，在「穩地價、穩房價、穩預期」的「穩」字當頭目標下，遵循「因城施策」的基本原則適度保持政策優化的空間和靈活性，促進房地產市場長期平穩健康發展。同時在多重因素綜合影響下，不同城市分化格局預計會愈加明顯，重點城市群及都市圈的優勢將進一步突顯，多數三四線城市在需求存在透支等因素影響下，市場將面臨較大壓力。面對整體房地產市場發展的新形勢，本集團將緊抓市場調整機遇、靈活轉變經營策略，紮實地體現穩健且持續的業績增長。

(2) 未來發展策略及展望

2020年是本集團成功上市的第一年，也是本集團「站在新起點，實現新跨越」的重要一年。在面臨更大的挑戰與發展機遇下，本集團將繼續實行立足大灣區的使命，落實以城市更新項目為核心，以文旅康養小鎮及科創產業小鎮為雙翼驅動發展的戰略，通過城市更新、收併購、招拍掛等方式，確保本集團短期及中長期的土地供應。



主席 報告

在城市更新方面，做大做強更新團隊有別於一般高拍買地的傳統地產商，實行藍海策略於潛力巨大的城市更新項目上，科學、系統、高效、穩定地獲取具備巨大成本優勢的地塊或項目，加快孵化存量城市更新項目，保持成為大灣區城市更新領域的領先發展商之一。公司運營管理方面，將在嚴格執行風險管控的基礎上，構建與集團發展戰略匹配的內部管控機制及組織體系，大力提升經營品質和運營效率，豐富產品和服務價值，打造高品質項目，提升公司品牌與口碑。在財務管理方面，將繼續堅持穩健的財務策略，嚴控負債率和運營開支，加強資本運作能力，優化公司資本結構。同時，本集團將繼續加強公司人才和梯隊建設，堅持以人為本，持續激發每一位員工和合作夥伴的積極性與創造性。

在春節前後中國和全球爆發新型冠狀病毒疫情，對各行各業有一定程度的影響，本集團一直關注疫情動態，認真做好公司及社區防控工作的同時，也實時通過武漢市慈善總會，向武漢雷神山醫院捐款總額合共500萬元，用於購置防護用品、醫療器械、醫藥等物資，並支持相關疫情防控及抗擊工作，以支持奮戰在一線的醫務工作者。我們深信抗擊疫情必會最終勝利，但在疫情發生期間，人們的生活方式和工作模式都會起了一定程度的改變，公司也實時對廣大客戶提供最人性化的關懷和服務。另一方面，公司也加強線上銷售服務及時調整營銷計劃和策略，提供最專業及貼心的服務。疫情抗擊尚未結束，我們依舊絲毫不能鬆懈，本集團也會實時因應現況作出調整對策，強大公司自身的免疫力。展望2020年，我們必勇毅而篤行，步穩而遠謀，秉承「心系未來，攜手成長」的使命，實現共贏！

致謝

本人謹代表董事會同仁，借此機會對全體股東、投資者、合作客戶、全體同事以及社會各界的支持致以誠摯的謝意。成功上市標誌著本集團將在更高平台上開始新的發展歷程。2020年，本集團將持續提升綜合競爭力，以更優的經營效益和品牌形象，更好地為全體股東創造價值，為客戶營造美好生活，為全體員工築造施展才華的發展平台，攜手共創輝煌未來，啟迪明日成長！

倫瑞祥

主席

2020年3月26日

管理層 討論及分析

整體概覽

於2019年，中國經濟發展繼續保持穩步提升。由於房地產為宏觀經濟的重要組成部分，中國政府更側重於針對城市的市場監管措施以確保行業的穩定發展。中國政府亦已承諾堅持「房住不炒」的原則及推動房地產市場長效管理機制的發展。

面對不斷變化的市場環境和日趨激烈的行業競爭，本集團堅持穩健、平衡發展的戰略，圍繞「立足大灣區」的使命，不斷提升運營效率、完善業務結構。本集團將深耕東莞市，主要聚焦於廣東省的發展項目並擴展至華中等地區。

業務回顧

本集團的收入主要來自物業銷售，其次來自投資物業租賃。截至2019年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣3,605.6百萬元，同比增長約61.1%。

合約銷售

截至2019年12月31日止年度，本集團連同合資企業的合約銷售額約為人民幣4,391.7百萬元，較截至2018年12月31日止年度增長約71.4%，合約銷售建築面積約338,370平方米，較截至2018年12月31日止年度增長約57.9%。

物業銷售

截至2019年12月31日止年度，物業銷售收入錄得同比增長約60.9%至約人民幣3,601.0百萬元，佔本集團總收入約99.9%。截至2019年12月31日止年度，本集團已確認總建築面積約323,795平方米，較過往年度增長約53.1%。確認為物業銷售的物業之平均售價（「平均售價」）約為每平方米人民幣11,121元，同比增長約5.0%。

管理層 討論及分析

年內，本集團以廣東省為立足點，繼續進軍華中地區及主要樞紐城市。下列地圖顯示於2019年12月31日的物業項目及地塊的地理位置：



下表列示2019年各城市已確認銷售額及已售建築面積：

城市	已確認 建築面積 平方米	已確認 總建築面積 百分比 (%)	已確認 平均售價 人民幣元/ 平方米	已確認 收入 人民幣千元	已確認 收入總額 百分比 (%)
東莞	146,411	45.2%	15,012	2,197,992	61.0%
河源	97,135	30.0%	7,307	709,725	19.8%
合肥	52,378	16.2%	8,946	468,561	13.0%
衡陽	27,871	8.6%	8,065	224,771	6.2%
合計	323,795	100.0%	11,121	3,601,049	100.0%

管理層 討論及分析

項目及地塊的有關詳情列示於下表：

項目名稱	城市	本集團 的權益	已售 建築面積 (平方米)	待售	投資物業 (平方米)	不可銷售	未來開發	總代價 (人民幣 千元)	應佔代價 (人民幣 千元)	土地成本 (人民幣元/ 平方米)
				建築面積 (附註1) (平方米)		建築面積 (平方米)	估計總建築 面積 (平方米)			
御海藍岸	東莞	100%	402,222	37,851	-	49,257	-	559,891	559,891	1,144.2
御海藍岸·臻品	東莞	100%	22,366	10,505	-	5,276	-	80,059	80,059	2,098.7
御泉香山	東莞	100%	214,455	9,938	-	42,024	-	184,600	184,600	692.9
城市山谷	東莞	100%	117,798	6,412	-	24,566	-	91,794	91,794	617.0
滙景城市中心	東莞	100%	106,438	34,891	-	28,659	-	231,031	231,031	1,359.1
世紀雙子(附註5)	東莞	100%	49,444	9,064	-	27,168	-	102,639	102,639	920.9
滙景城(附註5)	東莞	100%	-	-	25,780	-	-	-	-	-
中央華府	東莞	100%	62,590	4,770	-	11,670	-	80,097	80,097	1,013.5
滙景華府及滙景 銀座	東莞	100%	152,229	900	-	23,619	-	144,598	144,598	818.1
帝景峰	東莞	100%	38,379	319	-	11,661	-	37,023	37,023	735.2
虎門濱海城	東莞	98%	50,958	51,089	-	19,509	-	377,298	369,752	3,103.9
豐華公館(附註2)	東莞	100%	-	16,150	-	2,745	-	105,260	105,260	5,571.0
厚街鎮寶屯村 地塊(附註3)	東莞	100%	-	-	-	-	-	23,701	23,701	-
洪梅洪屋洞(附註4)	東莞	100%	-	-	-	-	-	259,154	259,154	-
清溪三中片區 (附註4)	東莞	100%	-	-	-	-	-	186,300	186,300	-
外灘8號	河源	100%	178,087	2,698	-	35,244	-	186,131	186,131	861.6
九里灣花園	河源	100%	-	400,968	-	77,006	230,456	747,084	747,084	1,054.6
東江畫廊(部分)	河源	100%	-	-	-	-	532,707	490,517	490,517	920.8
合肥滙景城市中心	合肥	100%	97,546	109,915	84,121	69,960	-	182,723	182,723	505.4
衡陽滙景·雁湖 生態文旅小鎮	衡陽	100%	27,871	65,601	-	12,867	1,185,342	330,283	330,283	255.7
滙景發展環球中心	長沙	49%	-	231,942	-	64,672	-	826,040	404,760	2,784.9
合計			1,520,383	993,013	109,901	505,903	1,948,505	5,226,223	4,797,397	1,029.2

附註：

- 待售／可租賃建築面積指物業內部樓面面積，由相關(i)預售許可證；(ii)倘物業的全部或部分未能取得預售許可證，則為房產面積預測報告；及／或(iii)倘全部或部分物業開發既無預售許可證，亦無房產面積預測報告，則為城鄉規劃主管部門批准的相關發展指標或本集團內部記錄得出。
- 於2018年10月，豐華公館開始建設。於2019年11月19日，本集團通過收購東莞市豐華汽車銷售服務有限公司持有的發展中物業收購該項項目。
- 厚街寶屯村地塊的預期建築面積不可用，因為最新土地規劃仍待批准。有關進一步詳情，請參閱本公司於2019年12月31日的招股章程(「招股章程」)下「遵守法律法規—過往不合規事件—(A)於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及／或竣工」一節。
- 於2019年12月31日，清溪三中片區及洪梅洪屋洞的土地被劃分為工業用途，現時資料(包括地積比率)與本集團目的無關。有關進一步詳情，請參閱招股章程「業務—土地儲備」項下分節。
- 世紀雙子及滙景城位於同一地塊，因此共享相同的場地面積。

管理層 討論及分析

投資物業

於2019年12月31日，本集團擁有總建築面積合共約109,901平方米(可租賃面積約14,108平方米)，截至2019年12月31日止年度的租賃收入約人民幣4.6百萬元。

土地儲備

憑藉對大灣區、長三角城市群及長江中游城市群房地產市場的深刻理解以及對目標城市的深入研究，本集團繼續戰略性地選擇並收購該等地區及城市具有戰略性區位優勢的土地，以進一步開發本集團於該等市場的業務。截至2019年12月31日，本集團的土地儲備約2,941,518平方米，包括17個項目及4塊土地位於大灣區、長三角城市群及長江中游城市群的5座城市。

下表列示截至2019年12月31日按本集團地理位置劃分的土地儲備建築面積：

	土地儲備 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備 總量比例 (%)
東莞	181,889	6.2%
河源	1,166,829	39.7%
合肥	109,915	3.7%
衡陽	1,250,943	42.5%
長沙	231,942	7.9%
合計	2,941,518	100.0%

於本報告日期，三舊改造項目的進度如下：

1. 樟木頭寶山片區項目：該項目是以「村企合作」形式進行三舊改造。然而，由於2020年初新冠病毒疫情爆發，公司預期三舊改造程序及獲得商住用途的土地使用權的有關程序將延後至2020年底完成。該項目的總佔地面積為171,330平方米，預計計容面積為385,000平方米。
2. 虎門新灣片區：該項目是以「權利人自改」形式進行三舊改造，賣方已完成企業轉型升級為有限責任公司。然而，由於2020年初新冠病毒疫情爆發，公司預期有關程序將延後，預計於2020年底前完成三舊改造程序及獲得住宅用途的土地使用權。該項目的佔地面積為14,910平方米，預計計容面積為44,730平方米。
3. 萬江共聯片區：該項目是以「村企合作」形式進行三舊改造。然而，由於2020年初新冠病毒疫情爆發，預期有關時間表將受到影響，惟本集團預計可於2024年底前完成三舊改造程序及獲得商住及住宅用途的土地使用權。該項目的總佔地面積為58,230平方米，預計計容面積為174,690平方米。

管理層 討論及分析

4. 公司已與相關方簽訂了6個前期服務商協議，相關項目均在東莞市，佔地面積為1,310,781平方米。預計相關項目將以「單一主體招標」形式進行三舊改造。該等項目詳情如下：

項目	位置	總佔地面積 (平方米)
謝崗黎村	東莞市謝崗鎮	323,000
AI智能小鎮	東莞市沙田鎮	294,400
企石南鎮	東莞市企石鎮	218,600
茶山上元	東莞市茶山鎮	207,800
清溪清廈	東莞市清溪鎮	161,300
茶山水廠片區	東莞市茶山鎮	105,681
合計		1,310,781

5. 公司另有8個項目正在推進前期服務商的資格獲取工作或推進項目土地的收購進展，相關項目均在東莞市，總佔地面積為379,423平方米。預計相關項目將以「單一主體招標」形式進行三舊改造。

財務回顧

整體表現

本集團截至2019年12月31日止年度的總收入約為人民幣3,605.6百萬元，同比增長約61.1%。毛利為約人民幣1,644.9百萬元，同比增長約37.9%。毛利率為約45.6%，同比下降約7.7個百分點。截至2019年12月31日止年度，年內溢利錄得同比增長約54.6%至約人民幣620.0百萬元，而母公司擁有人應佔利潤同比增長約52.6%至約人民幣615.4百萬元。

收益

收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣2,238.5百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣3,605.6百萬元，同比增長約61.1%。交付的建築面積從截至2018年12月31日止年度的211,429平方米增加至截至2019年12月31日止年度的323,795平方米，同比增長約53.1%。而平均售價由每平方米人民幣10,587元增至每平方米人民幣11,121元，此乃主要因為東莞市交付較高建築面積及東莞物業價格，相對較高，尤其是已竣工項目，即虎門濱海城、御海藍岸、臻品及滙景城市中心的平均物業價格較高所致。

銷售成本

與收益大幅增加相對應，銷售成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,045.5百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,960.7百萬元，乃由於與2018年同期相比，於截至2019年12月31日止年度所交付建築面積明顯增加所致。

管理層 討論及分析

毛利及毛利率

毛利由截至2018年12月31日止年度約人民幣1,193.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣1,644.9百萬元，而毛利率分別約為53.3%及45.6%。毛利率下降乃主要由於2019年物業交付的產品組合和地域組合有差異所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣16.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣27.4百萬元。該增加乃主要由於(i)銀行利息收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣0.9百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣7.9百萬元，及(ii)沒收按金增加所致。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣90.8百萬元大幅減少至截至2019年12月31日止年度約人民幣11.0百萬元，乃由於截至2019年12月31日止年度本集團投資物業的公平值相對保持穩定。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣71.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣83.8百萬元。有關開支增加乃主要由於為了本集團的項目及品牌推廣，截至2019年12月31日止年度持有的廣告及營銷推廣活動增加導致截至2019年12月31日止年度的廣告開支較2018年同期增加約人民幣11.3百萬元。

行政開支

行政開支由截至2018年12月31日止年度人民幣190.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度人民幣263.4百萬元，有關增加主要由於(i)上市開支由截至2018年12月31日止年度人民幣10.1百萬增加至截至2019年12月31日年度人民幣29.7百萬元；及(ii)截至2019年12月31日止年度額外產生股權結算的購股權開支人民幣46.5百萬元。

其他開支

截至2019年12月31日止年度的其他開支約人民幣12.5百萬元較過往年度約人民幣12.7百萬元仍保持相對穩定。

分佔一家合資企業虧損

分佔一家合資企業虧損由截至2018年12月31日止年度約人民幣10.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣14.5百萬元，此乃主要由於合資企業銷售員工的薪金及廣告開支增加。

財務成本

財務成本由截至2018年12月31日止年度約人民幣77.5百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣82.4百萬元，主要是由於截至2019年12月31日止年度的銀行借款增加所致。

管理層 討論及分析

所得稅開支

所得稅開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣536.4百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣606.8百萬元，各年度的實際所得稅率分別約為57.2%及49.5%。實際所得稅率下降主要是由於遞延稅項開支減少所致。

純利及純利率

純利由截至2018年12月31日止年度約人民幣401.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣620.0百萬元，純利率則由截至2018年12月31日止年度的約17.9%下跌至截至2019年12月31日止年度的約17.2%。純利率下跌乃主要由於截至2019年12月31日止年度產生之上市相關開支及以股份為基礎的賠償開支。

截至2019年12月31日止年度，經扣除上市相關開支及以股份為基礎的賠償開支分別約人民幣29.7百萬元及人民幣46.5百萬元後，我們的經調整純利約為人民幣696.2百萬元，純利率約為19.3%。純利的增加乃主要由於所交付物業增加導致截至2019年12月31日止年度收益增加61.1%，部分被較截至2018年12月31日止年度分別增加17.5%及38.1%的銷售及分銷開支及行政開支抵銷。

流動資金及資本資源

本集團在資本密集型行業經營，主要通過經營產生的現金為其增長提供資金，包括銷售物業所得款項、債務融資及股東出資。本集團的現金需求主要涉及土地收購、物業開發、債務償還以及所開發項目的所有適用稅項的清算。

展望將來，本集團相信其流動資金需求將通過我們的經營活動所得現金、我們可獲得的銀行融資以及全球發售(定義見招股章程)所收取的所得款項淨額來滿足。

於2019年12月31日，本集團之現金及銀行結餘總額(包括受限制現金)約為人民幣728.8百萬元，而於2018年12月31日則約為人民幣444.4百萬元。該增加主要由於銷售物業所得款項增加所致。本集團絕大多數現金及銀行結餘均以人民幣計值。

於2018年及2019年12月31日，本集團的流動資產淨值分別約為人民幣1,140.0百萬元及人民幣493.4百萬元。流動資產淨值減少主要由於(i)於2019年12月31日，短期計息銀行及其他借款的即期部分增加約人民幣380.1百萬元；(ii)於2019年12月31日，貿易應付款項增加約人民幣664.9百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)於2019年12月31日，現金及現金等價物以及受限制現金增加約人民幣284.4百萬元；及(ii)於2019年12月31日，貿易應收款項增加約人民幣109.4百萬元。

於2019年12月31日，本集團人民幣2,059.0百萬元(2018年：人民幣2,483.4百萬元)的借款為浮動利率借款。

於2019年12月31日，本集團銀行融資總額為人民幣2,951.3百萬元，其中已動用約人民幣2,207.4百萬元(相當於74.8%)。

管理層 討論及分析

主要財務比率

於2019年12月31日，本集團的淨資本負債比率(按借款及租賃負債總額扣除受限制現金以及現金及現金等價物後除以權益總額計算)約為82.6%，較2018年12月31日的約243.2%減少了160.6個百分點。有關減少主要是由於(i) 2019年12月31日的現金及現金等價物結餘增加；(ii)來自關聯方的貸款減少；及(iii)短期及長期計息銀行及其他借款減少使得2019年12月31日的權益總額結餘增加，從而使資本結構得到優化。

於2018年及2019年12月31日，本集團的流動比率乃按截至各日期的總流動資產除以總流動負債計算，且相對穩定在1.2倍及1.1倍。

外匯風險

本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。於2019年12月31日，本集團並未達成任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

利率風險

本集團的利率風險來自於長期借款。由於本集團所有的借款均以人民幣計值，故本集團的借款利率主要受計息銀行及其他借款影響。本集團透過密切監察利率波動趨勢及其對本集團利率風險敞口的影響及調整本集團的債務組合管理利率風險。

資產質押

於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣2,059.0百萬元(2018年：約人民幣2,483.4百萬元)乃以本集團總賬面值約人民幣3,111.2百萬元(2018年：約人民幣2,024.6百萬元)的若干持作待售開發物業、於若干附屬公司的股權、本集團擁有的物業、在建物業及持作出售的竣工物業為質押。

資本承擔

於2019年12月31日，本集團已訂約但未撥備的物業開發開支承擔如下：

	於12月31日	
	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
已訂約但未撥備：		
開發中物業	1,371,239	1,945,198
透過收購附屬公司購買土地	840,108	941,206
在建投資物業	119,832	131,273
合計	2,331,179	3,017,677

管理層 討論及分析

財務擔保及或然負債

於2019年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

	於12月31日	
	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
就向本集團物業之客戶提供的抵押融資向銀行提供之擔保(附註a)	5,468,152	4,085,827
就向倫瑞祥先生控制的關聯公司授出的融資向銀行提供之擔保(附註b)	113,600	1,849,200
合計	5,581,752	5,935,027

附註：

- (a) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的已竣工物業之客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排條款，倘客戶拖欠償還按揭，則本集團負責償還違約客戶欠付銀行的未償還按揭本金及任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押品，一旦該等客戶拖欠償還按揭，銀行有權接管法定所有權，並將透過公開拍賣變現所質押物業。

本集團的擔保期自授出相關按揭貸款起直至向買方發出及登記物業所有權證止，通常可為客戶擁有相關物業後一至兩年內。

本集團於年內並無因向持作出售的本集團已竣工物業的客戶提供按揭融資擔保而產生任何重大虧損。本公司董事認為倘拖欠還款，有關物業的可變現淨值將足夠償還尚未償還按揭貸款本金連同任何累計利息及罰款，因此，並未就該等擔保作出金融負債。

- (b) 本集團為向倫瑞祥先生控制的若干關聯公司授出的銀行貸款提供擔保。相關銀行貸款亦由倫瑞祥先生或本集團擁有的若干物業抵押及由倫瑞祥先生擔保。

於釐定金融負債是否應就相關財務擔保確認時，本公司董事於評估所需資源流出的可能性及評估是否能對債務金額作出可靠估計時，作出判斷。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約的公平值於初始確認時屬不重大及董事認為有關訂約方違約的可能性極低，因此，並無於財務報表內確認金融負債。擔保於報告期末後獲解除。

附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及出售

截至2019年12月31日止年度，本集團概無附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售。

管理層 討論及分析

持有重大投資

截至2019年12月31日止年度，本集團概無持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共有503名僱員。截至2019年12月31日止年度，本集團的僱員薪金福利開支總額為約人民幣149.9百萬元(2018年：約人民幣104.7百萬元)。本集團採用根據僱員資格、經驗、職位及資歷釐定僱員薪酬的制度。一般而言，本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、津貼、酌情花紅、績效工資及年終分紅。本集團亦為本集團的僱員繳納社會保險，包括社會保險及住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其對房地產行業及相關領域的專業知識。

