

以心築家
創建未來



2019 年度報告

合景泰富集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司 股份代號:1813

www.kwgroupholdings.com

目錄

2	公司資料及股東資訊
3	公司簡介
4	集團管理架構
4	財務摘要
6	榮譽與獎狀
8	主席報告
12	管理層討論與分析
31	項目概覽
32	董事及高級管理層簡介
35	企業管治報告
48	環境、社會及管治報告
77	董事會報告
92	獨立核數師報告
99	合併財務報表
219	項目摘要
220	五年財務摘要

公司資料及 股東資訊

公司資料

董事

執行董事

孔健岷(主席)
孔健濤(行政總裁)
孔健楠
蔡風佳
徐錦添
(於2019年8月12日辭任)

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
譚振輝
李彬海

公司秘書

陳健威
(於2019年8月12日獲委任)
徐錦添
(於2019年8月12日辭任)

法定代表

孔健岷
陳健威
(於2019年8月12日獲委任)
徐錦添
(於2019年8月12日辭任)

審核委員會

譚振輝(主席)
李嘉士太平紳士
李彬海

薪酬委員會

譚振輝(主席)
孔健岷
李彬海

提名委員會

孔健岷(主席)
譚振輝
李彬海

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
85樓8503-05A室

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House — 3rd Floor
24 Shedden Road, P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
渣打銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
恒生銀行(中國)有限公司
恒生銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所
開曼群島法律：
康德明律師事務所

股東資訊

網站

www.kwggroupholdings.com

股份編號

1813(香港聯合交易所
有限公司主板)

2019 年度財務日程表

中期業績公佈	:	2019年8月28日
中期股息派發	:	2020年1月16日
全年業績公佈	:	2020年3月25日
暫停辦理股份過戶登記手續 ¹	:	2020年6月2日至5日(首尾兩日包括在內)
股東周年大會	:	2020年6月5日
末期股息除息日期	:	2020年6月10日
暫停辦理股份過戶登記手續 ²	:	2020年6月12日至16日(首尾兩日包括在內)
末期股息派發	:	2020年8月7日或前後

附註：1. 為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票的股東
2. 為釐定股東享有獲派發建議的末期股息的權利

Corporate Profile

公司簡介

合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）於1995年成立，其股份於2007年7月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：1813），是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富集團一直專注於高質素物業的開發、銷售、營運和管理。

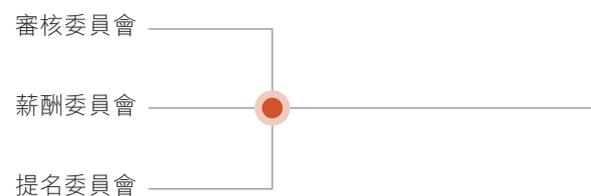
經過25年的發展，本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州、深圳、佛山為中心的華南區域，以上海、杭州、蘇州、合肥為中心的華東區域，以成都、重慶、南寧為中心的西南區域，以北京、天津為中心的華北區域，以武漢為中心的華中區域之發展戰略佈局。2017年起本集團更成功邁向香港，完善全國性戰略佈局。

本集團目前擁有總土地儲備面積能滿足未來三至五年發展所需。

展望未來，本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，本集團2017年起實行快速增長的戰略，以期繼續以住宅物業為主力之同時，保持如寫字樓、酒店及購物中心等長期持有型商業地產的比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保恆穩發展。

集團管理架構

- 重視團隊合作和團結精神
- 員工分工清晰，職責清楚明確
- 悉心栽培及提升內部人才



財務摘要

	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	2015年 人民幣千元
合併業績					
收入	24,956,261	7,477,471	11,543,072	8,865,329	8,339,756
本公司擁有人應佔利潤	9,805,813	4,035,415	3,620,071	3,464,714	3,416,248
本公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分)					
– 基本	309	128	117	115	115
– 攤薄	309	127	117	115	115
合併資產及負債					
資產總額	214,322,679	184,537,161	134,945,038	110,741,810	79,681,417
負債總額	176,080,088	152,765,152	106,699,345	86,732,898	57,322,501

榮譽與獎狀

本集團獲取部份獎項如下：

年份	獎項全稱	項目／分公司	頒獎機構
2019	2019中國房地產上市企業30強	集團	觀點地產機構
2019	2019中國房地產百強企業	集團	中國指數研究院
2019	2019中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP 10	集團	中國指數研究院
2019	2019中國民營企業500強	集團	全國工商聯
2019	2019中國價值地產總評榜 — 年度價值地產上市公司	集團	每日經濟新聞
2019	中國地產金磚獎 — 2019年度卓越影響力地產企業	集團	21世紀經濟報道
2019	粵港澳大灣區金牌競爭力獎	集團	時代週報
2019	2019廣東省百強民營企業(第50名)	集團	廣東省工商業聯合會
2019	CIHAF 2019中國房地產名企	集團	中國房地產報社
2019	長三角突出貢獻房企	杭州公司	長三角黨媒城市發展聯盟
2019	2019年度廣州房地產價值榜廣州城市標桿項目	廣州合景朗雲花園	廣州市房地產行業協會
2019	大灣區價值典藏豪宅作品	廣州臻林	房天下
2019	2019大眾點評必逛榜商場	成都悠方	大眾點評
2019	2019大眾點評必逛榜商場	蘇州悠方	大眾點評
2019	2018上海藝術商圈優秀商業企業	上海悠方	上海市文化和旅遊局、上海市商務委員會

Honour and Awards

年份	獎項全稱	項目／分公司	頒獎機構
2019	2019CCFA金百合購物中心最佳營銷獎	北京摩方	中國連鎖經營協會
2019	2020成都商業價值投資項目獎	成都摩方	GOMALL購成都
2019	年度商業地產優秀運營商	集團商業	贏商網
2019	2019中國物業服務百強企業Top 18	寧駿物業	中國指數研究院
2019	2019中國物業服務百強服務質量領先企業	寧駿物業	中國指數研究院
2019	2019廣東省物業服務滿意度十佳企業	寧駿物業	廣東省城市社區建設研究會 — 廣東省物業服務滿意度調研組
2019	2019粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業	寧駿物業	中國指數研究院
2019	第十九屆中國金馬獎 — 十佳中國酒店管理公司	木蓮莊酒店	中國金馬獎評審委員會
2019	亞洲影響力品牌盛典 — 亞洲最具設計美學酒店	木蓮莊酒店	悅旅

wards



主席 報告



「我們的服務精細入微，追求卓越品質，使客戶抱有更高期許。我們充分利用土地價值，致力為客戶帶來非凡生活。」

致股東們：

2019年是合景泰富成立二十四週年，上市十二週年的重要年份。十二年，在中國傳統文化里，寓意著執著與圓滿。回首過往，第一個十二年，合景從0到1，找到了自己的商業模式，實現了港股上市，獲得了投資人和客戶的認可；第二個十二年，合景在各位投資人、客戶的支持下，順應政府宏觀經濟政策，勇於突破、大膽嘗試，不斷成功複製已有的商業模式，從華南走向全國，實現有質量的發展。

進入2020年，站在合景泰富第三個十二年的開端，我們不停的思考，合景未來會做出什麼樣的事情，會成為怎樣的公司？

2019年回顧

回顧2019，「房住不炒」和「一城一策」依然是地產調控關鍵詞「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」體現了中央對房地產調控堅決的態度；中美貿易戰貫穿全年，對世界經濟影響深遠；年底突如其來的新冠疫情，更打亂了經濟生活的方方面面。我們深切感受到身邊的世界正在發生明顯的變化，合景在這一年中，從變化中看到方向和機會，主動擁抱變化，創新和求變成為公司發展的主旋律。

2019年，是合景把握細分市場，深耕細作贏業績的一年。

這一年，地產行業的共識是資產價格單邊高速上漲的時代已經結束，在金融槓桿控制的環境下，行業規模高速膨脹的時代也已經結束。推動房地產行業繼續前行的是滿足客戶更高的空間要求，更豐富的服務內容，以及差異化的產品內核。合景在這一年努力把握細分市場的結構性機會，在物業開發和投資物業領域深耕細作，取得了不錯的經營結果。

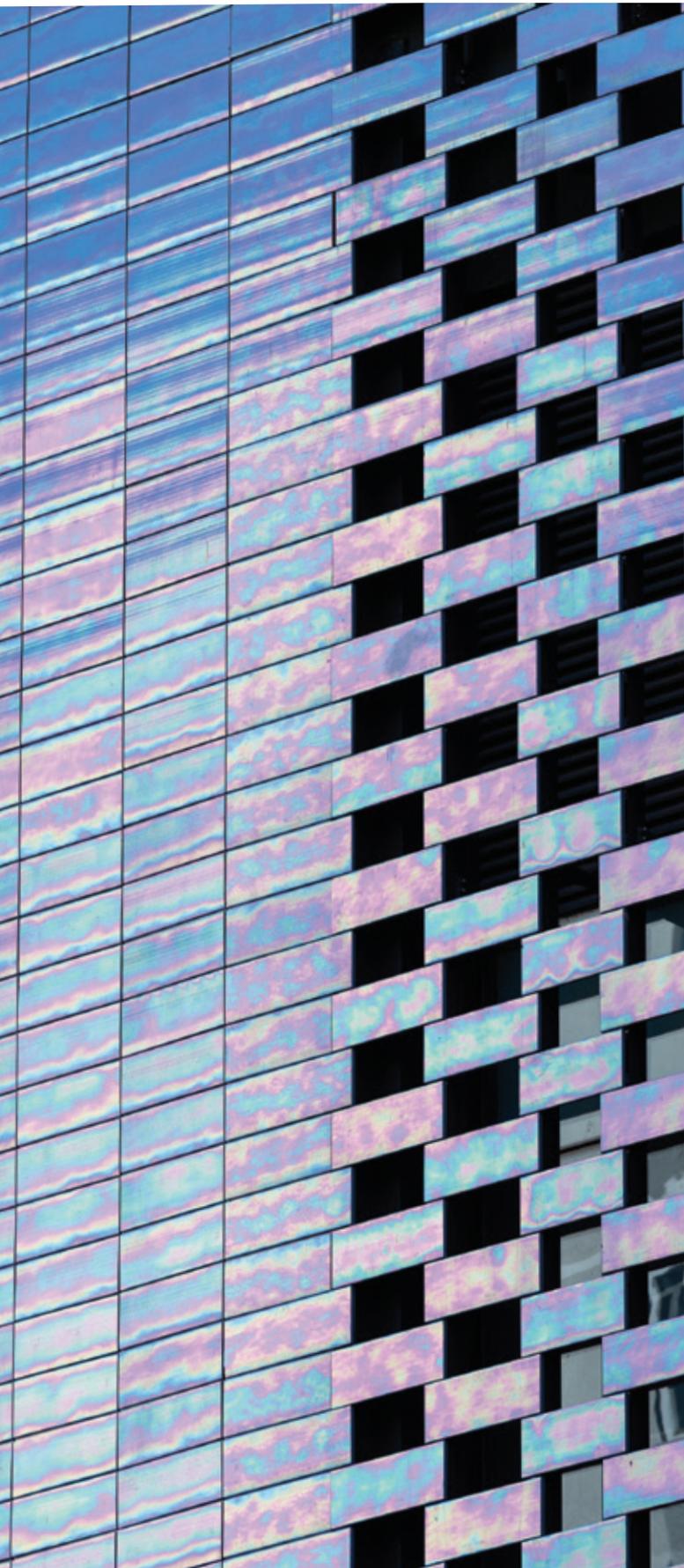
2019年，是合景圍繞客戶需求，雕琢品質產品的一年。

這一年合景打造「一合」會員平台，將集團旗下各業態的會員與積分統一，打造成全新的跨業態、多場景大會員體系，旨在為用戶帶來多樣化的生活服務。大會員體系整合的業態包括住宅、商業、寫字樓、教育、酒店、長租公寓等，涵蓋範圍廣泛，且不斷延伸，形成客戶需求與產品服務深度融合的生態體系。

這一年合景完成了住宅標準化4.0產品研發。通過持續一年的產品反思和總結，配合幾千組客戶的各類調研，我們總結出4.0產品的核心價值觀：融合功能與美感，營造以人為本的溫暖氛圍。我們的產品將更好的體現出當代美學、品質細節和人性關懷，以滿足客戶日益增長的對產品的需求。

2019年，是合景深耕兩大灣區，城市更新再度突破的一年。

2017年，合景提出深耕已有優勢區域，2018年更是明確指向粵港澳灣區和長三角區域。在2019年，我們持續貫徹這一投資方向，面對上半年高亢、下半年溫和的土地市場，謹慎和持續的在優勢片區獲取項目。全年新增26個項目，貨值約730億。



2019年，合景除了在公開市場和收併購方面堅持深耕，在城市更新方面也有所突破。特別是8月以來，政府相關的細則出台，加速了更新改造業務的進程。我們在廣州目前有超過20個城市更新改造項目，可售建築面積超過1,300萬平方米。預計2021年開始實現銷售，為未來提供穩定的資源貢獻。

2019年，是合景投資物業井噴，成就全業態商業鏈的一年。

經過多年發展與沉澱，合景已經在粵港澳大灣區、長三角等城市群佈局包括輕資產在內的經營項目超過40個，總運營面積超過150萬平方米。如今的合景商業已成為城市的運營者，通過不斷挖掘城市商業潛力、創造長效商業價值，為城市注入鮮活的生命力。除了商場和寫字樓外，酒店和長租公寓業務也在均衡發展，圍繞客戶的各維度需求，已構建具有合景基因的全業態商業鏈。未來，合景商業將通過成熟的體系、平台、團隊和品牌，不斷優化資源配置，精細化運營管理，持續向消費者傳遞人文氣息濃厚的精緻生活理念。

2019年，是合景升級科技內核，賦能管理助力增長的一年。

2019年初合景與SAP、IBM就構建合景泰富集團SAP數字化管理平台簽訂協議，以實現為集團構建高效、統一、透明的全業務信息平台，全面規範業務操作，積極促進內外部高效協同，全面提升經營效率，推動業務持續增長。目前，SAP核心系統已經成功切換上線，隨著模塊的不斷增加，建立起貫穿全集團的管控系統，實現更精細的管理和更高效的運作，是集團邁向千億規模的重要支撐。

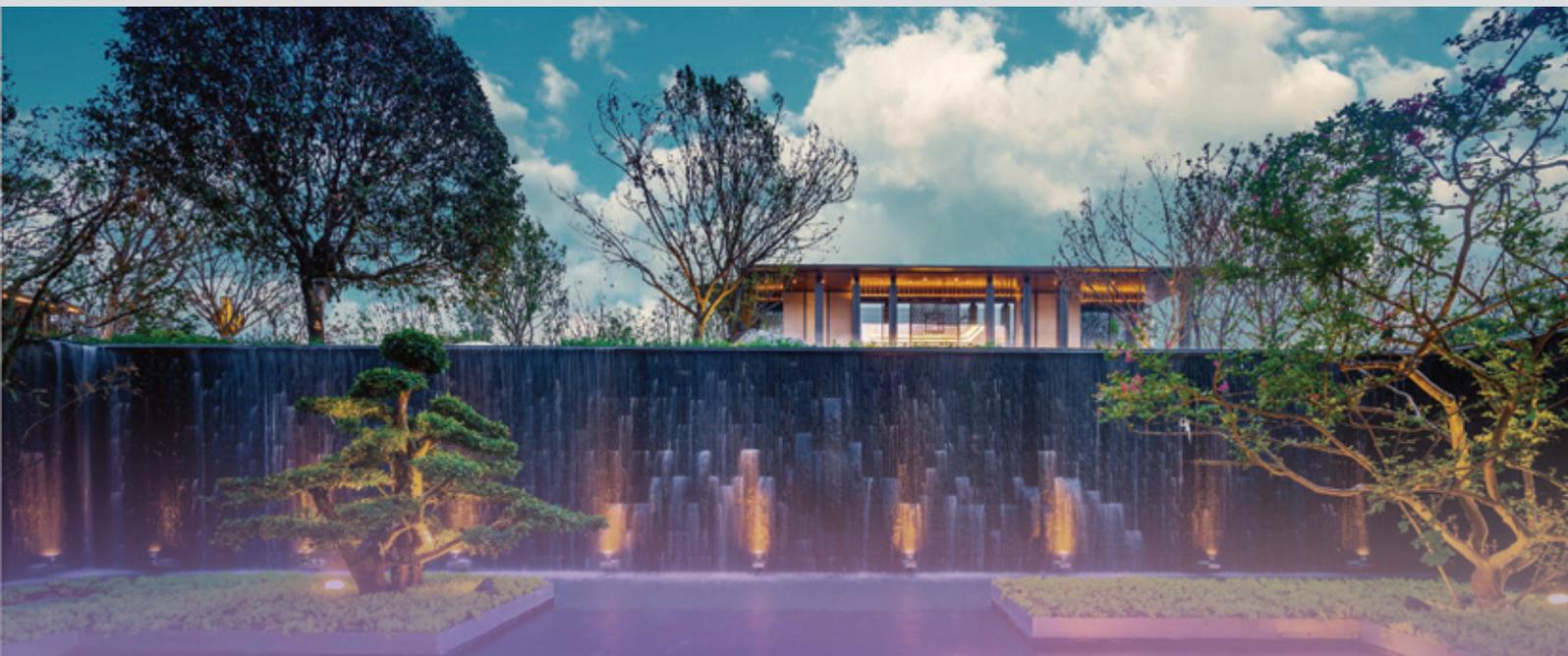
展望2020年

展望2020年，將是合景第三個十二年的開端，對於有著二十四年沉澱與積累的合景來說，2020年將是我們主動創新求變的一年。我們將繼續在行業深耕和模式變革上長遠佈局，並在發展上堅持兩個基本原則：一是堅定開發物業與經營性物業並舉，繼續實踐城市運營者的角色；二是堅定地做對的事情，實現超過市場平均盈利水平下穩定的規模增長。

2020年也是合景邁向千億的重要一年，在這一年，將會出現一系列改變合景的事情，我們相信這世界已大不一樣，合景的未來同樣也大不一樣。讓我們共同期待一個更加美好的合景泰富。

孔健岷
主席

2020年3月25日



管理層 討論與 分析





管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理。

於2019年的收入約人民幣24,956.3百萬元，較2018年約人民幣7,477.5百萬元大幅增加233.8%。

於2019年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理的收入分別約人民幣22,761.9百萬元、人民幣626.9百萬元、人民幣553.1百萬元及人民幣1,014.4百萬元。

於2019年的按權益合併收入約人民幣38,954.1百萬元，較2018年約人民幣22,594.4百萬元增加72.4%。

物業開發

2019年物業開發收入由2018年約人民幣6,064.2百萬元大幅增加275.3%至約人民幣22,761.9百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2018年400,602平方米增至2019年1,771,190平方米。

儘管已交付總建築面積增加，平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2018年每平方米人民幣15,137元減少至2019年每平方米人民幣12,851元，反映城市間的交付組合及產品組合與2018年同期相比有所變化。

2019年，物業開發的按權益合併收入約人民幣36,544.9百萬元，較2018年約人民幣21,181.1百萬元增加72.5%。

蘇州天鵝港華庭

Management Discussion and Analysis

物業投資

2019年物業投資收入由2018年約人民幣379.3百萬元大幅增加65.3%至約人民幣626.9百萬元，主要由於已出租投資物業的可出租總建築面積增加。

酒店營運

2019年酒店營運收入由2018年約人民幣468.2百萬元增加18.1%至約人民幣553.1百萬元，主要由於酒店的入住率上升。

物業管理

2019年物業管理收入由2018年約人民幣565.8百萬元增加79.3%至約人民幣1,014.4百萬元，主要由於管理的物業數目增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由2018年約人民幣5,026.2百萬元大幅增加240.0%至2019年約人民幣17,090.5百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積總數增加所致。

每平方米的土地成本由2018年的人民幣3,750元減少至2019年的人民幣3,102元。

每平方米的建築成本由2018年的人民幣5,829元減少至2019年的人民幣4,626元，是由於城市間的交付組合與2018年相比有所變化。

2019年，按權益合併核心銷售成本約人民幣26,580.1百萬元，較2018年約人民幣14,574.8百萬元增加82.4%，主要由於物業銷售的已交付按權益合併總建築面積總數增加所致。

毛利

本集團的毛利由2018年約人民幣2,451.3百萬元大幅增加220.9%至2019年約人民幣7,865.8百萬元。毛利增加主要由於2019年的總收入增加所致。2019年，本集團的毛利率錄得31.5%，而2018年則為32.8%。

2019年，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣12,374.0百萬元，較2018年約人民幣8,019.6百萬元增加54.3%。2019年，本集團錄得按權益合併核心毛利率31.8%（2018年：35.5%）。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由2018年約人民幣2,703.4百萬元增加5.8%至2019年約人民幣2,858.9百萬元，主要包括利息收入及終止確認附屬公司的收益，分別約人民幣949.3百萬元及人民幣691.4百萬元。

杭州觀棠明月府

on

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2018年約人民幣532.1百萬元增加89.3%至2019年約人民幣1,007.4百萬元，主要由於銷售佣金隨著收入迅速增長而增加，以及2019年推出36個新大型項目，以致廣告開支增加。

行政開支

本集團行政開支由2018年約人民幣1,313.8百萬元增加31.4%至2019年約人民幣1,726.1百萬元，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合本集團各地區辦公室的迅速發展。本集團相信人才乃日後業務增長的重要元素，他們能夠為本集團抓緊迎面而來的機遇。此外，本集團也為員工提供多方面的培訓，設立獎勵計劃，及建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，藉以挽留饒富經驗的僱員。

其他營運開支淨額

2019年，本集團的其他營運開支約人民幣4.5百萬元（2018年：約人民幣1.7百萬元）。

投資物業公允值收益淨額

2019年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣3,716.5百萬元（2018年：約人民幣1,714.7百萬元），主要與各區多項可出租商業物業有關。

融資成本

2019年本集團融資成本約人民幣1,531.3百萬元（2018年：約人民幣1,070.1百萬元），乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由2018年約人民幣1,236.4百萬元，增加188.2%至2019年約人民幣3,563.0百萬元，主要由於

2019年物業銷售已交付的總建築面積總數增加，以致土地增值稅及企業所得稅撥備增加。

年度利潤

2019年，本集團錄得年度利潤約人民幣10,056.1百萬元（2018年：約人民幣4,154.8百萬元）。按權益合併淨利潤率為25.8%（2018年：18.4%）。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2019年12月31日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣56,734.0百萬元（2018年12月31日：約人民幣56,677.0百萬元）。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於2019年12月31日，受限制現金的賬面金額約人民幣5,356.1百萬元（2018年12月31日：約人民幣4,099.3百萬元）。

借貸及本集團的資產抵押

於2019年12月31日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣35,573.9百萬元、人民幣25,191.6百萬元及人民幣24,812.1百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣8,219.7百萬元將於一年內償還，約人民幣18,565.0百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣8,789.2百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣3,811.6百萬元將於一年內償還，約人民幣21,380.0百萬元將於二至五年內償還。在境內公司債券中，約人民幣11,696.8百萬元將於一年內償還，以及約人民幣13,115.3百萬元將於二至三年內償還。

於2019年12月31日，本集團約人民幣31,493.1百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣34,620.7百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。本集團的境內公司債券由本公司擔保。

除於2019年12月31日約人民幣3,348.3百萬元及約人民幣2,464.9百萬元(合計總額約人民幣5,813.2百萬元)的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2019年12月31日，除總額為人民幣6,914.6百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於2019年12月31日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於2019年12月31日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。

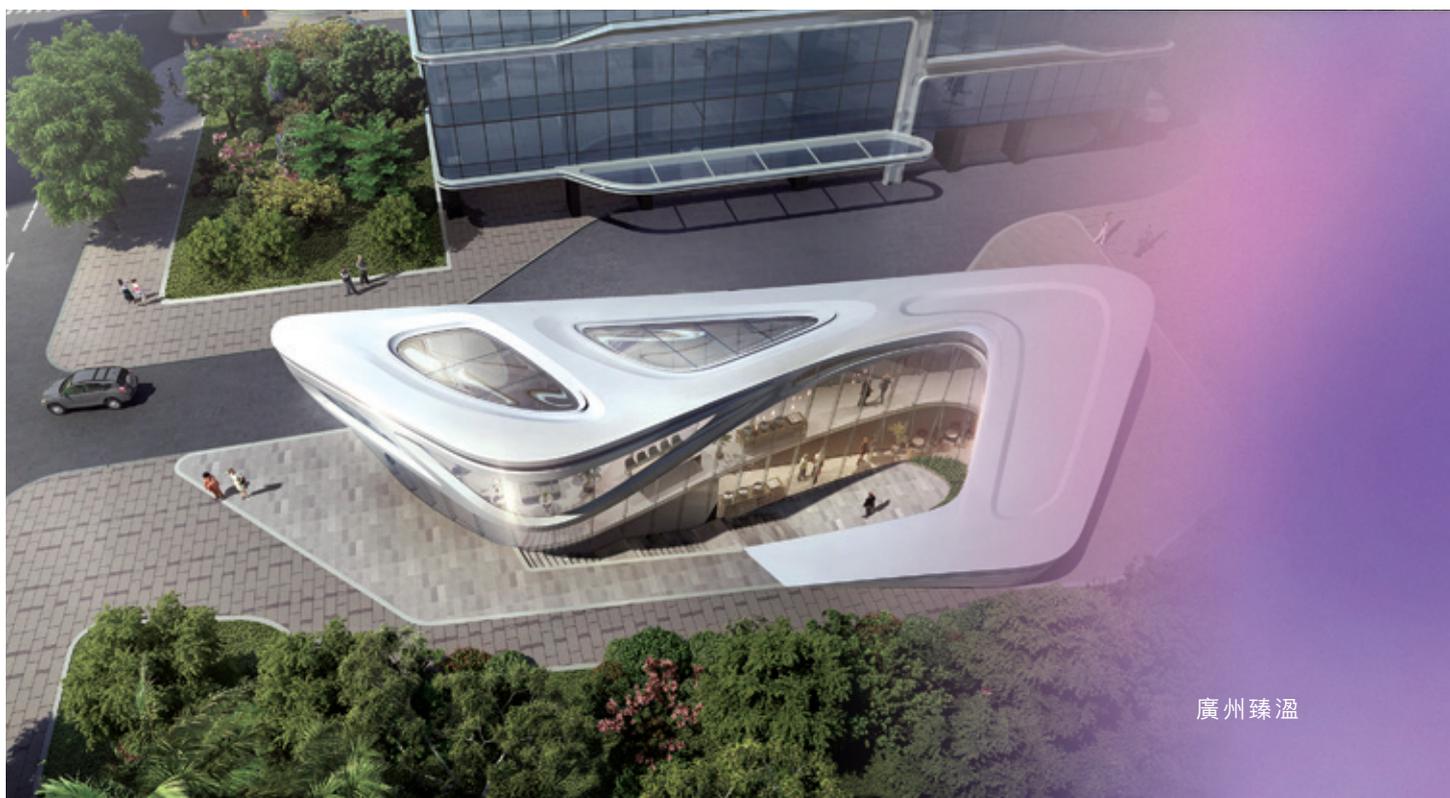
負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於2019年12月31日，負債比率為75.4%(2018年12月31日：66.4%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除了上述提及過的，本公司的境內公司債券以人民幣計值。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於2019年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所下跌，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。



或然負債

- (i) 於2019年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣16,765.5百萬元(2018年12月31日：約人民幣8,117.1百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2019年及2018年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於2019年及2018年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司之若干銀行貸款提供擔保。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團僱用總數約11,400名僱員。截至2019年12月31日止年度，本集團僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約人民幣1,641.9百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

本公司已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻，以助保留人才為本集團的持續發展效力。本公司之購股權計劃及股份獎勵計劃之詳情分別載於年報之「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」內。

此外，本集團持續提供培訓及發展計劃。

市場回顧

2019年，全國房地產市場在因城施策、房住不炒的大背景下，行業規模創新高，全國房地產開發投資達13萬億，同比增長9.9%；全國商品房銷售額接近16萬億，同比增長6.5%。在此背景下，房地產政策調控仍以「穩」為主基調。市場調控趨於常態化，信貸層面逐漸收緊，房企分化趨勢依然明顯，龍頭房企的規模不斷增長，中小企業的規模分化加劇。總體房地產市場基本保持穩定。

2019年，中美貿易談判起伏不定，國際匯率波動較明顯，在此大環境下，全國GDP同比增長6.1%，延續總體平穩、穩中有進的發展態勢。針對房地產行業，中央繼續重申「房住不炒」，實行一城一策、因城施策。具體而言，一季度整體政策對樂觀預期有所推動，使市場從2018下半年整體下行的態勢中恢復上揚。伴隨著消費者信心重拾，市場回暖，二季度土地市場熱度明顯升高，政府隨即對部分市場熱度較高的城市升級限購、限售政策，對部分城市土地規則也有所調整。三季度對融資進一步收緊。四季度多地人才落戶政策有所放鬆，推動部分城市的銷售。以大灣區為例，廣州、深圳、佛山、東莞、中山、江門、珠海、港澳地區，通過

適度放寬限購條件這一直接手段，輔之以放鬆人才落戶、提高公積金貸款限額等間接手段，在保持市場整體穩定的情況下，實行可控幅度內的限購放寬政策。

業務回顧

2019年，集團預售額合計人民幣861億元，同比增長31.5%，平均銷售價格約為人民幣17,500元/平方米，與2018年相比微漲6%。按預售金額貢獻劃分，目前在售118個項目中，43%來自長三角區域，30%來自粵港澳大灣區；按城市等級劃分，89%來自一二線城市。

2019年，集團共推出廣州臻林、廣州朗雲花園、佛山領峰、江門領峰、香港尚•瑋濶、北京天匯、杭州觀棠明月府、蘇州天鵝港華庭、台州萬家之星、嘉興合景尚峰、無錫璽悅雅苑、重慶映月台、南寧印象愉景灣等合計36個全新項目，其中廣州臻林、香港尚•瑋濶項目，以其優越的區位及高品質的產品，備受市場廣泛關注。

廣州臻林位於廣州市天河區天河公園板塊，毗鄰廣州地鐵21號線、11號線和13號線三線交匯的天河公園地鐵站，驅車到珠江新城僅10分鐘，是近年來廣州天河區難得一見的優質住宅地塊。項目周邊CBD高樓林立，卻擁有70萬平方米天河公園的林蔭花色，打動了從日本極負盛名的枯山水大師枡野俊明，遠道而來打造項目園林，「以石代山，以砂代水」，讓業主在坐擁城市繁華的同時享受原生態之美。

香港尚•瑋滙位於香港東九龍啟德板塊，置身於全城矚目的規劃創舉、縱橫便捷的千億基建的啟德板塊，由項目步行至啟德地鐵站僅需2分鐘。項目的高座雙子住宅大樓矗立於兩側，擁有廣博開揚的視野；低座河畔大宅靜倚啟德河畔，與園林流水融為一體。內部戶型設計、智能家居、配套和用料方面亦均全面升級，持續獲買家追捧。項目內設有罕見英倫雙子會所及兒童專屬會所，讓住戶體驗雙重英倫玩樂享受。

集團堅持以客戶為中心，創新求變，實現有質量的增長。持續向市場提供優質產品，提升客戶服務水平，優化客戶體驗，提高客戶黏性和品牌認可度，在行業內受到廣泛認可。2019年，在中指院、觀點地產機構、時代週報等眾多知名機構評選活動中，集團獲得多個品牌類、住宅類、商業類獎項：2019中國房地產上市企業30強、2019中國大陸在港上市房地產公司綜合實力Top 10、2019中國民營企業500強、粵港澳大灣區金牌競爭力獎、長三角突出貢獻房企、亞洲最具成長性酒店集團（木蓮莊）、年度商業地產優秀運營商、2019中國物業服務百強企業Top 18。

2019年，集團繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市發展。一方面，通過公開市場參與招拍掛獲取優質地塊，另一方面，積極參與收併購及合作開發，以較低成本獲取土地。報告期內，集團通過公開市場招拍掛、收併購及合作開發，成功在一線城市廣州、北京、上海、深圳及強二線城市杭州、重慶、南寧等，共獲取26個項目，合計新增總建築面積374萬平方米，總土地成本共計人民幣276億元，補充總可售貨值約人民幣730億元。若按面積計算，其中約74%的新增建築面積是通過收併購及合作開發模式獲取的，以較低的成本補充了優質土儲。

截至2019年12月31日止，集團旗下共擁有156個項目，分佈於內地及香港共39個城市，擁有共計權益建築面積約1,701萬平方米的土地儲備，總可售貨值約人民幣5,100億元，足夠集團三至五年發展所需。

持續性經營收入

根植廣州，輻射全國。聚焦粵港澳大灣區、長三角、環渤海、成都、重慶、南寧等核心地區，經過幾年的沉澱，合景泰富集團已開業多個商業項目，其中商場8個，寫字樓8個，酒店17個。如今的合景商業已成為城市的運營者，通過不斷挖掘城市商業潛力、創造長效商業價值，為城市注入鮮活的生命力。

2019年，集團權益持續性經營收入較去年同期相比大幅增長49%至人民幣24.3億元。目前已開業運營商業物業，均位於一二線城市核心地段及新經濟區，為集團持續性經營收入提供穩定保證。成熟商場經營利潤率達到52%，成熟寫字樓經營利潤率達86%，持續為集團提供穩定的現金流入和利潤支撐。

