



建發國際投資集團有限公司  
C&D International Investment Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1908

年  
度  
報  
告

# 2019

## 年度報告



房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商  
Real estate development and real estate industry chain investment services

# 目錄

頁次	
2	公司資料
3-7	主席報告
8-27	管理層討論與分析
28-32	董事及高級管理層的履歷詳情
33-52	董事會報告
53-65	企業管治報告
66-110	環境、社會及管治報告
111-114	獨立核數師報告
115	綜合損益及其他全面收益表
116-117	綜合財務狀況表
118-119	綜合現金流量表
120-121	綜合權益變動表
122-238	綜合財務報表附註
239	財務概要
240-250	物業組合

本年報以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

## 董事會

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)  
 施震先生(於二零一九年三月二十一日辭任)  
 趙呈閩女士  
 林偉國先生(行政總裁)  
 (於二零一九年三月二十一日獲委任)

### 非執行董事

王憲榕女士(二零一九年三月二十一日辭任)  
 吳小敏女士(於二零二零年三月三十日辭任)  
 黃文洲先生  
 葉衍榴女士(於二零一九年三月二十一日獲委任)

### 獨立非執行董事

黃弛維先生  
 黃達仁先生  
 陳振宜先生

## 公司秘書

梁晶晶小姐

## 審核委員會

黃弛維先生(委員會主席)  
 黃達仁先生  
 陳振宜先生

## 薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)  
 庄躍凱先生  
 黃弛維先生  
 陳振宜先生

## 提名委員會

庄躍凱先生(委員會主席)  
 陳振宜先生  
 黃弛維先生  
 黃達仁先生

## 獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司  
 中國銀行(香港)有限公司  
 中國銀行股份有限公司  
 交通銀行股份有限公司  
 中國建設銀行股份有限公司  
 招商銀行股份有限公司  
 中國工商銀行股份有限公司  
 興業銀行股份有限公司  
 中國郵政儲蓄銀行  
 上海浦東發展銀行

## 註冊辦事處

P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square  
 Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands (附註)

## 總部及香港主要營業地點

香港灣仔  
 皇后大道東213號  
 胡忠大廈35樓  
 3517號辦公室

## 股份過戶登記總處及過戶代理

Tricor Services (Cayman Islands) Limited  
 P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square  
 Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands (附註)

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
 香港皇后大道東183號  
 合和中心54樓

## 法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

## 股份代號

1908

## 本公司網站

www.cndintl.com  
 (其內容並不構成本年報的一部分)

附註：地址自二零二零年四月一日起更改為「Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands」

各位股東：

本人欣然提呈建發國際投資集團有限公司(「建發國際集團」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告：

## 一、經濟環境形勢回顧

二零一九年，在全球經濟增長放緩及貿易保護主義繼續升溫的大背景下，中國經濟仍然穩中有進。二零一九年，中國房地產行業政策以「穩地價、穩房價、穩預期」為主要調控目標，繼續堅持「因城施策」調控措施。同時，在加速推進金融去槓桿的大環境下，房地產行業融資監管趨嚴，房地產融資環境收緊。隨著居民消費的升級，追求高品質產品的改善型需求預計將成為未來市場的主流，市場整合及集中程度將進一步加速。

面對機遇和挑戰，本公司長期立足於「房地產開發及房地產產業鏈投資服務綜合服務商」的企業定位，充分結合國有企業背景和市場化經營機制的雙重優勢，不斷自我變革，提高企業核心競爭力。二零一九年，本公司聚焦擴大業務規模，鞏固產品優勢，樹立企業品牌，提升股東價值，綜合實力日益增強。

## 二、業績及股息

本集團本年度內經營指標再創歷史新高，實現營業收入人民幣約179.95億元(二零一八年：人民幣約123.71億元)，同比增長約45%；實現本公司擁有人應佔年內溢利人民幣約17.18億元(二零一八年：人民幣約14.20億元)，同比增長約21%。

本公司董事會(「董事會」)建議就本年度宣派末期股息每股股份0.82港元，惟須待股東於應屆股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

### 三、業務回顧

二零一九年，在董事會的領導下，本公司圍繞「提升經營規模、夯實業務基礎、擴大資本宣傳」的經營方向，堅持「產品+服務」的品牌發展戰略，實現各項經營指標快速增長。

#### (一) 房開業務規模保持快速增長，綜合實力不斷增強

1. 合同銷售大幅增長：二零一九年，本公司實現合約銷售大幅增長，本集團連同其合營公司及聯營公司實現累計合同銷售金額約人民幣507.8億元(二零一八年：約人民幣247.9億元，同比增長104.84%)，累計合同銷售面積約293.24萬平方米(二零一八年：約164.17萬平方米，同比增長約78.61%)，平均銷售價格為每平方米約人民幣17,300元。
2. 業務版圖不斷擴大：二零一九年，本公司注重項目選擇，積極參與優質房地產開發項目，年內新投資參與房地產開發土地40宗，新增獲取項目的可售建築面積(「建築面積」)約667萬平方米、可售貨值約人民幣963億元。截至二零一九年十二月三十一日，本公司共投資房地產開發項目83個(二零一八年：48個，同比增長約73%)，分佈於福建南、福建北、華東、華中、華南五大區域，佈局30餘個城市，深耕二線(強二線)城市；土地儲備可售面積約935萬平方米(二零一八年：約557萬平方米，同比增長約68%)，可售貨值約人民幣1,620億元(二零一八年：約人民幣1,201億元，同比增長約35%)，優質充裕的土地儲備將助力後續銷售的強勁增長。
3. 優質產品及服務屢獲好評：本公司專注於「高端改善型項目」，聚焦於「新中式」產品風格，基於本公司獨特新中式匠造理念，多年來打造新中式標桿項目，受到業主和各界的高度認可和廣泛讚譽。根據2019年賽惟諮詢的客戶滿意度調查，本公司住宅客戶滿意度位列房地產行業第一名。二零一九年，本公司旗下產品榮獲多項國內外大獎，其中無錫建發•玖里灣、福州建發•央著等6個項目榮獲「2019地產設計大獎優秀獎」、廈門武地&建發•央著項目榮獲「世界景觀設計獎(WLA)2019年居住類一等獎」，及廈門武地&建發•央著鯉樂薈榮獲「2019年全球卓越設計獎(GEA)(教育類)大獎」，品牌影響力行業領先。

## (二) 提升房地產產業鏈生產力，各項業務持續有效開展

1. 物業服務備受認可：本公司旗下建發物業服務集團有限公司是專業的城市服務運營商，提供住宅、寫字樓、醫院、城市綜合體等業態的物業管理服務，業務覆蓋全國32個城市。截至二零一九年十二月三十一日，合約管理面積近3,500萬平方米，較2018年底增長約25%。榮獲「2019年物業藍籌企業50強」、「2019年中國物業服務百強企業第41名」、「2019年賽惟物業服務滿意度第三名」等榮譽，高美譽度服務備受業主認可。二零一九年，物業管理服務的收入為約人民幣7.79億元(二零一八年：約人民幣5.92億元，同比增長約32%)，實現淨利潤約人民幣6,599萬元(二零一八年：約人民幣4,412萬元，同比增長約50%)上文呈列的財務資料概要為進行任何公司間撇銷前的金額。
2. 商業資產管理發展良好：本公司商業資產管理旗下項目分佈於上海、南寧，總管理面積約15.2萬平方米；二零一九年商業資產管理實現營業收入約人民幣1.22億元，經營質量穩步提升。
3. 項目運營管理(代建)服務持續增長：本公司項目運營管理(代建)服務快速擴張。截至二零一九年十二月三十一日，本公司管理(代建)服務項目合計共22個，代建面積超100萬平方米。憑藉高品質的產品和標準化的運營模式，本公司深受客戶及政府委託方的讚譽。

本公司未來將不斷完善其房地產產業鏈投資服務戰略佈局，以嚴格的服務標準和優秀的服務品質塑造「建發」品牌的形象和口碑，努力推動各項業務創造價值。

## (三) 推動新興產業投資項目落地，密切關注新經濟增長點

二零一九年，本公司參與其投資運營的大型養老中心廈門溢佰頤養中心(「該中心」)正式開始收住客戶。該中心床位近700床，以「醫養護結合」為核心，致力打造融合健康管理、日間照料、居家服務於一體的綜合性養老服務機構。

## (四) 積極與資本市場溝通互動，輸出公司品牌形象

1. 積極傳遞公司價值：二零一九年，本公司與資本市場積極開展溝通互動，建立了良好、有效的投資者關係互動機制。年內開展各類交流活動近九十場次，合計近三百家投資機構、超過三十家券商參與，7家券商(國元國際控股有限公司、興業證券股份有限公司、海通證券股份有限公司、東吳證券股份有限公司、國泰君安股份有限公司、中泰國際證券有限公司及太平洋證券股份有限公司)針對本公司發佈首次覆蓋研究報告及跟蹤評級報告。本公司於二零一九年八月順利入選恒生綜合指數小型股指數等7支指數系列，並於二零一九年九月正式入選深港通標的股票。
2. 獲得市場高度認同：本公司先後於「格隆匯•首屆大中華區最佳上市公司」評選中榮獲「港股上市公司最具成長獎」及於「格隆匯•2019高屋建瓴房地產高峰論壇」上榮獲「2019中國上市房企成長潛力獎」。

## 四、未來發展展望

受新型冠狀病毒疫情影響，二零二零年開年中國房地產行業整體受到較大的衝擊。面對嚴峻的市場經濟形勢，本公司的工作重點將圍繞「持續擴大經營規模、有序提升運營效率、平衡兼顧增長質量、提升產品服務品質」，堅持把握企業定位，積極整合優勢資源，完善房地產開發和房地產產業鏈服務佈局，發揮在產品研發和增值服務方面的競爭優勢，以「產品+服務」的聯動模式驅動增長，為股東和社會創造價值。

### (一) 做強房地產開發業務，增強公司核心競爭力

本公司將密切關注各個重點區域城市的政策動向和市場信息，一方面，保障現有項目合理安排運營周期，有效管控運營風險，全力保障運營安全；另一方面，審慎研判投資時機，認真選擇投資目標，積極參與優質項目，繼續深耕五大核心區域，積極擴大土地儲備。

同時，本公司將堅持和發揮在產品研發和增值服務方面的競爭優勢，聚焦「高端改善型」產品定位，以「產品+服務」的聯動模式驅動增長，培育廣大客戶對「建發」品牌的理解和信任，實現企業品牌對價值創造的互補。

## (二) 鞏固房地產產業鏈服務佈局，持續優化服務質量

1. 物業管理業務：創新打造新中式特色服務標準，不斷擴大物業服務範圍，除常規住宅寫字樓外，逐步涉足城市市政及公共設施的物業服務；圍繞業主需求，增加服務內容、實現服務升級、提升品牌影響力；通過智能化技術，優化服務流程，形成服務標準化，提升整體運營效率。
2. 商業資產管理業務：有序促進線下服務開展，堅持保障運營安全，積極探索構建線上體驗平台形成互補，提高整體出租率，改善商業資產管理效率。
3. 項目运营管理(代建)服務：發揮高品質的專業代建管理優勢，保障項目建設品質，提升運營效率，加強市場拓展，提升「建發」代建品牌在管理(代建)服務行業影響力。

## (三) 做好新興產業投資項目運營，密切關注新增長點

本公司將繼續關注發展前景廣闊、投資潛力較大的新興產業投資機會，深度挖掘多種經營潛力，探索房地產與綜合產業的有效結合，進一步加強綜合產業板塊與房地產業務的協同性，形成主業和綜合產業的相互支撐、相互促進的格局。

## (四) 加強與資本市場互動，努力傳遞公司價值

二零二零年，本公司將加強與境內外投資者的互動溝通，提升企業品牌形象，穩固並擴大投資者基礎；搭建與資本市場的高效溝通橋梁，維持高透明度的企業管治水平。

## 致謝

本公司業務未來的不斷發展，仰賴所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事會表示衷心致謝。

建發國際投資集團有限公司  
庄躍凱  
主席兼執行董事

香港，二零二零年三月二十日



### 市場回顧

二零一九年，在全球經濟增長放緩及貿易保護主義繼續升溫的大背景下，中國經濟仍然穩中有進。二零一九年，中國房地產行業政策以「穩地價、穩房價、穩預期」為主要調控目標，繼續堅持「因城施策」調控措施。同時，在加速推進金融去槓桿的大環境下，房地產行業融資監管趨嚴，房地產融資環境收緊。隨著居民消費的升級，追求高品質產品的改善型需求預計將成為未來市場的主流，市場整合及集中程度將進一步加速。

### 業務回顧

本集團主要從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。本年度內，本公司主要收入來源於房地產銷售。

本年度內，本集團的營業額約為人民幣1,799,515萬元，較上個財政年度增加約人民幣562,373萬元。毛利約為人民幣465,334萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣53,818萬元。年度利潤按年增加約人民幣41,967萬元至本年度的約人民幣199,757萬元。本年度，股東應佔利潤約為人民幣171,799萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣29,755萬元。

## 房地產開發業務

### 二零一九年物業銷售

本年度，本集團的物業銷售收入約達人民幣1,710,529萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣558,835萬元，佔本集團總收入的約95.06%。截止二零一九年十二月三十一日止年度，交付的物業總建築面積約為126.71萬平方米，較上個財政年度約增加46.68萬平方米。本年度內，福建地區確認的物業銷售收入約佔整體物業銷售收入的23%，華東地區確認的物業銷售收入約佔整體物業銷售收入的60%。

下表載列各項目於本年度確認銷售的金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
建發·山外山	長泰	4,927	2,881	17,102
建發·碧湖雙璽	漳州	3,134	2,292	13,674
尚悅居	龍岩	124,292	121,228	10,253
建發·首院	龍岩	43,597	33,763	12,913
建發·中泱天成	泉州	7,260	5,878	12,351
建發·領郡	連江	12,612	20,668	6,102
觀邸	沙縣	59,900	92,015	6,510
建發·央著	建陽	56,748	52,947	10,718
建發·悅城	建甌	64,542	96,586	6,682
建發·中央悅府	長沙	2,664	2,701	9,863
建發·央著	長沙	107,626	68,706	15,665
建發·央璽	長沙	139,761	98,706	14,159
建發·央著	太倉	82,626	42,746	19,330
建發·獨墅灣	蘇州	148,460	88,436	16,787
建發·泱譽	蘇州	318,513	146,701	21,712
建發&陽光城·璞悅	蘇州	33,921	18,959	17,892
建發·御瓏灣	張家港	288,471	205,851	14,014
建發·玖里灣	無錫	161,566	90,041	17,944
建發·璽院	南寧	49,486	74,084	6,680
裕豐英倫	南寧	423	1,875	2,256
<b>總計</b>		<b>1,710,529</b>	<b>1,267,064</b>	<b>13,500</b>

下表載列各項目於二零一八年確認銷售的金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
建發•碧湖雙璽	漳州	308,924	171,182	18,047
建發•獨墅灣	蘇州	248,653	124,963	19,898
建發•泱譽	蘇州	149,369	57,165	26,129
建發•中泱天成	蘇州	5,614	18,022	3,115
建發•領郡	連江	155,542	140,560	11,066
建發•御瓏灣	張家港	72,857	47,347	15,388
建發•山外山	長泰	64,580	50,090	12,893
建發•悅城	建甌	54,430	99,829	5,452
建發•中泱天成	泉州	50,339	45,861	10,976
建發•中央悅府	長沙	40,798	43,669	9,343
裕豐英倫	南寧	413	923	4,475
裕豐荔園	南寧	175	694	2,522
<b>總計</b>		<b>1,151,694</b>	<b>800,305</b>	<b>14,391</b>

## 二零一九年合約銷售

本年度，本集團的合約銷售金額約達人民幣5,077,976萬元，與上個財政年度比較上升約人民幣2,598,927萬元。截至二零一九年十二月三十一日止，簽約的物業總建築面積約為293.24萬平方米，與上個財政年度比較增加約129.06萬平方米。

與上個財政年度相較，本年度新增二十六個開始預售的項目。

下表載列各個項目於本年度的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
建發•央著	廈門	101,502	29,293	34,651
建發•央著二期	廈門	263,209	74,970	35,109
建發•壘樾	廈門	628,084	115,417	54,419
建發•山外山	長泰	42,061	31,778	13,236
建發•碧湖雙壘	漳州	3,164	2,246	14,087
建發•壘院	漳州	162,403	74,749	21,726
建發•央著	漳州	130,846	71,219	18,372
建發•壘院	漳浦	29,998	40,134	7,474
建發•壘院	龍岩	49,963	44,763	11,162
尚悅居	龍岩	4,578	7,632	5,998
建發•首院	龍岩	146,646	127,915	11,464
建發•中泱天成	泉州	2,295	2,143	10,709
建發•央著	莆田	182,924	150,924	12,120
建發•央譽	莆田	178,487	127,935	13,951
建發•央著	福州	86,897	32,005	27,151
天空之城	福州	329,093	129,800	25,354
建發•領賦新苑	福州	115,606	61,664	18,748
建發•領郡	連江	4,050	5,785	7,001
建發&融僑•山海大觀01、03、04	連江	20,035	22,814	8,782
建發•壘院	連江	42,161	55,759	7,561
觀邸	沙縣	16,301	28,198	5,781
建發•央著	建陽	88,569	80,265	11,035
武夷&建發•山外山	武夷山	76,448	50,442	15,156
建發•悅城	建甌	51,922	70,424	7,373
建發•壘院	建甌	57,077	71,808	7,949
建發•壘悅	建甌	75,273	89,428	8,417
建發•天行央著	寧德	140,594	104,104	13,505
建發•天行壘院	寧德	14,745	13,599	10,843
建發•中央悅府	長沙	2,796	2,701	10,352
建發•央著	長沙	169,345	100,196	16,901
建發•央壘	長沙	61,426	40,336	15,229

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
金茂&建發•觀悅	長沙	18,642	13,922	13,390
建發•壘院	武漢	16,467	8,873	18,559
建發&金茂•壘悅	武漢	99,016	74,700	13,255
建發•央譽	太倉	12,540	6,748	18,583
建發•央著	太倉	90,579	43,000	21,065
都會之光	太倉	51,346	23,452	21,894
建發•獨墅灣	蘇州	92,655	74,223	12,483
建發•決譽	蘇州	257,071	123,745	20,774
建發&陽光城•璞悅	蘇州	44,471	22,971	19,360
建發•御瓏灣	張家港	236,720	155,248	15,248
建發•天璽	張家港	2,566	1,845	13,908
建發•決譽	張家港	117,550	62,837	18,707
建發•玖里灣	無錫	418,983	231,220	18,121
玖里映月	無錫	18,571	8,035	23,113
建發•潤錦園(原建發•國賓府)	南京	10,224	4,174	24,494
建發•央譽	南京	104,804	65,219	16,070
西溪雲廬	杭州	7,376	1,990	37,065
建發•璟悅軒	深圳	8,823	2,109	41,835
建發•壘院	南寧	42,852	49,270	8,697
建發•悅壘	南寧	73,674	70,216	10,492
建發&九龍倉•央壘	廣州	39,244	8,450	46,443
建發•壘園	珠海	34,860	17,797	19,588
裕豐英倫	南寧	444	1,875	2,368
<b>總計</b>		<b>5,077,976</b>	<b>2,932,362</b>	<b>17,317</b>

下表載列各個項目於二零一八年的合約銷售及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
建發•獨墅灣	蘇州	369,382	159,708	23,129
建發•泱譽	蘇州	220,184	76,179	28,904
建發•中泱天成	蘇州	1,188	3,874	3,067
建發•御瓏灣	張家港	300,470	195,327	15,383
建發•泱譽	張家港	12,788	6,707	19,067
建發•天璽	張家港	200,762	138,118	14,536
建發•央璽	長沙	136,735	90,391	15,127
建發•央著	長沙	91,579	52,470	17,454
建發•中央悅府	長沙	31,198	34,884	8,943
建發•璽院	龍岩	128,332	115,835	11,079
尚悅居	龍岩	97,171	91,789	10,586
建發•首院	龍岩	65,731	54,315	12,102
建發•領郡	連江	105,996	96,520	10,982
建發•央著	福州	38,411	67,585	5,683
建發•璽院	連江	7,237	11,014	6,571
建發•山外山	長泰	88,006	52,529	16,754
建發•悅城	建甌	83,416	121,989	6,838
建發•璽院	建甌	24,314	30,332	8,016
觀邸	沙縣	52,096	71,067	7,331
建發•玖里灣	無錫	48,851	26,855	18,191
建發•碧湖雙璽	漳州	38,259	22,465	17,030
建發•央著	廈門	33,997	9,651	35,226
建發•璽院	南寧	24,449	24,844	9,841
建發•璽院	漳州	19,505	7,381	26,426
建發•央著	建陽	17,990	15,855	11,347
建發•泱著	太倉	12,908	6,280	20,554
建發•中泱天成	泉州	12,652	10,762	11,756
西溪雲廬	杭州	214,824	45,404	47,314
裕豐荔園	南寧	184	694	2,651
裕豐英倫	南寧	434	923	4,702
<b>總計</b>		<b>2,479,049</b>	<b>1,641,747</b>	<b>15,100</b>

## 土地儲備

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達934.69萬平方米，在中國及澳大利亞設有合計八十三個項目。

本年度土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	可供銷售建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬建築面積 (平方米)
建發·央著	廈門	43,251	49%	21,193
建發·央著二期	廈門	43,953	51%	22,416
建發·璽樾	廈門	80,671	95%	76,637
海滄H2019P03地塊	廈門	107,561	49.50%	53,243
海滄2019HP01地塊	廈門	116,448	51%	59,388
海滄2019HP02地塊	廈門	73,398	100%	73,398
海滄2019HP03地塊	廈門	80,270	100%	80,270
建發·山外山	長泰	81,167	94%	76,297
長泰D-02地塊	長泰	75,557	60%	45,334
建發·碧湖雙璽	漳州	7,748	100%	7,748
建發·璽院	漳州	37,315	100%	37,315
建發·央著(原漳州碧湖08地塊)	漳州	42,551	70%	29,786
建發·央譽	漳州	120,160	100%	120,160
建發·璽院	漳浦	361,458	70%	253,021
漳州2019P12地塊	漳州	94,201	70%	65,941
建發·璽院	龍岩	12,620	30%	3,786
尚悅居	龍岩	12,159	40%	4,864
建發·首院	龍岩	64,037	100%	64,037
龍岩2019拍一17地塊	龍岩	102,423	55%	56,333
龍岩2019拍一19地塊	龍岩	117,684	70%	82,379
建發·中泱天成	泉州	8,168	40%	3,267
建發·央著(原莆田2018-2019地塊)	莆田	3,760	100%	3,760
建發·央譽	莆田	2,966	100%	2,966

項目名稱	城市	可供銷售建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬建築面積 (平方米)
建發·磐龍府(原荔城區磐龍山莊 片區2019-16地塊)	莆田	323,066	100%	323,066
建發·雍景灣	莆田	91,979	100%	91,979
建發·璽院	仙遊	135,896	55%	74,743
建發·央著	福州	65,293	51.6%	33,691
天空之城	福州	301,067	16.5%	49,676
建發·領賦新苑	福州	13,513	100%	13,513
建發·領郡	連江	1,492	78%	1,164
建發&融僑·山海大觀01、03、04	連江	165,047	46.15%	76,169
建發&融僑·山海大觀02	連江	148,683	55.58%	82,638
建發·璽院	連江	26,003	70%	18,202
建發·決郡	連江	91,376	100%	91,376
觀邸	沙縣	11,601	51%	5,917
建發·央著	建陽	50,495	70%	35,347
武夷&建發·山外山	武夷山	43,495	50%	21,748
建發·悅城	建甌	74,120	75%	55,590
建發·璽院	建甌	61,807	70%	43,265
建發·璽悅	建甌	287,834	75%	215,876
建發·天行央著	寧德	23,213	50%	11,607
建發·天行璽院	寧德	215,580	55%	118,569
建發·央著	長沙	237,008	100%	237,008
建發·央璽	長沙	17,809	100%	17,809
金茂&建發·觀悅	長沙	230,713	49%	113,049
長沙縣011號地塊	長沙	307,299	49%	150,577
長沙縣079號地塊	長沙	505,488	49%	247,689
金茂&建發·鉅悅	長沙	156,827	49%	76,845
建發·璽院	武漢	121,639	49%	59,603
建發&金茂·璽悅	武漢	178,422	51%	90,995
建發·央譽	太倉	86,860	100%	86,860
建發·央著	太倉	81,589	100%	81,589
都會之光	太倉	97,899	30%	29,370
建發·天境灣	太倉	141,941	100%	141,941
建發·獨墅灣	蘇州	33,668	97.5%	32,826
建發·決譽	蘇州	20,285	100%	20,285
建發&陽光城·璞悅	蘇州	24,126	55%	13,269



項目名稱	城市	可供銷售建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬建築面積 (平方米)
常熟2019A-017地塊	常熟	101,751	100%	101,751
吳江WJ-J-2019-017號地塊	蘇州	100,399	100%	100,399
吳江WJ-J-2019-018號地塊	蘇州	77,228	100%	77,228
蘇地2019-WG-28號地塊	蘇州	83,615	100%	83,615
建發•御瓏灣	張家港	5,801	70%	4,061
建發•決譽	張家港	81,279	100%	81,279
建發•御璟灣	張家港	459,156	100%	459,156
建發•玖里灣	無錫	162,196	100%	162,196
和璽	無錫	243,382	49%	119,257
玖里映月	無錫	170,596	42%	71,650
建發•潤錦園(原建發•國賓府)	南京	69,894	50%	34,947
建發•央譽	南京	92,438	40%	36,975
南京溧水G15地塊	南京	242,077	49%	118,618
養雲靜舍	杭州	44,520	40.18%	17,888
西溪雲廬	杭州	13,998	10.5%	1,470
建發•璟悅軒	深圳	33,490	51%	17,080
建發•璽院	南寧	21,682	51%	11,058
建發•悅璽	南寧	302,617	60%	181,570
建發•璽院(原南寧五象新區 GC2019-055地塊)	南寧	280,814	100%	280,814
建發•璽院二期	南寧	59,660	51%	30,427
建發•雙璽	南寧	253,124	100%	253,124
建發&九龍倉•央璽	廣州	175,618	64%	112,396
建發•璽院	珠海	100,933	100%	100,933
建發•璽園	珠海	36,474	51%	18,602
建發•央璟園	珠海	63,807	100%	63,807
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
<b>總計</b>		<b>9,346,871</b>		<b>6,552,289</b>

二零一八年土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於以下表格：

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·央著	廈門	72,543	49%	35,546
建發·央著二期	廈門	121,454	51%	61,942
建發·璽樾	廈門	153,972	95%	146,273
建發·山外山	長泰	119,498	94%	112,328
建發·碧湖雙璽	漳州	9,994	100%	9,994
建發·璽院	漳州	112,207	100%	112,207
建發·央著(原漳州碧湖08地塊)	漳州	111,551	70%	78,086
建發·首院	龍岩	192,169	100%	192,169
建發·璽院	龍岩	60,120	30%	18,036
尚悅居	龍岩	22,710	40%	9,084
建發·央著	福州	97,786	51.6%	50,458
建發·領郡	連江	7,560	78%	5,897
建發&融橋·山海大觀01、03、04	連江	199,969	46.15%	92,286
建發&融橋·山海大觀02	連江	148,683	55.58%	82,638
建發·璽院	連江	84,261	70%	58,983
建發·悅城	建甌	158,280	75%	118,710
建發·璽院	建甌	141,821	70%	99,275
建發·央著	建陽	142,437	70%	99,706
建發·央著(原莆田2018-19地塊)	莆田	152,745	100%	152,745
建發·中泱天成	泉州	10,311	40%	4,124
觀邸	沙縣	39,798	51%	20,297
武夷&建發·山外山	武夷山	95,143	50%	47,571
建發·央譽	南京	157,660	40%	63,064
建發·潤錦園(原建發·國賓府)	南京	74,325	50%	37,162
建發·決譽	蘇州	131,310	100%	131,310
建發·獨墅灣	蘇州	102,390	97.5%	99,830
建發&陽光城·璞悅	蘇州	47,097	55%	25,903
建發·御瓏灣	張家港	161,497	70%	113,048
建發·決譽	張家港	144,136	100%	144,136

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
天璽	張家港	2,055	25%	514
建發•泱譽	太倉	93,608	100%	93,608
建發•泱著	太倉	124,338	100%	124,338
都會之光	太倉	121,351	30%	36,405
建發•玖里灣	無錫	412,601	100%	412,601
建發•央著	長沙	339,110	100%	339,110
建發•央璽	長沙	66,333	100%	66,333
建發•中央悅府	長沙	2,701	100%	2,701
建發&金茂•璽悅	武漢	259,523	51%	132,357
建發•璽院	武漢	149,359	49%	73,186
建發&九龍倉•央璽	廣州	183,178	64%	117,234
建發•璟悅軒	深圳	35,063	51%	17,882
養雲靜舍	杭州	44,520	40.18%	17,888
西溪雲廬	杭州	15,988	10.5%	1,679
建發•璽院	珠海	80,864	100%	80,864
建發•璽園	珠海	56,176	51%	28,650
建發•璽院	南寧	71,379	51%	36,403
天空之城	福州	428,440	16.5%	70,693
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
<b>總計</b>		<b>5,567,677</b>		<b>3,879,852</b>

## 房地產產業鏈投資服務業務

### 1. 物業管理

本年度內，來自物業管理服務的收入約為人民幣65,464萬元(二零一八年：約人民幣52,382萬元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的物業管理板塊為超過132,000戶業主提供了優質的服務，覆蓋了中國大陸10個省份，1個直轄市，32個城市，合同管理面積近3,500萬平方米。

### 2. 商業資產管理

本年度內來自本集團商業資產管理收入約為人民幣12,218萬元(二零一八年：約人民幣16,608萬元)。

本集團自有的租賃物業及透過上海建發兆昱資產管理有限公司出租的第三方租賃物業主要位於南寧市興寧區、西鄉塘區及上海市普陀區、楊浦區及嘉定區。於二零一九年十二月三十一日，本集團位於中國境內的總可出租建築面積約118,387平方米(於二零一八年十二月三十一日：約118,480平方米)(包含約3,954平方米地下車位面積用於臨時車位面積(於二零一八年十二月三十一日：約3,954平方米))，其中位於中國境內約95,514平方米的總建築面積已經出租(於二零一八年十二月三十一日：約101,454平方米)。

### 3. 項目運營管理(代建服務)

本年度內本集團的代建收入約人民幣9,179萬元(二零一八年：約人民幣14,901萬元)，來自本集團的間接全資附屬公司廈門建發兆誠建設運營管理有限公司(「兆誠建設」)訂立代建合同建設管理及代建服務。