未來展望

展望未來，本公司預見中國經濟發展將繼續保持穩增長。房地產業作為宏觀經濟的重要組成部分，中國政府在市場調控層面亦將更注重因城施策，確保行業整體平穩發展，但不同區域市場的表現可能進一步分化，資金流動性有望逐漸改善。

展望2020年，於2020年初爆發的新冠肺炎疫情將對中國經濟造成短期衝擊。在中國政府有效的管控措施下，疫情已實現基本控制。由於中國經濟體量和經濟結構的差異，疫情對經濟的影響程度高於2003年非典。餐飲、零售、交通運輸、旅遊等服務業收入明顯下滑。隨著疫情全球蔓延，貿易受到影響，外需將更加疲弱。為了完成今年經濟目標，中國政府將會採取更加積極的貨幣政策和財政政策，以加大投資，促進消費，穩定外需。

疫情也會對房地產行業的銷售規模、開發投資、現金流等都造成短期衝擊。不過，房地產仍然是中國經濟增長的基石。中國政府將會出台更加寬鬆的政策等對市場進行托底，維持房地產投資合理增長。房地產金融政策也將保持穩定，個人購房貸款預計平穩增加，房貸利率存在下調空間。預計全年市場成交將隨著市場調整逐步回升。疫情期間，大城市完善的基礎設施和公共管理表現更為突出，核心經濟圈的價值將進一步凸顯，未來人口吸附力將持續加大。

疫情也會對本集團帶來一定的影響，具體影響取決於疫情的延續時間和發展趨勢。本集團將採取更加積極的銷售策略，及時調整營銷計劃和策略，增加營銷投入。同時，本集團將持續加強現金流管理，加快回款，提高資金周轉率。做好運營工作調整，細化強化工期管理。

管理層 討論及分析

本集團亦將保持穩健的投資策略，積極參與城市更新改造，確保擁有充足且優質的土地儲備。本集團將繼續深耕粵港澳大灣區，大力提升所在區域市場份額；逐步佈局長三角、成渝、長江中游城市群等高增長潛力區域。

面對新的挑戰，本集團將密切關注市場環境的變化，繼續以客戶需求為導向，以均衡穩健發展為核心。本集團堅持穩健、平衡發展的戰略，圍繞「立足大灣區」的使命，不斷提升運營效率、完善業務結構。本集團將繼續深耕東莞，繼續聚焦於廣東省的發展項目並擴展至華中等地區。

下表載列於2019年12月31日本集團土地儲備按物業項目劃分的建築面積明細：

於2019年12月31日

物業類型	於2019年12月31日已竣工				於2019年12月31日在建			估計未來 開發總	
	不可銷售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	投資物業 (平方米)	可出售 建築面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 (平方米)	投資物業 (平方米)	建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
住宅物業項目									
東莞	193,845	1,110,441	81,155	-	65,843	23,650	-	-	1,474,934
河源	35,244	178,087	2,698	-	400,968	77,006	-	763,163	1,457,166
小計	229,089	1,288,528	83,853	-	466,811	100,656	-	763,163	2,932,100
綜合物業項目									
東莞	28,659	106,438	34,891	-	-	-	-	-	169,988
合肥	5,965	97,546	17,609	-	92,306	63,995	-	-	277,421
長沙	-	-	-	-	231,942	64,672	-	-	296,614
小計	34,624	203,984	52,500	-	324,248	128,667	-	-	744,023
投資物業									
東莞	-	-	-	25,780	-	-	-	-	25,780
合肥	-	-	-	-	-	-	84,121	-	84,121
小計	-	-	-	25,780	-	-	84,121	-	109,901
推動特定行業的物業項目									
衡陽	1,011	27,871	23,425	-	42,176	11,856	-	1,185,342	1,291,681
小計	1,011	27,871	23,425	-	42,176	11,856	-	1,185,342	1,291,681
總計	264,724	1,520,383	159,778	25,780	833,235	241,179	84,121	1,948,505	5,077,705

管理層 討論及分析

下表載列於2019年12月31日本集團物業項目及已開發項目階段的概要，包括持作未來發展的項目及項目階段：

於2019年12月31日

位置	於2019年12月31日已竣工										於2019年12月31日在建					估計		實際/預期	
	總地盤面積	不可銷售	已售	可供出售	投資物業	已竣工總	可出售	可預售	預售	不可銷售	投資物業	在建總	未來開發	實際/估計	開始預售	實際/估計			
	(平方米)	建築面積	建築面積	建築面積	(平方米)	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	(平方米)	建築面積	總建築面積	總建築面積	開工日期	日期	竣工日期		
御海藍岸	東莞	315,867	45,731	402,222	36,666	-	484,619	1,185	1,185	295	3,526	-	4,711	-	489,330	2010.9.30	2011.4.1	2020.6	
御海藍岸·臻品	東莞	10,220	5,276	22,366	10,505	-	38,147	-	-	-	-	-	-	-	38,147	2017.9.1	2018.4.28	2019.6.26	
御泉香山	東莞	119,999	42,024	214,455	9,938	-	266,417	-	-	-	-	-	-	-	266,417	2010.12.28	2011.5.20	2017.3.9	
城市山谷	東莞	59,665	24,566	117,798	6,412	-	148,776	-	-	-	-	-	-	-	148,776	2014.4.15	2014.11.25	2018.7.6	
滙景城市中心	東莞	37,025	28,659	106,438	34,891	-	169,988	-	-	-	-	-	-	-	169,988	2015.10.16	2016.4.8	2019.7.8	
世紀雙子(附註)	東莞	17,314	27,168	49,444	9,064	-	85,676	-	-	-	-	-	-	-	85,676	2011.1.21	2012.5.21	2015.1.5	
滙景城(附註)	東莞	-	-	-	-	25,780	25,780	-	-	-	-	-	-	-	25,780	2011.1.21	不適用	2015.4.30	
中央華府	東莞	18,914	11,670	62,590	4,770	-	79,030	-	-	-	-	-	-	-	79,030	2010.4.14	2010.4.28	2011.11.21	
滙景華府及滙景銀座	東莞	38,001	23,619	152,229	900	-	176,748	-	-	-	-	-	-	-	176,748	2005.6.14	2005.10.26	2008.9.28	
帝景峰	東莞	12,240	11,661	38,379	319	-	50,359	-	-	-	-	-	-	-	50,359	2008.3.19	2008.9.23	2009.9.16	
虎門濱海城	東莞	37,407	2,130	50,958	2,581	-	55,669	48,508	39,146	38,137	17,379	-	65,887	-	121,556	2018.7.27	2018.12.14	2020.9.30	
豐華公館	東莞	6,042	-	-	-	-	-	16,150	14,665	-	2,745	-	18,895	-	18,895	2018.10.24	不適用	2020.6.30	
小計		672,694	222,504	1,216,879	116,046	25,780	1,581,209	65,843	54,997	38,432	23,650	-	89,493	-	1,670,702				
外灘8號	河源	60,007	35,244	178,087	2,698	-	216,029	-	-	-	-	-	-	-	216,029	2016.7.27	2019.5.8	2018.12.25	
九里灣花園	河源	273,500	-	-	-	-	-	400,968	230,488	126,385	77,006	-	477,974	230,456	708,430	2018.11.30	2018.12.20	2021.12.31	
東江畫廊(部分)	河源	266,353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532,707	532,707	不適用	不適用	不適用	
小計		599,860	35,244	178,087	2,698	-	216,029	400,968	230,488	126,385	77,006	-	477,974	763,163	1,457,166				
合肥滙景城市中心	合肥	37,779	5,965	97,546	17,609	-	121,120	92,306	-	-	63,995	84,121	240,422	-	361,542	2017.1.19	2017.8.31	2020.9.30	
衡陽滙景·雁湖生態 文旅小鎮	衡陽	938,427	1,011	27,871	23,425	-	52,307	42,176	30,886	4,211	11,856	-	54,032	1,185,342	1,291,681	2016.4.28	2017.10.30	2020.12.31	
滙景發展環球中心	長沙	27,081	-	-	-	-	-	231,942	178,486	50,617	64,672	-	296,614	-	296,614	2016.6.30	2017.12.25	2020.6.30	
總計		2,275,841	264,724	1,520,383	159,778	25,780	1,970,665	833,235	494,856	219,645	241,179	84,121	1,158,535	1,948,505	5,077,705				

附註：世紀雙子及滙景城位於同一地塊上，因此分佔相同的地盤面積。

董事及 高級管理層簡介

董事

主席兼非執行董事

倫瑞祥先生，52歲，於2019年1月9日獲委任為本公司董事（「董事」）及於2019年3月25日獲委任為董事會主席及調任為非執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席及薪酬委員會成員。倫瑞祥先生負責制定本集團整體戰略、發展及方向，並監督本集團的營運及管理。倫瑞祥先生於2004年創立本集團，於住宅及商業物業開發及業務開發方面擁有逾15年經驗。倫瑞祥先生自1995年1月起一直在東莞從事汽車行業。

倫瑞祥先生為執行董事及本集團首席執行官倫照明先生之親屬。

執行董事

倫照明先生，55歲，為本集團首席執行官。彼於2019年3月25日獲委任為董事並調任為執行董事。倫照明先生於2005年6月加入本集團成為董事會主席助理，主要負責人力資源及行政事務。彼於2009年11月晉升為副總裁，在該期間彼參與監管本集團的日常營運及管理事務。於2015年1月，倫照明先生晉升為高級副總裁，並於2018年1月晉升為本集團首席執行官。除監管本集團的日常營運及管理外，彼亦負責制定本集團的業務策略及方向，同時擔任本公司部分附屬公司之董事。

於加入本集團之前，倫照明先生由2003年9月至2005年5月任職於東莞市虎門港麻湧新沙開發有限公司，其乃一家主要從事工業園開發的公司。倫照明先生1984年7月畢業於中國中山大學，獲理學學士學位。

倫照明先生為非執行董事及董事會主席倫瑞祥先生之親屬。

劉金國先生，52歲，自2016年2月起為海豐控股有限公司（為本公司的間接全資附屬公司）首席財務官，彼於2019年3月25日獲委任為董事並調任為本公司執行董事及公司秘書。劉先生主要負責處理企業管治及公司秘書事宜，以及監督本集團的財政事務，同時擔任本公司部分附屬公司之董事。劉先生於物業開發行業擁有逾12年財務控制經驗，並擁有於上市集團的多方面工作經驗。劉先生自2006年10月至2010年4月任職於新澤控股有限公司（聯交所股份代號：95），擔任首席財務官，而該公司自八十年代初一直專注於中國的物業開發及物業投資業務；自2010年5月起任職於金朝陽集團（聯交所股份代號：878），擔任首席財務官，並於2011年12月晉升為執行董事，任職直至2013年5月止，而該公司為一家以香港為基地主要從事物業相關業務的投資控股公司；以及自2013年6月至2014年11月任職於宏安集團（聯交所股份代號：1222），擔任其首席財務官，而該公司從事香港的物業開發業務。

劉先生於2003年7月取得香港執業會計師資格及於2010年6月成為香港會計師公會資深會員。劉先生於1993年11月在香港取得香港城市大學（前稱香港城市理工學院）文學士學位。

董事及 高級管理層簡介

盧沛軍先生，47歲，於2005年3月加入本集團，擔任財務總監，並於2015年5月成為副總裁。彼於2019年3月25日獲委任為董事並調任為執行董事。盧先生主要負責本公司財務部及法務部的管理以及協助監督專案實施及進度，並擔任本公司部分附屬公司之董事。於加入本集團前，彼擁有逾11年財務相關經驗。彼自1994年1月至2005年3月任職於廣東發展銀行(現稱廣發銀行)。

盧先生於2005年2月通過線上教育畢業於華南師範大學，獲法學學士學位。

獨立非執行董事

趙麗娟女士，MH，JP，59歲，於2019年12月11日獲委任為獨立非執行董事，亦為董事會審核委員會主席。

趙女士於會計、商業管理及營運方面擁有逾30年經驗。自2000年至2006年，趙女士加入天地數碼(控股)有限公司(現稱先豐服務集團有限公司)(聯交所股份代號：0500)(一家專業開發及銷售數位化廣播系統的公司)，彼於該公司擔任營運總監以及業務發展及公司事務高級副總裁。彼自2006年至2019年期間於馮氏集團旗下擔任高級副總裁、集團華東區首席代表及顧問，該集團從事貿易、分銷、物流及零售業務。自2019年5月起，彼一直擔任嘉濤(香港)控股有限公司(聯交所股份代號：2189)的獨立非執行董事。

趙女士於2013年獲香港政府頒授榮譽勳章，以嘉許其成就及對公共服務的熱誠，尤其是有關會計專業的貢獻。此外，彼於2014年榮獲「傑出專業女性」大獎，榮獲謝菲爾德大學(University of Sheffield)「傑出校友」殊榮，並於2017年獲香港商報頒授「2017傑出商界女領袖」大獎。於2017及2018年，趙女士分別獲香港政府頒授「太平紳士」及「新界太平紳士」，以表彰彼對社會作出的貢獻。趙女士自2017年1月起一直為婦女事務委員會委員，於2009年5月至2017年5月亦為平等機會委員會委員，以及於2014年7月至2018年7月為能源諮詢委員會委員。趙女士為現屆上海市政委員會。

趙女士於1982年畢業於英國謝菲爾德大學，取得經濟學一級榮譽學士學位，並於1997年在香港獲得香港中文大學頒授的行政人員工商管理碩士學位。趙女士曾於2013年擔任香港會計師公會會長，並於2001年至2005年擔任國際資訊系統審計協會(中國香港分會)主席。彼為英格蘭合資格特許會計師、香港註冊會計師、中國註冊會計師及國際信息系統審計師。

董事及 高級管理層簡介

熊運信先生，59歲，於2019年12月11日獲委任為獨立非執行董事，亦為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

熊先生為香港律師，擁有逾24年法律執業經驗。熊先生在1995年5月取得香港律師資格，目前在香港律師行李偉斌律師行任職，自2014年12月以來一直擔任該律師行的合夥人。

熊先生自2003年10月以來一直為香港律師會（「律師會」）理事會成員。彼於2012年5月至2014年8月當選為律師會副會長，並於2014年8月至2016年6月當選為會長。熊先生自2015年7月至2019年7月亦為司法人員推薦委員會及自2018年2月起為當值律師服務執委會的律師會之代表。熊先生目前正擔任多個委任職位，包括自2018年12月起在財務彙報局任職；自2017年4月起在通訊事務管理局任職；自2017年1月起在商務及經濟發展局專業服務協進支援計畫評審委員會任職；自2013年9月起在香港考試及評核局任職；及自2007年2月起在法律改革委員會導致或任由兒童死亡個案小組任職及自2015年4月起在整筆撥款督導委員會任職。

熊先生於1982年5月獲加拿大溫尼伯大學頒授文學士學位，其後在香港獲香港大學頒授法律學士學位（於1992年12月）及法律專業證書（於1993年9月）。

林燕娜女士，56歲，於2019年12月11日獲委任為獨立非執行董事。林燕娜女士亦為董事會薪酬委員會主席，以及審核委員會及提名委員會成員。

林燕娜女士於商業管理及營運領域擁有逾18年經驗。於2001年1月至2008年8月，林燕娜女士擔任上海巴士財務管理有限公司總經理，負責整體營運管理、營運架構建設及制定總體管理及風險管理政策，而該公司專注於財務管理及提供會計服務。彼於2008年9月至2018年9月擔任中國投資管理公司上海磐石投資有限公司董事及投資決策委員會成員。彼於上海磐石投資有限公司主要負責監督私募股權投資及管理上海磐石投資有限公司的資產。

林燕娜女士於1999年1月畢業於中國上海財經大學，取得管理碩士學位。於2004年12月，林燕娜女士亦修畢由上海國家會計學院及香港中文大學在中國聯合舉辦的碩士課程，並取得高級管理層會計學碩士學位。

董事及 高級管理層簡介

高級管理層

王波先生，50歲，自2018年1月起為本集團營運總裁。王先生於2017年10月加入本集團，擔任執行副總裁。王先生負責項目的整體實施、項目進度及質量控制以及監督項目進度及實施。彼於物業開發行業擁有逾九年營運管理經驗。於加入本集團前，彼自2015年3月至2017年10月擔任物業開發商廣州華海集團的常務副總裁；自2012年10月至2013年11月擔任廣東敏捷投資有限公司總裁助理，而該公司為一家物業開發及物業管理公司；自2011年10月至2012年11月擔任廣東創鴻房地產開發有限公司副總裁及自2010年4月至2011年12月擔任廣東利海集團有限公司開發建設總部總經理及項目監督。

王先生於1992年6月畢業於中國武漢理工大學，持有工業及住宅建築工程學士學位。

陳少斌先生，52歲，為本集團副總裁。彼於2004年4月首次加入本集團，擔任房地產開發部副總經理，並於2016年5月成為副總裁。陳先生負責協助本集團處理外展事務。

林樹根先生，58歲，為本集團董事會主席助理。彼自2003年7月起任職本集團，於2018年1月成為我們的副總裁。彼主要負責協助項目融資相關事宜，並擔任本公司部分附屬公司之董事。林先生於融資方面擁有逾25年經驗。於加入本集團前，林先生於1993年3月至2003年7月任職於中國農業銀行厚街支行客戶經理。

林先生於2002年7月取得湖北省計劃管理幹部學院（現稱湖北經濟學院）經濟管理學士學位。

龍波先生，55歲，為本集團董事會主席助理。彼主要負責整體管理合約競投，以及編製及審閱成本預算，並擔任本公司部分附屬公司之董事。彼於2010年11月加入本集團，擔任融資總經理，於2015年3月晉升為董事會主席助理。龍先生於項目管理及融資方面擁有逾24年經驗。任職於本集團之前，他曾於2003年5月至2010年10月出任廣東冠益投資（集團）有限公司的常務副總經理兼首席財務官，而該公司為一家中國的投資管理公司；於1998年5月至2003年3月出任深圳銀河證券股份有限公司的高級項目經理；及於1994年5月至1998年5月出任深圳南油（集團）股份有限公司的財務部經理。

龍先生在2001年7月畢業於吉林大學商學院，取得工商管理碩士學位。在此之前，彼於1984年6月取得上海財經大學的工商管理學士學位。

企業 管治報告

企業管治常規

董事會致力實現高水平的企業管治標準。董事會相信，高標準的企業管治是本公司保障股東利益、提升企業價值與責任感至關重要的基礎。本公司已採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)。

本公司股份自2020年1月16日(「上市日期」)起於聯交所上市。由於本公司股份於截至2019年12月31日止年度(「本年度」)尚未在聯交所上市，故企業管治守則於本年度不適用於本公司。就董事所知，本公司自上市日期起至本年報之日止期間，已全面遵守企業管治守則所載的所有適用的守則條文。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之準則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等自上市日期至本年報之日整個期間一直遵守標準守則。

本公司亦已訂立不遜於標準守則的書面指引(「僱員書面指引」)，以供可能獲悉本集團未經公佈的內幕消息的僱員進行證券交易。本公司於上市日期至本年報之日整個期間並無發現僱員違反僱員書面指引的任何事件。

董事會

於上市日期至本報告日期整個期間的董事會成員如下：

非執行董事：

倫瑞祥先生(主席)

執行董事：

倫照明先生(首席執行官)

劉金國先生

盧沛軍先生

獨立非執行董事：

趙麗娟女士

熊運信先生

林燕娜女士

各董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

倫瑞祥先生為倫照明先生之親屬。除於上述所披露者外，董事會各成員之間概無任何關係。

企業 管治報告

主席及首席執行官

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與首席執行官的角色應分開，不應由同一人擔任。

主席(即倫瑞祥先生)為董事會提供領導及管理職能。彼須負責確保全體董事均獲得有關於董事會會議上所討論事項的適當簡報，並及時收到足夠、準確、清晰、完整及可靠的資料。彼亦須首要負責確保董事會有效地運作、履行其職責並及時討論所有關鍵及適當事項。為達到此目標，彼須鼓勵董事全力投入董事會事務，及確保董事會以符合本公司最佳利益的方式行事。彼亦鼓勵有不同觀點的董事提出彼等的關注，並預留足夠時間討論有關議題，以確保董事會的決定公平地反映董事會的共識。主席負責促進非執行董事作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間保持建設性關係。

首席執行官(即倫照明先生)負責根據董事會所通過的策略、政策及方案，領導本集團業務的日常管理。首席執行官亦負責就本集團的業務表現向董事會匯報及提出建議。首席執行官獲得管理層全力支援，而管理層提供相關資料及建議，使彼等作出知情決定。

獨立非執行董事

於上市日期至本年報之日整個期間，董事會一直遵守上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事(成員人數佔董事會三分之一)，而其中一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條載列的獨立性指引就其獨立性而發出的年度確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

非執行董事及董事重選

企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須按指定任期獲委任並須接受重選。守則條文第A.4.2條則規定，所有獲委任以填補臨時空缺的董事須於獲委任後的首次股東大會上接受股東選舉，及每位董事(包括按指定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。

各董事(包括獨立非執行董事)均自上市日期起按三年為初步任期獲委任，並須每三年輪值退任一次。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司以及監督本集團的業務、策略決定及表現，以及透過指導及監管本公司的事務，集體負責以推動其成功發展。各董事以本公司的利益作出客觀決定。

企業 管治報告

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來範圍廣泛的寶貴業務經驗、知識及專業精神，供其以高效及有效方式運作。