(1) 購物中心

城市印象，個性締造。集團商業深入探索顧客的消費體驗，全方位構建消費場景，引入豐富品牌，打造具有情感的商業體驗空間，營造極具識別度的城市印跡。「悠方」和「摩方」作為集團帶給市場的兩個重要商場品牌，「悠方」著力打造時尚、健康、精緻的「樂活」生活方式，更蘊含了對生活的享受與熱愛，而「摩方」則精準地為年輕潮人們提供潮流的時尚生活體驗。

2019年，廣州南沙悠方、佛山悠方購物中心盛大開業。廣州南沙悠方位於廣州疊翠峰項目內，定位為都會悠享生活街區，已入駐品牌近200個，為周邊工作和生活人群提供精緻、時尚的休閒生活空間。佛山悠方坐落於佛山瀧景項目內，毗鄰廣佛線瀾石地鐵站，定位為精緻鄰里生活空間，為周邊居民提供美食、親子、休閒、萌寵等社交場所。

目前，集團已開業8個購物中心，分別位於廣州、北京、上海、成都、蘇州和佛山，經營面積達70萬平方米，年內客流量和零售額實現大幅增長，出租率穩中提升。

展望2020年，在已開業的成都悠方旁，又將迎來三大全新項目——成都摩方、成都U8酒吧街、成都W酒店開業亮相。這三大項目將與成都悠方一起，在成都的金融高新區構建一個體量更大、業態更全面的商業集群，帶動片區消費，豐富區域

商業氛圍，進而實現目的性消費與遊逛結合的多形態商業互動，激發城市活力與消費潛力。

未來，更多全新購物中心將陸續開業投入運營，分別位於北京、廣州、成都、蘇州、南寧和重慶等一二線城市。隨著已開業商場運營漸趨成熟，租金水平和出租率穩步提升至高水平，加之未來新開業的商場將為租金收入增長開啟引擎，預計集團來自商場的租金收入在未來兩到三年將迎來顯著增長。

(2) 酒店

2019年，集團酒店板塊通過輕資產模式，新開業8家木蓮莊酒店，包括廣州琶洲國際會展中心、廣州南沙鳳凰湖、廣州蘿崗科學城、深圳坂田、杭州西溪靈隱寺、武漢國博中心、西安高新萬象匯及成都大邑木蓮莊。

廣州琶洲國際會展中心木蓮莊位於廣州國際生物島生物科技與醫藥研發重點培育基地，距離琶洲國際會展中心、珠江新城、金融城等商務區均在15分鐘車程內。廣州南沙鳳凰湖木蓮莊位於南沙區疊翠峰成熟綜合體內，配套南沙悠方商場，生活娛樂設施豐富。廣州蘿崗科學城木蓮莊位於黃埔區政府旁，臨近萬達廣場，為商務出差人士提供便捷出行。深圳坂田木蓮莊位於龍崗區華為總部附近，為商務人士提供便利的出行體驗與富有質感的入住享受。杭州西溪靈隱寺木蓮莊臨近靈隱寺和西溪濕地，將自然風光和周邊繁華商圈完美結合於一體。武漢國博中心木蓮莊位於漢陽商業中心，配套齊全。西安萬象匯木蓮莊處於高新

區最繁華的CBD商圈內。成都大邑木蓮莊則以其中式園林，結合自然山水，讓客戶置身其中，靜修養生。

目前，集團旗下已開業17個酒店，經營面積達36萬平方米，包括國際品牌管理運營酒店，目前已與萬豪、希爾頓、凱悅國際酒店集團達成合作，亦運營自有品牌木蓮莊酒店。作為集團旗下自營酒店品牌，木蓮莊定位中高端細分市場，目前已開業運營的產品線主要為針對商務人士打造的商務型輕奢酒店，未來還將陸續開業專為泛青年打造的充滿活力、靈感的精品酒店、度假酒店、特色文旅民宿等三大產品線。

展望2020年，成都W酒店將迎來開業，而木蓮莊酒店則將在全國主要一二線城市，繼續以輕資產模式擴張。隨著已開業木蓮莊酒店運營走向成熟，房價水平和出租率穩步提升，未來新開業計劃也將助力酒店收入增長發力衝刺。從最初的綜合體內重資產自持模式，發展到過去一年租賃和加盟相結合的輕資產運營模式，木蓮莊酒店的拓展、推廣、運營團隊創新求變，成效顯著。事實證明，木蓮莊酒店品牌已逐步向市場輸出其品牌價值及市場影響力，未來將為我們帶來更多驚喜。

(3) 寫字樓

目前，集團在廣州、上海、成都、蘇州、南寧等一線及強二線城市的核心商務區已開業運營8座寫字樓，經營面積達35萬平方米，為集團租金收入提供穩定的現金流入。廣州已開業寫字樓分別為位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場，位於琶洲的環匯商業廣場及位於南沙的彩匯中心；上海則位於浦東後灘的環球都會廣場；成都則位於金融高新區的環匯商業廣場；蘇州則位於工業園區的領匯商務廣場；南寧則位於五象新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。以上寫字樓均位於一二線城市核心商務區，選址優越，交通通達，人流匯聚，商業氛圍濃厚，成熟經營的寫字樓維持著高出租率。超甲級寫字樓的設計水準和國際品質，代表著集團在寫字樓建造上的硬實力，而嚴格細緻的物業管理和品牌價值，則代表著集團在寫字樓運營上的軟實力。經歷多年的精心打磨，集團打造的超甲級寫字樓已成為各地的地標性建築，彰顯城市形像。

未來，仍有更多寫字樓將陸續開業，如位於北京城市副中心通州區運河核心區的合景中心、位於廣州開發區的合景中心等，將助力持續性經營收入快速增長。

深耕商業，創建未來。合景泰富商業在多年的市場打磨中，構建了具有合景基因的全業態商業鏈，集團商業項目在未來幾年仍將逐步增加，商業經營面積將持續增長。未來，合景商業將通過成熟的體系、平台、團隊和品牌，不斷優化資源配置，精細化運營管理，持續向消費者傳遞人文氣息濃厚的精緻生活理念。

管理力提升

SAP系統上線

2019年，集團啟動了SAP項目建設，並將其作為年度重點信息體系建設工作。以信息化驅動業務持續完善，推進變革，向管理要效率，助力集團實現「規模運營，提速增效」的跨越式發展目標。通過建立貫穿集團、區域公司、項目公司的多級管控體系，以經營支持為核心，打造業務標準規範化、運營管理精細化、成本管理系統化的「業財一體化」運營管理平台，實現運營、核算、資金和業務的全面一體化。SAP系統的上線運行，將助力集團管理邁上新台階、實現有質量的增長，提供堅實的基礎和平台支撐。

著眼內部管理，著力外部發展，數字化轉型下的合景泰富集團正朝著更高量級的規模躍升，並借勢數字化發展的紅利，讓自身在行業未來競爭中更具優勢。

「一合」APP

基於地產政策維穩以及集團業務多元化發展，結合市場趨勢，2019年，集團推出「一合」APP，整合旗下各板塊的服務，打造合景產業跨界生態，為合景會員創造更多服務價值。作為多業態會員融合的引領者，「一合」APP利用成熟的O2O產業鏈，圍繞用戶需求定製商城服務。通過各業態及服務的整合，運用大數據分析，升級會員管理服務體系，為會員提供服務多元化、生活複合化、體驗豐富化的多維度價值體系。

「一合」APP成功地將集團地產、商場、寫字樓、物業、教育、大健康等多元業務版塊的業態整合起來，會員在各版塊積分可融合互通，體驗一條龍服務和一站式享受。

展望

中央政治局會議提出要落實房地產長效管理機制，不將房地產作為短期刺激經濟的手段。同時，中央經濟工作會議重申穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，促進房地產市場平穩健康發展。

2020年初，受新冠肺炎疫情影響，全國房地產市場受到較大程度的影響，中央及各地方政府推出多項政策紓困，包括土地市場支持、復工支持、稅費緩繳及減免、融資支持、銷售政策放鬆等全方位、多維度的政策，對包括房地產企業在內的各行各業的營商環境施加正面調控，以確保整體經濟健康穩定發展及房地產市場平穩運行。

鑑於中央政治局和住建部多次強調「房住不炒、穩定房價、建立長效機制」的主基調保持不變，「維穩」仍將是2020年的主要趨勢。一二線城市在經濟基礎、市場資源、人口基數及人才政策等方面具備優勢，未來住房剛性需求和改善需求較為強烈，集團將繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市發展。隨著多年來在兩大區域的發展，兩個區域的權益土地儲備佔總權益土地儲備、可售資源佔總可售資源的比例分別為57%及68%。展望2020年，集團將推出包括廣州臻溢、北京領匯長安、杭州春來曉園、寧波美雲閣府、

重慶天鑾、南寧疊翠峰、昆明雲湖天境、西安合景匯峰、香港鴨脷洲等多個全新項目。

結合疫情可能帶來的影響，根據集團現有土儲、計劃新開工及推盤時間，預期2020年集團總可售貨值為人民幣1,700億元。

我們相信，基於大灣區、長三角佈局及一二線城市的優質可售貨值，將有力支撐集團銷售規模繼續增長。2020年的可售貨值若按區域劃分，粵港澳大灣區及長三角區域佔比分別為42%和28%；若按城市等級劃分，一二線城市佔比88%。

集團始終堅持以客戶為中心，創新求變，實現有質量的增長。物業開發板塊，深耕兩大經濟區，聚焦一二線城市，土地投拓穩健，目前充足優質的土地儲備和可售貨量，將有力支撐未來銷售規模繼續增長。投資物業板塊，專注於一二線城市核心區位，未來將開業更多的新商場和酒店，帶動持續性經營收入快速增長。展望未來，集團將繼續提升客戶服務水平，持續優化運營架構和管理系統，堅持以客戶為中心，創新求變，實現有質量的增長！

本集團之物業發展情況概覽

於2019年12月31日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、深圳、惠州、江門、溫州、東莞、揚州、寧波、眉山、彬州、梧州、西安、昆明及香港。

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	1,419	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾 及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	45	33.3
4	星輝廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	358	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	荔湖(前稱增城掛綠湖)	廣州	別墅／酒店	43	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	140	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及 匯金東翼)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	79	33.3
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	15	50
12	疊溪花園(前稱雲溪四季)	廣州	住宅／別墅／商業	170	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	25	36
14	臻林(前稱天麟府)	廣州	住宅	15	40
15	萬蒼瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	182	70
16	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	26	30
17	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	506	67
18	廣州夢崗摩方	廣州	商業／酒店	15	60
19	合景中心	廣州	寫字樓／商業	8	50

管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
20	廣州科學城酒店A地塊 (前稱廣州科學城酒店項目)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／ 酒店	14	60
21	廣州科學城酒店B地塊	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	16	60
22	臻湓(前稱廣州新金融城項目)	廣州	住宅／服務式公寓／商業	99	100
23	香樾四季花園(前稱廣州花都 獅嶺項目)	廣州	住宅／商業	78	62.5
24	廣州增城羅崗項目	廣州	住宅	86	100
25	廣州華南醫谷產業園項目	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	192	80
26	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
27	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
28	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
29	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
30	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
31	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	38	100
32	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	115	100
33	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	2	100
34	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	26	100
35	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	32	100
36	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
37	拾鯉	蘇州	住宅／商業	23	20
38	望月灣雅舍	蘇州	住宅	19	50
39	天鵝港華庭 (前稱蘇州太湖新城項目)	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	67	20
40	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	54	100
41	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	287	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
42	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	147	50
43	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	600	55
44	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	2	100
45	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	10	50
46	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	28	50
47	摩方	北京	商業	16	100
48	映月台	北京	住宅／商業	18	100
49	合景中心I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
50	合景中心II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	124	100
51	濼瀾新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
52	天匯廣場	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	201	100
53	天匯	北京	住宅	31	80
54	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	29	51
55	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／酒店	122	100
56	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	351	100
57	海南臨高項目	海南	住宅	34	20
58	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	30	75.5
59	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	37	100
60	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業	51	100
61	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	50	50
62	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	116	100
63	天悅	上海	住宅	67	100
64	上海青浦項目	上海	寫字樓／商業	121	90
65	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	421	25
66	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
67	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	105	100
68	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	266	100

管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
69	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	61	100
70	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	205	100
71	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	144	100
72	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	101	34
73	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	50	34
74	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	428	100
75	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
76	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	2	51
77	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	39	100
78	璞麗東方	杭州	住宅／商業	8	50
79	杭州臨平項目	杭州	服務式公寓／商業	15	60
80	觀棠明月府(前稱杭州塘棲項目)	杭州	住宅／商業	46	100
81	春來曉園	杭州	住宅／商業	64	50
82	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	7	50
83	和峰南岸	南京	住宅／商業	15	19.75
84	如意名邸(前稱南京中駿合景府)	南京	住宅／商業	21	50
85	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	1,098	50
86	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	113	51
87	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	89	33.3
88	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	21	50
89	龍悅江山	佛山	住宅／商業	38	34
90	映月灣	合肥	住宅／商業	139	100
91	廬月灣	合肥	住宅／商業	78	100
92	廬江壹號	合肥	住宅／商業	145	100
93	公園天下	合肥	住宅	25	50
94	悅湖四季	武漢	住宅／別墅／商業	88	60
95	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	76	100
96	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
97	保利合景·龍灣	徐州	住宅／商業	16	50
98	香悅四季	徐州	住宅／商業	41	50
99	新樂府一期	徐州	住宅	21	33
100	新樂府二期	徐州	住宅／商業	34	33
101	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	32	100
102	嘉善光耀城	嘉興	住宅	8	25

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
103	合景尚峰(前稱嘉善尚峰)	嘉興	住宅	58	100
104	臨海天峻	台州	住宅	80	100
105	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	77	80
106	臨海公館	台州	住宅／商業	95	100
107	萬家之星	台州	住宅／商業	16	33
108	合景領峰(前稱臨海悅景台)	台州	住宅／商業	33	100
109	柏景灣	濟南	住宅	151	49
110	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	26	20
111	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
112	董浜香悅四季	常熟	住宅	15	40
113	褐石源築	常熟	住宅	16	25
114	留香園	麗水	住宅／商業	8	49
115	重慶天鑾	重慶	住宅／商業	47	100
116	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	379	100
117	映月台	重慶	住宅／商業	27	39
118	江州錦雲	重慶	住宅／商業	47	50
119	瓏錦學府(前稱瓏璟學府)	重慶	住宅	36	50
120	璟月台	重慶	住宅／商業	71	50
121	錦著天逸花園(前稱江蘇太倉 項目)	太倉	住宅	118	100
122	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	23	20
123	無錫璽悅雅苑	無錫	住宅／商業	40	45
124	無錫天宸悅府	無錫	住宅／商業	26	50
125	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	147	100
126	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	59	33
127	映月台	中山	住宅／商業	65	50
128	紫御四季	南通	住宅／別墅／商業	82	51
129	悅湖四季	南通	住宅	51	70
130	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	157	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
131	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店	1,121	100
132	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	119	100
133	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	68	51
134	深圳南山項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	46	55
135	深圳龍華項目	深圳	住宅	90	50
136	合景東峻閱山郡	惠州	住宅／商業	370	100
137	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
138	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
139	疊翠峰	江門	住宅	36	100
140	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	131	100
141	天璽	溫州	住宅／商業	111	100
142	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／別墅／商業	26	12.5
143	雍景灣	東莞	住宅／商業	50	20
144	揚州領峰	揚州	住宅／商業	196	100
145	寧波中駿合景府	寧波	住宅	52	49
146	美雲閣府(前稱寧波鄞州項目)	寧波	住宅	42	50
147	眉山領峰	眉山	住宅／商業	125	100
148	眉山江天樾(前稱眉山南湖半 島項目)	眉山	住宅／商業	116	34
149	南麓山居	郴州	住宅／別墅	73	50
150	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	285	75
151	合景匯峰(前稱西安雁塔項目)	西安	服務式公寓／商業／酒店	37	100
152	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	260	51
153	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50
154	尚•瑋滙	香港	住宅	27	50

董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

孔健岷，52歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事兼主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員。孔先生主要負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務營運及銷售和市場營銷。孔先生於1989年畢業於暨南大學，主修計算機科學專業。彼擁有逾25年物業開發及投資經驗。孔先生為孔健濤先生及孔健楠先生的兄弟。孔先生亦為大部份於英屬處女群島、香港及中華人民共和國（「中國」）註冊成立之本公司附屬公司之董事。

孔健濤，49歲，為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目營運，擁有逾25年物業開發經驗，自1995年起擔任本集團董事。孔先生為孔健岷先生及孔健楠先生的胞弟。孔先生亦為大部份於英屬處女群島、香港及中國註冊成立之本公司附屬公司之董事。

孔健楠，54歲，為本公司之執行董事兼執行副總裁。孔先生負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理及法務監察職務。彼畢業於中國中央廣播電視大學，於1999年加入本集團。孔先生為孔健岷先生及孔健濤先生的胞兄。孔先生亦為大部份於英屬處女群島、香港及中國註冊成立之本公司附屬公司之董事。

蔡風佳，50歲，為本公司之執行董事兼地產業務之首席執行官。蔡先生畢業於湖南大學，取得建築學學士學位，為註冊建築師。蔡先生於2007年5月加盟本集團，曾擔任蘇州地產板塊副總經理、杭州地產板塊總經理及華東片區總經理，並於2017年12月獲委任為本公司地產業務之首席執行官。加盟本集團前，蔡先生於1992年至2005年任職於廣東省建築設計院。

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士，59歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生於2007年6月加盟本公司。彼獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於1989年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為思捷環球控股有限公司及中國太平洋保險(集團)股份有限公司的獨立非執行董事，以及石藥集團有限公司、安全貨倉有限公司及彩星集團有限公司的非執行董事，該等公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。李先生於2019年7月5日起獲委任為聯交所上市覆核委員會四位候選主席之一。彼亦為香港特別行政區創新科技署InnoHK督導委員會之成員、上訴審裁團(建築物)(香港法例第123章《建築物條例》第45條)主席、香港財務匯報局之財務匯報檢討委員會召集人兼成員、香港公益金籌募委員會委員和公益慈善馬拉松聯席主席。於2000年至2003年及2009年至2012年，李先生分別擔任聯交所上市委員會的成員及副主席，其後，彼於2012年5月至2015年7月擔任聯交所上市委員會的主席。李先生分別於2019年4月30日、2019年5月3日及2019年9月13日辭任三家聯交所上市公司的非執行董事：梧桐國際發展有限公司(前稱為渝港國際有限公司)、合和實業有限公司(已於2019年5月撤銷上市地位)及添利工業國際(集團)有限公司。於2019年11月5日，李先生獲委任為彩星集團有限公司(於聯交所上市)的非執行董事。

譚振輝，57歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。譚先生於2007年6月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務及財務管理，以及合規方面累積接近35年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書，以及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

李彬海，70歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼為於上海證券交易所上市的保利房地產(集團)股份有限公司(「保利地產」，連同其附屬公司，統稱「保利地產集團」)前董事長，執掌保利地產20年，至2010年5月31日退任。退任前，彼在保利地產集團歷任廣州保利房地產開發公司總經理、保利南方集團有限公司董事及副總經理及中國保利集團公司總經濟師等職務。

高級管理人員

黎寧，55歲，本集團產品研發總經理。黎先生於2010年11月加盟本集團，主要負責本集團產品研發及設計。黎先生為國家一級註冊建築師、建築設計高級工程師。黎先生畢業於澳大利亞莫道克大學，取得工商管理碩士學位。黎先生擁有30多年大型綜合設計院建築設計經驗和經營管理經驗。

陳廣川，51歲，本集團副總裁。陳先生畢業於廣州廣播電視大學工商管理專業。陳先生於2009年10月加盟本集團，曾擔任本集團海南地產總經理。目前主要負責管理全國土儲工作，同時分管本集團融資管理工作。加盟本集團前，陳先生為一間房地產公司的總經理。

金豔龍，40歲，本集團華北片區總經理。金先生畢業於南京工業大學，取得電氣工程及自動化學士學位。金先生於2008年6月加盟本集團，曾擔任工程經理、杭州地產副總經理及蘇州地產總經理。金先生目前主要負責本集團華北片區的整體管理及營運。

黃妍萍，45歲，本集團財務資金副總裁。黃女士畢業於美國馬里蘭大學，取得工商管理碩士學位。黃女士於2008年9月加盟本集團，曾擔任本集團財務資金總監、財務資金總經理。黃女士目前主要負責本集團財務資金管理工作，擁有23年豐富的財務管理經驗。

羅慶，55歲，本集團建築板塊總經理。羅先生畢業於華南理工大學建築工程專業。羅先生於2001年8月加盟本集團，曾擔任成都地產總經理、北京地產總經理、武漢地產總經理。加盟本集團前，羅先生曾任職於廣州市實力雄厚的一級施工總承包企業，擁有35年豐富的建築工程管理經驗。

姚志敏，58歲，本集團財務資金副總裁。姚先生畢業於深圳大學，取得金融學士學位。姚先生於2018年3月加盟本集團，擔任本集團財務資金副總裁，負責融資業務管理工作。加盟本集團前，姚先生曾任職於中國工商銀行股份有限公司廣州下九路支行、廣州德政中路支行、廣州分行結算與電子銀行部、廣州白雲路支行，擔任行長和總經理，擁有30年豐富的融資業務管理經驗。

企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要。本公司採納的主要企業管治常規如下：

- 發展及檢討本公司企業管治的政策及常規
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展
- 檢討及監察本公司遵守法律及監管規定的政策及常規

本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）之所有適用守則條文，惟守則條文第A.1.7條及第F.1.2條除外。

守則條文第A.1.7條規定，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議（而非書面決議案）方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。截至2019年12月31日止年度，董事會以通過一項書面決議案批准向廣州凱創商務投資有限公司（「廣州凱創」）及其全資附屬公司出租若干物業之持續關連交易。孔健濤先生為本公司執行董事兼行政總裁及廣州凱創之董事及最終實益擁有人，被視為於其中擁有重大利益。於正式簽署該書面決議案前，全體董事亦已通過電子方式討論該等事項，董事（包括獨立非執行董事）認為該物業租賃及其項下擬進行交易屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款進行並符合本公司及本公司股東（「股東」）的整體利益。此外，孔健濤先生已根據本公司組織章程細則（「章程細則」）及上市規則就相關決議案放棄表決。董事會認為採納書面決議案有助於並大大提升其營運效率。儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排以確保採取適當安排以遵守企業管治守則項下規定。

守則條文第F.1.2條規定，委任公司秘書事宜應透過舉行董事會會議討論，而非以書面決議案處理。本公司現任公司秘書之委任乃通過全體董事以書面決議案批准，而非召開實質董事會會議。在上述委任前，全體董事已獲獨立諮詢且並無任何異議，故此本公司認為毋須就批准上述委任召開實質董事會會議。

董事會

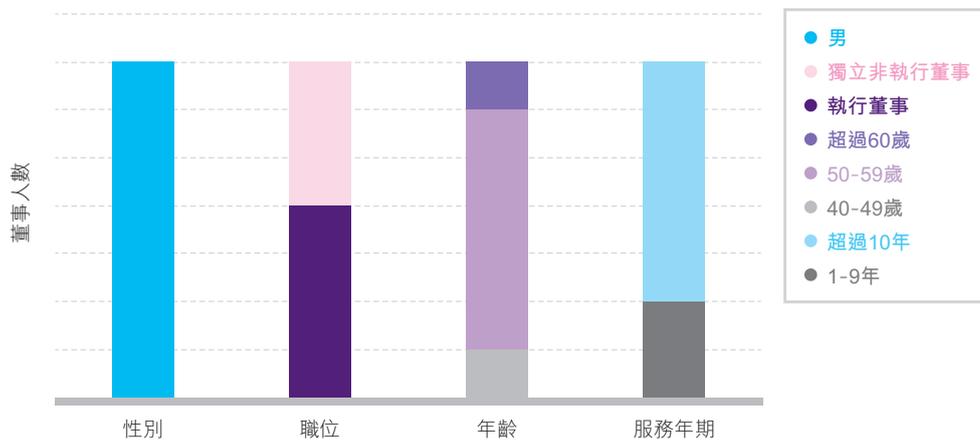
董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。

全體董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

董事會組成

於截至2019年12月31日年度內及直至本報告日期，董事會包括四名執行董事孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生及蔡風佳先生；及三名獨立非執行董事李嘉士太平紳士、譚振輝先生和李彬海先生。徐錦添先生於2019年8月12日辭任執行董事。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員之間並無家族或其他重大關係。

現時董事會成員組成分析如下：



董事之個人資料詳情，包括各董事與其他董事會成員之關係，載於本年報第32及33頁內，並已載於本公司網站。

董事會多元化

本公司已採納董事會多元化政策(「多元化政策」)，列出達致董事會成員多元化之方針。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期或專業經驗。除上述因素外，本公司亦會不時按其自身的業務模式及特定需要考慮其他因素。最終決定將視乎人選的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數超過三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。彼等已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。

董事會中執行董事與獨立非執行董事的組合均衡，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會相信獨立非執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保所有股東的利益得到考慮及保障。各董事(包括獨立非執行董事)背景各異，具有不同的財務、法律及商業專業知識並已投放充足時間及精力於本集團的事務上。

主席及行政總裁

孔健岷先生為董事會主席，孔健濤先生為行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

主席孔健岷先生負責領導董事會及確保董事會有效運作，並確保董事準時收到充足、完整及可靠的資料，亦確保各董事得悉董事會會議討論的議題。主席亦鼓勵各董事積極參與及全力投入董事會事務，務求令董事會以本公司的最佳利益為依歸行事。

行政總裁孔健濤先生負責本公司的日常運作，落實由董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃以及領導本公司管理人員。

委任及重選董事

各董事已與本公司訂立為期三年的服務合約或委任函，並須根據章程細則於本公司股東周年大會上輪流退任及重選。根據細則第87條，孔健楠先生、譚振輝先生及李彬海先生將於應屆股東周年大會退任，並符合資格膺選連任。

獨立非執行董事

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條的規定。本公司接獲該三名獨立非執行董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認。

年內，獨立非執行董事通過他們於董事會會議及委員會會議中的貢獻為本公司提供廣泛的專業知識以及均衡的技能，並對與戰略方向、發展、業績以及風險管理相關的事宜作出獨立判斷。

李嘉士^{太平紳士}和譚振輝先生擔任本公司獨立非執行董事逾九年。董事會認為，儘管他們的任期較長，但仍保持獨立性。他們會繼續展現獨立非執行董事的特質，而目前概無證據證明他們的任期對其獨立性有任何影響。董事會相信，他們對本集團業務的豐富知識及經驗，以及在本集團以外的經驗，將繼續為本公司帶來莫大裨益，並相信他們會對其事務保持獨立意見。

董事保險

本公司已對董事在履行公司事務期間產生對董事的責任購買合適及充足的保險。

董事會流程

於2019年內，董事會舉行四次定期會議。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，監察其財政及業務上的表現，並審批本集團之全年及中期業績。董事會亦審議本集團的風險管理和內部監控系統、董事會多元化和薪酬政策等。

在定期會議之間，本集團高級管理人員會定期向董事提供每月更新報告及其他有關本集團表現、業務活動及發展之資料。年內董事透過審議附有理據之書面決議案，及需要時由公司秘書或其他行政人員提供額外之口頭及／或書面補充資料，參與仔細考慮與審批本公司若干事項。在需要時，董事會會舉行額外之會議。

除董事會會議外，主席每年主持一個與獨立非執行董事進行的會議，執行董事並不列席。

董事於2019年出席董事會會議及股東周年大會的記錄載列如下：

董事	董事會會議 出席次數／ 合資格出席次數	出席2019年 股東周年大會
執行董事		
孔健岷(主席)	4/4	√
孔健濤(行政總裁)	3/4	X
孔健楠	4/4	X
蔡風佳	4/4	X
徐錦添(於2019年8月12日辭任)	1/1	√
獨立非執行董事		
李嘉士太平紳士	4/4	X
譚振輝	3/4	√
李彬海	4/4	X

每年舉行的定期董事會會議均提早作出安排，以盡可能使更多董事出席。所有董事一般獲至少十四日通知出席定期董事會會議，並可以在議程提出討論事項。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。議程及相關董事會文件一般於董事會會議的擬定日期前至少三日送達董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。每次董事會會議之紀錄草稿會在提呈下一次董事會會議批准前，發給董事傳閱和提出意見。所有會議紀錄均由公司秘書存檔，並公開供任何於任何合理時間作出合理通知的董事查閱。

根據章程細則，董事必須於董事會會議上就討論之事項申報他們的利益(如有)，董事如在該事項被認為擁有重大利益，他須放棄批准該事項的決議案之表決權。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於截至2019年12月31日止年度內已遵守標準守則之規定。

董事的培訓及支援

本公司鼓勵全體董事參加持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。

於獲委任加入董事會時，所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對公司的運營及業務以及相關法律、法規及規則等對彼等的責任有適當程度的了解。

為進一步確保全體董事充分認識本公司的業務及營運以及彼等本身於相關法律、規則及規例下的責任，公司秘書定期向全體董事提供有關本公司最近期之業績，亦不時向全體董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新修訂及發展的最新資料。本公司亦於2019年12月為全體董事舉行了研討會。

根據本公司現存紀錄，董事於截至2019年12月31日止年內參與了以下培訓：

董事姓名	出席培訓、研討會、會議 或簡報會等	閱讀與本公司業務、 董事職務及職責以及監管規定 相關的更新資料
執行董事		
孔健岷	√	√
孔健濤	√	√
孔健楠	√	√
蔡風佳	√	√
徐錦添(於2019年8月12日辭任)	√	√
獨立非執行董事		
李嘉士 ^{太平紳士}	√	√
譚振輝	√	√
李彬海	√	√

應支付予高級管理人員的年薪

截至2019年12月31日止年度高級管理人員的年薪分佈情況如下：

薪酬範圍(人民幣)	人員數目
0-1,000,000	2
1,000,001-2,000,000	2
2,000,001-3,000,000	3
3,000,001-4,000,000	0
4,000,001-5,000,000	0
5,000,001-6,000,000	1
6,000,001-7,000,000	0
7,000,001-8,000,000	0
8,000,001-9,000,000	0

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。

審核委員會

審核委員會於2007年成立。截至2019年12月31日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(主席)、李嘉士^{太平紳士}及李彬海先生。本公司所採納的審核委員會職權範圍符合企業管治守則的條文，並分別於本公司及聯交所的網站登載。職權範圍包括：

- 檢討及監察本集團的財務報表，以及年度報告和中期報告的完整性；
- 向董事會建議委任、重新委任和罷免本集團外聘核數師，以及考慮外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師的獨立性及核數程序的成效；
- 審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 確保管理人員履行職責，設立及維持有效的內部監控及風險管理系統；

- 確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及監管規定及董事會批准的內部規則及程序；
- 檢討及監察在企業管治守則第D.3.1條下，本集團的企業管治職能。

年內，審核委員會舉行了兩次會議，當中包括在提呈董事會前，先審閱本公司的2018年全年業績及2019年中期業績，及監察該等財務報表的完整性。審核委員會監督與外聘核數師相關的事宜，包括向董事會就外聘核數師的委任提供建議、審閱外聘核數師審計工作的性質和範圍及批准其酬金。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的合規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討，並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是否足夠。此外，審核委員會審閱了本集團的內部監控和風險管理系統。

審核委員會亦與外聘核數師舉行了沒有管理層在場的會議，討論任何需關注的問題。

截至2019年12月31日止年度成員出席審核委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席會議／ 舉行會議次數
譚振輝	2/2
李嘉士太平紳士	2/2
李彬海	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會於2007年成立。於2019年12月31日，薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事譚振輝先生(主席)及李彬海先生。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂薪酬政策及董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。本公司所採納的薪酬委員會職權範圍已分別於本公司及聯交所的網站登載。

截至2019年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行了一次會議以檢討薪酬政策和架構，以及董事和高級管理層的薪酬組合。此外，薪酬委員會通過了書面決議案，以審閱根據股份獎勵計劃向合資格參與者授予獎勵股份，並建議董事會審批。

截至2019年12月31日止年度成員出席薪酬委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席會議／ 舉行會議次數
孔健岷	1/1
譚振輝	1/1
李彬海	1/1

提名委員會

提名委員會於2007年成立。於2019年12月31日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生及李彬海先生。

提名委員會負責(包括但不限於)檢討董事會的架構、規模及成員組合，並就挑選董事人選向董事會提供建議。本公司所採納的提名委員會職權範圍已分別於本公司及聯交所的網站登載。

提名委員會於2019年舉行了一次會議，並已檢討董事會的結構、規模及組合(包括技能、知識及經驗)，評估獨立非執行董事的獨立性，審議退任重選董事以及檢討每名董事是否對公司事務給予足夠的時間及關注。提名委員會已於2019年8月以書面決議案形式接納了一名執行董事之辭任。