## 財務回顧

### 收益

本年度內，本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)物業管理；(iii)商業資產管理；(iv)項目運營管理(代建服務)；及(v)其他。

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	<b>17,105,290</b>	<b>95.06</b>	11,516,938	93.10
物業管理收入	<b>654,637</b>	<b>3.64</b>	523,824	4.23
商業資產管理收入	<b>122,182</b>	<b>0.68</b>	166,082	1.34
代建服務收入	<b>91,792</b>	<b>0.51</b>	149,005	1.20
其他(附註)	<b>21,245</b>	<b>0.11</b>	15,566	0.13
<b>總計</b>	<b>17,995,146</b>	<b>100.00</b>	12,371,415	100.00

附註：智能化建設服務收入

物業銷售由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣1,151,694萬元增至本年度約人民幣1,710,529萬元，增加約人民幣558,835萬元。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度已交付可出售建築面積分別約為80.03萬平方米及約126.71萬平方米。年度物業銷售收入上升，原因在於本年度內新增十個項目結轉收入，已售出及已交付可出售建築面積大幅上升。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣825,626萬元增至本年度約人民幣1,334,181萬元，增加約為人民幣508,555萬元，主要原因為本年度已出售及已交付可出售建築面積增加所致。

### 毛利及毛利率

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的毛利分別約為人民幣411,516萬元及人民幣465,334萬元，即毛利率分別約為33.26%及25.86%。毛利率下降的主要原因是售價受政策調控及拿地成本增加所致。

### 其他淨收益

其他淨收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度約為人民幣20,988萬元增至本年度約人民幣30,876萬元。有所上升的主要因為本年利息收入增加所致。

### 借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本年度資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣220,437萬元增至本年度約人民幣285,304萬元。該增加主要是由於物業項目增加，資金需求亦增加所致。

### 投資物業公平價值變動虧損

本年度的投資物業公平價值變動損失為人民幣631萬元(二零一八年：收益約人民幣531萬元)，主要為南寧市興寧區市場環境較二零一八年微幅下行，該損失反映本年度投資物業價值的調整。

### 行政開支

行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣15,156萬元減少至本年度約人民幣9,141萬元，減少約為人民幣6,015萬元。這主要由於上年度計提物業存貨撥備，而本年度將其撥備撥回所致。

### 銷售開支

銷售開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣59,562萬元增加至本年度約人民幣118,109萬元，增加約人民幣58,547萬元。主要是由於(i)員工人數增加導致人工費用上升；及本年度銷售項目較二零一八年大幅增加，廣告及業務宣傳費等營銷費用上升所致。

### 除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣342,567萬元，較上個財政年度的溢利約人民幣308,976萬元增加約人民幣33,591萬元，增長約10.87%。

### 所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣151,186萬元減少至本年度約人民幣142,810萬元。所得稅有所減少主要是由於本年度土地增值稅減少所致。

### 本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度約人民幣142,045萬元增至本年度約人民幣171,799萬元，增加約為人民幣29,755萬元，增長約20.95%。

### 流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本年度，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣1,156,227萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣454,744萬元），而總資產及資產淨值（扣除非控股權益後）分別約為人民幣11,558,882萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,277,495萬元）及人民幣729,815萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣609,402萬元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣4,827,689萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,276,192萬元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣3,446,231萬元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,567,009萬元），淨負債權益比率約為175.74%（於二零一八年十二月三十一日：約242.08%）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有(i)分別以港元及澳元計值並按利率每年3.4厘至5.1厘及4.78厘計息的計息借款約人民幣210,026萬元及人民幣1,660萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣111,415萬元及約人民幣1,665萬元，分別按利率每年3.4厘至5.1厘及4.78厘計息）；(ii)以人民幣計值並按利率每年4.35厘至7.0厘計息的計息借款（含證券化安排的收款）約人民幣1,854,616萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,076,272萬元按利率每年4.89厘至7.3厘計息）；(iii)以人民幣計值並按年利率5.7厘計息的間接控股公司貸款約人民幣2,308,230萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,608,215萬元按年利率5.9厘至6.18厘計息）；及(iv)分別以澳元及人民幣計值並按年利率6厘及4.35厘至8.0厘計息的應付非控股股東款項約人民幣1,195萬元及約人民幣226,731萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,033萬元及約人民幣223,153萬元，按年利率6厘及4.35厘至10厘計息）。據觀察，本年度內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的負債權益比率（總借款除以權益總額）降至234.7%（二零一八年十二月三十一日：284.96%），原因是本年度的股本及非控股股東投入增加。

借款總額當中，約人民幣804,273萬元須於一年內償還，約人民幣3,704,525萬元須於一年後但在五年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保有效地利用現有的銀行融資及遵守貸款契約。

### 財務擔保合約

本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零一九年十二月三十一日的結餘約為人民幣1,984,087萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,007,453萬元)。結餘增加主要是由於本年度新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

### 資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零一九年十二月三十一日，資本承擔結餘約為人民幣1,495,095萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,627,227萬元)。減少乃由於本年度已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款較二零一八年少所致。

### 抵押資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由賬面價值約為人民幣1,008萬元的物業、廠房及設備(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,022萬元)，公平價值約為人民幣62,200萬元的投資物業(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣59,600萬元)與賬面價值約為人民幣1,691,808萬元的開發中物業法定押記抵押(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,087,666萬元)。

### 資本架構

於二零一九年十二月三十一日，本公司的已發行股本為90,986,474.5港元，分為909,864,745股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(於二零一八年十二月三十一日：73,486,474.5港元，分為734,864,745股股份)。

### 外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零一九年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

### 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(於二零一八年十二月三十一日：無)。

### 重大投資

本年度內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分。



### 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用共7,285名全職員工(二零一八年：6,307名全職員工)。本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣126,191萬元(二零一八年：約人民幣73,124萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

### 主要風險及不明朗因素

本集團主要在中國開展房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。中國內地房地產市場受項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環保等政策實施。宏觀經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費偏好變化也可能影響本集團業務。因此，本集團結合市場狀況，因地制宜實施差異化的投資和銷售策略，在各個區域市場培育多個項目，減少對單一市場的依賴。同時，本集團的營運受到房地產發展、房地產投資及房地產相關業務多種行業特質風險因素的影響。來自買方、合作方的違約行為、內部流程中人為及系統性疏忽或過失，或其他外部因素對營運可能產生影響。近期新冠病毒疫情的爆發和流行，也對房地產行業運行和客戶置業觀念有所影響。除前述因素外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

### 報告期後事項

新型冠狀病毒爆發後，中國持續採取一系列預防和控制措施。同時，本集團亦於所有項目採取一系列預防和控制措施應對此疫情以及保障其員工及業務營運。本集團將密切留意此次疫情的發展情況，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本年報日期，本集團尚未發現此次疫情對綜合財務報表帶來任何重大不利影響。

## 展望及前景

受新型冠狀病毒疫情影響，全球經濟活動受到嚴重衝擊，在中國政府有效的管控措施下，疫情已實現基本控制。因本集團於疫情較為嚴重的湖北省開發項目較少（僅有兩個項目），為此預計疫情對本集團帶來的影響較小，本集團將採取積極的應對措施，立足於「房地產開發及房地產產業鏈投資綜合服務商」定位，發揮國有股東背景優勢，充分利用自身優勢和自身資源，繼續強化房地產開發主業，完善房地產產業鏈投資服務佈局，發揮好資本市場的價值傳遞作用，打造企業品牌，實現持續、高速、優質的發展。

### 1、 做強房地產開發業務，保障核心競爭優勢

在項目獲取方面，本集團將繼續深耕福建南、福建北、華東、華南、華中五大核心區域，鞏固現有重點城市的市場地位，擇機選擇進入具備發展潛力的城市。結合本集團在產品、運營、資金和品牌等方面優勢，注重拿地節奏和高質量增加土地儲備，提升可持續發展能力。在產品定位方面，本集團將堅持「產品+服務」雙驅動的戰略，以改善型客群為切入點，匠心打造「新中式」產品，配套優質物管服務，打造高美譽度品牌，擴大企業影響力。

### 2、 持續推進房地產產業鏈投資服務業務的協同發展

本集團始終注重房地產產業鏈投資服務業務間的協同效應，致力於打造未來新的增長點。本集團房地產產業鏈投資服務業務將以「拓展業務規模及市場邊界」為工作重點，繼續提升服務質量和營運效率，提高現金流創造能力。其中，商業資產管理業務要努力探索新的商管模式，進一步提高營運效率；物業管理業務在住宅物業管理外向公共設施物業管理等領域拓展，擴大管理規模，推動服務標準化、智能化；委託代建服務業務加大力度引入新項目，打造企業代建品牌，提升業界代建口碑。

### 3、 積極提升上市公司資本市場形象

本集團秉承公開、透明的信息披露原則，保持一貫積極、誠懇的態度，與資本市場形成常態化溝通互動，建立長期、友好、穩定的投資者關係，提升企業管治水平。

綜上所述，本集團將持續提升經營能力，優化項運營效率，提升企業品牌，為未來可持續發展打造堅實的基礎，不斷提升企業和股東價值。

## 末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股股份0.82港元，惟須獲本公司股東周年大會上批准(二零一八年：派付末期股息每股股份1.2港元)。按截至二零一九年十二月三十一日已發行股份909,864,745股計算，預計將支付末期股息額為746,089,091港元(折合約人民幣668,329,000元)。待本公司股東於股東周年大會批准後，末期股息預期將於二零二零年六月三日(星期三)派付予本公司合資格股東。

## 所得款項用途

### 1. 創業板上市籌集資金

於股份在創業板上市(「創業板上市」)日期(即二零一二年十二月十四日)(「創業板上市日期」)起至二零一九年十二月三十一日止期間，來自創業板上市的所得款項淨額已撥作以下用途(用途與本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」)的公告所載情況一致)。

招股章程所載本公司根據配售發行75,000,000股新股(「配售股份」)的所得款項淨額為約25.5百萬港元，此乃按最終配售價每股配售股份0.66港元扣除創業板上市的實際開支為基準。因此，本集團已按與招股章程所載相同的方式及比例調整所得款項用途。

	自創業板上市日期 至二零一九年 十二月三十一日 按招股章程所載 相同的方式及比例 調整所得款項用途 百萬港元	自創業板上市日期 至二零一九年 十二月三十一日 的實際所得 款項用途 百萬港元	於本年度內實際 所得款項用途 百萬港元
開發及經營特色主題購物商場及維護			
其他投資物業	13.2	13.2	11.8
— 維護投資物業		13.2	11.8
研究發掘潛在收購機會或投資於物業相關行業 (包括投資物業及／或土地儲備控股公司、 物業管理公司或業務及／或物業諮詢公司 或業務)	9.8	9.8	—
— 於物業的投資	—	9.8	—
本集團的一般營運資金及其他一般企業用途	2.5	2.5	—
	25.5	25.5	11.8

## 2. 根據一般授權配售新股

根據一般授權向不少於六位的獨立第三方配售 55,000,000 股新普通股 (總面值為 5,500,000 港元) (載於本公司日期為二零一九年四月十七日的公告) 的所得款項淨額約為 483 百萬港元 (相當於淨配售價每股配售股份約 8.78 港元) · 此乃按配售價每股配售股份 9 港元 (於二零一九年四月十七日在聯交所所報收市價為每股 10.18 港元) 扣除配售新股的實際開支為基準。該等所得款項淨額擬用作向金融機構歸還貸款、擴大土地儲備及一般營運資金用途。有關所得款項已根據本公司日期為二零一九年四月十七日的公告所披露的擬定用途動用。該等所得款項的實際用途如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 根據一般授權 配售新股所得 款項淨額的 實際用途 百萬港元
向金融機構歸還貸款	382
擴大土地儲備	100
一般營運資金用途	1
— 行政及管理費用	1
	483

### 執行董事

#### 庄躍凱先生(「庄先生」)

庄先生，55歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司董事會主席兼執行董事。彼亦獲委任為本公司提名委員會(「提名委員會」)成員及主席，並為本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，自二零一五年三月十六日起生效。庄先生畢業於福州大學，工業與民用建築專業工學學士，高級工程師，中國註冊企業法律顧問及中國註冊房地產估價師，享受中國國務院政府特殊津貼，從事房地產及建築業30餘年，積累了行業內非常豐富的管理經驗。庄先生負責建發國際戰略規劃方面的工作。

庄先生於一九八六年七月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年。彼現任(其中包括)廈門建發集團有限公司副總經理、黨委委員及建發房地產集團有限公司董事長、黨委書記等職務。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

#### 趙呈閩女士(「趙女士」)

趙女士，51歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司執行董事，並為聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.05條下本公司的授權代表之一。於二零一五年三月二十日，彼獲委任為副行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭任該職務。趙女士畢業於廈門大學，取得工商管理碩士，並為高級會計師。趙女士從事財務工作超逾30年，積累了豐富的財務管理經驗。

趙女士於一九九零年九月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年。現任(其中包括)廈門建發集團有限公司董事、建發房地產集團有限公司董事、總經理兼黨委副書記、益能國際有限公司及益鴻國際有限公司董事、多家建發房地產集團有限公司及本集團附屬公司之法定代表人等職務。趙女士曾於上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)工作，擔任財務負責人、副總經理職務。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

### 林偉國先生(「林先生」)

林先生，41歲，於二零一九年三月二十一日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。彼於二零一五年三月二十日至二零一六年三月十五日獲委任為本公司財務總監，並於二零一六年三月十五日至二零一九年三月二十一日出任本公司首席運營官。加入本集團前，彼曾任上海證券交易所的上市公司廈華電子股份有限公司(股份代號：600870)分公司經理。彼其後於二零零七年加入建發房地產集團有限公司，歷任財務總監、總經理助理。彼現任建發房地產集團有限公司董事兼副總經理、黨委委員，建發房地產集團有限公司及本集團部分附屬公司的董事及法定代表人。林先生持有學士學位。彼為高級經濟師及高級會計師。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

### 非執行董事

#### 吳小敏女士(「吳女士」)

吳女士，65歲，於二零一五年三月二十日獲委任為本公司非執行董事。吳女士於一九八二年畢業於山東大學日語專業，為翻譯、高級經濟師。

吳女士曾任上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)和廈門建發集團有限公司董事長(於二零一七年三月二日辭任)，吳女士亦為第十二屆福建省人大代表以及第十四屆廈門市人大代表。吳女士已於廈門建發集團有限公司工作多年，現任(其中包括)建發房地產集團有限公司董事。吳女士亦於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任董事(於二零一九年五月二十三日辭任)。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

吳女士已於二零二零年三月三十日辭任本公司非執行董事。

### 黃文洲先生(「黃先生」)

黃先生，55歲，於二零一五年四月二十九日獲委任為本公司非執行董事。黃先生畢業於廈門大學工商管理專業，為工商管理碩士，為會計師。

黃先生已於廈門建發集團有限公司工作多年，彼現任廈門建發集團有限公司董事長(於二零一七年三月二日獲委任)及建發房地產集團有限公司董事。黃先生亦於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任副董事長。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

### 葉衍榴(「葉女士」)

葉女士，48歲，於二零一九年三月二十一日獲委任為本公司非執行董事。彼於一九九五年加入廈門建發集團有限公司，歷任廈門建發集團有限公司法務總監及總法律顧問。彼現任廈門建發集團有限公司副總經理，兼任上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)董事、建發房地產集團有限公司董事及廈門建發集團有限公司(非本集團)其他部分附屬公司董事，負責廈門建發集團有限公司整體風險管理工作。葉女士持有學士學位。彼亦為合資格企業法律顧問及中國執業公司律師。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

## 獨立非執行董事

### 黃弛維先生

黃弛維先生，53歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會(「審核委員會」)主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼現時亦為卓悅控股有限公司(股份代號：653)、建溢集團有限公司(股份代號：638)及雅視光學集團有限公司(股份代號：1120)(該三間公司股份均在聯交所主板上市)的獨立非執行董事。彼現時為卓悅控股有限公司及雅視光學集團有限公司的審核委員會主席及建溢集團有限公司的提名委員會主席。黃弛維先生分別於一九八八年及一九九三年獲得香港大學社會科學學士學位及法學研究生證書。彼為香港執業註冊會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼於會計專業積逾31年經驗。除彼在會計方面持有私人執業資格外，彼在二零一九年三月九日已獲高等法院接納為律師並在一家律師事務所擔任顧問。

於二零一六年五月十八日，黃弛維先生獲美國公眾公司會計監督委員會對彼之會計師樓，AWC (CPA) Limited就一間美國上市公司的審計違反某些關於美國上市公司審計要求的美國法律、規定和標準作出裁決，譴責並禁止黃弛維先生作為負責美國上市公司審計的註冊公眾會計師事務所的相關人士，並須繳付民事罰款一萬美元。黃弛維先生可在裁決日起計兩年後申請成為註冊公眾會計師事務所的相關人士。

就同一事件，香港會計師公會（「香港會計師公會」）認為黃弛維先生違反專業會計師道德守則第100.5(c)段及第130.1段關於未能盡責按照適用技術和專業準則提供專業服務。因此，於二零一七年十一月二十七日香港會計師公會譴責黃弛維先生及向黃弛維先生徵收行政罰款25,000港元和與其他答辯人合共繳交費用10,000港元。

### 黃達仁先生

黃達仁先生，50歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。黃達仁先生於一九九三年獲得澳洲北昆士蘭詹姆斯·庫克大學商務學士學位，並於二零零四年獲得澳洲昆士蘭大學工商管理碩士學位。黃達仁先生自二零一五年五月至二零一七年六月曾擔任於聯交所主板上市公司滙銀控股集團有限公司（前稱共享經濟集團有限公司，股份代號：1178）之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會主席。黃達仁先生為香港執業註冊會計師、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及澳洲稅務學會資深會員。彼於審計、會計及稅務方面積逾22年經驗，曾於香港多間會計師事務所擔任多個職務，現為香港一家會計師事務所黃達仁會計師事務所合夥人。

### 陳振宜先生（「陳先生」）

陳先生，42歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於一九九九年獲得香港城市大學法學學士學位，並於二零零四年獲得香港大學法學（資訊科技及知識產權法）碩士學位。陳先生為香港律師會會員、英國特許仲裁學會會員及香港仲裁司學會資深會員，在香港擔任執業律師已逾16年，事務涉及一般法律事務及不同法律領域。二零零二年以來，陳先生一直於陳仲濤律師行擔任律師並自二零一五年四月起成為該律師行的合夥人。陳先生在就一系列公司、商業及企業融資事務提供法律意見方面經驗豐富。

## 高級管理層

### 金柳媛女士（「金女士」）

金女士，35歲，自二零一八年四月一日起獲委任為本公司財務總監。彼從事財務工作近11年，積累了豐富的財務管理經驗。在加入本公司之前，金女士曾於二零一零年十月至二零一五年五月期間擔任普華永道中天會計師事務所（特殊普通合伙）的審計師。彼於二零一五年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司財務部總經理助理，現任建發房地產集團有限公司財務中心副總經理。



金女士，研究生學歷、碩士學位、中國註冊會計師、中級會計師，具備中國法律職業資格。

### 潘燕霞女士（「潘女士」）

潘女士，36歲，自二零一八年四月一日起獲委任為本公司內部審計總監。彼從事財務審計工作近12年，積累了豐富的財務及審計管理經驗。潘女士於安永華明會計師事務所（特殊普通合伙）工作7年，在加入建發房地產集團有限公司之前曾任民營企業財務副總監。彼於二零一六年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司稽核部總經理助理，建發房地產集團有限公司審計監察部副總經理，現任建發房地產集團有限公司財務中心總經理。潘女士負責建發國際集團之內部審計工作。

潘女士，本科學歷、學士學位、中國註冊會計師、國際註冊內部審核師。

### 公司秘書

#### 梁晶晶小姐（「梁小姐」）

梁小姐，39歲，自二零一七年十一月一日期獲委任為本公司的公司秘書。梁小姐為卓佳專業商務有限公司的企業服務高級經理。彼在公司秘書行業擁有逾16年經驗，為私人公司及於聯交所主板上市的公眾公司等客戶提供服務。除本公司外，梁小姐現時亦同時為另外四間香港上市公司擔任公司秘書／聯合公司秘書。梁小姐為特許秘書，且為香港特許秘書公會以及特許管治公會的資深會員。梁小姐畢業於香港中文大學並獲授予社會科學學士學位。彼亦持有香港城市大學專業會計與資訊系統文學碩士學位。

董事欣然向本公司股東提呈本集團本年度的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註22。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第8頁至27頁的「管理層討論與分析」及本年報第66頁至110頁的「環境、社會及管治報告」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。「管理層討論與分析」及「環境、社會及管治報告」兩節相關討論構成本董事會報告的一部分。

## 業績

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於二零一九年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第115至238頁綜合財務報表及隨附附註內。

## 末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股股份0.82港元，惟須獲股東周年大會上批准(二零一八年：派付末期股息每股股份1.2港元)。基於二零一九年十二月三十一日的909,864,745股已發行股份，預期末期應付股息將為746,089,091港元(相當於約人民幣668,329,000元)。待本公司股東於股東周年大會批准後，預期末期股息將於二零二零年六月三日(星期三)支付於合資格的本公司股東。

## 股息政策

本公司已於二零一八年十二月採納股息政策。在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股權價值。本公司沒有預設的派息比率。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)、所有適用法規及各項因素，董事會有權宣派及分發股息予本公司股東。

董事會在考慮宣派股息時，應同時考慮有關本集團的各項因素，包括財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收入、資金需求及支出計劃、股東的利益、任何派付股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。視乎本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派股息。而任何年度股息均須由股東批准。董事會將在有需要時檢討股息政策。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二零年五月十二日(星期二)至二零二零年五月十五日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年五月十一日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為確定有權收取末期股息之股東名單，本公司將由二零二零年五月二十一日(星期四)至二零二零年五月二十二日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年五月二十日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址同上。

## 股東周年大會

本公司之股東周年大會謹訂於二零二零年五月十五日(星期五)舉行。

## 財務概要

本集團最近五個財政年度的財務業績以及資產及負債概要載於本年報第239頁。

## 股本

本年度本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註34。

## 稅務減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

## 借款

本年度本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註31。

## 物業存貨

本年度本集團的物業存貨詳情載於綜合財務報表附註23。

## 儲備

本年度，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註35及第120至121頁的綜合權益變動表內。

## 可分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派予權益持有人的儲備(包括股份溢價、資本儲備及保留溢利)約人民幣19億5,052萬元。

根據開曼群島公司法，本公司為數約人民幣16億9,089萬元的股份溢價賬用於支付分派或股息予本公司股東，惟緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付於正常業務過程中到期的債務。

## 優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律均無有關發行新股份的優先購買權規定。

## 物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 投資物業

本集團於本年度的投資物業詳情變動載於綜合財務報表附註18。

## 慈善捐款

於本年度內，本集團無作出慈善捐款(二零一八年：人民幣600萬元)。

## 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團最大客戶及五大客戶應佔的銷售額分別佔本集團總收益約0.20%及0.60%。

於本年度內，本集團最大供應商為一般承包商。本集團向最大供應商及五大供應商作出的採購額佔本集團於本年度總採購分別約7.22%及12.07%。

於本年度內，龍岩利榮房地產開發有限公司(「龍岩利榮」)及廈門市禾山建設發展有限公司(「禾山建設」)為五大客戶其中之一。龍岩利榮的30%股權由本公司擁有。禾山建設的100%股權由建發房產集團有限公司實益擁有。

除上文所披露者外，於本年度內，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或本公司任何股東(據董事所深知，有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商擁有任何實益權益。

## 董事會

本年度內及直至本年報日期，在職董事的姓名如下：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)<sup>RM</sup>

施震先生(於二零一九年三月二十一日辭任)

趙呈閩女士

林偉國先生(行政總裁)(於二零一九年三月二十一日獲委任)

### 非執行董事(「非執行董事」)

王憲榕女士(於二零一九年三月二十一日辭任)

吳小敏女士

黃文洲先生

葉衍榴女士(於二零一九年三月二十一日獲委任)

### 獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

黃弛維先生<sup>AVRN</sup>

黃達仁先生<sup>AVRN</sup>

陳振宜先生<sup>AVRN</sup>

附註：

A: 審核委員會成員

R: 薪酬委員會成員

N: 提名委員會成員

於二零二零年三月三十日，吳小敏女士已辭任非執行董事。根據組織章程細則第105及109條，庄躍凱先生、黃文洲先生及陳振宜先生將會輪席退任，並於股東周年大會上合資格膺選連任。施震先生、王憲榕女士及吳小敏女士已確認與董事會並無意見分歧，且並無任何與本公司事務有關的事項均須提請本公司股東注意。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第28頁至32頁。

## 獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。於本年報日期，本公司仍認為彼等均屬獨立人士。

## 董事服務合約

執行董事各自均與本公司訂立服務協議，任期由二零一五年二月十日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟執行董事或本公司可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各執行董事有權收取每年1,200,000港元董事酬金（由董事會參考其於本集團內的經驗、知識、資格、職責及責任及當前市況釐定），有關管理花紅及其他福利可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議／委任書，任期分別由二零一五年二月十日、二零一五年三月二十日和二零一五年四月二十九日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟非執行董事或本公司可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各非執行董事並無收取任何董事酬金，但其可能有權獲取有關酌情花紅及／或其他福利（可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定）。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期由二零一二年十二月十四日起計為期一年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟獨立非執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各獨立非執行董事自二零一二年十二月十四日起有權收取每年120,000港元董事酬金，而有關酬金自二零一五年三月二十一日起修訂為每年150,000港元、自二零一七年三月二十四日起修訂為每年180,000港元及自二零一九年三月二十日起進一步修訂為每年200,000港元。

董事及最高行政人員於本公司或其相關法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份／ 相關股份數目	於已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
庄躍凱先生	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	6.64%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	6.64%
林偉國先生	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	6.64%

附註：

1. 股權百分比按本公司於二零一九年十二月三十一日已發行股份總數909,864,745股股份計算。
2. 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Equity Trustee Limited（「Equity Trustee」）的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閩女士為該全權信託的創立人之一，而林偉國先生為該全權信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，據本公司任何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)於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有本公司已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本 的概約股權 百分比 (附註1)
益能國際有限公司(「益能」)	實益擁有人	857,034,106 (附註2)	94.19%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	857,034,106 (附註3)	94.19%
建發房產集團有限公司 (「建發房產」)	受控制法團的權益	857,034,106 (附註3)	94.19%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	857,034,106 (附註3)	94.19%
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)	受控制法團的權益	857,034,106 (附註3)	94.19%
Diamond Firetail Equity Trustee	實益擁有人	60,412,000	6.64%
曹馨予女士	受控制法團的權益	60,412,000 (附註4)	6.64%
劉靜女士	受控制法團的權益	60,412,000 (附註4)	6.64%

附註：

1. 股權百分比按本公司於二零一九年十二月三十一日已發行股份總數909,864,745股股份計算。
2. 該等權益包括以益能的名義登記的590,187,745股股份及266,846,361股可根據由本公司於二零一八年十一月三十日向益能發行的永久可換股債券進行轉換的相關股份。
3. 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。建發房產由廈門建發股份有限公司(其股份在上海證券交易所上市，股份代號：600153)擁有54.65%權益。廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)擁有廈門建發股份有限公司的45.89%權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為於益能持有的股份中擁有權益。



- 該等股份以Diamond Firetail的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Equity Trustee的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閩女士為所述全權信託的創立人。曹馨予女士、劉靜女士及林偉國先生為該全權信託的保護人。因此，根據證券及期貨條例，Equity Trustee、曹馨予女士及劉靜女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生的權益於上文「披露董事及最高行政人員於本公司或其相關法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一節列示。

## 獲准許的彌償條文

在公司條例(香港法例第622章)及開曼群島公司法的規限下，根據本公司的公司組織章程細則，每名董事均有權就執行或履行其職責及／或行使其權力及／或與其職責、權力或職務有關或相關的其他事宜而可能承受或產生的所有成本、費用、開支、損失及負債，從本公司的資產中獲得彌償。在法例許可的範圍內，本公司已就本集團旗下公司的董事於年內及直至本報告日期止可能牽涉之任何訴訟而作出抗辯所產生的相關責任及成本投購保險。

## 董事購入股份或債權證的安排

除購股權計劃所規定外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

## 董事及控股股東於重大交易安排或合約的權益

除於持續關連交易及關連交易詳載於本年報第41頁至第48頁外，本公司或本公司任何附屬公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立與本公司業務有關的重大交易、安排或合約而董事或董事的關連方於其中直接或間接擁有重大權益，亦概無與控權股東或其任何附屬公司訂立與本公司業務有關的任何其他重大合約。

## 董事於競爭業務的權益

於本年度內及直至本年報日期，概無董事被認為於與本集團業務直接或間接競爭或可能產生競爭及任何其他利益衝突的業務中擁有權益。

## 管理合約

於本年度內，概無就本公司整體或任何重大環節業務訂立或存在管理及行政合約。

## 關聯方交易

本集團於本年度內在日常業務過程中進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註41，除下文「關連交易」及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無任何其他交易構成本公司於本年度及截至二零一九年十二月三十一日的關連交易(定義見上市規則)及須遵守申報規定。

## 訴訟

有關本年度內本集團並沒有重大訴訟及責任。

## 報告期後事項

有關本集團報告期後事項的詳情載於綜合財務報表附註47。

## 關連交易

1. 於二零一九年六月十七日，廈門益悅置業有限公司(「益悅」)與建發房產訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅同意收購太倉建倉房地產開發有限公司(「太倉建倉」)的100%股權。收購事項的現金代價為人民幣0元。益悅須償還建發房產先前給予(於二零一九年六月十七日)太倉建倉的股東貸款(本金及利息)約人民幣1,479,911,396元(本金及利息將據實調整)。於收購事項完成後，益悅將持有太倉建倉的100%股權。由於建發房產為本公司控股股東，故建發房產被視為本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14A章構成關連交易。於二零一九年八月二日召開的本公司股東特別大會上，批准股權轉讓協議下擬進行交易的提呈決議案已獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。