全體董事均可全面和及時獲得本公司所有資料，以及要求本公司的公司秘書及高級管理層提供服務及意見。董事可要求在適當情況下尋求獨立專業意見，從而履行彼等對本公司的責任，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職位的詳情，而董事會定期審閱各董事履行其對本公司所承擔職責而須作出的貢獻。

董事會專責決定所有重要事項，當中涉及政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(尤其是可能會涉及利益衝突者)、重大本地及／或海外投資、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事項。有關執行董事會決定、指導及協調本公司日常營運及管理的職責乃轉授予管理層。

董事的持續專業進修

董事須了解身為董事的職責，並熟悉本公司的經營方式、業務活動及發展。

每名新任董事將於其首次獲委任時獲得正式、全面及切合個人需要的就職指導，以確保對本公司的業務及營運有恰當認識，且對上市規則及相關法律規定下的董事職責及責任有充分認識。

董事應參與合適的持續專業進修，以增進其知識及技能，確保彼等對董事會作出知情及切合所需的貢獻。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓課程，費用由本公司承擔。

根據董事提供的記錄，各董事於回顧期間內及於本年報日期接受培訓的概要如下：

董事	出席簡介會／ 培訓
倫瑞祥先生	✓
倫照明先生	✓
劉金國先生	✓
盧沛軍先生	✓
趙麗娟女士	✓
熊運信先生	✓
林燕娜女士	✓

企業管治報告

董事會會議

本公司於2020年1月16日上市，董事會於上市日期至本年報之日整個期間舉行一次會議。下表列出本次會議的出席情況：

董事名稱	出席／會議舉行次數
倫瑞祥先生	1/1
倫照明先生	1/1
劉金國先生	1/1
盧沛軍先生	1/1
趙麗娟女士	1/1
熊運信先生	1/1
林燕娜女士	1/1

自上市日期至本年報之日整個期間，概無舉行股東週年大會。

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司特定範疇的事務。本公司上述所有董事會委員會均已制訂書面職權範圍，載於本公司及聯交所網站，並可應股東要求提供。

上述董事會委員會的大部分成員均為獨立非執行董事，且各董事會委員會的主席及成員名單載於本年報「公司資料」一節。

審核委員會

審核委員會的主要職責為(i)就外部核數師的委任、續聘及罷免向董事會作出建議，批准外部核數師的酬金及聘用條款，及審議任何有關該核數師辭任或辭退該核數師的問題；(ii)按適用標準檢討及監察外部核數師的獨立性及客觀性以及核數程序的有效性；(iii)與內部審計及外部核數師溝通及監察彼等的工作，以制定及執行聘用外部核數師提供非核數服務的政策，及識別任何須採取行動或改善之事項，向董事會報告並提出建議；(iv)於審核開始前與外部核數師討論審核的性質及範圍以及申報責任，若涉及多於一間核數公司，應確保各公司之間相互妥為協調；(v)審查本公司的財務狀況；(vi)監察本公司的財務報告制度、風險管理及內部控制制度；及(vii)監察本公司的企業管治職能。

由於本公司股份於上市日期方始在聯交所主板上市，審核委員會於回顧期內並無舉行任何會議。審核委員會自上市日期至本年報之日整個期間已舉行兩次會議。於會上，審核委員會審閱審核計劃、審閱年度財務業績、年報及外部核數師就會計事宜及審核過程中的重大發現編製之核數報告、審閱重大內部審核事宜、審閱財務報告制度、合規程序、內部控制及風險管理制度及程序、建議續聘外部核數師及相關工作範疇、持續關連交易、確保本公司的企業管治職能及履行上文規定的職責。就本公司的企業管治而言，審核委員會亦審閱標準守則及僱員書面指引的遵守情況，以及本公司遵守上市規則及本企業管治報告的披露事宜。下表列出該等會議的出席情況：

委員會成員名稱	出席／會議舉行次數
趙麗娟女士(主席)	2/2
熊運信先生	2/2
林燕娜女士	2/2

企業 管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會已採納上市規則附錄十四第B.1.2(c)段所述的第二種模式(即就個別執行董事及高級管理人員的薪酬方案向董事會提出建議)。

薪酬委員會的主要職責包括(i)就本公司董事及高級管理層薪酬的薪酬政策及架構，及建立正式及具透明度之程序以制訂薪酬政策向董事會提出建議；(ii)參照董事會的企業目標及宗旨檢討及批准管理層薪酬建議；(iii)就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇(包括其他形式的福利、退休金權利和補償金(包括因丟失或終止其職務或任命而應支付的補償))向董事會提出建議；(iv)就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；(v)考慮本公司經營的行業中可比公司所支付的工資、時間承諾和責任，以及本集團其他經營地區的就業條件；及(vi)根據任何有效的購股權計劃，考慮並建議董事會批准授予董事及高級管理層的購股權。

由於本公司股份於上市日期方始在聯交所主板上市，薪酬委員會於回顧期內並無舉行任何會議。薪酬委員會自上市日期至本年報之日整個期間已舉行一次會議。於會上，薪酬委員會考慮及向董事會建議個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇及非執行董事的薪酬以及履行上文規定的職責。下表列出該會議的出席情況：

委員會成員名稱	出席／ 會議舉行次數
林燕娜女士(主席)	1/1
倫瑞祥先生	1/1
熊運信先生	1/1

於回顧期間董事的薪酬詳情載於綜合財務報表附註8。

本公司高級管理層(董事除外)於回顧期間的薪酬範圍如下：

薪酬範圍(股權結算的購股權開支除外)	人數
人民幣500,000元至人民幣749,999元	1
人民幣750,000元至人民幣999,999元	-
人民幣1,000,000元至人民幣1,249,999元	2
人民幣1,250,000元或以上	1

企業 管治報告

提名委員會

提名委員會的主要職責包括(i)每年檢討董事會的架構、規模、組成及多元化，並就董事會為配合本公司的企業戰略所作出的任何建議變動提供建議；(ii)就委任或重選董事向董事會提出建議；(iii)物色合適的人選擔任董事，並就被提名擔任董事的人選向董事會提出建議；(iv)審閱董事會成員多元化的政策及就此於企業管治報告中作出披露；及(v)評核獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會將按標準評估候選人或現任人，如誠信、經驗、技能以及投入時間及精力以履行職務及職責的能力。提名委員會的推薦建議隨後將提呈予董事會作出決定。

由於本公司股份於上市日期方始在聯交所主板上市，提名委員會於回顧期內並無舉行任何會議。提名委員會自上市日期至本年報之日整個期間已舉行一次會議。於會上，提名委員會檢討董事會的架構、規模、組成及多元化、審視董事會成員多元化政策、評核獨立非執行董事的獨立性、就重選退任董事向董事會提出建議以及履行上文規定的職責。下表列出該會議的出席情況：

委員會成員名稱	出席 會議舉行次數
倫瑞祥先生(主席)	1/1
熊運信先生	1/1
林燕娜女士	1/1

提名政策

(i) 目的

提名委員會應向董事會提名合適的候選人，以供其審議並向股東推薦，於股東大會上選舉為董事，或任命為董事填補臨時空缺。

提名委員會在其認為適當的情況下，提名多於在股東大會上任命或重新任命的候選人人數，或填補臨時空缺人數。

(ii) 選擇標準

在評估建議的候選人以推薦任命或重新任命為董事會成員，提名委員會參考的因素包括但不限於，董事的廉潔聲譽、其於本集團經營的行業上的成就及經驗、其可付出時間及相關權益的承諾，以及由本公司不時採納的董事會多元化政策規定的各方面多元化因素。該等因素僅供參考，並非為所有的考慮及具決定性。提名委員會在其認為合適的情況下有酌情權提名任何人。

(iii) 提名程序

提名委員會應邀請董事會成員提名候選人(如有)，供其於會議前考慮。提名委員會也可提出非董事會成員提名的候選人。

提名委員會應對填補臨時空缺及／或對董事會的新增成員提出建議，供董事會審議和批准。提名委員會應對建議候選人於股東大會上參選，向董事會作出提名供其審議和批准。

在發布股東通函前，被提名人不該認為董事會已提議其在股東大會上參選。

為了提供董事會提名的候選人於股東大會參選的資料，本公司將向股東發送通函。建議候選人的姓名、簡歷(包括資歷及相關經驗)、獨立性、建議薪酬及適用法律、規例及法規規定的任何其他資料將載於給股東的通函中。

候選人可在股東大會召開前任何時候向公司秘書發送書面通知撤回其候選人資格。

董事會應就推薦候選人於任何股東大會參選的所有事項擁有最終決定權。

董事會成員多元化政策

董事會已按照上市規則的規定採納董事會成員多元化政策(「多元化政策」)，當中載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以充分顧及董事會成員多元化的裨益為甄選準則，包括不限於一系列範疇為基準，如性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。提名委員會將監察多元化政策的執行，並將在適當時候檢討多元化政策，以確保其行之有效。

董事對財務報表的責任

董事確認知悉彼等須負責編製本公司於回顧期間的財務報表。

董事會負責對年度及中期報告、內幕消息公告以及根據上市規則及其他法定及監管規定需要的其他財務披露資料呈列均衡、明確及容易理解的評估。

管理層已向董事會提供所需的說明及資料，從而令董事會對提交董事會批准的本公司財務報表作出知情評估。

董事並不知悉任何事件或情況所引起的重大不明朗因素可令本公司持續經營的能力存疑。

企業 管治報告

核數師酬金

本公司獨立核數師對彼等就財務報表的申報責任的陳述載於「獨立核數師報告書」一節。

於回顧期間內已向本公司外部核數師安永會計師事務所(「安永」)支付的審計服務及非審計服務的酬金分別為人民幣4.8百萬元及人民幣8.5百萬元。

風險管理及內部監控

董事會確認知悉須負責監督本集團風險管理及內部監控制度，並透過審核委員會至少每年檢討其成效。本集團之執行管理人員及內部審計部(「內審部」)獲委派負責識別及評估本集團面對的風險，以及設計、執行及監察一套有效的內部監控制度。該制度涵蓋管治、合規、風險管理、財務及經營監控。

風險管理過程包括風險識別、風險評估、風險管理措施以及風險監控及審查。管理層獲委派於其責任及權力範圍內識別、分析、評估、應對、監控及傳達與任何活動、職務或程序有關的風險。其致力參照預定可接納風險水平與相關風險水平作出評估及比較。就風險監控及監管而言，涉及對有關可接納風險及如何解決非可接納者作出決定。如發現任何重大風險，管理層或內審部會報告予審核委員會及董事會。管理層及內審部確保本集團維持及運行一個有效的風險管理制度以協助審核委員會及董事會管理及控制該等風險。

內部監控制度的設計旨在提供合理，而非絕對保障，確保營運效益及效率，從而達至既訂公司目標、保障本集團財產、提供可靠財務報告資料以及遵守適用法律及規例。制度及程序的訂立旨在識別、計量、管理及控制，而並非消除不同業務及功能活動產生的不同風險。

內審部於加強本集團內部監控制度上擔當重要角色，以循環形式定期審核本集團所有主要營運項目，以協助董事會決定內部監控制度是否維持有效運行，且符合既訂程序及準則。年度審核計劃(包括年度審核目標及審核頻率)乃按部門的獨立風險評估制訂，審核委員會於每個財政年度年初討論及通過該審核計劃。如發現任何嚴重的風險或內部監控缺陷，內審部會與各有關部門主管討論，議定行動並作出跟進，以確保維持滿意的監控。重大內部審核發現均會呈交審核委員會審閱，而管理層會妥善跟進所有改進措施，以確保該等改進措施在合理時間內執行。

另外，本集團已委任一間獨立顧問公司，協助內審部並為本集團提供專業內部審核服務。該委任旨在帶領內審部，加強其專業性及獨立性。

本集團遵循證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)和上市規則的規定。本集團在合理切實可行的情況下，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例所規定的任何「安全港」範圍內並符合條件。本集團在向公眾全面披露有關消息前會確保該消息絕對保密。

企業 管治報告

本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息及已就外界查詢本集團事務訂立及執行回應程序，據此，只有執行董事方獲授權與本集團外部人士溝通。

董事會已透過審核委員會就本年度本集團風險管理及內部監控制度的成效作年度檢討，其涵蓋所有重大財務、經營及合規監控，並認為本集團的風險管理及內部監控制度有效及完善。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據本公司公司細則第58條，任何一名或多名股東於提呈要求當日持有本公司不少於十分之一的已繳足資本(賦有本公司股東大會投票權)將隨時有權以書面方式向董事會或本公司之公司秘書提呈要求，要求由董事會就處理有關要求中指明的任何事項召開股東特別大會，而該會議將於該等要求提呈後兩個月內舉行。如董事會未能於該等要求提呈後21日內召開會議，提呈要求者本身亦可按同樣方式作出此舉，而提呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

股東於股東大會上提呈議案之程序

開曼群島公司法下並無條文允許股東於股東大會提呈新決議案。然而，欲提出決議案的股東可根據本公司公司細則第58條，要求召開股東特別大會並於大會中提呈決議案。本公司公司細則第58條的要求及程序已載於上文。

有關推薦他人參選董事程序可於本公司網站查閱。

股東查詢

如股東對所持股份有任何查詢事項，請致函或聯絡本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為：

香港皇后大道東183號合和中心54樓

電話：(852) 2980 1066

傳真：(852) 2262 7584

網站：www.tricorglobal.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

憲章文件的變動

本公司之公司細則已經修訂及重列，自上市日期起生效並可於聯交所及本公司相應網站查閱。自上市日期至本年報之日整個期間，本公司的憲章文件沒有任何變動。

董事會 報告

董事欣然呈列其首份報告，連同本年度的經審核綜合財務報表。

全球發售

本公司於2019年1月9日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於上市日期在聯交所主板上市。

主要業務

本公司的主要業務是投資控股。各主要附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註1。

業績及股息

本集團於本年度的業績以及本集團於2019年12月31日的財務狀況載於本年報第55至128頁的綜合財務報表內。

董事建議特別股息每股本公司普通股4.5港仙(2018年：不適用)，即特別股息總額約人民幣212,159,000元(2018年：不適用)。

建議之特別股息(倘於2020年5月22日(星期五)舉行之本公司應屆股東週年大會(「2020年股東週年大會」)上獲批准)，將於2020年8月18日(星期二)派發予於2020年6月1日(星期一)名列本公司股東名冊內之股東。

董事會已採納之股息政策，其原則和守則如下：

- (a) 本公司並無固定的派息比率；
- (b) 本公司的任何股息宣派及派發均須根據本公司的憲章文件及包括開曼群島公司法(「開曼公司法」)在內的有關法律及法規進行。根據開曼公司法，本公司不得宣派或派發股息或從實繳盈餘中進行分配(為此目的而言，其中包括捐贈股份產生的所得款項，從贖回或轉換股份中以低於股本面值所得的賬面餘額，以及向本公司捐贈的現金及其他資產)，除非尚有合理理由相信(i)本公司現正或在付款後，在其負債到期時無法償還；或(ii)本公司資產的可變現價值將因此而小於其負債；
- (c) 本公司宣派及派發任何股息，包括將要宣派的任何股息金額，均由董事會酌情決定，並在本公司的憲章文件及開曼公司法規定的情況下，由本公司的股東(「股東」)批准；及
- (d) 董事可在考慮本集團的營運與收益、資本要求與盈餘、整體財務狀況、合同限制、資本支出與未來發展要求、股東利益及其他可能在當時被視為有關的因素後，建議宣派及派發股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 由2020年5月19日(星期二)至2020年5月22日(星期五)(首尾兩天包括在內)，以確定有權出席2020年股東週年大會及於會上表決的股東。為符合出席2020年股東週年大會並於會上表決之資格，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，須於2020年5月18日(星期一)下午四時三十分(香港時間)之前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (b) 由2020年5月29日(星期五)至2020年6月1日(星期一)(首尾兩天包括在內)，以確定獲派發建議特別股息的股東。為符合享有建議之特別股息之資格，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，須於2020年5月28日(星期四)下午四時三十分(香港時間)之前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為上述分段(a)所載列。

在上述分段(a)及(b)期間內將不會登記任何股份轉讓。

業務審視

對本集團業務之概覽及展望載述於本年報「主席報告」一節以及「管理層討論及分析」一節內。自本年度結束以來，概無發生影響本集團之重要事件。若干財務主要表現指標可參閱「財務概要」一節。

本集團之財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註43。

有關本集團與其重要持份者之關係及本集團環境政策及表現之討論單獨載於「環境、社會及管治報告」(將根據上市規則之規定刊發)及「企業管治報告」一節。

本公司於本年度遵守對本公司有重大影響之相關法例及法規。

董事會 報告

上市所得款項淨額用途

本公司於2020年1月16日成功在聯交所主板上市。在扣除股份發行成本及上市費用後，本公司的上市所得款項淨額為1,391.1百萬港元。該等所得款項淨額擬根據或已根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的建議使用。所得款項用途概要載列如下：

所得款項用途	計劃用途	本公司上市所得款項淨額(百萬港元)	
		於本年報日期 已使用	於本年報日期 未使用
• 為推進城市更新項目提供發展成本	765.1	–	765.1
• 現有物業項目(即合肥滙景城市中心及衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮)的開發及建築成本	278.2	250.0	28.2
• 償還若干現有計息銀行借款及其他借款	278.2	135.0	143.2
• 提供資金作營運資金及其他一般公司用途	69.6	35.0	34.6
總額	1,391.1	420.0	971.1

於本年報日期，尚未動用的所得款項淨額以短期存款的方式暫時存放於中國及香港的持牌機構。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載列於綜合財務報表附註31。

優先購股權

本公司的公司細則或開曼群島法例並無優先購股權之條款，規定本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

股票掛鈎協議

除披露於本董事會報告中「購股權計劃」一節中本公司的購股權計劃及綜合財務報表附註32外，本集團於本年度或於本年度末，並無訂立任何股票掛鈎協議。

慈善捐款

本集團於本年度作出的慈善捐款為2.2百萬港元(2018年：無)。

董事會 報告

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載列於綜合財務報表附註13。

可分派儲備

於年內，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載列於財務報表附註45及綜合權益變動表。

在開曼公司法下，本公司可將實繳盈餘分派予股東。然而，倘本公司現正或在付款後，將無法支付其在正常業務過程中到期的債務，則本公司不能宣派或派發股息，或從實繳盈餘中進行分配。

主要客戶及供應商

本集團於本年度之五大客戶合共佔本集團之營業額低於30%，而本集團五大供應商及最大供應商分別佔本集團於本年度總採購額約39.6%及12.2%。

概無本公司的董事、或其任何緊密聯繫人士或任何股東(據董事所知，持有本公司已發行股本5%以上)擁有上文所述該等主要客戶或供應商的任何權益。

董事

本年度及截至本報告日期止的董事如下：

主席及非執行董事

倫瑞祥先生

執行董事

倫照明先生(首席執行官)

劉金國先生

盧沛軍先生

獨立非執行董事

趙麗娟女士

熊運信先生

林燕娜女士

按照本公司細則，倫瑞祥先生須於2020年股東週年大會輪值退任，惟符合資格膺選連任。此外，本公司的公司細則規定董事會委任的任何董事任期僅至下屆股東週年大會為止，惟符合資格於該大會上膺選連任。因此，董事會於2019年3月25日委任的倫照明先生、劉金國先生及盧沛軍先生，及於2019年12月11日委任的趙麗娟女士、熊運信先生及林燕娜女士，須於2020年股東週年大會退任，惟均符合資格並已表示願意膺選連任。

董事會 報告

本公司已收到各現任獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認，並於截至本報告日期認為彼等均為獨立人士。

董事之服務合約

概無擬於2020年股東週年大會中膺選連任的董事與本集團訂立本集團不可於一年內無須賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

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

截至本年報之日期，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之聯繫人士(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括於證券及期貨條例的規定下已接受或被視為已接受的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條登記於由本公司存置之登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份之權益

董事名稱	權益性質	股份數目 (附註1)	擁有權益的 相關股份	總數	股權概約百分比
倫瑞祥先生	受控法團權益(附註2)	4,421,241,000 (L)	-	4,421,241,000	84.15%
	配偶權益	44,659,000 (L)	2,600,000	47,259,000	0.90%
		(附註3)			
	實益擁有人	-	9,600,000	9,600,000	0.18%
倫照明先生	實益擁有人	-	6,000,000	6,000,000	0.11%
劉金國先生	實益擁有人	-	2,000,000	2,000,000	0.04%
盧沛軍先生	實益擁有人	-	6,000,000	6,000,000	0.11%

附註：

1. 字母「L」代表該人士於該等股份的「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 由倫瑞祥先生實益全資擁有的匯盈控股有限公司，持有本公司4,421,241,000股股份。
3. 由陳巧云女士實益全資擁有的匯盛控股有限公司，持有本公司44,659,000股股份，而根據證券及期貨條例，陳巧云女士被視為於匯盛控股有限公司所持相同數目的股份中擁有權益。由於倫瑞祥先生為陳巧云女士的配偶，根據證券及期貨條例，彼亦被視為於陳巧云女士所持相同數目的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	相聯法團的 證券類別數目	於相聯法團的 股權百分比
倫瑞祥先生	匯盈控股有限公司	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於本年報日期，概無董事及本公司的最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條登記之權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

截至本年報日期，以下人士(除董事或本公司的最高行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，及已根據證券及期貨條例第336條記入本公司備存的登記冊：

股東名稱／姓名	權益性質	股份數目 (附註1)	擁有權益的 相關股份	總數	股權概約 百分比
匯盈控股有限公司	受控法團權益	4,421,241,000 (L)	-	4,421,241,000	84.15%
陳巧云女士	配偶權益	4,421,241,000 (L) (附註2)	9,600,000	4,430,841,000	84.33%
	受控法團權益	44,659,000 (L)	-	44,659,000	0.85%
	實益擁有人	-	2,600,000	2,600,000	0.05%