提名委員會已制定可計量的目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期及專業經驗，以實現本公司董事會成員多元化。詳情載於本報告「董事會組成」和「董事會多元化」一節。提名委員會不時檢討董事會成員多元化政策(如適用)以確保其持續成效。提名委員會認為董事會由七名董事組成，他們的背景及專業經驗多元化，確保嚴格檢討及監控管理程序。董事會的架構平衡，提供對策略事宜的正確判斷，並有效監察和指導管理層，確保運作有效。本年報第32及33頁載有董事之個人資料詳情，當中展現董事在技術、專長、經驗及資歷方面具備多元性。

經審閱董事會成員多元化政策的推行情況及董事會的架構、人數和組成，提名委員會認為已符合董事會成員多元化政策的要求。

截至2019年12月31日止年度內成員出席提名委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席會議／ 舉行會議次數
孔健岷	1/1
譚振輝	1/1
李彬海	1/1

提名政策

本公司根據董事會決議案採納提名董事的政策（「提名政策」）。根據提名政策，提名委員會須向董事會提名合適人選以供董事會考慮，並就於本公司股東大會選舉有關人士擔任董事或委任有關人士為董事以填補臨時空缺或作為現任董事會的額外董事向股東提供推薦建議。下表載列提名委員會評估候任人選的合適性時所參考的非詳盡因素：

- 誠信聲譽；
- 成就及經驗；
- 遵從法律及監管規定；
- 可投入時間及相關事務關注的承諾；及
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等。

提名委員會亦會評估獨立非執行董事的獨立性，並考慮現行生效的上市規則（經不時修訂）所規定有關獨立性的因素。

審核及問責

財務報告

董事知悉他們有編製截至2019年12月31日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

外聘核數師

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

截至2019年12月31日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬約為人民幣5,150,000元，作為審閱財務資料服務的非核數服務費用合共約人民幣4,144,000元。非核數服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

風險管理及內部監控

董事會負責維持完善有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本公司風險管理及內部監控系統的成效，以確保現存的內部監控及風險管理系統為充足。審核委員會協助董事會履行其對於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控等管治職能。本集團風控中心協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。董事會可定期獲悉可能影響本集團表現的重大風險。

本集團以「三道防線」模式作為風險管理及內部監控系統的基本架構：

第一道防線：本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個運營單位負責識別、評價各自的風險，並在職責範疇內設置適當的風險應對措施，並實施監控風險應對措施的執行情況，及時向管理層匯報風險管理的工作情況。

第二道防線：本集團各職能部門為第一道防線提供和推廣風險管理與控制的方法論和工具，同時針對跨領域、跨流程、跨部門的重大風險拉通管理，在此基礎上進行風險提示和控制策略研究。

第三道防線：本集團風控中心主要負責監察本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的有效性，為本集團財務及運營活動提供獨立評估，並向有關管理層作出建設性建議。本集團風控審計部統籌集團的定期風險評估，並以風險評估結果為導向制定本年的內審計劃，同時將審計結果向審核委員會進行報告。

董事會已檢討及評估本集團截至2019年12月31日止年度風險管理及內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本公司管理層、外聘核數師及集團風控中心商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有的風險管理及內部監控系統充足及有效。

內幕消息政策

本公司已採納有關監察、匯報及披露內幕消息(定義見上市規則)的政策，確保及時匯報及披露，以及履行本集團的持續披露責任。

公司秘書

公司秘書負責協助董事會，確保董事會成員之間有良好資訊交流，並向董事會提供企業管治事宜等各方面之專業意見。

陳健威先生於2019年8月12日獲委任為公司秘書。於截至2019年12月31日止之年度內，他已參加不少於15小時之相關專業培訓。

徐錦添先生於2019年8月12日辭任公司秘書。

股東關係

本公司明白與股東保持有效相互溝通的重要性，並重視每個與股東溝通的機會。本公司已採納政策，透過多種渠道及時向股東清楚披露有關資料。刊發的年報及中期報告會因應要求以郵寄方式寄發予所有股東。本公司亦遵守上市規則的規定，於指定期間內在聯交所及本公司網站(www.kwggroupholdings.com)刊載公告、通告、年報、中期報告、股東通函及每月最新匯報。除此等文件外，新聞稿及通訊亦會在本公司網站內發佈，以增加其透明度。本公司不斷及時更新網站，當中亦載有本公司業務活動的其他詳盡資料。

除刊發資料外，本公司的股東周年大會亦提供股東及董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東周年大會，以確保股東的意見切實傳達予董事會。此外，在會上概述本公司的業務及問答環節均可讓股東了解本集團的最新策略及目標。

除董事會主席外，委員會主席或(倘其缺席)個別委員會的其他成員、本公司核數師及本公司的香港法律顧問亦會回答股東的提問。股東周年大會主席將就會議上討論的各項議題提呈個別的決議案。

本公司不時檢討股東周年大會的程序，確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。所有股東於會議日期前最少足二十個營業日獲發股東周年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料詳情。於大會開始時，大會主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果會以刊登公告方式公佈。

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據章程細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權的已繳足股本十分之一的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點(「總辦事處」)，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8503-05A室。股東特別大會呈請人必須於彼等的書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即安排董事會根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可自行召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東特別大會加入一項決議案，股東須遵守章程細則第58條。有關規定及程序載於上文。根據章程細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交總辦事處或過戶登記處，惟該等通告的最短通告期限為至少七(7)日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司的網站。

投資者關係

股東溝通

股東可隨時向董事會以書面方式經由投資者關係部提出查詢及表達意見，投資者關係部的聯絡資料如下：

香港九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場85樓8503-05A室

合景泰富集團控股有限公司

投資者關係部

傳真： (852) 2878 7091

電郵： ir@kwggroup Holdings.com

章程文件

年內，本公司的章程文件並無作出任何變動。本公司的組織章程大綱及章程細則最新綜合版本已載於本公司及聯交所網站。

股息政策

本公司採納了派付股息政策，目的是從本集團利潤中向股東持續的分派股息。董事會考慮多項因素酌情決定宣派股息金額，包括本集團的財務業績、股東利益、一般業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮、合約、法定及監管限制(如有)及董事會認為相關的任何其他因素。本公司將會不時檢討該政策，以配合集團未來發展前景、資金需求及市場變化。

前言

合景泰富集團作為國內領先房地產開發商，在注重企業業務發展之餘亦兼顧企業應有的社會責任，因此集團欣然發佈環境、社會及管治報告，披露集團在環境、社會及管治的政策及其效益，實現可持續發展的目標。

集團的核心理念一直為「以心築家•創建未來」，努力為社區及客戶提升其生活質素，集團積極把理念實踐至業務營運的每一項細節，從事有利於社會發展的商業活動，實現更美好的未來。集團將可持續發展策略貫穿於日常運營中，在不同部門均設立了具有針對性的可持續發展政策，特別在對環境及社會影響較大的物業開發及投資業務上，將管理的權責落實到每個職能部門、子公司及項目，保證管理層能夠監控到項目的社會環境影響狀況。

集團明白可持續發展是百年長青企業的基石，因此在這方面落實了很多具體措施，不但讓全體員工有同樣的可持續發展概念，我們亦致力向將客戶推廣綠色生活理念，為客戶提供舒適、低能耗、善用可再生能源的綠色建築的同時，也希望客戶可以擁有一種新的生活方式，進一步完善集團的可持續發展工作。

關於本報告

本報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所編寫。本報告涵蓋了本集團在環境、社會及管治方面的政策、措施及表現，各持份者可以透過本報告了解本集團在可持續發展方面的營運及其成果效益。本報告以中、英文編寫，已編入本公司年報並上載至聯交所及本公司網站www.kwggroupholdings.com。歡迎瀏覽本年度及過往的環境、社會及管治報告。

本報告的報告範圍涵蓋了整個集團於2019年1月1日至2019年12月31日所營運的物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理業務，而當中的積效表現則主要涵蓋了廣州國際金融廣場總部、香港環球貿易廣場香港總部、廣州花都木蓮莊酒店、廣州W酒店、廣州佛山瀧景、上海環球都會廣場及重慶譽峰，披露範圍較上年度增加了多個項目，將來也會繼續提高本報告的透明度。

可持續發展管治

本集團在不同的工作範疇內加入了可持續發展策略，而集團管理層亦會定期進行會議以檢討相關政策，確保設立合適及有效的ESG風險管理及內部監控。

集團重視持份者的意見及建議，會透過不同管道以充分了解各持份者的聲音。我們積極與持份者進行密切的交流，進一步了解各持份者對集團的期望及評價，並同時識別對持份者心中重要的可持續發展議題。

	持份者	關注議題	溝通渠道及回應方式
	供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 公平、公正的招標方式 • 企業形像及商譽 	<ul style="list-style-type: none"> • 對投標單位進行技術及質量評定 • 設有招標標準及慣例 • 廠商考察
	員工	<ul style="list-style-type: none"> • 員工權益及福利 • 職業健康與安全 • 職業發展及晉升途徑 	<ul style="list-style-type: none"> • 提供安全及衛生的工作環境 • 安全知識培訓及工作坊 • 鼓勵員工參加內外培訓 • 提供清晰的晉升階梯及所需的符合條件
	客戶與業主	<ul style="list-style-type: none"> • 產品質素及服務 • 及時滿足客戶要求 	<ul style="list-style-type: none"> • 客戶滿意度調查 • 以電話、電郵、合景未來家app等進行日常溝通 • 提供專業的售後服務
	社區	<ul style="list-style-type: none"> • 公益事業 • 環境保護 	<ul style="list-style-type: none"> • 積極參與社區事務及公益活動 • 組織義工團體
	股東與投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 回報及增長 • 盈利能力 • 公司營運資訊披露 	<ul style="list-style-type: none"> • 股東大會 • 定期披露營運資訊 • 公司網站上公開的公告／通函、年報及財務報表

	持份者	關注議題	溝通渠道及回應方式
	政府機構	<ul style="list-style-type: none"> 遵守法律法規 依法納稅 	<ul style="list-style-type: none"> 設立綠色辦公、施工及建築政策 執行及遵守國家政策
	合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 公開、公平、公正採購 遵守及履行合約 	<ul style="list-style-type: none"> 定期工作會議 廠房考察
	媒體	<ul style="list-style-type: none"> 環境保護 營運透明度 	<ul style="list-style-type: none"> 定期披露資訊 保持緊密的關係

透過以上的溝通完成的外部評估後，集團在管理層會議上亦會進行內部評估，以重新權衡各議題對於集團的重要性，繼而得出以下的重要性矩陣，本集團進行決策時亦會根據此重要性矩陣作出考慮。

環境、社會及管治議題重要性矩陣



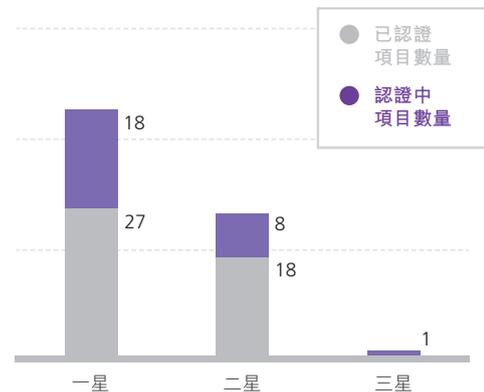
環境管治及政策

綠色認證

集團持續大力推行綠色低碳建築，集團的項目中共有45個獲得綠色建築認證，其中包括27個一星級、18個二星級，另有27個項目在認證過程中。集團在未來為了減少碳排放及增加綠色建築項目數目，準備在項目設備壽命週期屆滿時通過技術更替的形式更換低耗能設備，包括中央空調主機、

水泵、室內照明、BA局部控制、改善室內窗簾的遮陽係數等等；另外亦會力爭引入新能源項目，例如提供新能源汽車充電設備等等。

集團綠建項目數量



綠色建築案例：合景黃埔大道項目



項目位於廣州市天河區黃埔大道646號，珠江岸邊，地理位置優越。規劃總用地面積30,946m²，計容建築面積約98,939m²，項目採用裝配式設計和施工，滿足綠建三星要求。項目依照海綿城市的概念而建，通過設計下凹綠地，50%以上的綠地作為用於滯留雨水的下沉式綠地和樹池、雨水花園等；在場

地內硬質鋪裝地面(道路、廣場、庭院、室外停車位等)中透水鋪裝的面積達70%以上；採用徑流切斷措施，引導屋面雨水和道路雨水進入地面生態措施(下凹綠地、雨水花園等)，再通過下沉式綠地溢流口排入市政管網。

通過優化建築設計，項目合理設置地面停車位，減少地下停車位數量和地下車庫面積；遵循綠色建築節能減排的宗旨，建築外窗通風盡量採用可開啟式通風，建築外窗可開啟式面積達到35%以上；住宅部分外牆採用淺色外飾面塗料或外牆磚，公建部分盡量少採用幕牆結構，減少建築外牆對太陽熱能的吸收。

• **綠色辦公**

辦公室方面，集團制定了多項針對不同方面的辦公室管理制度，要求集團員工嚴格遵守。以下是本集團實施的部份環保政策及措施。

環保政策	環保措施
節約用電	<ul style="list-style-type: none"> • 下班時須對各自的辦公區域確認照明關閉 • 下班時切斷電腦設備電源 • 優先選擇綠色環保產品 • 燈光和水資源等等都由物業部集中管理，建立辦公室定期巡查制度，會確保所有燈光和水龍頭在下班時都妥善關掉 • 辦公區域、走廊照明人走燈滅，只長期開啟應急和監控用照明 • 規定安裝空調的辦公室夏季空調溫度不得低於26℃，冬季不得高於18℃ • 大廈立面照明採用LED光源替代老式高壓泛光燈
節約用水	<ul style="list-style-type: none"> • 在茶水間洗手盆位置加設節約用水標識，時刻提醒員工節約用水 • 定期檢查各用水閥門、水龍頭、抽水馬桶，杜絕滴水、漏水的現象 • 於用水設施安裝感應水龍頭等節水用具
節約用紙	<ul style="list-style-type: none"> • 倡導員工採用雙面影印 • 提倡無紙化會議，轉化紙質流程為線上流程 • 推行了無紙化辦公，所有文件都會在網上完成簽字
減少浪費	<ul style="list-style-type: none"> • 提供分類回收箱
減少碳排放	<ul style="list-style-type: none"> • 利用線上電話會議代替部分差旅出行，從而減少差旅產生的溫室氣體排放

面對氣候變化的辦公

因為全球氣候升溫，溫度波動越來越頻繁，溫差每年都有上升的趨勢。一方面，我們需要採取措施來減緩全球暖化，同時我們需要確保員工在合適溫度的室內環境中工作。為了平衡這兩點，集團制定了不同針對室內溫度的管理制度，包括設置標準溫度等。

案例：上海環球都會廣場



項目處於上海，冬天的溫度較低，因此需要使用暖氣，集團規定只有溫度低於十五度時才可以開啟鍋爐。因為鍋爐的污染物排放較高，因此我們每年都會進行檢查及按需要進行工程改造，完成改造後會確保符合上海市政府排放率規定，將鍋爐污染物排放維持於30毫克；建築設計上，窗戶使用了雙層中空玻璃，作保溫層之用；同時亦會根據室外溫度來調節室內空調，租戶不能自行把空調調節，不管是冬天還是夏天，室內的溫度都被設置在一個合適範圍內，保持恆溫。

- **綠色生活**

集團積極利用科技為客戶提供既方便又環保的生活方式，在不影響客戶的前提下，提供了更佳的生活品質。

智能家居

集團在2018年度推出「合景未來家app」，面向全體業主和客戶提供涵蓋物業服務，打造衣食住行全方位一站式智慧服務平台。業主可以使用程式來繳交費用，減少紙張的使用。同時，程式用家也可以回報物業上的問題，例如漏水等情況，物業管理人員可以迅速進行視察和維修，減少因為工程問題而浪費的水源。

回收推廣

為了增加居民的回收動力，在每幢樓宇中都有不同的單張推廣回收和環保生活，不但樓宇內有廢物回收箱，也設有舊衣物回收箱。為了方便住戶，我們統一集中回收廢物，分類工序將由經過訓練後的員工進行，確保能夠準確分類廢物。

交通使用

集團希望透過提供更加多的交通選擇去減少私家車的用量，因此向租戶提供多項交通服務，在不影響交通效率和速度下鼓勵他們多使用公共交通工具。

案例：廣州譽山國際



集團在上下班人流最多的時間提供樓巴，接載過萬戶的租戶業主到四個不同的地鐵站，連接著不同的地鐵線。同時間，在項目附近也有四至五個不同的公交車站。集團亦鼓勵並協助住戶在生活社區中組成不同的拼車群，一同拼車到相近的目的地，減少對計程車和私家車的需求，也能達致環保效益。我們透過精心的社區規劃，租戶在各自的社區都可以輕易滿足到日常所需，如有需要到項目的大型超市及商場，也可以乘坐項目內的接駁車。

珍惜資源

集團相信雖然資源消耗是不能避免的，但是若每一種資源用得其所，便能減少及不必要的浪費，因此綠色的生活方式在這方面顯得非常重要。

案例1：廣州W酒店



在餐飲上，使用紙飲管取代塑膠飲管。而房間內的杯墊亦由紙質換成了塑膠，洗過後可以重用，減少一次性用品的廢棄量。同時，酒店不會主動提供一次性用品供客戶，例如梳子，牙刷等，客戶如有需要，可以要求提供。酒店內的游泳池用水都會消毒回收處理，減少用水。

案例2：廣州花都木蓮莊酒店



廣州花都木蓮莊酒店是合景泰富集團旗下自營酒店品牌，擁有5間餐廳及酒廊，提供自助餐，粵菜和西方美食。食料來自廣州的特定供應商，因為食材來源距離不遠，因此能減少食材運輸時產生的碳排放和在過程途中變壞的食材數量。自助餐食物數量的供應會根據每天的入住率進行調整，以免造成浪費。自助餐剩餘的乾淨食物會先送到員工飯堂使用，最後剩餘的則會作廚餘回收，物盡其用。

• **綠色施工**

集團高度重視項目施工過程中對環境的影響，嚴格遵守《中華人民共和國建築法》、《建設項目環境保護管理條例》、《中華人民共和國環境保護法》等法律法規，確保建築工程的品質和安全，並按照集團制訂的施工現場管理標準，採用先進設備、技術及使用環保建築材料，致力減少建設工程中對環境和生態造成的負面影響。

揚塵

現場施工採用預拌混凝土，配備噴淋系統、霧炮裝置等降塵設施，對施工現場土方採取覆蓋、固化等措施，減少粉塵污染。

噪音

集團嚴格遵守《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》，嚴格管理施工作業時間，積極採用低噪音設備，工地內環境雜訊符合國家《聲環境品質標準》GB3096-2008的規定。

污水

集團根據《中華人民共和國水污染防治法》，在水源獲得上並沒有任何問題，並積極採取各項措施防治於施工期間所造成的水污染。分別設置生活污水和工業廢水兩條管道，工業廢水排入污水處理廠再行處理，生活污水排至市政污水管網，維護水生生態資源。

廢棄物

集團致力減少在項目開發中產生廢棄物，所採取的措施及取得的成效如下：

(1) **制定材料供應方案：**

考慮施工期所需物料之類別及數量，按計劃進行採購，避免因過量採購及不合理使用造成浪費。所有項目選用國家認證達到環保要求的材料。

(2) **推廣新施工技術：**

在運輸、儲存、安裝時避免建築材料的損傷和破壞，減少製造不必要的建築垃圾；提高安裝施工的精準度，避免鑿除或修補而產生的垃圾。建築時亦避免不必要的建築產品包裝。

新施工技術案例：江門領峰花園



合景領峰花園項目位於江海區五邑路北側，總建築面積為170,030m²，項目採用全現澆外牆設計，採用鋁合金模板及附著式智能升降爬架建造體系，可以比傳統木模施工節省近四分之一工期。而外牆一次成型的特性可以提高施工質量，防水及避免外牆空鼓、裂開等質量通病。最重要的是，這樣的建造體系可以減少施工現場產生的建築廢料和垃圾，特別是代替木模板的鋁合金模板是可循環利用的，大大減少了木材的使用量。

(3) 加強建築施工的組織和管理工作：

持續提高建築施工管理水準，加強施工人員環保意識，減少因施工品質原因造成返工而使建築材料浪費及垃圾大量產生。

(4) 廢棄材料重用：

把不同種類的廢材重用加工，不可回收的廢棄物則委託專業收集商進行處理。現時項目產生廢棄物量較行業平均水準少，建築垃圾回收再利用率70%以上。

廢棄物種類	廢棄物處理方式
渣土	重用於築路施工、樁基填料、地基基礎
廢棄木材	沒有明顯破壞的木材直接重用於重建建築，破損嚴重的木質構件出售為木質再生板材的原材料或造紙
廢鋼材、廢鋼筋及其他廢金屬材料	直接再利用或進行加工
廢棄建築混凝土及磚石	生產相應強度等級的混凝土、砂漿或製備諸如砌塊、牆板、地磚等建材製品；廢棄磚石所製成的骨料添加固化類材料後，再用於公路路面基層

極端天氣防範措施

工程項目部進一步加強與當地氣象、水文、國土資源等部門的聯繫，密切關注天氣預測預報，及時掌握雨情、水情、地質災害險情、旱情、高溫等信息，及時收集、發布預警通知，提前部署，提早做好防範和應對工作。

在前階段工作上也要認真編製並落實汛期、高溫安全施工技術措施，加大建築工地災害防禦力度，確保安全。項目部採取切實有效的防範措施加以監控，防止因洪澇災害引發擋牆垮塌、邊坡失穩、

土方坍塌、腳手架及起重機械倒塌等事故，特別要防止因施工原因造成山體滑坡等地質災害的發生，因此要注意建築工地外排柵、深基坑、高邊坡、施工圍擋及物料堆積。

而在冬季施工，則更注意安全，貫徹落實建設部和項目當地政府關於冬季安全施工及生產的政策，防止重大安全事件的發生。根據氣候變化，靈活安排不同工種作業，在遇到大風、雨、雪等天氣停止室外作業，及時清除施工現場的積水、積雪，在採取有效的防凍、防滑措施後方可進行正常施工，以防止高處墮落事故發生。另外，也

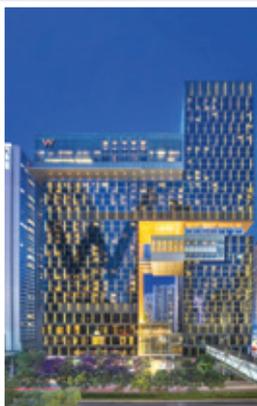
要加強員工的生活區管理，嚴禁在未完工工程的地下室住宿，取暖措施亦要由專人管理，嚴禁明火取暖和亂拉亂接電器，以免煙氣中毒、產生火災或觸電。

綠色項目

集團不只滿足於房地產開發和酒店管理，而是想打造一站式服務，從物業設計、項目建造到物業管理等，確保利益相關者參與其中，並配合行業的主流趨勢——綠色建築，加入相關意念，鼓勵綠色生活。集團嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》，使用建築材料和節能設備，並將環保元素融入每一營運環節中，打造優質綠色產品。

案例1：廣州W酒店

廣州W酒店在其坐落於廣州市中心的地標性建築中，針對年輕和國際旅行者提供前瞻性服務理念，同時酒店的管理風格也走得較前，採取了以下多項綠色措施及控制能源消耗，達到了天河區節能主管部門要求的能源消耗總量控制目標。



節能改造	<ul style="list-style-type: none"> • 實施空氣能熱水改造節能計劃，使用空氣能熱水系統供應熱水，減少部分天然氣使用 • 超過90%傳統T8燈管改為LED節能燈管 • 採用 Trimline T8節能螢光燈
加強回收	<ul style="list-style-type: none"> • 僱用認可批准的回收公司進行垃圾分類回收和廚餘回收
綠色管理	<ul style="list-style-type: none"> • 不會主動提供一次性用品 • 員工負責打掃房間後把窗簾拉上以降低室溫 • 沒有客人的特別要求下，每兩天更換床單一次 • 每年對溫度控制系統進行維護檢查

案例2：廣州佛山瀧景



距離被納入在大灣區規劃中的創新集聚區不遠，佛山整個項目志在打造一個與環境，工作和交通融合的舒適生活圈。項目由二十四塊地塊組成，涵蓋別墅、高層洋房、寫字樓、酒店、商場等豐富業態綜合體，集團為這個項目設立了「Fun享家」生活體系，包括建設交通網絡、親子活動樂園、大型商場、1.5米闊健康夜光跑步及利用科技打造人性化智能社區等等。

項目設計	<ul style="list-style-type: none"> 樓房主要坐向南方，令房間得到最多的風流，保持通爽，減少倚賴空調
交通配套	<ul style="list-style-type: none"> 鄰近廣州地鐵1號和2號線 和佛山機場距離15分鐘
綠化環境	<ul style="list-style-type: none"> 綠化率高達30%比以上 擁有5.3m²的市政公園 260,000m²的政府級海口公園 約3公里的濱江長廊的裝修及建築已完成，可供居民使用
建築材料	<ul style="list-style-type: none"> 窗戶的雙層玻璃設計可以減少熱量流失，為房間進行保暖
節能設計	<ul style="list-style-type: none"> 在二期增設了收集雨水系統，收集到的雨水會用作灌溉植物之用和清洗停車場 在公共通道上增設了燈光感應器，人流過後便會自動熄滅 單位採用了中國能效標準達到一級的廚房設備，例如煤氣爐
社區照顧	<ul style="list-style-type: none"> 當整個區域在重建和規劃時，確保所有幼兒園和小學都會原區重建，不單止為附近的居民帶來便利，還可以減低項目帶來的民生影響 附近佛山新城的大學能夠提供高薪人才，並吸引更多大企業到區內建設分公司，輔助本地市區的經濟發展 擁有完善的教育和醫療配套

案例3：廣州譽山國際



合景•譽山國際位於廣州增城永寧板塊，佔地約3,000畝，相鄰約800,000m²的山體資源，環境優美。此項目是本集團在廣州東部的重點項目，擁有成熟完善的生活設施。項目注重融合舒適的生態環境與家居生活，因此項目發展途中致力保護環境，確保景觀不被破壞。雖然項目擁有超市，肉菜市場，游泳池，會所等城市設備，但同時亦被自然景觀包圍，包括南香山，天平山，荔枝山和雅瑤河。

<p>項目設計</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 每幢樓宇之間的距離較大，確保空氣循環及通風，保持優質居住環境 • 樓房主要坐向大多向北偏東，採光較好 • 建築物由連排別墅、小高層至高層順序排列，樓距較寬，確保景觀視野
<p>綠化環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 綠化率高達40%以上，處處看得到綠色植物
<p>建築材料</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 房間內的浴缸用塑料陶瓷製造 • 雙層玻璃窗戶減少熱量流失
<p>交通配套</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近增城開發區地鐵站 • 設有公交車總站 • 免費地鐵站接駁車

• 環境績效表現

	排放物種類	本報告期內的排放量(千克)
廢氣	硫氧化物	26,537
	氮氧化物	5,333,918
	顆粒物	39
範圍		本報告期內的二氧化碳當量排放(千克)
(一) 直接溫室氣體排放及減除		1,910,212
(二) 能源間接溫室氣體排放		16,623,902
(三) 其他間接溫室氣體排放		435,752
溫室氣體排放總量		18,969,866
溫室氣體密度(二氧化碳當量(千克)/每名員工)		1,695
廢棄物類別	總量(噸)	密度(噸/每名員工)
有害廢棄物	1.3	0.001
無害廢棄物	485.2	0.05
	類別	本報告期內的能源耗量(千個千瓦時)
能源使用	汽油	1,445
	柴油	211
	電力	28,977
	煤氣	30,231
	能源總耗量	60,864
	能源耗量密度 (千個千瓦時/每名員工)	5.4
	資源使用	總耗水量(立方米)
	耗水密度(立方米/每名員工)	48.7
	使用的包裝物料總量(噸)	0.23
	使用的包裝物料密度 (噸/每名員工)	0.00002

關愛員工

本集團重視員工，一直都認為員工是集團重要的資產，更是立業之本。本集團在員工招聘及管理過程中，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規，並制定了員工手冊供員工隨時參考有關員工招聘、待遇等規定。本集團用心對待員工，為員工開闢更廣闊的發展視野，努力創建公司和員工美好的未來。

對於員工招聘，本集團一向跟從所設立的慣例及標準，在員工手冊中亦有清楚說明，以防止童工或強制勞工，集團更會定期檢討和作出改善。所有新員工都需要在新入職時出示聘用函及相關證件作證明，以確保所聘請的員工符合法定勞動年齡，如員工未能出示或逾期提交而導致集團不能辦理用工手續，集團有權推遲入職時間或解除聘用。另外，若發現虛報資料、使用假證件或借用他人證件，不論入職時間長短，均視為欺詐，公司將予以解除勞動關係。同時，公司將視所造成的後果和損失程度，保留追究相關經濟和法律責任權利。在本報告期內，本集團並沒有發現任何與童工及強制勞工相關的違規個案。

- **僱傭權益**

本集團亦堅持提供公平公正的工作環境，以鼓勵良性競爭。集團招聘新員工或進行晉升面試時都以平等及反歧視為原則，不論其年齡、國籍、種

族、性別、婚姻狀況、殘疾、或宗教信仰等，只要有相應的工作能力都會得到平等的機會。員工經聘用後會在一周內與人力資源部門簽定《勞動合同》，清楚列明了相關的薪酬待遇、員工福利等，保障雙方。

本集團提供具競爭力的薪酬，並每年上半年會根據市場數據及員工個人業績進行薪金調整，而因職位變動、級別調整等的調薪都會即時作出處理，人力資源部每月都會準時發放薪金。集團每年也根據員工的工作能力、經驗和對公司業務的參與程度提供晉升機會，亦會根據員工個人意願進行合理內部調遷，盡量讓員工發揮個人長處。而在年度績效考核中表現優秀者會在薪酬、獎金和晉升方面獲優先考慮，而員工對於考核結果有任何異議，可以在三天內透過指定的途徑作出書面異議，集團會有負責部門跟進及重新評估。

集團嚴謹執行僱傭政策，為員工按時足額繳納「五險一金」及提供法定年休假、福利性質有薪假期、婚期、生育假、慰唁假、病假、工傷假等。集團亦會發放生日賀金和節日賀金，包括春節、中秋節節日賀金、「三八」婦女節向女員工發放節日賀金等。

為確保員工有良好的工作生活平衡及保障員工的身體健康，集團每年都會為員工提供免費體檢。而在工時上亦有提出具體規定，辦公室員工每週工作時數為40小時，而其他員工則按照項目實際情況和工作職能制定合理的工作時間。同時，集團發展迅速，為配合業務發展，員工有需要被派

往外地工作，集團也會特別照顧這些外派員工，凡被派往外地工作三個月或以上的員工，可以享受外派津貼、一次性安家補助、探親假、住房安排、探親及餐費安排，讓員工在外地也能放心、舒適地工作。而其他員工福利可以參考下表。

福利種類	福利內容
社會保險	按法律法規的標準為員工繳交五險一金(養老、醫療、失業、工傷、生育保險及住房公積金)
商業附加保險	管理層員工360元/人/年，基層員工180元/人/年的商業附加保險
年度體檢	管理層員工400元/人/年，基層員工200元/人/年的體檢安排
工作餐補助	大部分區域公司有飯堂，如無飯堂，則提供200-400元/月或5元/餐的餐補
交通補助	按公司及員工級別不同，給予400-1,200元/月的補助，或根據偏遠專案距離辦公位址的距離發放月工資10%或15%的郊外津貼補助
電話費補助	按員工級別不同，給予50-300元/月的補助
節假日補助	每年700元/人節日費，另外女員工享有三八節福利100-200元/人
其他補助	每年每員工享有100元生日金及600元文娛經費

• **發展及培訓**

集團一直以「以人為本」為宗旨，重視人力資源的培育及發展，集團明白員工的全人發展及職業發展的重要性，鼓勵員工不斷發展及提升。集團為員工提供職位相當的能力發展培訓，讓他們有更廣闊的發展空間。

本集團的培訓形式相當多樣化，包括內部培訓、外部培訓、公開課及線上學習。各區域的公司可以根據不同的職能需要，選擇不同的授課形式，例如課程講解、工作坊、沙盤模樣等。如此的多樣化主要為了能讓員工得到最有針對性的知識及技術學習經歷，例如讓高級管理層員工報讀長江商學院或中歐國際工商學院EMBA課程，提升高

層管理人員管理認知及崗位認知。集團同時也從不同的途徑以獲得高質素的培訓資源，其一是在各區域公司根據《內部培訓講師管理制度》建立內部講師團隊，又或從國內外聘請優秀的導師以教授國內外的先進技術和管理知識。除此以外，集團善用合景網絡商學院，為員工提供戰略管理、企業經營、領導能力、商務禮儀等培訓內容，令員工可以隨時隨地學習。

在本報告年度，集團為員工所提供的針對性培訓如下：

培訓類別	培訓列舉	培訓目的
新員工培訓	標準新員工培訓、卓越版新員工培訓等	了解有關集團發展歷程、企業文化、管理體系、行政人事等，加強歸屬及認同，加快融入團隊
綜合素質類	2019屆管培集訓營、廉潔培訓等	認識房地產全流程以提升專案管理能力及奠定管培良好基礎，強化團隊凝聚力，加強集團儲備人才厚度
專業技能類	個稅改革培訓、招聘技能實戰營、合景大講堂等	協助各個部門了解專業知識及市場動向
管理技能類	2019年儲備總經理集訓營、中歐國際工商學院EMBA課程等	提升管理層的全面經營、管理及決策能力、強化自我認知，打造高績效團隊，把握行業脈絡