2. 於二零一九年十月三十一日，益悅、太倉市栖泰商務諮詢有限公司(「太倉栖泰」)、廈門益瓏房地產開發有限公司(「廈門益瓏」)、建發房產、廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)及建發房地產集團上海有限公司(「建發上海」)訂立合作協議(「合作協議」)，據此，(其中包括)(1)益悅與太倉栖泰同意成立合營企業(「合營企業」)，當中益悅與太倉栖泰分別擁有51%及49%股權；(2)建發房產及廈門利源同意出售而合營企業同意以代價人民幣0元收購廈門益瓏的100%股權；及(3)廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而合營企業將出資人民幣899,000,000元。益悅在合作協議下提供的總對價約為人民幣930,000,000元(可據實調整)。於合作協議項下擬進行交易完成後，益悅將直接持有合營企業的51%股權，而合營企業則持有廈門益瓏的100%股權。二零一九年十二月十九日，益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源、建發上海與太倉金躍商務諮詢有限公司(「太倉金躍」)訂立合作協議的補充協議(「補充協議」)。根據補充協議，各方同意(1)太倉栖泰將其合作協議相關的全部權利及義務轉讓予太倉金躍，由太倉金躍繼承太倉栖泰就合作協議享有的全部權利及承擔的全部義務；及(2)將合營企業成立時間變更為於簽署補充協議後一個月內(須待合作協議項下先決條件獲達成後，方告作實)。由於廈門利源及建發上海為建發房產的附屬公司以及建發房產為本公司控股股東，故建發房產、廈門利源及建發上海被視為本公司的關連人士。因此，合作協議(經補充協議所補充)項下擬進行交易根據上市規則第14A章構成關連交易。於二零二零年二月七日召開的本公司股東特別大會上，批准合作協議(經補充協議所補充)項下擬進行交易的提呈決議案已獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。
3. 於二零一九年十二月三十日，廈門利柏商務服務有限公司(「廈門利柏」)、建發房產及弘信創業工場投資集團股份有限公司(「弘信創業」)訂立增資協議(「增資協議」)，據此，訂約方同意廣州建信小額貸款有限公司(「廣州建信」)的註冊資本將由人民幣100,000,000元增至人民幣200,000,000元。廈門利柏同意以現金出資人民幣34,000,000元。於增資完成後，廈門利柏將仍為廣州建信的股東，持有其34%股權。由於本公司控股股東建發房產被視為本公司關連人士，增資協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下關連交易。由於增資協議項下擬進行交易所涉及的一項或以上適用百分比率高於0.1%但少於5%，增資協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 持續關連交易

### 1. 有關物業租賃的持續關連交易

於二零一六年三月十四日，本公司的附屬公司上海建發兆昱資產管理有限公司（「上海兆昱」）與上海中悅房地產開發有限公司（「上海中悅」）及上海山溪地房地產開發有限公司（「上海山溪地」）分別訂立有關新江灣華苑項目（「華苑項目」）的租賃（「華苑租賃」）及新江灣嘉苑（「嘉苑項目」）的租賃（「嘉苑租賃」），據此，上海中悅及上海山溪地同意分別向上海兆昱出租華苑項目及嘉苑項目的若干物業。

嘉苑租賃的年期為60個月，由二零一六年三月十五日起至二零二一年三月十四日，而華苑租賃的年期為60個月，由二零一六年七月一日起至二零二一年六月三十日。本公司已委任獨立財務顧問，以就該兩份各自為期逾三年的租賃的條款給予意見及確認為此類合同訂立的有關年期乃屬正常商業慣例。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，嘉苑租賃及華苑租賃下各自的應付租金按公平基準釐定，參考上海物業租金的現行市價，分別按每平方米人民幣0.28元、每平方米人民幣0.3元、每平方米人民幣0.32元、每平方米人民幣0.34元、每平方米人民幣0.36元及每平方米人民幣0.36元計算。

嘉苑租賃及華苑租賃項下擬進行交易的年度上限分別如下：

財政年度	嘉苑租賃項下的年度上限	華苑租賃項下的年度上限
截至二零一六年十二月三十一日止年度	人民幣2,160,000元	人民幣1,810,000元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣2,850,000元	人民幣3,720,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣3,040,000元	人民幣3,980,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣3,230,000元	人民幣4,230,000元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣3,430,000元	人民幣4,500,000元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣700,000元	人民幣2,290,000元

上海山溪地及上海中悅均為建發房產的附屬公司，因此為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.81條，嘉苑租賃及華苑租賃項下擬進行的交易須合併計算並視作彼等如同一項交易。合併計算後，由於有關兩份租賃的最高年度上限的所有適用百分比率每年均超過0.1%但少於5%，故根據上市規則第14A章，該兩份租賃項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月十四日的公告。

本年度內，根據華苑租賃，須向上海中悅支付的租金約為人民幣4,227,000元，而根據嘉苑租賃，須向上海山溪地支付的租金約為人民幣3,225,000元。

## 2. 有關代銷協議的持續關連交易

於二零一六年八月十九日，上海兆昱與上海山溪地及上海中悅分別訂立代銷協議，據此，上海兆昱同意擔任上海山溪地及上海中悅的代理，以銷售嘉苑項目及華苑項目的若干物業，代價為收取代銷費。與上述持續關連交易有關的代銷費用定價政策及資本上限基礎的信息詳情，請參閱本公司日期為二零一六年八月十九日的公告。

與上海山溪地訂立的代銷協議（「嘉苑代銷協議」）及與上海中悅訂立的代銷協議（「華苑代銷協議」）項下擬進行交易的年度上限分別如下：

財政年度	嘉苑代銷協議 項下的年度上限	華苑代銷協議 項下的年度上限
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣8,767,000元	人民幣11,701,500元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣8,767,000元	人民幣11,701,500元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣8,767,000元	人民幣11,701,500元

根據上市規則第14A.81條，嘉苑代銷協議及華苑代銷協議項下擬進行的交易與嘉苑租賃及華苑租賃項下的交易須合併計算並視為一項交易。經合併計算後，由於最高年度上限的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故合併交易須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。於二零一六年十月十二日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獨立股東批准嘉苑代銷協議及華苑代銷協議項下擬進行的交易以及其建議年度上限。有關上述持續關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二零一六年八月十九日的公告及二零一六年九月二十四日的通函。

本年度內，根據嘉苑代銷協議及華苑代銷協議，毋須分別支付代銷費用予上海山溪地與上海中悅。

### 3. 有關租賃物業之持續關連交易

於二零一七年七月十八日，上海兆昱與上海兆御投資發展有限公司(「上海兆御投資發展」)訂立租賃合同(「楊浦租賃」)，據此上海兆御投資發展同意出租位於上海市楊浦區的指定物業予上海兆昱。

楊浦租賃年期為十年(二零一七年七月一日至二零二七年六月三十日)。獨立財務顧問已獲委任就租賃的年期(超過三年)提供意見，並確認具有有關年期的此類型協議屬一般商業慣例。

楊浦租賃項下的租金將按天數計算。於由二零一七年七月一日起至二零一九年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣1.00元計算；由二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣2.00元計算；由二零二零年七月一日起至二零二二年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.10元計算；由二零二二年七月一日起至二零二四年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.21元計算；由二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.32元計算；及由二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣2.44元計算。價格乃參考上海物業租賃收費的現行市價後公平釐定。上海兆昱須每季度初提前向上海兆禦投資發展支付季度租金。

楊浦租賃項下擬進行交易的年度上限如下：

財政年度	楊浦租賃項下的年度上限
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣1,700,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣3,500,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣5,200,000元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣7,200,000元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣7,300,000元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣7,500,000元
截至二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣7,700,000元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	人民幣7,900,000元
截至二零二五年十二月三十一日止年度	人民幣8,100,000元
截至二零二六年十二月三十一日止年度	人民幣8,300,000元
截至二零二七年十二月三十一日止年度	人民幣4,200,000元

由於楊浦租賃的最高年度上限的所有適用百分比率按年計算低於25%及每年總代價低於10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，租賃項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。由於上海兆御投資發展為廈門建發的全資附屬公司，而廈門建發為本公司的控股股東，故上海兆御投資發展被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上海兆昱與上海兆御投資發展訂立楊浦租賃構成持續關連交易。請參考本公司日期為二零一七年七月十八日的公告以獲取上述持續關連交易詳情。

於本年度內，上海兆昱於楊浦租賃項下應付租金總額約為人民幣4,536,000元。

**4. 有關提供物業管理服務之持續關連交易**

於二零一八年七月十三日(交易時段後)，本公司全資附屬公司建發物業與建發房產簽訂物業管理服務合同(「物業管理服務合同」)，據此，建發物業將會向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司之物業發展項目提供物業管理服務。

建發物業根據物業管理服務合同收取之物業管理服務費用之建議年度上限，於截至二零二一年十二月三十一日止四年各年分別為人民幣150,000,000元、人民幣150,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣150,000,000元。在釐定建議年度上限時，董事會乃以(1)建發物業旗下怡家園物業(廈門)物業管理有限公司及匯嘉(廈門)物業管理有限公司過往向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司提供物業管理服務收費；(2)預期增長的人工成本、材料成本、管理費用等；(3)建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司日常運營的服務需求；及(4)相關稅項及合理利潤水平。

建發房產為本公司之控股股東，因而為本公司之關連人士。因此，簽訂物業管理服務合同將構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。由於物業管理服務合同項下擬進行交易之建議年度上限之一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，物業管理服務合同項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。有關上述持續關連交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十三日的公告。

本年度內，根據物業管理服務合同須向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司收取的物業管理費用約為人民幣94,225,000元。

**5 有關提供委託建設管理服務的持續關聯交易**

於二零一九年一月二十九日(交易時段後)，兆誠建設與建發房產簽訂框架協議(「框架協議」)，有效期為二零一九年一月二十九日至二零二一年十二月三十一日，據此，兆誠建設將會向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關聯公司之各類建設項目及房地產開發項目等提供委託建設管理服務。合同期於二零一九年一月二十九日開始，至二零二一年十二月三十一日結束。

兆誠建設將提供的委託建設管理服務主要包括：

- (i) 工程代建：將自取得項目開始至竣工結算期間辦理項目設計、施工至工程竣工交付各階段工程建設全過程的工作內容；及

- (ii) 運營代建：將自取得項目開始至竣工結算期間整個項目地塊的設計、運營、銷售、竣工交付等全過程的各項開發建設管理及銷售服務工作。

就上述每一項服務收取之委託建設管理服務費用包括：

- (i) 工程代建基本建設管理費：按項目「直接開發成本」（土地成本、公維金及建發房產、其附屬公司（但不包括本集團（關聯附屬公司除外））及其關聯公司自行管理的合同不作為管理費計算基數）不低於4%計算。「直接開發成本」根據兆誠建設管理範圍內的所有合同的結算金額按實調整；
- (ii) 運營代建基本建設管理費：按項目「銷售總額」不低於5%計算。「銷售總額」指建發房產、其附屬公司（但不包括本集團（關聯附屬公司除外））及其關聯公司於該項目可取得收入總額（即擁有法律依據的應收金額（含增值稅銷項稅額），包括已經收到的款項及已簽署銷售、租賃合同及其他合同等特定法律文件但還未收取相應款項的預期收入）；及
- (iii) 其他費用：雙方發生業務往來的公司可根據項目實際情況另行約定，包括但不限於工程建設獎勵及建設管理獎勵等。具體費用可按「直接開發成本」一定百分比計算，費率及收取方式可經雙方發生業務往來的公司協商後擬定。

上述委託建設管理服務收費可經雙方一致協商同意後按照項目實際建設情況調整。

兆誠建設根據框架協議收取之委託建設管理服務費用之建議年度上限，於截至二零二一年十二月三十一日止三年每年均為人民幣150,000,000元。在釐定建議年度上限時，董事會考慮（其中包括）下列主要因素：(1)兆誠建設過往向建發房產、其附屬公司（但不包括本集團（關聯附屬公司除外））及其關聯公司提供委託建設管理服務收取的費用；(2)預期增長的人工成本、管理費用等；(3)建發房產、其附屬公司（但不包括本集團（關聯附屬公司除外））及其關聯公司日常運營的服務需求；及(4)相關稅項及合理利潤水平。



建發房產為本公司之控股股東，因而為本公司之關連人士。因此，簽訂框架協議將構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。由於框架協議項下擬進行交易之建議年度上限之一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。有關上述持續關連交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月二十九日的公告。誠如本公司日期分別為二零一七年八月一日、二零一八年八月三十一日及二零一八年十月二十二日的公告所述，兆誠建設所訂立協議項下擬進行的交易納入框架協議。

於本年度內，於框架協議項下應收委託管理服務費總額約為人民幣30,739,000元。

#### 本公司獨立非執行董事及核數師之審閱

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程進行；
- (2) 按一般或更有利商業條款訂立；及
- (3) 根據規管有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師亦已受聘遵照香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」，並參照《實務說明740號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條就持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件的副本。根據其工作，本公司的核數師已向董事會提供一封函件，確認就上述持續關連交易而言：

- a. 概無事項引起核數師垂注致使核數師相信持續關連交易並未獲本公司董事會批准；
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信該等交易在所有重要方面並無根據本集團的定價政策進行；
- c. 概無事項引起核數師垂注致使核數師相信該等交易在所有重要方面並無根據規管該等交易的相關協議進行；及
- d. 就各項持續關連交易的總額而言，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信持續關連交易已超過本公司所訂立的年度上限。

如上所述，本年度內的重大關聯方交易於綜合財務報表附註41中披露。如果本集團的關聯交易構成了上市規則下的關聯交易或持續關聯交易，本年度內本公司已遵守上市規則第14A章中相關規定。

## 股本掛鈎協議

除購股權計劃及本公司於二零一八年十一月三十日發行並載於綜合財務報表附註35的永久可換股債券外，於本年度內或本年度末時，本公司概無訂有將會或可導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會或可導致本公司發行股份之協議的股本掛鈎協議。

## 購股權計劃

本公司於二零一二年採納購股權計劃（「購股權計劃」），以向對本集團營運成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。於二零一四年本公司股份由創業板轉往主板上市後，購股權計劃完全符合主板上市規則第17章的規定，故購股權計劃於轉板後仍然有效。購股權計劃的主要條款載列如下：

### 參與者

本公司董事可全權決定邀請任何屬於下列任何參與者類別之人士接納購股權以認購本公司股份：

- (a) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何實體（「投資實體」）的任何全職或兼職僱員（包括執行董事，但不包括非執行董事）；
- (b) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨品或服務的供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；
- (e) 為本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何個人或公司；
- (f) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何投資實體在任何業務範疇或業務發展之任何專業或其他諮詢人或顧問；或
- (h) 任何以合營、業務聯盟或其他業務安排對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他集團或類別參與者。

## 購股權計劃下的最高股份數目

因行使購股權計劃以及本集團所採納的任何其他購股權計劃下已授出但尚未行使的所有未予行使購股權而可能發行的最高股份數目合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的所有購股權(不包括,就此而言,根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)獲行使而可能配發及發行的股份總數合共不得超過本公司股份於創業板上市日期已發行股份的10%,即30,000,000股股份。

## 每位參與者享有的最高權利

於任何12個月期間,因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或發行在外的購股權)獲行使而可能向每名承授人發行的股份總數不得超過當時本公司已發行股本的1%(「個人限制」)。於截至有關進一步授出日期止任何12個月期間(包括當日),如進一步授出任何購股權而超過個人限制,則須經股東於本公司股東大會另行批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人授出購股權計劃下的購股權須經獨立非執行董事(不包括其本身或其聯繫人為購股權建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外,於截至有關授出日期止12個月期間(包括當日),向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出的任何購股權合共超過已發行股份0.1%,或總值按每個要約日期股份的收市價計超過5百萬港元的,須經股東於本公司股東大會批准。

## 接受及行使購股權的時間

參與者於授出購股權要約日期起21日內可接納購股權,並隨付1港元的代價,即為接納購股權授出。

購股權可根據購股權計劃的條款於董事釐定及通知每名承授人的時期(該期間可能自授出購股權的要約作出當日起計,但無論如何應於不遲於授出購股權日期起計10年內終止)內任何時間可予行使,惟受其提前終止條款約束。

## 股份認購價及購股權代價

購股權計劃所涉及股份的認購價由董事釐定,惟不得低於(i)股份於建議授出購股權當日(須為營業日)在聯交所每手或多手股份每日報價表所列之收市價;(ii)股份於緊接建議授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價;及(iii)股份面值(以最高者為準)。

## 購股權計劃餘下年期

購股權計劃於二零一二年十二月十四日(即購股權計劃採納日期)起10年期間將一直有效。

於本年度內,根據購股權計劃,本公司並無授出任何購股權,亦無購股權獲行使或註銷或因購股權計劃條款而失效,且於二零一九年十二月三十一日,購股權計劃下亦無任何尚未行使購股權。

## 退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自損益表扣除的退休福利成本指本年度就由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。請參閱本年度的綜合財務報表附註2.20以了解更多資料。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司企業管治常規的詳情載於本年報第53至65頁企業管治報告。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所取得的公開資料及據董事所知，截至刊發本年報前最後可行日期，本公司一直維持上市規則第8.08條(如適用)所規定的足夠公眾持股量(即至少25%的已發行股份由公眾持有)。

## 額外披露

### 於中國登記租賃協議

誠如招股章程所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零一九年十二月三十一日，仍有65份租賃協議待作登記，原因在於實際辦理登記需商戶本人攜身份證與本集團員工前往房產局才能完成登記，惟商戶未積極協助辦理登記。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下儘早完成登記。

### 裕豐高街物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場（前稱裕豐高街）裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出的有關裝修後萬國廣場物業所有權證涵蓋的建築面積為7,484平方米，而後據透露約770平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零一九年十二月三十一日，新的物業所有權證仍在申請當中。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

### 審核委員會審閱

本公司審核委員會（由全體三名獨立非執行董事組成，即黃馳維先生（委員會主席）、黃達仁先生及陳振宜先生）與管理層已審閱本公司於本年度的經審核綜合財務報表。

### 獨立核數師

於本年度的本集團綜合財務報表已由致同（香港）會計師事務所有限公司審核。致同（香港）會計師事務所有限公司將退任並合資格於股東周年大會上重新委任。經董事會根據審核委員會的推薦意見批准，重新委任致同（香港）會計師事務所有限公司及授權董事釐定其酬金的決議案將於股東周年大會上提呈。

代表董事會

主席

庄躍凱

香港，二零二零年三月二十日

董事會欣然呈列本年度的企業管治報告。

## 企業管治常規

董事會致力維持高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升透明度及問責性。

本公司的企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內所載的《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企業管治守則」)內所載的原則及守則條文為基礎。

董事會認為，於本年度內，本公司已經遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

本公司已按照企業管治守則設立企業管治框架並訂立一系列政策及程序。有關政策及程序將可加強本公司執行企業管治及對本公司商業行為及事務行使適當監督的能力。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十的標準守則，作為董事及可能擁有本公司未公開的價格敏感資料的相關僱員買賣本公司證券的行為守則。

經向全體董事具體查詢後，全體董事確認彼等於本年度已經符合標準守則所載的標準。

於本年度，本公司並未察覺到相關僱員有未遵守標準守則的情況。

## 董事會

本公司由行之有效的董事會領導，董事會會監察本集團的業務、策略方針及表現，並以本公司最佳利益客觀地作出決定。

董事會定期檢討每名董事履行其職責所需對本公司作出的貢獻以評估董事是否有投放充足時間執行職責。

## 董事會的組成

於本年度內及截至本年報日期，董事會由以下董事組成：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)

施震先生(於二零一九年三月二十一日辭任)

趙呈閩女士

林偉國先生(於二零一九年三月二十一日獲委任)

**非執行董事**

王憲榕女士(於二零一九年三月二十一日辭任)  
 吳小敏女士  
 黃文洲先生  
 葉衍榴女士(於二零一九年三月二十一日獲委任)

**獨立非執行董事**

黃弛維先生  
 黃達仁先生  
 陳振宜先生

施震先生已於二零一九年三月二十一日辭任執行董事，而林偉國先生於二零一九年三月二十一日獲委任為執行董事及行政總裁。王憲榕女士已於二零一九年三月二十一日辭任非執行董事，而葉衍榴女士於二零一九年三月二十一日獲委任為非執行董事。吳小敏女士已於二零二零年三月三十日辭任非執行董事。

董事履歷載於本年報第28至第32頁「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事會成員之間並無任何關係。

**董事會會議及董事出席記錄**

董事會定期會議應每年至少召開四次，大部分董事親身出席，或透過電子通訊方法積極參與。

除定期董事會會議外，於本年度內，主席亦與獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下召開會議，以遵守企業管治守則的守則條文第A.2.7條。

於本年度內，本公司已舉行四次董事會會議、一次股東周年大會及一次股東特別大會(「股東特別大會」)。董事出席記錄詳情載列如下：

董事姓名	董事會會議 出席率	股東周年大會 出席率	股東特別大會 出席率
庄躍凱先生	4/4	1/1	0/1
施震先生 <sup>(1)</sup>	1/1	0/0	0/0
趙呈閩女士	4/4	1/1	0/1
林偉國先生 <sup>(2)</sup>	3/3	1/1	1/1
王憲榕女士 <sup>(3)</sup>	1/1	0/0	0/0
吳小敏女士 <sup>(4)</sup>	4/4	0/1	0/1
黃文洲先生	4/4	0/1	0/1
葉衍榴女士 <sup>(5)</sup>	3/3	0/1	0/1
黃弛維先生	4/4	1/1	1/1
黃達仁先生	4/4	1/1	0/1
陳振宜先生	4/4	1/1	1/1

- (1) 施震先生已於二零一九年三月二十一日辭任執行董事。
- (2) 林偉國先生於二零一九年三月二十一日獲委任為執行董事。
- (3) 王憲榕女士已於二零一九年三月二十一日辭任非執行董事。
- (4) 吳小敏女士已於二零二零年三月三十日辭任非執行董事。
- (5) 葉衍榴女士於二零一九年三月二十一日獲委任為非執行董事。

## 主席及行政總裁

董事會主席的職位由庄躍凱先生出任。主席領導董事會並負責董事會有效運作及領導。而於二零一九年一月一日至二零一九年三月二十日，本公司並無委任行政總裁。於上述時間內，林偉國先生為本公司首席運營官，負責本公司業務發展及日常管理及營運，履行行政總裁的主要職責。於二零一九年三月二十一日起，林偉國先生獲委任為本公司行政總裁，繼續履行上述職責。

## 獨立非執行董事

於本年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，而當中至少一名獨立非執行董事須具有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條獨立指引規定有關其獨立性的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事的委任及膺選連任

本公司非執行董事的指定任期為彼等各自的委任日期起計三年，可於目前任期屆滿後重續，彼等須根據組織章程細則於股東周年大會上輪席告退並膺選連任。

各獨立非執行董事初步委任期自二零一二年十二月十四日起計為期一年，並將於每次當時任期屆滿後即時自動續期一年，彼等須根據組織章程細則於股東周年大會上輪席告退並膺選連任。

組織章程細則規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在彼等獲委任後的首次股東大會上由本公司股東選任。

根據組織章程細則，於各股東周年大會上，三分之一的董事(或倘當時人數非三或三的倍數時，最接近但不少於三分之一的董事)須每三年至少輪值退任一次，惟退任董事可膺選連任。此外，董事會有權不時及隨時委任任何人士擔任董事以填補臨時空缺或作為額外董事，而所委任董事的任期僅直至本公司下屆股東大會為止。因此，庄躍凱先生、黃文洲先生及陳振宜先生將於股東周年大會上輪值退任，惟彼等合資格膺選連任。待膺選連任的董事以及任何其他董事概不存在本公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。



## 董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會須負責領導及控制本公司，並共同負責指揮及監督本公司事務。

董事會直接並間接透過其委員會領導管理層及以所制訂策略向其提供指示並監察該等策略的實施狀況、監察本集團的營運狀況及財務表現、以及確保健全的內部控制及風險管理系統均妥善運作。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)已具備廣泛且寶貴的業務經驗、知識及專業以協助董事會高效及有效地運作。

獨立非執行董事須負責確保本公司監管報告具有高標準以及就企業行動及運作提供有效的獨立判斷並為董事會帶來平衡。

所有董事均可於任何時間存取本公司所有資料，並可在需要時於適當情況下為履行彼等於本公司的職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會須向本公司披露彼等所擔任職務的詳情。

董事會保留對政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、主要交易(尤其是可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事項相關所有重大事項的決定權。執行董事會決定、指示及協調日常運作及本公司管理的相關責任已分派予管理層進行。

本公司已安排適當的董事及主管責任保險，涵蓋董事及高級管理層就企業活動而對彼等產生的法律訴訟責任。該保險範圍將會每年檢討。

## 董事的持續專業發展

董事須緊貼監管發展及變動以有效地履行彼等的職責及以確保彼等對董事會的貢獻可維持有所依據及相關。

所有新委任董事在其首次委任之時均獲取正式及全面的入職培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚意識到董事根據上市規則及相關法定要求下的責任及義務。該等培訓須輔以本公司主要項目考察以及與本公司高級管理層會面。

董事須參與適當的持續專業發展(「持續專業發展」)以發展並更新彼等的知識及技術。本公司會於適當時為董事安排內部舉辦的簡介會及向董事提供相關題材的讀物。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，而費用由本公司支付。

董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度所接受董事職責及監管及業務發展相關的持續專業發展記錄概述如下：

董事姓名	培訓種類 <small>附註</small>
<b>執行董事</b>	
庄躍凱先生(主席)	A/B
施震先生 <sup>(1)</sup>	不適用
趙呈閩女士	A/B
林偉國先生 <sup>(2)</sup>	A/B
<b>非執行董事</b>	
王憲榕女士 <sup>(3)</sup>	不適用
吳小敏女士 <sup>(4)</sup>	A/B
黃文洲先生	A/B
葉衍榴女士 <sup>(5)</sup>	A/B
<b>獨立非執行董事</b>	
黃弛維先生	B
黃達仁先生	A/B
陳振宜先生	A/B

- (1) 施震先生已於二零一九年三月二十一日辭任執行董事。
- (2) 林偉國先生於二零一九年三月二十一日獲委任為執行董事。
- (3) 王憲榕女士已於二零一九年三月二十一日辭任非執行董事。
- (4) 吳小敏女士已於二零二零年三月三十日辭任非執行董事。
- (5) 葉衍榴女士於二零一九年三月二十一日獲委任為非執行董事。

附註：

培訓種類

- A: 出席培訓課程，包括但不限於簡介會、講座、會議及工作坊
- B: 閱讀相關最新消息、新聞、期刊、雜誌及相關刊物

## 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的特定範疇。所有本公司董事委員會均按特定書面職權範圍成立，當中清楚列明彼等的職權及職責。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍均刊載於本公司網頁及聯交所網頁以供本公司股東按需閱覽。

各董事委員會的主席及成員名單載於第2頁「公司資料」內。

## 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃弛維先生為審核委員會主席。

審核委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統、內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師、以及讓本公司僱員就財務匯報、內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。

本年度內，審核委員會已召開兩次會議以檢討截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年財務業績及報告以及截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績及報告，以及財務匯報、營運及合規控制的重大事宜、風險管理及內部監控系統的有效程度及內部審核職能、委任外聘核數師及委聘非審核服務與相關工作範圍、以及關連交易及安排僱員就潛在不當行為提出意見。

審核委員會亦與外聘核數師進行兩次會議，而執行董事均未有出席。

審核委員會成員的出席記錄如下：

審核委員會成員姓名	出席次數
黃弛維先生(主席)	2/2
黃達仁先生	2/2
陳振宜先生	2/2

## 薪酬委員會

薪酬委員會包括四名成員，即執行董事庄躍凱先生以及獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃達仁先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。薪酬委員會的主要職責包括就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇、所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構作出檢討及就此等事項向董事會提出建議，並為發展該薪酬政策及架構設立具透明度的程序以確保並無董事或其聯繫人將參與釐定其自身薪酬。

本年度內，薪酬委員會已召開一次會議以檢討本公司薪酬政策及架構，執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及其他相關事宜，並就此向董事會提出建議。

薪酬委員會成員的出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數
黃達仁先生(主席)	1/1
庄躍凱先生	1/1
黃弛維先生	1/1
陳振宜先生	1/1

本公司董事及高級管理層於本年度按等級劃分的酬金詳情載於截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表附註14。

#### 提名委員會

提名委員會包括四名成員，即執行董事庄躍凱先生以及獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。庄躍凱先生為提名委員會主席。

提名委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。提名委員會的主要職責包括檢討董事會組成、就提名及委任董事制定相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會作出推薦建議、以及評估獨立非執行董事的獨立性。

於評估董事會的組成時，提名委員會將考慮若干方面以及本公司董事會多元化政策所載董事會多元化相關因素。提名委員會會討論及協定可計量目標以達到董事會多元化(需要時)，並向董事會就其採納作出推薦建議。

於挑選合適董事候選人時，提名委員會將考慮董事會提名政策所載就配合企業策略及達到董事會多元化而言候選人所須擁有的相關特質，並在隨後向董事會作出推薦建議。

本年度內，提名委員會已召開一次會議以檢討董事會結構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮退任董事於股東周年大會獲膺選連任的資格。提名委員會就是否可維持董事會多元化的適當平衡作考慮，現時尚未設立任何可計量目標以實行董事會多元化政策。

提名委員會成員的出席記錄如下：

提名委員會成員姓名	出席次數
庄躍凱先生(主席)	1/1
陳振宜先生	1/1
黃弛維先生	1/1
黃達仁先生	1/1

## 董事會多元化政策

本公司訂有董事會多元化政策，當中載列董事會達致成員多元化而採取的方針。本公司一直重視及期待董事會多元化所帶來的好處，並視董事會層面日益多元化為維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並在適當情況下就董事會變動提出建議，以配合本公司的企業策略，確保董事會能保持均衡的多元化。在檢討和評估董事會組成方面，提名委員會致力於各層級達致多元化，並將考慮包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識以及行業及地區經驗等多個方面。

本公司旨在適當平衡與本公司業務成長相關的多樣觀點，並致力確保各層面(自董事會層級由上而下)的招聘及篩選慣例方面的架構恰當，能充分考慮各樣候選人。

董事會將考慮為執行董事會多元化政策而設立可量化的目標，並不時檢討有關目標，以確保其屬恰當，且確定已就達致有關目標取得進展。

提名委員會目前認為董事會已充分達致多元化，董事會亦無設立任何可量化的目標。

提名委員會將適時審閱董事會多元化政策，以確保其行之有效。

## 董事提名政策

董事會已將其甄選及委任董事的責任及權力授予本公司提名委員會。

本公司已訂有董事提名政策，當中載列有關提名及委任董事的甄選條件及程序以及董事繼任計劃所予考慮的因素，旨在確保董事會成員具備切合本公司所需的技巧、經驗及多元化觀點以及董事會的持續性及維持其領導角色。

董事提名政策載列一系列有關評估候選人合適性及對董事會可能作出的貢獻時所考慮的因素，包括但不限於：

- 品格及誠信；
- 有關本公司業務及企業策略的專業資格、技能、知識及經驗等資格；
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 根據上市規則，董事會需要包括獨立非執行董事的規定及建議獨立非執行董事的獨立性；及