附註：

1. 字母「L」代表該人士於該等股份的「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 由倫瑞祥先生實益全資擁有的匯盈控股有限公司，持有本公司4,421,241,000股股份，而根據證券及期貨條例，倫瑞祥先生被視為於匯盈控股有限公司所持相同數目的股份中擁有權益。由於陳巧云女士為倫瑞祥先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼亦被視為於倫瑞祥先生所持相同數目的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至本年報之日止，概無人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條備存於本公司的登記冊內之權益或淡倉。

購股權計劃

A. 首次公開發售前購股權計劃

以下為自2019年4月6日生效的首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)之主要條款概要：

1. 目的：

首次公開發售前購股權計劃的目的是為選定的參與者提供獲得本公司專有權益的機會，並鼓勵選定參與者努力為本公司及其股東之整體利益而提升本公司及其股份的價值。首次公開發售前購股權計劃為本公司提供靈活的留聘、激勵、獎勵、報酬、補償及／或提供利益予選定參與者的方式。

2. 參與者：

董事會可決定董事會全權酌情認為曾向本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的任何董事及僱員獲得購股權以認購本公司股份。

3. 首次公開發售前購股權計劃下可予發行的股份總數以及其於本報告日期佔已發行股本的百分率：

於年末，根據首次公開發售前購股權計劃可予發行的普通股股份總數為79,500,000股，佔截至本年報日期本公司已發行股本1.51%。

於本年報日期，2,800,000份購股權已失效，根據首次公開發售前購股權計劃可予發行的普通股股份總數現為76,700,000股，佔截至本年報日期本公司已發行股本1.46%。

4. 購股權下須認購股份的期限：

根據購股權承購股份的期限將為可行使購股權的期限。惟可根據首次公開發售前購股權計劃內條文提早終止，有關期限應為授予各承授人的函件中所顯示的時間。

5. 申請或接納購股權須繳付之款項，及有關款項須繳付之期限：

在建議授予購股權之日起計10個營業日內，當本公司收取附有人民幣1.0元匯款的承授人正式簽署的購股權接納函件，則視作購股權已被接納。

6. 行使價的釐定基準：

根據首次公開發售前購股權計劃授出的每份購股權的行使價為每股發售股份最終發售價(定義見招股章程)的50%至70%(港元)。

7. 首次公開發售前購股權計劃的剩餘年期：

首次公開發售前購股權計劃已於上市日期屆滿。隨著首次公開發售前購股權計劃之屆滿，將不可據此再授予購股權。惟首次公開發售前購股權計劃之條款仍然具約束力及所授出之購股權於屆滿前仍然維持有效及可據此予以行使。

董事會 報告

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權數目於本年度的變動情況載於下表：

參與者類別及姓名	授出日期 (日/月/年)	購股權項下的股份數目				於2019年	每股行使價	歸屬/行使期 (日/月/年)
		本年度授出	本年度行使	本年度註銷	本年度失效	12月31日 尚未行使		
董事								
倫瑞祥先生	06/04/2019	8,600,000	-	-	-	8,600,000	0.965港元	(附註1)
	23/10/2019	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.965港元	(附註1)
倫照明先生	06/04/2019	6,000,000	-	-	-	6,000,000	0.965港元	(附註1)
劉金國先生	06/04/2019	2,000,000	-	-	-	2,000,000	1.351港元	(附註1)
盧沛暉先生	06/04/2019	6,000,000	-	-	-	6,000,000	0.965港元	(附註1)
小計		23,600,000	-	-	-	23,600,000		
董事之聯繫人								
陳巧云女士(附註2)	23/10/2019	2,600,000	-	-	-	2,600,000	0.965港元	(附註1)
小計		2,600,000	-	-	-	2,600,000		
僱員								
合計	06/04/2019	14,900,000	-	-	-	14,900,000	0.965港元	(附註1)
	06/04/2019	10,350,000	-	-	-	10,350,000	1.2545港元	(附註1)
	06/04/2019	10,900,000	-	-	-	10,900,000	1.351港元	(附註1)
	06/04/2019	12,350,000	-	-	-	12,350,000	1.351港元	(附註3)
	23/10/2019	4,800,000	-	-	(附註4)	4,800,000	1.351港元	(附註1)
小計		53,300,000	-	-	-	53,300,000		
總計		79,500,000	-	-	-	79,500,000		

附註：

- 於2020年1月16日至2021年1月15日歸屬20%的本公司相關股份；於2021年1月16日至2022年1月15日歸屬20%的本公司相關股份；於2022年1月16日至2023年1月15日歸屬20%的本公司相關股份；於2023年1月16日至2024年1月15日歸屬20%的本公司相關股份；於2024年1月16日至2025年1月15日歸屬20%的本公司相關股份。
- 陳巧云女士為倫瑞祥先生之配偶，根據上市規則第14A章，陳巧云女士為倫瑞祥先生之聯繫人。
- 本公司相關股份將按上述附註1相同方式在五個歸屬期歸屬。不同承授人的首次歸屬日期由2020年6月19日至2021年8月14日期間各有不同。
- 於本年報日期，2,800,000份購股權已失效，導致購股權項下產生合共76,700,000股尚未行使股份。

B. 首次公開發售後購股權計劃

本公司於2019年12月11日以股東書面決議通過採納首次公開發售後購股權計劃（「首次公開發售後購股權計劃」）。以下為首次公開發售後購股權計劃之主要條款概要：

1. 目的：

首次公開發售後購股權計劃旨在為選定參與者提供獲得本公司專有權益之機會，並鼓勵選定參與者致力提升本公司及其股份之價值，令本公司及股東整體受惠。首次公開發售後購股權計劃將讓本公司可通過靈活方式挽留、激勵、獎勵、報酬、補償及／或提供利益予選定參與者。

2. 參與者：

董事會或其授權代表全權酌情認為已經或將會對本集團有貢獻的任何個人（包括本集團任何成員公司或任何聯屬人士的僱員、董事、顧問、專業人士、客戶、供應商、代理、特許經營夥伴、顧問或分包商）均可獲提呈及授予購股權。

3. 根據首次公開發售後購股權計劃中可予發行的股份總數以及其於本報告日期佔已發行股本的百分率：

因根據首次公開發售後購股權計劃及任何其他購股權計劃授出的全部購股權獲行使而可予發行的本公司股份總數為525,400,000股，乃不超過本公司股份於聯交所開始買賣當日，即2020年1月16日，已發行股份的10.0%。

於任何時候因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權獲行使而可予發行的本公司股份數目整體上限，合計不得超過本公司不時已發行股份的30%（「購股權計劃上限」）。

4. 首次公開發售後購股權計劃下每名參與者可獲授權益上限：

於任何12個月內已授出及將授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而向各參與者發行及將發行的本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份總數的1%。任何授出超過該上限的進一步購股權須獲本公司股東於股東大會批准，有關參與者及彼緊密聯繫人（或倘有關參與者為本公司關聯人士，則為彼聯繫人）放棄投票。

5. 購股權下須認購股份的期限：

董事會可全權酌情釐定期限，惟自授權日期起計不得超過十年。

6. 行使購股權之前必須持有的最短期限：

董事會可酌情就此施加任何條件、限制或上限，除該等明確載於首次公開發售後股份購股權計劃（應載於要約函件）外，包括（其中包括）有關實現經營或財務目標的歸屬期及條件、限制或上限。

7. 申請或接納購股權須繳付之款項，及有關款項須繳付之期限：

當承授人已正式簽署接納要約並清楚列出獲接納要約所涉及本公司股份數目的要約函件的複印本，連同以本公司為受款人及作為購股權授出對價的1.00港元匯款（必須由本公司於要約函送達承授人當日起計20個營業日內收訖），該項要約將被視作已獲接納，而該項要約有關的購股權即被視作已經授出及已經生效。接納任何要約時，承授人可選擇接納低於其所獲提呈的股份數目，惟所接納的股份數目應符合聯交所可予交易之一手買賣單位或其完整倍數。

8. 行使價的釐定基準：

董事會可釐定購股權的行使價，惟不得低於下列較高者：(i) 授出當日聯交所每日報價表所列的本公司股份收市價；(ii) 截至授出當日止前五個營業日聯交所每日報價表所列的本公司股份平均收市價；及(iii) 授出當日的本公司股份面值。

9. 首次公開發售後購股權計劃尚餘的有效期限：

首次公開發售後購股權計劃自上市日期起計10年內有效。

截至本年報日期止，概無購股權根據首次公開發售後購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。

董事認購股份及債券之權利

除上文及綜合財務報表附註32中披露本公司所運作的購股權計劃外，本公司於本年度末或本年度內任何時間，概無任何安排以本公司，或其任何附屬公司或控股公司為其中一方，該安排的目的或其中一個目的，是令董事能藉獲得本公司或任何其他法人團體的股份或債券，而獲取利益。

董事於交易、安排或重要合約的權益

於本年度內及直至本年報之日期，概無董事直接或間接對本集團業務（而本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司為訂約方的一方）具有重大意義的任何交易、安排或合約中擁有重大利益。

董事會 報告

管理合約

除董事聘任書外，本公司於本年度及直至本年報日期，概無訂立或存在與本公司整體或任何重大部分之業務有關的管理及行政合約。

不競爭契約

本公司應從本公司每位控股股東（「契諾人」）收到一份年度聲明，說明其遵守彼等各自以本公司為受益人而訂立之不競爭契約（「不競爭契約」）中的承諾。據此，每位契諾人已向本公司承諾，其應或應促使其緊密聯繫人（本集團成員除外）：

- (i) 除現有配套物業（定義見招股章程）外，不得直接或間接進行或參與於正在或將會在中國及香港從事與本集團任何成員公司所開展或擬開展的業務相同、類似或構成競爭或可能構成競爭的任何業務或投資活動，或於當中擁有權益或涉足或從事或收購或持有當中的任何權利及權益（在各情況下均不論自行或連同或代表其他人士及作為股東、合夥人、代理或其他身份且不論為獲取溢利、回報或其他）（「受限制業務」）；
- (ii) 倘存在有關受限制業務的任何項目或新商機（「新商機」），則須向本集團轉介有關新商機以供考慮；
- (iii) 不得投資或參與任何受限制業務；
- (iv) 倘任何契諾人、彼等各自的緊密聯繫人及／或彼等控制的公司（本集團除外）有意向任何第三方出售任何土地權益（「出售機會」），則各契諾人將會並將促使彼等的聯繫人向本公司提呈出售機會，而本公司將就有關出售機會享有優先購買權；及
- (v) 於有關期間（定義見招股章程）內，必要時及至少每年，在遵守任何相關法律、規則及法規或任何合同責任的前提下，提供必須由本公司及獨立非執行董事審閱的所有資料，以使其能夠審閱承諾人及其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）遵守不競爭契據的情況，並使本公司可以執行不競爭契據。

不競爭契約的詳情已在招股章程中的「與控股股東的關係」一節中披露。

截至本年報日期，本公司已收到各契諾人有關其及其緊密聯繫人遵守不競爭契約的年度書面確認。獨立非執行董事已審閱並信納各契諾人於本期間及直至本年報之日已遵守不競爭契約。

關連交易

本公司於本年度的持續關連交易詳情如下：

(1) 東莞市滙景物業服務有限公司(「東莞物業服務」)提供的物業管理服務

於2019年12月11日，本公司與東莞物業服務訂立一份框架協議，以規管與東莞物業服務及其附屬公司的多項交易，內容有關僅(a)於竣工前；(b)於竣工後及直至相關物業的業主協會之註冊成立完成時；及(c)於初步期限屆滿後，重新委聘提供初步物業管理服務時就持作出售之未售物業提供交付前物業管理服務(「框架管理服務協議」)。東莞物業服務由陳巧云女士實益擁有60%及由倫瑞祥先生實益擁有40%。因此，根據上市規則，東莞物業服務為倫瑞祥先生及陳巧云女士的聯繫人及本公司之關連人士。

框架管理服務協議將自上市日期起生效，直至2021年12月31日(包括該日)，且該期間可由訂約各方經共同協訂予以重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規。框架管理服務協議的主要條款載列如下：

- (i) 東莞物業服務或其附屬公司應(倘於相關招標流程後選定)根據招標文件及東莞物業服務與本集團成員公司不時訂立的最終管理服務協議，向本集團持作出售的未售出物業提供管理及相關服務；
- (ii) 本集團就持作出售的未售出物業應付的管理費應以東莞物業服務根據相關招標競價提交的費用報價為基礎，其將須遵守於招股章程內「非豁免持續關連交易—上市後相關管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序」分節所載的選擇程序；及
- (iii) 東莞物業服務與本集團成員公司就持作出售的未售出物業擬訂立的最終管理服務協議，須僅載有在所有重大方面均與框架管理服務協議所載的約束原則、指引、條款及條件相一致的條文。

截至2021年12月31日止三個年度各年，本公司就持作出售的未售出物業之物業管理服務擬向東莞物業服務支付的最高年度物業管理費總額將分別約為人民幣2.9百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣8.1百萬元。

上述年度上限乃根據下列各項得出：(i)截至2021年12月31日止三個年度已竣工開發項目的現有未售出物業數目；(ii)截至2021年12月31日止三個年度本集團擬開發的預期總計建築面積；(iii)截至2021年12月31日止三個年度未售單位的預期數目(經參考本集團物業的相關過往未售比率)；(iv)適用中國法規下已訂明的物業管理費指引；及(v)就可資比較開發項目收取的物業管理費。

截至2021年12月31日止三個年度，由於框架管理服務協議項下的相關管理及相關服務之建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計超過0.1%但均低於5%，框架管理服務協議項下的管理服務及截至2021年12月31日止三個年度各年的建議年度上限均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(2) 東莞市滙豐建築工程有限公司(「東莞滙豐」)提供室內裝飾服務

於2019年12月11日，本公司與東莞滙豐訂立一項框架室內裝飾服務協議，以規管本集團與東莞滙豐就向本集團提供室內裝飾服務進行的交易之條款及條件(「框架裝飾服務協議」)。根據框架裝飾服務協議，倘於相關遴選程序後選擇東莞滙豐，則根據本集團與東莞滙豐擬不時簽訂的最終樓宇裝飾服務協議，東莞滙豐應向本集團提供室內裝飾服務。東莞滙豐由倫瑞祥先生實益擁有。因此，根據上市規則，東莞滙豐為倫瑞祥先生的聯繫人及本公司之關連人士。

框架裝飾服務協議於上市日期生效，有效期直至2021年12月31日，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。根據框架裝飾服務協議，東莞滙豐提供的室內裝飾服務將由本集團的審閱小組監督遴選程序。有關定價條款及招標程序，請參閱招股章程中「一 非豁免持續關連交易 一 上市後相關管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序」一段。

截至2021年12月31日止三個年度各年，本公司就提供室內裝飾服務擬向東莞滙豐支付的最高年度室內裝飾服務費總額將分別約為人民幣33.0百萬元、人民幣18.2百萬元及人民幣33.0百萬元。

上述的年度上限乃參考下列各項釐定：(i)本集團對相關室內裝飾服務需求的估計，及參考本集團現有物業項目的開發中總建築面積所作預測；(ii)本集團於往績記錄期間(定義見招股章程)就樓宇裝飾服務向東莞滙豐支付的歷史金額；及(iii)本集團就分散樓宇裝飾服務的供應商基礎所付出的努力。

截至2021年12月31日止三個年度，由於框架裝飾服務協議項下的相關室內裝飾服務之建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計超過0.1%但均低於5%，截至2021年12月31日止三個年度各年，框架裝飾服務協議項下的樓宇裝飾服務及建議年度上限均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事會 報告

獨立非執行董事已審閱框架管理服務協議及框架裝飾服務協議，並確認各持續關連交易：

- (a) 於本公司的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按就本集團而言的正常商業條款或更佳條款訂立；及
- (c) 乃根據規管上述持續關連交易的有關協議訂立，其條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司核數師安永會計師事務所（「安永」）已獲委聘依照《香港核證聘用準則3000》（經修訂）的「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」，並參考香港會計師公會發佈的《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，對本集團的持續關連交易作出報告。安永已根據上市規則第14A.56條發出載有有關本集團上述已披露的持續關連交易的調查結果及結論的無保留意見函件。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。

除上述所披露者外，於本期間末及至本報告之日，概無訂立以本公司、其控股公司或附屬公司為其中一方，且董事於其中有直接或間接的重大利益或於競爭業務中擁有利益的重大關連交易、安排或合同，亦無由本公司或其附屬公司與控股股東或其附屬公司之間訂立的重大合同。

關聯人士交易

本集團於本年度訂立的若干重要關聯人士交易並不構成上市規則項下之關連交易或持續關連交易，詳情於綜合財務報表附註40披露。

獲准許彌償

根據公司細則，董事或本公司其他高級人員就因彼等履行職務時所作出、發生的作為或不作為所產生或蒙受之所有損失或損害，有權從本公司資產及盈利中獲得彌償。本公司已為董事及本集團的高級人員安排合適之董事及高級人員責任保險。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司自上市日期起至本年報之日概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

銀行貸款及其他借貸

本集團於2019年12月31日的銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註28。

董事會 報告

財務概要

本集團於過去四個財政年度的業績與資產、負債及非控股股東權益概要載於本年報第4頁。

物業

本集團的項目及地塊的詳情載於本年報第11頁。

董事及高級管理層之薪酬

本公司董事及高級管理層以薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利的形式收取薪酬。本公司亦就董事及高級管理層就公司營運而向公司提供服務或履行職務所產生的必要合理開支作出補償。

本集團僱員之薪酬政策由人力資源部制定，僱員薪酬乃按僱員之能力、資歷及專業範疇而釐定。

本公司董事及高級管理人員之薪酬經本公司之薪酬委員會根據本公司之表現及於行業內的薪酬基準審閱並作出建議後，再由董事會釐定。

本集團已為董事與本集團僱員採納首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃，詳情於「購股權計劃」一節內披露。

董事之薪酬詳情載於本年報之綜合財務報表附註8。

公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條的規定，尋求上市的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，即在任何時間發行人的已發行股本總額最少須有25%由公眾持有。根據上市規則第8.08(1)(d)條，倘發行人於上市時的預期市值超過100億港元，則在符合若干條件下，聯交所可能會酌情接受一個介乎15%至25%之間的較低百分比。

聯交所在下列條件下已授予本公司毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條規定的豁免，接納較低公眾持股百分比：

- (i) 最低公眾持股量應高於(a) 15%；或(b)為緊隨全球發售完成後公眾持有的股份因行使超額配股權(定義見招股章程)將予發行的任何股份所增加的百分比；
- (ii) 於上市時，本公司的市值超過100億港元；
- (iii) 本公司將於招股章程內就較低公眾持股百分比作出適當披露，連同於上市後在後續刊發的年報內確認公眾持股量的充足程度；及
- (iv) 全球發售所提呈發售的股份將有公開市場，且股份數目及其分派程度將能夠使市場正常運轉。

董事會 報告

根據本公司可公開獲得的信息及據董事所知，於本報告日期，本公司已維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治。有關本公司所採納之企業管治常規之資料，載於「企業管治報告」一節內。

核數師

本集團於本期間之綜合財務報表由安永審核。安永將卸任，惟其符合資格並願接受重新委聘。有關重新委聘安永為本公司獨立核數師之決議案將於2020年股東週年大會上提呈。

承董事會命

倫瑞祥

主席

香港，2020年3月26日

獨立 核數師報告



致滙景控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核列載於第 55 至 128 頁的滙景控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於 2019 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於 2019 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及其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。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核工作。我們就該等準則承擔的責任在本報告核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基準。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。就以下每一事項而言，下文描述了處理該事項的審計方法。

我們已履行本報告核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任一節所述之責任，包括有關該等事項的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估綜合財務報表重大失實陳述風險而設計的審計程序。我們審計程序的結果，包括處理以下事項所執行的程序，為我們於相關綜合財務報表的審計意見提供基準。

獨立 核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

所得稅撥備充足性

截至2019年12月31日止年度，貴集團的所得稅開支為人民幣607百萬元，包括貴集團於中華人民共和國附屬公司產生的按25%法定稅率繳付的企業所得稅及按介乎30%至60%稅率繳付的土地增值稅。釐定稅項撥備，特別是估計土地增值稅時，需要管理層對集團公司應課稅收入及適用稅率作出重大估計。我們認為此乃關鍵審計事項，是因為所得稅開支對貴集團而言屬重大且所得稅撥備評估程序複雜並涉及估計。

有關會計判斷及估計、所得稅開支及土地增值稅稅項撥備的披露載於財務報表附註3、10及29。

投資物業估值

於2019年12月31日，貴集團按公平值計量的投資物業賬面值為人民幣1,003百萬元。釐定投資物業公平值須作重大估計，而貴集團已委聘外部估值師協助管理層釐定公平值。外部估值師對貴集團所持不同類型的投資物業採用不同的估值模型。估值模型包括多種假設，包括參考同一位置及狀況之類似物業之現時市場租金估計租賃價值、租金增長率、貼現率、長期空置率、佔用率及資本化率。

有關會計判斷及估計和投資物業公平值的披露載於財務報表附註3及14。

我們評估所得稅撥備充足性的審計程序包括以下各項：

- 取得管理層提供的有關明細表來評估其稅項計算的完整性；
- 同意按相應會計紀錄或其他相關文件比較該等管理層明細表中所用財務資料；
- 請內部稅務專家參與抽樣評估管理層在計算貴集團主要實體之稅務時是否依循相關稅務法規；及
- 核查與稅務機關的通信以評估是否存在任何不明稅務狀態或稅務糾紛。

我們評估投資物業估值的審計程序包括以下各項：

- 取得並審閱貴集團委聘之外部估值師編製的估值報告；
- 評估外部估值師的資質、經驗及專業知識及考慮外部估值師的客觀性及獨立性；及
- 請內部估值專家協助我們評估估值所用假設、方法及參數。