• **勞工職業與安全健康**

本集團非常重視員工職業安全與健康，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》等法律執行職業安全及衛生方面的國家規則與標準，要求員工認真執行安全生產的操作流程。全體員工每年進行由集團安排的身體檢查，集團亦為員工加入了商業意外及重大疾病保險計劃。而所有員工都要學習必須的急救知識，接受相關的安全生產教育和培訓，提升他們對於安全生產的知識及技能，並確保他們遇到任何危急的情況可以有應急處理能力。

為確保員工能在安全的環境工作，集團致力提升工程管理質量，透過制定《質安管理辦法》等規章制度和定期安排全國區域分公司質安負責人參加品質安全知識的培訓，提升施工人員的安全意識。另外亦有定期的工程巡查，檢查內容包括：安全防護、安全用電、機械設備、現場消防、材料堆放等。於本報告年度，本集團並未發生任何工傷以及因工作關係而死亡的案例。

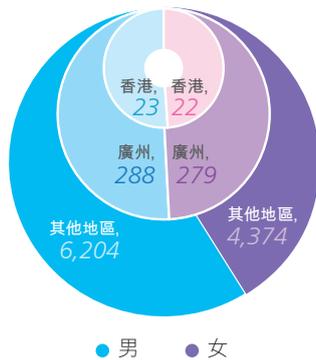
為促進員工的身心健康，增進交流互動及加強團隊精神，集團不時舉行員工活動，例如座談會、運動會、興趣班等，而一些定期的節日及生日慶祝活動當然也少不了，每年集團的員工活動都會超過三萬多次的參與率，與員工一起建立健康愉快的工作環境。



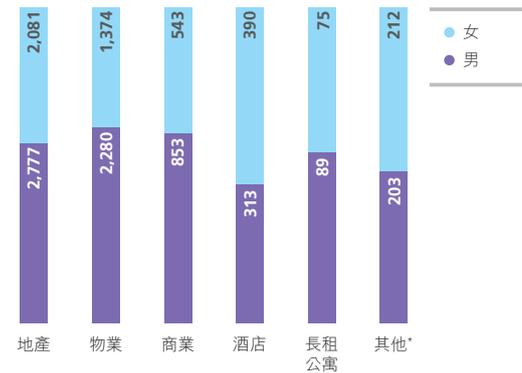
合景寧駿物業全國樂跑賽

集團員工數據

集團男女員工按地區劃分之人數

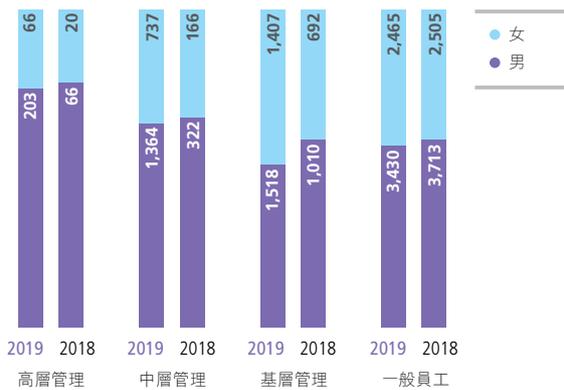


集團男女員工按板塊劃分之人數

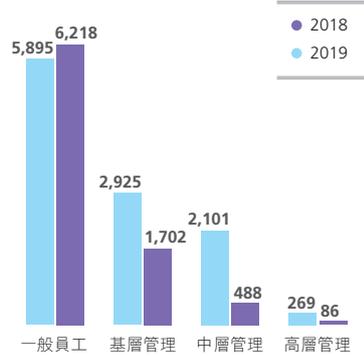


* 其他板塊包括地產建造、城市更新、健康及教育

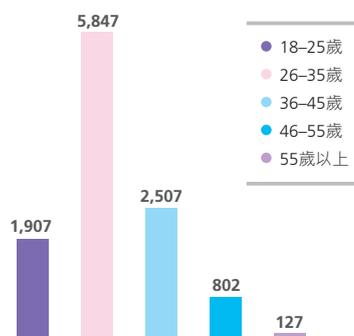
集團男女員工按僱傭類別劃分之人數



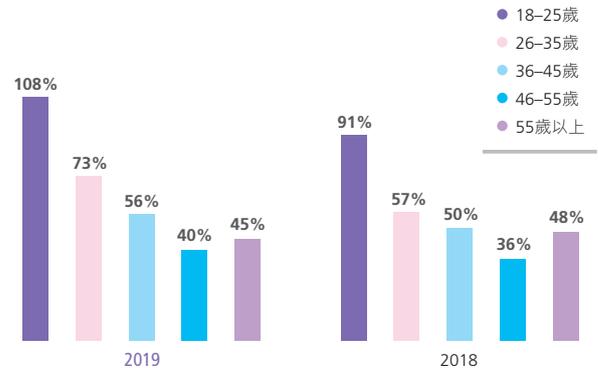
集團員工按僱傭類別劃分之人數



集團員工按年齡劃分之人數



按年齡劃分的僱員流失比率



本集團於2019年的僱員流失率按男女員工劃分為76%及67%，而按地區劃分，廣州總部及香港分公司的僱員流失率分別為16%及15%。

	職級	男性員工受訓平均時數 (小時)	受培訓男性員工百分比	女性員工受訓平均時數 (小時)	受培訓女性員工百分比
平均受訓時數及受培訓員工百分比	一般員工	49	70%	24	65%
	基層管理	35	68%	24	63%
	中層管理	30	68%	29	62%
	高層管理	175	65%	164	62%

集團營運管理

供應鏈管理

集團一直以「以心築家」，致力提供高品質的項目及生活配套，因此，集團非常重視與供應商的合作及管理，集團依據《中華人民共和國招標投標法》以招標形式選出供應商，只有通過本集團嚴謹標準的供應商才有機會進行投標，確保了供應商在其行業的實力及企業社會責任感。

集團在挑選供應商時會先審查供應商的基本資料及參考供應商的資質證書，再考慮供應商業績，如有可持續發展相關的資料也會多加考慮，例如多使用環保原材料、進行綠色生產、嚴謹的廢棄物管理等。通過初步評估後，集團部門員工會進行廠房實地考察，再經過多次供貨評估後才有機會加入集團的工程供應商庫，而集團亦會定期監察庫內的供應商。集團亦會定期監察總庫內的供應商，如發現以下情況，將會被列入黑名單，永不考慮使用。

- 一) 在投標或合同履行過程中有串標、欺詐、賄賂等違規、違法行為的；
- 二) 在行銷展示、業主交樓、產權辦理等重大環節，嚴重不配合，給集團造成較大損失或惡劣影響的；

- 三) 因品質問題被政府或行業機構通報或媒體曝光的供應商。

各區域的公司可以在供應商庫內根據實際需求引用。截至2019年12月31日，報告範圍內有185家供應商，充分滿足工程各專業使用需求。

供應商地區	數目
上海	30
廣州	135
北京	4
湖南	1
重慶	1
福建	1
浙江	1
東莞	1
佛山	1
青島	1
清遠	1
深圳	5
珠海	1

反貪污

本集團杜絕賄賂、貪污、敲詐等不廉潔行為，對於經濟活動中的腐敗現象採取零容忍的態度。本集團遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》及中華人民共和國反貪污法，設立了《監察管理制度》、《處罰實施細則》、《巡視工作實施細則》、《案件管理實施細則》、《合景泰富集團員工利益衝突管理規定》及廉潔合作協定，在員工手冊第五章也有清楚說明到集團員工應有的行為操守。集團設有風險控制部及一套完整有效的內控管理體系，並在內網開設審計監察專欄發佈關於廉潔、反貪腐的文章。本集團一直都是中國企業反舞弊聯盟和陽光誠信聯盟的一分子，共同構建反貪污及反舞弊防線。本報告年度，集團向培訓部門派送了廉潔海報和委任了十一位廉潔大使以作良好示範，同時也在新員工培訓中加入《合景廉潔制度》的內容。本年度所進行的廉潔培訓共有三十二項，包括新員工培訓、各版塊和各部門培訓，如集團高層管理人員、地產板塊、招投標中心、行銷人員、財務資金部等。

集團獨立設有反腐敗工作的集團監察中心，只對集團董事會主席負責及直接報告。集團監察中心負責受理對違法、違紀、違規、失職行為的投訴、舉報及為經營活動中的舞弊行為和經濟問題立案、調查及處理。監察部門對與本公司有關聯的違法、違紀、違規、失職行

為有知情權、監督權、調查權、建議權、處分權、廉潔審查權。集團監察中心下設辦案組、巡視組、派駐組、綜合組。

辦案組	主要負責經營活動中舞弊行為和經濟問題的查處
巡視組	主要負責集團各業務板塊全覆蓋巡查、違規違法線索的收集
綜合組	主要負責行文起草、線索受理登記、廉政培訓和宣講、檔案管理等行政工作
派駐組	主要負責對派駐區域／子／分公司和人員的日常監督，發現和收集違規違紀線索

如員工發現任何違法、違紀、違規、失職行為，任何人均有權投訴和舉報，可以透過電郵、電話及微信公眾號進行匿名舉報。

產品責任

本集團為了保障產品品質，設有完善的工程品質監督體系以規範工程項目的管理及內部控制程序。所有項目的施工都嚴格遵守國務院頒發的《建設工程質量管理條例》中列明的項目策劃、施工、監理、驗收、保修

等的質量管理要求。在施工過程中，集團會定期與監理、材料供應商等通話及進行會議，以了解最新的項目進度、質量及安全等要項，方便跟進和監管。集團亦會定期巡查工程現場，實地考察項目的質量及安全風險。於樓宇交付業主前，員工會根據內部設立的《施工品質監督交底內容書》進行工程品質監督、檢定過程。除此之外，本集團擁有良善的保修期內維修管理制度，務求規範客戶報修處理過程，從而提升保修效率及質量。

本集團明白客戶對我們的重要性，因此我們時常想了解更多客戶的意見並在業務流程中與他們多加溝通以滿足他們的需求，包括前期設計、營銷、模擬驗收與交付前管理、入房及入住後管理各個階段。集團會妥善處理與客戶溝通時所儲存的資料，當中涉及了許多客戶的個人資料及私隱，這都是均受到《中華人民共和國民法通則》及其他保障個人資料使用權及私隱的法例法規所保護。集團會根據內部《文件檔案保密管理基本要求》，以客戶的權益為先提供全面的私隱保障，確保所有業主資料均由各項目服務中心負責統一管理以及只有相關資料管理人員方可查閱，未經同意的情況下我們不會轉讓或披露客戶的資料。本集團亦定期為員工提供保密教育與培訓，在現代科技的盛行下提高保密意識及相應措施。

除了私隱以外，集團亦很重視知識產權的保護，在使用他人的技術、軟件、文字、肖像等知識產權的時候當然會依照知識產權管理制度，進行檢查、查詢及購買

等流程。另外，本集團設計部門聚集了各領域的人才，集團的建築及產品設計都是屬於原創設計，當中運用了很多國內外先進的設計，我們會善用知識產權保障公司的無形資產，並定期監督市場上有沒有相似設計。

集團所有項目於交付前會進行品質檢定過程，而在於交付時亦會再次與業主現場查驗房屋工程品質，在沒有任何品質問題下，雙方簽下《商品房質量保證書》。客戶無論針對項目品質或服務作出投訴時，我們都會重視及嚴正地處理。集團已有完善的客戶投訴管理流程，明確闡述了各相關部門包括客戶關係部門、法務部門及品牌部門等的職責規劃及處理辦法。集團會每年檢討客戶滿意度及客戶投訴管理流程以提高更好的服務及產品，提高企業形像。

公益慈善與社會參與

合景泰富集團多年來不忘向社會傳遞溫暖與正能量，積極投身公益領域，用實際行動支持社會慈善事業的發展，舉辦了多場社會公益活動。集團本年度專注於貧困鄉村問題，重視兒童綜合教育發展問題，通過捐贈物資、策辦全民公益活動等方式，在教育、健康、體育、文化等方面，深入北京、柳州、南寧、杭州、惠州、

雲浮等多個地區，當中超過三百名員工投入數個月時間積極籌備及參與，投入資金及捐贈善款累計超六十萬元人民幣。未來，合景泰富集團將始終積極踐行企業公民責任，致力於公益事業，真誠回報社會，為新時代社會發展貢獻合景泰富的力量。

- **「合景三江公益行」活動：捐贈學習物資，支持山區兒童教育事業**

合景泰富集團積極回應政府關於精準扶貧的號召，屬下柳州公司於2019年4月與柳州市三江扶貧辦攜手到廣西柳州三江縣貧困對山區兒童進行慰問，捐贈了書包、書籍以及電腦，讓兒童能夠通過書籍、互聯網學習到更多的知識，瞭解更精彩的世界，支持山區兒童的綜合教育發展。

- **合景「RUN FOR LOVE愛在益起」活動：關注孤獨症患兒，促進特殊群體健康成長環境建設**

2019年5至6月，合景泰富集團商業事業部與北京合景·摩方購物中心聯合北京市體育基金會發起「RUN FOR LOVE愛在益起」系列公益活動，包括策劃畫展、建立美術館和「5.12公里聯跑」等活動，為孤獨症患兒提供一個建立自信、展示自我的平台，引導社會各界更關注孤獨症患者群體。

- **「合景藝述館」計劃：打造長期公益系列活動，助力山區兒童綜合教育發展**

「合景藝述館」計劃於2013年啟動，旨在為鄉村小學搭建藝術圖書館，通過豐富課外讀物資源和藝術教育，開拓孩子們的見識視野，提升他們整體藝術修養。計劃啟動六年多，已在廣東、四川、

江蘇、北京、海南等多個地區，先後捐建了20間「合景藝述館」，共捐贈數萬本書籍。2019年6月，「合景藝述館」築夢前行，走進廣東惠州龍門縣，給當地小學捐贈教學物資及圖書館，並教授孩子們音樂藝術知識，讓他們真正體驗到閱讀的快樂與藝術的多彩，收穫更寬闊的知識和藝術視野。

- **「小跑鞋」公益跑鞋捐贈活動：關注聾人群體，捐贈運動物資保障健康成長**

2019年6月，合景泰富集團浙江區域公司舉辦「小跑鞋」捐贈活動，向杭州聾人學校200位學生捐贈了跑鞋，希望學生們能健康成長，懷抱積極向上的心態，創出自己的精彩明天，亦借此活動引導全社會關心和支持特殊兒童的教育事業。

- **合景梧州公益行動：致敬城市建設者，助力愛國文化傳播**

2019年9月，合景泰富南寧公司聯動梧州市交警、環衛、銀行等相關單位／部門，開展全城公益派冰活動，向環衛工人、交警、計程車及公車司機等一線工作者派送冰可樂，共送出可樂一萬瓶，並組織上千人在街頭共同歌唱《我和我的祖國》，帶動上萬群眾參與，藉此活動向城市一線工作者致敬。

- **合景公益·彩虹計劃：聚焦兒童藝術教育，推動鄉村素質教育發展**

2019年10月，合景泰富集團旗下合景未來家、寧駿物業、合景教育集團聯合舉辦「合築彩虹益啟創未來」2019合景公益·彩虹計劃系列活動，通過「互聯網+公益」的方式，創新參與公益的途徑，鼓勵全國會員通過線上主題H5、鄉村兒童畫展、美術課、公益探訪等形式參與公益。本次活動動員超萬名會員通過參與「合景彩虹藝術之旅」線上主題H5互動，助力「彩虹口袋」公益項目。合景未來家為廣東省麥田教育基金會捐贈二萬元人民幣，為更多鄉村孩子帶來接受專業美術教育的機會。



- **賀七十周年國慶暨合景·寧駿物業社區合睦文化節**

2019年9至10月，合景泰富集團旗下寧駿物業開展主題為「合夢同行·藝述鄰里」的賀七十周年國慶暨合景·寧駿物業社區合睦文化節活動。本屆合睦文化節在廣州、成都、上海、蘇州、杭州、南寧、海南、北京、天津等九個城市進行，覆蓋全國超過60個項目，參與業主逾30,000人。本年為第六屆的合睦文化節圍繞主題展開不同形式的文化活動，與業主共同攜手打造人文社區價值生活，成為美好生活同行者。



• **合景老年大學：關於老年人的文化生活**

集團於本年度新成立了合景老年大學，致力於豐富社區老年人的文化生活，提供知識學習、養生健康的平台，豐富的課程包括養生、藝術、分享、自然等。集團努力為建設合景美好社區和服務社區不同人士貢獻一份力量。



本報告期後之公益事業

• **風雨同心、與君同行：全面加強社區衛生，共同抗疫**

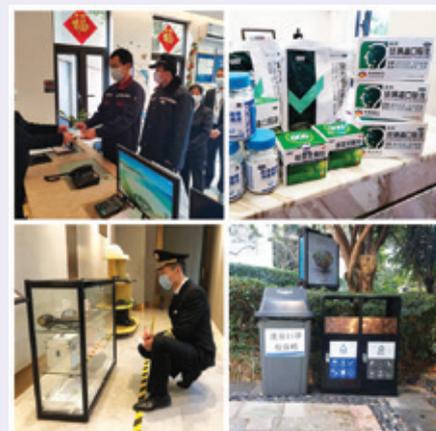
新型冠狀病毒感染的肺炎疫情在全國多地蔓延，合景泰富集團密切關注疫情發展，積極彈性調動各方資源支援防治工作，並實施彈性上班安排。在2020年1月，集團通過廣州市慈善會捐贈了一批醫療物資，包括N95防護口罩四十萬個、防護手套五萬雙等，後來更增設1,000萬元「同心合力」抗疫基金，專用於抗擊新型冠狀病毒肺炎疫情。

另外，富集團秉持著與商戶同心合力，同甘共苦的經營理念，對旗下合景悠方或摩方商業項目推出租金優惠措施。同時，屬下的寧駿物業持續通過官方微信公眾號、業主微信群、社區通知公告欄、聯合街道防疫部門宣傳等管道，向業主及商戶發送疫情報導及防護知識等即時資訊。

配合疫情防控工作，集團在服務中心前台、門口、銷售中心等配備酒精消毒液或免洗洗手液，以保障員工與業主的安全。物業服務中心亦增設專門

的便民防疫物資點，供有需要的住戶前往領取使用，社區中心還設置了廢棄口罩投放箱以更方便及衛生地集中處理使用過的防護物品。

合景泰富集團在疫情下亦迅速作出應變，於2020年2月推出線上銷售中心——合景雲選家，讓客戶足不出戶，即可安心選房置業，保障群眾身體健康和生命安全的同時滿足人們的購房需求。



相關法律法規

ESG範疇	2019年本集團已遵守的相關法律法規
環境	中華人民共和國環境保護法、中華人民共和國環境影響評價法、中華人民共和國噪聲污染防治法、中華人民共和國大氣污染防治法、中華人民共和國水污染防治法、中華人民共和國固體廢物污染環境防治法、建設項目環境保護管理條例、國家危險廢棄物名錄、建設項目竣工環境保護驗收管理辦法、香港水污染管制條例、香港廢物處理條例等
僱傭	中華人民共和國勞動法、中華人民共和國勞動合同法、中華人民共和國促進就業法、中華人民共和國殘疾人保障法、中華人民共和國社會保險法、僱傭條例、僱員補償條例、最低工資規定、香港僱傭條例、香港僱員補償條例、香港殘疾歧視條例等
健康與安全	中華人民共和國勞動法、中華人民共和國職業病防治法、中華人民共和國安全生產法、中華人民共和國消防法、中華人民共和國突發事件應對法、中華人民共和國工傷保險條例、生產安全事故報告和調查處理條例、工作場所職業衛生監督管理規定、職業病分類與目錄等
產品責任	中華人民共和國產品質量法、中華人民共和國建築法、中華人民共和國反不正當競爭法、中華人民共和國消費者權益保護法、中華人民共和國商標法、中華人民共和國廣告法、中華人民共和國城市房地產管理法、城市房地產開發經營管理條例、建設工程品質管制條例、物業管理條例等
反貪污	中華人民共和國反洗錢法、中華人民共和國刑法、中華人民共和國反不正當競爭法、中華人民共和國招標投標法、中華人民共和國招標投標法實施條例、必須招標的工程項目規定等

報告索引

主要範疇	內容	頁碼／備註
A1 一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	51-59
A1.1	排放物種類及相關排放數據(千克)	60
A1.2	溫室氣體總排放量(千克二氧化碳當量)及溫室氣體密度(千克二氧化碳當量／每名員工)	60
A1.3	所產生有害廢棄物總量(噸)	60
	有害廢棄物密度(噸／每名員工)	60
A1.4	所產生無害廢棄物總量(噸)	60
	無害廢棄物密度(噸／每名員工)	60
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	51-59
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	55-56
A2 一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	51-59
A2.1	按類型劃分的能源總耗量(千個千瓦時)	60
	直接能源耗量	60
	間接能源耗量	60
	能源耗量密度(千個千瓦時／每名員工)	60
A2.2	總耗水量(立方米)	60
	耗水密度(立方米／每名員工)	60
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	51-59
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	54-55
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(噸)	60

主要範疇	內容	頁碼／備註
A3 一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	54-59
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	54-59
B1 一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	61-62
B1.1	僱員總數	65
	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	65
B1.2	僱員流失比率	65-66
	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	65-66
B2 一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	64
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	64
B2.2	因工傷損失的工作日數	268日
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	64
B3 一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策；描述培訓活動	62-63
B3.1	受訓僱員百分比	66
	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	66
B3.2	每名僱員完成受訓的平均時數	66
	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	66

主要範疇	內容	頁碼／備註
B4 一般披露	有關防止童工或強制勞工的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	61
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	61
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	61
B5 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	66
B5.1	按地區劃分的供應商數目	66
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、 以及有關慣例的執行及監察方法	66
B6 一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜 以及補救方法的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	68
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	0%
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	68
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	68
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	68
B6.5	描述對消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	68

主要範疇	內容	頁碼／備註
B7 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	67
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	67
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	67
B8 一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	68-71
B8.1	專注貢獻範疇	68-71
B8.2	在專注範疇所動用的資源	68-71

董事會欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的報告連同經審核財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

有關年內本集團業務之中肯審視，包括就本集團表現以財務關鍵表現指標作出的分析、對本集團的主要風險及不確定性的概述、對本集團業務可能的未來發展規劃、以及自2019年12月31日止年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項(如有)的詳情，均載於本年報第4至30頁之「財務摘要」、「主席報告」及「管理層討論與分析」。本集團的財務風險管理目標及政策載於財務報表附註42。此外，本年報的「環境、社會及管治報告」中亦載有關於本集團環保政策(包括對本集團有重大影響的相關法律及規例的遵守)以及本集團與其主要持份者的關係的詳情。

上述討論構成本報告的一部分。

業績及股息

本集團截至2019年12月31日止年度業績載於第99頁的合併損益表。

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣42分(2018年：每股人民幣31分)。連同已派發之中期股息每股人民幣32分(2018年：每股人民幣25分)，全年共派發股息每股74分(2018年：每股人民幣56分)。如建議的末期股息於即將舉行的本公司股東周年大會(「2020年股東周年大會」)通過，則於2020年8月7日(星期五)或前後派付予於2020年6月16日(星期二)名列本公司股東名冊內的本公司股東(「股東」)。

擬派末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。應付末期股息將按中國人民銀行所公佈於宣派股息日期前五個營業日的平均收市匯率由人民幣轉換為港元。

擬派末期股息將提供以股代息選擇，股東可選擇以新繳足股份形式代替現金收取全部或部分末期股息。依據此項以股代息安排發行的新股，須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准後方可上市買賣。

一份載有以股代息安排詳情的通函連同相關選擇表格將於2020年6月30日(星期二)或之前於本公司網站(www.kwgroup Holdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發予股東。

財務摘要

本集團過去五個財政年度的財務摘要載於第220頁。

物業、廠房及設備

於年內本集團的物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註13。

投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業

本集團於年內的投資物業的詳情載於財務報表附註14，及本集團於年內的在建物業和持作銷售用途的竣工物業分別載於財務報表附註18和19。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第219頁。

股本

於年內本公司的股本變動詳情載於財務報表附註29。

發行債權證

年內，本公司發行以下優先票據：

- (1) 於2019年3月1日，本公司發行於2023年到期本金總額350,000,000美元之7.875%優先票據。
- (2) 於2019年3月22日，本公司額外發行於2023年到期本金總額350,000,000美元之7.875%優先票據(與2019年3月1日發行2023年到期本金總額350,000,000美元之7.875%優先票據合併及組成單一系列)。
- (3) 於2019年7月3日，本公司額外發行於2024年到期本金總額225,000,000美元之5.875%優先票據(與2017年11月10日發行2024年到期本金總額400,000,000美元之5.875%優先票據合併及組成單一系列)。
- (4) 於2019年7月29日，本公司發行於2024年到期本金總額300,000,000美元之7.4%優先票據。

進一步詳情載於財務報表附註26。

優先購股權

本公司的組織章程細則(「章程細則」)或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於財務報表附註44及31以及合併權益變動表。

可供分派儲備

於2019年12月31日，本公司根據章程細則第146條計算的可供分派儲備共計約人民幣1,049,219,000元。

慈善捐款

於年內本集團合共捐出約人民幣2,056,000元作慈善用途。

主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大承包商及五大承包商的款項，分別約佔年內建造合同付款總額的6.0%及26.2%。向本集團最大供應商及五大供應商的採購，分別約佔年內採購總額的12.1%及21.2%。

董事或任何其聯繫人或任何股東(就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%)並未擁有本集團五大承包商及供應商的實益權益。

董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

執行董事

孔健岷(主席)

孔健濤(行政總裁)

孔健楠

蔡風佳

徐錦添(於2019年8月12日辭任)

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士

譚振輝

李彬海

董事之個人資料詳情載於本年報第32及33頁。

董事會報告

根據章程細則第87條，孔健楠先生、譚振輝先生及李彬海先生將於2020年股東周年大會上輪席退任，並符合資格及願意膺選連任。

獨立非執行董事譚振輝先生已服務本公司超過九年，根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）之企業管治守則，其重選將以獨立決議案形式於2020年股東周年大會上審議通過。

本公司已收到李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等獨立。

董事服務合同

執行董事和獨立非執行董事已與本公司分別訂立服務合同和委任函，為期三年。

除上述者外，概無於2020年股東周年大會上建議膺選連任的董事與本集團訂立了本集團不可於一年內終止而不給予賠償的服務合同（法定賠償除外）。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

董事於競爭業務的權益

於年內及截至本報告日期，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益（定義見上市規則）。

董事在交易、安排及合約中之權益

於年度結束或年內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排或合約上擁有重大權益。

認購股份或債權證的安排

執行董事蔡風佳先生根據股份獎勵計劃獲授本公司股份，詳情載於本報告內「股份獎勵計劃」一節。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司於2019年年度內或年終時概無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或任何其他機構之股份或債權證獲取利益。

股票掛鈎協議

除本報告披露之購股權計劃外，本公司於年內及年終時並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事及主要行政人員的權益

於2019年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所如下：

(i) 本公司於股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有之股份數目				總數	佔已發行股本 概約百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	家族權益 (配偶或18歲以下 子女之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益		
孔健岷	-	-	1,592,317,652 ⁽³⁾	399,053,500 ^{(2) (3)}	1,991,371,152	62.686%
孔健濤	-	-	256,804,687 ⁽⁴⁾	1,443,385,000 ^{(2) (4)}	1,700,189,687	53.520%
孔健楠	-	-	144,338,500 ⁽⁵⁾	1,553,761,500 ^{(2) (5)}	1,698,100,000	53.454%
蔡風佳	59,610 ⁽⁶⁾	112,000 ⁽⁷⁾	-	323,000 ⁽⁸⁾	494,610	0.016%
李嘉士 ^{太平紳士}	30,000	-	-	-	30,000	0.001%
譚振輝	30,000	-	-	-	30,000	0.001%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2019年12月31日的3,176,749,463股已發行普通股計算。
- (2) 於2018年12月30日，孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、晉得顧問有限公司(「晉得」)、正富顧問有限公司(「正富」)及和康投資有限公司(「和康」)訂立股權重組協議(「股權重組協議」)，據此，(i)晉得同意轉讓179,715,000股本公司股份予正富及轉讓144,338,500股本公司股份予和康；(ii)孔健濤先生同意轉讓於晉得的15%股權予孔健岷先生，而孔健楠先生同意轉讓於晉得的8.5%股權予孔健岷先生；及(iii)孔健岷先生同意轉讓於正富的76.5%股權予孔健濤先生，而孔健楠先生同意轉讓於正富的8.5%股權予孔健濤先生(「股權重組」)。股權重組於2018年12月30日完成。完成股權重組後，(i)晉得由孔健岷先生全資擁有，直接持有1,299,046,500股本公司股份；(ii)正富由孔健濤先生全資擁有，直接持有254,715,000股本公司股份；及(iii)和康由孔健楠先生全資擁有，直接持有144,338,500股本公司股份。

於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議(「股東協議」)，以規管彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。

- (3) 孔健岷先生被視為擁有合共1,991,371,152股本公司股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司(「英明」)所持的293,271,152股；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股及由和康所持的144,338,500股。孔健岷先生為晉得及英明的唯一董事。
- (4) 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股本公司股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司(「卓濤」)所持的1,109,587股；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司(「富迅」)所持的980,100股；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由和康所持的144,338,500股。孔健濤先生為正富、卓濤及富迅的唯一董事。
- (5) 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由正富所持的254,715,000股。孔健楠先生為和康的唯一董事。
- (6) 根據股份獎勵計劃，向蔡風佳先生授出並於2019年1月19日歸屬的92,500股獎勵股份中，有32,890股獎勵股份已由信託以平均價7.4952港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。獎勵股份的進一步詳情載於本報告「股份獎勵計劃」一節內。
- (7) 112,000股股份為蔡風佳先生的配偶持有。
- (8) 323,000股股份代表本公司授予蔡風佳先生的獎勵股份權益，但仍未歸屬。

(ii) 於本公司債權證的權益

董事姓名	身份／權益性質	於債權證的權益數目
孔健濤	受控法團權益 ⁽¹⁾	2,000,000美元
	配偶權益 ⁽¹⁾	3,000,000美元

附註(1)：卓濤(孔健濤先生全資擁有的公司)及孔健濤先生的配偶分別持有2,000,000美元及3,000,000美元本公司於2024年到期本金總額300百萬美元之7.40%優先票據(「優先票據」)。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於卓濤及其配偶持有上述優先票據金額中擁有權益。

(iii) 於相聯法團證券的好倉

董事姓名	相聯法團	於相聯法團 所持股份數目	於相聯法團的 股權百分比
孔健岷	晉得	1,000	100.00%

除上文或是在第84頁「購股權計劃」一節所披露者外，於2019年12月31日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士權益

於2019年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

擁有本公司普通股的好倉：

名稱	身份	所持股份數目	佔已發行股本的 百分比 ⁽¹⁾
晉得 ⁽²⁾	實益擁有人	1,299,046,500	40.89%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	399,053,500	12.56%
英明 ⁽³⁾	實益擁有人	293,271,152	9.23%
正富 ⁽⁴⁾	實益擁有人	254,715,000	8.02%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	1,443,385,000	45.44%
和康 ⁽⁵⁾	實益擁有人	144,338,500	4.54%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	1,553,761,500	48.91%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2019年12月31日的3,176,749,463股已發行普通股計算。
- (2) 孔健岷先生合法及實益擁有晉得100%的權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的1,299,046,500股；(ii)正富持有的254,715,000股；及(iii)和康根據股東協議持有的144,338,500股。
- (3) 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。
- (4) 孔健濤先生合法及實益擁有正富100%的權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的254,715,000股；及(ii)根據股東協議由晉得持有的1,299,046,500股及由和康持有的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生合法及實益擁有和康100%的權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得持有的1,299,046,500股及由正富持有的254,715,000股。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉。

購股權計劃

根據本公司於2018年2月9日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃(「購股權計劃」)，以向合資格參與者(「合資格參與者」)就彼等將會及已經對本集團的業務成功作出貢獻提供獎勵及回報。

以下為購股權計劃主要條款的概要：

1. 目的

購股權計劃乃根據上市規則第17章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)。

購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及(ii)吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 購股權計劃的參與者

董事會可酌情決定向合資格參與者授出購股權，以董事會可能釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份。

「合資格參與者」指：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。

3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數

根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可予發行的股份數目上限為315,515,505股股份，即於採納購股權計劃日期已發行股份總數的10%及於本年報日期已發行股份總數的9.93%。

4. 每名參與者根據購股權計劃可獲得的配額上限

在任何十二個月期間直至授出日期(包括該日)根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)行使時，已發行及可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，其中載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(或倘合資格參與者為關連人士，則為聯繫人)須放棄投票。

5. 根據購股權認購股份的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內生效及有效。

6. 購股權於行使前須持有之最短期限

除董事另行規定外，並無列明已授出購股權於行使前須持有之最短期限。

7. 申請或接納購股權時須支付的款項，以及須支付股款或催繳股款或償還就此作出的貸款的期限
於接納購股權時，承授人須於規定的接納日期(即不遲於要約日期起計30天的日子)向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