- 有關投放可用時間及相關利益以履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員職責的承諾。

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序如下：

(i) 委任新董事

- 提名委員會及／或董事會在收到委任新董事的建議及候選人的個人資料(或相關詳情)後，依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。
- 如過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列他們的優先次序。
- 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事一事向董事會提出建議(如適用)。
- 就任何經由股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

提名委員會及／或董事會應就於股東大會上委任董事的提案向股東提出建議(如適用)。

(ii) 於股東大會上重選董事

- 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- 提名委員會及／或董事會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合上述準則。
- 提名委員會及／或董事會應就於股東大會上重選董事的提案向股東提出建議。

若董事會擬於股東大會上提呈決議案委任或重選某人士為董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，將會按上市規則及／或相關適用法律及規則要求載列候選人的有關資料。

提名委員會將適時審閱董事提名政策，以確保其行之有效。

於本年度內，施震先生及王憲榕女士分別辭任執行董事及非執行董事，而林偉國先生及葉衍榴女士分別獲委任為執行董事兼行政總裁以及非執行董事。

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載職能。

於本年度內，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司就遵守法律及法規規定的政策及常規、對標準守則及僱員書面指引的遵守情況、及本公司對企業管治守則及本企業管治報告所披露的遵守情況。

## 風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控系統，以及檢討其成效之責任。該等系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會負責整體評估及釐定本公司就達成策略目標時願意承擔的風險的性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督其對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監控。

本公司已就實施主要業務流程及辦公功能制定及採用各種風險管理程序及指引，包括風險識別、風險分析、風險應對、風險監控及風險報告流程，並列明權責。

本公司的風險管理系統旨在確保本公司運營風險管理系統為有效、為本公司業務部門的日常運營中引入既定的風險管理政策、培養及提倡本集團內部的風險管理意識並衡量不同的風險、有效地監測及控制風險，並確保有效地降低風險及減少風險帶來的影響。

本公司鼓勵員工採取積極主動的風險管理方法，以進一步加強本集團的風險意識文化。本集團業務部門的業務流程已納入風險管理系統，以透過有效的風險管理政策降低風險帶來的影響。本公司至少每年進行一次評估，以確認風險管理程序及控制政策獲恰當遵守。本公司亦已委聘外部專業公司，就風險管理及內部控制系統是否足夠及其成效進行獨立審查。

本公司具有內部審核職能，專注於其風險管理及內部控制系統的充分性和有效性。

管理層評估風險發生的可能性，提供處理計劃，以及監控風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告有關系統的所有結果及成效。管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零一九年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的成效。

董事會在審核委員會以及管理層的支持下，審查了截至二零一九年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統(包括財務、經營及合規的監控)，並認為該等系統為有效及充足。年度審查亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及員工資歷、經驗及相關資源。

本公司已制定披露政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關員工處理機密資料、監控資料披露及回應查詢提供一般指引。

本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權的訪問及使用內部資料。

## 董事有關財務報表的責任

董事確認其於截至二零一九年十二月三十一日止年度編製本公司財務報表的責任。

董事並不知悉任何重大但不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其申報財務報表的責任的聲明載於第 111 至 114 頁的「獨立核數師報告」內。

## 核數師的薪酬

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就非審計服務及審計服務向本公司外部核數師已支付及應支付的薪酬總額分別約為 40 萬港元及 130 萬港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已支付及應支付的薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用
審計服務	0／130 萬港元
非審計服務	
— 風險管理檢討及內部控制覆核服務 (支付給致同諮詢服務有限公司)	10 萬／9 萬港元
— 有關收購的專業服務	30 萬港元／無
	40 萬港元／139 萬港元



## 公司秘書

梁晶晶小姐已獲委任為本公司公司秘書。梁晶晶小姐為卓佳專業商務有限公司(提供綜合商務、企業及投資者業務的環球專業服務供應商)高級經理。

所有董事均可取得公司秘書就企業管治及董事會常規及事宜提供的意見及服務。本公司副總經理盧金文先生已獲指定為本公司第一聯絡人，彼會就本公司企業管理、秘書及行政事宜與梁晶晶小姐合作及聯繫。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，梁晶晶小姐已遵照上市規則第3.29條分別接受不少於15小時的相關專業訓練。

## 股東權利

為保障股東的權益及權利，各重大個別議題應在股東大會上以個別決議案提呈，包括提名個別董事。根據上市規則，所有於股東大會上提呈的決議案將以投票表決方式進行，而投票表決結果將於各股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

### 召開股東特別大會

本公司鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據組織章程細則第64條，持有本公司繳足股本不少於10%的股東有權於股東大會上投票，可就要求召開股東特別大會寄送書面請求至董事或公司秘書，以召開股東特別大會。本公司辦事處地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。

### 於股東大會上提出議案的程序

開曼群島公司法(二零一三年修訂版)或組織章程細則並無條文准許股東於股東大會上提呈新決議案。然而，有意於股東大會上提出議案的股東可根據上文所載的程序召開股東特別大會。

### 向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢而言，股東可將書面查詢送交至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

### 聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述書面查詢或要求：

地址： 香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室(註明收件人為董事會)  
傳真： (852) 2525 7890  
電話： (852) 2525 7922

為免生疑問，股東須於上述地址存置及發出正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本，並提供其全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予披露。

## 股東提名個別人士參選董事的程序

以下程序受組織章程細則及適用法例法規所限。

倘合資格參與有關任命／參選董事的股東大會並於會上投票的股東，有意於該會議上提名個別人士(其本人除外)參選董事，彼可寄送一份書面通知至以下任一地址：

### 總辦事處及本公司於香港的主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈  
35樓  
3517號辦公室

### 本公司的香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

為讓本公司將此動議通知所有股東，該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則第13.51(2)條所規定的個人資料詳情，並由有關股東簽署連同獲提名的董事候選人的書面通知證明彼願意參選。

## 與股東及投資者溝通

本公司認為與股東的有效溝通對增強投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力與股東保持持續對話，特別是透過股東周年大會及其他股東大會。於股東周年大會上，董事(或彼等的代表(如適用))可與股東會面並回答彼等的查詢。

於本年度內，本公司並無對其組織章程細則作出任何更改。本公司組織章程細則的最新版本可到本公司網站及聯交所網站瀏覽。

## 有關股東的政策

本公司已訂有股東通訊政策，以確保股東的意見及關注能得到適當處理。本公司將定期審閱有關政策，以確保其行之有效。

## 一、關於環境、社會及管治報告

### 1. 報告簡介

建發國際投資集團有限公司(下稱「本集團」或「建發國際集團」)欣然發布2019年度環境、社會及管治報告(下稱「本報告」)，以披露本集團在可持續發展領域的理念和實踐，增強社會各界對本集團履行社會責任的瞭解及對本集團可持續發展的信心。

### 2. 報告範圍及邊界

本報告所載資料的時間範圍為2019年1月1日至2019年12月31日，內容覆蓋本集團房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等業務。

### 3. 報告編制標準

本集團依據香港聯合交易所有限公司(下稱「聯交所」)《環境、社會及管治報告指引》(下稱「《ESG報告指引》」)編制本報告，力求充分客觀地體現建發國際集團2019年度環境、社會及管治(Environmental, Social and Governance, 下稱「ESG」)工作的投入與成績。本報告最後部分詳列《ESG報告指引》內容索引，以便讀者快速查閱。

### 4. 報告信息來源

本報告所披露的信息來自本集團正式文件、報告或有關公開資料，所使用數據均來自建發國際集團及選定附屬公司的相關職能部門。除另有說明，本報告數據均以人民幣為貨幣單位。

### 5. 報告發布形式

本報告以電子版形式發布，有中英文兩個版本。若本報告的中英文版本有歧義，請以中文版為準。您可訪問本集團官方網站<http://cndintl.com>或聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)獲取本報告的電子文稿。

### 二、可持續發展理念及管治

本集團緊扣「開拓新價值，讓更多人過上更有品質生活」的企業使命，勇擔環境與社會責任，聆聽並積極回應利益相關方的期望與訴求，在企業戰略、運營決策中不斷融合可持續發展理念，及時審視業務發展對環境和社會可能產生的影響，致力實現經濟效益、環境效益與社會效益的均衡發展。

本集團董事會對本集團環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任，負責審閱並正式簽批年度ESG報告；通過股東大會、董事局會議等渠道知悉及討論ESG相關工作，並視具體情況就相關事宜發出指示。本集團高度重視ESG風險管理相關工作，借助現行風險管理和內部監控系統對ESG相關風險進行監管，以保障公司的可持續發展。有關本集團風險管理及內部控制的更多資料，請參閱《建發國際投資集團有限公司2019年度報告》中企業管治報告部分的內容。

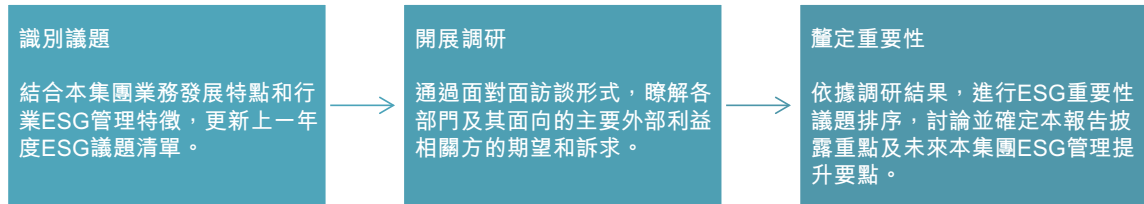
## 三、利益相關方溝通機制

本集團堅持「積極進取，合作共贏」的核心價值觀，密切關注並積極回應利益相關方的訴求與期望，不斷完善與利益相關方的溝通機制，以期與各利益相關方攜手探索企業可持續發展之道。

利益相關方	期望與訴求	溝通與回應
股東與投資者	投資回報 權益保護 企業透明度 風險控制	提高盈利能力 召開股東大會 日常信息披露 優化內控與風險管理
政府與監管機構	合規經營 響應國家號召 支持地方發展	按時足額納稅、反貪腐管理 積極落實相關政策 主動承擔社會責任
員工	職業發展平台 薪酬與福利 健康安全的工作環境 傾聽員工心聲	完善職業晉升機制 有競爭力的薪資與福利保障 落實健康安全管理體系 平等溝通與申訴機制
客戶	產品質量與性價比 客戶服務品質 客戶信息安全 客戶權益保障	實踐「鑽石」品牌理念 全方位貼心服務 完善客戶數據保密相關制度 合規營銷
供應商與合作夥伴	誠信合作 經驗分享 合作共贏 商業道德與信譽	建立供應商管理制度 促進日常溝通 開展項目合作 依法履行合同、供應商評估
社會及公眾	支持社會公益 保護自然環境 促進社會進步	投身慈善事業 堅持綠色運營 共享發展成果

四、環境、社會及管治重要性議題評估

本集團通過綜合評估各項ESG議題對業務發展的重要性及受利益相關方的關注度，對ESG議題進行重要性排序，並確定本報告的披露重點，以積極回應各利益相關方的期望和訴求。本年度ESG重要性議題評估的步驟如下：



2019年度ESG重要性議題評估結果如下：

所屬層面	議題名稱	重要性排序
	產品質量管理	1
	服務品質和客戶滿意度	2
	安全文明施工	3
	員工培訓與發展	4
	客戶信息安全和隱私保護	5
	合規管理和廉潔建設	6
	供應商的評估和監督	7
	員工職業健康與安全	8
	員工權益與關懷	9
	綠色建築	10
	知識產權保護	11
	合規營銷和宣傳	12
	社區發展與溝通	13
	節能減排與綠色運營	14
	廢棄物處理與循環利用	15
	公益慈善與社會服務	16

圖標示例

- 產品責任
- 供應鏈管理
- 廉潔建設
- 員工管理
- 環境管理
- 社會投入

本年度重要性議題評估結果與2018年基本一致，產品和服務質量管理、客戶滿意度、施工安全等議題仍最受利益相關方關注。本集團將於本報告後續章節對重要性議題進行披露，以回應利益相關方的關注。同時，本集團將以此次評估結果作為2020年度環境、社會及管治工作計劃制訂的重要依據，以期針對性提升ESG績效表現，與利益相關方共享在經濟、社會及環境方面創造的價值。

## 五、至臻至遠，匠造精品

匠造品質，用心服務，是鑄就基業長青的關鍵。一直以來，本集團尊重城市文化，追求產品細節，關注客戶居住需求，精心設計和打造每一棟建築，致力為客戶築建深具鑽石品質的生活家園。

### 1. 產品設計理念

本集團深刻研讀中國傳統文化、城市特性、人居需求和建築工藝，凝練「儒門道園、唐風華紋」的新中式建築核心理念，打造「1+3」新中式產品模式，即精粹系1個旗艦品系和城央系、遠見系、自然系3大主流品系，致力為不同城市業主打造符合當地人居住習慣的新中式產品。

本報告期內，本集團合計有16個項目獲得建築設計方面的獎項，具體詳見「附錄1：年度所獲榮譽」的「建築設計獲獎情況」。



**精粹系：**以「廣州建發·央璽」為代表  
揉合「居山水之間」傳統住居思想與「出則繁華，入則幽靜」現代人居追求。



**城央系：**以「長沙建發·央著」為代表  
傳承岳麓書院的院落文化，構建「一軸、兩堂、三院、八園」結構，做到戶戶觀園。



**遠見系：**以「莆田建發·磐龍府」為代表  
憑藉「一池三山」造園手法，融合廊橋、涼亭、疊石、林木等多重園林元素。

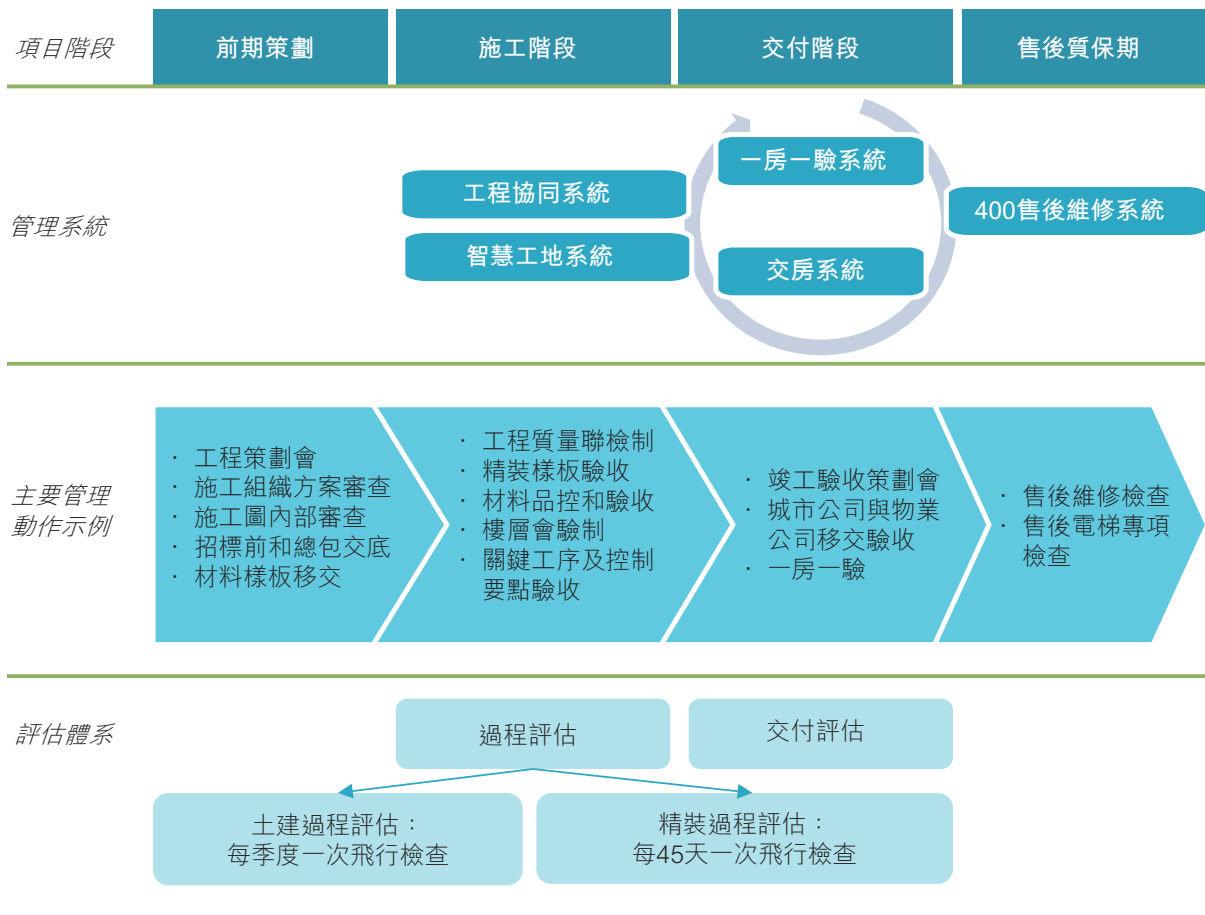


**自然系：**以「長泰建發·山外山」為代表  
承襲古典園林美學，整合「住、遊、學、養」四大前瞻理念。

2. 項目施工質量管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國建築法》等法律規例對建築工程質量及安全的相關要求，切實保障項目品質。2019年度，本集團實施新版本《工程管理辦法》及相關實施手冊和各工程類技術規範，進一步明確和細化工程質量管理、工程專業線培訓、工程管控信息化、重大工程事故報告等方面的要求。

本集團已建立覆蓋項目前期策劃至交付售後服務的全流程質量管控機制，持續從管理系統、管理動作、評估體系等方面不斷提升項目品質，主要舉措包括：





其中，本集團針對施工物料品控，實施項目部、區域、集團層面的三級過程管控，即項目部在各重要工序開工前須將主要施工物料獨立送檢，合格後方可批量施工；區域、集團層面不定期到各項目進行物料抽檢。針對工程質量評估檢查發現的問題，本集團要求區域工程專職檢查員及時糾偏、督促整改、落實到位，並及時根據項目風險情況向集團和區域反饋。

此外，本集團按季度進行項目土建、精裝、售後的質量評比工作，並將評比結果與各單位及相關人員的年終績效考核掛鉤，以督促相關人員加強項目品質管理水平。

### 3. 項目施工安全管控

本集團嚴格遵循《中華人民共和國安全生產法》等法律規例的規定，嚴格落實《安全文明施工標準》等內部制度，實施「集團安全生產管理委員會—區域公司安全領導小組—城市公司安全工作小組」三級管控體系，明確安全管理要求及考核制度，嚴抓基層作業人員和管理人員的安全教育工作，以保障施工作業環境的安全性。

本集團於各項目現場設立甲方安全督導員，由安全督導員落實項目部安全生產技術交底及防範措施，確保施工安全。本集團嚴格落實內部安全檢查體系，要求各項目進行安全自檢及第三方檢查，排查安全隱患。同時，本集團逐步在全集團範圍推行智慧工地建設，利用視頻監控、人臉識別等技術手段，實現施工現場實時查看和人員安全管理。

#### 案例：智慧工地安全管理

本集團自2018年12月開始推行智慧工地建設，以提升項目的管理效率和安全性：

- 通過人臉識別技術統計工人出勤情況，對勞務人員超時滯留工地情況及時警報，降低安全隱患；
- 通過智能攝像頭識別工人未佩戴安全帽和吸煙等違規行為，並及時通知管理人員做相應處理；
- 通過升降機人臉識別系統，確認操作人員符合條件後方能啟動升降機。



智慧工地實時視頻牆

除安全警示標語張貼、消防演習等日常手段外，本集團2019年度發布「安全警示室」管理制度並推進「安全警示室」試點工作，進一步加強員工安全教育力度。其中，「安全警示室」通過一對一親情連線等多樣化教育方式確保一線作業人員安全技術交底信息的有效傳達。

2017年至2019年三年期間，本集團員工因工死亡人數及因工傷損失工作日數均為零。



安全小黑屋

### 案例：安全專項教育及小黑屋試點推廣

本集團自2019年9月17日舉辦首次區域工程檢查員(安全講師)專項培訓。

培訓全面介紹安全小黑屋(即安全警示室)的設立意義、配置標準、使用規則及注意事項等，並讓與會人員參觀洋唐三期項目(為建發國際集團安全專項教育試點項目之一)的安全警示室，以培育一批安全教育講師，為後續推廣安全警示室奠定良好基礎。

#### 4. 物業服務品質提升

本集團嚴格遵守國家《物業管理條例》等法律規例的規定，修訂並實施《怡家園物業績效考核管理辦法》等內部政策，利用移動互聯網、物聯網、大數據等科技手段，執行高效率、高品質的客戶服務標準，致力以細緻入微的服務呵護每一位業主。

目前，本集團旗下的廈門建發物業管理服務有限公司(下稱「建發物業」)、怡家園物業(廈門)物業管理有限公司(下稱「怡家園物業」)和匯嘉(廈門)物業管理有限公司(下稱「匯嘉物業」)均已獲得國家一級物業服務企業資質，及通過ISO 9001質量管理體系、ISO 14001環境管理體系和OHSAS 18001職業健康安全管理体系三大管理體系的認證。此外，本報告期內，本集團旗下物業管理服務公司憑藉優質服務獲得不少嘉許，具體詳見「附錄1：年度所獲榮譽」的「物業服務獲獎情況」。

在安全與秩序管理方面，本集團採取「人防為主、技防為輔、全面防範」的安全防範預案式管理模式，擁有安全管理全方位「五大保障」，建立科學立體「九重防範」，確保實現零安全事件目標。同時，2019年度，本集團完善修訂33項安全管理制度、操作規程和應急預案文件，以進一步完善社區安全應急管理機制。



本集團注重並不斷推進物業服務的專業化和智能化，於2019年度內取得如下工作成果：

服務專業化	
<p>引入「<b>执行力</b>」移動學習平臺，加強客服人員培訓，提升服務專業度：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>形成超過47人的線上講師庫、470餘門的內外精品課程庫；</li> <li>組織開發35門精品業務微課；</li> <li>學員在線學習累計總時長達277.3萬餘分鐘，人均學習時長979分鐘。</li> </ul>	
服務智能化	
<p><b>智慧出行</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新增1,143台智能門禁設備，實現「慧生活」App 手機開門；</li> <li>部分小區應用自主研發人行通道智能管控系統，實現門崗無人值守；</li> <li>部分小區安裝人臉識別設備，實現刷臉無障礙通行。</li> </ul>	<p><b>智能車場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>持續推進智能車場改造，已有30個車場接入手機支付功能，其中17個車場實行無人值守；</li> <li>上海建發國際大廈車場完成改造並試點雲坐席，實現集中式遠程異常處理。</li> </ul>

案例：「慧生活」App

「慧生活」App是可實現線上繳費、手機開門、在線客服、極速報修、鄰里互動等功能的一站式社區服務平台，以滿足用戶不斷升級的生活需求。截至2019年12月31日，App總認證人數達5.4萬餘人。



貼心

App將通知公告、報事報修、投訴、表揚、裝修、房屋中介、在線繳費、手機開門等功能全部收錄，細緻深入生活點滴，讓業主足不出戶體驗物業貼心服務。

高效

業主可通過App的即時通訊功能在線聯繫專屬物業管家，完成文字、語音、圖片消息發送，管家可在線即時與業主完成溝通，提高服務效率。

暖心

借助App實現線上線下互通協作，將社區講堂、親子互動、鄰里娛樂、生活服務等多功能體驗完美融合，致力共建一個有愛、有分享、共同成長的新型鄰里關係。

此外，本集團借助節假日來臨之際開展多項社區文化活動、溫馨關懷活動，以拉近鄰裏關係，讓業主感受到社區的溫暖與人情味，助力打造和諧友愛的生活家園。

案例：「送溫暖進小區」活動

2019年1月，本集團旗下匯嘉物業於東方新城二期A地塊、洋唐居住區開展「送溫暖進小區」活動，切實關注特殊群體，持續做好保障房系列惠民工程，將惠民、利民、助民工作做到實處、做到深處。



「送溫暖進小區」活動現場圖片

## 案例：「悅滿中秋歡樂怡家人」社區文化活動

2019年9月，本集團旗下怡家園物業舉辦「悅滿中秋歡樂怡家人」系列主題社區文化活動，以促進鄰里和睦及建設和諧社區。本次活動涵蓋廈門、漳州、泉州、福州、南平、龍岩、三明、武漢、長沙、成都、上海、江蘇的所有項目，吸納萬餘戶業主參與。



建陽悅城中秋博餅活動現場圖片



蘇州獨墅灣雅苑中秋花燈DIY活動現場圖片

## 5. 客戶權益保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保障法》、《中華人民共和國網絡安全法》、《中華人民共和國廣告法》等法律法規關於質量保障、消費者信息安全和隱私保護、消費者知情權、公平交易等消費者權利和經營者義務的規定，不斷加強內部客戶關係管理、信息管理及合規營銷管理的能力，切實保障客戶合法權益不受侵犯。

### 客戶滿意度和投訴處理

為監督客戶服務相關標準落實情況，及時洞悉客戶需求，提高客戶粘度，本集團2019年採取了以下措施：

#### 第三方神秘客暗訪制度

通過神秘客暗訪檢查，監督服務標準執行情況。

#### 風險控制提前介入

啓動營銷階段、交付階段的風險排查工作，以降低房屋交付後的客戶投訴風險。

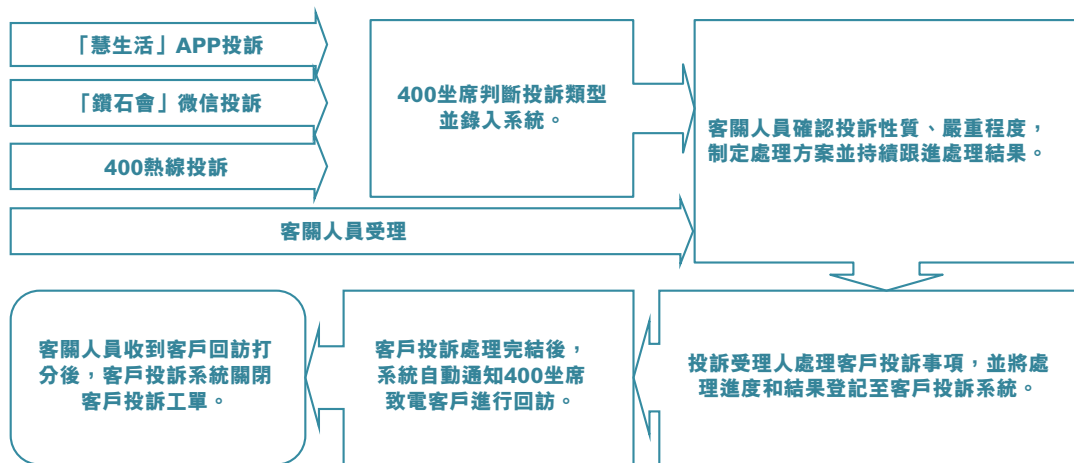
#### 開展多項調研活動

開展「嚮往的生活」客戶產品及服務調研、中式項目後評估調研等活動，瞭解不同類型客戶的真實住房需求，以便後期依據客戶需求細化產品選擇配置，提升產品滿意度。

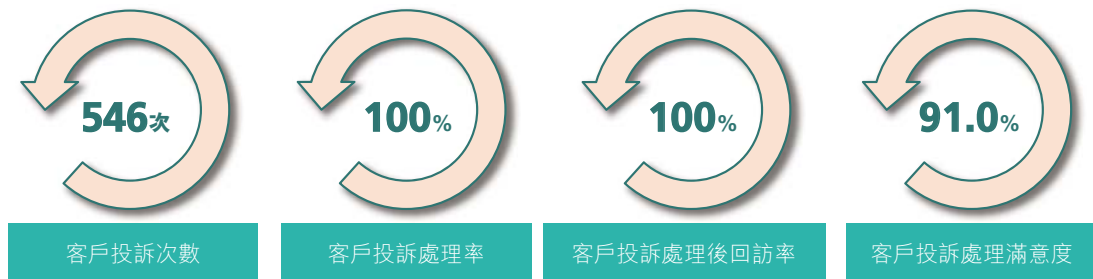
此外，2019年度本集團繼續聘請第三方機構北京賽惟諮詢有限公司(下稱「賽惟」)開展全年客戶滿意度調查，以便後續針對客戶服務的痛點、難點制定和實施改善計劃，切實提升客戶體驗。其中，本集團2019年榮獲賽惟榜單住宅客戶滿意度地產行業第一名。

本集團設置「慧生活」App、鑽石會微信、400全國服務熱線、客關人員受理等線上線下相結合的客戶投訴接收渠道，並於2019年逐步推廣雲坐席(即基於雲技術構建的呼叫中心坐席)，實現業主來電彈屏、快速錄單、業主訴求分類清晰、處理標準和流程統一、處理過程透明化及可跟蹤。

本集團接獲客戶投訴後的處理流程具體如下所示：



2019年度，本集團400全國服務熱線接獲客戶投訴及處理情況如下：



### 客戶信息和隱私保護

本集團實施《信息化管理辦法》制度，從人員安全管理、權限安全管理、網絡安全管理、電腦安全管理、文檔安全管理、信息發布安全管理等明確具體管控要求，以確保信息安全工作的規範化。

本集團要求每位員工應遵守入職時與公司簽訂的《保密合同》約定，清楚個人崗位的信息安全職責所在；要求各單位配合網絡信息中心定期對員工的系統權限進行梳理與確認，以確保系統權限分配的準確性。

本集團重視客戶信息和隱私安全保護工作，明確規定：將視具體情況對違反本集團信息安全規定的單位及個人給予處罰；情節嚴重者集團將與其解除勞動關係，並追究其經濟賠償和法律責任。

### 誠信推廣和營銷

為加強內部營銷管理的規範化和系統化，本集團2019年於市場中心下成立了合規部，頒行《市場管理辦法》等制度及實施手冊，並通過內部專項業務檢查等舉措，加強營銷業務資料填報的完整性及審批、執行的合規性。

本集團嚴格落實《品牌管理辦法》等相關制度，對廣告營銷推廣及宣傳相關信息和材料均進行合規性、真實性的評估及把控，嚴禁發布欺騙性、誤導性的信息和材料，確保客戶的知情權、公平交易權等合法權益不受侵犯。

## 6. 知識產權保護

本集團嚴格遵守國家《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國商標法》等法律法規的規定，並嚴格落實《法律事務管理辦法》中「知識產權管理」專章的要求，以加強本集團已註冊商標、企業名稱、專利及專有技術等知識產權管理的規範性。同時，本集團設立品牌部，由其對本集團商標、商品房項目推廣名、品牌等知識產權進行專門管理。

為加強員工對知識產權保護意識，本集團組織相關員工參與「2019年知識產權宣傳周活動」，提升員工對知識產權管理工作的認識。同時，本集團舉辦「知識產權問題與糾紛處理」講座，加強內部員工對知識產權保護的重視度，並進一步提升員工知識產權管理工作技能。