獨立 核數師報告

年報內的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的信息，不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

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

就我們審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大抵觸，或者存在有重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

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香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適當情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向全體成員報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立 核數師報告

核數師就審計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計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們的意見基準。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價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資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- 就 貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的指導、監督和執行。我們對審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括我們在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通所有合理地被認為會影響我們獨立性的關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立 核數師報告

核數師就審計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，我們決定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們會在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在我們報告中溝通某事項而造成的負面後果超過其產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人是樂文豪。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

2020年3月26日

綜合 損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	5	3,605,606	2,238,462
銷售成本		(1,960,659)	(1,045,469)
毛利		1,644,947	1,192,993
其他收入及收益	5	27,403	16,109
銷售及分銷開支		(83,818)	(71,332)
行政開支		(263,395)	(190,706)
投資物業公平值收益淨額	14	11,027	90,830
其他開支		(12,466)	(12,694)
財務成本	7	(82,421)	(77,539)
分佔一家合資企業虧損		(14,468)	(10,311)
除稅前溢利	6	1,226,809	937,350
所得稅開支	10	(606,798)	(536,382)
年內溢利		620,011	400,968
以下應佔：			
母公司擁有人		615,390	403,188
非控股權益		4,621	(2,220)
		620,011	400,968
母公司擁有人應佔每股盈利			
基本(每股人民幣元)	12	0.14	0.09
攤薄(每股人民幣元)	12	0.14	0.09

綜合 全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內溢利	620,011	400,968
其後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	(1,595)	(1,524)
年內其他全面虧損	(1,595)	(1,524)
年內全面收入總額	618,416	399,444
以下應佔：		
母公司擁有人	613,795	401,664
非控股權益	4,621	(2,220)
	618,416	399,444

綜合 財務狀況表

2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	17,607	20,026
使用權資產	15(a)	10,134	4,897
投資物業	14	1,002,900	932,300
無形資產	16	5,460	4,544
於一家合資企業的投資	17	28,958	56,479
持作開發以供出售的土地	18	286,975	23,701
應收一家合資企業款項	22	492,149	458,841
遞延稅項資產	30	154,076	111,425
非流動資產總額		1,998,259	1,612,213
流動資產			
持作開發以供出售的土地	18	757,842	1,385,367
在建物業	19	2,875,681	2,312,033
持作出售的已竣工物業	20	1,075,239	805,669
貿易應收賬款	21	112,806	3,368
預付款項、其他應收款項及其他資產	22	1,046,327	944,854
應收董事款項	27	-	157,989
應收關聯方款項	27	-	2,303,327
預付土地增值稅		22,336	3,577
受限制現金	23	276,304	285,769
現金及現金等價物	23	452,464	158,662
流動資產總值		6,618,999	8,360,615
流動負債			
貿易應付賬款	24	1,582,636	917,714
其他應付款項、已收按金及應計費用	25	313,602	692,075
租賃負債	15(b)	5,709	3,645
合約負債	26	1,724,907	1,618,240
應付董事款項	27	62,442	383,935
應付關聯方款項	27	-	1,427,197
來自關聯方的貸款	27	-	601,700
計息銀行及其他借款	28	1,277,150	897,095
企業所得稅撥備		564,036	317,516
土地增值稅撥備	29	595,145	361,522
流動負債總值		6,125,627	7,220,639
流動資產淨值		493,372	1,139,976
資產總值減流動負債		2,491,631	2,752,189

綜合 財務狀況表

2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	28	781,860	1,586,265
租賃負債	15(b)	4,663	1,148
遞延稅項負債	30	82,484	76,806
非流動負債總值		869,007	1,664,219
資產淨額			
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	31	—*	—
儲備	33	1,585,879	958,176
		1,585,879	958,176
非控股權益		36,745	129,794
總權益		1,622,624	1,087,970

* 金額少於人民幣500元。

倫照明
董事

劉金國
董事

綜合 權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔								非控股 權益	總權益 人民幣千元
	已發行 股本	購股權 儲備	資本儲備	綜合儲備	法定盈餘 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元 (附註33(d))	人民幣千元 (附註33(b))	人民幣千元 (附註33(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2019年1月1日	-	-	-	4,500	89,830	(1,224)	865,070	958,176	129,794	1,087,970
年內溢利	-	-	-	-	-	-	615,390	615,390	4,621	620,011
年內其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,595)	-	(1,595)	-	(1,595)
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	(1,595)	615,390	613,795	4,621	618,416
收購非控股權益	-	-	(28,610)	-	-	-	-	(28,610)	(97,670)	(126,280)
發行新股份	-#	-	-	-	-	-	-	-#	-	-#
向附屬公司當時權益擁有人分派 (附註33(c))	-	-	-	(4,001)	-	-	-	(4,001)	-	(4,001)
以股權結算的購股權安排(附註32)	-	46,519	-	-	-	-	-	46,519	-	46,519
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	21,384	-	(21,384)	-	-	-
於2019年12月31日	-#	46,519*	(28,610)*	499*	111,214*	(2,819)*	1,459,076*	1,585,879	36,745	1,622,624

	母公司擁有人應佔						非控股 權益	總權益 人民幣千元
	已發行 股本	綜合儲備	法定盈餘 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註33(b))	人民幣千元 (附註33(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2018年1月1日	-	4,500	58,100	300	493,612	556,512	195,210	751,722
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	403,188	403,188	(2,220)	400,968
年內其他全面虧損：								
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(1,524)	-	(1,524)	-	(1,524)
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	(1,524)	403,188	401,664	(2,220)	399,444
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	(179,427)	(179,427)
收購附屬公司(附註35)	-	-	-	-	-	-	116,231	116,231
轉撥自保留溢利	-	-	31,730	-	(31,730)	-	-	-
於2018年12月31日	-	4,500*	89,830*	(1,224)*	865,070*	958,176	129,794	1,087,970

* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內為人民幣1,585,879,000元(2018年：人民幣958,176,000元)的綜合儲備。

金額少於人民幣500元。

綜合 現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		1,226,809	937,350
調整：			
利息收入	5	(7,883)	(874)
向一家合資企業貸款的利息收入	5	(13,587)	(14,405)
物業、廠房及設備折舊	6	4,848	5,420
使用權資產折舊	15(c)	7,073	4,518
無形資產攤銷		1,390	870
購股權開支		46,519	-
投資物業公平值收益		(11,027)	(90,830)
分佔一家合資企業虧損		14,468	10,311
財務成本	7	82,421	77,539
		1,351,031	929,899
收購持作開發以供出售的土地		(269,860)	-
在建物業增加		(1,865,961)	(8,242)
持作出售的已竣工物業減少		1,893,756	175,084
貿易應收賬款增加		(109,438)	(808)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)/減少		(103,143)	329,831
貿易應付賬款增加/(減少)		664,922	(21,578)
合約負債增加/(減少)		75,789	(368,276)
其他應付款項、已收按金及應計費用減少		(378,473)	(192,203)
經營產生現金		1,258,623	843,707
已收利息		7,883	874
已付利息		(277,982)	(207,761)
已付中國企業所得稅		(57,322)	(15,893)
已付中國土地增值稅		(125,065)	(192,051)
經營活動所得現金流量淨額		806,137	428,876

綜合 現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
向一家合資企業墊款		(6,668)	(152,699)
應收關聯方款項增加		(392,700)	(757,038)
應收董事款項減少／(增加)		83,591	(124,335)
購買物業、廠房及設備項目	13	(4,025)	(8,824)
添置無形資產	16	(2,306)	(1,667)
添置投資物業	14	(59,573)	(109,370)
收購附屬公司	35	-	(557,805)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項		1,596	-
受限制現金減少／(增加)		9,465	(62,176)
投資活動所用現金流量淨額		(370,620)	(1,773,914)
融資活動所得現金流量			
收購非控股權益		(126,280)	(179,427)
應付董事款項(減少)／增加		(12,173)	198,857
應付關聯方款項增加		38,757	772,711
新銀行及其他借款		759,320	1,076,133
償還銀行及其他借款		(1,183,670)	(401,930)
來自關聯方的貸款		581,150	483,050
償還來自關聯方的貸款		(191,700)	(538,950)
租賃付款的本金部分		(7,119)	(4,680)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(141,715)	1,405,764
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		158,662	97,936
年末現金及現金等價物	23	452,464	158,662

財務 報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料

滙景控股有限公司(「本公司」)為一間於2019年1月9日根據開曼群島公司法(第22章)在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。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。本公司的主要營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓2403-2408室。

本公司股份於2020年1月16日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於年內，本公司為投資控股公司。本公司的附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從物業開發及投資。董事認為，本公司的最終及直接控股公司為匯盈控股有限公司(「匯盈」)，而本公司控股股東為倫瑞祥先生(「倫瑞祥先生」)及陳巧云女士(「陳女士」，為倫瑞祥先生的配偶)(統稱「控股股東」)。

根據本公司就本公司股份於聯交所上市而進行的重組(「重組」)，本公司於2019年3月25日成為本集團現時旗下的控股公司。有關重組的詳情載於本公司日期為2019年12月31日之招股章程(「招股章程」)「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段。

有關附屬公司的資料

本公司的主要附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點及 運營地點	已發行普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔 間接股本 權益百分比	主要業務
海豐控股有限公司	香港	1,000,000 港元	100%	投資控股
東莞市滙景凱倫灣房地產 開發有限公司**	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
滙景集團有限公司**	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	100%	物業開發及投資 以及投資控股

財務 報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及 運營地點	已發行普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔 間接股本 權益百分比	主要業務
東莞市大喜房地產開發有限公司**	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
衡陽滙景房地產開發有限公司**	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
東莞市滙景房地產發展有限公司**	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	100%	物業開發
東莞市滙景東部汽車產業 發展有限公司**	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	80%	物業開發
東莞市滙景朔而房地產 開發有限公司**	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	70%	物業開發
東莞市翡翠半島房地產 開發有限公司**	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	100%	物業開發
河源市滙景房地產發展有限公司**	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
合肥富華置業有限公司@#	中國/中國內地	人民幣150,000,000元	100%	物業開發及投資控股

財務 報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續) 有關附屬公司的資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及 運營地點	已發行普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔 間接股本 權益百分比	主要業務
東源縣東江水鄉隆和投資 發展有限公司**	中國/中國內地	人民幣 50,000,000 元	100%	物業開發
東源縣雅園實業投資有限公司**	中國/中國內地	人民幣 1,000,000 元	80%	物業開發
東莞市海亞貿易有限公司**	中國/中國內地	人民幣 500,000 元	100%	物業開發
東莞市虎門萬方實業有限公司 (「東莞萬方」)**	中國/中國內地	人民幣 100,000,000 元	98%	物業開發
東莞市萬升房地產開發有限公司**	中國/中國內地	人民幣 10,000,000 元	98%	物業開發
合肥昌恒房地產開發有限公司**	中國/中國內地	人民幣 200,000,000 元	100%	物業開發
東源縣東江水鄉實業有限公司 (「東江水鄉實業」)**	中國/中國內地	人民幣 5,000,000 元	98%	物業開發
衡陽雁湖生態旅遊有限公司**	中國/中國內地	人民幣 5,000,000 元	100%	物業開發

財務 報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及 運營地點	已發行普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔 間接股本 權益百分比	主要業務
松森傢俱(東莞)有限公司 (「松森傢俱」) ^{^*}	中國/中國內地	11,000,000 港元	100%	物業開發
東莞市嘉益仕實業投資有限公司 ^{**}	中國/中國內地	人民幣 50,000,000 元	100%	物業開發

上表列出董事認為主要影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值絕大部分之本公司附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情將會令到篇幅過於冗長。

* 根據中國法律登記為內資有限公司。

[^] 根據中國法律登記為外商獨資企業。

[⊙] 根據中國法律登記為中外合資權益實體。

[#] 由於該等公司並無註冊任何正式的英文名稱，故其英文名稱乃由本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得來。

所有上文所披露之主要附屬公司均未經香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡內另一成員公司審核。

2.1 呈列基準

根據重組，本公司於2019年3月25日成為本集團現時旗下公司的控股公司。於重組之前及之後，本集團現時的旗下公司由控股股東共同控制。因此，該等財務報表乃應用合併會計法的原則而編製。

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團現時旗下所有公司由最早呈列日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制之日起(取較短期間者)的業績及現金流量。本集團於2019年及2018年12月31日的綜合財務狀況表已予編製，以從控股股東角度按現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整，以反映公平值或確認因重組而產生之任何新資產或新負債。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.1 呈列基準(續)

於重組前，控股股東以外的各方所持附屬公司的股權及其變動於應用合併會計法原則時呈列為權益的非控股權益。

所有集團內公司間的交易及結餘均已於合併時對銷。

2.2 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業則按公平值計量。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，所有數值均湊整至最接近的千位數(人民幣千元)。

編製財務報表所採用的會計政策與招股章程所採用者一致。

於自2019年1月1日起的會計期間生效的所有香港財務報告準則已於本集團編製截至2018年12月31日止年度的財務報表時提早採納。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2019年12月31日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力運用對投資對象的權力(即令本集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，在評估其是否對投資對象擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表乃按與本公司相同的報告期間，使用一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權之日起計綜合列賬，並繼續綜合列賬至該等控制權終止之時為止。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益所有，即使此舉會導致非控股權益結餘出現虧損。與本集團成員公司間交易有關的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合列賬時全數抵銷。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.2 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘事實及情況顯示上文所述的三項控制因素有一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司的所有權權益變動(並無失去控制權)按權益交易入賬。

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，則其取消確認(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)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)所收代價的公平值、(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收入內確認的本集團應佔部分按猶如本集團已直接出售相關資產或負債的同一基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對業務的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	對重大的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日起或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日起或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予提前採納

預期適用於本集團的香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清及提供有關業務定義的額外指引。該修訂本澄清，一組綜合活動及資產須至少包括一項參數與一個重要過程共同對創造收益的能力作出重大貢獻，方能被視為一項業務。在並未包含所有創造收益的參數及過程的情況下，業務亦可存續。該修訂本取消對市場參與者是否具備能力收購業務及持續產生收益進行的評估。相反，重點為已取得參數及已取得重要過程能否共同對創造收益的能力作出重大貢獻。該修訂本亦收窄輸出的定義，以集中於向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。此外，該修訂本提供有關評估已取得過程是否屬重大的指引，並引入選擇性公平值集中度測試，允許對一組已收購活動及資產是否屬一項業務進行簡單評估。本集團預期將於2020年1月1日起提前採納修訂本。由於該修訂本預期適用於首次應用日期或之後發生之交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受該修訂本影響。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產兩者規定的不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資企業的權益為限。該等修訂將會前瞻應用。香港會計師公會已於2016年1月移除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合資企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)對重大提供新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地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的決策造成影響，則有關資料屬於重大。倘錯誤陳述資料可合理地預期會對主要使用者作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大。本集團預期自2020年1月1日起提前採納有關修訂。預期有關修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價以收購日期的公平值計量，為本集團所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人所承擔的負債及為換取被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公平值的總和。就每項業務合併而言，就現時所擁有且賦予持有人權力可於清盤時獲按比例分派資產淨值的於被收購方的非控股權益計量而言，本集團可選擇以公平值或於被收購方可識別資產淨值所佔比例計算。所有其他非控股權益部分均以公平值計量。與收購相關的成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、收購日期的經濟環境及相關情況對金融資產及所承擔的負債進行評估，以作適當的分類及指定。有關行動包括將嵌入式衍生工具與被收購方的主合約中分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股本權益將重新計量至其於收購當日的公平值，所產生的任何收益或虧損於損益表中確認。

收購方所轉讓的任何或然代價按收購當日的公平值確認。被分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值的變動於損益表中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算會於權益內入賬處理。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認金額及本集團任何之前於被收購方持有股權的公平值超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，其差額(經重估後)將於損益確認為議價收購收益。

經初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或(在事件或情況變化顯示賬面值可能減值的情況下)更為頻繁地進行減值測試。本集團在12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，於業務綜合中收購的商譽自收購日起分配至預期可受惠於合併協同效應的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團的其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

減值根據評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部份業務已出售，則在釐定出售的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

投資聯營公司及一家合資企業

聯營公司為本集團擁有一般不少於20%股權投票權之長期權益，且其能夠對其施加重大影響之實體。重大影響指參與投資對象之財務及經營政策決策之權力，惟並非對該等政策之控制或共同控制。

合資企業是一種共同安排，共同控制安排的各方享有合資企業資產淨值的權利。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制，僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合資企業的投資，按權益會計法計算本集團應佔資產淨值，減任何減值虧損，於綜合財務狀況表內列賬。已對可能存在之任何不同會計準則作出調整以使其一致。本集團所佔聯營公司及合資企業購入後之業績及其他全面收入已分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益內。此外，倘於聯營公司或合資企業的權益直接確認出現變動，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資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資企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營公司或合資企業所產生的商譽已計入作本集團於聯營公司或合資企業投資的一部份。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

投資聯營公司及一家合資企業(續)

倘於聯營公司的投資變成於一家合資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資企業的共同控制，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合資企業於失去重大影響力或共同控制時的賬面值與剩餘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。

公平值計量

本集團於各報告期末時按公平值計量其投資物業。公平值為在市場參與者之間的有序交易中，於計量日期就銷售一項資產所收取或就轉讓一項負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場，或在未有主要市場的情況下，於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃使用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)。

非金融資產的公平值計量乃計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公平值，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。

所有於財務報表中計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量
- 第二級 — 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據直接或間接根據可觀察市場數據得出的估值方法計量
- 第三級 — 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據根據不可觀察市場數據得出的估值方法計量

就於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末時按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產的減值

如有跡象表明出現減值或須對資產進行年度減值測試(存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則對該資產的可收回金額進行估計。資產的可收回金額乃該資產或現金產生單位的使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產沒有產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅在資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折算為現值。減值虧損於產生期間從損益表中在該等與已減值資產功能一致的支出類別中扣除。

於各報告期末時均會評估是否有跡象表明先前已確認的減值虧損不再存在或減少。如出現該等跡象，則估計可收回金額。以前確認的資產(商譽除外)減值虧損僅在用以釐定資產可收回金額的估計變動時撥回，但撥回後的金額不得高於假設以往年度並未對資產確認減值虧損的情況下的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益表。

關聯方

倘任何一方符合以下條件，則被視為與本集團有關連：

- (a) 倘該方屬某人士或該人士的近親，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員；

或

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

關聯方(續)

- (b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
 - (ii) 為另一實體的聯營公司或合資企業(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的一間實體；
 - (iii) 該實體與本集團同為相同第三方的合資企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體是為本集團或與本集團相關實體的僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)項所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團中任何成員向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及任何將資產達致其現有運作狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

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，通常於產生期間計入損益表。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置，於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該等部分為個別具有特定可使用年期的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、廠房及設備項目成本至其剩餘價值計算。就此而言所採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	租賃期
傢俱、固定裝置及辦公設備	20–33.33%
汽車	25%

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

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)。

一項物業、廠房及設備(包括初始確認的任何重大部分)在出售時或預期不會從其使用或出售獲得未來經濟利益時終止確認。任何出售或報廢損益會於資產終止確認年度按相當於有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額在損益表中確認。

投資物業

投資物業為於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，或作通常業務運作過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易費用)計量。於初始確認後，投資物業按反映各報告期末時市場狀況的公平值列值。

投資物業公平值變動所產生的損益計入產生年度的損益表中。

報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售年度的損益表中確認。

未來用作投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公平值無法可靠釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公平值可予釐定或竣工為止。

當本集團完成自建投資物業之建設或發展時，於完成日期該物業公平值與其先前賬面值之任何差額於損益表內確認。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認作出租賃款項的租賃負債及代表使用相關資產的權利的使用權資產。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就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，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。使用權資產在資產的租賃期及估計使用年期(以較短者為準)內按直線法折舊如下：

辦公場所	租賃期
------	-----

(b) 租賃負債

租賃負債在租賃開始日期以租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付款項。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使購買權的行使價和為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映本集團正行使終止權)。並非基於指數或利率的可變租賃付款在導致付款的事件或條件所發生期間確認為開支。

由於租賃內隱含的利率不易釐定，故本集團於計算租賃付款的現值時使用租賃開始日期的增量借款利率。開始日期後，租賃負債金額增加以反映累計利息並扣減作出的租賃付款。此外，倘發生修訂、租賃期變動、租賃付款變動(如因指數或利率變動導致未來租賃付款變動)或相關資產購買權的評估變動，則租賃負債的賬面值重新計量。

(c) 短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於辦公場所的短期租賃(即租賃期為租賃開始日期起計十二個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)。短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

本集團作為承租人時，於租賃開始時(或發生租賃修訂時)將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部分時，本集團按相對獨立售價的基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租賃期內按直線法列賬並因經營性質計入損益表收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃加入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租賃收入相同的方法確認。或然租金乃於賺取期間確認為收益。

將相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

持作開發以供出售的土地

持作開發以供出售的土地指本集團為開發可供出售物業而擁有的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。於相關物業開發項目中的建設工程動工時，其將被轉撥至在建物業。

在建物業

在建物業擬於完工後持作出售。

在建物業按成本(包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期間直接歸屬於該等物業的其他成本)及可變現淨值較低者列賬。

在建物業被歸類為流動資產，除非相關物業開發項目的建設期預期將於正常經營週期後完成則作別論。該等物業於竣工時轉作持作出售物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售的已竣工物業的成本按未售出物業應佔土地和樓宇總成本的分攤釐定。

可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業之銷售所得款項扣除適用可變銷售開支後釐定，或按管理層對現行市況作出之估計釐定。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)