8. 釐定行使價的基準

在作出調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所可供進行證券買賣業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

9. 購股權計劃的剩餘年期

購股權計劃自2018年2月13日起計十年內有效。

購股權計劃的主要條款及條件概要載於本公司日期為2018年1月24日的通函附錄。

於2019年12月31日，購股權計劃的購股權詳情如下：

承授人	授出日期	行使期	購股權數目				於2019年 12月31日	緊接授出日期 前每股收市價 (港元)	
			於2019年 1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效			每股行使價 (港元)
僱員 ⁽²⁾	13.02.2018	⁽¹⁾	1,569,000	-	-	(75,000)	1,494,000	11.12	10.70
		總計	1,569,000	-	-	(75,000)	1,494,000		

附註：

- (1) (i)所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿一週年(即2019年2月13日)行使；(ii)所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿兩週年(即2020年2月13日)行使；及(iii)所獲授之餘下全部購股權可於授出日期起滿三週年(即2021年2月13日)行使。
- (2) 年內，所有購股權已授予本集團的若干僱員。概無承授人為本公司董事、最高行政人員或主要股東，或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)。

購股權估值

本公司採用二項期權定價模型(「該模式」)就所授出的購股權進行估值。本公司於授出日使用該模式釐定購股權的公允值為約人民幣3,282,000元。購股權的公允值於授出日採用如下假設進行估值：

股息收益率	7.18%
預計波動率	43.35%
無風險利率	0.841%
購股權預計期限(年)	4年
加權平均股價	11.12港元

截至2019年12月31日止年度，本集團於損益表中確認股權為基礎的費用約人民幣1,008,000元(2018年：約人民幣1,438,000元)。

購股權計劃的進一步詳情載於本年報附註30。

股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日(「採納日期」)採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰及激勵若干本公司及／或本集團成員公司僱員(「合資格參與者」)作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；吸引適合人員以進一步推動本集團發展；及為若干僱員提供直接經濟利益，以使本集團與若干僱員之間建立長遠關係。根據股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則所界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將予授予入選參與者之股份數目。

股份獎勵計劃自採納日期起生效並於10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人香港中央證券信託有限公司及任何新增或替代受託人將於公開市場購買或認購相關數量之獎勵股份，並以信託形式為入選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關入選參與者為止。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份之認購或購買價及相關費用。

董事會報告

倘股份獎勵計劃項下授出之股份總數將超過採納日期本公司已發行股份總數之5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。計劃規則的詳情載於本公司日期為2018年1月19日的公告。

自採納日期起至2019年12月31日，根據股份獎勵計劃共授出6,645,000股獎勵股份。獎勵股份的歸屬受股份獎勵計劃所載條件及達成董事會特定的有關條件所限。

年內，股份獎勵計劃下之獎勵股份詳情載列如下：

承授人	授出日期	歸屬日期	獎勵股份數目				於2019年 12月31日
			於2019年 1月1日	於年內授出	於年內歸屬	於年內失效	
徐錦添(於2019年8月12日辭任 執行董事)	19.01.2018	(1)	298,500	-	(99,500)	-	199,000
	08.04.2019	(2)	-	148,500	-	-	148,500
蔡風佳(執行董事)	19.01.2018	(1)	277,500	-	(92,500) ⁽³⁾	-	185,000
	08.04.2019	(2)	-	138,000	-	-	138,000
本公司若干附屬公司的董事	19.01.2018	(1)	1,852,500	-	(617,500) ⁽⁴⁾	(75,000) ⁽⁵⁾	1,160,000
	08.04.2019	(2)	-	636,000	-	-	636,000
其他獨立合資格參與者	19.01.2018及 18.10.2018	(1)	1,831,500	-	(610,500) ⁽⁴⁾	(184,000) ⁽⁵⁾	1,037,000
	08.04.2019	(2)	-	1,137,000	-	(69,000) ⁽⁵⁾	1,068,000
		總計	4,260,000	2,059,500	(1,420,000)	(328,000)	4,571,500

附註：

- 根據計劃規則，於2018年1月19日和2018年10月18日授出的獎勵股份於2019年至2021年每年的1月19日分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- 根據計劃規則，於2019年4月8日授出的獎勵股份於2020年至2022年每年的4月8日分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- 根據計劃規則，於年內歸屬的92,500股獎勵股份中，有32,890股獎勵股份已由信託人以平均價7.4952港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。
- 根據計劃規則，於年內歸屬的1,228,000股獎勵股份中，有295,935股獎勵股份已由信託人以平均價7.4952港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。
- 該等獎勵股份於若干承授人在年內離職後失效。

股份獎勵計劃的進一步詳情載於本年報附註30。

關連交易及持續關連交易

年內，本集團進行了以下交易：

關連交易

涉及根據特別授權按照股份獎勵計劃向關連人士發行新股份的關連交易

於2019年4月8日，董事會決議通過，根據股份獎勵計劃授予若干董事及本公司若干附屬公司的董事（「關連承授人」）的922,500股獎勵股份將以根據特別授權按面值向股份獎勵計劃受託人配發及發行新股份的方式償付，決議案已於2019年6月6日舉行的本公司股東周年大會上獲獨立股東批准。

鑒於關連承授人為本公司的關連人士，因此，根據股份獎勵計劃向關連承授人配發及發行獎勵股份，構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

進一步詳情於本公司日期為2019年4月8日的公告及本公司日期為2019年5月7日的通函內披露。

持續關連交易

有關租賃物業的持續關連交易

於2018年11月30日及2018年12月6日，本集團與廣州凱創商務投資有限公司及其全資附屬公司（「承租人」）訂立若干物業租賃及管理協議（「物業租賃及管理協議I及物業租賃及管理協議II」），據此，本集團同意向承租人出租位於廣州、上海、深圳及成都的物業，約定租金及管理費合共約為每月人民幣2,400,000元。

於2019年7月1日，本集團與承租人訂立物業租賃及管理協議（「物業租賃及管理協議III」），據此，本集團同意向承租人出租位於中國廣州及西安的物業，約定租金及管理費合共約為每月人民幣540,000元。

根據上市規則第14A章，物業租賃及管理協議III項下擬進行的交易應與物業租賃及管理協議I與物業租賃及管理協議II項下進行的交易作匯總處理。因此，截至2019年12月31日止年度，以及截至2020年及2021年12月31日止年度各年的修訂年度上限載列如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣)
年度上限	29,694,000	31,606,000	6,480,000

執行董事兼行政總裁孔健濤先生為承租人的最終實益擁有人，故承租人屬上市規則所指本公司的關連人士。因此，上述物業租賃及管理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事會報告

進一步詳情於本公司日期為2018年12月6日及2019年7月2日的公告內披露。

根據上市規則第14A.55條，上述於年內進行的持續關連交易已由獨立非執行董事審閱，彼等確認，交易乃：

- (a) 於本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款或更佳條款訂立；及
- (c) 根據規管該等交易的有關協議進行，其條款屬公平合理，符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證委聘準則第3000號》「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」並參照《實務說明》第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就上述本集團的持續關連交易作出報告。董事會已收到本公司核數師根據上市規則第14A.56條發出的無保留意見函件，當中列明核數師並無發現該等持續關連交易：

- 未獲董事會批准；
- 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，在各重大方面並非按照本集團的定價政策進行；
- 並非根據在各重大方面規管該等交易的相關協議訂立；及
- 超過本公司就截至2019年12月31日止年度訂立的年度上限。

關聯方交易

年內的關聯方交易於財務報表附註39披露，包括上述關連交易和持續關連交易。本公司已根據上市規則第14A章就該等持續關連交易遵守披露規定。

管理合約

除僱傭合約外，於年內並無就本公司的全部或任何重大部分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

獲准許的彌償條文

根據章程細則，每名董事均可從本公司的資產及利潤中，就彼因履行職責或與之相關之其他事宜而可能招致或產生的任何法律行動、成本、費用、虧損、賠償及開支獲得彌償及保障，前提為該彌償保證不得延伸至任何上述人士可能作出任何欺詐或不誠實之事宜。本公司於年內已為董事安排及投購適當的董事及高級職員責任保險。

足夠公眾持股量

截至本年報日期，根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事確認本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所退任，而本公司將於2020年股東周年大會上提呈重新委任為本公司核數師的決議案。

根據上市規則第13.18條作出之披露

2017年1月27日的融資協議

於2017年1月27日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及創興銀行有限公司(作為原貸款人)、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司及東亞銀行有限公司(作為授權牽頭安排人及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就向本公司授出1,485,000,000港元及150,000,000美元的可轉讓雙幣定期貸款融資及250,000,000美元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議I」)，期限自融資協議I日期起計48個月。

根據融資協議I之條款，本公司已承諾促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議I項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為2017年1月27日的公告。

2018年6月5日的融資協議

於2018年6月5日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為原貸款人)、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為授權牽頭安排人及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就有關向本公司授出可轉讓之港元及美元雙幣定期貸款融資及500百萬美元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議II」)，期限自融資協議II日期起計48個月。

根據融資協議II之條款，本公司已承諾(其中包括)促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議II項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為2018年6月5日的公告。

代表董事會

主席
孔健岷

香港
2020年3月25日

獨立核數師報告



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第99至218頁合景泰富集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，此等合併財務報表包括於2019年12月31日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，合併財務報表已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」)真實而中肯地反映了貴集團於2019年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核合併財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體合併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。就下列事宜，有關我們的審核如何處理該等事宜的詳情載於內文。

我們已履行本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」一節所載的責任，包括有關該等事宜的責任。因此，我們的審核包括執行為應對我們評估合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險而設計的程序。我們的審核程序的結果(包括為應付下述事項而執行的程序)為我們對隨附合併財務報表出具的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

重估投資物業

貴集團的投資物業按各報告期末的公允值入賬，包括竣工投資物業、在建投資物業及使用權資產。投資物業公允值變動在發生的年度內錄入損益。於2019年12月31日，貴集團投資物業的賬面值約為人民幣27,263,329,000元。

貴集團的投資物業於各報告期末由獨立專業估值師獨立進行重新估值，其涉及重大估計及假設，包括市場租值及資本化率，而投資物業的公允值受該等管理層估計及假設的影響。

有關披露資料載於合併財務報表附註2.4、3及14。

我們就投資物業重新估值進行的審核程序包括(其中包括以下各項)：

- 我們了解貴公司委聘的獨立專業估值師的工作，考慮該估值師的客觀性、獨立性及專業知識；
- 透過諮詢管理層及參考歷史資料及公開市場資料，我們要求我們的估值專家參與評價就選定樣本所使用的估值技巧及測試相關主要估計及假設；及
- 我們評核對重估投資物業的披露是否足夠，包括與投資物業估值有關的公允值層級、所用的估值技巧及關鍵的輸入數據。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

於某一時段內確認物業銷售收入

倘貴集團履行銷售合約並無創建對貴集團而言有其他用途之資產，而貴集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項，則於某一時段內確認物業銷售收入。否則，收入於買家取得竣工物業控制權的時點確認。截至2019年12月31日止年度，貴集團的物業銷售收入約為人民幣22,761,946,000元，其中約人民幣3,244,213,000元於某一時段內確認。

就於某一時段內確認的物業銷售收入而言，貴集團考慮是否可強制執行其權利收回款項，此視乎銷售合約的條款及規管有關銷售合約的適用法律詮釋。貴集團已就是否可強制執行其權利收回款項取得法律顧問意見，以便作出該等決定。釐定貴集團是否有權可收回累計至今已完履約部分的款項時需要作出重大判斷。

此外，貴集團計量於報告日期已滿足的履約責任進度以確認物業銷售收入。進度的計量是基於貴集團為完成履約責任而作出的努力或投入，並參考截至報告期末產生的合約成本佔估計總成本的比例。釐定估計總成本及截至報告期末已產生合約成本的準確性，以及於報告日期已滿足的履約責任進度需要作出重大判斷及估計。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們就於某一時段內確認物業銷售收入已進行下列審核程序(其中包括)：

- 我們抽樣審閱銷售合約的主要條款，以評估貴集團的收款權利；
- 我們已取得及審閱法律顧問意見，尤其是有關適用法律的詮釋及其對評估是否可強制執行權利收回款項的影響；
- 我們評估法律顧問的能力、經驗及客觀性；
- 我們抽樣按照證明文件(包括銷售合約及已收取的所得款項)核查年內於某一時段內確認的物業銷售收入；
- 我們核查相關合約及可售樓面面積，以評估管理層作成本分配的基準；
- 我們將估計總合約成本與管理層批准的預算作比較，以核查估計總合約成本；



致合景泰富集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	我們的審核如何處理關鍵審核事項
於某一時段內確認物業銷售收入 (續)	
由於涉及重大判斷及估計，於某一時段內確認物業銷售收入被視為關鍵審核事項。	<ul style="list-style-type: none"> 我們抽樣追蹤已產生成本的證明文件，以核查截至報告期末已產生合約成本的準確性；
相關披露載於合併財務報表附註2.4、3及5。	<ul style="list-style-type: none"> 我們核查計算物業之間成本分配及完成進度的數字精確性；及 我們評估合併財務報表附註所披露有關於某一時段內確認物業銷售收入的會計政策及重大會計判斷及估計是否充分。

年報所載的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

就我們對合併財務報表的審核而言，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為這些其他信息有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無任何報告。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事就合併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》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用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。

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下報告，除此以外本報告不作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審核準則》進行的審核，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，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視為重大。

在根據《香港審核準則》進行審核的過程中，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合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述、或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。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注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中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，並與他們溝通有可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃國賢。

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25日

合併損益表

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
收入	5	24,956,261	7,477,471
銷售成本		(17,090,481)	(5,026,202)
毛利		7,865,780	2,451,269
其他收入及收益淨額	5	2,858,916	2,703,427
銷售及營銷開支		(1,007,351)	(532,080)
行政開支		(1,726,064)	(1,313,835)
其他營運開支淨額		(4,456)	(1,727)
投資物業公允值收益淨額	14	3,716,461	1,714,657
融資成本	7	(1,531,336)	(1,070,059)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		513,706	(279)
合營企業		2,933,397	1,439,857
稅前利潤	6	13,619,053	5,391,230
所得稅開支	10	(3,562,969)	(1,236,396)
年度利潤		10,056,084	4,154,834
應佔：			
本公司擁有人		9,805,813	4,035,415
非控股權益		250,271	119,419
		10,056,084	4,154,834
本公司擁有人應佔每股盈利	12		
– 基本		人民幣309分	人民幣128分
– 攤薄		人民幣309分	人民幣127分

合併全面收益表

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
年度利潤	10,056,084	4,154,834
其他全面虧損		
於期後期間可重分類至損益的其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(373,071)	(792,154)
分佔換算合營企業的匯兌差額	(72,871)	(183,622)
於期後期間可重分類至損益的其他全面虧損淨額	(445,942)	(975,776)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(182,383)	(277,393)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面虧損淨額	(182,383)	(277,393)
年度經扣除稅項後的其他全面虧損	(628,325)	(1,253,169)
年度全面收入總額	9,427,759	2,901,665
應佔：		
本公司擁有人	9,177,488	2,782,246
非控股權益	250,271	119,419
	9,427,759	2,901,665

合併財務狀況表

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	6,411,151	5,351,448
投資物業	14	27,263,329	17,490,590
土地使用權	15	1,152,384	1,109,471
於聯營公司的權益	16	4,670,441	3,452,270
於合營企業的權益	17	42,996,460	34,715,581
遞延稅項資產	27	1,872,238	1,642,044
其他非流動資產		211,928	–
非流動資產總額		84,577,931	63,761,404
流動資產			
在建物業	18	51,760,690	47,302,324
持作銷售用途的竣工物業	19	10,928,887	8,919,658
應收貿易賬款	20	2,166,759	957,665
預付款、其他應收款及其他資產	21	7,401,565	6,406,463
應收一家合營企業款項	17	30,062	30,069
可收回稅款	22(a)	722,780	482,606
受限制現金	23	5,356,141	4,099,329
現金及現金等值物	23	51,377,864	52,577,643
流動資產總額		129,744,748	120,775,757
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	24	9,072,301	4,077,063
租賃負債	2.2	230,445	–
其他應付款及應計款項	25	27,627,042	22,517,471
應付合營企業款項	17	37,742,306	39,294,914
應付聯營公司款項	16	1,345,495	592,204
付息銀行及其他借貸	26	23,728,043	17,363,932
應付稅項	22(b)	9,926,137	6,851,772
流動負債總額		109,671,769	90,697,356
流動資產淨值		20,072,979	30,078,401
資產總額減流動負債		104,650,910	93,839,805
非流動負債			
租賃負債	2.2	1,895,326	–
付息銀行及其他借貸	26	61,849,507	60,418,315
遞延稅項負債	27	2,661,444	1,647,439
遞延收入	28	2,042	2,042
非流動負債總額		66,408,319	62,067,796
資產淨值		38,242,591	31,772,009

合併財務狀況表

2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	303,972	303,784
儲備		35,490,786	28,474,780
		35,794,758	28,778,564
非控股權益		2,447,833	2,993,445
權益總額		38,242,591	31,772,009

孔健岷
董事

孔健濤
董事

合併權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔											非控股權益	權益總額
	附註	已發行股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	匯兌 變動儲備 人民幣千元	僱員以股權 為基礎的補償 費用儲備 人民幣千元	資產重估 儲備* 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2018年1月1日		302,355	-	5,295,047	1,410,265	(271,606)	-	29,175	(57,546)	20,899,594	27,607,284	638,409	28,245,693
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	4,035,415	4,035,415	119,419	4,154,834
年度其他全面收入：													
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	-	-	(1,069,547)	-	-	-	-	(1,069,547)	-	(1,069,547)
分佔換算合營企業的匯兌差額		-	-	-	-	(183,622)	-	-	-	-	(183,622)	-	(183,622)
年度全面收入總額		-	-	-	-	(1,253,169)	-	-	-	4,035,415	2,782,246	119,419	2,901,665
發行庫存股份	29	125	(125)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股權為基礎的補償費用		-	-	-	-	-	28,776	-	-	-	28,776	-	28,776
附屬公司非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,545,723	1,545,723
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,227,281	1,227,281
已宣派2017年末期股息	29	-	-	(978,098)	-	-	-	-	-	-	(978,098)	-	(978,098)
2018年中期股息	29	-	-	(788,789)	-	-	-	-	-	-	(788,789)	-	(788,789)
年內以股代息發行的股份	29	1,429	-	125,716	-	-	-	-	-	-	127,145	-	127,145
轉撥至儲備	31	-	-	-	187,639	-	-	-	-	(187,639)	-	-	-
終止確認一間附屬公司	35(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(537,387)	(537,387)
於2018年12月31日		303,909	(125)	3,653,876	1,597,904	(1,524,775)	28,776	29,175	(57,546)	24,747,370	28,778,564	2,993,445	31,772,009

合併權益變動表

截至2019年12月31日止年度

附註	本公司擁有人應佔											
	已發行股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	匯兌 變動儲備 人民幣千元	僱員以股權 為基礎的補償 費用儲備 人民幣千元	資產重估 儲備* 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日	303,909	(125)	3,653,876	1,597,904	(1,524,775)	28,776	29,175	(57,546)	24,747,370	28,778,564	2,993,445	31,772,009
採納香港財務報告準則 第16號之影響	2.2	-	-	-	-	-	-	-	38,877	38,877	-	38,877
於2019年1月1日(經重述)	303,909	(125)	3,653,876	1,597,904	(1,524,775)	28,776	29,175	(57,546)	24,786,247	28,817,441	2,993,445	31,810,886
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	9,805,813	9,805,813	250,271	10,056,084
年度其他全面虧損：												
換算為呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	(555,454)	-	-	-	-	(555,454)	-	(555,454)
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	-	(72,871)	-	-	-	-	(72,871)	-	(72,871)
年度全面收入總額	-	-	-	-	(628,325)	-	-	-	9,805,813	9,177,488	250,271	9,427,759
股權為基礎的補償費用	-	-	-	-	-	21,234	-	-	-	21,234	-	21,234
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,000	76,000
收購一間附屬公司	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,195	4,195
年內以股代息發行的股份	29	63	5,263	-	-	-	-	-	-	5,326	-	5,326
發行庫存股份	29	176	(176)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
將歸屬的獎勵股份轉撥至僱員	29	-	15,310	-	-	(15,435)	-	-	-	-	-	-
轉撥至儲備	31	-	-	388,329	-	-	-	-	(388,329)	-	-	-
已宣派2018年末期股息	29	-	(983,962)	-	-	-	-	-	-	(983,962)	-	(983,962)
2019年中期股息	29	-	(1,020,309)	-	-	-	-	-	-	(1,020,309)	-	(1,020,309)
終止確認附屬公司	35(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,175,330)	(1,175,330)
物業重估收益淨額	-	-	-	-	-	-	63,403	-	-	63,403	-	63,403
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	45,136	-	45,136	(278,402)	(233,266)
出售附屬公司股份權益	-	-	-	-	-	-	-	(330,999)	-	(330,999)	577,654	246,655
於2019年12月31日	304,148	(176)	1,670,178*	1,986,233*	(2,153,100)*	34,575*	92,578*	(343,409)*	34,203,731*	35,794,758	2,447,833	38,242,591

因自持物業轉變為投資物業產生的物業重估收益形成資產重估儲備。

* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣35,490,786,000元(2018年：約人民幣28,474,780,000元)。

合併現金流量表

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
經營活動現金流			
稅前利潤		13,619,053	5,391,230
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	1,531,336	1,070,059
匯兌收益	5	(96,405)	(683,693)
分佔聯營公司損益		(513,706)	279
分佔合營企業損益		(2,933,397)	(1,439,857)
利息收入	5	(949,330)	(482,259)
股權為基礎的補償費用		21,234	28,776
出售物業、廠房及設備虧損	6	314	112
折舊	6	252,059	148,916
攤銷土地使用權	6	11,038	8,761
投資物業公允值收益淨額	14	(3,716,461)	(1,714,657)
出售一間附屬公司的收益	5	-	(1,167,368)
終止確認附屬公司的收益	5	(691,361)	-
收購一家合營企業的收益	5	(129,350)	-
出售一家合營企業的收益	5	(134,095)	-
收購附屬公司的收益	33	(791,218)	-
在建物業增加		5,479,711	1,160,299
持作銷售用途的竣工物業減少／(增加)		(28,669,391)	(18,286,770)
應收貿易賬款增加		15,142,940	(2,170,498)
投資物業增加		(1,195,530)	(421,812)
預付款、其他應收款及其他資產減少／(增加)		(1,818,657)	-
應收一家合營企業款項減少／(增加)		4,830,168	(1,568,675)
受限制現金增加		7	(4)
應付貿易賬款及應付票據增加／(減少)		(1,256,812)	(2,830,965)
其他應付款及應計款項增加		3,248,855	(313,432)
應付聯營公司款項增加		5,797,926	15,018,760
應付合營企業款項增加		753,291	592,204
		-	11,365,905
經營產生現金		2,312,508	2,545,012
已收利息		835,236	472,178
已付利息	35(c)	(6,251,802)	(4,186,027)
已付企業所得稅		(427,781)	(741,244)
已付土地增值稅		(743,729)	(361,616)
經營活動所用現金流淨額		(4,275,568)	(2,271,697)

合併現金流量表

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
經營活動所用現金流淨額		(4,275,568)	(2,271,697)
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(780,809)	(660,076)
收購附屬公司	33	81,443	(84,675)
於合營企業的投資		(1,009,058)	(545,848)
收購合營企業		(1,970,065)	-
於聯營公司的投資		(781,280)	(1,130,725)
出售一家附屬公司	34	-	1,872,881
終止確認附屬公司		(1,180,585)	(84,567)
出售合營企業		598,485	-
出售投資物業所得款項		-	6,718
出售物業、廠房及設備所得款項		11,018	227
聯營公司還款／(墊款)		96,567	(1,559,630)
向合營企業墊款		(642,820)	(1,757,112)
合營企業分派股息		893,351	-
投資活動所用現金流淨額		(4,683,753)	(3,942,807)
融資活動現金流			
發行優先票據所得款項		10,152,399	6,111,495
出售境內公司債券所得款項		3,670,000	-
收購非控股權益		(43,171)	-
部分出售附屬公司權益		246,655	-
境內公司債券回購		(5,537,000)	(2,025,239)
新增銀行貸款		22,076,517	18,519,875
償還優先票據		(4,067,039)	-
贖回境內公司債券		(530,000)	-
償還銀行貸款		(10,620,168)	(3,404,338)
償還應付融資租賃		(118,490)	(35,610)
附屬公司非控股股東注資		76,000	1,545,723
應付合營企業款項減少		(5,851,391)	-
已付股息	35(c)	(1,767,425)	(1,156,333)
融資活動產生現金流淨額		7,686,887	19,555,573
現金及現金等值物(減少)／增加淨額		(1,272,434)	13,341,069
年初的現金及現金等值物		52,577,643	39,198,957
匯率變動影響淨額		72,655	37,617
年末的現金及現金等值物		51,377,864	52,577,643
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		24,047,048	18,053,986
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	23	27,330,816	34,523,657
現金及現金等值物	23	51,377,864	52,577,643

1. 公司及集團資料

合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。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。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 物業管理
- 酒店營運

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
升濤企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司	英屬處女群島/香港	100美元	-	100	投資控股
Prime Way Enterprises Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	-	投資控股
Hugeluck Investments Limited	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
廣州合景控股集團有限公司 (「廣州合景」)**	中國/中國內地	99,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景美富房地產開發 有限公司*	中國/中國內地	12,930,000美元	-	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)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市合景盈富房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展有限公司**	中國/中國內地	人民幣792,000,000元	-	100	物業投資
廣州市中天盈房地產開發有限公司**	中國/中國內地	198,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市天建房地產開發有限公司 (「廣州天建」)**	中國/中國內地	人民幣1,617,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富馨物業管理有限公司#	中國/中國內地	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市寧駿物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市君兆物業經營有限公司**	中國/中國內地	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
成都市中天盈房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣550,000,000元	-	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港)有限公司**	中國/中國內地	772,000,000港元	-	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,290,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發有限公司**	中國/中國內地	99,000,000美元	-	100	物業開發
北京合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
成都市昭景房地產開發有限公司**	中國/中國內地	767,000,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司**	中國/中國內地	29,900,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬暉房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司#	中國/中國內地	人民幣640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
上海德裕房地產開發有限公司 ([上海德裕])#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海錦怡置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任 公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海兆景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣州市創璟房地產開發有限公司**	中國/中國內地	41,500,000美元	-	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣185,000,000元	-	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣887,000,000元	-	100	物業開發
上海璟東房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,350,000,000元	-	75.5	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市合景領峰園酒店管理有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
蘇州市盛景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	80	物業開發
蘇州市凱威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
廣州市偉譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣60,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱富房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣170,000,000元	-	100	物業開發
廣州弘達置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,300,000,000元	-	100	物業開發
北京富愉房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州兆景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
北京宏泰房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京恒城房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
杭州合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
杭州弘竣房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
四川龍源置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣325,016,300元	-	55	物業開發
杭州天環房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣240,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市昱景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
合肥市融澤房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣450,000,000元	-	100	物業開發
臨海晉炬房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣850,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱竣房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣430,000,000元	-	100	物業開發
湖北金凱達置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	60	物業開發
蘇州東山墅房地產開發有限公司**	中國/中國內地	12,000,000美元	-	100	物業開發
太倉弘韜房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣500,000,000元	-	100	物業開發
廣西凱睿置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣350,000,000元	-	100	物業開發
杭州泓升房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣950,000,000元	-	100	物業開發
江門市展高置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
杭州晉炬房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	60	物業開發
啟東天惠房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣500,000,000元	-	70	物業開發
龍門東峻華賦教育實業有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
眉山市昭景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣380,000,000元	-	100	物業開發
廣州市宇發塑膠有限責任公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	65	物業開發
臨海兆景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
江門市天璟置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
嘉善旭環置業有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
揚州市合景頌譽房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱譽房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣400,000,000元	-	100	物業開發
北京瑜景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	51	物業開發
廣州市弘韜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
廣州市天惠房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	62.5	物業開發
廣州市翔景置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣60,000,000元	-	60	物業開發
廣州市遠景置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
杭州弘利房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	-	100	物業開發
臨海合景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣273,600,000元	-	100	物業開發
天津廣盈房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
梧州市啟迪鴻星合景投資有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	75	物業開發
西安雋景置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
北京頤景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	80	物業開發
廣州市冠達置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣74,990,000元	-	60	物業開發
廣州市展高置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣700,000,000元	-	100	物業開發
華南醫谷科技發展(廣州)有限公司*	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	-	80	物業開發
上海曜環實業有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	90	物業開發
廣西合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
廣西合景恒富投資有限公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣西合景盛譽房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
合肥市弘韜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

* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審計。

上表列出的本公司之附屬公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

2.1 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」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至2019年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的股票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

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

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納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當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

本公司已成立信託(「該信託」)，以為2018年1月19日採納的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)購買、管理及持有本公司股份。本集團有權力規管該信託的財務及營運政策，以及自持續受聘於本集團且獲授獎勵股份的僱員的服務獲取利益。該信託的資產及負債計入合併財務狀況表，而該信託持有的股份呈列為權益扣減，作為就股份獎勵計劃持有的股份。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前償付特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除與本集團編製財務報表無關的香港財務報告準則第9號及香港會計準則第19號修訂本以及香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進外，新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載有租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表的模型中將所有租賃入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債(惟若干確認豁免除外)。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。就轉租安排而言，轉租乃參考主租約產生的使用權資產作分類，而非參考相關資產。香港財務報告準則第16號對本集團身為出租人的租賃並無任何重大影響。

本集團採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於2019年1月1日之保留盈利年初結餘的調整，且概不會重列2018年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋作出報告。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

香港財務報告準則第16號 (續)

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，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，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示已識別資產使用的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有各種物業、交通工具、租賃土地及樓宇之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及12個月或以下的短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團並無於2019年1月1日起的租賃期內按直線法確認經營租賃下的租賃開支，而是確認使用權資產的折舊和攤銷(及減值(如有))及未償還租賃負債的累計利息(為融資成本)。

過渡影響

於2019年1月1日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，使用2019年1月1日的遞增借款利率貼現後予以確認。使用權資產根據租賃負債金額計量，並按與緊接2019年1月1日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃款項及初始直接成本金額作出調整。

所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表內將使用權資產計入物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、在建物業及持作銷售用途的竣工物業。

就先前被確定為經營租賃的租賃土地及樓宇(持有以賺取租金收入及/或資本增值)而言，本集團於2019年1月1日將其列為投資物業。其應用香港會計準則第40號按公允值計量。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

香港財務報告準則第16號 (續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃 (續)

過渡影響 (續)

於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對於租期自初步應用之日起十二個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期或終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租約年期

於2019年1月1日因採用香港財務報告準則第16號產生的影響如下：

	附註	增加／(減少) 人民幣千元
資產		
物業、廠房及設備增加	13	437,847
投資物業增加	14	1,406,000
土地使用權增加		31,465
預付款、其他應收款及其他資產減少		(44,542)
資產總額增加		1,830,770
負債		
租賃負債增加		2,097,472
遞延稅項負債增加	27	12,959
其他借款減少		(318,538)
負債總額增加		1,791,893
保留利潤增加		38,877

2.2 會計政策變動及披露 (續)

香港財務報告準則第16號 (續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃 (續)

過渡影響 (續)

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	2,206,028
於2019年1月1日的加權平均增量借款利率	5.00%
於2019年1月1日的貼現經營租賃承擔	1,781,603
加：其他租賃承擔	315,869
於2019年1月1日的租賃負債	2,097,472

已於合併財務狀況表及損益表內確認的金額

年內，本集團使用權資產(不包括土地使用權、在建物業及持作銷售用途的竣工物業)及租賃負債的賬面值及變動如下：

	使用權資產				
	樓宇 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	物業、廠房 及設備小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	437,847	474,336	912,183	1,406,000	2,097,472
添置	131,673	-	131,673	75,692	146,789
折舊費用	(58,752)	(30,525)	(89,277)	-	-
利息開支	-	-	-	-	128,262
公允值減少	-	-	-	(35,692)	-
付款	-	-	-	-	(246,752)
於2019年12月31日	510,768	443,811	954,579	1,446,000	2,125,771

於2019年12月31日的租賃負債包括租賃負債的即期部分人民幣230,445,000元及租賃負債的非即期部分人民幣1,895,326,000元。

截至2019年12月31日止年度，本集團確認短期租賃及租賃低價值資產租金開支約人民幣8,271,000元，無可變租賃付款以及隨後轉換為投資物業的使用權資產轉租租金收入約人民幣37,074,000元。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

香港會計準則第28號修訂本

香港會計準則第28號修訂本澄清，香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括使用權益法入賬的於聯營公司或合營企業的權益，並不包括未使用權益法入賬而實質組成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益。因此，將該等長期權益入賬時，實體應用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號下的減值規定)而非香港會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下，香港會計準則第28號方會應用於淨投資(包括長期權益)。本集團已於2019年1月1日採納該等修訂本時評估其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模型，結論為於聯營公司及合營企業的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第23號

香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性(一般指「不確定稅務狀況」)時，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，亦無具體包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。本集團已於採納該詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉移定價導致的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關很可能接納其轉移定價政策。因此，該詮釋並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 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號之修訂本	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營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大之定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