此外，本集團亦注重避免侵犯外部知識產權，要求各單位在日常經營及對外宣傳中須嚴控所使用素材的版權權屬，切勿使用無版權或權屬不明的素材，在公司合同範本中也注重引入知識產權責任與保護的條款。

## 六、陽光透明，合作共贏

本集團注重營造陽光透明、公開公正的文化氛圍，致力搭建誠信自律、規範有序的合作平台，以推動公司合規運營，進一步築牢與合作商的互信互利關係，提升企業發展的穩健性。

### 1. 廉潔建設

本集團嚴格貫徹落實《中華人民共和國監察法》等法律法規的規定，要求員工遵守《人力資源管理辦法》、《關於員工廉潔自律的若干規定》、《黨建和黨風廉政建設工作責任制》等內部制度關於禁止員工賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關規定，加強內部廉潔教育宣傳力度，積極營造廉潔從業的良好風氣。

本集團秉持「教育在先，預防為主」的廉潔建設理念，通過各單位分發廉政教育書籍或宣傳資料、組織觀看反貪腐教育片、開展專題教育講座等形式，實現廉潔教育全員覆蓋。其中，2019年度本集團廉潔宣傳教育的渠道主要包括：

#### 加強節點管控

重大節假日以制度發文、微信通知等形式下發「八項規定」、「十個嚴禁」等廉潔要求；新提拔幹部任前開展廉政教育談話、廉政知識測試、提交《幹部任前廉政對照檢查報告》等工作。

#### 設立宣傳專欄

內部網開設「紀檢監察」專欄；「悅生活」微信公眾號增設「廉政錦囊」專欄。

#### 印發實務手冊

實施《廉潔自律實務手冊》並要求員工認真學習討論，增強廉潔從業意識。

#### 開展專題教育

2019年5月，組織管理幹部參與廈門廉政教育基地參觀活動；  
2019年1月和7月，先後組織員工參與幹部會議上的廉潔從業專題講座。





2019年5月廈門廉政教育基地現場參觀圖片

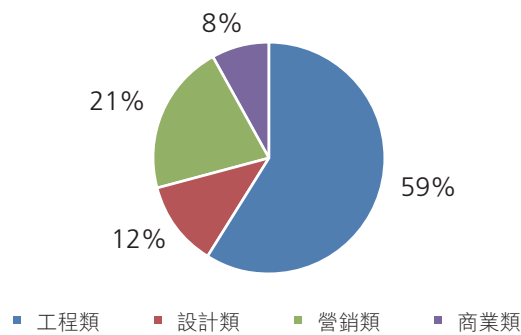
本集團設立郵箱、信件郵寄等匿名舉報接收渠道，並要求對舉報者信息、舉報信內容進行保密管理，嚴格控制舉報事件知情範圍。在接收相關舉報後，本集團將按《信訪工作實務手冊》、《黨紀處分案件事務手冊》等內部制度的要求，區分事件性質及嚴重程度，對舉報線索進行調查和嚴格處理。

2019年度，本集團未發生向本集團或本集團員工提出並已審結的貪污訴訟案件。

## 2. 供應鏈管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國招投標法》等法律法規的要求，認真落實《招標管理辦法》等內部制度，保障供應商招募的公正公平，積極與供應商溝通，鼓勵其履行企業社會責任，以期共同推動行業的可持續發展。

截至2019年12月31日，本集團合作供應商數量達7,409家，各類供應商佔比情況如下所示：



本集團的供應商招募方式包含公開招標、邀請招標、詢價及直接委託。為保障供應商招募的公正公開，設立集團、區域、城市公司三級招標管理委員，對招標工作進行層層管控，並要求各招標項目組建招標工作小組和評標委員會，按規定流程完成招標工作。本集團供應商招募的具體流程如下所示：



除推動構建公平公正的行業秩序外，本集團關注供應鏈社會責任風險管理，積極督促供應商履行其在反貪腐、房屋質量、安全施工等方面的社會責任，要求：

- 供應商在招標階段應簽署誠信守法承諾書，嚴禁給予任何單位、人員財物或各種名義上的回扣、手續費；
- 供應商在工程開工前，須為施工場地內的自有人員及第三方人員生命財產辦理保險及工程一切險；
- 供應商所供材料均應符合國家相關技術規定及環保要求，且應提供產品合格證和檢測報告；要求監理及項目部對施工進場材料進行抽樣送檢，對不合格材料進行退場並處罰相應供應商；
- 開展工程項目飛行檢查，對總包單位進行工程質量、成品保護、安全文明等多維度的檢查評估，並將檢查評估結果進行排名且通報全集團，及對排名前列和倒數的供應商分別進行相應的獎罰。

七、攜手共進，創造非凡

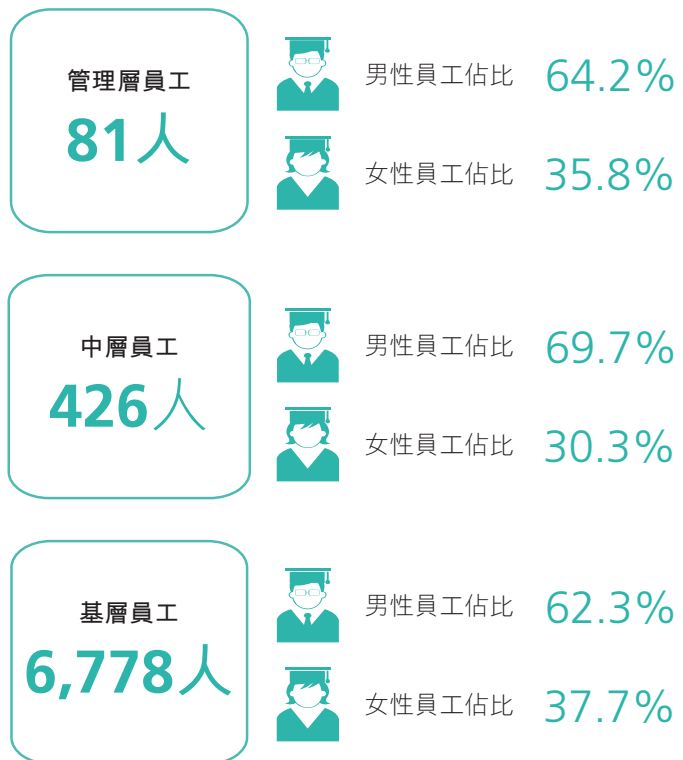
員工是企業可持續發展的核心動力。本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等關於勞動者享有平等就業、取得勞動報酬、休息休假等權利的規定，加強勞動合同管理及內部人力資源管理制度體系建設，持續完善培訓體系和考核晉升機制，積極與員工溝通交流，瞭解員工思想動態並給予關懷，提升員工的滿意度和歸屬感，助力企業實現長遠發展。

截至2019年12月31日，本集團僱員總數達7285人，僱員性別和年齡結構、區域分布等情況如下所示：

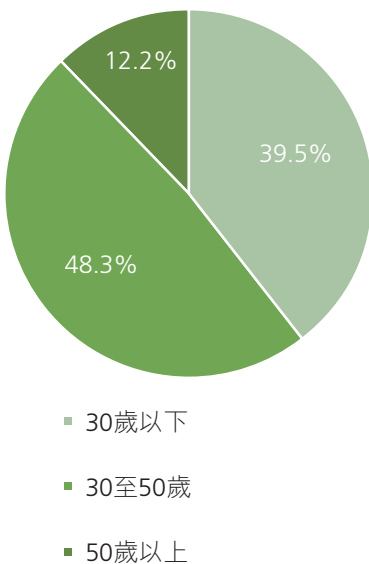
按性別劃分的僱員數據統計



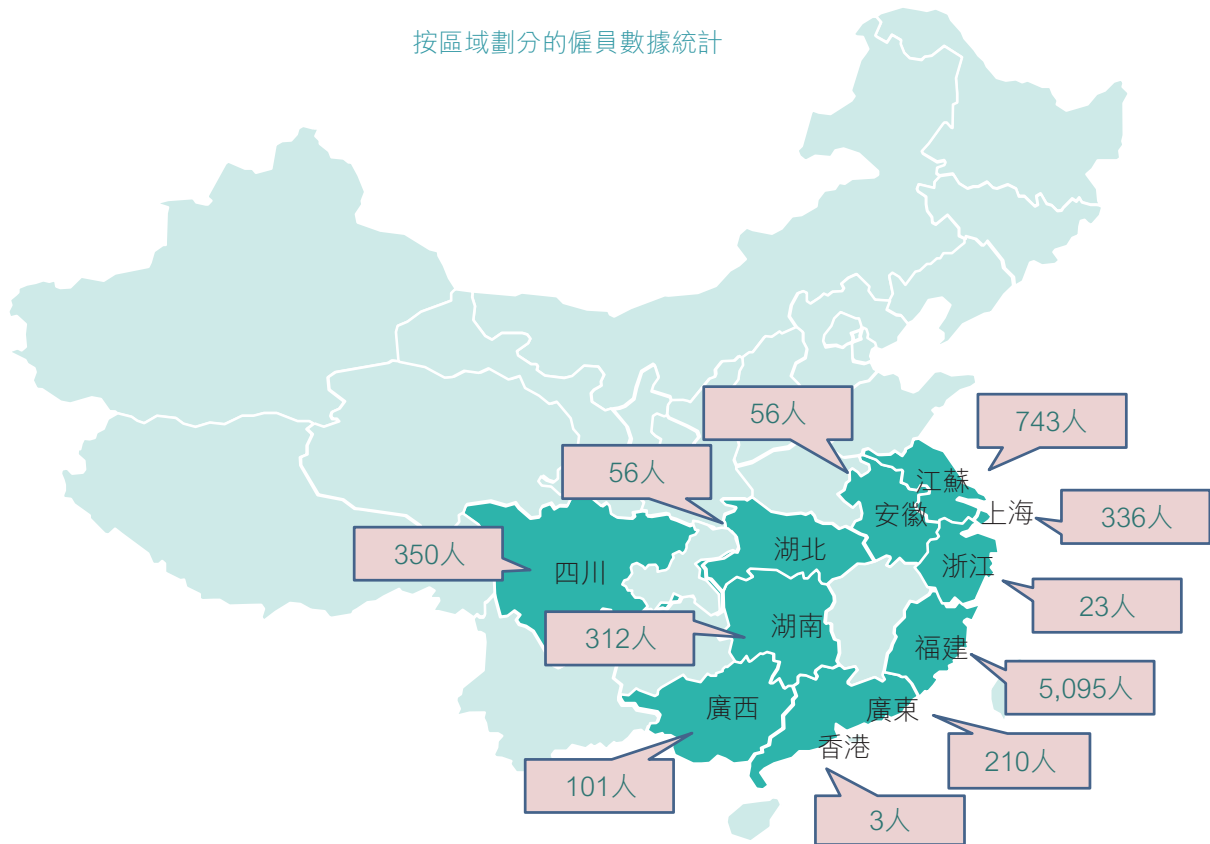
按僱員類型及性別劃分的僱員數據統計



按年齡劃分的僱員數據統計



按區域劃分的僱員數據統計



### 1. 合規僱傭管理

本集團落實內部《人力資源管理辦法》中關於員工招聘與錄用、員工離職管理、勞動合同管理、薪酬福利管理、績效管理等方面的規定，積極做好僱傭合規管理工作，保障員工在就業、晉升等方面獲得平等機會及不受歧視。

本集團堅持「能崗匹配、舉賢避親」的用人原則，通過公開選聘及內部競聘方式選拔人才，確保應聘者的平等就業權利；並嚴格落實《關於規範勞動關係管理的指導意見》的規定，要求招聘廣告中不得發布招聘崗位所需性別、民族、身體健全等信息，避免造成就業歧視。本集團本著雙方自願原則與員工簽訂用工合同或協議，並充分準確地傳達用工地點、時間、勞動報酬等信息，避免強制勞工。

同時，本集團設立嚴格的錄用審批流程，在人員錄用前，嚴格審查候選人的身份證、學歷證等各類證件及資料信息，並要求經各層級幹部審批後方可用工，避免發生使用童工等違法行為。2019年度，本集團未發生僱傭童工及強制勞工的情況。

本集團高度關注員工薪資的公平、合理及競爭力，結合崗位特點及市場水平確定員工固定部分薪資，並按員工實際業績核算發放業績工資和獎金，切實保障員工獲取勞動報酬的權利。同時，本集團依法為所有員工足額繳納社保和公積金，並提供帶薪年假、租房補貼、交通補貼和防暑降溫等多項福利，提升員工的幸福感和滿意度。

本集團關注員工的思想動向，在察覺員工離職意向時由部門領導及人力資源相關人員與其進行溝通和挽留；在確認員工離職決定後，按《人力資源管理辦法》規定協助員工辦理資料交接、戶口遷移等離職手續，並於員工正式離崗時出具解除（終止）勞動合同關係證明，依法為其辦理退工、檔案及社會保險關係轉移等手續。

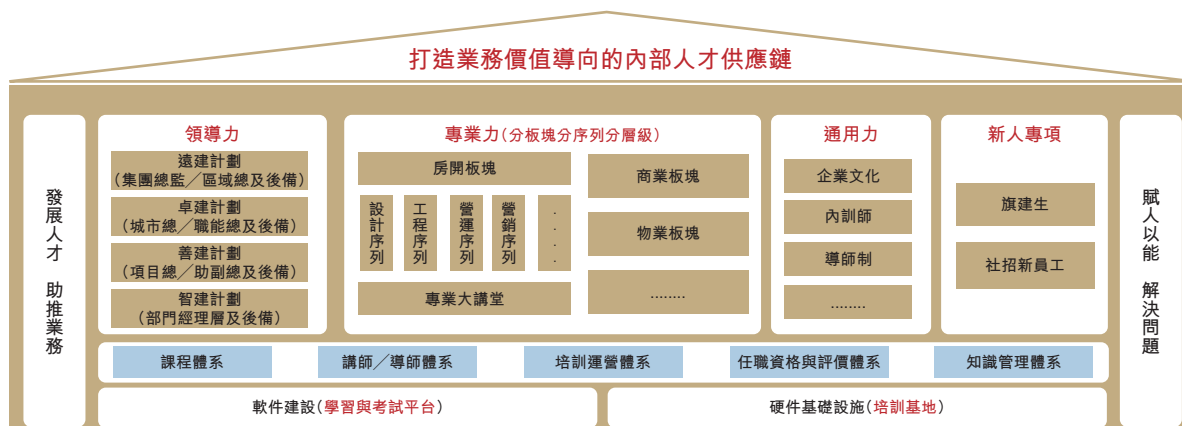
## 2. 培訓與發展

本集團高度重視內部人才隊伍的建設，嚴格實施《培訓管理辦法》，搭建在線學習平台，完善各類培訓課程設置，以幫助員工提升自身的業務能力和職業素養，促進員工快速成長。

2019年度，本集團員工培訓的總體情況如下：

性別	員工類型	受訓比率 (%)	每人平均受訓時數 (小時/人)
男性	基層	96.7%	18.2
	中層	98.7%	17.3
	管理層	90.4%	19.4
女性	基層	98.3%	18.2
	中層	98.5%	16.4
	管理層	96.6%	22.1

2019年度，本集團根據業務發展需求，已梳理和逐步搭建業務價值導向的「3-1-5-2」內部人才供應鏈，即3類能力(即領導力、專業力和通用力)、1個專項(即新人專項)、5個體系(即課程體系、講師／導師體系、培訓運營體系、任職資格與評價體系、知識管理體系)和2個平台(即學習與考試平台、培訓基地)，詳見下圖內容：



「3-1-5-2」內部人才供應鏈圖示

2019年度，本集團「3-1-5-2」內部人才供應鏈的落實情況如下：



備註：累計學時為每次參訓人數乘以每次培訓課時數後的累計數。



城市總培訓現場圖片



第三期自銷人員輪訓現場圖片



內訓師訓練營現場圖片



2019屆旗建生入職培訓現場圖片

**案例：「掌建識」學習平台及其培訓直播活動**

為增加培訓體系快速落地的多元化方式，提升員工學習的便捷性及體驗感，本集團培訓中心於2019年啟動線上學習平台「掌見識」的搭建工作。截至2020年2月12日，平台使用人數約為3,260人。

2019年8月1日，本集團通過「掌建識」直播間開展《上海央璽裝配式建築項目管控複盤》培訓，旨在為員工提供系統、便捷、有趣的學習途徑及互動空間。其中，此次直播觀看人數167人、觀看人次1,023次，累計觀看人數260人、累計觀看人次1,230次；直播共獲得了3,741個點讚數、99條直播間內評論。



「掌建識」線上學習平台界面圖

### 3. 考核與晉升

為保障員工的發展權益，本集團按內部《人力資源管理辦法》中員工績效管理規定及各單位績效管理辦法的相關規定，按季度及年度相結合方式考核員工，並將績效考核結果作為評比表彰、崗位聘任、薪資調整及後續培養的重要依據。

本集團為幹部(即管理層員工)提供經營管理、專業技術雙發展通道，亦為普通員工設置管理序列、專業序列發展通道。同時，本集團實行崗位聘任制，原則上一年一聘，結合員工上年度績效表現及公司需求提供晉升機會，其中晉升名單決定方式如下：

- 幹部的晉升：根據幹部考核結果、公司業務需要等情況，確定晉升名單；
- 普通員工的晉升：績效考核結果優良的員工考慮給予晉升，並由所在單位經營班子予以確認。

同時，為保障內部人員的流通性及為員工提供快速晉升機會，本集團實行內部競聘自薦機制，要求各單位應支持員工參與內部競聘，並按「適崗考察為主，兼顧發展潛質」的原則對競聘人員進行考察。

### 4. 健康與關懷

本集團嚴格遵循《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規的規定，加強對辦公場所的安全管理，高度關注員工身心健康並採取多樣化的預防舉措，致力為員工提供舒適、安全的工作環境。

為保障辦公場所的安全，本集團總部所在辦公大樓按相關安全設計規定設計兩層避難層；同時，本集團通過開展消防安全知識宣傳教育、消防演習等多樣化活動提升員工安全意識和安全應急能力。

本集團每年定期組織全體員工年度體檢，由員工在體檢清單範圍內自行選擇體檢機構及參檢項目；並為員工及其直系家屬提供愛康健康管理服務，方便員工及其直系親屬的就醫就診。2019年度，本集團從加強檢前項目諮詢、檢後報告分析兩個方向優化體檢方案，以幫助員工切實瞭解自身的身體健康。



同時，本集團2019年度組織員工參與各類文體活動，進一步增強團隊凝聚力和戰鬥力，提升員工幸福感，主要包括：

- 員工關懷：開展各具特色、充滿童真的「幸福家庭日」活動，營造親子關係溫馨時刻，促進員工家庭關係和諧；
- 全民健身：以「挑戰新高度」為主題，鼓勵團隊積極參加垂直馬拉松等健身活動，動員全國各團隊協同開展多種形式健跑、登高、球類、體能等運動鍛煉；
- 主題活動：舉辦達人秀，發掘員工才藝，給予員工展示風采的舞臺；開展線上知識競賽、線下讀書分享會、主題辯論賽等系列企業文化學習活動，提升員工的企業文化認同感。

### 案例：垂直馬拉松登高挑戰活動

7月21日，本集團組織員工參與垂直馬拉松登高挑戰活動，旨在讓選手們感受爬樓梯、完成關卡任務的樂趣，激勵員工挑戰新高度，擁抱健康向上的生活。

此次活動在4個城市合計4座辦公大廈同時舉辦，並在廈門主賽場配套開展相關演出和趣味活動。



垂直馬拉松登高挑戰活動現場圖片



2019鑽石志願者聯盟啟動暨達人秀決賽海報

### 案例：2019鑽石志願者聯盟啟動暨達人秀決賽

7月5日，本集團組織員工參與2019鑽石志願者聯盟啟動暨達人秀決賽。

在為期一個多月的比賽過程中，達人們展現出了蓬勃向上的精神面貌和多才多藝的員工風采，有力詮釋了「GO & UP」的活動主題——向前，步履不停；向上，勇攀高峰。

## 5. 溝通與交流

本集團注重通過企業文化建設加強與員工的溝通交流，並於日常管理中不斷完善上下級、同級員工間的溝通交流機制，以營造團結敬業、簡單平等的工作氛圍。

本集團員工溝通交流載體及渠道主要包括：

注重以企業文化帶動溝通	注重搭建日常交流反饋機制
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 刊物：《一建如故·故事》、《新勢力》</li> <li>• 綫上載體：「悅生活」微信公眾號</li> <li>• 文化牆及文化展板</li> <li>• 新員工企業文化培訓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 工作會議、座談交流會及考核測評中的溝通交流</li> <li>• 經營管理及創新意見箱</li> <li>• 季度員工思想動態調查</li> <li>• 年度員工滿意度調查</li> </ul>

### 案例：《一建如故·故事》讀書分享會

2019年，以基層員工故事為主線的《一建如故·故事》書籍出版，在本集團內引發熱烈反響。為此，本集團各單位積極組織形式各異、內容豐富的線下讀書分享會及樹洞留言等線上活動，以激發員工團結、敬業、誠信、進取的良好精神面貌，並促進員工間的溝通交流，有利於本集團積極瞭解員工的想法和需求。



南京城市公司《一建如故·故事》讀書分享會



成都城市公司《一建如故·故事》讀書分享會

## 案例：年度員工滿意度調查




本集團2019年度通過網上測評方式開展全體員工工作滿意度無記名調查。本次調研的員工實際參與率達98%，總體員工滿意度水平約92%。通過此次調研，本集團針對員工滿意度較低的項目進行專項分析並反饋至所在單位負責人，督促相關職能部門持續優化員工考核、培訓、職業發展通道設置及薪酬福利方案設計，以不斷提升員工幸福感及內部管理水平。

## 八、綠色環保，共建共享

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》等法律規例的要求，持續提升日常辦公和運營中資源能源使用的效率，降低建築施工對當地生態環境的影響，持續開展建築節能和綠色建築推廣工作，積極履行企業環境保護責任。

### 1. 綠色辦公運營

本集團積極倡導綠色辦公和綠色運營理念，號召員工為創建綠色低碳社會貢獻自己的一份力量。本集團日常辦公和物業管理服務中主要涉及紙張、水資源和電力的使用，以及車輛耗油產生的污染物排放物和溫室氣體排放。為減少日常辦公和運營對環境產生的影響，本集團採取的措施主要包括以下內容：

 <h4>推動無紙化辦公</h4> <ul style="list-style-type: none"><li>• 使用線上OA系統，減少紙質文件印發；</li><li>• 線下倡導紙張雙面利用；</li><li>• 廢紙、碎紙集中收集後由資源再生公司進行回收。</li></ul>	 <h4>倡導節水節電</h4> <ul style="list-style-type: none"><li>• 要求員工在下班後及時關閉辦公電器設備；</li><li>• 張貼「節約用水」標識。</li></ul>	 <h4>促進綠色出行</h4> <ul style="list-style-type: none"><li>• 鼓勵員工乘坐公共交通出行；</li><li>• 規範公務派車申請流程，嚴格控制公務車的使用。</li></ul>
--	---	--

在項目營銷階段，本集團結合實際情況，積極探索應用永久性實體作為售樓部等舉措，以儘量避免拆建而造成的資源浪費。



廣州央璽項目，結合江濱公園自然生態環境特色，在修繕原場地綠化基礎上搭建營銷展廳，並完善公園、跑道等休閒設施，使項目展示與市民綠色出行有機結合。營銷展廳後續可改造為政府城市規劃展廳或其他功能使用，有效避免資源浪費。

在物業管理服務方面，2019年本集團逐步對大廈項目推廣能耗管理模塊，實現能耗數據的實時展示和分析，以加強大廈能耗管理的精細程度。同時，為促進住宅項目的節能降耗，本集團旗下怡家園物業於2019年開始執行《公區節能管控標準》，要求對車庫照明、入戶和大堂照明、園區景觀照明、機房空調運行及開啓時間等進行嚴格管控。

### 案例：匯嘉物業民生銀行大廈實施節能改造

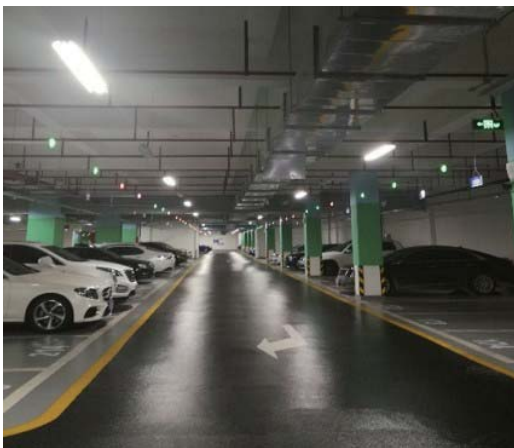
2019年度，本集團旗下匯嘉物業從照明、空調等方面對民生銀行大廈項目實施多項節能改造舉措，具體包括：

#### 燈光節能措施：

- 燈控由常亮模式變更 設定時間開啓
- 關閉車庫間距較近照明和樓層電梯廳筒燈
- 拆除地下室雙燈管其中一根

#### 中央空調節能措施：

- 通過調節中央空調出水水溫(由設定水溫7度調高至10度)，以降低能耗；
- 對直飲水廢水進行再利用改造，將直飲水廢水引至中央空調冷卻塔內進行循環利用。



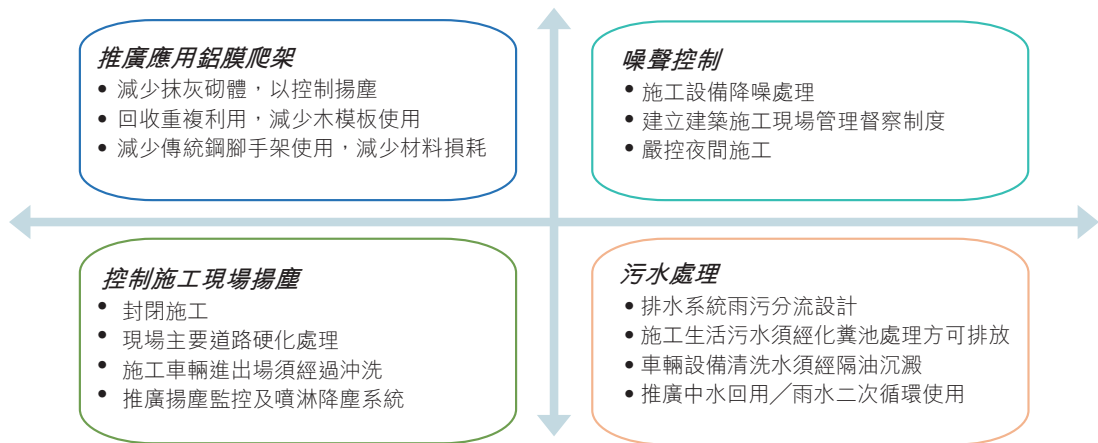
關閉車庫間距較近照明效果圖

在2019年大廈辦公人數增加1.5倍、會議室及中央空調使用時間增加的情況下，通過實施上述節能降耗措施，該大廈每月用電量相比未改造前平均節約2萬餘度。

## 2. 文明環保施工

本集團遵守《中華人民共和國環保法》、《建設項目環境保護管理條例》等法律法規的要求，落實《安全文明施工標準》等制度，致力降低建築施工項目對所在地生態環境和自然資源的影響。本集團建築施工用水主要來自市政管網，主要通過綠化灌溉系統改造、雨污分流設計及中水回收系統配置等措施，降低對水資源的耗用及對水環境的影響。

2019年，本集團在降低材料、控制揚塵和噪音、節約用水和污水處理方面的主要舉措如下：



## 3. 綠色建築推廣

本集團積極響應國家關於推廣綠色建築和建築節能工作的號召，務求在不影響人居舒適度的前提下儘量降低建築資源能源消耗，實現綠色低碳生活方式。

2019年度，本集團符合國家《綠色建築評價標準GB/T 50378-2014》(下稱「綠建國標」)設計階段綠色建築要求並取得認證的項目合計44個。此外，本集團旗下廣西南寧裕豐·荔園項目經中國城市科學研究會依據綠建國標評估後，於2019年2月獲頒運營階段三星級綠色建築標識證書。



廣西南寧裕豐·荔園項目運營階段三星級綠色建築標識證書

## 案例：廣西南寧裕豐·荔園三星級綠色建築標識認證

該項目2013年已獲國家住建部「三星級綠色建築設計標識證書」，本集團在此基礎上，於2018年年初開始推動該項目運行階段三星級綠色建築標識認證相關改造提升工作，主要包括生態水系改善、雨水花園和屋頂花園建造等多項改造提升行動：



4. 環境關鍵績效指標

本集團依據《ESG 報告指引》核算的2019年環境關鍵績效指標如下表所示：

序號	環境關鍵績效指標	單位	使用／排放量
A1.1	二氧化硫	千克	0.60
	氮氧化物	千克	21.60
	顆粒物	千克	1.48
A1.2	溫室氣體排放量(範圍一)	噸	88.01
	溫室氣體減除量(範圍一)	噸	42.44
	溫室氣體排放量(範圍二)	噸	5,025.53
	溫室氣體淨排放量合計(範圍一、二)	噸	5,071.11
A1.3	有害廢棄物	噸	0.17
A1.4	無害廢棄物	噸	9,849.56
A2.1	汽油	升	30,000.59
	管道天然氣	立方米	1,576.00
	液化石油氣	千克	1,200.00
	用電量	千瓦時	6,246,003.25
	直接能耗量	吉焦	1,053.02
	間接能耗量	吉焦	22,485.61
	總能耗量	吉焦	23,538.63
	能耗強度	吉焦／收入人民幣萬元	0.031
—	辦公用紙量	千克	10,986.00
A2.2	用水量	立方米	201,471.91
	用水強度	立方米／收入人民幣萬元	0.264

2019年環境數據相關說明：

- (1) 數據時間範圍：2019年1月1日至12月31日。
- (2) 數據項目範圍：披露本集團下屬漳州泛華、蘇州兆祥、福建兆和、蘇州兆坤、張家港建豐5個項目辦公區域、售樓處、非外包員工食堂及項目施工過程的能源資源消耗情況；相比2018年，本年度新增蘇州兆坤、張家港建豐2個項目的環境數據，並剔除長沙兆悅項目環境數據(該項目已於2018年12月基本完成竣工交付工作)。
- (3) 無害廢棄物主要為建築垃圾；有害廢棄物主要為廢棄墨盒和硒鼓；排放物來自於車輛的使用；溫室氣體排放量(範圍一)主要來自非外包食堂燃料使用及車輛移動源的能源消耗，溫室氣體排放量(範圍二)產生於外購電力，溫室氣體減除量(範圍一)為自有關建築興建後額外種植的樹木對溫室氣體的減除量。