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

軟件按成本減去任何減值虧損列賬，並於5至10年的估計使用年期內按直線基準攤銷。軟件的使用年期主要參考以下因素釐定：(i)為持續營運從該軟件獲得預期未來經濟利益所要求的維護開支、(ii)本集團營運所要求的預期使用量及軟件的不頻繁更換、(iii)過去使用類似軟件的产品生命週期及(iv)對軟件的控制期。

金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時全部分類為其後按攤銷成本計量及按公平值計入損益計量。

於初步確認時，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應用可行權宜方法未調整重大融資成分的影響的貿易應收賬款外，本集團初步按公平值加上(倘為並非按公平值計入損益的金融資產)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賬款根據下文「收益確認」所載的政策按香港財務報告準則第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之金融資產按公平值計入損益進行分類及計量，不論業務模式為何。

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。業務模式釐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之金融資產以目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之金融資產以目的為持有金融資產以收取合約現金流量及銷售之業務模式持有。並非於上述業務模式持有之金融資產按公平值計入損益進行分類及計量。

金融資產的所有一般買賣乃於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

後續計量

金融資產之後續計量視乎其分類而定如下：

按攤銷成本計量金融資產(債務工具)

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

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款以及應付款項。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債、應付董事及關聯方款項、來自關聯方的貸款及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債之後續計量視乎其分類而定如下：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初步確認後，租賃負債、計息銀行貸款及借款其後以實際利率法按已攤銷成本計量，倘貼現之影響微不足道，在此情況下則按成本列賬。終止確認負債及透過實際利率攤銷過程中產生之盈虧於損益表中確認。

計算已攤銷成本時會考慮收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。以實際利率計算之攤銷計入損益表的融資成本。

財務擔保合約

本集團作出的財務擔保合約即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初始按其公平值確認為負債(就發出該擔保直接應佔的交易成本進行調整)。於初步確認後，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」所載政策釐定的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備；及(ii)初步確認的金額減(倘適用)已確認收入的累計金額。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產及負債

金融資產(或,如適用,一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況下將從根本上終止確認(即從本集團的綜合財務狀況表中移除):

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利,或已根據一項「過手」安排承擔責任,在無重大延誤的情況下,將所收取的現金流量金額全數付予第三方;及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排時,本集團評估其是否保留資產所有權的風險與回報及保留程度。當本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產的控制權,本集團將以本集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。於該情況下,本集團亦確認一項關連負債。轉讓資產及關連負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

本集團以擔保形式持續涉及轉讓資產,該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

金融負債在該負債項下之義務已獲履行、被取消或到期時被終止確認。

當一項現有金融負債被來自同一貸款方而大部分條款不同的另一項金融負債所取代,或現有負債的條款被大幅修改,則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認一項新負債,各賬面值間之差額於損益表內確認。

金融工具之抵銷

倘現時有可依法強制執行權利將已確認金額抵銷,且有意按淨額基準結算有關金額或同時將資產變現及負債結清時,金融資產與金融負債互相抵銷。

金融資產減值

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

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，則就由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

本集團於各報告日期評估相關金融工具的信貸風險自初步確認後是否已顯著增加。進行評估時，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步確認日期出現違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約付款已逾期90天，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘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到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產可根據一般方法進行減值，該等款項於以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，但下文詳述應用簡化方法的貿易應收賬款除外。

- 第1階段 — 該金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加且按照相當於12個月內預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備
- 第2階段 — 該金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，但其並非信貸減值的金融資產且按照相當於全期預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備
- 第3階段 — 該金融資產於報告日期發生信貸減值(但並非購入或源生的信貸減值)且按照相當於全期預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備

簡化方法

對於並不包含重大融資成分或本集團應用可行權宜方法未調整重大融資成本影響的貿易應收賬款而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。按照簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全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，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指手頭現金及活期存款，以及購入後通常於三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金的短期高變現能力但價值改變風險不大的投資，減按要求償還且組成本集團現金管理不可或缺部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)以及與現金性質相若的資產，其用途不受限制。

撥備

如因過往事項而產生現時責任(法定或推定)，且將來極可能需要流出資源以解除有關責任時，則確認撥備，惟責任所涉及的金額必須能可靠地估計。

如折現影響重大，則就撥備而確認的金額為預期清償債務所需之未來開支於各有關期間結束時之現值。因時間流逝而引致的折現現值的增加計入損益表內的財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益外確認的項目有關的所得稅在損益外確認，即在其他全面收入中確認或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或支付予稅務機關的金額計量，其依據乃各有關期間未已制定或實質上制定的稅率(及稅法)(已考慮本集團業務所在國現行釋義及慣例)。

遞延稅項乃採用負債法就各有關期間末資產及負債的稅基與其用作財務呈報的賬面值之間所有暫時差額作出撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下各項除外：

- 在交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的非業務合併交易中，初步確認商譽或資產或負債時產生的遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司投資相關的應課稅暫時差額而言，則為撥回暫時差額的時間可以控制，且暫時差額於可見將來可能不會被撥回。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產根據所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認，直至再無可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅暫時差額以及可利用結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為止，惟以下各項除外：

- 在交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的非業務合併交易中，初步確認資產或負債時產生與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產；及
- 就於附屬公司投資的相關可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅可在暫時差額將於可預見未來撥回，且應課稅溢利將可用以抵銷暫時差額的情況下確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供所有或部分遞延稅項資產動用時減少。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供所有或部分遞延稅項資產收回的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率計量，並以報告期末已制定或實質上制定的稅率(及稅法)為基準。

當及僅當本集團有合法可強制執行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稅實體或不同稅務實體徵收的所得稅相關，且於預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償之各未來期間擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債時，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收益確認

來自客戶合約的收益

來自客戶合約的收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而有關金額反映本集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額為估計本集團就向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性其後消除，累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收益撥回時為止。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

來自客戶合約的收益(續)

倘合約中包含為客戶提供向客戶轉讓貨品或服務的超過一年的重大融資利益的融資部分，則收益按應收款項的現值計量，並使用本集團與客戶於合約開始時進行的單獨融資交易所反映的折現率折現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間為一年或更短的合約，交易價格採用香港財務報告準則第15號的簡便實務操作方法而不會就重大融資部分的影響進行調整。

銷售物業

收益於資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時間點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。倘本集團的履約符合以下情況，則資產的控制權在一段時間內轉移：

- 提供客戶同時取得及消耗的利益；
- 創造及提升在本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 並無創造對本集團有替代用途的資產，且本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，則收益在合約期間按已完全達成該履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

完全達成履約責任的進度乃根據本集團就達成履行責任所作付出或投入計量，其為描述本集團達成履約責任表現的最佳指標。

於釐定交易價格時，如融資部分的影響屬重大，則本集團會就該影響調整已承諾代價的金額。

就物業控制權於某一時間點轉移的銷售合約而言，收益於客戶獲得實物管有權且本集團已獲得現時付款權利並很可能收回代價時確認。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

來自其他來源的收益

租金收入

租金收入乃於租期按時間比例基準確認。

利息收入

利息收入按累計基準使用實際利率法以將預計有效期內的估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率確認。

合約負債

當本集團轉讓相關貨品或服務之前收到客戶的付款或應收客戶付款(以較早者為準)時，確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時(即相關貨品或服務的控制權轉移予客戶時)確認為收益。

合約成本

履行合約的成本

除資本化為在建物業、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，履行客戶合約所招致成本如符合以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 有關成本與有關實體可明確識別的合約或預期訂立的合約有直接關係。
- (b) 有關成本令有關實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任的資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期將收回。

資本化合約成本按與所確認相關資產收益模式一致的系統基準，於損益表內攤銷及扣除。其他合約成本於產生時支銷。

取得合約的增量成本

取得合約的增量成本是本集團為取得客戶合約而產生的成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。倘成本與未來報告期確認的收益相關且成本將被回收，則取得合約的增量成本在產生時予以資本化。取得合約的增量成本按與所確認相關資產收益模式一致的系統基準，於損益表內扣除。其他取得合約的成本則在產生時支銷。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎的付款

本公司為激勵及獎勵對本集團業務作出貢獻的合資格參與人而設立購股權計劃。本集團僱員(包括本公司董事)收取以股份為基礎的付款形式的報酬，而僱員則提供服務作為獲取權益工具的代價(「權益結算交易」)。

與僱員的權益結算交易成本以權益工具授予當日的公平值計量。公平值由外聘估值師按二項模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註32。

權益結算交易的成本在表現及／或服務條件獲達成的期間內於僱員福利開支中確認，並相應入賬權益的增加。在歸屬日之前的報告期末就權益結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數目的最佳估計。於當期損益表扣除或計入當期損益表的金額代表了當期期初及期末所確認的累計開支的變動。

釐定獎勵的授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性會在本集團對最終歸屬權益工具數目的最佳估計中評估。市場表現條件將反映於授出日的公平值當中。附帶於獎勵中但並無服務相關要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵公平值當中，除非同時包含服務及／或表現條件，否則獎勵即時支銷。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬的獎勵並不會確認開支。當獎勵包含一項市場條件或非歸屬條件，若所有其他表現及／或服務條件已達成，則不論市場條件或非歸屬條件是否達成，交易均視為已歸屬。

倘權益結算獎勵的條款被修訂，如已符合獎勵的原有條款，則將確認最低限額開支，猶如條款未經修訂。此外，任何增加以股份為基礎付款的公平值總額或按修訂日期計量時對僱員有利的修訂，均會就此確認開支。

當權益結算獎勵被取消，則按假若其於取消日期歸屬的情況處理，而任何未就獎勵確認的開支將立即確認。此包括本集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件未獲達成的任何獎勵。然而，倘有新獎勵代替被取消的獎勵且於授出日被指定為一項替代獎勵，則被取消及新的獎勵視作原獎勵被修訂的方式(如上段所述)處理。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄影響反映為額外股份攤薄。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，於香港為合資格參加強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立定額供款強積金計劃。供款按照僱員基本薪金的百分比支付，並須根據強積金計劃規定於應付供款時自損益表中扣除。強積金計劃的資產由一個獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。向強積金計劃作出供款時，本集團僱主供款部分將全數歸屬僱員所有。

本集團於中國內地營運的附屬公司所聘僱員均須參加由地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪酬成本的若干比例向中央退休金計劃供款。有關供款根據中央退休金計劃規則於應付時自損益表中扣除。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)應佔直接借款成本均撥作該等資產之部分成本。倘該等資產基本上達至其擬定用途或可供出售時，則借款成本不再撥充。個別借貸(尚待用於合資格資產)之臨時投資所得投資收入自己撥充之借款成本扣除。所有其他借款成本在產生之期間支銷。借款成本包括實體就借貸所招致的利息及其他成本。

股息

中期股息於乃同時擬派及宣派，原因為本公司組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

外幣

該等財務報表以人民幣呈列，而本公司的功能貨幣為港元。董事認為，由於本集團主要於中國內地經營業務，使用人民幣作為呈列貨幣更適合呈列本集團業績及財務狀況。本集團實體錄得的外幣交易按交易日期適用的相應功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按財務期末現有的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目所產生的差額於損益內表確認。

財務 報表附註

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認(即於其他全面收入或損益表中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益表中確認)。

在釐定初始確認相關資產、終止確認與預付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債產生的開支或收入的匯率時，初始交易日期為本集團初始確認因預付代價而產生的非貨幣性資產或非貨幣負債的日期。倘多次預先支付或收取款項，本集團會就每次支付或收取預付代價釐定交易日期。

本公司及於中國內地以外地區營運的若干附屬公司的功能貨幣為人民幣以外貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債以報告期末現行的匯率兌換為人民幣，其損益表及其他全面收入以有關年度的加權平均兌換率兌換為人民幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收入內確認並累計至匯兌儲備。出售海外業務時，與該項海外業務有關的其他全面收入部分於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，香港附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為人民幣。年內產生的香港附屬公司經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設將影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及隨附披露事項以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至關重要：

財務 報表附註

2019年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業與持作出售的已竣工物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售的已竣工物業。本集團於某項物業發展初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關在建物業乃入賬列作在建物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入非流動資產。於物業竣工後，開發作出售用途的物業乃轉撥至持作出售的已竣工物業項下，並按成本列值，而開發作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各報告日期重新估值。

投資物業的遞延稅項

就計量以公平值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團的投資物業乃以透過時間的推移而非透過銷售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益為目標的商業模式持有。因此，於釐定本集團有關投資物業的遞延稅項時，董事確認，香港會計準則第12號所得稅所載使用公平值模型計量的投資物業透過銷售收回的假設已被推翻。

遞延稅項資產

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認，並於可能出現應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時予以確認。管理層於釐定可予以確認之遞延稅項資產數額時，須根據可能出現未來應課稅溢利之時間及數額，以及未來稅務規劃策略作出重大判斷。於2019年12月31日，遞延稅項資產賬面值為人民幣154,076,000元(2018年：人民幣111,425,000元)。進一步詳情載於財務報表附註30。

估計的不確定因素

下文披露於報告期末關於未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險：

在建物業、持作出售的已竣工物業及持作開發以供出售的土地減值評估

作出售用途的在建物業及持作出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。持作開發以供出售的土地初始按成本減任何減值虧損列賬，且不作折舊。

財務 報表附註

2019年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不確定因素(續)

在建物業、持作出售的已竣工物業及持作開發以供出售的土地減值評估(續)

本集團已聘請一名外部估值師對本集團於報告期末的在建物業、持作出售的已竣工物業及持作開發以供出售的土地進行估值，以評估該等資產的可變現淨值是否低於其賬面值。

於2019年12月31日，在建物業、持作出售的已竣工物業及持作開發以供出售的土地的賬面值分別為人民幣2,875,681,000元(2018年：人民幣2,312,033,000元)、人民幣1,075,239,000元(2018年：人民幣805,669,000元)及人民幣1,044,817,000元(2018年：人民幣1,409,068,000元)。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須於中國繳納企業所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜尚未獲地方稅務局確認，故於釐定將計提的所得稅撥備時，必須根據現時已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如該等事宜的最終稅務結果與原本記錄的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務撥備造成影響。於2019年12月31日，應付企業所得稅的賬面值為人民幣564,036,000元(2018年：人民幣317,516,000元)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須於中國繳納土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就其若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的金額，且任何差額將對出現差額期間的土地增值稅開支及相關撥備造成影響。於2019年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為人民幣595,145,000元(2018年：人民幣361,522,000元)。

對投資物業公平值的估計

投資物業(包括已竣工投資物業及在建投資物業)於報告期末根據獨立專業估值師提供的市值估值重新估值。該等估值基於若干假設，而該等假設存在不確定因素，可能與實際結果有重大差異。本集團作出估計時，考慮類似物業於活躍市場的當時價格等資料，並使用主要根據報告日期的市場狀況作出的假設。

本集團估計公平值的主要假設包括參考地處相同位置及狀況的類似物業當前市場租金、適用租金增長率、貼現率、長期空置率、租用率及資本化率的租金的相關假設。

於2019年12月31日，投資物業之賬面值為人民幣1,002,900,000元(2018年：人民幣932,300,000元)。有關進一步詳情載於財務報表附註14。

財務 報表附註

2019年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不確定因素(續)

租賃 — 估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(如附屬公司的單獨信貸評級)。

4. 經營分部資料

本集團主要從事單一經營分部，即物業開發及投資業務，故並無呈列經營分部資料。

地區資料

由於本集團自外部客戶所得收益完全來自其中國內地的業務，及本集團逾90%的非流動資產位於中國內地，因此並無呈列關於本集團經營分部的地區資料。因此，董事認為呈列地區資料並不會為該等財務報表的使用者提供額外有用資料。

有關主要客戶的資料

於截至2019年及2018年12月31日止年度，概無單一外部客戶的收益貢獻佔本集團總收益10%以上。

5. 收益、其他收入及收益

(a) 本集團的收益分析載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益		
來自客戶合約的收益		
中國內地物業銷售	3,601,049	2,238,462
來自其他來源的收益		
投資物業經營租賃租金收入總額	4,557	—
	3,605,606	2,238,462

財務 報表附註

2019年12月31日

5. 收益、其他收入及收益(續)

(a) 本集團的收益分析載列如下：(續)

來自客戶合約的收益

(i) 收益資料明細

所有來自客戶合約的收益在某一時間點確認。

下表列示於本年度已確認之收益金額，其已於年初計入合約負債：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收益：		
物業銷售	1,570,921	1,951,354

(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

客戶獲得已竣工物業的實物或合法業權時履行履約責任。

於年末分配至餘下履約責任的合約銷售金額：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
1年內	1,735,375	1,182,635
超過1年	52,396	813,816
	1,787,771	1,996,451

分配至餘下履約責任的合約銷售金額預期於銷售物業一年後確認為收益，其中履約責任將於兩年內履行。所有其他分配至餘下履約責任的合約銷售金額預期於一年內確認為收益。上表披露的金額並不包括受限的可變代價。

財務 報表附註

2019年12月31日

5. 收益、其他收入及收益(續)

(b) 本集團其他收入及收益的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行利息收入	7,883	874
向一家合資企業貸款的利息收入	13,587	14,405
沒收按金	2,997	415
其他	2,936	415
	27,403	16,109

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售物業成本		1,958,259	1,045,469
因賺取租金投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養費)		2,400	-
物業、廠房及設備折舊	13	4,848	5,420
使用權資產折舊	15(c)	7,073	4,518
無形資產攤銷 [#]	16	1,390	870
並無計入計量租賃負債的租賃付款		1,262	1,104
核數師酬金		4,752	3,048
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註8))：			
薪金、花紅及實物福利		97,125	100,364
以股權結算的購股權開支		46,519	-
退休金計劃供款		6,252	4,376
		149,896	104,740
匯兌差額淨額 [#]		1,183	6,917

[#] 計入綜合損益表的「行政開支」。

財務 報表附註

2019年12月31日

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租賃負債利息	463	445
銀行及其他借款利息	277,982	206,872
收益合約產生的利息開支	30,879	34,645
減：資本化利息	(226,903)	(164,423)
	82,421	77,539

8. 董事及最高行政人員薪酬

年內董事及最高行政人員薪酬乃根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規則第2部作出披露。

若干董事就彼等的身份為本集團現時旗下附屬公司的董事及／或僱員而從該等附屬公司獲得薪酬。該等附屬公司的財務報表中錄得的該等董事各自的薪酬載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
袍金	-	-
其他報酬：		
薪金、津貼及實物福利	4,941	4,097
酌情花紅	365	11
以股權結算的購股權開支	17,057	-
退休金計劃供款	148	43
	22,511	4,151

於本年度，若干董事及首席執行官就彼等向本集團提供的服務根據本公司首次公開發售前購股權計劃獲授購股權(定義見附註32)，有關進一步詳情載於財務報表附註32。該等購股權的公平值(於歸屬期間於損益表內確認)於授出日期釐定，且本年度財務報表內所載金額已包括在上述董事及最高行政人員薪酬披露內。

財務 報表附註

2019年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
趙麗娟女士	-	-
熊運信先生	-	-
林燕娜女士	-	-
	-	-

趙麗娟女士、熊運信先生及林燕娜女士於2019年12月11日獲委任為本公司獨立非執行董事。

年內概無其他應付獨立非執行董事之酬金(2018年：零)。

(b) 執行董事、一名非執行董事及首席執行官

	薪金、津貼 袍金		酌情花紅	以股權 結算的		退休金計劃 供款	總薪酬
	及實物福利	及實物福利		購股權開支	購股權開支		
	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
2019年							
執行董事：							
倫照明先生(附註(a)及(c))	-	1,518	-	4,529	16	6,063	
劉金國先生(附註(a))	-	1,350	-	1,200	16	2,566	
盧沛軍先生(附註(a))	-	833	365	4,529	50	5,777	
	-	3,701	365	10,258	82	14,406	
非執行董事：							
倫瑞祥先生(附註(b))	-	1,240	-	6,799	66	8,105	
	-	4,941	365	17,057	148	22,511	

財務 報表附註

2019年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、一名非執行董事及首席執行官(續)

	薪金、津貼		酌情花紅	以股權		退休金計劃 供款	總薪酬
	袍金	及實物福利		結算的	購股權開支		
	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	
2018年							
執行董事：							
倫照明先生	-	1,207	-	-	-	1,207	
劉金國先生	-	1,215	-	-	15	1,230	
盧沛軍先生	-	550	11	-	6	567	
	-	2,972	11	-	21	3,004	
非執行董事：							
倫瑞祥先生	-	1,125	-	-	22	1,147	
	-	4,097	11	-	43	4,151	

附註：

- (a) 倫照明先生、劉金國先生及盧沛軍先生於2019年3月25日獲委任為本公司董事，並調任為本公司執行董事。
- (b) 倫瑞祥先生於2019年1月9日獲委任為本公司董事，並於2019年3月25日獲委任為主席，並調任為本公司非執行董事。
- (c) 倫照明先生於2019年3月25日獲委任為本公司首席執行官。

年內概無董事訂立安排放棄或同意放棄任何薪酬。

財務 報表附註

2019年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括三名董事(2018年：三名)，其薪酬詳情載於財務資料附註8。餘下非董事最高薪酬僱員於本年度的薪酬詳情如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,624	1,968
酌情花紅	842	271
以股權結算的購股權開支	7,548	-
退休金計劃供款	100	6
	10,114	2,245

薪酬介乎以下範圍的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	-	2
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	1	-
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	-
	2	2

年內，若干非執行董事及非最高行政人員之最高薪酬僱員就彼等向本集團提供的服務而獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註32。該等購股權的公平值(於歸屬期間於損益表內確認)於授出日期釐定，且本年度財務報表內所載金額已計入上述非執行董事及非最高薪酬僱員薪酬披露內。