本集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。目前，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排之共同控制權的人士均有權享有合營企業的資產淨值。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

於共同經營的權益

共同經營乃對安排有共同控制權的人士對該項安排相關的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團確認於共同經營中與其權益相關的以下各項：

- 資產，包括其應佔任何共同持有的資產；
- 負債，包括其應佔任何共同產生的負債；
- 來自出售其應佔共同經營成果的收入；
- 其應佔來自出售共同經營成果的收入；及
- 開支，包括其應佔任何共同產生的開支。

與本集團於共同經營的權益相關的資產、負債、收入及開支根據適用於該資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則入賬。

業務併購及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

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

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損計入損益。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允值計量，其公允值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公允值的總和超出所購入可識別資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務併購及商譽(續)

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年測試減值，倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(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下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

所有於財務報表計量或披露公允值的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值層級分類：

- 第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出
- 第三級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

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

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內損益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

- (a) 該方為個人或其近親並
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團行使重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

- (b) 該方為下列任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

不包括使用權資產的樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
不包括使用權資產的交通工具	7%至20%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業，並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本、土地使用權攤銷以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當在建資產落成及可供使用時，將重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃土地及樓宇(包括符合投資物業定義的持作使用權資產的租賃物業(2018年：以經營租賃持有的租賃物業))的權益。持有投資物業是為賺取租金收入及/或資本增值，而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初始以成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按反映各報告期終的市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備與折舊」所列政策於更改用途當日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公允值之任何差額入賬列作資產重估儲備。至於將在建物業或持作銷售用途的竣工物業轉入投資物業，當日物業公允值與其過去賬面值之差額於損益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公允值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

於業務合併中獲得的物業管理合同乃按於收購日期的公允值確認。物業管理合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計可使用年期內採用直線法進行計算。

租賃(自2019年1月1日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(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。本集團就租賃付款確認租賃負債，就使用相關資產的權利確認使用權資產。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，本集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

(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)獲確認。使用權資產(與土地使用權和物業、廠房及設備有關)按成本減任何累計折舊和攤銷及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或保存在其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊和攤銷，具體如下：

租賃土地	17至40年
樓宇	2至19年
交通工具	15年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產(續)

當使用權資產與作為在建物業及持作銷售用途的竣工物業持有的租賃土地權益有關時，彼等其後根據本集團的「在建物業」及「持作銷售用途的竣工物業」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。當使用權資產符合投資物業(如長租公寓)的定義時，則計入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公允值計量。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租賃的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動、租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃開始時(或倘存在租賃修改時)將其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報酬的租賃，歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金於所賺取的期間內確認為收入。

已將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及報酬轉移予承租人的租賃，歸類為融資租賃。於開始日期，租賃資產的成本乃按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)的現值予以資本化，並以同等於該租賃的淨投資金額呈列為應收款項。該等租賃的融資成本計入損益表，以便於租期內確認固定的定期費用。

倘本集團為中間出租人，轉租乃參考主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表內確認豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

租賃(於2019年1月1日前適用)

經營租賃

資產擁有權絕大部分回報及風險仍然由出租人擁有的租賃列為經營租賃。倘若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產包括在非流動資產內，而根據經營租賃應予收取的租金於租期按直線法計入損益表。倘若本集團為承租人，根據經營租賃應予支付的租金扣除出租人給予的任何優惠於租期按直線法於損益表扣除。

經營租賃下的土地使用權初始按成本列賬，其後於租期以直線法確認。

倘租賃金額不能可靠地劃分於土地及樓宇部份，則全部租賃金額均計入土地及樓宇成本，列為物業、廠房及設備之融資租賃。

融資租賃

將資產擁有權的絕大部分回報及風險(法定業權除外)轉讓予本集團的租賃入賬為融資租賃。於融資租賃開始時，已租賃資產的成本按最低租賃付款的現值予以資本化，並與責任(不包括利息元素)一併入賬，以反映購買及融資。於資本化融資租賃項下持有的資產(包括於融資租賃項下的預付土地租賃款)計入物業、廠房及設備，並於租賃期或資產估計可使用年期(取較短者)內折舊。該等租賃的融資成本於損益表內扣除，以於租賃期內提供穩定的定期費用率。

2.4 主要會計政策概要(續)

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨值的較低者列賬，包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價估計。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允值計入其他全面收入及按公允值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款外，本集團初始按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)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應收貿易賬款按下文「收入確認」所載根據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或按公允值計入其他全面收入進行分類及計量，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。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式為何。

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。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允值計入損益分類及計量。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產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。

按公允值計入其他全面收入的金融資產(債務工具)

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

指定按公允值計入其他全面收入的金融資產(股本投資)

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

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

按公允值計入損益的金融資產

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

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公允值計入其他全面收入的股本投資。分類為按公允值計入損益的金融資產的股本投資股息亦於收取付款的權利確立、與該股息有關的經濟利益很可能流入本集團及股息金額能夠可靠地計量時在損益表確認為其他收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除):

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利,或已根據一項「轉付」安排,在未有嚴重延緩情況下,承擔支付第三方全數已收取現金流的責任;及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排,其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權,本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與,按資產原有賬面值與本集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團確認對並非按公允值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約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。

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,預期信貸虧損提供予由未來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)。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)。

於各報告期末,本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時,本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險,並考慮毋須付出不必要成本或資源即可獲得的合理可作為依據的資料,包括過往經驗及前瞻資料。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

在若干情況下，倘內部或外部資料反映，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。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須予以減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟應收貿易賬款及合約資產可採用下列簡化方法則除外。

- 第1階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第2階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備
- 第3階段 — 金融資產於報告日期已信貸減值(但並非購買或發起的信貸減值)，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款及合約資產而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往的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調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項。

所有金融負債初始按公允值確認，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應付貿易賬款及應付票據、租賃負債、其他應付款及應計款項、應付合營企業款項、應付聯營公司款項及付息銀行及其他借貸。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，租賃負債以及付息銀行及其他借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人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。金融擔保合同初始按公允值確認為負債，並就發行擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按照：(i)根據「金融資產減值(自2018年1月1日起根據香港財務報告準則第9號適用)」所載政策釐定的預期信貸虧損；與(ii)初始確認的數額減(如適用)累計已確認收入金額(以較高者為準)，計量金融擔保合同。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益表中確認。

抵銷金融工具

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

庫存股份

本公司或本集團重新收購及持有的自身股本工具(庫存股份)直接於權益按成本確認。概無就購買、出售、發行或註銷本集團自身股本工具於損益賬中確認任何收益或虧損。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在合併財務狀況表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、合營企業及聯營公司權益的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關附屬公司、合營企業及聯營公司投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當及僅當本集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

倘該授出與資產有關，則該公允值計入遞延收入賬，並在相關資產的預期可使用年期內或按本集團收取與該資產有關的利益時撥入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收益按應收金額的現值計量，並使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為本集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間未產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

就物業的控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約而言，收入於客戶取得已竣工物業的實物擁有權或法定業權，且本集團獲得現時收款權且很可能收取代價時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(b) 酒店營運

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入於服務提供時確認。

(c) 物業管理服務

來自提供物業保養及管理服務的物業管理服務收入於相關服務獲提供及客戶於實體履約時同時接受及消耗實體履約所提供的利益時確認。

來自其他來源的收入

租金收入以時間比例基準按租期計算。

其他收入

管理費收入於相關管理服務提供時確認。

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

股息收入於股東收取款項的權利確立、與股息相關的經濟利息很可能流入本集團及股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約資產

合約資產乃向客戶轉移貨品或服務而換取代價的權利。倘本集團在客戶支付代價或付款到期前因轉移貨品或服務予客戶而履約，則就有條件購取的代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，其詳情載於金融資產減值的會計政策。

合約負債

合約負債於本集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或到期應付款項(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

合約成本

除資本化為在建物業、持作銷售用途的竣工物業、投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權的成本外，當符合以下所有條件時，為向客戶履行合約而產生的成本將會資本化：

- (a) 成本與合約或實體可具體識別的預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於日後滿足(或持續滿足)履約責任的資源。
- (c) 預期成本可以收回。

資本化的合約成本按符合就相關資產確認收入的模式有系統地攤銷及自損益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃(「該計劃」)，旨在向對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

於2002年11月7日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計量。該公允值乃由外聘估值師採用二項式模式(「該模式」)釐定，有關詳情載於財務報表附註30。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權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量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公允值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公允值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公允值內，並將即時支銷回報。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份基礎支付(續)

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之基本薪金之百分比釐定，並於應付供款時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干百分比注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註11披露。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

本公司的功能貨幣為港元，此等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國內地，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認，惟特定作本集團海外業務投資淨額對沖部分的貨幣項目則除外。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干並非在中國內地營運的海外附屬公司及合營企業的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體及本公司的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌變動儲備累計。處置境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益表中進行確認。

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公允值調整，均被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，本公司及其海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。本公司及其海外附屬公司於年內產生的經常性現金流按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露，以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

來自客戶合約的收入

倘本集團的履約並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項，則來自物業銷售的收入於一段時間內確認。否則，收入於買方取得已竣工物業的控制權時確認。本集團不得因與客戶的合約限制而變更或取代物業單位或更改物業單位作其他用途，故物業單位對本集團而言並無其他用途。然而，是否有可強制執行的收款權利視乎銷售合約條款及應用於合約的適用法律詮釋。該釐定需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約的收款權利可否強制執行取得法律顧問的意見。管理層基於法律顧問的意見作出判斷，以將銷售合約分類為有收款權利及無收款權利。

有重續選擇權合約的租期

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

將在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業、廠房及設備及土地使用權轉撥至投資物業及將投資物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業

在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業、廠房及設備及土地使用權當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；及(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併損益表或合併財務狀況表中確認。截至2019年12月31日止年度，總賬面值分別約人民幣2,096,993,000元(2018年：約人民幣1,511,432,000元)及約人民幣516,282,000元(2018年：約人民幣17,148,000元)的在建物業及持作銷售用途的竣工物業因改變用途而轉移至投資物業，導致在合併損益表中產生公允值收益淨額分別約為人民幣1,378,007,000元(2018年：約人民幣1,231,521,000元)及約人民幣284,991,000元(2018年：約人民幣80,592,000元)。截至2019年12月31日止年度，總賬面值分別約人民幣131,806,000元(2018年：零)及約人民幣10,848,000元(2018年：零)的物業、廠房及設備及土地使用權因用途改變而轉撥至投資物業，導致在合併財務狀況表中產生公允值收益淨額分別約人民幣78,112,000元(2018年：零)及約人民幣6,426,000元(2018年：零)。截至2019年12月31日止年度，概無(2018年：約人民幣225,893,000元)投資物業已因用途改變而轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公允值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公允值模式計量之投資物業之假設。

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公允值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由本集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於合併財務報表中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素

於報告期終有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

收入確認

本集團參照於報告日期已達成履約責任的進度於一段時間內確認物業開發收入。該進度乃按照本集團為達成履約責任而作出的努力或投入而計量，當中參考截至各報告期末已產生合約成本佔根據合約物業單位的總估計成本的百分比。釐定於報告日期總估計成本的完成度及已達成履約責任進度的準確性須作出重大判斷及估計。於未來期間改變成本估計可能影響本集團已確認的收入。

重估投資物業

投資物業(包含已竣工投資物業、在建投資物業及使用權資產)由獨立專業合資格估值師於各報告期終按所提供的市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮市場租金及資本化率的資料，並使用主要以各報告期終當時的市況為基準的假設。於2019年12月31日，本集團投資物業的賬面值約人民幣27,263,329,000元(2018年12月31日：約人民幣17,490,590,000元)。公允值計量所用之主要假設及敏感度分析等的更多詳情載於財務報表附註14。

估計在建物業及持作銷售用途的竣工物業的可變現淨值

在建物業及持作銷售用途的竣工物業按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。可變現淨值於報告期末由本集團徵詢現行市場狀況及價格予以評估。於2019年12月31日，在建物業及持作銷售用途的竣工物業的賬面值分別約為人民幣51,760,690,000元(2018年：約人民幣47,302,324,000元)及約為人民幣10,928,887,000元(2018年：約人民幣8,919,658,000元)。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅。因有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於享有類似虧損模式(如服務類型、客戶類型及評級)的不同客戶分部組合的逾期天數釐定。

撥備矩陣乃初始基於本集團過往觀察所得的違約率。本集團將調整矩陣，以就前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期經濟狀況預期於來年惡化，可導致物業開發業的違約數目增加，則過往違約率將予以調整。於各報告日期，過往觀察所得的違約率將予以更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

對過往觀察所得違約率、預期經濟狀況及預期信貸虧損之間的關聯的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額受環境及預期經濟狀況的變化所影響。本集團過往的信貸虧損經驗及預期經濟狀況未必可代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損的資料分別載於財務報表附註20及附註21。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。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。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初始記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於2019年12月31日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣361,932,000元(2018年：約人民幣538,954,000元)。於2019年12月31日的未確認稅項虧損金額約人民幣1,144,911,000元(2018年12月31日：約人民幣716,319,000元)。進一步詳情載於財務報表附註27。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

租賃 — 估算增量借款利率

本集團無法及時確定租賃內含的利率，因此使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率乃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，以類似期間及抵押品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，而當無可觀察的利率時(如並無訂立融資交易之附屬公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如，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取得時，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估計(如有關附屬公司的獨立信貸評級)。

非金融資產減值

本集團於報告期終評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公允值減出售成本與使用價值兩者之間之較高者)，即出現減值。公允值減出售成本乃根據可自類似資產具約束力的公平銷售交易中取得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於損益表確認。在最終償付開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初始的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

在開發物業時，本集團或會把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

年內，本集團所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／虧損進行評估，而此乃經調整稅前利潤／虧損之計量。經調整稅前利潤／虧損乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

分部資產並無計及遞延稅項資產、可收回稅款、受限制現金、現金及現金等值物及其他未分配之總辦事處及企業資產，因此等資產於集團層面統一管理。

分部負債並無計及遞延稅項負債、應付稅項及其他未分配之總辦事處及企業負債，因此等負債於集團層面統一管理。

分部內銷售和轉讓按交易雙方相互協定的條款及條件釐定。

除下文披露之分部資料外，董事認為，其他分部資料並非本集團主要營運決策人所用的可申報分部資料。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務。由於本集團的主要營運及客戶位於中國內地，故並無提供其他地理資料。

於2019年及2018年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

4. 經營分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	22,761,946	626,909	553,098	1,014,308	24,956,261
分部業績	9,189,911	4,174,760	188,160	406,129	13,958,960
<i>對賬：</i>					
利息收入及未分配收入					2,858,916
未分配開支					(1,667,487)
融資成本					(1,531,336)
稅前利潤					13,619,053
所得稅開支					(3,562,969)
年度利潤					10,056,084
資產及負債：					
分部資產	114,809,168	27,377,879	6,755,802	461,788	149,404,637
<i>對賬：</i>					
公司及其他未分配資產					64,918,042
資產總額					214,322,679
分部負債	127,475,598	57,318	20,021	6,599	127,559,536
<i>對賬：</i>					
公司及其他未分配負債					48,520,552
負債總額					176,080,088
其他分部資料：					
折舊及攤銷	91,491	13,922	149,145	8,539	263,097
投資物業公允值收益淨額	-	3,716,461	-	-	3,716,461
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	513,706	-	-	-	513,706
合營企業	2,933,397	-	-	-	2,933,397
於聯營公司的權益	4,670,441	-	-	-	4,670,441
於合營企業的權益	42,996,460	-	-	-	42,996,460

4. 經營分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	6,064,248	379,321	468,181	565,721	7,477,471
分部業績					
	2,688,619	1,993,513	204,017	116,635	5,002,784
<i>對賬：</i>					
利息收入及未分配收入					2,703,427
未分配開支					(1,244,922)
融資成本					(1,070,059)
稅前利潤					
					5,391,230
所得稅開支					(1,236,396)
年度利潤					
					4,154,834
資產及負債：					
分部資產	99,229,996	17,545,941	5,693,993	118,838	122,588,768
<i>對賬：</i>					
公司及其他未分配資產					61,948,393
資產總額					
					184,537,161
分部負債					
	114,770,698	48,250	46,515	13,504	114,878,967
<i>對賬：</i>					
公司及其他未分配負債					37,886,185
負債總額					
					152,765,152
其他分部資料：					
折舊及攤銷	50,073	2,585	103,329	1,690	157,677
投資物業公允值收益淨額	-	1,714,657	-	-	1,714,657
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(279)	-	-	-	(279)
合營企業	1,439,857	-	-	-	1,439,857
於聯營公司的權益	3,452,270	-	-	-	3,452,270
於合營企業的權益	34,715,581	-	-	-	34,715,581

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入：			
來自客戶合約的收入			
物業銷售		22,761,946	6,064,248
酒店營運收入		553,098	468,181
物業管理費收入		1,014,308	565,721
來自其他來源的收入			
總租金收入		626,909	379,321
		24,956,261	7,477,471
其他收入及收益淨額：			
利息收入		949,330	482,259
匯兌淨差額		96,405	683,693
管理費收入		366,105	213,520
終止確認附屬公司的收益		691,361	-
收購一家合營企業的收益		129,350	-
出售一家合營企業的收益		134,095	-
出售一家附屬公司的收益	34	-	1,167,368
其他		492,270	156,587
		2,858,916	2,703,427

5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入

(i) 收入拆分資料

截至2019年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>收入確認類型：</i>				
物業銷售	22,761,946	-	-	22,761,946
提供服務	-	553,098	1,014,308	1,567,406
來自客戶合約的總收入	22,761,946	553,098	1,014,308	24,329,352
<i>收入確認時間安排：</i>				
在某一時間點確認	19,517,733	-	-	19,517,733
在某一時段確認	3,244,213	553,098	1,014,308	4,811,619
來自客戶合約的總收入	22,761,946	553,098	1,014,308	24,329,352

截至2018年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>收入確認類型：</i>				
物業銷售	6,064,248	-	-	6,064,248
提供服務	-	468,181	565,721	1,033,902
來自客戶合約的總收入	6,064,248	468,181	565,721	7,098,150
<i>收入確認時間安排：</i>				
在某一時間點確認	3,932,535	-	-	3,932,535
在某一時段確認	2,131,713	468,181	565,721	3,165,615
來自客戶合約的總收入	6,064,248	468,181	565,721	7,098,150

5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(i) 收入拆分資料(續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：		
物業銷售	7,576,826	438,450

(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

履約責任於交付物業時達成，一般需要預先付款；或倘本集團的履約並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項，則於某一時段內確認。

酒店營運服務

履約責任於服務提供時在某一時段內達成，而付款通常於完成酒店營運服務及客戶接納時到期應付。

物業管理服務

履約責任於服務提供時在某一時段內達成，一般需要於提供服務前支付短期墊款。管理服務合約的期限為一年或以下，或於發生時開立賬單。

於2019年12月31日及2018年12月31日，分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	16,613,703	12,088,377
一年以上	3,762,822	2,511,439
	20,376,525	14,599,816

預期於一年後確認的餘下履約責任與將於18個月內達成的物業銷售有關。所有其他餘下履約責任預期於一年內確認。上文已披露的金額不包括受到約束的可變代價。

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售成本		16,101,134	4,419,555
減：確認政府資助*	25(a)	(261)	(336)
		16,100,873	4,419,219
提供服務成本		989,608	606,983
折舊	13	252,059	148,916
攤銷土地使用權	15	34,018	31,464
減：於在建資產資本化之金額		(22,980)	(22,703)
		11,038	8,761
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		-	47,236
不計入租賃負債計量的租賃付款	2.2	8,271	-
核數師酬金		5,150	4,700
僱員福利開支**			
(不含董事及行政總裁薪酬(附註8)):			
工資及薪金		1,489,282	1,036,599
股權為基礎的補償費用		18,858	24,905
退休金計劃供款(界定福利計劃)		133,748	99,028
		1,641,888	1,160,532
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額		(492,318)	(255,208)
		1,149,570	905,324
匯兌淨差額	5	(96,405)	(683,693)
出售物業、廠房及設備虧損***		314	112
直接營運開支			
(包括賺取租金的投資物業產生的維修及保養)		43,765	30,708

* 就本政府資助而言，不存在未達成之條件抑或或然事項。

** 僱員福利開支計入合併損益表的「銷售成本」、「銷售及營銷開支」及「行政開支」內。

*** 該等項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	6,209,762	4,424,211
租賃負債利息	128,262	–
減：資本化利息	(4,806,688)	(3,354,152)
	1,531,336	1,070,059

8. 董事及行政總裁薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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)規例第二部披露的年度董事及行政總裁薪酬載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
袍金	6,006	5,982
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	14,478	17,624
股權為基礎的補償費用	2,376	3,872
退休金計劃供款	245	249
	17,099	21,745
	23,105	27,727

年內概無董事及行政總裁獲授購股權(2018年：無)。

年內，若干董事根據本公司股份獎勵計劃就彼等向本集團提供的服務獲授獎勵股份，進一步詳情載於財務報表附註30。該等獎勵股份的公允值計入歸屬期損益表，乃於授出日期釐定，上述董事及行政總裁薪酬的披露金額已計入本年度財務報表。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元
2019年	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生	466
譚振輝先生	466
李彬海先生	466
	1,398
2018年	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生	456
譚振輝先生	456
李彬海先生	456
	1,368

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(2018年：無)。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	股權為基礎 的補償費用 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2019年					
執行董事：					
孔健岷先生	1,344	3,502	-	56	4,902
孔健濤先生 (附註(i))	1,344	3,551	-	56	4,951
孔健楠先生	1,344	3,642	-	56	5,042
徐錦添先生 (附註(iv))	219	2,788	939	21	3,967
蔡風佳先生	357	995	1,437	56	2,845
	4,608	14,478	2,376	245	21,707
2018年					
執行董事：					
孔健岷先生	1,314	3,501	-	57	4,872
孔健濤先生 (附註(i))	1,314	3,539	-	57	4,910
孔健楠先生	1,314	3,501	-	57	4,872
李建明先生 (附註(ii))	204	2,333	-	27	2,564
徐錦添先生	351	4,482	2,007	31	6,871
蔡風佳先生 (附註(iii))	117	268	1,865	20	2,270
	4,614	17,624	3,872	249	26,359

附註：

- (i) 孔健濤先生兼任本公司行政總裁。
- (ii) 於2018年9月3日辭任。
- (iii) 於2018年9月3日獲委任。
- (iv) 於2019年8月12日辭任。

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪僱員

截至2019年12月31日止年度，五名最高薪僱員包括三位(2018年：四位)董事及行政總裁，其酬金詳情載於附註8。

截至2019年12月31日止年度餘下兩位(2018年：一位)非本公司董事或行政總裁最高薪僱員的薪金詳情載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
袍金	219	-
薪金、津貼及實物利益	8,731	3,111
股權為基礎的補償費用	2,542	927
退休金計劃供款	92	90
	11,584	4,128

酬金屬於以下範疇的非董事及非行政總裁最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	2019年	2018年
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	-	1
人民幣5,000,000元至人民幣5,500,000元	1	-
人民幣6,000,000元至人民幣6,500,000元	1	-

年內，兩名非董事及非行政總裁的最高薪僱員因向本集團提供服務而獲授獎勵股份，其進一步詳情載於財務報表附註30的披露。該等獎勵股份的公允值於歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，上述非董事及非行政總裁的最高薪僱員薪酬的披露金額已計入本年度財務報表。

年內，概無非董事及非行政總裁的最高薪僱員獲授購股權(2018年：無)。

10. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期 - 中國		
企業所得稅	1,802,280	732,340
土地增值稅	1,008,773	322,156
遞延(附註27)	2,811,053	1,054,496
	751,916	181,900
年內總稅項開支	3,562,969	1,236,396

按本公司大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
稅前利潤	13,619,053	5,391,230
按法定稅率25.0%(2018年：25.0%)計算的稅項	3,404,763	1,347,808
毋須課稅的收入	(61,770)	(232,651)
不可扣稅的開支	372,497	557,381
未確認/(使用以前期間)稅項虧損	131,309	(12,455)
分佔聯營公司損益	(128,427)	70
分佔合營企業損益	(733,349)	(359,964)
土地增值稅	1,008,773	322,156
土地增值稅影響	(252,193)	(80,539)
核定徵收之稅務影響	(25,817)	(15,076)
出售一間附屬公司	-	(140,915)
其他	(152,817)	(149,419)
按本集團實際稅率26.2%(2018年：22.9%)計算的稅項開支	3,562,969	1,236,396

截至2019年12月31日止年度，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別為約人民幣1,022,127,000元(2018年：約人民幣521,101,000元)及約人民幣737,889,000元(2018年：約人民幣782,374,000元)，已於合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

10. 所得稅開支 (續)

截至2019年12月31日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅開支為約人民幣171,235,000元(2018年：約人民幣189,000元)及分佔聯營公司的土地增值稅開支為約人民幣68,507,000元(2018年分佔土地增值稅抵免：約人民幣5,792,000元)，已於合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團截至2019年及2018年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至2019年及2018年12月31日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

11. 股息

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
擬派末期股息(附有以股代息選擇權) – 每股普通股 人民幣42分(2018年：末期股息 (附以股代息選擇權)人民幣31分)	29, 35(c)	1,334,235	983,962
宣派中期股息 – 每股普通股人民幣32分 (2018年：人民幣25分)	29, 35(c)	1,020,309	788,789
		2,354,544	1,772,751

於2019年8月28日，董事會宣派2019年的中期股息每股人民幣32分(2018年6月30日：每股人民幣25分)，合共約人民幣1,020,309,000元。年內之中期股息將從本公司的股份溢價賬中列支。

年內擬派末期股息從本公司的股份溢價賬中列支，須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

12. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數3,174,303,108股(2018年：3,162,393,416股)計算。

截至2019年12月31日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,174,303,108股(2018年12月31日：3,162,393,416股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數4,228,916股(2018年12月31日：4,049,519股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	9,805,813	4,035,415
	股份數目	
	2019年	2018年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	3,174,303,108	3,162,393,416
攤薄影響 - 股份獎勵	4,228,916	4,049,519
計算每股攤薄盈利所用的年內普通股加權平均數	3,178,532,024	3,166,442,935

13. 物業、廠房及設備

	使用權資產								
	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	交通工具 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(重述):									
成本	3,277,489	67,331	3,188	383,461	132,784	1,967,341	437,847	481,967	6,751,408
累計折舊	(519,913)	(34,672)	(3,173)	(305,913)	(90,811)	-	-	(7,631)	(962,113)
賬面淨額	2,757,576	32,659	15	77,548	41,973	1,967,341	437,847	474,336	5,789,295
於2018年12月31日，扣除累計折舊 採納香港財務報告準則第16號的影響 (附註2.2)	2,757,576	32,659	15	77,548	516,309	1,967,341	-	-	5,351,448
	-	-	-	-	(474,336)	-	437,847	474,336	437,847
於2019年1月1日(重述)	2,757,576	32,659	15	77,548	41,973	1,967,341	437,847	474,336	5,789,295
添置	42,745	82,254	-	89,978	4,238	587,346	131,673	-	938,234
出售	(8,381)	(2,734)	-	(44)	(173)	-	-	-	(11,332)
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	431	436	-	-	-	867
終止確認附屬公司(附註25)	-	-	-	(136)	(24)	-	-	-	(160)
轉撥至投資物業時之重估盈餘	78,112	-	-	-	-	-	-	-	78,112
轉撥(附註14)	(131,806)	-	-	-	-	-	-	-	(131,806)
年內折舊撥備	(97,582)	(27,294)	-	(25,348)	(12,558)	-	(58,752)	(30,525)	(252,059)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	2,640,664	84,885	15	142,429	33,892	2,554,687	510,768	443,811	6,411,151
於2019年12月31日:									
成本	3,258,159	146,849	3,188	473,489	136,790	2,554,687	569,520	481,967	7,624,649
累計折舊	(617,495)	(61,964)	(3,173)	(331,060)	(102,898)	-	(58,752)	(38,156)	(1,213,498)
賬面淨額	2,640,664	84,885	15	142,429	33,892	2,554,687	510,768	443,811	6,411,151

財務報表附註

2019年12月31日

13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢私、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日							
於2017年12月31日及 2018年1月1日：							
成本	2,870,063	45,913	3,188	344,540	114,820	1,610,888	4,989,412
累計折舊	(430,204)	(27,408)	(3,173)	(274,375)	(80,379)	-	(815,539)
賬面淨額	2,439,859	18,505	15	70,165	34,441	1,610,888	4,173,873
於2018年1月1日，扣除累計折舊							
添置	117,742	21,418	-	40,162	501,152	356,453	1,036,927
出售	-	-	-	(260)	(79)	-	(339)
收購一家附屬公司(附註33)	289,684	-	-	299	5	-	289,988
終止確認附屬公司(附註35)	-	-	-	(85)	-	-	(85)
年內折舊撥備	(89,709)	(7,264)	-	(32,733)	(19,210)	-	(148,916)
於2018年12月31日，扣除累計 折舊	2,757,576	32,659	15	77,548	516,309	1,967,341	5,351,448
於2018年12月31日：							
成本	3,277,489	67,331	3,188	383,461	614,751	1,967,341	6,313,561
累計折舊	(519,913)	(34,672)	(3,173)	(305,913)	(98,442)	-	(962,113)
賬面淨額	2,757,576	32,659	15	77,548	516,309	1,967,341	5,351,448

於2019年12月31日，本集團賬面淨額合共約人民幣2,743,081,000元(2018年：約人民幣2,796,547,000元)的若干物業、廠房及設備項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

14. 投資物業

	2019年				2018年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日的賬面金額	13,071,588	4,419,002	-	17,490,590	10,693,600	3,025,000	13,718,600
採納香港財務報告準則第16號的影響(附註2.2)	-	-	1,406,000	1,406,000	-	-	-
於2019年1月1日(重述)	13,071,588	4,419,002	1,406,000	18,896,590	-	-	-
轉撥自在建物業(附註18)	-	2,096,993	-	2,096,993	-	1,511,432	1,511,432
轉撥自持作銷售用途的竣工物業(附註19)	516,282	-	-	516,282	17,148	-	17,148
轉撥至持作銷售用途的竣工物業(附註19)	-	-	-	-	(225,893)	-	(225,893)
轉撥自物業、廠房及設備(附註13)	131,806	-	-	131,806	-	-	-
轉撥自土地使用權(附註15)	10,848	-	-	10,848	-	-	-
收購一間附屬公司(附註33)	-	-	-	-	1,686,000	-	1,686,000
出售一間附屬公司(附註34)	-	-	-	-	(1,397,000)	-	(1,397,000)
增加	-	2,016,030	75,692	2,091,722	-	472,364	472,364
轉撥	931,712	(931,712)	-	-	1,870,738	(1,870,738)	-
出售	(197,373)	-	-	(197,373)	(6,718)	-	(6,718)
公允值調整收益淨額	1,833,466	1,918,687	(35,692)	3,716,461	433,713	1,280,944	1,714,657
於12月31日的賬面金額	16,298,329	9,519,000	1,446,000	27,263,329	13,071,588	4,419,002	17,490,590

本集團的投資物業包括在中國內地的商業物業及使用權資產。本公司董事認為，投資物業按照各物業的性質、特性及風險分為兩類資產(商業物業及使用權資產)。根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及戴德梁行有限公司進行的估值，本集團的投資物業於2019年12月31日的重估價值約人民幣27,263,329,000元(2018年：約人民幣17,490,590,000元)。本集團的管理層每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就中期及年度財務申報進行估值時，本集團的管理層與估值師每年就估值假設及估值結果進行兩次討論。

本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註38(b)。

於2019年12月31日，本集團賬面金額合共為約人民幣13,506,919,000元(2018年：約人民幣6,409,301,000元)的若干投資物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於2019年12月31日，本集團尚未從相關政府部門取得本集團賬面淨額約人民幣6,115,546,000元(2018年：約人民幣10,607,800,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第219頁。

14. 投資物業 (續)

公允值層級

下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於2019年12月31日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量：				
商業物業	-	-	25,817,329	25,817,329
使用權資產	-	-	1,446,000	1,446,000
	-	-	27,263,329	27,263,329

	於2018年12月31日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量：				
商業物業	-	-	17,490,590	17,490,590

年內，第1級與第2級之間概無發生公允值計量的轉移，第3級亦無公允值計量轉入或轉出(2018年：無)。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大非觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			2019年	2018年
商業物業	投資方式法及直接比較法	市場租值(每月每平方米)	人民幣29元至 980元	人民幣30元至 1,005元
		資本化率	3.00%至5.50%	3.75%至5.75%
使用權資產	投資方式法	資本化率	3.00%至4.75%	無

本集團認為，商業物業於計量日期的最高及最佳用途乃轉換該等物業作住宅用途。基於戰略因素，該等物業現時並非作此用途。

14. 投資物業 (續)

公允值層級 (續)

所有物業均採用投資法估值，考慮現有租約衍生的租金收入，適當計及租約之復歸收入潛力，隨後將按適當比率資本化為價值。

商業物業亦採用直接比較法估值，假設每項物業均可按現況附帶現有租約或以其他方式出售，以及參考相關市場既有的可資比較銷售交易。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可資比較物業的出價。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。在有需要時協調兩種方法。

資本化比率單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅減少(增加)。市場租金單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅增加(減少)。