- (4) 外購電力的溫室氣體排放係數參考國家生態環境部發布的《2017年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》；其他排放因子參考聯交所《ESG 報告指引》。
- (5) 本集團能耗類型包括非外包食堂使用的液化石油氣和管道天然氣、外購電力、車輛使用的汽油；能耗單位折換係數參考國家《GB2589-2008T綜合能耗計算通則》。
- (6) 能耗強度=能耗總量／營業收入、用水強度=用水量／營業收入；其中，營業收入統計範圍和環境數據收集範圍保持一致。

### 九、不忘初心，築造美好

本集團以一方福祉為己任，積極支持體育競技、綠色環保、捐資助學、扶貧濟困、保護傳統工藝和文化等公益活動，真情回饋社會，致力讓鑽石品牌更加璀璨。

#### 1. 體育經濟類活動

本集團注重向員工和廣大業主傳達綠色健康的生活理念，每年定期組織業主、志願者、員工參與廈門國際馬拉松賽及「建發•綠跑在行動」公益活動，通過體育競技活動，向社會公眾傳播健康快樂正能量，並倡導「只留美麗，不留垃圾」的環保理念。

2019年1月6日，「2019建發廈門馬拉松賽」鳴槍開賽，「建發•綠跑在行動」公益活動亦同期舉辦。其中，活動合計吸引300個綠跑志願者家庭參與撿拾賽道垃圾活動，旨在通過賽道垃圾撿拾向公眾傳遞綠色環保精神。



「建發•綠跑在行動」公益活動現場圖片



## 2. 垃圾分類活動

垃圾分類、回收和處理，關係廣大業主的生活品質，是社會文明水平的重要體現之一。本集團積極響應國家、地方生活垃圾分類政策的號召，始終將垃圾分類宣傳教育作為社區文化活動的一個重要環節。

2019年，本集團在怡家園物業半山御景項目、匯嘉物業金山國際社區等社區持續進行垃圾分類宣傳及分類督導等活動，積極調動住戶垃圾分類的積極性和參與度。

### 案例：怡家園物業半山御景項目垃圾分類活動

怡家園物業半山御景項目作為物業服務標桿項目，通過寓教於樂的方式提升業主對生活垃圾分類及減量處理的知曉度、認同度和參與度，2019年度主要活動包括：

4月21日，邀請廈門市好貓生態文明推廣中心的專家開展培訓，介紹關於生活垃圾分類精神、開展垃圾分類知識講座、現場交流。

8月10日，開展「築夢御家園 環保我先行」主題活動，通過知識宣傳展位、主題攝影展、互動遊戲等，提高居民垃圾分類意識。

8月31日，舉辦「開學季•齊歡樂」垃圾分類活動，以闖關遊戲方式呈現，吸引眾多業主參與到遊戲當中，學習和體會垃圾分類。



「築夢御家園 環保我先行」活動現場

此外，為提升員工垃圾分類的認知和習慣，發揮黨員垃圾分類先鋒模範帶頭作用，本集團匯集90名黨員、團員、工會會員，於2019年6月3日開展「共築綠色鷺島夢•爭做環保行動者」志願服務的主題黨日活動，通過「垃圾大爆炸」、「垃圾分類知識競答」、「垃圾傳送帶」、「垃圾分類我傳播」等遊戲形式，讓參與者學習和掌握垃圾分類知識，並向活動附近群眾傳播垃圾分類知識。



「共築綠色鷺島夢•爭做環保行動者」志願服務的主題黨日活動現場

### 3. 慈善捐助類活動

2019年度，本集團繼續參與建發房產慈善基金(下稱「基金」)發起的各類助困、助學、助孤活動；同時，本集團下屬城市公司亦在廈門、蘇州、南寧、永泰等城市舉行各類捐資助學活動，以幫助貧困學子完成學業，更好地攀登人生新高度。

2019年7月19日，本集團參與基金和廈門市慈善總會聯合舉辦的2019年「雨露育青苗」結對項目幫扶款發放儀式，並為貧困家庭學生送上助學金。



2019年「雨露育青苗」結對項目幫扶款發放儀式現場圖片

2019年8月26日，本集團參與基金和廈門市慈善總會聯合舉辦的2019年「讓夢前行」慈善助學捐助儀式，基金向100名應屆貧困大學生送上每人人民幣6,000元的助學金，同時向100名往屆貧困大學生送上每人人民幣5,000元的助學金。



2019年「讓夢前行」慈善助學捐助儀式現場圖片

#### 4. 保護傳統工藝和文化

本集團在新中式產品研究打造過程中，積極與傳統建築工匠藝人交流合作，致力推廣、保護和傳承中國傳統文化及建築工藝。

在廣州建發九龍倉•央壘項目中，本集團邀請國家級非物質文化遺產傳承人邵成村，為項目中庭打造長15米、高2米的《百鳥朝鳳》灰塑作品，並在項目中融合嶺南和「儒、釋、道」三教文化，添加嶺南最具特色的醒獅、木雕、嶺南窗、曲水流觴、銅壺滴漏、雨打芭蕉等元素，旨在讓傳統建築工藝和嶺南文化融入現代生活。其中，灰塑為嶺南特色傳統工藝，於2008年被列入國家級非物質文化遺產名錄，因其技藝要求高、真正掌握技藝工匠少、製作過程漫長等因素而瀕臨失傳。



廣州建發九龍倉•央壘《百鳥朝鳳》灰塑作品全景圖

附錄 1：年度所獲榮譽

2019年度，本集團在「格隆匯·首屆大中華區最佳上市公司」評選活動中榮獲「港股上市公司最具成長獎」，並在建築設計和物業服務方面獲得如下獎項和嘉許：

建築設計獲獎情況

序號	獲獎項目、獲獎名稱	頒獎單位
1	廈門央著：WLA世界景觀協會2019年居住類一等獎	WLA世界景觀協會
2	廈門璽樾：金盤獎福深賽區最佳室內空間獎	《時代樓盤》雜誌社
3	廈門央著一期：2019年全球卓越設計獎(GEA)(教育類)大獎	IIDA世界商業室內設計協會
4	廈門央著：地產設計大獎2018-2019展示區全國區優秀獎	地建師組委會
5	建陽央著：第四屆REARD全球地產設計大獎居住類佳作獎	REARD®中國地產設計網
6	建甌璽院：第四屆REARD全球地產設計大獎居住類佳作獎	REARD®中國地產設計網
7	建甌璽院：地產設計大獎景觀專項設計優秀獎	地建師組委會
8	建甌璽院：第十屆園冶杯專業獎地產園林示範區金獎	園冶杯國際競賽組委會
9	寧德建發·天行決著：第十屆園冶杯地產園林示範區專業獎銀獎	園冶杯國際競賽組委會
10	福州央著：2019地產設計大獎優秀預售樓盤獎	地建師組委會
11	蘇州獨墅灣大區：金盤獎—江蘇賽區最佳別墅獎	《時代樓盤》雜誌社
12	太倉決著大區：金盤獎—江蘇賽區最佳住宅獎	《時代樓盤》雜誌社
13	南京央譽展示區：金盤獎—江蘇賽區最佳預售樓盤獎	《時代樓盤》雜誌社
14	張家港決譽展示區：園冶杯—專業類地產園林示範區金獎	中國風景園林網
15	武漢建發金茂·璽悅：2019年金盤獎兩湖賽區「年度最佳預售樓盤」	《時代樓盤》雜誌社
16	武漢建發·璽院：2019年金盤獎兩湖賽區「年度最佳預售樓盤」	《時代樓盤》雜誌社

序號	獲獎項目、獲獎名稱	頒獎單位
17	武漢建發•璽院：第十屆園冶杯地產園林示範區類金獎	園冶杯國際競賽組委會
18	長沙建發•央璽：2019年艾特獎深圳賽區銀獎	艾特獎組委會
19	長沙建發•央著：2019年艾特獎「會所設計優秀獎」	艾特獎組委會
20	長沙建發•央著：2018-2019「地產設計大獎優秀獎」	地建師組委會
21	珠海央璟：2019-2020第六屆地產設計大獎(居住項目)入圍(優秀獎)	地建師組委會
22	廣州央璽：第十四屆金盤獎廣東賽區最佳預售樓盤獎	《時代樓盤》雜誌社
23	廣州央璽：祝融獎2019第十一屆中國照明設計應用大賽全國總決賽城市景觀金獎	中國建築裝飾協會
24	廣州央璽：祝融獎2019第十一屆中國照明設計應用大賽廣州賽區三等獎	中國建築裝飾協會
25	廣州央璽：中歐文化藝術交流暨CREDAWARD@BARCELONA優秀項目獎	地建師組委會

## 物業服務獲獎情況

序號	獲獎單位	榮譽名稱	發獎單位
1	建發物業	2019中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2		2019中國物業服務行業示範基地—建發•金沙裏	
3		2019中國物業服務行業示範基地—中國進出口銀行福建省分行大廈	
4		2019藍籌物業企業	經濟觀察報
5		2019海西品牌物業金牌管家	海峽導報
6		2019福建物業服務市場地位領先企業	中國指數研究院

序號	獲獎單位	榮譽名稱	發獎單位
7	匯嘉物業	無償獻血優秀組織單位獎	廈門市物業管理協會、廈門市中心血站、廈門市無償獻血者協會
8		2018年度超1千萬元納稅特大戶	廈門市思明區人民政府
9		匯嘉物業國貿陽光項目「雙十佳」 (十佳小區業委會、十佳小區物業)榮譽稱號	湖裏區小區辦、湖裏區建設局、湖裏區民政局
10	怡家園物業 (上海)	2018年度上海市平安示範單位	中共上海市委政法委員會
11		上海市物業管理行業誠信承諾企業 (2019-2020年度)	上海市物業管理行業協會
12	怡家園物業 (泉州)	鯉城區2018年度先進物業服務企業	泉州市鯉城區住房和建設局
13		鯉城區物業管理行業工會聯合會籌備 工作表現突出獎	

附錄2：《ESG 報告指引》內容索引

ESG 指標		披露情況	對應章節
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政策及遵守發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	綠色環保，共建共享
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露	綠色環保，共建共享
A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	綠色環保，共建共享
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	綠色環保，共建共享
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	綠色環保，共建共享
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	已披露	綠色環保，共建共享
A1.6	描述處理有害及無害廢氣物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	已披露	綠色環保，共建共享
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。	已披露	綠色環保，共建共享

ESG 指標		披露情況	對應章節
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	綠色環保，共建共享
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	綠色環保，共建共享
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	已披露	綠色環保，共建共享
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。	已披露	綠色環保，共建共享
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	不適用	—
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。	已披露	綠色環保，共建共享
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	已披露	綠色環保，共建共享
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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	攜手共進，創造非凡
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	攜手共進，創造非凡



ESG 指標		披露情況	對應章節
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	未披露， 考慮後續 年度披露	—
B2 一般披露	有關提供安全工作環境以及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	至臻致遠，匠造精品
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	已披露	至臻致遠，匠造精品
B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	至臻致遠，匠造精品
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。	已披露	至臻致遠，匠造精品
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。	已披露	攜手共進，創造非凡
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	攜手共進，創造非凡
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	已披露	攜手共進，創造非凡
B4 一般披露	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	攜手共進，創造非凡
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	攜手共進，創造非凡
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	攜手共進，創造非凡
B5 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	陽光透明，合作共贏

ESG 指標		披露情況	對應章節
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	未披露， 考慮後續 年度披露。	—
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。	已披露	陽光透明，合作共贏
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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	至臻致遠，匠造精品
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全健康理由而須回收的百分比。	不適用	—
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	已披露	至臻致遠，匠造精品
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	已披露	至臻致遠，匠造精品
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	已披露	至臻致遠，匠造精品
B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	至臻致遠，匠造精品
B7 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	陽光透明，合作共贏
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。	已披露	陽光透明，合作共贏
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	陽光透明，合作共贏
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考慮社區利益的政策。	已披露	不忘初心，築造美好

ESG 指標		披露情況	對應章節
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	已披露	不忘初心，築造美好
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	部分披露	不忘初心，築造美好

附錄3：遵守的主要法律法規及內部政策列表

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際遵循的內部政策
A1 排放物	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政策及遵守發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》 《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》	《關於建發大廈節能改造相關實施事項的通知》 《廈門建發國際大廈日常安全與節能、環境衛生管理辦法》 《怡家園物業水電能耗管理辦法》 《公區節能管控標準》
A2 資源使用	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	《中華人民共和國海洋環境保護法》	
A3 環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《國家危險廢棄物名錄》 《危險廢物轉移聯單管理辦法》 《「十三五」控制溫室氣體排放工作防方案》 《建設項目環境保護管理條例》(2017年修訂)	

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際遵循的內部政策
B1 僱傭	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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國劳动合同法》 《中華人民共和國促進就業法》 《中華人民共和國社會保險法》 《最低工資規定》 《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》	《安全生產管理規定》 《人力資源管理辦法》 《培訓管理辦法》 《安全文明施工標準》 《精裝修安全文明施工標準》 《工程質量實測實量、風險評估及安全文明施工評比獎罰辦法》 《怡家園物業績效考核管理辦法》
B2 健康與安全	有關提供安全工作環境以及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《危險化學品安全管理條例》 《生產安全事故報告和調查處理條例》	《建發物業集團崗位職系設置及員工聘任管理辦法》 《怡家園物業內訓師管理制度(試行)》 《關於員工政審與安全培訓的規定》
B3 發展與培訓	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。	《安全生產事故隱患排查治理暫行條例》	
B4 勞工準則	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國工傷保險條例》 《工作場所職業衛生監督管理規定》 《職業病分類與目錄》	
B5 供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	《中華人民共和國招投標法》 《中華人民共和國政府採購法》	《招標管理辦法》 《成本管理辦法》

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際遵循的內部政策
B6 產品責任	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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<p>《中華人民共和國消費者權益保護法》</p> <p>《中華人民共和國侵權責任法》</p> <p>《中華人民共和國網絡安全法》</p> <p>《中華人民共和國廣告法》</p> <p>《物業管理條例》(2018修正版)</p> <p>《中華人民共和國建築法》</p>	<p>《怡家園物業質量檢查標準》</p> <p>《物業質量檢查標準》</p> <p>《第三方神秘客戶暗訪標準》</p> <p>《銷售展示指導手冊》</p> <p>《信息化管理辦法》</p> <p>《工程管理辦法》</p> <p>《市場管理辦法》</p> <p>《招標管理辦法》</p> <p>《營銷事務及價格管理工作實施手冊》</p> <p>《客戶關係管理辦法》</p> <p>《工程交付管理實施手冊》</p> <p>《工程過程管理實施手冊》</p> <p>《工程售後管理實施手冊》</p> <p>《品牌管理辦法》</p> <p>《建發物業集團安全底線督導紅黃牌制度》</p> <p>《建發物業集團重大事件報告制度》</p>

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際遵循的內部政策
B7 反貪腐	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<p>《中華人民共和國反不正當競爭法》</p> <p>《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》</p> <p>《中華人民共和國反壟斷法》</p> <p>《中華人民共和國監察法》</p> <p>《中國共產黨紀律處分條例》</p>	<p>《建發物業集團品牌管理辦法》</p> <p>《工程設備安全運行小組管理辦法(試行)》</p> <p>《建發物業公建公司安全生產考核管理辦法》</p> <p>《建發公建物業大型活動安全管理辦法》</p> <p>《建發公建物業安全生產管理制度》</p> <p>《建發公建物業重大事件上報制度》</p> <p>《關於員工廉潔自律的若干規定》</p> <p>《黨建和黨風廉政建設工作責任制》</p> <p>《關於貫徹落實市政府廉政工作會議精神有關事項的通知》</p> <p>《信訪工作實務手冊》</p> <p>《黨紀處分案件實務手冊》</p>
B8 社區投資	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考慮社區利益的政策。	—	《廈門建發集團有限公司對外捐贈管理規定》



致建發國際投資集團有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第115至238頁建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表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」)真實而公允地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

## 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。根據該等準則，我們的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。



## 關鍵審計事項

關鍵審計事項為我們的專業判斷中，審計本期綜合財務報表中最重要的事項。我們於審計整體綜合財務報表處理此等事項及就此形成意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

### 物業存貨估值

請見綜合財務報表附註2.11、4.1及23。

關鍵審計事項	審計時的處理方法
<p>於二零一九年十二月三十一日，貴集團的物業存貨約人民幣75,909,134,000元，佔貴集團資產總值約65.7%。該等物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。經參考該等物業的最近期售價以及直至物業竣工及出售前將會產生的預算成本，於釐定該等物業的估計可變現淨值時，管理層需就此作出重大判斷。</p> <p>因此，基於結餘對綜合財務報表的整體重要性以及釐定可變現淨值的相關判斷，物業存貨估值被視為關鍵審計事項。</p>	<p>管理層對物業存貨進行估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 評估減值評估假定基礎是否合理，及測試由管理層進行的減值評估的運算；</li> <li>— 比較開發中物業的賬面值（考慮到完工的估計金額）及相關可變現價值淨額；及</li> <li>— 將估計售價與具有類似規模、用途及地點的可比較物業的現行市價進行比較。</li> </ul>

## 其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括貴公司二零一九年年報所載所有資料，但不包括綜合財務報表及此核數師報告。

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

審計綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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編製提供真實而公允的綜合財務報表，並負責其認為屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

編製綜合財務報表時，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。

董事在審核委員會協助下負責監督 貴集團的財務報告流程。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高層次保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘於合理預期情況下個別或整體錯誤可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為香港審計準則進行審計的一部分，我們運用專業判斷，於整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審計程序，獲得足夠及適當審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所用會計政策是否恰當以及所作會計估計和相關披露是否合理。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，確認是否存在對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得足夠及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審計工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就審計工作的計劃範圍、時間安排及重大審計發現(包括我們於審計期間識別出內部監控的任何重大缺陷)溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德規定，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及相關防範措施(如適用)與他們溝通。

我們從與審核委員會溝通的事項中，決定對本期綜合財務報表的審計工作最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二零年三月二十日

林敬義

執業牌照號碼：P02771

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
<b>收益</b>	5	<b>17,995,146</b>	12,371,415
銷售成本		<b>(13,341,808)</b>	(8,256,257)
<b>毛利</b>		<b>4,653,338</b>	4,115,158
其他淨收益	7	<b>308,755</b>	209,877
投資物業公平值變動(虧損)/收益	18	<b>(6,309)</b>	5,309
行政開支		<b>(91,411)</b>	(151,560)
銷售開支		<b>(1,181,091)</b>	(595,617)
融資成本	8	<b>(417,082)</b>	(517,462)
分佔聯營公司溢利		<b>152,996</b>	19,928
分佔一間合營企業溢利		<b>6,470</b>	4,128
<b>除所得稅前溢利</b>	9	<b>3,425,666</b>	3,089,761
所得稅開支	10	<b>(1,428,095)</b>	(1,511,859)
<b>年內溢利</b>		<b>1,997,571</b>	1,577,902
<b>其他全面收益</b>			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		<b>38,248</b>	2,199
<b>年內全面收益總額</b>		<b>2,035,819</b>	1,580,101
<b>應佔年內溢利：</b>			
— 本公司權益持有人		<b>1,717,993</b>	1,420,446
— 永久債券持有人		—	90,969
— 非控股權益		<b>279,578</b>	66,487
		<b>1,997,571</b>	1,577,902
<b>應佔年內全面收益總額：</b>			
— 本公司權益持有人		<b>1,756,255</b>	1,422,934
— 永久債券持有人		—	90,969
— 非控股權益		<b>279,564</b>	66,198
		<b>2,035,819</b>	1,580,101
<b>本公司權益持有人就溢利應佔每股盈利</b>			
— 基本	12	人民幣 1.99 元	人民幣 1.93 元
— 攤薄	12	人民幣 1.48 元	人民幣 1.85 元

附註： 本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，概無重列比較資料。見附註3。

第122至238頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益持有人應佔年度溢利的股息詳情載於附註11。

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	108,872	113,067
土地使用權	16	–	95,936
使用權資產	17	210,845	–
投資物業	18	1,255,730	1,238,730
於聯營公司的權益	19	6,436,704	1,776,251
於一間合營企業的權益	20	44,175	45,405
其他金融資產	21	125,690	309,040
收購土地使用權的訂金	26	64,166	64,166
遞延稅項資產	32	1,400,495	873,924
		<b>9,646,677</b>	4,516,519
<b>流動資產</b>			
物業存貨及其他合約成本	23		
— 開發中物業		72,758,410	48,070,624
— 持作銷售物業		3,150,724	1,731,691
— 其他合約成本		258,728	131,277
貿易及其他應收款項	24	6,604,465	2,393,643
應收非控股權益款項	29	8,474,646	483,474
其他金融資產	21	448,990	–
收購土地使用權的訂金	26	2,195,933	710,810
預付稅項		487,979	189,475
銀行及手頭現金	27	11,562,270	4,547,441
		<b>105,942,145</b>	58,258,435
<b>資產總值</b>		<b>115,588,822</b>	62,774,954
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	28	8,099,577	4,437,317
合約負債	25	36,423,681	13,084,951
應付關連公司款項	29	2,553,834	1,196,079
應付非控股權益款項	29	2,915,151	3,617,765
計息借款	31	3,263,480	1,554,077
所得稅負債		1,883,024	1,606,328
租賃負債	33	28,355	–
證券化安排的收款	30	2,498,155	–
		<b>57,665,257</b>	25,496,517
<b>流動資產淨值</b>		<b>48,276,888</b>	32,761,918
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>57,923,565</b>	37,278,437

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
<b>非流動負債</b>			
間接控股公司貸款	29	<b>23,082,304</b>	16,082,145
租賃負債	33	<b>109,739</b>	–
證券化安排的收款	30	<b>902,774</b>	3,518,800
計息借款	31	<b>13,979,542</b>	6,794,530
遞延稅項負債	32	<b>239,264</b>	278,916
		<b>38,313,623</b>	26,674,391
<b>負債總額</b>		<b>95,978,880</b>	52,170,908
<b>資產淨值</b>		<b>19,609,942</b>	10,604,046
<b>權益</b>			
股本	34	<b>76,921</b>	61,532
儲備	35	<b>7,221,228</b>	6,032,490
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		<b>7,298,149</b>	6,094,022
非控股權益		<b>12,311,793</b>	4,510,024
<b>權益總額</b>		<b>19,609,942</b>	10,604,046

趙呈閔  
董事

林偉國  
董事

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，概無重列比較資料。見附註3。

第122至238頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前溢利		<b>3,425,666</b>	3,089,761
調整：			
攤銷土地使用權		-	3,620
物業、廠房及設備折舊	9	<b>25,522</b>	19,325
使用權資產折舊	9	<b>32,579</b>	-
投資物業公平值變動虧損／(收益)	18	<b>6,309</b>	(5,309)
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產公平值變動收益	7	<b>(18,640)</b>	(12,890)
出售投資物業的收益	7	<b>(7,806)</b>	-
出售一間附屬公司的收益		-	(8,828)
出售一間聯營公司的收益	7	<b>(3,213)</b>	-
撇銷出售物業、廠房及設備	9	<b>3,985</b>	1,113
向聯營公司貸款的減值虧損撥備	9	<b>4,098</b>	-
貿易及其他應收款項減值撥備	9	<b>17,238</b>	4,292
應收非控制權益款項減值虧損撥備	9	<b>8,378</b>	-
物業存貨及其他合約成本(撥備撥回)／撥備	9	<b>(22,035)</b>	48,335
利息開支	8	<b>417,082</b>	517,462
利息收入	7	<b>(238,399)</b>	(154,438)
分佔聯營公司溢利	19	<b>(152,996)</b>	(19,928)
分佔一間合營企業溢利	20	<b>(6,470)</b>	(4,128)
營運資金變動前經營溢利		<b>3,491,298</b>	3,478,387
物業存貨及其他合約成本增加		<b>(21,617,761)</b>	(19,802,509)
收購土地使用權已付按金增加		<b>(488,826)</b>	(710,810)
貿易及其他應收款項(增加)／減少		<b>(4,073,869)</b>	587,370
貿易及其他應付款項增加／(減少)		<b>3,653,293</b>	(655,760)
合約負債增加		<b>22,586,415</b>	7,154,703
受限制銀行存款增加		<b>(294,048)</b>	(287,323)
經營所得／(所用)的現金		<b>3,256,502</b>	(10,235,942)
已付所得稅		<b>(2,010,364)</b>	(878,405)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>1,246,138</b>	(11,114,347)
<b>投資活動現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	15	<b>(29,660)</b>	(27,386)
投資物業的後續支出	18	<b>(25,709)</b>	-
出售投資物業所得款項		<b>10,207</b>	-
出售一間聯營公司所得款項		<b>9,865</b>	-
出售金融資產所得款項		<b>3,000</b>	-
於聯營公司的投資		<b>(1,830,553)</b>	(104,500)
向聯營公司貸款增加		<b>(2,689,354)</b>	(1,179,293)
向一間合營企業貸款增加		<b>(494)</b>	-
應收關連公司款項減少		-	11,731
應收非控股權益款項增加		<b>(7,999,550)</b>	(483,474)
就一間合營企業的投資收取股息		<b>9,223</b>	7,672
就一間聯營公司的投資收取股息		<b>1,700</b>	-
收購附屬公司的現金流入／(流出)淨額	40	<b>2,683</b>	(911,240)
已收利息	7	<b>238,399</b>	154,438
於金融資產的投資		<b>(250,000)</b>	(203,000)
出售一間附屬公司的現金流出淨額		-	(298,113)
在不變控制權的情況下就附屬公司的額外權益付款		-	(170,000)
就根據集團重組收購附屬公司已付的代價		-	(449,771)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(12,550,243)</b>	(3,652,936)

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
<b>融資活動現金流量</b>			
發行股本所得款項，扣除交易成本		<b>415,860</b>	–
新增借款所得款項	42	<b>14,434,643</b>	5,845,185
償還借款	42	<b>(5,582,054)</b>	(3,241,137)
間接控股公司貸款增加	42	<b>101,859,071</b>	73,578,528
間接控股公司償還貸款	42	<b>(94,858,912)</b>	(62,477,546)
非控股權益出資		<b>7,596,666</b>	835,030
應付關連公司款項增加	42	–	2,210,130
應付非控股權益款項增加	42	<b>3,646,138</b>	9,943,851
償還應付關連公司款項	42	<b>(1,214,484)</b>	(6,232,137)
償還應付非控股權益款項	42	<b>(6,271,532)</b>	(5,352,656)
已付非控股權益股息		<b>(55,654)</b>	(9,612)
已付附屬公司前股東股息		–	(297,000)
已付股息		<b>(960,392)</b>	(180,618)
已付利息		<b>(823,409)</b>	(418,468)
發行永久可換股債券的所得款項		–	2,666,100
分配予永久可換股債券持有人		<b>(15,100)</b>	–
分配予永久債券持有人		–	(90,969)
證券化安排的收款的所得款項	42	–	3,771,471
償還租賃負債	42	<b>(24,505)</b>	–
償還證券化安排的收款	42	<b>(117,871)</b>	(1,502,671)
贖回永久債券		–	(2,000,000)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>18,028,465</b>	17,047,481
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>6,724,360</b>	2,280,198
於一月一日的現金及現金等價物		<b>3,665,083</b>	1,390,160
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>(3,579)</b>	(5,275)
<b>於十二月三十一日的現金及現金等價物</b>	27	<b>10,385,864</b>	3,665,083

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，概無重列比較資料。見附註3。

第122至238頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。



# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益										權益總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元 (附註34)	永久可 換股債券* 人民幣千元 (附註35)	股份溢價* 人民幣千元 (附註35)	法定儲備* 人民幣千元 (附註35)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註35)	資本儲備* 人民幣千元 (附註35)	重估儲備* 人民幣千元 (附註35)	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	永久債券 人民幣千元		非控股權益 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	61,532	-	1,540,056	105,464	(7,907)	283,488	2,692	944,587	2,929,912	2,000,000	402,654	5,332,566
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,420,446	1,420,446	90,969	66,487	1,577,902
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	2,488	-	-	-	2,488	-	(289)	2,199
一貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	-	2,488	-	-	1,420,446	1,442,934	90,969	66,198	1,580,101
<b>與擁有人交易</b>												
發行永久可換股債券	-	2,666,100	-	-	-	-	-	-	2,666,100	-	-	2,666,100
贖回永久債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,000,000)	-	(2,000,000)
分配予永久債券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,969)	-	(90,969)
已批准及已繳付二零一七年年末股息(附註11)	-	-	(180,618)	-	-	-	-	-	(180,618)	-	-	(180,618)
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,049,176	4,049,176
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170,574	170,574
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,612)	(9,612)
支付附屬公司前股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(297,000)	(297,000)	-	-	(297,000)
共同控制下的業務合併	-	-	-	(441,736)	-	(441,736)	-	-	(441,736)	-	(4,536)	(446,272)
在不變動控制權的情況下變動於附屬公司的擁有權權益	-	-	-	443	-	443	-	-	443	-	(170,443)	(170,000)
轉撥至法定儲備	-	-	-	75,983	-	-	-	(75,983)	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	(6,013)	(6,013)	-	6,013	-
與擁有人交易總額	-	2,666,100	(180,618)	75,983	-	(441,293)	-	(378,996)	1,741,176	(2,090,969)	4,041,172	3,691,379
於二零一八年十二月三十一日的結餘	61,532	2,666,100	1,359,438	181,447	(5,419)	(157,805)	2,692	1,986,037	6,094,022	-	4,510,024	10,604,046

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益										權益總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元 (附註34)	永久可 換股債券* 人民幣千元 (附註35)	股份溢價* 人民幣千元 (附註35)	法定儲備* 人民幣千元 (附註35)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註35)	資本儲備* 人民幣千元 (附註35)	重估儲備* 人民幣千元 (附註35)	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	永久債券 人民幣千元		非控股權益 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘，過往呈報 初步應用香港財務報告準則第16號的影響(附註3)	61,532	2,666,100	1,359,438	181,447	(5,419)	(157,805)	2,692	1,986,037	6,094,022	-	4,510,024	10,604,046 (11,333)
於二零一九年一月一日的結餘(經調整)	61,532	2,666,100	1,359,438	181,447	(5,419)	(157,805)	2,692	1,980,168	6,088,153	-	4,504,560	10,592,713
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,717,993	1,717,993	-	279,578	1,997,571
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	38,262	-	-	-	38,262	-	(14)	38,248
一貨幣換算差額	-	-	-	-	38,262	-	-	-	38,262	-	(14)	38,248
全面收益總額	-	-	-	-	38,262	-	-	1,717,993	1,756,255	-	279,564	2,035,819
與擁有人交易	4,725	-	411,135	-	-	-	-	-	415,860	-	-	415,860
發行股本，扣除交易成本(附註34(a))	-	-	(15,100)	-	-	-	-	-	(15,100)	-	-	(15,100)
分配予永久可換股債券持有人(附註34(b))	10,664	(906,474)	895,810	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉換予永久可換股債券(附註34(b))	-	-	(960,392)	-	-	-	-	-	(960,392)	-	-	(960,392)
已批准及已繳付二零一八年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,596,666	7,596,666
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	30
收購附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,654)	(55,654)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
在不變動控制權的情況下變動於附屬公司 的擁有權益(附註43)	-	-	-	312,060	-	13,373	-	(312,060)	13,373	-	(13,373)	-
轉發至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
與擁有人交易總額	15,389	(906,474)	331,453	312,060	-	13,373	-	(312,060)	(546,259)	-	7,527,669	6,981,410
於二零一九年十二月三十一日的結餘	76,921	1,759,626	1,690,891	493,507	32,843	(144,432)	2,692	3,386,101	7,298,149	-	12,311,793	19,609,942