財務 報表附註

2019年12月31日

10. 所得稅開支

本集團須就本集團成員公司居籍及營運所在稅務司法權區產生或所得的利潤按實體基準繳付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體無須繳納任何所得稅。由於本集團於本年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故本集團並無作出香港利得稅撥備(2018年：無)。本集團於中國營運的附屬公司須按25%稅率(2018年：25%)繳納中國企業所得稅。

土地增值稅按土地價值的增值以累進稅率30%至60%徵收，土地價值的增值為銷售物業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。本集團已根據中國有關稅務法律法規，估計及於稅項內計入土地增值稅撥備。土地增值稅撥備須由地方稅務當局最終審議及批准。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	303,842	202,350
中國土地增值稅(附註29)	339,929	328,410
	643,771	530,760
遞延(附註30)	(36,973)	5,622
年內稅項支出總額	606,798	536,382

使用本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用所得稅開支，與按年內實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前溢利	1,226,809		937,350	
按中國法定所得稅率計算的稅項	306,702	25.0	234,338	25.0
分佔一家合資企業虧損	3,617	0.4	2,578	0.3
毋須課稅收入	(385)	(0.1)	(218)	(0.1)
不可用作扣稅開支	11,010	0.9	3,018	0.3
未確認稅項虧損	30,907	2.5	50,359	5.4
土地增值稅撥備	339,929	27.7	328,410	35.0
土地增值稅的稅務影響	(84,982)	(6.9)	(82,103)	(8.7)
按本集團實際稅率計算的稅項	606,798	49.5	536,382	57.2

概無合資企業應佔稅項計入綜合損益表的「分佔一家合資企業虧損」(2018年：無)。

財務 報表附註

2019年12月31日

11. 股息

於2020年3月26日，董事會建議派發每股普通股4.5港仙之特別股息。

擬派發之特別股息有待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

12. 母公司擁有人應佔每股盈利

截至2019年12月31日止年度之每股基本盈利乃基於母公司擁有人應佔年內溢利人民幣615,390,000元(2018年：人民幣403,188,000元)及年內已發行普通股之加權平均數4,465,899,977股(2018年：4,465,899,900股)計算。

用於計算截至2019年12月31日止年度每股基本盈利之普通股加權平均數指本公司於註冊成立日期發行的1股普通股、本公司於2019年3月27日以配發方式發行的99股普通股及根據資本化發行(定義見附註31(c))發行的4,465,899,900股普通股，猶如該等股份已於截至2019年12月31日止年度內發行。

用於計算截至2018年12月31日止年度每股基本盈利之普通股加權平均數指根據資本化發行發行的4,465,899,900股普通股，猶如該等股份已於截至2018年12月31日止年度內發行。

每股基本及攤薄盈利計算如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	615,390	403,188
股份		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股的加權平均數	4,465,899,977	4,465,899,900
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	38,946	—
用於計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股的加權平均數	4,465,938,923	4,465,899,900

財務 報表附註

2019年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 人民幣千元	傢具、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日				
於2019年1月1日：				
成本	8,572	15,445	27,627	51,644
累計折舊	(1,859)	(8,554)	(21,205)	(31,618)
賬面淨值	6,713	6,891	6,422	20,026
於2019年1月1日，經扣除累計折舊	6,713	6,891	6,422	20,026
添置	1,138	1,464	1,423	4,025
出售	(619)	(78)	(899)	(1,596)
年內折舊撥備	(348)	(1,860)	(2,640)	(4,848)
於2019年12月31日，經扣除累計折舊	6,884	6,417	4,306	17,607
於2019年12月31日：				
成本	9,159	15,211	23,119	47,489
累計折舊	(2,275)	(8,794)	(18,813)	(29,882)
賬面淨值	6,884	6,417	4,306	17,607
2018年12月31日				
於2018年1月1日：				
成本	2,673	9,399	25,388	37,460
累計折舊	(1,713)	(7,111)	(17,374)	(26,198)
賬面淨值	960	2,288	8,014	11,262
於2018年1月1日，經扣除累計折舊	960	2,288	8,014	11,262
收購附屬公司(附註35)	–	5,360	–	5,360
添置	5,899	686	2,239	8,824
年內折舊撥備	(146)	(1,443)	(3,831)	(5,420)
於2018年12月31日，經扣除累計折舊	6,713	6,891	6,422	20,026
於2018年12月31日：				
成本	8,572	15,445	27,627	51,644
累計折舊	(1,859)	(8,554)	(21,205)	(31,618)
賬面淨值	6,713	6,891	6,422	20,026

財務 報表附註

2019年12月31日

14. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值	-	732,100	732,100
添置	-	109,370	109,370
於建築工程完成時轉撥	309,080	(309,080)	-
公平值調整收益淨額	30,520	60,310	90,830
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	339,600	592,700	932,300
添置	-	59,573	59,573
公平值調整收益淨額	(8,600)	19,627	11,027
於2019年12月31日的賬面值	331,000	671,900	1,002,900

本集團的投資物業位於中國內地，並於2019年12月31日根據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」)進行的估值重估，為人民幣1,002,900,000元(2018年：人民幣932,300,000元)。

公平值層級

於截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團投資物業乃使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量。

董事認為，所有按公平值計量之投資物業已達至最高及最佳用途。

於本年度，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級公平值計量(2018年：無)。

財務 報表附註

2019年12月31日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

以下為所使用估值技術的概要及投資物業估值的主要輸入數據：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	加權平均數	
			2019年	2018年
在建投資物業				
零售	收入法	估計租金價值(每平方米及每月)	人民幣 102元	人民幣 104元
		長期空置率(%)	5	5
		資本化率(%)	5.5	5.5
酒店	貼現現金流量法	於完工後第一年平均每月房租	人民幣 950元	人民幣 950元
		穩定租金增長率(%)	3	3
		穩定入住率(%)	70	70
		貼現率(%)	8	8
已竣工投資物業				
零售	貼現現金流量法	估計租金價值(每平方米及每月)	人民幣 108元	人民幣 109元
		穩定入住率(%)	3	3
		貼現率(%)	8	8

根據貼現現金流量法，公平值乃採用假設有關於所有權的利益及負債超過資產的壽命(包括轉售或最終價值)進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流量預測。市場衍生貼現率適用於預測現金流量，以便確立資產相關收入來源的現值。轉售收益率一般單獨釐定且有別於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由租金檢討、續租及相關轉租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取虧損、租賃優惠、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的最終價值估計金額，貼現至現值。

根據收入法，估值乃根據對現有租約所得租金收入淨額予以資本化進行，當中就物業應享有收入潛力適度增加，或參考市場可資比較交易進行，當中考慮到作出調整以反映交易時間、地點及使用權的差異。

估計租賃價值及租金年增長率單獨大幅增加/減少會導致投資物業公平值大幅增加/減少。長期空置率、貼現率及資本化率單獨大幅增加/減少會導致投資物業公平值大幅減少/增加。

財務 報表附註

2019年12月31日

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其營運所用辦公室處所訂有租賃合約，租期介乎2至5年。

(a) 使用權資產

於本年度，本集團的使用權資產賬面值及變動如下：

	辦公室處所	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	4,897	8,968
添置	12,453	447
本年度折舊支出	(7,073)	(4,518)
匯兌調整	(143)	-
於12月31日	10,134	4,897

(b) 租賃負債

於本年度，本集團的租賃負債賬面值及變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	4,793	9,121
新租賃	12,453	447
於本年度確認的應計利息	463	445
付款	(7,119)	(4,680)
匯兌調整	(218)	(540)
於12月31日的賬面值	10,372	4,793
分析為：		
流動部分	5,709	3,645
非流動部分	4,663	1,148

租賃負債之到期日分析於財務報表附註43披露。

財務 報表附註

2019年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 就租賃於損益確認的金額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租賃負債利息	463	445
使用權資產折舊支出	7,073	4,518
剩餘租期於2019年12月31日或之前結束之 短期租賃及其他租賃相關開支(計入行政開支)	1,262	1,104
於損益確認的總額	8,798	6,067

(d) 租賃現金流出總額於財務報表附註36(c)披露。

16. 無形資產

	軟件	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初：		
成本	7,824	6,157
累計攤銷	(3,280)	(2,410)
賬面淨值	4,544	3,747
於年初，經扣除累計攤銷	4,544	3,747
添置	2,306	1,667
年內攤銷撥備	(1,390)	(870)
於年末，經扣除累計攤銷	5,460	4,544
於年末：		
成本	10,130	7,824
累計攤銷	(4,670)	(3,280)
賬面淨值	5,460	4,544

財務 報表附註

2019年12月31日

17. 於一家合資企業的投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔資產淨值	28,958	56,479

本集團應收一家合資企業應收款項於歷史財務資料附註22中披露。

本集團之合資企業詳情如下：

名稱	註冊及 繳足股本	註冊成立 及業務地點	佔以下百分比			
			所有權 權益	投票權	應佔溢利	主要活動
湖南發展高新置業有限公司**	人民幣196,078,400元	中國／中國大陸	49%	49%	49%	物業開發

以上合資企業為本公司間接持有，且其財務報表並不經香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之另一成員公司審核。

* 根據中國法律登記為內資有限公司。

* 由於該公司並無註冊任何正式的英文名稱，故其英文名稱乃由本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得來。

下表闡述本集團不屬重大之合資企業之財務資料：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔合資企業的年度虧損	14,468	10,311
分佔合資企業全面虧損總額	14,468	10,311
本集團於一家合資企業投資的賬面值	28,958	56,479

財務 報表附註

2019年12月31日

18. 持作開發以供出售的土地

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初賬面值	1,409,068	1,025,966
收購附屬公司(附註35)	-	1,040,715
添置	269,860	-
轉撥至在建物業	(634,111)	(657,613)
年末賬面值	1,044,817	1,409,068
預期將於一年後正常營運週期內收回的即期部分	(757,842)	(1,385,367)
非即期部分	286,975	23,701

於2019年12月31日，本集團之總賬面值為人民幣776,122,000元(2018年：人民幣1,008,029,000元)的持作開發以供出售的若干土地已予質押，以獲取授予本集團的若干銀行及其他借款(附註28)。

19. 在建物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預期於正常經營週期收回的在建物業：		
一年內	2,598,441	1,149,502
一年後	277,240	1,162,531
	2,875,681	2,312,033

於2019年12月31日，本集團之總賬面值為人民幣1,369,428,000元(2018年：人民幣871,469,000元)的若干在建物業已作抵押，以獲取授予本集團的若干銀行及其他借款(附註28)。

財務 報表附註

2019年12月31日

20. 持作出售的已竣工物業

於2019年12月31日，本集團之賬面總值為人民幣965,655,000元（2018年：人民幣145,087,000元）的若干持作出售的已竣工物業已作抵押，以獲取授予本集團的銀行及其他借款（附註28）。

21. 貿易應收賬款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收賬款	112,806	3,368

貿易應收賬款指物業銷售產生的應收賬款。有關物業的代價乃根據有關買賣協議之條款由客戶支付。本集團力求對其未收應收賬款保持嚴格控制，而逾期結餘由管理層定期審核。

由於本集團的貿易應收賬款與多個多元化客戶有關，故並無重大信貸風險集中。本集團並無就其貿易應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收賬款為不計息。

於年末貿易應收賬款按收益確認或發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	112,806	975
超過一年	-	2,393
	112,806	3,368

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有貿易應收賬款採用全期的預期虧損撥備。基於對預期信貸虧損率及賬面總值的評估，本公司董事認為有關該等結餘預期信貸虧損的財務影響並不重大。於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項之虧損撥備被評估甚微。

財務 報表附註

2019年12月31日

22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預付款項	961,333	859,088
應收一家合資企業款項	492,149	458,841
獲取合約的成本	14,358	17,448
其他應收款項及按金	70,636	68,318
合計賬面值	1,538,476	1,403,695
即期部分	(1,046,327)	(944,854)
非即期部分	492,149	458,841

於2019年12月31日，本集團其他應收款項及按金包括為人民幣492,149,000元(2018年：人民幣458,841,000元)的應收一家合資企業款項，該等款項無抵押，按年利率6.18%(2018年：6.18%)計息，並須於啟動項目預售時(預期為報告期末起12個月內)償還。

除上述應收合資企業款項外，其他應收款項及按金主要指租賃按金及承包商按金，且為無抵押、免息及於要求時償還。預期信貸虧損參考本集團歷史虧損記錄及本集團物業開發項目應付相關承包商款項，採用虧損率法估計。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟狀況。並無來自一間合資企業之應收款項及其他應收款項存在近期違約記錄及逾期金額。於2019年及2018年12月31日，本公司董事認為，虧損撥備被評為甚微。

23. 受限制現金以及現金及現金等價物

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及銀行結餘	728,768	444,431
減：受限制現金(附註(a)、(b)及(c))	(276,304)	(285,769)
現金及現金等價物	452,464	158,662

附註：

- (a) 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等存款僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於2019年12月31日，該等受限制存款分別為人民幣247,178,000元(2018年：人民幣151,112,000元)。
- (b) 根據本集團若干附屬公司所簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將向指定銀行賬戶存入款項作為擔保。於2019年12月31日，有關擔保按金為人民幣29,126,000元(2018年：人民幣24,657,000元)。

財務 報表附註

2019年12月31日

23. 受限制現金以及現金及現金等價物(續)

附註：(續)

- (c) 於2018年12月31日，本集團將按金人民幣110,000,000元存入指定銀行賬戶作為東莞萬方前股東(作為被告)(誠如歷史財務資料附註35進一步詳述)與獨立第三方(作為原告)之間的訴訟的保證金。

於報告期末，本集團按人民幣計值之現金及銀行結餘人民幣726,182,000元(2018年：人民幣437,941,000元)。人民幣不可與其他貨幣自由兌換，但根據中國大陸外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行的現金根據每日的銀行存款利率賺取浮動利息。銀行結餘乃存於擁有良好信譽且近期並無違約記錄的銀行。現金及銀行結餘賬面值與其公平值相若。

24. 貿易應付賬款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付第三方的貿易賬款	1,556,470	868,093
應付倫瑞祥先生所控制關聯公司的貿易賬款	26,166	49,120
應付倫瑞祥先生近親屬所控制關聯公司的貿易賬款	-	501
	1,582,636	917,714

於年末貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	1,433,818	727,260
一至兩年	128,009	158,786
三至五年	20,809	31,668
	1,582,636	917,714

貿易應付賬款為無抵押、不計息，且一般根據本集團在建物業的建設進度結算。

財務 報表附註

2019年12月31日

25. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他應付款項	183,660	628,382
已收按金	13,625	13,923
應計費用	116,317	49,770
	313,602	692,075

其他應付款項、已收按金及應計費用無抵押、不計息及於一年內償還。

26. 租賃負債

本集團已確認以下與收益有關的合約負債：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售預收款項	1,724,907	1,618,240

本集團根據物業銷售合約所訂收款時間表向客戶收取款項。付款通常在物業銷售合約履行之前收取。

27. 董事及關聯方結餘

董事及關聯方結餘分析如下：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收董事款項			
倫瑞祥先生	(a), (d)	-	151,989
盧沛軍先生	(a), (d)	-	6,000
		-	157,989
應收關聯方款項			
陳女士	(a), (d)	-	96,223
倫瑞祥先生控制的關聯公司	(a), (d)	-	1,992,537
倫瑞祥先生近親屬控制的關聯公司	(a), (d)	-	198,834
身為倫瑞祥先生近親屬的相關個人	(a), (d)	-	15,733
		-	2,303,327

財務 報表附註

2019年12月31日

27. 董事及關聯方結餘(續)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付董事款項			
倫瑞祥先生	(e)	62,442	382,935
盧沛軍先生	(f)	-	1,000
		62,442	383,935
應付關聯方款項			
陳女士	(f)	-	64,680
倫瑞祥先生控制的關聯公司	(f)	-	1,322,605
身為倫瑞祥先生近親屬的相關個人	(f)	-	16,312
本集團高級管理層	(f)	-	23,600
		-	1,427,197
來自關聯方的貸款			
陳女士	(b)	-	10,000
倫瑞祥先生控制的關聯公司	(c)	-	591,700
		-	601,700

附註：

- (a) 於2018年12月31日，與董事及關聯方的結餘乃屬非貿易性質、無抵押、不計息及須按要求償還，且並無近期違約記錄及逾期金額。
- (b) 於2018年12月31日，貸款均為無抵押，按年利率7.2%計息，期限為12個月。
- (c) 於2018年12月31日，貸款均為無抵押，按年利率4.4%至7.0%計息，期限為12個月。
- (d) 預期信貸虧損乃經參考本集團的過往虧損記錄及有關關聯方的應付款項後採用虧損率法估計得出。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時狀況及預測未來經濟狀況。於2018年12月31日，本公司董事認為，該等應收款項虧損撥備被評估甚微。
- (e) 與一名董事的結餘乃屬非貿易性質、無抵押、不計息及須按要求償還。結餘於2019年12月31日報告期末後償付。
- (f) 與董事及關聯方的結餘乃屬非貿易性質、無抵押、不計息及須按要求償還。

財務 報表附註

2019年12月31日

28. 計息銀行及其他借款

	2019年			2018年		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款—有抵押	4.75%–9%	2020	1,214,350	2.75%–9%	2019	422,545
銀行貸款—無抵押	–	–	–	6.53%	2019	24,000
其他貸款—有抵押	9%–13.5%	2020	62,800	7.6%–15%	2019	433,650
其他貸款—無抵押	–	–	–	9.07%	2019	16,900
			1,277,150			897,095
非即期						
銀行貸款—有抵押	4.75%–8.08%	2021–2022	610,660	6.17%–10%	2020–2022	966,265
其他貸款—有抵押	9%–13.5%	2021–2022	171,200	10.0%	2022	620,000
			781,860			1,586,265
			2,059,010			2,483,360

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分析如下：		
償還銀行貸款		
一年內	1,214,350	446,545
第二年	410,880	706,658
第三至五年(包括首尾兩年)	199,780	259,607
	1,825,010	1,412,810
償還其他借款		
一年內	62,800	450,550
第二年	131,200	–
第三至五年(包括首尾兩年)	40,000	620,000
	234,000	1,070,550
	2,059,010	2,483,360

財務 報表附註

2019年12月31日

28. 計息銀行及其他借款(續)

附註：

- (a) 本集團之若干銀行及其他借款以下列方式作抵押或擔保：
- (i) 抵押本集團於報告期末總賬面值人民幣 776,122,000 元(2018 年：人民幣 1,008,029,000 元)的持作待售開發土地為(附註 18)；
 - (ii) 抵押本集團總賬面值人民幣 1,369,428,000 元(2018 年：人民幣 871,469,000 元)的在建物業(附註 19)；
 - (iii) 抵押本集團總賬面值人民幣 965,655,000 元(2018 年：人民幣 145,087,000 元)的持作出售的竣工物業(附註 20)；
 - (iv) 抵押本集團於若干附屬公司的股本權益；
 - (iv) 抵押控股股東及一家關聯公司擁有的若干物業，該抵押已於報告期末後解除；及
 - (vi) 控股股東提供的個人擔保，該擔保已於報告期末後解除。
- (b) 於 2018 年 12 月 31 日，除賬面值為人民幣 82,545,000 元之若干銀行借款以港元計值外，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

29. 土地增值稅撥備

	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
於 1 月 1 日	361,522	237,826
於年內損益表內扣除(附註 10)	339,929	328,410
年內付款	(106,306)	(204,714)
於 12 月 31 日	595,145	361,522

根據於 1994 年 1 月 1 日生效的中國土地增值稅暫行條例規定及於 1995 年 1 月 27 日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，於中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收益均須按增值額的 30% 至 60% 累進稅率繳納土地增值稅，出售普通住宅物業，倘其增值額不超過可扣減項目總額 20%，則除外。

本集團已根據中國有關稅務法律及法規，估計及作出土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須由稅務當局待物業開發項目竣工後確定，稅務當局可對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。

財務 報表附註

2019年12月31日

30. 遞延稅項

於年內的遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項負債

	因重估 投資物業 而產生 人民幣千元	因土地增值 稅預付款 而產生 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	54,098	-	54,098
於年內損益表內扣除(附註10)	22,708	-	22,708
於2018年12月31日及2019年1月1日	76,806	-	76,806
於年內損益表內扣除(附註10)	2,756	2,922	5,678
於2019年12月31日	79,562	2,922	82,484

遞延稅項資產

	因可用於 抵銷未來 應課稅溢利 的虧損而產生 人民幣千元	因土地增值 稅撥備而產生 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	31,640	62,699	94,339
於年內損益表內(扣除)/計入(附註10)	(8,517)	25,603	17,086
於2018年12月31日及2019年1月1日	23,123	88,302	111,425
於年內損益表內計入(附註10)	(11,144)	53,795	42,651
於2019年12月31日	11,979	142,097	154,076

於2019年12月31日，本集團在中國內地產生的未動用稅項虧損為人民幣110,483,000元(2018年：人民幣190,666,000元)，其可從虧損產生的年度起結轉五年，用於抵銷虧損產生公司的未來應課稅溢利。並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因為應課稅溢利被視為不太可能用於抵銷可能被動用的稅項虧損。

財務 報表附註

2019年12月31日

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須按10%的稅率繳付預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區訂有稅務協議，則可應用較低的稅率繳付預扣稅。就本集團而言，適用稅率為5%。因此，本集團有責任就於中國內地成立的該等附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於2019年及2018年12月31日，本集團並無就在中國內地成立的附屬公司須繳付預扣稅的未匯出盈利所應付的預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派該等盈利。於2019年12月31日，與於中國內地附屬公司的投資有關而並無就此確認遞延稅項負債的暫時差額總值約為人民幣1,826,898,000元(2018年：人民幣1,114,706,000元)。

31. 股本

股份

	2019年 人民幣千元
法定：	
10,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	90,141
已發行及繳足：	
100股每股面值0.01港元之普通股	—*