15. 土地使用權

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		1,140,936	1,097,553
轉撥至投資物業時之重估盈餘		6,426	-
轉撥至投資物業	14	(10,848)	-
添置		49,888	-
收購一家附屬公司	33	-	74,847
年內確認攤銷		(34,018)	(31,464)
於12月31日的賬面值		1,152,384	1,140,936
計入預付款、其他應收款及其他資產的流動部分	21	-	(31,465)
非流動部分		1,152,384	1,109,471

於2019年12月31日，本集團賬面淨額合共約人民幣432,122,000元(2018年：約人民幣311,310,000元)的若干土地使用權項目已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於2019年12月31日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣24,357,000元(2018年：約人民幣27,450,000元)的若干土地之土地使用權證。

16. 於聯營公司的權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔資產淨值	2,469,167	1,154,430
向聯營公司墊款	2,201,274	2,297,840
	4,670,441	3,452,270

於2019年12月31日，除若干筆年息4.4%至9.0%（2018年：4.4%至9.0%），總額約為人民幣744,429,000元（2018年：約人民幣368,742,000元）的墊款外，上述向聯營公司墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於聯營公司的部分淨投資。

於2019年12月31日，計入本集團流動負債的應付聯營公司款項，約為人民幣1,345,495,000元（2018年：約人民幣592,204,000元），為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團於聯營公司的持股均由本公司全資附屬公司持有。

本集團的聯營公司均為單家不重大。

該等聯營公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

17. 於合營企業的權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔資產淨值	23,410,894	19,717,517
向合營企業墊款	19,585,566	14,998,064
	42,996,460	34,715,581

於2019年12月31日，除若干筆年息6.0%至12.0%（2018年：6.0%至12.0%），總額約為人民幣3,671,374,000元（2018年：約人民幣2,908,391,000元）的墊款外，以上所示向合營企業墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於合營企業的部分淨投資。

於2019年12月31日，計入本集團流動資產的應收一家合營企業款項約人民幣30,062,000元（2018年：約人民幣30,069,000元）為無抵押、免息及無固定還款期。

於2019年12月31日，計入本集團流動負債的應付合營企業款項約人民幣37,742,306,000元（2018年：約人民幣39,294,914,000元）為無抵押、免息及無固定還款期。

17. 於合營企業的權益(續)

本集團重大合營企業於報告期末的詳情如下：

			2019年			主要業務
公司名稱	註冊股本的詳情	註冊及營業地點	擁有權權益百分比	投票權百分比	分佔利潤百分比	
成都市宏譽房地產開發有限公司(「成都宏譽」) [#]	699,980,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
廣州市金環置業發展有限公司(「廣州金環」) [#]	人民幣50,000,000元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
佛山市新鋒房地產開發有限公司(「佛山新鋒」) [#]	194,000,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
麒麟灣有限公司(「麒麟灣」)	50,000美元	英屬維爾京群島／香港	50	50	50	投資控股
鴻才國際有限公司(「鴻才國際」)	50,000美元	英屬維爾京群島／香港	50	50	50	投資控股

			2018年			主要業務
公司名稱	註冊股本的詳情	註冊及營業地點	擁有權權益百分比	投票權百分比	分佔利潤百分比	
成都市宏譽房地產開發有限公司(「成都宏譽」) [#]	699,980,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
杭州雋安房地產開發有限公司(「杭州雋安」) ^{**}	人民幣50,000,000元	中國／中國內地	51	51	51	物業開發
杭州弘欣商務服務有限公司(「杭州弘欣」) [#]	人民幣2,000,000元	中國／中國內地	50	50	50	投資控股
麒麟灣有限公司(「麒麟灣」)	50,000美元	英屬維爾京群島／香港	50	50	50	投資控股
鴻才國際有限公司(「鴻才國際」)	50,000美元	英屬維爾京群島／香港	50	50	50	投資控股

* 杭州雋安入賬為本集團的合營企業，因其所有重大運營及財務活動決策需由所有合作方決定。

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

上述投資均由本公司全資附屬公司間接持有。

該等合營企業的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

於2019年12月31日，成都宏譽、廣州金環、佛山新鋒、麒麟灣及鴻才國際被視為本集團的重大合營企業，於中國內地及香港從事物業開發業務，以權益法入賬。

17. 於合營企業的權益(續)

下表闡述成都宏譽、廣州金璟、佛山新鋒、麒灣及鴻才國際經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	成都宏譽 人民幣千元	廣州金璟 人民幣千元	2019年 佛山新鋒 人民幣千元	麒灣 人民幣千元	鴻才國際 人民幣千元
流動資產	10,200,121	6,109,624	5,940,315	17,852,968	7,713,828
非流動資產	472,932	61,052	62,207	34,550	457
資產總額	10,673,053	6,170,676	6,002,522	17,887,518	7,714,285
流動負債	(2,309,351)	(2,989,297)	(3,724,296)	(674,373)	(3,370,158)
非流動負債	(394,931)	(2,530,000)	-	(6,246,282)	-
負債總額	(2,704,282)	(5,519,297)	(3,724,296)	(6,920,655)	(3,370,158)
收入	1,854,824	2,157,752	2,061,667	-	-
年度利潤／(虧損)	1,120,156	633,988	605,583	(33,351)	(37,923)
其他全面虧損	-	-	-	(382)	(552)
年度全面收入／(虧損) 總額	1,120,156	633,988	605,583	(33,733)	(38,475)

下表闡述成都宏譽、杭州雋安、杭州弘欣、麒灣及鴻才國際經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	成都宏譽 人民幣千元	杭州雋安 人民幣千元	2018年 杭州弘欣 人民幣千元	麒灣 人民幣千元	鴻才國際 人民幣千元
流動資產	9,321,209	5,707,190	5,856,576	15,701,229	6,897,604
非流動資產	452,103	74,123	162,989	161,688	1,066
資產總額	9,773,312	5,781,313	6,019,565	15,862,917	6,898,670
流動負債	(2,846,326)	(4,366,727)	(3,826,479)	(552,424)	(2,721,065)
非流動負債	(78,371)	-	(1,499,000)	(6,228,659)	-
負債總額	(2,924,697)	(4,366,727)	(5,325,479)	(6,781,083)	(2,721,065)
收入	2,458,779	3,684,277	3,416,019	-	-
年度利潤／(虧損)	818,828	772,551	696,682	(7,877)	(9,332)
其他全面虧損	-	-	-	-	(336)
年度全面收入／(虧損) 總額	818,828	772,551	696,682	(7,877)	(9,668)

17. 於合營企業的權益(續)

下表闡述本集團單家非重要的合營企業之彙總財務資料：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔合營企業年度利潤	1,789,170	296,705
分佔合營企業其他全面虧損	(72,404)	(183,454)
分佔合營企業全面收入總額	1,716,766	113,251
本集團於合營企業之投資的賬面總值	29,891,777	23,593,072

本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「分佔合營企業損益」內。

18. 在建物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	29,765,773	26,169,327
超過一年	21,994,917	21,132,997
	51,760,690	47,302,324

本集團的在建物業主要位於中國內地及香港，並按成本列值。

截至2019年12月31日止年度，本集團合計賬面金額約人民幣2,096,993,000元(2018年：約人民幣1,511,432,000元)(附註14)的若干在建物業項目轉撥至投資物業。

於2019年12月31日，本集團賬面金額合共約人民幣13,514,324,000元(2018年：約人民幣17,689,861,000元)的若干在建物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於2019年12月31日，本集團在建物業項目包括賬面淨額合共約人民幣544,469,000元(2018年：約人民幣6,240,169,000元)且本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證的土地成本。本集團尚未根據若干有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第219頁。

19. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國內地。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本與可變現淨值之較低者值列賬。

截至2019年12月31日止年度，本集團賬面金額合共約人民幣516,282,000元(2018年：賬面金額合共約人民幣17,148,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業已轉撥至投資物業(附註14)。

截至2019年12月31日止年度，本集團概無投資物業已轉撥至持作銷售用途的竣工物業(2018年：賬面金額合共約人民幣225,893,000元)。

於2019年12月31日，本集團賬面金額合共約人民幣3,667,565,000元(2018年：約人民幣1,029,118,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第219頁。

20. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃、物業管理及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為十二個月內。本集團致力嚴格監控未償還的應收款項，並設有信貸監控部門，以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於本集團的應收貿易賬款與大量不同行業的客戶有關，本集團並無重大的信貸集中風險。應收貿易賬款為不計息。

於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
三個月內	1,654,053	800,653
四至六個月	22,434	32,356
七至十二個月	363,656	87,605
一年以上	126,616	37,051
	2,166,759	957,665

於各報告日期，本集團使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組合(即按客戶類型及評級，以及信貸保險形式劃分)的逾期天數。該計算反映概率加權結果、貨幣時間值，以及於報告日期可取得有關過往事件、目前情況及未來經濟狀況預測的合理可作依據資料。就銷售物業、於經營租賃項下的租約及提供物業管理服務，以及本集團的酒店營運業務而言，管理層評估於2019年12月31日及2018年12月31日的應收貿易賬款的預期信貸虧損極微。本公司董事認為，本集團的應收貿易賬款為應收多個多元化客戶，該客戶過往並無違約歷史，考慮到過往記錄及前瞻性資料後，有關結餘被視為可全數收回。

21. 預付款、其他應收款及其他資產

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預付款		1,347,559	1,826,778
合約資產		381,935	129,461
預付其他稅費		1,680,375	516,365
預付土地租賃款	15	-	31,465
按金及其他應收款		3,991,696	3,902,394
		7,401,565	6,406,463

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠違約記錄的應收款有關。

22. 可收回稅款／應付稅項

(a) 可收回稅款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預付企業所得稅	226,201	172,696
預付土地增值稅	496,579	309,910
	722,780	482,606

(b) 應付稅項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付企業所得稅	4,551,838	2,764,972
應付土地增值稅	5,374,299	4,086,800
	9,926,137	6,851,772

23. 現金及現金等值物及受限制現金

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及銀行結餘		29,403,189	22,153,315
定期存款		27,330,816	34,523,657
		56,734,005	56,676,972
減：受限制現金	(a)	(5,356,141)	(4,099,329)
現金及現金等值物		51,377,864	52,577,643
以人民幣計值	(b)	51,451,431	53,425,699
以其他貨幣計值		5,282,574	3,251,273
		56,734,005	56,676,972

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。

本集團部分現金及銀行結餘及定期存款受限於指定用途或對本集團獲授予的一般銀行授信提供抵押(附註37(a))。

- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管制規則和結算管理、售付匯規則，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限視乎本集團即時現金需求而定，惟以三個月為上限，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及受限制現金存放於並無近期違約記錄且具信譽的銀行。

24. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	9,072,301	4,077,063

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

25. 其他應付款及應計款項

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合約負債		15,542,373	11,943,271
其他應付款及應計款項		11,308,048	10,067,536
其他應付稅項		723,889	483,124
遞延收入	(a)	13,047	13,308
應付薪金		39,685	10,232
		27,627,042	22,517,471

附註：

- (a) 遞延收入與2009年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣261,000元(2018年：約人民幣336,000元)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常按要求結清。

26. 附息銀行及其他借貸

	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
流動						
應付融資租賃(c)	-	-	-	5.61	2019	64,057
銀行貸款						
- 有抵押	4.75-10.70	2020	3,834,083	4.35-11.16	2019	2,809,608
- 以港元計值的 有抵押貸款	-	-	-	香港銀行同業 拆息加1.0-1.5	2019	808,119
- 以美元計值的 有抵押貸款	2.92	2020	752,545	-	-	-
長期銀行貸款的 即期部分						
- 有抵押	4.75-9.90	2020	1,535,027	4.75-7.80	2019	890,361
- 無抵押	4.75-8.50	2020	1,197,093	4.75-7.00	2019	312,318
- 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加1.8-3.66	2020	582,311	香港銀行同業 拆息加1.8-3.51	2019	255,395
- 以美元計值的 有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.51-3.66	2020	318,658	倫敦銀行同業 拆息加3.51	2019	126,576
優先票據						
- 以美元計值的 有抵押票據(a)	10.25	2020	3,811,567	9.31	2019	4,067,039
境內公司債券						
- 無抵押(b)	5.61-8.19	2020	11,696,759	4.01-7.79	2019	8,030,459
			23,728,043			17,363,932
非流動						
應付融資租賃(c)	-	-	-	5.61	2020-2023	254,481
銀行貸款						
- 有抵押	4.70-11.00	2021-2043	20,310,775	4.75-10.70	2020-2043	18,444,235
- 無抵押	4.75-8.50	2021-2039	2,883,746	4.75-7.00	2020-2023	1,787,700
- 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加1.8-3.66	2021-2022	2,766,011	香港銀行同業 拆息加1.8-3.66	2020-2022	2,674,025
- 以美元計值的 有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.51-3.66	2021-2022	1,393,665	倫敦銀行同業 拆息加3.51- 3.66	2020-2022	1,674,694
優先票據						
- 以美元計值的 有抵押票據(a)	5.45-8.27	2021-2024	21,380,020	5.45-10.06	2020-2024	16,434,662
境內公司債券						
- 無抵押(b)	4.88-7.09	2021-2022	13,115,290	4.88-8.25	2020-2021	19,148,518
			61,849,507			60,418,315
			85,577,550			77,782,247

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於一年內	8,219,717	5,202,377
於第二年	12,301,292	8,230,792
於第三至第五年(包括首尾兩年)	6,263,692	9,562,862
五年後	8,789,213	6,787,000
	35,573,914	29,783,031
須償還優先票據的期限：		
於一年內	3,811,567	4,067,039
於第二年	2,415,501	3,721,729
於第三至第五年(包括首尾兩年)	18,964,519	10,114,569
五年後	-	2,598,364
	25,191,587	20,501,701
須償還境內公司債券的期限：		
於一年內	11,696,759	8,030,459
於第二年	12,955,280	8,619,231
於第三至第五年(包括首尾兩年)	160,010	10,529,287
	24,812,049	27,178,977
應付融資租賃：		
於一年內	-	64,057
於第二年	-	67,724
於第三至第五年(包括首尾兩年)	-	186,757
	-	318,538
	85,577,550	77,782,247

本集團若干借貸項目以本集團的資產作抵押，詳情於附註37披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a) 於2014年1月7日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2019年1月14日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於2014年7月14日開始每年1月14日及7月14日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2014年1月7日、2014年1月8日及2014年1月14日的相關公告。

於2017年1月11日，本公司發行年息6.00%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,733,113,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年1月11日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2017年7月11日開始每年的1月11日及7月11日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年12月29日、2016年12月30日及2017年1月11日的相關公告。

於2017年3月15日，本公司發行年息6.00%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,772,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2017年9月15日開始每年的3月15日及9月15日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年3月9日、2017年3月10日及2017年3月16日的相關公告。

於2017年3月29日，本公司發行年息6.00%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣672,638,000元)的優先票據(將與於2017年3月15日發行2022年到期年息6.00%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2017年9月15日開始每年的3月15日及9月15日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年3月27日及2017年3月29日的相關公告。

於2017年9月21日，本公司發行年息5.20%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,646,675,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年9月21日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.20%計息，於2018年3月21日開始每年的3月21日及9月21日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年9月18日、2017年9月19日及2017年9月22日的相關公告。

於2017年11月10日，本公司發行年息5.875%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,280,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2018年5月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年11月7日、2017年11月8日及2017年11月10日的相關公告。

於2017年12月7日，本公司發行年息6.00%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣992,925,000元)的優先票據(將與於2017年3月15日發行2022年到期年息6.00%本金總額400,000,000美元的優先票據及於2017年3月29日發行2022年到期年息6.00%本金總額100,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2018年3月15日開始每年的3月15日及9月15日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年3月27日、2017年3月29日、2017年12月1日及2017年12月7日的相關公告。

於2018年8月9日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,391,095,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2021年8月9日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年2月9日開始每年的2月9日及8月9日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年7月31日、2018年8月1日及2018年8月9日的相關公告。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(a) (續)

於2018年11月26日，本公司發行年息9.85%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,778,120,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2020年11月26日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息9.85%計息，於2019年5月26日開始每年的5月26日及11月26日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年11月14日、2018年11月15日及2018年11月26日的相關公告。

於2018年12月11日，本公司發行年息9.85%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣1,034,940,000元)的優先票據(與2018年11月26日發行於2020年到期年息9.85%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2020年11月26日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息9.85%計息，於2019年5月26日開始每年的5月26日及11月26日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年11月30日及2018年12月11日的相關公告。

於2019年3月1日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,495,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年2月21日、2019年2月22日及2019年3月1日的相關公告。

於2019年3月22日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,040,000元)的優先票據(將與2019年3月1日發行於2023年到期年息7.875%本金總額350,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年3月20日及2019年3月22日的相關公告。

於2019年7月3日，本公司發行年息5.875%本金總額225,000,000美元(等值約人民幣1,544,400,000元)的優先票據(將與2017年11月10日發行於2024年到期年息5.875%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2019年11月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月25日及2019年7月3日的相關公告。

於2019年7月29日，本公司發行年息7.4%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,064,630,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2019年9月5日開始每年的3月5日及9月5日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年7月22日、2019年7月23日及2019年7月29日的相關公告。

(b)(i) 於2015年12月17日，本集團全資附屬公司廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息4.94%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第一類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息6.15%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第二類債券」)。

第一類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，而第二類債券的發行本金總額為人民幣800,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2015年12月15日及2015年12月16日的相關公告。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b)(ii) 於2016年3月28日，本集團全資附屬公司廣州天建於中國發行本金總額人民幣2,200,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息3.90%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第三類債券」)；而第二類為十年期及票面利率按年息4.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第四類債券」)。

第三類債券的發行本金總額為人民幣600,000,000元，而第四類債券的發行本金總額為人民幣1,600,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年3月24日及2016年3月28日的相關公告。

(b)(iii) 於2016年4月26日，廣州天建於中國發行本金總額人民幣6,500,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為七年期及票面利率按年息5.60%計息，由境內公司債券發行日起第四年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第五類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第六類債券」)。

第五類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第六類債券的發行本金總額為人民幣5,500,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年4月7日及2016年4月26日的相關公告。

(b)(iv) 於2016年7月21日，本公司於中國發行本金總額人民幣2,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年7月21日的相關公告。

(b)(v) 於2016年7月28日，本公司於中國發行本金總額人民幣1,300,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.95%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年7月28日的相關公告。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b)(vi) 於2016年9月30日，本公司於中國發行本金總額人民幣8,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分三類，第一類為七年期及票面利率按年息5.6%計息，由境內公司債券發行日起第四年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第七類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.7%計息，由境內公司債券發行日起四年半末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第八類債券」)；而第三類為七年期及票面利率按年息5.8%計息，由境內公司債券發行日起五年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第九類債券」)。

第七類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，第八類債券的發行總額為人民幣2,500,000,000元及第九類債券的發行總額為人民幣3,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年9月30日的相關公告。

(b)(vii) 於2017年9月26日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息7.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十一類債券」)。

第十類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第十一類債券的發行本金總額為人民幣2,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年9月25日及2017年9月26日的相關公告。

(b)(viii) 於2017年10月16日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息8.00%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十二類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十三類債券」)。

第十二類債券的發行本金總額為人民幣840,000,000元，而第十三類債券的發行本金總額為人民幣2,160,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年10月16日的相關公告。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

- (b)(ix) 自2018年11月至12月，本集團購回廣州合景的第一類債券，本金總額為人民幣2,025,239,000元。自2019年1月至3月，上述廣州合景第一類債券售予第三方投資者。
- (b)(x) 自2019年3月至4月，本集團贖回本金總額為人民幣600,000,000元的第三類債券。於2019年5月及9月，本金總額為人民幣100,000,000元及人民幣60,000,000元的廣州天建第三類債券分別售予第三方投資者。
- (b)(xi) 自2019年8月至9月，本集團全資附屬公司回購本金總額為人民幣1,450,000,000元的廣州合景第十一類債券。自2019年9月至12月，本金總額為人民幣1,160,000,000元的廣州合景第十一類債券售予第三方投資者。
- (b)(xii) 於2019年10月，廣州合景贖回本金總額為人民幣530,000,000元的第十三類債券。於2019年9月，本集團回購本金總額為人民幣575,000,000元的廣州合景第十三類債券。自2019年9月至12月，本金總額為人民幣325,000,000元的廣州合景第十三類債券售予第三方投資者。
- (b)(xiii) 自2019年6月至8月，本集團購回於2016年7月發行本金總額為人民幣2,912,000,000元的本公司債券。

(c) 應付融資租賃

於2018年，本集團根據融資租賃與一名獨立第三方訂立飛機租賃協議。根據融資租賃安排，本集團租賃一台飛機，協定期自2018年9月15日起計為期五年。出租人將於租賃到期日或較早還款日期向本集團轉讓相關資產的擁有權。

於2018年12月31日，融資租賃項下的未來最低租賃付款總額及其現值如下：

附註	最低租賃付款 2018年 人民幣千元	最低租賃付款現值 2018年 人民幣千元
應付金額：		
於一年內	80,580	64,057
於第二年	80,580	67,724
於第三至第五年(包括首尾兩年)	201,450	186,757
最低融資租賃付款總額	362,610	318,538
未來融資費用	(44,072)	
應付融資租賃總淨額 分類為流動負債的部分	35(c) 318,538 (64,057)	
非即期部分	254,481	

於2019年1月1日，融資租賃應付款已於應用香港財務報告準則第16號後轉撥至租賃負債。

27. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	在某一時段 確認的收入 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日	84,181	70,980	2,030,315	139,720	153,669	-	9,725	2,488,590
採納香港財務報告準則第16號的影響 (附註2.2)	-	-	-	-	-	457,693	-	457,693
於2019年1月1日(經重述)	84,181	70,980	2,030,315	139,720	153,669	457,693	9,725	2,946,283
年內變動	8,007	268,297	959,173	-	41,476	11,845	9,275	1,298,073
於2019年12月31日的遞延稅項 負債總額	92,188	339,277	2,989,488	139,720	195,145	469,538	19,000	4,244,356

遞延稅項資產

	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日	2,711	1,741,003	538,954	197,200	3,327	-	2,483,195
採納香港財務報告準則第16號的影響 (附註2.2)	-	-	-	-	-	444,734	444,734
於2019年1月1日(經重述)	2,711	1,741,003	538,954	197,200	3,327	444,734	2,927,929
年內變動	249	304,095	(177,022)	376,875	(65)	23,089	527,221
於2019年12月31日的遞延稅項資產總額	2,960	2,045,098	361,932	574,075	3,262	467,823	3,455,150
於2019年12月31日 的遞延稅項負債淨額							(789,206)

27. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	2018年						總計 人民幣千元
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	在某一時段 確認的收入 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2018年1月1日	76,534	85,553	1,675,507	139,720	-	9,725	1,987,039
年內變動	7,647	(14,573)	354,808	-	153,669	-	501,551
於2018年12月31日 的遞延稅項負債總額	84,181	70,980	2,030,315	139,720	153,669	9,725	2,488,590

遞延稅項資產

	2018年					總計 人民幣千元
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	
於2018年1月1日	2,465	1,637,778	245,265	123,657	3,411	2,012,576
年內變動	246	103,225	293,689	73,543	(84)	470,619
於2018年12月31日 的遞延稅項資產總額	2,711	1,741,003	538,954	197,200	3,327	2,483,195
於2018年12月31日 的遞延稅項負債淨額						(5,395)

27. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

就呈列而言，財務狀況表內的若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	1,872,238	1,642,044
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(2,661,444)	(1,647,439)
	(789,206)	(5,395)

本集團來自中國內地的未動用稅項虧損為約人民幣2,592,639,000元(2018年：約人民幣2,872,135,000元)，將於一至五年內屆滿，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。約人民幣1,144,911,000元(2018年：約人民幣716,319,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，因該等遞延稅項資產乃於虧損多時的附屬公司產生，且其被認為暫不可能有未來應課稅利潤可使用該等稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由2008年1月1日起生效，且適用於2007年12月31日後之盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區訂有稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。於2019年12月31日，本集團在中國內地成立之附屬公司及合營企業須繳納預扣稅之未匯出盈利約人民幣29,373,335,000元(2018年：約人民幣13,373,810,000元)，此等金額並未確認預扣稅。

考慮到本集團的股息政策及在中國內地經營業務的營運資金需求，本公司董事認為，從本公司股份溢價賬分派末期股息符合於可見未來本公司的最佳利益，且開曼群島公司法及本公司組織章程細則均允許分派，惟須經本公司股東在股東週年大會上批准。

27. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

本公司董事認為，本公司擁有充裕的可分派儲備(包括本公司股份溢價)可滿足於可見未來的股息政策，本集團在中國內地成立的附屬公司及合營企業於可見未來不大可能宣派股息。因此，本集團不會就其在中國內地成立的附屬公司及合營企業之未匯出盈利因分派而須繳納預扣稅提供額外遞延稅項。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

28. 遞延收入

本集團與一名賣方(「賣方」)於2011年7月7日訂立一份協議，據此，本集團應向賣方支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業」)，以交換上海德裕的10%股權權益。交換轉讓物業入賬為產生收入的交易。截至2014年12月31日止年度，本集團與賣方訂立補充協議，據此，本集團向賣方支付現金代價人民幣8,958,000元，以取代轉讓部分公寓及停車位予賣方。於2019年12月31日，餘下公寓及停車位尚未轉讓予賣方。因此，上述收入仍在遞延，並將於交付剩餘部分轉讓物業時確認。

29. 股本

股份

	2019年		2018年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元的普通股	3,176,749,463	304,148	3,174,071,756	303,909

29. 股本 (續)

股份 (續)

本公司已發行股本的變動概述如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	3,155,155,055	302,355	-	5,295,047	5,597,402
已宣派2017年末期股息	-	-	-	(978,098)	(978,098)
年內因以股代息發行之股份	17,496,701	1,429	-	125,716	127,145
發行庫存股份(附註)	1,420,000	125	(125)	-	-
2018年中期股息	-	-	-	(788,789)	(788,789)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	3,174,071,756	303,909	(125)	3,653,876	3,957,660
已宣派2018年末期股息	-	-	-	(983,962)	(983,962)
年內因以股代息發行之股份	723,707	63	-	5,263	5,326
發行庫存股份(附註)	1,954,000	176	(176)	-	-
將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	-	-	125	15,310	15,435
2019年中期股息	-	-	-	(1,020,309)	(1,020,309)
於2019年12月31日	3,176,749,463	304,148	(176)	1,670,178	1,974,150

附註：截至2019年12月31日止年度，本公司根據股份獎勵計劃向受託人發行1,954,000股(2018年：1,420,000股)每股面值0.10港元的新股份，其詳情於財務報表附註30披露。該等1,954,000股(2018年：1,420,000股)股份由受託人持有，於新股發行後在庫存股份內入賬。

30. 僱員股份計劃

(a) 購股權計劃

根據本公司於2018年2月9日通過的股東決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」），以向合資格參與者（「合資格參與者」）就彼等將會及已經對本集團業務成功作出貢獻提供獎勵或回報。購股權計劃之合資格參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何董事、全職或兼職僱員、行政人員或高級職員、顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。計劃自生效日期起十年內有效。

根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可予授出的股份數目上限為採納購股權計劃當日已發行股份總數的10%。根據購股權計劃可授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份總數，不得超過於最後實際可行日期已發行股份的30%。在任何十二個月期間根據購股權可向每名購股權計劃合資格參與者發行的股份數目上限，為於任何時間本公司已發行股份數目的1%。進一步授出超過此限額的購股權，須由本公司發出通函及獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人的購股權，須獲獨立非執行董事事先批准。此外，倘在十二個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人的任何購股權超過於任何時間本公司已發行股份的0.1%及總值（根據於授出日期本公司的股價）超過5,000,000港元或上市規則可不時規定的其他金額，則須由本公司發出通函及獲股東於股東大會上事先批准。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由本公司董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。

購股權的行使價可由董事釐定，惟不得低於下列三項之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期於香港聯合交易所有限公司的收市價；及(ii)本公司於緊接要約日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並無賦予持有人獲得股息或於股東大會上表決的權利。

於2018年2月9日，本集團授出1,719,000份購股權，行使價為每股12.024港元，有待本集團承授人（「承授人」）接納。概無承授人為本公司董事、高級行政人員及主要股東。

30. 僱員股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

於2018年2月12日，獲本公司董事會批准及經各承授人同意後，於2018年2月9日授出的購股權已被註銷。

於2018年2月13日，本集團授出1,719,000份購股權，行使價為每股11.12港元，有待本集團承授人接納。概無承授人為本公司董事、高級行政人員及主要股東。

已授出購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	2019年		2018年	
	加權平均行使價 (每股港元)	購股權數目	加權平均行使價 (每股港元)	購股權數目
於1月1日	11.12	1,569,000	-	-
已授出	-	-	11.572	3,438,000
已註銷	-	-	12.024	(1,719,000)
已失效	11.12	(75,000)	11.12	(150,000)
於12月31日	11.12	1,494,000	11.12	1,569,000

概無上述購股權於2019年內獲行使(2018年：無)。

授予本公司董事及本集團僱員的購股權可於以下期間內行使：

於2018年2月13日授出的購股權

- (i) 各承授人可於授出日期滿一週年(即2019年2月13日)行使不超過其各自獲授購股權的三分之一；
- (ii) 各承授人可於授出日期滿第二週年(即2020年2月13日)行使不超過其各自獲授購股權的三分之一；
及
- (iii) 各承授人可於授出日期滿第三週年(即2021年2月13日)行使其各自獲授的所有餘下購股權。

於各情況下，均不得遲於2022年2月12日。

各承授人接納授出的購股權時須支付1.00港元。

於2018年2月13日授出的購股權公允值及於授出日期使用二項期權定價模式釐定，約為4,058,000港元。約1,121,000港元(等值約人民幣1,008,000元)於截至2019年12月31日止年度損益表入賬(2018年：1,642,000港元(等值約人民幣1,438,000元))。

30. 僱員股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

計算已授出購股權的公允值時使用下列輸入數據：

	於2018年 2月13日 授出的購股權
行使價	11.12港元
預計年期	4年
預計波動率	43.35%
預計股息收益率(%)	7.18%
無風險利率(%)	0.84%

於2019年12月31日，本公司於該計劃項下有1,494,000(2018年12月31日：1,569,000)份尚未行使購股權。倘尚未行使購股權獲悉數行使，則按照本公司目前的資本架構，將導致本公司發行1,494,000股(2018年12月31日：1,569,000股)額外普通股、額外增加股本149,400港元(約等值人民幣134,000元)(2018年12月31日：156,900港元(約等值人民幣137,000元))及股份溢價約16,464,000港元(約等值人民幣14,748,000元)(2018年12月31日：17,290,000港元(約等值人民幣15,150,000元))(扣除發行開支前)。

(b) 股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日採納股份獎勵計劃，以表彰本公司及／或本集團成員公司的若干僱員包括若干執行董事(「合資格參與者」)作出的貢獻。在股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)規限下，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將授予入選參與者之股份數目。

股份獎勵計劃自採納日起生效並於10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人香港中央證券信託有限公司及任何新增或替代受託人將於公開市場購買或認購相關數量之獎勵股份，並以信託形式為入選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關入選參與者為止。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份之認購或購買價及相關費用。

30. 僱員股份計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

倘股份獎勵計劃項下授出之股份總數將超過採納日本公司已發行股份總數之5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。倘相關認購或購買將導致受託人合共持有超過於採納日期本公司已發行股份總數的5%，則受託人不得進一步認購或購買股份。

於2018年1月19日，董事會決議根據股份獎勵計劃向28名合資格參與者合共授出4,393,500股獎勵股份，於2018年10月18日，董事會決議向一名合資格參與者授出192,000股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即2019年1月19日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即2020年1月19日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即2021年1月19日)或董事會批准的較早日期歸屬。

於2019年4月8日，董事會決議根據股份獎勵計劃向27名合資格參與者合共授出2,059,500股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即2020年4月8日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即2021年4月8日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即2022年4月8日)或董事會批准的較早日期歸屬。

獎勵股份於授出日期的公允值與股份的市值(乃根據授出獎勵股份當日的股份收市價計算得出)相若。

獎勵股份數目的變動如下：

	2019年 已授出股份數目	2018年 已授出股份數目
於1月1日	4,260,000	-
已授出	2,059,500	4,585,500
已失效	(328,000)	(325,500)
已歸屬	(1,420,000)	-
於12月31日	4,571,500	4,260,000

根據股份獎勵計劃，本集團於截至2019年12月31日止年度內確認股權為基礎的補償費用人民幣20,226,000元(2018年：人民幣27,338,000元)。

31. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於財務報表第103至104頁合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。根據中國相關法律及法規，截至2019年12月31日止年度，本集團轉撥約人民幣388,329,000元(2018年：約人民幣187,639,000元)至該等儲備金。

32. 於共同經營之投資

本集團已按共同經營之形式與若干訂約方訂立三項(2018年：三項)合營企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(2018年：三項)物業開發項目。於2019年12月31日，就該等共同經營確認的資產及負債總額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產	4,321,776	4,192,113
負債	(123,139)	(146,500)