\* 該等儲備賬包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備人民幣7,221,228,000元(二零一八年：人民幣6,032,490,000元)。

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，概無重列比較資料。見附註3。

第122至238頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

## 1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1001, Cayman Islands，其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。自二零一四年五月二十六日起，本公司股份已於首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市後轉往聯交所主板上市。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列值，此乃由於本公司董事認為人民幣為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註22。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司；建發房地產集團有限公司(「建發房產」)在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司，其為本公司間接控股公司；及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司最終控股公司。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二零年三月二十日獲董事會批准發佈。

## 2. 重大會計政策

### 2.1 編製基準

第115至238頁的該等年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港《公司條例》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策於下文概述。除非另有說明，否則該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。所採納新訂或經修訂香港財務報告準則以及對本集團的綜合財務報表的影響(如有)披露於附註3。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列資產按其公平值列賬，詳情載於下文所載會計政策：

- 投資物業(見附註2.8)
- 按公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註2.9)

謹請注意，編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。涉及較高精度判斷或複雜性的範圍或所作假設及估計對綜合財務報表意義重大的範圍披露於附註4。

### 2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司所編製截至每年十二月三十一日的財務報表。

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由本集團及其他持有)。

本集團自其取得控制權當日至本集團不再控制附屬公司當日，在綜合財務報表內載列該附屬公司的收入及開支。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.2 綜合基準(續)

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製綜合財務報表時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從本集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與本集團所採納會計政策保持一致。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且就此而言本集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而可能導致本集團整體就該等權益負有合約責任，進而形成金融負債。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或按其佔附屬公司可識別資產淨值的比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。本集團業績中的非控股權益，於綜合損益及其他全面收益內呈列為非控股權益與本公司權益持有人之間分配的年內溢利或虧損總額及全面收益總額。

不會導致失去控制權的本集團於附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。倘附屬公司的若干資產按重估數額或公平值計量且相關累計收益或虧損已於其他全面收益確認並於權益中累計，則過往於其他全面收益確認並於權益中累計的數額按猶如本公司已直接出售相關資產列賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公平值，於隨後根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)進行會計處理時，應視為初步確認時的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

於本公司財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬(附註2.19)，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生的代價變化。成本亦包括投資直接應佔成本。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.2 綜合基準(續)

本公司於報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於本公司損益內確認。

#### *收購一間不構成一項業務的附屬公司*

當本集團收購一組不構成一項業務的資產及負債時，本集團首先透過按隨後按公平值模式計量的物業存貨以及金融資產及金融負債各自的公平值分配購買價格，以識別及確認取得的個別可識別資產及承擔的負債，餘下購買價結餘其後按各自於購買日期的相對公平值分配予其他可識別資產及負債。該等交易並不會產生商譽或議價購買收益。

#### *涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法*

綜合財務報表包括屬共同控制下合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值以控股方角度使用現有賬面值合併。在控股方持續擁有權益下，於共同控制合併時，概不會就商譽或收購方於收購對象可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值所佔權益超出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表載有由最早呈列日期或自合併實體或業務首次受共同控制當日(以較短者為準)起各合併實體或業務的業績。

綜合財務報表的比較金額按猶如實體或業務於上個報告日期已合併或於其首次受共同控制時(以較短者為準)呈列。

### 2.3 業務合併

收購附屬公司及並非共同控制下的業務乃以收購法入賬。業務合併轉讓的代價乃以公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。收購相關成本於產生時在損益內確認。

於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.3 業務合併(續)

商譽是以所轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有被收購方權益的公平值(如有)的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經過重估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公平值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價購買收益。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，則或然代價按其於收購日期的公平值計量並視為於業務合併中所轉讓代價一部分。或然代價的公平值變動如符合作為計量期間調整乃作追溯調整，並對商譽或議價購買收益作相應調整。計量期間調整乃於計量期間因取得有關於收購日期已存在事實及情況的額外資料所作的調整。計量期間自收購日期起計不可超過一年。並不符合作為計量期間調整的或然代價公平值變動的其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後的結算乃於權益內列賬。分類為金融負債的或然代價乃根據公平值於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

先前所持有股本權益之價值變動於其他全面收益中確認及於收購日期前在權益中累計，並於本集團取得被收購方的控制權時重新分類至損益。

### 2.4 聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與被投資公司財務及經營政策決斷的權力，而非對該等政策的控制或共同控制。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排的共同控制權的各方均有權享有該項安排的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.4 聯營公司及合營企業(續)

於綜合財務報表內，於聯營公司或一間合營企業的投資初步按成本確認及隨後採用權益法列賬。收購成本超逾收購日期所確認本集團分佔聯營公司或一間合營企業可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何部分，確認為商譽。商譽乃計入投資賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本乃按交易日期所交付資產、所產生或承擔的負債及本集團所發行權益工具的公平值，加上投資直接應佔任何成本之和計量。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額，於重新評估後，即時於損益內確認，以釐定收購投資期間本集團分佔聯營公司或一間合營企業的損益。

根據權益法，本集團於聯營公司或一間合營企業的權益乃按成本計量，並就本集團分佔該聯營公司資產淨值於收購後的變動作出調整，以及減去任何可識別減值虧損，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)則除外。年內溢利或虧損包括本集團應佔聯營公司或一間合營企業年內的收購後、除稅後業績，包括年內確認的於聯營公司或一間合營企業的投資的任何減值虧損。本集團的其他年內全面收益包括其應佔聯營公司或一間合營企業的年內其他全面收益。

本集團與其聯營公司及一間合營企業間交易的未變現收益以本集團於聯營公司或一間合營企業的權益為限進行對銷。倘本集團與其聯營公司或一間合營企業間資產銷售的未變現虧損於權益會計處理時撥回，則亦從本集團的角度就有關資產進行減值測試。倘聯營公司或一間合營企業就類似交易及相若情形下的事件採用本集團所使用者以外的會計政策，則本集團依照權益法使用聯營公司或一間合營企業的財務報表時，會作出必要調整，使聯營公司或一間合營企業與本集團的會計政策一致。

本集團分佔聯營公司或一間合營企業虧損相等於或高於其於聯營公司或一間合營企業的權益時，本集團不會進一步確認虧損，惟其已招致法律或推定責任或代表聯營公司或一間合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團於聯營公司或一間合營企業的權益乃為根據權益法所作投資的賬面值連同本集團的長期權益(該長期權益實質上構成本集團於聯營公司或一間合營企業的投資淨額的一部分)。



## 2. 重大會計政策(續)

### 2.4 聯營公司及合營企業(續)

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於其聯營公司或合營企業的投資確認額外的減值虧損。於各報告日期，本集團釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業的投資出現減值。如果發現有關跡象，本集團則以其聯營公司或合營企業的可收回金額(即使用價值與公平價值減出售成本兩者之較高者)及其賬面值之差額計算減值額度。於釐定投資的使用價值時，本集團估計其分佔預期將由聯營公司或合營公司產生的估計未來現金流量的現值，包括聯營公司或合營企業經營業務產生的現金流量及最終出售投資的所得款項。

本集團自其不再對聯營公司行使顯著影響力或對合營企業行使共同控制當日起終止使用權益法。倘於該前聯營公司或合營企業的保留權益為金融資產，該保留權益則按公平值計量，並根據香港財務報告準則第9號於初次確認為金融資產時將該公平值視作其公平值。(i)任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部分權益的任何所得款項的公平值；與(ii)終止使用權益法當日投資賬面值之間的差額於損益內確認。此外，倘該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債，則本集團以可能已規定的相同基準將以往在有關該聯營公司或合營企業的其他全面收益中確認的所有金額入賬。因此，倘以往由被投資方於其他全面收益中確認的收益或虧損可能於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則實體於終止使用權益法時，將該收益或虧損自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

### 2.5 外幣換算

於綜合實體的個別財務報表中，外幣交易乃使用於交易日通行的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按當日的通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日通行利率重新換算，並列作公平值損益的一部分。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算(即僅按交易日的匯率進行換算)。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.5 外幣換算(續)

於綜合財務報表內，原以由本集團呈列貨幣以外貨幣呈列的境外業務的所有個別財務報表已兌換為人民幣。資產及負債乃按報告日期的收盤匯率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日的通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間的平均匯率兌換為人民幣。換算產生的任何差額已於其他全面收益確認並於權益內匯兌儲備中分別累計。

出售境外業務時，相關匯兌差額由權益重新分類為損益，作為銷售收益或虧損的一部分。任何先前非控股權益應佔的匯兌差額將取消確認且不會分類為損益。

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(下文所述在建工程除外)乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註2.19)。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及任何令資產達致其運作狀況及工作地點作其擬定用途的直接應佔成本。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其資產(下文所述在建工程除外)成本：

土地及樓宇	2.5%
租賃物業裝修	5年或按租期(以較短者為準)
傢具及固定裝置	9至33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	9至20%
汽車	12.5至20%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

在建工程按成本減累計減值虧損列賬。成本包括所有建築開支及其他直接成本，包括可歸類為該等項目的利息成本。已完成建築工程的成本轉移至適當的資產類別。就在建工程而言，在工程完成並可供使用之前，並不予計提折舊。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.7 土地使用權

土地使用權(於初步應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)後符合使用權資產的定義)指長期土地租賃的預付款項,而有關款項能可靠地計量。土地使用權的預付款項入賬為資產,並按成本減累計攤銷(於應用香港財務報告準則第16號前)／折舊(於應用香港財務報告準則第16號後)及任何累計減值虧損列賬。攤銷／折舊乃於租賃／使用權資產期內按直線法計算,惟倘有其他基準更能反映本集團使用土地所產生利益的時間模式則除外。誠如附註3(i)所述,本集團已採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號,因此將土地使用權分重新分類為使用權資產。

### 2.8 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃物業權益擁有或持有的土地及／或建築物(見附註2.15),包括就尚未確定未來用途持有的土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用的物業。

初步確認時,投資物業以成本計量,而其後除非當時其公平值不能可靠地確定,否則按公平值列賬。

成本包括收購投資物業直接應佔的開支。自建投資物業的成本包括材料及直接勞工成本、使投資物業達致運作狀態作擬定用途直接應佔的任何其他成本及資本化借款成本。

公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的外部專業估值師釐定。於報告日期確認的賬面值,反映於報告日期的當時市況。

當物業用途發生變化以致其重新分類為物業、廠房及設備或物業存貨時,其於重新分類當日的公平值成為其後續會計成本。

因投資物業公平值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

於應用香港財務報告準則第16號前,倘本公司根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值時,該權益按個別物業基準分類及入賬為投資物業。此等已分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式猶如根據融資租賃持有的權益。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.9 金融工具

#### 確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團實體成為工具合約條文的訂約方時於綜合財務狀況表確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及初步計量

除不包含重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)按交易價格計量的貿易應收款項外，就不屬於按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計量且其變動計入損益」)的金融資產而言，所有金融資產初步按公平值計量，加上直接歸屬於收購該金融資產的交易費用。按公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本計入綜合損益及其他綜合收益表。

金融資產(惟獲指定及作為對沖工具的金融資產則除外)分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；或
- 按公平值計量且其變動計入損益。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產的經營模式；及
- 金融資產的合約現金流量特點。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於金融成本、利息收入或其他金融項目內呈列，惟貿易應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)會於損益內的「行政開支」呈列。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.9 金融工具(續)

金融資產的後續計量

#### 債務投資

##### 按攤銷成本計量的金融資產

倘投資乃以旨在持有該投資及收取合約現金流量，並設有合約條款指定該投資須產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量的業務模式持有，則本集團所持有的非股本投資分類為按攤銷成本計量。投資的利息收入按實際利率法計算(附註2.18)。

在初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。有關金融資產的利息收入計入損益的「其他淨收益」。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團的應收非控股權益、於上市優先證券的投資、銀行及手頭現金、貿易及其他應收款項以及本公司應收附屬公司及款項控股公司款項屬此類金融資產。

##### 按公平值計量且其變動計入損益的金融資產

與「持有以收取」或「持有以收取及出售」不同業務模式持有的金融資產乃按公平值計量且其變動計入損益。此外，不論業務模式如何，合約現金流量不僅為本金及利息支付的金融資產按公平值計量且其變動計入損益。所有衍生金融工具均屬於此類別，惟指定及有效作為對沖工具的衍生金融工具則除外，其適用香港財務報告準則第9號的對沖會計規定。

#### 股本投資

股本證券投資分類為按公平值計量且其變動計入損益的金融資產，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團選擇指定將投資按公平值計量且其變動計入其他全面收益(「按公平值計量且其變動計入其他全面收益」)計量(不可劃轉)，以便於其他全面收益確認其後的公平值變動。倘本集團確立收取股息的權利，則該等股權工具投資的股息於損益中確認，除非有關股息明顯屬於就該投資收回的部份成本。股本證券投資的股息於損益確認為「其他淨收益」。

#### 金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括租賃負債、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付關連公司及非控股權益款項、計息借款以及證券化安排的收款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債(租賃負債除外)初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非本集團指定金融負債按公平值計量且其變動計入損益則除外。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.9 金融工具(續)

#### 金融負債(續)

##### 金融負債的分類及計量(續)

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟非被指定及用作對沖工具的衍生工具以及按公平值計量且其變動計入損益的金融負債則除外，該等其後按公平值計量，而收益或虧損則於損益確認。

所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策(見附註2.21)確認。

租賃負債的會計政策載於附註2.15。

#### 計息借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間於損益內確認。

除非本集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

#### 其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付關連公司及非控股權益款項，初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)，並於其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。交易成本計入證券化安排的收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

### 2.10 金融資產的減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損 — 「預期信貸虧損模式」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產、貿易應收款項以及(就發行人而言)並不屬公平值計量且其變動計入損益的若干金融擔保合約。

本集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，當中包括會影響工具未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.10 金融資產的減值(續)

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「十二個月的預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

#### 貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時已應用簡化方式，並已於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已根據本集團的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理而具理據支持的資料，包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分類。

#### 其他按攤銷成本計量的金融資產

本集團將其他應收款項的虧損撥備計量為等同於十二個月的預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則本集團確認整個存續期的預期信貸虧損。有關是否應確認整個存續期的預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.10 金融資產的減值(續)

其他按攤銷成本計量的金融資產(續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

儘管如此，如果債務工具於各報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

有關貿易應收款項及其他按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註44.5。

#### 財務擔保合約

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，預期信貸虧損乃補償持有人就所產生信貸損失的預期款項的現值，減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取的任何金額。



## 2. 重大會計政策(續)

### 2.11 物業存貨及其他合約成本

#### (i) 物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃初步按成本而後按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。物業存貨成本包括租賃土地權益的收購成本及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

物業存貨任何撇減至可變現淨值的金額於撇減或虧損發生期間確認為開支。撇減物業存貨的任何撥回的金額均確認為撥回發生期間確認為開支的物業存貨的金額減少。

#### (ii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨(見附註2.11(i))或物業、廠房及設備(見附註2.6)的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約的情況下本不會產生的本集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本，則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨或物業、廠房及設備)於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)本集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.11 物業存貨及其他合約成本(續)

#### (ii) 其他合約成本(續)

本集團應用香港財務報告準則第15號第94段的實際合宜方法，假若本集團原本以其他方式確認的資產的攤銷期間落在包括訂立合約的日期的報告期內，則於取得有關出售已落成物業及服務的合約時所增加的成本產生時將其確認作為開支。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註2.18。

### 2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可即時轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。

### 2.13 合約資產及合約負債

倘本集團於根據合約所載支付條款無條件符合資格收取代價之前確認收益(見附註2.18)，即確認合約資產。合約資產根據附註2.10所載政策就預期信貸虧損予以評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2.9)。

本集團確認相關收益前，合約負債在客戶支付代價時確認(見附註2.18)。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註2.9)。

就與客戶的單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債得以呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

合約計及重大融資成分時，合約結餘計入按實際利率法累計的利息(見附註2.18)。

### 2.14 已發出的財務擔保

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的損失的合約。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.14 已發出的財務擔保(續)

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值最初確認為「貿易及其他應付款項」內的遞延收入。已發出財務擔保的公平值乃根據債務工具所規定的合同付款與無擔保情況下所需的付款之間的現金流量差額的現值或就評估義務而應支付予第三方的估計金額釐定。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無收取或應收代價，則於最初確認任何遞延收入時於損益內確認即時開支。

其後，財務擔保乃根據香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損釐定的金額中的較高者計量，而初步確認的金額(如適用)會減去在擔保期內確認的累計收入金額。

### 2.15 租賃

#### (i) 租賃的定義及本集團作為承租人

*自二零一九年一月一日起適用的會計政策*

就於二零一九年一月一日或之後訂立的任何新合約而言，本集團考慮合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「合約或合約一部分，轉移已識別資產(相關資產)於一段時間的使用權以換取代價」。為應用該定義，本集團評估合約是否符合三項主要評估：

- 合約是否包含已識別資產，其於合約中明確識別或透過於資產可供本集團使用時識別以暗示方式指定；
- 本集團是否有權於整個使用期取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，且計及其權利為合約界定的範圍內；及
- 本集團是否有權於整個使用期內主導使用已識別資產。本集團評估其是否有權於整個使用期主導資產的「使用方式及目的」。

就包含租賃部分及一項或以上額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團按照其相對獨立價格將合約代價分配至各項租賃及非租賃部分。

#### 作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；本集團產生的任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生的任何估計成本；及於租賃開始日期前預付的任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.15 租賃(續)

#### (i) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

自二零一九年一月一日起適用的會計政策(續)

作為承租人的租賃的計量及確認(續)

除該等符合投資物業定義的使用權資產外，本集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟本集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，本集團亦會對使用權資產進行減值評估。

於開始日期，本集團按當日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易確定，則採用本集團的遞增借款利率予以貼現。

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率的可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括本集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。

於初步計量後，負債將因已付租賃款項而縮減，並因租賃負債的利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產反映，或倘使用權資產已縮減至零，則計入損益。

本集團選擇實際權宜方式將短期租賃入賬。與該等租賃相關的付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下的租賃。

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。於初步確認時對公平值的調整被視為額外租賃款項及計入使用權資產成本。

根據附註2.8，符合投資物業定義的使用權資產按公平值入賬。

本集團於綜合財務狀況表單獨呈列使用權資產。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.15 租賃(續)

#### (i) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

於二零一九年一月一日前適用的會計政策

倘本集團確定某項安排賦予權利於協定期間內使用某一指定資產或多項資產，並以付款或連串付款作為回報，則該項安排(包括交易或連串交易)屬於或包含租賃。本集團經評估該項安排的實際內容後作出上述確定，惟並不考慮該項安排是否具有租賃的法定形式。

於比較期間，倘租賃的擁有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團，本集團(作為承租人)將其分類為融資租賃。擁有權的絕大部分風險及回報並未轉移至本集團的租賃則分類為經營租賃，惟下列情況除外：

- 按經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則其入賬方式會猶如以融資租賃持有一樣(請參閱附註2.8)；及
- 按經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上的建築物的公平值分開計量的土地，按以融資租賃持有的方式入賬，惟清楚地按經營租賃持有的建築物除外(參閱附註2.6)。就此而言，租賃的開始時間指本集團首次訂立租賃或自前承租人接收租賃的時間。

倘本集團根據經營租賃持有使用權資產，則根據租賃作出的付款於租賃期涵蓋的會計期間按等額分期自損益扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生利益的時間模式則除外。收租賃優惠於損益確認為已付租賃款項淨額總額的組成部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益內扣除。

#### (ii) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉移時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

本集團亦從若干租賃土地及樓宇部分經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內以直線法確認。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.16 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘本集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受本集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

### 2.17 股本投資

#### 永久可換股債券

永久可換股債券可換取本公司固定數目的普通股，惟不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或在對本集團可能造成不利情況的條件下與持有人換取金融資產或金融負債的合約責任。該等證券分別為權本工具，並於發行日期初步按其公平值確認，惟其後並無重新計量。

#### 股本

股本按已發行股份之面值釐定。如與發行股份有關的任何交易成本為股份交易直接應佔的增量成本，任何該等成本乃從股份溢價賬中扣除(減去任何相關所得稅利益)。

### 2.18 收益及其他收入

收益主要來自物業銷售及於本集團業務日常業務過程中所提供各類服務。

為確定是否確認收益，本集團遵循以下5個步驟：

1. 與客戶確定合約
2. 確定履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配予履約責任
5. 於達成履約責任時確認收入

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.18 收益及其他收入(續)

在所有情況下，合約的總交易價格乃根據其相對獨立銷售價格在各種履約責任中分配。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

倘本集團已透過將承諾商品或服務轉讓予其客戶而滿足其履約責任，收益會於某一時間點確認或隨時間確認。

倘合約包含融資成分，為客戶提供重大融資利益超過十二個月，則收益按以與客戶進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資成分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段的實際合宜方法，當融資期限為十二個月或以以下時，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

#### (i) 物業銷售

在日常業務過程中銷售發展作銷售的物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。在收益確認日之前出售的物業所收到的訂金及分期付款計入綜合財務狀況表中的合約負債下(見附註2.13)。

倘支付方案包含重要的融資成分，則將交易價格調整以將該成分單獨入賬。就預付款項而言，該等調整導致本集團產生利息開支以反映本集團於付款日期至收益確認日期間從客戶取得的融資利益的影響。有關累算款項增加在建期間合約負債的金額，故此於已落成物業的控制權轉移予客戶時確認的收益金額有所增加。除非利息按照附註2.21所載政策可根據香港會計準則第23號(「香港會計準則第23號」)「借貸成本」資本化，否則利息於損益按累計支銷。

#### (ii) 代建服務的服務收入

就代建服務而言，本集團履約並無創建對客戶而言有其他用途的資產，而本集團具有可強制執行權利收回迄今已完成履約部分的款項，因此本集團履行履約義務並參考已完成的特定交易隨著時間推移按截至報告日期的實際成本以每份合約估計總成本的百分比計算確認收益。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.18 收益及其他收入(續)

- (iii) 租金收入  
租金收入的會計政策載於附註2.15。
- (iv) 樓宇管理收入及物業管理收入  
樓宇管理收入及物業管理收入於提供相關服務的會計期間確認。
- (v) 股息  
來自非上市投資的股息收入在股東收取付款的權利確定時確認。
- (vi) 利息收入  
利息收入乃按時間比例基準以實際利率法確認。對於並無遭受信貸減值以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面金額。就已遭受信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即已扣除虧損撥備的總賬面金額)(見附註2.9)。

### 2.19 其他非金融資產減值

本公司財務狀況表中的物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權及於附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。



## 2. 重大會計政策(續)

### 2.19 非金融資產減值(續)

減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損並立即確認為收入，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

### 2.20 僱員福利

#### 退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

此外，於香港註冊成立的集團實體管理一項定額供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，該定額供款計劃由獨立受託人為合資格參與強積金計劃的僱員進行管理。本集團按撥付合資格僱員之薪金的百分比作出供款，並根據強積金計劃的規則於其應付時在損益內扣除。

供款在僱員於年內提供服務時於損益內確認為開支。本集團於該等計劃下的責任僅限於應向該等計劃支付的固定比例供款。

#### 短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。本集團會就截至報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.21 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要花費一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

### 2.22 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不大可能撥回者除外。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.22 所得稅的會計處理(續)

就根據上述會計政策採用公平值模式計量的投資物業而言，相關遞延稅項負債或資產的計量反映完全透過銷售收回投資物業賬面值的稅務後果，惟除非投資物業乃屬可折舊且於某業務模式內持有，該模式的目標為隨著時間的推移(而不是透過出售)消耗投資物業中體現的絕大部分經濟效益。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.23 分部報告

本集團定期向主要經營決策者(即執行董事)報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分的表現，而本集團則根據該等資料劃分經營分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料按本集團業務類別決定業務主要組成部分。

本集團擁有四個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的業務策略亦不盡相同，因此各分部的管理工作乃獨立進行。所有分部間轉撥(如有)均按公平價格進行。以下為本集團各可呈報分部業務的概要：

房地產開發	— 建築及銷售住宅單位、商舖及車位
物業管理服務	— 提供物業管理服務
商用資產管理	— 租賃商業單位、住宅單位及商舖並提供樓宇管理服務
代建服務	— 提供管理及建築服務

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」就報告分部業績所用計量政策與根據香港財務報告準則編製財務報表所用者相同，惟並非直接計入任何經營分部業務活動及並非計入經營分部的經營業績的公司收入及開支(包括所得稅開支)除外。

分部資產包括所有資產，惟未分配聯營公司、未分配合營企業及若干未分配遞延稅項資產除外。此外，並非直接計入任何經營分部業務活動的公司資產不會分配至分部，主要應用於本集團總部。

分部負債不包括並非直接計入任何經營分部業務活動及不會分配至分部的公司負債、並非直接計入任何經營分部業務活動的未分配所得稅負債及預扣稅負債。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.24 關聯方

就該等綜合財務報表而言，一方被視為與本集團有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)；
  - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
  - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃，且發起的僱主亦與本集團有關聯；
  - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；或
  - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向本集團或本集團的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策

#### (i) 於二零一九年一月一日採納的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間新生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂。其中，香港財務報告準則第16號與本集團的綜合財務報表有關。

除香港財務報告準則第16號外，更改並無對本集團於本期間或過往期間編製或呈列的業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

#### 香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號替代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)以及三項詮釋(即香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號」)、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」)。應用香港財務報告準則第16號時已使用經修訂追溯法，採納香港財務報告準則第16號產生的累計影響於股本內確認為本期間保留盈利的期初結餘調整。過往期間未予重列。

就於首次應用日期已訂立的合約，本集團已選擇應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號中租賃的定義，且並未對先前尚未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號確認為租賃的安排應用香港財務報告準則第16號。

就於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即二零一九年一月一日)已存續的經營租賃，本集團選擇於計量使用權資產時不計初始直接成本。於該日，本集團選擇按逐項租賃基準計量使用權資產，猶如自開始使用本集團遞增借款利率貼現租賃當日起一直應用香港財務報告準則第16號。

本集團根據其於緊接首次應用香港財務報告準則第16號日期前所作有關租賃是否繁重的過往評估，而非於首次應用日期對使用權資產進行減值審視。

於過渡時，就先前按經營租賃入賬處理且剩餘租期少於十二個月的租賃，本集團採取選擇性豁免，不確認使用權資產，而是於剩餘租期內以直線法就租賃開支入賬處理。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債適用的加權平均遞增借款年利率為5.38%。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

#### (i) 於二零一九年一月一日採納的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號(續)

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日確認的租賃負債期初結餘的對賬：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔(附註37)	136,022
減：確認豁免：	
一 剩餘租期少於十二個月的短期租賃	(7,856)
	128,166
減：未來利息開支總額	(32,438)
於二零一九年一月一日以遞增借款利率貼現的租賃負債現值總額	95,728
分類為：	
流動租賃負債	9,670
非流動租賃負債	86,058
	95,728

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
使用權資產增加	176,553
土地使用權減少	(95,936)
遞延稅項資產增加	3,778
租賃負債增加	95,728
保留盈利減少	(5,869)
非控股權益減少	(5,464)

於二零一九年一月一日，土地使用權重新分類為使用權資產。已確認使用權資產主要與物業及土地使用權有關。

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績及現金流量產生重大影響。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

#### (i) 於二零一九年一月一日採納的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號(續)

租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，當租賃物業持作賺取租金收入及／或資本增值時，本集團須將所有該等物業入賬列為投資物業(「租賃投資物業」)。由於本集團先前選擇應用香港會計準則第40號「投資物業」對其所有於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的租賃物業進行會計處理，因此採納香港財務報告準則第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。故此，該等租賃投資物業繼續以公平值列賬。

分租

根據香港財務報告準則第16號，倘本集團擔任分租安排的中介出租人，則本集團須參考主租賃產生的使用權資產(而非參考相關資產)後將分租分類為融資租賃或經營租賃。就此而言，採納香港財務報告準則第16號不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

#### (ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於該等綜合財務報表授權刊發日期，本集團並無提早採納若干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號的修訂	業務的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及	重大的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號的修訂	
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的
香港會計準則第28號的修訂	資產出售或注資 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 生效日期待定

<sup>3</sup> 於收購日期為二零二零年一月一日或之後的首個年度期間開始時或之後的業務合併及資產收購生效

董事預期，所有公佈的準則將於公佈生效日期或之後的首個期間在本集團會計政策內採用。本集團認為，預期所有已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。



#### 4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

##### 4.1 估計不確定性的主要來源

本集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

###### 投資物業公平值計量

投資物業按獨立專業估值師進行的估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及市況的若干估計。在依賴估值報告時，本公司董事已行使其判斷力並信納估值所使用的假設足以反映現時市況。

於二零一九年十二月三十一日，投資物業的公平值為人民幣1,255,730,000元(二零一八年：人民幣1,238,730,000元)。有關更多詳情，請參閱附註18。

###### 物業存貨估計可變現淨值

管理層於各報告日期檢討物業存貨的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層採用當時最新銷售交易等現行市場數據、根據現行市況估計的淨銷售額以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。

於二零一九年十二月三十一日，物業存貨的賬面值為人民幣75,909,134,000元(二零一八年：人民幣49,802,315,000元)(附註23)。

###### 所得稅及遞延稅項

如附註10所詳述，本集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有諸多難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 估計不確定性的主要來源(續)

#### 所得稅及遞延稅項(續)

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，則會確認有關若干暫時差額的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則有關差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅開支確認。實際動用的結果可能會有所不同。

由於董事認為可以控制相關暫時性差異撥回的時間而有關暫時性差異在可預見將來不會被撥回，因此中國附屬公司的若干溢利將以股息方式匯回及分派的應付所得稅及預扣稅尚未確認遞延稅項負債。倘中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息方式匯回及分派，則就二零一九年十二月三十一日的遞延稅項負債約人民幣414,295,000元(見附註32)(二零一八年：人民幣228,500,000元)作出撥備。