本公司之股本變動概要如下：

	附註	普通股數量	普通股面值 人民幣千元
法定：			
於2019年1月9日(註冊成立日期)	(a)	38,000,000	331
於2019年12月11日增加之法定股本	(b)	9,962,000,000	89,810
於2019年12月31日		10,000,000,000	90,141

財務 報表附註

2019年12月31日

31. 股本(續)

股份(續)

	附註	已發行 普通股數量	已發行股本 人民幣千元
已發行及繳足：			
於2019年1月9日(註冊成立日期)	(a)	1	-
於2019年3月27日已發行股份	(c)	99	-*
於2019年12月31日		100	-*

* 金額少於人民幣500元。

附註：

- (a) 本公司於2019年1月9日於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，每股面值為0.01港元。於其註冊成立日期，本公司配發及發行一股普通股。
- (b) 根據於2019年12月11日通過的股東決議案，本公司透過增設額外9,962,000,000股每股面值0.01港元的普通股，將法定股本由380,000港元增加至100,000,000港元。
- (c) 於2019年3月27日，根據重組，98股及1股每股0.01港元的普通股分別配發及發行予匯盈，一間由倫瑞祥先生全資擁有的公司)及匯盛控股有限公司(「匯盛」，一間由陳女士全資擁有的公司)。
- (d) 根據於2019年12月11日通過的股東決議案，本公司應透過資本化本公司股份溢價賬的進賬額44,658,999港元向匯盈及匯盛配發及發行合共4,465,899,900股普通股並按面值入賬列為繳足(「資本化發行」)。資本化發行已於2020年1月16日成為無條件。
- (e) 就有關本公司股份於聯交所上市(「股份發售」)而言，已按每股1.93港元的價格發行每股面值0.01港元的788,100,000股新普通股，現金代價總額為(不計開支)1,521,033,000港元(相當於人民幣1,359,878,000元)。本公司於聯交所的股份自2020年1月16日開始可進行買賣。

購股權

本公司購股權計劃及根據購股權計劃授出之購股權之詳情載於財務報表附註32。

財務 報表附註

2019年12月31日

32. 購股權計劃

本公司於2019年採納一項購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，以為本集團營運取得成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。首次公開發售前購股權計劃之合資格參與者包括本公司董事及本集團其他僱員。

首次公開發售前購股權計劃於2019年4月6日生效，並於2020年1月16日屆滿。

待承授人支付名義代價合共人民幣1元後，授出購股權的要約可從要約日期起10天內接納。已授出購股權的行使期由相應的第一個歸屬日期(「第一個歸屬日期」)開始至其第五個週年日止。根據首次公開發售前購股權計劃授出的每份購股權之行使價須為最終發售價(即2020年1月16日為1.93港元)的50%至70%。

購股權並無賦予持有人權利收取股息或於股東會議上投票。

年內根據首次公開發售前購股權計劃尚未行使之購股權如下：

	2019年		2018年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目 千股	加權平均 行使價 港元	購股權數目 千股
於1月1日	-	-	-	-
年內授出	1.1486	87,900	-	-
年內沒收	1.3510	(8,400)	-	-
於12月31日	1.1486	79,500	-	-

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無購股權獲行使。

財務 報表附註

2019年12月31日

32. 購股權計劃(續)

於報告期末，尚未行使之購股權之行使價及行使期間如下：

購股權數目		行使價	行使期
2019年	2018年	每股港元	
39,100,000	-	0.9650	16-01-2020至15-01-2025
10,350,000	-	1.2545	16-01-2020至15-01-2025
12,900,000	-	1.3510	16-01-2020至15-01-2025
1,200,000	-	1.3510	19-06-2020至18-06-2025
1,000,000	-	1.3510	10-07-2020至09-07-2025
1,100,000	-	1.3510	15-07-2020至14-07-2025
1,400,000	-	1.3510	17-07-2020至16-07-2025
1,200,000	-	1.3510	07-10-2020至06-10-2025
1,150,000	-	1.3510	31-10-2020至30-10-2025
1,200,000	-	1.3510	18-11-2020至17-11-2025
1,100,000	-	1.3510	09-01-2021至08-01-2026
3,000,000	-	1.3510	04-03-2021至03-03-2026
1,600,000	-	1.3510	04-05-2021至03-05-2026
1,600,000	-	1.3510	01-07-2021至30-06-2026
1,600,000	-	1.3510	14-08-2021至13-08-2026
79,500,000	-		

年內授出的購股權的公平值為人民幣114,346,000元(每股人民幣0.85元至人民幣1.67元)，當中本集團於截至2019年12月31日止年度確認購股權開支為人民幣46,519,000元。

年內所授出的以股權結算的購股權之公平值於授出日期使用二項式模型進行估計，並計入購股權獲授時的條款及條件。下表列出所使用模式的輸入值：

	2019年
股息率(%)	3.59–4.27
預期波幅(%)	38.90–40.34
無風險利率(%)	1.50–1.57
沒收率(%)	5

購股權的預計年期乃基於過去三年的歷史數據，未必代表可能發生的行使模式。預期波幅反映假設歷史波幅能夠代表未來趨勢，而實際情況未必如此。

計量公平值時概無列入已授出購股權的其他特點。

財務 報表附註

2019年12月31日

32. 購股權計劃(續)

購股權歸屬方式如下：

歸屬日期	購股權可能歸屬的相關股份之最高百分比
於相關歸屬日期(「相關歸屬日期」)當日或之後的任何時間至緊接相關歸屬日期首個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期首個週年日當日或之後的任何時間至緊接相關歸屬日期第二個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期第二個週年日當日或之後的任何時間至緊接相關歸屬日期第三個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期第三個週年日當日或之後的任何時間至緊接相關歸屬日期第四個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期第四個週年日當日或之後的任何時間至緊接相關歸屬日期第五個週年日前之日期	20%

於報告期末，根據首次公開發售前購股權計劃，本公司持有 79,500,000 份尚未行使的購股權。根據本公司現有資本架構，悉數行使尚未行使之購股權將導致發行 79,500,000 股本公司額外普通股及額外股本(扣除發行開支前)人民幣 81,939,000 元(相當於 91,313,000 港元)。

於該等財務報表批准日期，根據首次公開發售前購股權計劃，本公司持有 76,700,000 份尚未行使之購股權，約佔本公司於本年報日期已發行股份的 1.46%。

財務 報表附註

2019年12月31日

33. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及變動於綜合權益變動表呈列。

(a) 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，各相關附屬公司須按中國公認會計準則，將10%的除稅後純利撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其50%註冊資本。根據相關中國法規及相關附屬公司組織章程細則所載若干限制，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉撥增加股本（惟轉撥後結餘不得少於25%註冊資本）。儲備不可用於其設立目的以外的用途，且不作為現金股息分派。

(b) 合併儲備

合併儲備指就根據重組產生的儲備。

(c) 於重組後向附屬公司當時的權益擁有人分派

向附屬公司當時的權益擁有人分派指本集團就根據重組收購附屬公司向股權擁有人支付的代價。

(d) 資本儲備

本集團的資本儲備指收購非控股權益產生的損益。

34. 具有重大非控股權益的部分擁有之附屬公司

本集團具有重大非控股權益的附屬公司之詳情載列如下：

	2019年	2018年
非控股權益持有的股權百分比：		
東江水鄉實業	2%	20%
分配予非控股權益的年內虧損：		
東江水鄉實業	(94)	(64)
於報告日期的非控股權益累計結餘：		
東江水鄉實業	10,852	108,616

財務 報表附註

2019年12月31日

34. 具有重大非控股權益的部分擁有之附屬公司(續)

下表載列上述附屬公司的概述財務資料。所披露的金額為任何公司間對銷之前：

東江水鄉實業

	截至12月31日止年度／ 於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	-	-
總開支	(468)	(322)
年內虧損	(468)	(322)
年內全面虧損總額	(468)	(322)
流動資產	773,708	632,670
流動負債	(231,098)	(89,592)
經營活動所得現金流量淨額	259	85
投資活動所用現金流量淨額	-	-
融資活動所用現金流量淨額	-	-
現金及現金等價物增加淨額	259	85

財務 報表附註

2019年12月31日

35. 不構成業務的附屬公司收購

截至2018年12月31日止年度

本集團年內收購的資產淨值如下：

	附註	東江水鄉實業 人民幣千元 (附註a)	東莞萬方 人民幣千元 (附註b)	松森傢俱 人民幣千元 (附註c)	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	-	-	5,360	5,360
持作開發以供出售的土地	18	480,347	373,401	186,967	1,040,715
預付款項及其他應收款項		219,045	4,014	-	223,059
現金及現金等價物		5	140	-	145
其他應付款項		(96,697)	(4)	(6,027)	(102,728)
銀行及其他借款		(59,300)	-	-	(59,300)
		543,400	377,551	186,300	1,107,251
非控股權益		(108,680)	(7,551)	-	(116,231)
所收購的資產淨值		434,720	370,000	186,300	991,020
通過現金支付		434,720	370,000	186,300	991,020
有關收購事項的現金流量分析如下：					
現金代價		434,720	370,000	186,300	991,020
於2018年12月31日					
尚未支付現金代價		(234,720)	(191,750)	(6,600)	(433,070)
所獲得的現金及現金等價物		(5)	(140)	-	(145)
計入投資活動現金流量的現金及 現金等價物流出淨額		199,995	178,110	179,700	557,805

附註：

- (a) 於2017年7月11日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東江水鄉實業80%的股權，總代價為人民幣434,720,000元。東江水鄉實業於中國從事物業開發。該收購事項於2018年1月31日完成。於收購日期，除持有若干地塊及就位於中國的若干地塊預付人民幣219,045,000元外，東江水鄉實業並無開展任何重大業務交易。因此，本集團已將該收購事項入賬列作收購資產。
- (b) 於2018年1月11日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東莞萬方98%的股權，總代價為人民幣370,000,000元。該收購事項於2018年5月31日完成。於收購日期，除於中國持有若干地塊外，東莞萬方並無開展任何業務交易。因此，本集團已將該收購事項入賬列作收購資產。
- (c) 於2018年4月14日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購松森傢俱的全部股權，總代價為人民幣186,300,000元。該收購事項於2018年12月28日完成。於收購日期，除於中國持有若干地塊外，松森傢俱並無開展任何業務交易。因此，本集團已將該收購事項入賬列作收購資產。

財務 報表附註

2019年12月31日

36. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 年內，本集團擁有有關辦公場所租賃安排的使用權資產及租賃負債之非現金增加分別為人民幣12,453,000元及人民幣12,453,000元。
- (ii) 於2019年12月31日，本集團結清應付予董事及關聯方的款項合共人民幣1,875,344,000元，方式為根據董事與關聯方訂立的轉讓契據抵銷本集團應收董事及關聯方的款項。

(b) 融資活動產生的負債變動

	租賃負債 人民幣千元	應付董事 款項 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	來自關聯方 貸款 人民幣千元	計息銀行及 其他借款 人民幣千元
於2018年1月1日	9,121	185,078	654,486	657,600	1,748,333
已確認利息增加	445	-	-	-	-
租賃負債增加	447	-	-	-	-
融資現金流量產生的變動	(4,680)	198,857	772,711	(55,900)	674,203
收購附屬公司(附註35)	-	-	-	-	59,300
匯兌調整	(540)	-	-	-	1,524
於2018年12月31日及2019年1月1日	4,793	383,935	1,427,197	601,700	2,483,360
已確認利息增加	463	-	-	-	-
租賃負債增加	12,453	-	-	-	-
融資現金流量產生的變動	(7,119)	(12,173)	38,757	389,450	(424,350)
向附屬公司當時權益擁有人分派	-	4,001	-	-	-
將結餘重新分類至應付董事款項	-	(313,321)	(1,465,954)	(991,150)	-
匯兌調整	(218)	-	-	-	-
於2019年12月31日	10,372	62,442	-	-	2,059,010

(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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動	-	-
投資活動	-	-
融資活動	7,119	4,680
	7,119	4,680

財務 報表附註

2019年12月31日

37. 融資擔保

於報告期末，本集團擁有以下融資擔保：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就向本集團物業客戶提供的按揭融資向銀行擔保	(a)	5,468,152	4,085,827
就向倫瑞祥先生控制的關聯公司授出的融資向銀行擔保	(b)	113,600	1,849,200
		5,581,752	5,935,027

附註：

- (a) 本集團就若干銀行向本集團持作銷售的竣工物業客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排條款，倘客戶違約支付按揭款項，則本集團負責償還違約客戶欠付銀行的未償還按揭本金及任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業質押予銀行作為按揭貸款的抵押品，相關客戶違約支付按揭款項後，銀行有權接管法定業權，並將通過公開拍賣變現所質押物業。

本集團的擔保期自授出相關按揭貸款起直至向買方發出及登記物業所有權證止，通常可為客戶擁有相關物業後一至兩年內。

於本年度，本集團並無就為授予本集團持作銷售竣工物業客戶的按揭融資而提供的相關擔保產生任何重大虧損。本公司董事認為，倘違約付款，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款本金及任何應計利息及罰款，因此並無就有關擔保作出金融負債。

- (b) 本集團就授予倫瑞祥先生控制的若干關聯公司的銀行貸款提供擔保。各銀行貸款亦以倫瑞祥先生或本集團擁有的若干物業質押，並由倫瑞祥先生擔保。

於釐定是否應就相關融資擔保合同確認金融負債時，本公司董事行使判斷權，評估資源將須流出的可能性，並評估是否可靠估計責任金額。

本公司董事認為，本集團的融資擔保合同公平值於初始確認時並不重大，且董事認為，各方違約的可能性甚微，因此，並無於財務報表中確認融資負債。有關擔保已於報告期末後獲解除。

財務 報表附註

2019年12月31日

38. 資產抵押

有關本集團銀行及其他借款的資產抵押之詳情，載於財務報表附註18、19、20及28。

39. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
在建物業	1,371,239	1,945,198
在建投資物業	119,832	131,273
透過收購附屬公司購買土地	840,108	941,206
	2,331,179	3,017,677

40. 關聯方交易

(a) 除財務報表另有所述交易外，本集團於本年度有以下關聯方交易：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
倫瑞祥先生控制的公司：		
建築成本	49,489	31,101
辦公室租賃開支	2,248	1,871
汽車租賃開支	-	132
管理費開支	9,774	3,610
利息開支	53,741	35,206
管理費收入	430	421
倫瑞祥先生親屬控制的公司：		
建築成本	323	306
向陳女士銷售停車位	-	95
合資企業：		
利息收入	26,642	28,245

該等交易乃根據本集團主要供應商所提供之類似條款及條件進行。

財務 報表附註

2019年12月31日

40. 關聯方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的補償

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、津貼、花紅及實物福利	17,209	5,630
酌情花紅	3,179	23
以股權結算的購股權開支	29,382	-
退休金計劃供款	547	62
支付予主要管理人員的補償總額	50,317	5,715

關於董事薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

41. 按類別劃分的金融工具

本集團於2019年及2018年12月31日的所有金融資產及負債均為按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債。

42. 金融工具的公平值及公平值層級

本集團金融工具的賬面值與其公平值合理相若。

管理層評估，基於來自一家合資企業的應收款項、貿易應收賬款、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產、現金及現金等價物、貿易應付賬款、計入其他應付款項的金融負債、已收按金及應計費用、來自關聯方的貸款、應收／應付關聯方款項、計息銀行及其他借款即期部分以及應收／應付董事款項的到期期限較短，該等工具的公平值與其賬面值相若。

計息銀行及其他借貸之非即期部分的公平值已透過按相似條款、信貸風險及剩餘到期時間以當前可就工具提供之貼現率貼現預期未來現金流量計算。於2019年及2018年12月31日，本集團自身有關計息銀行及其他借貸之違約風險被評估為不重大，且計息銀行及其他借貸的非流動部分之公平值與其賬面值相若。

本集團金融工具公平值計量政策與程序由財務經理帶領的公司財務部負責釐定。公司財務部直接向首席財務官匯報。於各報告日期，公司財務部對金融工具的價值變動進行分析，並決定估值採用的主要輸入數據。估值結果由首席財務官審批核准。

金融資產及負債的公平值以自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易中該工具的可交易金額入賬。

本集團於2019年及2018年12月31日概無按公平值計量的任何金融資產或金融負債。

財務 報表附註

2019年12月31日

43. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借款、與關聯方及董事的結餘、來自關聯方的貸款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為本集團的經營業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如貿易應收賬款及貿易應付賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團金融工具所產生的主要風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討後同意各有關風險的管理政策，有關概要載於下文。

利率風險

本集團所承受的市場利率變動風險，主要涉及財務報表附註28所載本集團的計息銀行及其他借款。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團採用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

於2019年12月31日，倘若銀行及其他借款利率增加／減少1%及所有其他變量保持不變，則本集團除稅前溢利(假設並無資本化利息開支)透過浮息借款的影響將減少／增加約人民幣18,109,000元。

信貸風險

本集團已制定政策，評估經考慮金融工具剩餘年期發生的違約風險變動，確認金融工具信貸風險自初始確認後是否大幅增加。

最高風險及年結時的分級

下表載列於12月31日根據本集團信貸政策所釐定的信貸質素及所承受的最高信貸風險(除非有其他毋須過多成本或工作即可取得的資料，否則乃以逾期資料作根據)，以及年結時的分類。

財務 報表附註

2019年12月31日

43. 金融風險管理目標及政策(續)

最高風險及年結時的分級(續)

所呈列的金額為金融資產的總賬面值。

於2019年12月31日

	12個月預期	全期預期信貸虧損				合計
	信貸虧損	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元					
來自一家合資企業的應收款項	492,149	-	-	-	-	492,149
貿易應收賬款	-	-	-	-	112,806	112,806
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	40,565	-	-	-	-	40,565
受限制現金	276,304	-	-	-	-	276,304
現金及現金等價物	452,464	-	-	-	-	452,464
	1,261,482	-	-	-	112,806	1,374,288

於2018年12月31日

	12個月預期	全期預期信貸虧損				合計
	信貸虧損	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元					
來自一家合資企業的應收款項	458,841	-	-	-	-	458,841
貿易應收賬款	-	-	-	-	3,368	3,368
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	38,547	-	-	-	-	38,547
應收董事款項	157,989	-	-	-	-	157,989
應收關聯方款項	2,303,327	-	-	-	-	2,303,327
受限制現金	285,769	-	-	-	-	285,769
現金及現金等價物	158,662	-	-	-	-	158,662
	3,403,135	-	-	-	3,368	3,406,503

管理層定期集體評估計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，根據歷史結算記錄及過往經驗個別評估其他應收款項的可收回性。本集團按12個月預期信貸虧損確認計入預付款項、應收款項及其他資產的金融資產撥備，並調整前瞻性宏觀經濟數據(如有)。

財務 報表附註

2019年12月31日

43. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團的目標是保持穩健的財務政策，藉著風險限額監察流動資金比率，並設立應急資金計劃，確保本集團具備足夠現金以應付其流動資金需要。

本集團金融負債(以合約未貼現現金流量為基準(包括按合約利率或按於報告期末現時利率計算的利息付款)於報告期末的到期日情況，以及本集團可能須還款的最早日期如下：

	2019年			
	一年內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	第三至五年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	1,433,818	128,009	20,809	1,582,636
其他應付款項、已收按金及應計費用	197,282	-	-	197,282
租賃負債	5,709	4,663	-	10,372
應付董事款項	62,442	-	-	62,442
計息銀行及其他借款	1,400,024	565,035	294,877	2,259,936
	3,099,275	697,707	315,686	4,112,668
已發出的財務擔保：				
最高擔保金額(附註37)	5,581,752	-	-	5,581,752

	2018年			
	一年內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	第三至五年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	727,260	158,786	31,668	917,714
其他應付款項、已收按金及應計費用	655,422	-	-	655,422
租賃負債	3,810	1,182	-	4,992
應付董事款項	383,935	-	-	383,935
應付關聯方款項	1,427,197	-	-	1,427,197
來自關聯方的貸款	625,808	-	-	625,808
計息銀行及其他借款	925,758	742,882	1,222,112	2,890,752
	4,749,190	902,850	1,253,780	6,905,820
已發出的財務擔保：				
最高擔保金額(附註37)	5,935,027	-	-	5,935,027

財務 報表附註

2019年12月31日

43. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營的能力及保持健康的資本比率，以支持其業務經營及最大化股東價值。

本集團管理資本架構，並因應經濟情況的變動對其作出調整。本集團或會藉調整向股東派付的股息、向股東退資或發行新股以維持或調整資本架構。本集團的資本管理目標、政策或程序於截至2019年及2018年12月31日止年度並無改變。

本集團使用淨資產負債比率(即本集團的債務淨額除以權益總額)監控資本。債務淨額包括計息銀行及其他借款、來自關聯方的貸款及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金。於報告期末時的資產負債比率如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計息銀行及其他借款(附註28)	2,059,010	2,483,360
來自關聯方的貸款	-	601,700
租賃負債	10,372	4,793
減：現金及現金等價物	(452,464)	(158,662)
減：受限制現金	(276,304)	(285,769)
債務淨額	1,340,614	2,645,422
權益總額	1,622,624	1,087,970
淨資產負債比率	83%	243%

44. 報告期間後事項

於2020年1月16日，本公司完成股份發售，以每股1.93港元的價格發行788,100,000股新股份並集資所得款項總額1,521,033,000港元(相當於人民幣1,359,878,000元)。本公司股份於2020年1月16日在聯交所主板上市。

45. 本公司財務狀況表

於報告期末，本公司財務狀況表資料如下：

	2019年 人民幣千元
非流動資產	
於一間附屬公司的投資	19
權益	
已發行股本	—*
股份溢價	19
權益總額	19

* 金額少於人民幣500元。

46. 批准財務報表

財務報表於2020年3月26日獲董事會批准及授權刊發。