33. 業務合併

收購附屬公司

- (i) 截至2019年12月31日止年度，本集團從第三方收購兩家公司股權。被收購公司的主營業務為教育及物業管理。

被收購公司於收購日可識別資產及負債的公允值概述如下：

	附註	於收購時確認 的公允值 人民幣千元
總代價		205,507
收購的可識別資產和承擔的負債總確認數額		
物業、廠房及設備	13	46
其他非流動資產		211,928
遞延稅項資產		73
在建物業		474
預付款、其他應收款及其他資產		44,512
應收貿易賬款		11,011
現金及現金等值物		28,830
應付貿易賬款		(4,459)
其他應付款及應計款項		(59,069)
應付稅項		(2,224)
遞延稅項負債		(21,420)
按公允值計量的可識別資產淨值總額		209,702
非控股權益		(4,195)
以現金支付		165,507
其他應付款代付		40,000

收購這兩家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(165,507)
已收購現金及現金等值物	28,830
計入投資活動現金流的現金及現金等值物淨流出	(136,677)

自收購起，這兩家公司為本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣98,822,000元及人民幣15,498,000元。

倘合併於年初進行，本集團2019年的收入及利潤將分別約為人民幣24,965,680,000元及人民幣10,058,319,000元。

33. 業務合併 (續)

收購附屬公司 (續)

(ii) 截至2019年12月31日止年度，本集團從第三方收購兩家公司股權。被收購公司的主營業務為物業開發。

被收購公司於收購日可識別資產及負債的公允值概述如下：

	附註	於收購時確認 的公允值 人民幣千元
總代價		169,250
收購的可識別資產和承擔的負債總確認數額		
物業、廠房及設備	13	821
遞延稅項資產		36,379
在建物業		4,369,012
預付款、其他應收款及其他資產		3,058,607
應收貿易賬款		2,583
現金及現金等值物		387,370
應付貿易賬款		(297,224)
其他應付款及應計款項		(4,573,040)
應付稅項		(745,644)
付息銀行及其他借貸		(651,340)
遞延稅項負債		(296,810)
按公允值計量的可識別資產淨值總額		1,290,714
本集團於收購前持有公司股權 以現金支付		(330,246) 169,250
收購附屬公司之收益		791,218

收購這兩家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(169,250)
已收購現金及現金等值物	387,370
計入投資活動現金流的現金及現金等值物淨流入	218,120

自收購起，這兩家公司為本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣1,599,673,000元及人民幣407,180,000元。

倘合併於年初進行，本集團2019年的收入及利潤將分別約為人民幣25,004,489,000元及人民幣10,040,273,000元。

33. 業務合併 (續)

收購附屬公司 (續)

- (iii) 截至2018年12月31日止年度，本集團先前持有蘇州市凱譽房地產開發有限公司(「蘇州凱譽」)的90%股權，並將蘇州凱譽入賬為本集團的合營企業。蘇州凱譽主要從事物業開發。於2018年5月3日，本集團向蘇州市金竹置業有限公司[#]收購蘇州凱譽餘下的10%股權。收購的購買代價以現金方式支付，為人民幣204,700,000元。

蘇州凱譽於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	附註	收購確認的 公允值 人民幣千元
投資物業	14	1,686,000
物業、廠房及設備	13	289,988
土地使用權	15	74,847
在建物業		192,528
預付款、其他應收款及其他資產		4,662,696
現金及現金等值物		120,025
應收貿易賬款		248
遞延稅項資產		27,283
應付稅項		(72,357)
應付貿易賬款		(57,214)
其他應付款及應計款項		(4,267,044)
附息銀行及其他借貸		(610,000)
按公允值計量的可識別資產淨值總額		2,047,000
本集團於收購前持有蘇州凱譽的90%股權 以現金支付		(1,842,300) 204,700

收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(204,700)
已收購現金及現金等值物	120,025
計入投資活動現金流的現金及現金等值物淨流出	(84,675)

自收購起，蘇州凱譽於截至2018年12月31日止年度為本集團貢獻收入約人民幣75,012,000元及為本集團合併利潤造成虧損約人民幣161,489,000元。

倘合併於年初進行，本集團截至2018年12月31日止年度的收入及利潤將分別約為人民幣7,486,552,000元及人民幣4,146,267,000元。

[#] 該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

34. 出售一間附屬公司

截至2018年12月31日止年度，本集團就出售其於一間全資附屬公司的全部股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣1,878,566,000元。

根據股份轉讓協議於出售日期的出售資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
出售淨資產：		
應收貿易賬款		60
現金及現金等值物		5,685
在建物業		589,157
投資物業	14	1,397,000
預付款、其他應收款及其他資產		85
應付貿易賬款		(443)
應付稅項		(107)
遞延稅項負債		(125,421)
其他應付款及應計款項		(1,154,818)
		711,198
出售一間附屬公司之收益	5	1,167,368
以現金支付		1,878,566

有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收現金代價	1,878,566
已出售現金及現金等值物	(5,685)
有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨現金流入	1,872,881

35. 合併現金流量表附註

(a) 終止確認附屬公司

- (i) 截至2019年12月31日止年度，本集團與廣州市臻利投資發展有限公司（「廣州臻利」）[#]訂立股東協議，據此，本公司於訂立協議前的全資附屬公司合肥市明譽房地產開發有限公司（「合肥明譽」）[#]的所有重大決議案須獲本集團及廣州臻利一致批准後，方告作實，故本集團對合肥明譽並無控制權，因此，合肥明譽隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
在建物業		2,748,000
預付款、按金及其他應收款		661,741
可收回稅款		1,564
現金及現金等值物		42,065
應付貿易賬款		(13,734)
其他應付款及應計款項		(2,225,793)
遞延稅項負債		(39,717)
附息銀行及其他借貸	35(c)	(999,990)
已終止確認資產淨值		174,136
終止確認前本集團持有該公司的權益		45,797
終止確認合肥明譽之收益	5	128,339

終止確認合肥明譽的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(42,065)
終止確認合肥明譽的現金及現金等值物淨現金流出	(42,065)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (ii) 截至2019年12月31日止年度，本集團與廣州市展譽投資發展有限公司(「廣州展譽」)[#]訂立股東協議，據此，本公司於訂立協議前的全資附屬公司溫州晉烜房地產開發有限公司(「溫州晉烜」)[#]的所有重大決議案須獲本集團及廣州展譽一致批准後，方告作實，故本集團對溫州晉烜並無控制權，因此，溫州晉烜隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	74
在建物業		1,829,000
預付款、按金及其他應收款		697,058
可收回稅款		4,812
現金及現金等值物		121,924
應付貿易賬款		(48,912)
其他應付款及應計款項		(1,924,573)
遞延稅項負債		(27,009)
附息銀行及其他借貸	35(c)	(527,510)
已終止確認資產淨值		124,864
終止確認前本集團持有該公司的權益		39,069
終止確認溫州晉烜之收益	5	85,795

終止確認溫州晉烜的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(121,924)
終止確認溫州晉烜的現金及現金等值物淨現金流出	(121,924)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (iii) 截至2019年12月31日止年度，本集團與廣州臻利[#]訂立股東協議，據此，本公司於訂立協議前的全資附屬公司廣西竣融置業有限公司(「廣西竣融」)[#]的所有重大決議案須獲本集團及廣州臻利一致批准後，方告作實，故本集團對廣西竣融並無控制權，因此，廣西竣融隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	80
在建物業		2,760,000
預付款、按金及其他應收款		375,162
可收回稅款		7,138
現金及現金等值物		244,431
應付貿易賬款		(89,933)
其他應付款及應計款項		(1,561,385)
遞延稅項負債		(217,004)
附息銀行及其他借貸	35(c)	(1,051,382)
已終止確認資產淨值		467,107
終止確認前本集團持有該公司的權益		(10,120)
終止確認廣西竣融之收益	5	477,227

終止確認廣西竣融的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(244,431)
終止確認廣西竣融的現金及現金等值物淨現金流出	(244,431)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (iv) 截至2019年12月31日止年度，本集團與深圳市同創集團有限公司#(「深圳同創」)和深圳市小馬歡騰投資發展有限公司#(「深圳小馬歡騰」)訂立股東協議，據此，本公司於訂立協議前持股51%的附屬公司深圳市創世和實業有限公司#(「深圳創世和」)的所有重大決議案須獲本集團、深圳同創及深圳小馬歡騰一致批准後，方告作實，故本集團並無控制深圳創世和，因此，深圳創世和隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	6
遞延稅項資產		2,054
在建物業		3,431,676
應收貿易賬款		30
預付款、按金及其他應收款		758,868
現金及現金等值物		6,055
應付貿易賬款		(31)
其他應付款及應計款項		(1,103,102)
附息銀行及其他借貸	35(c)	(1,000,000)
已終止確認資產淨值		2,095,556
非控股權益應佔		1,026,822

終止確認深圳創世和的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(6,055)
終止確認深圳創世和的現金及現金等值物淨現金流出	(6,055)

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)**(a) 終止確認附屬公司** (續)

(v) 截至2019年12月31日止年度，本集團終止確認數家附屬公司。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
遞延稅項資產		781
在建物業		6,236,901
預付款、其他應收款及其他資產		181,980
現金及現金等值物		766,110
應付貿易賬款		(701)
其他應付款及應計款項		(5,797,026)
應付稅項		(154)
付息銀行及其他借貸	35(c)	(1,180,000)
已終止確認資產淨值		207,891
非控股權益應佔		148,508

終止確認數家公司的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(766,110)
終止確認數家公司的現金及現金等值物淨現金流出	(766,110)

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (vi) 截至2018年12月31日止年度，本集團與上海紅星美凱龍置業有限公司(「上海紅星美凱龍」)[#]訂立合作協議，據此，本公司於訂立協議前的非全資附屬公司南通南景房地產開發有限公司(「南通南景」)[#]的所有重大決議案須獲本集團及上海紅星美凱龍一致批准後，方告作實，故本集團並無單方面控制南通南景，而是共同控制南通南景，因此，南通南景隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
遞延稅項資產		1,736
現金及現金等值物		26,058
在建物業		1,114,493
預付款、其他應收款及其他資產		627,681
應付貿易賬款		(29)
付息銀行及其他借貸	35(c)	(532,240)
其他應付款及應計款項		(140,990)
已終止確認資產淨值		1,096,709
非控股權益應佔		537,387

終止確認南通南景的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(26,058)
終止確認南通南景的現金及現金等值物淨現金流出	(26,058)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (vii) 截至2018年12月31日止年度，本集團與珠海依雲房地產有限公司(「珠海依雲」)[#]訂立股東協議。根據協議，珠海依雲注入現金代價人民幣1,000,000元，以取得廣州合景隆泰置業發展有限公司(「廣州合景隆泰」)[#](其於注資前屬本公司全資附屬公司)的50%悉數攤薄股權。珠海依雲注資後，廣州合景隆泰所有重大決議案須獲珠海依雲批准後，方告作實，故本集團對廣州合景隆泰並無控制權，而是擁有重大影響力，因此，廣州合景隆泰其後入賬為本集團的聯營公司。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	76
在建物業		939,229
預付款、其他應收款及其他資產		664
現金及現金等值物		55,630
應付貿易賬款		(9)
其他應付款及應計款項		(996,496)
已終止確認資產淨值		(906)

終止確認廣州合景隆泰的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(55,630)
終止確認廣州合景隆泰的現金及現金等值物淨現金流出	(55,630)

- [#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

(viii) 截至2018年12月31日止年度，本集團與海南景業房地產開發有限公司(「海南景業」)[#]訂立股東協議。根據協議，海南景業注入現金代價人民幣4,000,000元，以取得廣州市普盛房地產開發有限公司(「廣州普盛」)[#](其於注資前屬本公司全資附屬公司)的80%悉數攤薄股權。海南景業注資後，廣州普盛所有重大決議案須獲海南景業批准後，方告作實，故本集團對廣州普盛並無控制權，而是擁有重大影響力，因此，廣州普盛其後入賬為本集團的聯營公司。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
在建物業	81,497
預付款、其他應收款及其他資產	50,043
現金及現金等值物	451
應付貿易賬款	(1)
其他應付款及應計款項	(130,311)
已終止確認資產淨值	1,679

終止確認廣州普盛的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(451)
終止確認廣州普盛的現金及現金等值物淨現金流出	(451)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (ix) 截至2018年12月31日止年度，本集團與廣州市方圓房地產發展有限公司(「廣州方圓」)#訂立股東協議。根據協議，北京尊利商務服務有限公司(「北京尊利」)#(於訂立協議前屬本公司全資附屬公司)所有重大決議案須獲本集團及廣州方圓一致批准後，方告作實，故本集團對北京尊利並無控制權，因此，北京尊利其後入賬為本集團的合營企業。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	9
在建物業		4,548,563
預付款、其他應收款及其他資產		2,492,266
現金及現金等值物		2,428
應付貿易賬款		(22)
其他應付款及應計款項		(4,761,159)
應付稅項		(270)
附息銀行及其他借貸	35(c)	(2,280,000)
已終止確認資產淨值		1,815

終止確認北京尊利的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(2,428)
終止確認北京尊利的現金及現金等值物淨現金流出	(2,428)

- # 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

(b) 主要非現金交易

於年內，就樓宇及投資物業的租賃安排，本集團使用權資產及租賃負債的非現金添置分別約為人民幣146,789,000元及約人民幣146,789,000元(2018年：無)。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(c) 融資活動所產生負債的變動

	附註	附息銀行及 其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他應付款及 應計款項 人民幣千元
於2018年12月31日		77,782,247	-	2,019,701
採納香港財務報告準則第16號的 影響		(318,538)	2,097,472	-
於2019年1月1日(經重述)		77,463,709	2,097,472	2,019,701
融資現金流變動		15,144,709	(118,490)	(1,767,425)
新增租賃		-	146,789	-
應付2018年末期股息	11, 29	-	-	983,962
應付2019年中期股息	11, 29	-	-	1,020,309
以股代息發行的股份	29	-	-	(5,326)
利息開支	7	26,120	128,262	6,183,642
分類為經營性現金流的已付利息		-	(128,262)	(6,123,540)
匯兌變動		763,143	-	-
收購附屬公司	33	651,340	-	-
應付合營企業款項		(3,712,589)	-	-
終止確認附屬公司	35(a)	(4,758,882)	-	-
於2019年12月31日		85,577,550	2,125,771	2,311,323
			附息銀行及 其他借貸 人民幣千元	其他應付款及 應計款項 人民幣千元
	附註			
於2018年1月1日			59,645,171	1,316,789
融資現金流變動			19,201,793	(1,156,333)
應付2017年末期股息	11, 29		-	978,098
應付2018年中期股息	11, 29		-	788,789
以股代息發行的股份	29		-	(127,145)
應付融資租賃	26(c)		318,538	-
利息開支	7		18,681	4,405,530
分類為經營性現金流的已付利息			-	(4,186,027)
匯兌變動			800,304	-
收購一家附屬公司	33		610,000	-
終止確認附屬公司	35(a)		(2,812,240)	-
於2018年12月31日			77,782,247	2,019,701

35. 合併現金流量表附註 (續)

(d) 租賃總現金流出：

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2019年 人民幣千元
計入經營活動內	68,847
計入融資活動內	246,752
	315,599

36. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	(a)	16,765,473	8,117,109
就授予合營企業及聯營公司之銀行貸款而向銀行作出的擔保	(b)	29,362,515	15,736,315
		46,127,988	23,853,424

附註：

- (a) 於2019年及2018年12月31日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至2019年及2018年12月31日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 於2019年12月31日，由本集團作擔保授予合營企業及聯營公司的銀行貸款約人民幣29,362,515,000元(2018年：約人民幣15,736,315,000元)已動用。

37. 資產質押

(a) 於報告期終，本集團已質押以下資產予若干銀行，作為授予本集團的一般銀行及其他借款融資的抵押：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	2,743,081	2,796,547
投資物業	14	13,506,919	6,409,301
土地使用權	15	432,122	311,310
在建物業	18	13,514,324	17,689,861
持作銷售用途的竣工物業	19	3,667,565	1,029,118
定期存款	23	756,710	1,016,680
		34,620,721	29,252,817

(b) 於2019年及2018年12月31日，本集團若干附屬公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。

(c) 於2019年及2018年12月31日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並質押其股權作為抵押品。

(d) 於2019年12月31日，本公司擔保境內公司債券約人民幣16,433,948,000元(2018年：約人民幣15,893,503,000元)。

38. 承擔

(a) 於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	371,999	580,847
本集團開發作銷售用途的物業	10,535,392	10,045,197
投資物業	530,916	7,366
	11,438,307	10,633,410

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備	7,948,847	6,636,605

38. 承擔 (續)

- (b) 本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，經協商後，租賃期介乎一至十六年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。

於2019年及2018年12月31日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	481,071	412,349
一年後但兩年內	325,605	294,783
兩年內但三年內	218,751	191,538
三年後但四年內	124,181	127,446
四年後但五年內	72,465	69,578
五年後	183,057	176,512
	1,405,130	1,272,206

39. 關連方交易

除本財務報表其他地方所詳述的交易外，本集團與關連方於年內有以下交易：

- (a) 截至2019年12月31日止年度，本集團向本集團若干合營企業及聯營公司提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣366,105,000元(2018年：約人民幣213,520,000元)，確認為本集團的其他收入。管理費收入按本集團與合營企業及聯營公司相互協定的費率釐定。
- (b) 截至2019年12月31日止年度，本集團向若干合營企業及聯營公司提供年利率4.4%至12.0%(2018年：4.4%至12.0%)的墊款，利息收入根據本集團與合營企業及聯營公司雙方協商一致的利率釐定，被確認為本集團的其他收入，本年的利息收入約人民幣247,885,000元(2018年：約人民幣139,252,000元)。
- (c) 截至2019年12月31日止年度，本集團向關連公司(本公司一名執行董事為其最終實益擁有人)出租若干物業，總現金代價約為人民幣9,789,000元(2018年：約人民幣156,000元)，確認為本集團的租金收入及管理費收入。收入乃按照本集團與該名執行董事互相協定的費率釐定。
- (d) 截至2018年12月31日止年度，廣州合景(本公司的全資附屬公司)(「賣方」)與孔健濤先生(本公司的執行董事兼行政總裁)及張欣女士(孔健濤先生之配偶)(統稱為「買方」)訂立物業買賣協議，據此，買方購買由廣州合景開發位於廣州的住宅物業開發項目「譽峰園」內的一個住宅公寓，代價約為人民幣38,116,000元(包含增值稅)。本集團確認收入約人民幣36,301,000元為物業銷售。

39. 關連方交易^(續)

(e) 與關連方進行的其他交易

本集團就授予合營企業及聯營公司的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註36。

上文(d)項的關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易。

上文(c)項的關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

(f) 與關連方的往來結餘

本集團於聯營公司及合營企業結餘款項詳情分別載於財務報表附註16及17。

(g) 本集團主要管理人員的薪酬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期僱員福利	33,226	35,564
退休福利	630	728
股權為基礎的補償費用	6,690	10,584
已付主要管理人員的薪酬總額	40,546	46,876

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

40. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

金融資產 - 按攤銷成本計量的金融資產

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收貿易賬款	20	2,166,759	957,665
列入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產	21	4,373,631	4,031,855
應收一家合營企業款項	17	30,062	30,069
受限制現金	23	5,356,141	4,099,329
現金及現金等值物	23	51,377,864	52,577,643
		63,304,457	61,696,561

金融負債 - 按攤銷成本計量的金融負債

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	24	9,072,301	4,077,063
租賃負債	2.2	2,125,771	-
列入其他應付款及應計款項的金融負債	25	11,308,048	10,067,536
應付合營企業款項	17	37,742,306	39,294,914
應付聯營公司款項	16	1,345,495	592,204
付息銀行及其他借貸	26	85,577,550	77,782,247
		147,171,471	131,813,964

41. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融負債：				
附息銀行及其他借貸	85,577,550	77,782,247	86,160,688	76,707,143

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產、租賃負債、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收／應付合營企業款項及應付聯營公司款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向本集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由本集團管理層審閱及批准。企業融資團隊與本集團管理層每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於2019年12月31日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於2019年及2018年12月31日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至2019年及2018年12月31日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

41. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

披露公允值的負債：

於2019年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	86,160,688	-	86,160,688

於2018年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	76,707,143	-	76,707,143

42. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、其他應收款及其他資產及應收一家合營企業款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款及應付票據、租賃負債、其他應付款及應計款項、付息銀行及其他借貸、應付合營企業款項及應付聯營公司款項。

本集團的金融工具產生的主要風險為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略及集中於盡量減少該等對本集團財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。本集團承擔該等風險的機會甚微。管理層密切監察有關風險，並於有需要時考慮使用衍生工具及其他工具對沖重大風險。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

業務風險

本集團於中國內地及香港進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的定價及融資法規的影響。

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團並無重大付息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)對利率的可能合理變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
2019年		
人民幣	200	(423,249)
港元	200	(59,857)
美元	200	(41,716)
人民幣	(200)	423,249
港元	(200)	59,857
美元	(200)	41,716
2018年		
人民幣	200	(390,516)
港元	200	(58,650)
美元	200	(34,519)
人民幣	(200)	390,516
港元	(200)	58,650
美元	(200)	34,519

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團的大部分業務主要位於中國內地，交易主要以人民幣進行。本集團大部分資產及負債以人民幣列值。於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團外幣風險主要來自以單位功能貨幣以外的貨幣列值的付息銀行及其他借貸以及銀行結餘。由於港元與美元匯率掛鈎，故本集團認為兩種貨幣之間的外幣風險並不重大。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
2019年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	418,083
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(418,083)
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	13,555
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(13,555)
2018年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	563,786
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(563,786)
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	9,051
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(9,051)

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

下表顯示於2019年12月31日及2018年12月31日按本集團信貸政策劃分的信貸質素及所面臨的最大信貸風險(主要基於過往逾期資料, 惟無需不必要成本或努力即可取得的其他資料除外)及年末分級分類情況。所呈列的金額為金融資產的總賬面金額及金融擔保合約所面臨的信貸風險。

2019年	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收貿易賬款*	-	-	-	2,166,759	2,166,759
計入預付款、其他應收款及 其他資產的金融資產*					
— 正常**	3,991,696	-	-	381,935	4,373,631
應收一間合營企業款項	30,062	-	-	-	30,062
受限制銀行結餘					
— 未逾期	5,356,141	-	-	-	5,356,141
現金及現金等值物					
— 未逾期	51,377,864	-	-	-	51,377,864
就授予本集團物業若干買家 的按揭向銀行提供的擔保					
— 未逾期	16,765,473	-	-	-	16,765,473
就授予合營企業及聯營公司 的銀行貸款向銀行提供的 擔保					
— 未逾期	29,362,515	-	-	-	29,362,515
	106,883,751	-	-	2,548,694	109,432,445

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

2018年	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收貿易賬款*	-	-	-	957,665	957,665
計入預付款、其他應收款及 其他資產的金融資產*					
— 正常**	3,902,394	-	-	129,461	4,031,855
應收一間合營企業款項	30,069	-	-	-	30,069
受限制現金					
— 未逾期	4,099,329	-	-	-	4,099,329
現金及現金等值物					
— 未逾期	52,577,643	-	-	-	52,577,643
就授予本集團物業若干買家 的按揭向銀行提供的擔保					
— 未逾期	8,117,109	-	-	-	8,117,109
就授予合營企業及聯營公司 的銀行貸款向銀行提供的 擔保					
— 未逾期	15,736,315	-	-	-	15,736,315
	84,462,859	-	-	1,087,126	85,549,985

* 就本集團應用簡化減值法的應收貿易賬款及合約資產(計入預付款、其他應收款及其他資產)而言，基於撥備矩陣的資料分別於財務報表附註20及附註21披露。

** 計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產信貸質素被視為「正常」，因為其並未逾期，且無資料顯示金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期本集團之經營活動淨現金流及額外銀行及其他借貸款可為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的金融負債到期日：

	2019年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	2,907,134	26,098,730	60,493,797	10,860,468	100,360,129
租賃負債	-	62,393	194,016	886,218	1,766,368	2,908,995
應付貿易賬款及應付票據	9,072,301	-	-	-	-	9,072,301
其他應付款及應計款項	11,308,048	-	-	-	-	11,308,048
應付合營企業款項	37,742,306	-	-	-	-	37,742,306
應付聯營公司款項	1,345,495	-	-	-	-	1,345,495
就授予本集團若干物業買家之 按揭而向銀行作出的擔保	16,765,473	-	-	-	-	16,765,473
就授予合營企業及聯營公司之 銀行貸款而向銀行作出的擔保	29,362,515	-	-	-	-	29,362,515
	105,596,138	2,969,527	26,292,746	61,380,015	12,626,836	208,865,262

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	2018年			總計 人民幣千元
			三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	8,246,940	13,642,093	57,866,528	11,147,142	90,902,703
應付貿易賬款及應付票據	4,077,063	-	-	-	-	4,077,063
其他應付款及應計款項	10,067,536	-	-	-	-	10,067,536
應付合營企業款項	39,294,914	-	-	-	-	39,294,914
應付聯營公司款項	592,204	-	-	-	-	592,204
就授予本集團若干物業買家之 按揭而向銀行作出的擔保	8,117,109	-	-	-	-	8,117,109
就授予合營企業及聯營公司之 銀行貸款而向銀行作出的擔保	15,736,315	-	-	-	-	15,736,315
	77,885,141	8,246,940	13,642,093	57,866,528	11,147,142	168,787,844

資本管理

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至2019年及2018年12月31日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(借貸淨額(總銀行及其他借貸扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。於報告期終的負債比率如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借貸淨額	28,843,545	21,105,275
權益總額	38,242,591	31,772,009
負債比率	75.4%	66.4%

43. 報告期後事項

- (a) 於2020年1月13日，本公司發行本金總額300,000,000美元(相等於約人民幣2,077,890,000元)的7.4%優先票據。本公司有權於到期日2027年1月13日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2020年7月13日開始每年的1月13日及7月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年1月7日及2020年1月13日的相關公告。
- (b) 於2020年3月17日，本集團一間全資附屬公司，廣州合景，於中國發行本金總額人民幣1,000,000,000元的境內公司債券。
- (c) 新型冠狀病毒疫情(COVID-19)的突然爆發對2020年的中國經濟，包括房地產業，產生不利影響。本集團預期，疫情對2020年上半年本集團的酒店經營及商務租賃有負面影響。除此之外，疫情亦對本集團的物業開發運營造成了不確定性。

本集團管理層積極採取措施控制旗下酒店運營與人力成本，高度重視現金流管理，綜合現有資源，積極調整經營計畫為疫情過後的業務恢復做好充分準備。

鑒於該等情況的動態性質，現階段無法合理估計對本集團綜合經營業績、現金流量及財務狀況造成的相關影響，而有關影響將於本集團2020年中期及年度財務報表中反映。

44. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期終的財務狀況表資料載列如下：

	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	43,417	38,545
於附屬公司的權益	25,475,332	21,743,369
於合營企業的權益	10,925,047	10,238,384
非流動資產總額	36,443,796	32,020,298
流動資產		
預付款、其他應收款及其他資產	229,678	1,306,225
應收附屬公司款項	6,653,268	4,984,765
現金及現金等值物	4,384,582	2,862,469
流動資產總額	11,267,528	9,153,459
流動負債		
應付貿易賬款	14,025	—
其他應付款及應計款項	1,852,122	1,541,691
應付合營企業款項	3,595,348	214,786
付息銀行及其他借貸	7,964,107	8,546,442
流動負債總額	13,425,602	10,302,919
流動負債淨值	(2,158,074)	(1,149,460)
資產總額減流動負債	34,285,722	30,870,838
非流動負債		
付息銀行及其他借貸	33,799,848	28,779,543
其他應付款及應計款項	152,992	177,217
非流動負債總額	33,952,840	28,956,760
資產淨值	332,882	1,914,078
權益		
股本	303,972	303,784
儲備(附註)	28,910	1,610,294
權益總額	332,882	1,914,078

財務報表附註

2019年12月31日

44. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯兌變動 儲備 人民幣千元	僱員以股權 為基礎的補 償費用儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日及 2018年1月1日		5,295,047	308,006	(828,785)	-	(821,811)	3,952,457
已宣派2017年末期股息	29	(978,098)	-	-	-	-	(978,098)
股權為基礎的補償費用		-	-	-	28,776	-	28,776
年內因以股代息發行之股份	29	125,716	-	-	-	-	125,716
2018年中期股息		(788,789)	-	-	-	-	(788,789)
年度虧損		-	-	-	-	(452,374)	(452,374)
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	(277,394)	-	-	(277,394)
於2018年12月31日		3,653,876	308,006	(1,106,179)	28,776	(1,274,185)	1,610,294
於2018年12月31日及 2019年1月1日		3,653,876	308,006	(1,106,179)	28,776	(1,274,185)	1,610,294
已宣派2018年末期股息	29	(983,962)	-	-	-	-	(983,962)
股權為基礎的補償費用	30	-	-	-	21,234	-	21,234
年內因以股代息發行之股份	29	5,263	-	-	-	-	5,263
將歸屬的股份獎勵轉撥給僱員	29	15,310	-	-	(15,435)	-	(125)
2019年中期股息	29	(1,020,309)	-	-	-	-	(1,020,309)
年度利潤		-	-	-	-	578,898	578,898
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	(182,383)	-	-	(182,383)
於2019年12月31日		1,670,178	308,006	(1,288,562)	34,575	(695,287)	28,910

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的本集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值的部分。

以股權結算購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公允值，進一步闡述載於財務報表附註2.4有關以股份基礎支付的會計政策。該款額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或相關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留利潤。

45. 批准財務報表

董事會於2020年3月25日批准及授權刊發財務報表。

本集團持有的主要物業

物業	本集團權益 (%)	位置	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	用途	預期竣工日期
主要持作銷售用途的竣工物業						
萬景峰	100	上海奉賢區	80	206	住宅、服務式公寓、商業及酒店	不適用
映月台	100	北京海淀區	13	30	住宅及商業	不適用
譽山國際	100	廣州增城區	994	1,331	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
峰匯國際	100	蘇州相城區	327	882	住宅、服務式公寓、寫字樓、商業及酒店	不適用
花漫裏	100	廣州增城區	96	286	住宅、別墅及商業	不適用
成都譽峰	100	成都南部新區	149	820	住宅、服務式公寓、寫字樓、商業及酒店	不適用
廬江壹號	100	合肥廬江縣	35	78	住宅及商業	不適用
主要在建物業						
譽山國際	100	廣州增城區	977	1,308	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	2020年
臻澗	100	廣州天河區	31	99	住宅、服務式公寓及商業	2021年
合景中心II	100	北京通州區	17	135	服務式公寓、寫字樓及商業	2020年
重慶譽峰	100	重慶渝北區	107	452	住宅、服務式公寓、寫字樓、商業及酒店	2020年
香樾四季花園	62.5	廣州花都區	55	78	住宅及商業	2021年
天匯廣場	100	南寧良慶區	78	355	住宅、別墅、服務式公寓及商業	2020年
雲上	55	成都大邑縣	198	867	住宅、別墅、服務式公寓、商業及酒店	2020年
廣州增城蘿崗項目	100	廣州增城區	29	86	住宅	2021年
物業						
			本集團所佔權益		用途	
			(%)			
主要投資物業						
中國廣東省廣州市天河區珠江新城地段J-6國際金融廣場				100	寫字樓及商業	中期租賃
中國上海市浦東新區耀元路58號環球都會廣場				75.5	寫字樓及商業	中期租賃

五年財務摘要

以下載列摘錄自己刊發經審核財務報表的本公司過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。本概要不構成經審核財務報表的一部分。

合併業績

	截至12月31日止年度				2019年 人民幣千元
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
收入	8,339,756	8,865,329	11,543,072	7,477,471	24,956,261
稅前利潤	4,662,353	4,527,499	5,555,028	5,391,230	13,619,053
所得稅開支	(1,249,168)	(1,065,893)	(1,950,015)	(1,236,396)	(3,562,969)
年度利潤	3,413,185	3,461,606	3,605,013	4,154,834	10,056,084
應佔：					
本公司擁有人	3,416,248	3,464,714	3,620,071	4,035,415	9,805,813
非控股權益	(3,063)	(3,108)	(15,058)	119,419	250,271
	3,413,185	3,461,606	3,605,013	4,154,834	10,056,084
本公司擁有人應佔 每股基本盈利	人民幣115分	人民幣115分	人民幣117分	人民幣128分	人民幣309分

合併資產、負債及權益

	於12月31日				2019年 人民幣千元
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	37,189,508	35,795,122	53,206,924	63,761,404	84,577,931
流動資產	42,491,909	74,946,688	81,738,114	120,775,757	129,744,748
資產總額	79,681,417	110,741,810	134,945,038	184,537,161	214,322,679
負債					
流動負債	32,189,706	47,308,585	49,407,316	90,697,356	109,671,769
非流動負債	25,132,795	39,424,313	57,292,029	62,067,796	66,408,319
負債總額	57,322,501	86,732,898	106,699,345	152,765,152	176,080,088
權益					
本公司擁有人應佔權益	22,341,409	23,950,445	27,607,284	28,778,564	35,794,758
非控股權益	17,507	58,467	638,409	2,993,445	2,447,833
權益總額	22,358,916	24,008,912	28,245,693	31,772,009	38,242,591



合景泰富集團

KWG GROUP HOLDINGS

香港聯交所上市編號 - SEHK Code : 1813 -