於二零一九年十二月三十一日，遞延稅項資產及遞延稅項負債的賬面值分別為人民幣1,400,495,000元(二零一八年：人民幣873,924,000元)及人民幣239,264,000元(二零一八年：人民幣278,916,000元)(附註32)。

#### 中國土地增值稅

如附註10所詳述，本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關就其大部分物業發展項目最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而該等差異將影響當地稅務機關已確定此類稅務的期間的所得稅開支和稅項撥備。

#### 物業、廠房及設備以及使用權資產的估計減值

物業、廠房及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產價值；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)變動可能對減值測試所用淨現值造成重大影響。

#### 4. 重要會計估計及判斷(續)

##### 4.1 估計不確定性的主要來源(續)

###### 物業、廠房及設備以及使用權資產的估計減值(續)

於二零一九年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值分別為人民幣108,872,000元及人民幣210,845,000元(二零一八年：人民幣113,067,000元及人民幣零元)(附註15及17)。於報告日期，概無就使用權資產以及物業、廠房及設備確認減值虧損(二零一八年：人民幣零元)。

##### 4.2 應用實體會計政策的重要判斷

###### 對所佔股權等於或少於50%的附屬公司的控制權

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團擁有以下附屬公司(本集團所佔股權等於或少於50%)的控制權：

附屬公司名稱	二零一九年	二零一八年
南京美業房地產發展有限公司(「南京美業」)	50%	50%
寧德兆行房地產有限公司(「寧德兆行」)	50%	—
廈門兆淳置業有限公司(「廈門兆淳」)	50%	50%
漳州怡家園月港物業服務有限公司(「漳州怡家園月港」)	50%	—
上海兆屹企業管理有限公司(「上海兆屹」)	46.75%	46.75%
連江兆融投資有限公司(「連江兆融」)	46.15%	46.15%
連江兆瑞房地產開發有限公司(「連江兆瑞」)	46.15%	46.15%
龍岩恆富房地產開發有限公司(「龍岩恆富」)	40%	40%
泉州兆悅置業有限公司(「泉州兆悅」)	40%	40%
濟南普中匯富置業有限公司(「濟南普中」)	36%	—
太倉禹洲益龍房地產開發有限公司(「太倉禹洲益龍」)	30%	30%

本集團認為本集團擁有該等附屬公司的控制權，原因根據與其他投資者訂立的協議，本集團有權委任及罷免該等公司各董事會大多數成員及持有超過一半投票權。本集團管理層得出結論，本集團有充分的主導投票權益以指導該等公司的相關活動，因此擁有該等公司的控制權。因此，該等公司分類為本公司的附屬公司。

## 5. 收益

於年內確認的本集團主要業務收益如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售	<b>17,105,290</b>	11,516,938
商業資產管理收入(附註)	<b>122,182</b>	166,082
代建服務收入	<b>91,792</b>	149,005
物業管理收入	<b>654,637</b>	523,824
其他	<b>21,245</b>	15,566
	<b>17,995,146</b>	12,371,415

附註：商業資產管理收入主要包括租賃物業的租金收入人民幣107,149,000元(二零一八年：人民幣138,365,000元)(並不屬香港財務報告準則第15號的範疇)及樓宇管理收入人民幣12,151,000元(二零一八年：人民幣24,113,000元)。

## 6. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

主要經營決策者即本公司的執行董事。執行董事將本集團的五條業務線辨別為附註2.23所進一步描述的經營分部。

分部之間的交易經參考就類似訂單向外部各方所收價格予以定價。由於主要經營決策者評估分部表現所用的分部溢利計量不包括若干收益及開支，因此若干收益及開支不會分配至經營分部。

該等經營分部乃根據經調整分部經營業績而監控及作出策略性決定。

本集團已修訂提供予主要經營決策者以評估經營分部表現的報告分部資料的格式，原因為從事提供智能化建設服務的附屬公司對本集團的長期財務表現影響並不重大。因此，「智能化建設服務」不獲納入本集團的可呈報分部。

## 6. 分部資料(續)

### 分部收益及業績

	房地產開發 人民幣千元	商業 資產管理 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零一九年</b>					
按確認收益時間分類：					
— 於某一時間點確認	17,105,290	-	-	-	17,105,290
— 於一段時間內確認	-	125,280	779,301	91,792	996,373
	17,105,290	125,280	779,301	91,792	18,101,663
分部間收益	-	(3,098)	(124,664)	-	(127,762)
外部客戶合約收益	17,105,290	122,182	654,637	91,792	17,973,901
可呈報除所得稅前分部溢利	3,276,599	20,386	58,465	74,049	3,429,499
其他分部資料：					
利息收入	235,105	1,413	1,829	10	238,357
利息開支	(395,065)	(19,115)	(2,169)	(696)	(417,045)
分佔聯營公司溢利	149,707	-	-	-	149,707
投資物業公平值變動虧損	-	(6,309)	-	-	(6,309)
物業、廠房及設備折舊	(3,366)	(19,183)	(2,402)	(20)	(24,971)
使用權資產折舊	(15,928)	(15,793)	(858)	-	(32,579)
向聯營公司貸款的減值虧損	(4,098)	-	-	-	(4,098)
貿易及其他應收款項減值虧損	(8,755)	(7,869)	(445)	(23)	(17,092)
應收非控制權益款項減值虧損	(8,378)	-	-	-	(8,378)
物業存貨撥備撥回	22,035	-	-	-	22,035

## 6. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

	房地產開發 人民幣千元	商業 資產管理 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一八年					
按確認收益時間分類：					
— 於某一時間點確認	11,516,938	-	-	-	11,516,938
— 於一段時間內確認	-	169,478	592,156	149,005	910,639
	11,516,938	169,478	592,156	149,005	12,427,577
分部間收益	-	(3,396)	(68,332)	-	(71,728)
外部客戶合約收益	11,516,938	166,082	523,824	149,005	12,355,849
可呈報除所得稅前分部溢利	2,828,896	70,983	55,072	140,976	3,095,927
其他分部資料：					
利息收入	90,219	1,126	63,039	40	154,424
利息開支	(390,122)	(10,156)	(61,914)	(7,150)	(469,342)
土地使用權攤銷	-	(3,620)	-	-	(3,620)
投資物業公平值變動收益	-	5,309	-	-	5,309
物業、廠房及設備折舊	(1,372)	(14,984)	(2,329)	(2)	(18,687)
貿易及其他應收款項減值虧損	(3,158)	(709)	(154)	(5)	(4,026)
物業存貨撥備	(48,335)	-	-	-	(48,335)

6. 分部資料(續)

分部資產及負債

	房地產開發 人民幣千元	商業 資產管理 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零一九年</b>					
可呈報分部資產	113,713,534	1,457,399	145,475	13,284	115,329,692
可呈報分部負債	(93,809,902)	(650,401)	(1,346,744)	(42,748)	(95,849,795)
其他分部資料：					
年內非流動資產(除金融工具 及遞延稅項資產外)增加	58,301	29,539	34,267	67	122,174
於聯營公司的權益	6,344,518	-	598	-	6,345,116
<b>二零一八年</b>					
可呈報分部資產	61,160,099	1,425,067	99,006	7,713	62,691,885
可呈報分部負債	(50,232,426)	(547,754)	(1,359,584)	(7,931)	(52,147,695)
其他分部資料：					
年內非流動資產(除金融工具 及遞延稅項資產外)增加	19,857	592,933	4,926	70	617,786
於聯營公司的權益	1,765,066	-	-	-	1,765,066

## 6. 分部資料(續)

本集團經營分部與本集團主要財務數據對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
可呈報分部收益	18,101,663	12,427,577
分部間收益對銷	(127,762)	(71,728)
未分配收益	21,245	15,566
<b>外部客戶綜合收益</b>	<b>17,995,146</b>	<b>12,371,415</b>
可呈報除所得稅前分部溢利	3,429,499	3,095,927
未分配利息收入	42	14
未分配利息開支	(37)	(48,120)
未分配分佔聯營公司溢利/(虧損)	3,289	(1,811)
未分配分佔一間合營企業溢利	6,470	4,128
未分配收入及開支	(12,900)	40,527
未分配貿易及其他應收款項減值虧損	(146)	(266)
未分配折舊	(551)	(638)
<b>除所得稅前綜合溢利</b>	<b>3,425,666</b>	<b>3,089,761</b>
可呈報分部資產	115,329,692	62,691,885
未分配聯營公司	91,588	11,185
未分配合營企業	44,175	45,405
未分配遞延稅項資產	103	786
未分配公司資產	123,264	25,693
<b>綜合資產總值</b>	<b>115,588,822</b>	<b>62,774,954</b>
可呈報分部負債	(95,849,795)	(52,147,695)
未分配所得稅負債	(1,168)	-
未分配預扣稅項負債	(14,633)	(14,633)
未分配公司負債	(113,284)	(8,580)
<b>綜合負債總額</b>	<b>(95,978,880)</b>	<b>(52,170,908)</b>



## 6. 分部資料(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權、於聯營公司的權益、其他金融資產、收購土地使用權的訂金、物業存貨及其他合約成本、貿易及其他應收款項、應收非控股權益款項、銀行及手頭現金、若干遞延稅項資產以及預付稅項。

分部負債主要包括合約負債、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付非控股權益及關聯公司款項、計息借款、證券化安排的收款、租賃負債、所得稅負債以及若干遞延稅項負債。

由於本集團的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無依賴各分部的任何單一客戶，並無單一客戶的交易佔本集團收益超過10%。

## 7. 其他淨收益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以下各項的利息收入：		
— 銀行	57,138	85,144
— 向聯營公司貸款	121,107	35,069
— 按攤銷成本計量的金融資產	6,312	11,480
— 其他	53,842	22,745
	<b>238,399</b>	154,438
補償收入	15,512	11,733
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產		
公平值變動收益(附註44.7)	18,640	12,890
出售投資物業收益	7,806	—
出售一間附屬公司收益	—	8,828
出售一間聯營公司收益	3,213	—
雜項收入	25,185	21,988
	<b>308,755</b>	209,877

8. 融資成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	627,510	685,061
— 間接控股公司貸款	1,090,386	840,175
— 應付非控股權益款項	153,087	164,355
— 證券化安排的收款	221,495	179,812
— 合約負債的主要融資成分	752,315	334,968
— 租賃負債的融資費用	8,250	—
總借款成本	2,853,043	2,204,371
減：資本化利息	(2,435,961)	(1,686,909)
	417,082	517,462

借款成本已按年息3.4%至7%之各適用年息率作資本化(二零一八年：年息4.35%至7.3%)。

## 9. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
土地使用權攤銷	—	3,620
核數師酬金	1,200	1,127
已出售物業成本	12,634,208	7,446,361
折舊：		
— 自有資產(附註15)	25,522	19,325
— 使用權資產(包括首次採納香港財務報告準則 第16號後的土地使用權)(附註17)	32,579	—
撤銷物業、廠房及設備(附註15)	3,985	1,113
向聯營公司貸款的預期信貸虧損撥備(附註19)	4,098	—
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	17,238	4,292
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	8,378	—
外匯虧損／(收益)淨額	108	(6,213)
經營租賃費用	—	19,074
租賃費用：		
— 於首次應用香港財務報告準則第16號時的短期租賃 及租期少於十二個月的租賃	7,856	—
產生租金收入的投資物業的支出	2,271	2,002
物業存貨及其他合約成本(撥備撥回)／撥備	(22,035)	48,335

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，概無重列比較資料。見附註3。

## 10. 所得稅開支

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>即期所得稅</b>			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)			
—本年度		<b>1,185,487</b>	1,023,672
—過往年度撥備不足/(超額撥備)		<b>57</b>	(1,388)
		<b>1,185,544</b>	1,022,284
中國土地增值稅		<b>803,012</b>	967,392
		<b>1,988,556</b>	1,989,676
遞延稅項	32	<b>(560,461)</b>	(477,817)
<b>所得稅開支總額</b>		<b>1,428,095</b>	1,511,859

綜合損益及其他全面收益表所列實際所得稅開支與除所得稅前溢利採用已頒佈稅率計算所得的金額之間的差額可對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<b>3,425,666</b>	3,089,761
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率計算的		
除所得稅前利得稅	<b>873,614</b>	779,348
不可扣減開支的稅務影響	<b>585</b>	2,357
毋須課稅收入的稅務影響	<b>(39,992)</b>	—
對土地增值稅費用的稅務影響	<b>(200,753)</b>	(243,643)
土地增值稅費用	<b>803,012</b>	967,392
動用過往尚未確認的稅項虧損	<b>(389)</b>	(268)
過往年度撥備不足/(超額撥備)	<b>57</b>	(1,388)
其他	<b>(8,039)</b>	8,061
<b>所得稅開支</b>	<b>1,428,095</b>	1,511,859

## 10. 所得稅開支(續)

附註：

**(a) 香港利得稅**

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

**(b) 中國企業所得稅**

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，中國企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%（二零一八年：25%）計提。

**(c) 中國土地增值稅**

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額（即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、附加稅及所有物業開發開支）30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目（定義見中國相關稅法）總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

**(d) 中國預扣所得稅**

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

**(e) 開曼群島企業所得稅**

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

**(f) 英屬處女群島所得稅**

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

**(g) 澳大利亞所得稅**

由於本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無於澳大利亞產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳大利亞所得稅撥備。

## 11. 股息

### (a) 年內應佔股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
建議宣派末期股息，每股普通股0.82港元 (二零一八年：1.20港元)	668,329	772,667

報告日期後建議宣派的末期股息並無於報告日期確認為負債。

### (b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
上一財政年度的末期股息每股普通股1.20港元 (二零一八年：0.30港元)	960,392	180,618

## 12. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔年度溢利除以年內已發行普通股加權平均數調整計算。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔年度溢利	1,717,993	1,420,446
向永久可換股債券持有人分紅	(15,100)	-
計算每股基本盈利所用的溢利	1,702,893	1,420,446
已發行普通股加權平均數(千股)	854,728	734,865
每股盈利(按每股人民幣元表示)	人民幣 1.99 元	人民幣 1.93 元

## 12. 每股盈利(續)

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃通過調整普通股的加權平均數計算，以假設所有具攤薄潛力的普通股獲轉換。本公司擁有一類具有攤薄潛力的普通股：永久可換股債券。永久可換股債券被假定已轉換為普通股。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔年度溢利	1,717,993	1,420,446
計算每股基本盈利所用的普通股平均加權數(千股)	854,728	734,865
潛在普通股攤薄效應：		
永久可換股債券	304,655	30,943
已發行普通股加權平均數(千股)	1,159,383	765,808
每股盈利(按每股人民幣元表示)	人民幣 1.48 元	人民幣 1.85 元

## 13. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,206,086	697,798
定額供款退休計劃供款	55,826	33,442
減：於開發中物業資本化的僱員福利開支	(418,914)	(164,352)
	842,998	566,888

14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金

(a) 董事及主要行政人員酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>				
<b>執行董事：</b>				
林偉國先生(於二零一九年三月二十一日獲委任) (行政總裁)	792**	717	25	1,534
施震先生(於二零一九年三月二十一日辭任)	264**	—	—	264
庄躍凱先生	1,056**	—	—	1,056
趙呈閩女士	1,056**	—	—	1,056
	<b>3,168</b>	<b>717</b>	<b>25</b>	<b>3,910</b>
<b>非執行董事：</b>				
葉衍榴女士(於二零一九年三月二十一日獲委任)	—	—	—	—
王憲榕女士(於二零一九年三月二十一日辭任)	—	—	—	—
吳小敏女士	—	—	—	—
黃文洲先生	—	—	—	—
黃弛維先生*	176	—	—	176
黃達仁先生*	176	—	—	176
陳振宜先生*	176	—	—	176
	<b>528</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>528</b>
<b>酬金總額</b>	<b>3,696</b>	<b>717</b>	<b>25</b>	<b>4,438</b>



14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(a) 董事及主要行政人員酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日 止年度				
<b>執行董事：</b>				
施震先生(於二零一九年 三月二十一日辭任)	1,012**	—	—	1,012
庄躍凱先生	1,012**	—	—	1,012
趙呈閩女士	1,012**	—	—	1,012
	3,036	—	—	3,036
<b>非執行董事：</b>				
王憲榕女士(於二零一九年 三月二十一日辭任)	—	—	—	—
吳小敏女士	—	—	—	—
黃文洲先生	—	—	—	—
黃弛維先生*	152	—	—	152
黃達仁先生*	152	—	—	152
陳振宜先生*	152	—	—	152
	456	—	—	456
<b>酬金總額</b>	<b>3,492</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,492</b>

\* 獨立非執行董事

\*\* 執行董事已同意放棄酬金

14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士不包括(二零一八年：不包括)本公司董事，其酬金於上文附註14(a)披露。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金及實物利益	2,226	2,506
酌情花紅	20,967	13,150
退休計劃供款	259	155
	<b>23,452</b>	15,811

上述酬金在以下範圍內：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
酬金範圍		
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	2
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	1
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1	1
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	—
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	—	1
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	1	—
	<b>5</b>	5

本集團並無向本公司董事或五名最高薪人士支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時的獎金或作為離職補償。年內，四名執行董事已同意放棄本年度酬金(二零一八年：三名)，而截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度五名最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 高級管理人員

已付或應付高級管理成員的酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
酬金範圍		
零至 1,000,000 港元	10	9
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	3	3

15. 物業、廠房及設備

	在建工程 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日							
成本	25,878	13,408	77,010	21,695	1,105	6,687	145,783
累計折舊	-	(3,277)	(26,492)	(11,687)	(936)	(3,953)	(46,345)
<b>賬面淨額</b>	<b>25,878</b>	<b>10,131</b>	<b>50,518</b>	<b>10,008</b>	<b>169</b>	<b>2,734</b>	<b>99,438</b>
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額	25,878	10,131	50,518	10,008	169	2,734	99,438
添置	7,886	-	2,187	14,037	319	2,957	27,386
出售及撇銷	-	-	-	(808)	-	(305)	(1,113)
折舊	-	(351)	(17,784)	(4,211)	-	(1,321)	(23,667)
收購附屬公司	-	-	10,288	235	-	-	10,523
匯兌差額	-	473	2	2	-	23	500
<b>年終賬面淨額</b>	<b>33,764</b>	<b>10,253</b>	<b>45,211</b>	<b>19,263</b>	<b>488</b>	<b>4,088</b>	<b>113,067</b>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日							
成本	33,764	13,408	89,485	34,507	1,539	10,170	182,873
累計折舊	-	(3,155)	(44,274)	(15,244)	(1,051)	(6,082)	(69,806)
於二零一八年十二月三十一日 的賬面淨額	33,764	10,253	45,211	19,263	488	4,088	113,067
截至二零一九年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額	<b>33,764</b>	<b>10,253</b>	<b>45,211</b>	<b>19,263</b>	<b>488</b>	<b>4,088</b>	<b>113,067</b>
添置	<b>4,178</b>	-	<b>9,349</b>	<b>11,901</b>	<b>196</b>	<b>4,036</b>	<b>29,660</b>
出售及撇銷	-	-	<b>(3,759)</b>	<b>(188)</b>	-	<b>(38)</b>	<b>(3,985)</b>
折舊	-	<b>(367)</b>	<b>(21,949)</b>	<b>(6,222)</b>	<b>(24)</b>	<b>(1,543)</b>	<b>(30,105)</b>
匯兌差額	-	<b>222</b>	-	<b>1</b>	-	<b>12</b>	<b>235</b>
<b>年終賬面淨額</b>	<b>37,942</b>	<b>10,108</b>	<b>28,852</b>	<b>24,755</b>	<b>660</b>	<b>6,555</b>	<b>108,872</b>
於二零一九年十二月三十一日							
成本	<b>37,942</b>	<b>13,408</b>	<b>95,075</b>	<b>45,735</b>	<b>1,735</b>	<b>13,796</b>	<b>207,691</b>
累計折舊	-	<b>(3,300)</b>	<b>(66,223)</b>	<b>(20,980)</b>	<b>(1,075)</b>	<b>(7,241)</b>	<b>(98,819)</b>
<b>賬面淨額</b>	<b>37,942</b>	<b>10,108</b>	<b>28,852</b>	<b>24,755</b>	<b>660</b>	<b>6,555</b>	<b>108,872</b>

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款以賬面淨額約為人民幣 10,075,000 元(二零一八年：人民幣 10,219,000 元)的物業、廠房及設備作抵押(附註 31)。

## 15. 物業、廠房及設備(續)

折舊費用經計入：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
綜合財務狀況表		
— 於物業存貨及其他合約成本中資本化	<b>4,583</b>	4,342
綜合損益及其他全面收益表		
— 銷售成本	<b>18,454</b>	15,235
— 銷售開支	<b>6,237</b>	3,292
— 行政開支	<b>831</b>	798
	<b>25,522</b>	19,325
	<b>30,105</b>	23,667

## 16. 土地使用權

土地使用權指有關中國土地租賃的預付土地租賃款項。於初步應用香港財務報告準則第16號後，預付土地租賃款項納入香港財務報告準則第16號範圍內，原因為其符合使用權資產的定義。於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後，土地使用權重新分類至使用權資產(見附註3(i))。

## 17. 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及其年內變動如下：

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
應用香港財務報告準則第16號後於二零一九年一月一日的賬面值	95,936	80,617	176,553
添置	–	66,871	66,871
折舊	(3,620)	(28,959)	(32,579)
<b>於二零一九年十二月三十一日的賬面值</b>	<b>92,316</b>	<b>118,529</b>	<b>210,845</b>

使用權資產指中國的土地及辦公室租賃。中國的辦公室租賃通常初步為期2至20年。概無租賃包含可變租賃款項。若干租賃包含在合約期限結束後將租賃續期的額外選擇權。本集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權，並斷定並非合理確定行使續租選擇權。因此，續租期間的未來租賃款項不計入使用權資產計量。

根據租賃期有關租賃土地(二零一八年：土地使用權)的使用權資產賬面淨值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國： 介乎10至50年的租賃	<b>92,316</b>	95,936

## 18. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,238,730	642,330
投資物業公平值變動	(6,309)	5,309
後續支出	25,709	–
收購附屬公司	–	591,091
出售	(2,400)	–
於十二月三十一日的賬面值	1,255,730	1,238,730

於二零一九年十二月三十一日，銀行借貸由賬面淨值約人民幣622,000,000元(二零一八年：人民幣596,000,000元)的投資物業抵押(附註31)。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國： 租期為10至50年	1,255,730	1,238,730

## 估值流程及方法

投資物業已於二零一九年及二零一八年十二月三十一日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「戴德梁行(廣州)」)進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，對被估物業所在位置及所屬類別有相關經驗。本年度內估值技術並無任何變動。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。

## 18. 投資物業(續)

### 公平值層級

投資物業的公平值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公平值變動(虧損)/收益」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準按公平值計量的投資物業(按照香港財務報告準則第13號「公平值計量」的定義，公平值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用重要輸入參數的可觀察性來釐定層級：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)。
- 第三級：資產或負債的不可觀察輸入參數。

	公平值計量 歸類為 第三級 人民幣千元
經常性公平值計量	
於二零一九年十二月三十一日	
投資物業	1,255,730
於二零一八年十二月三十一日	
投資物業	1,238,730

本年度內概無(二零一八年：無)轉入或轉出第三級。本集團的政策為於發生公平值層級轉移的報告期確認有關轉移。

## 18. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

投資物業的公平值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於十二月三十一日 二零一九年	二零一八年
投資物業 (南寧區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	<b>35-1,400</b>	35-1,400
		復歸收入的資本化比率	<b>3.50%-7.25%</b>	3.50%-7.25%
投資物業 (上海區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	<b>187-415</b>	236-590
		復歸收入的資本化比率	<b>5.50%-6.00%</b>	6.00%-6.50%



## 19. 於聯營公司的權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非上市股份，按成本	2,250,218	428,665
出售一間附屬公司的未變現溢利	(8,482)	(8,482)
分佔收購後業績，扣除已收股息	167,606	13,962
	<b>2,409,342</b>	434,145
向聯營公司貸款	4,031,460	1,342,106
減：虧損撥備	(4,098)	—
	<b>6,436,704</b>	1,776,251

於二零一九年十二月三十一日，向聯營公司貸款為無抵押、免息且無須於一年內償還，惟按年利率3.43%至10%（二零一八年：年利率4.75%至8%）計息的款項人民幣3,146,025,000元（二零一八年：人民幣1,274,365,000元）則除外。

## 19. 於聯營公司的權益(續)

以下載列董事認為於二零一九年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司的詳情：

名稱	業務架構形式	註冊成立及經營 國家/地點	已發行及 繳足資本詳情	所持實際 權益百分比	主要活動
龍岩利榮房地產開發有限公司 (「龍岩利榮」)	公司	中國	人民幣 50,000,000元 (二零一八年：30%)	30%	物業開發
廈門益武地置業有限公司 (「廈門益武地」)	公司	中國	人民幣 500,000,000元 (二零一八年：49%)	49%	物業開發
張家港眾合房地產開發有限公司 (「張家港眾合」)	公司	中國	人民幣 20,000,000元 (二零一八年：25%)	25%	物業開發
長沙芙茂置業有限公司 (「長沙芙茂」)	公司	中國	人民幣 900,000,000元 (二零一八年：無)	49%	物業開發(附註(i))
長沙楚茂企業管理有限公司 (「長沙楚茂」)	公司	中國	人民幣 500,000,000元 (二零一八年：無)	49%	物業開發及諮詢 (附註(i))
中交長沙置業有限公司 (「中交長沙」)	公司	中國	人民幣 400,000,000元 (二零一八年：無)	49%	物業開發及諮詢 (附註(ii))
長沙天海易企業管理有限公司 (「長沙天海易」)	公司	中國	人民幣 1,300,000,000元 (二零一八年：無)	49%	物業開發及諮詢 (附註(iii))

## 19. 於聯營公司的權益(續)

所有上述聯營公司均使用權益法於綜合財務報表入賬。

附註：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方金茂華中企業管理(天津)有限公司(「金茂華中」)就成立長沙芙茂及長沙楚茂以進行物業開發及諮詢業務訂立合作協議(「合作協議」)。本集團認購長沙芙茂及長沙楚茂的各自49%註冊股本，現金代價分別為人民幣441,000,000元及人民幣245,000,000元，已於報告期間以現金支付。根據合作協議，長沙芙茂及長沙楚茂各自的董事會由五名董事組成，其中兩名由本集團提名，三名則由金茂華中提名。誠如合作協議所訂明，長沙芙茂及長沙楚茂的若干重大事宜須由大多數董事(親身出席董事會會議)表決。因此，本集團對長沙芙茂及長沙楚茂有着重大影響力，故將其分類為聯營公司，並於綜合財務報表以權益法入賬。
- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方中交地產股份有限公司(「中交地產」)及長沙雅頌房地產諮詢合夥企業(有限合夥)(「長沙雅頌」)就成立中交長沙以進行物業開發及諮詢業務訂立合作協議(「合作協議1」)。本集團認購中交長沙的49%註冊股本，現金代價為人民幣196,000,000元，已於報告期間以現金支付。根據合作協議1，中交長沙董事由五名董事組成，其中兩名由本集團提名，三名則由中交地產提名。誠如合作協議1所訂明，中交長沙的若干重大事宜須由大多數董事(親身出席董事會會議)表決。因此，本集團對中交長沙有着重大影響力，故將其分類為聯營公司，並於綜合財務報表以權益法入賬。
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方武漢洛悅領江房地產有限公司(「武漢洛悅」)就成立長沙天海易以進行物業開發及諮詢業務訂立合作協議(「合作協議2」)。本集團認購長沙天海易的49%註冊股本，現金代價為人民幣637,000,000元，已於報告期間以現金支付。根據合作協議2，長沙天海易董事由五名董事組成，其中兩名由本集團提名，三名則由武漢洛悅提名。誠如合作協議2所訂明，長沙天海易的若干重大事宜須由大多數董事(親身出席董事會會議)表決。本集團對長沙天海易有着重大影響力，故將其分類為聯營公司，並於綜合財務報表以權益法入賬。

所有聯營公司的報告日期均為十二月三十一日。

## 19. 於聯營公司的權益(續)

於二零一九年十二月三十一日，重大聯營公司(包括龍岩利榮、張家港眾合、廈門益武地及其附屬公司(「廈門益武地集團」)、長沙芙茂、長沙楚茂及其附屬公司(「長沙楚茂集團」)、中交長沙以及長沙天海易及其附屬公司(「長沙天海易集團」))使用權益法入賬的財務資料概要載列如下：

### 二零一九年

	龍岩利榮 人民幣千元	張家港眾合 人民幣千元	廈門益武地集團 人民幣千元
流動資產	1,252,253	738,278	2,542,427
非流動資產	236	201	342
流動負債	(882,987)	(229,719)	(1,381,613)
非流動負債	(1,953)	-	(686,000)
資產淨值	367,549	508,760	475,156
收益	828,584	2,824,296	-
年內溢利/(虧損)	225,456	539,557	(5,226)
年內其他全面收益	-	-	-
年內全面收益總額	225,456	539,557	(5,226)
已收聯營公司股息	-	-	-

	長沙芙茂 人民幣千元	長沙 楚茂集團 人民幣千元	中交長沙 人民幣千元	長沙 天海易集團 人民幣千元
流動資產	1,752,774	824,570	1,814,921	4,179,150
非流動資產	-	-	106	-
流動負債	(886,071)	(325,973)	(1,590,296)	(2,880,725)
非流動負債	-	-	-	-
資產淨值	886,703	498,597	224,731	1,298,425
收益	-	-	-	-
年/期內虧損	(13,297)	(1,403)	(1,269)	(1,570)
年/期內其他全面收益	-	-	-	-
年/期內全面收益總額	(13,297)	(1,403)	(1,269)	(1,570)
已收聯營公司股息	-	-	-	-

## 19. 於聯營公司的權益(續)

上述財務資料概要與於聯營公司(包括龍岩利榮、張家港眾合、廈門益武地集團、長沙芙茂、長沙楚茂集團、中交長沙及長沙天海易集團)的投資的賬面值的對賬載列如下：

### 二零一九年

	龍岩利榮 人民幣千元	張家港眾合 人民幣千元	廈門 益武地集團 人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	367,549	508,760	475,156
本集團所持擁有權權益比例	30%	25%	49%
對銷未變現溢利	110,265	127,190	232,826
	-	-	(8,482)
綜合財務報表內於聯營公司的 投資的賬面值	110,265	127,190	224,344

	長沙芙茂 人民幣千元	長沙 楚茂集團 人民幣千元	中交長沙 人民幣千元	長沙 天海易集團 人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	886,703	498,597	224,731	1,298,425
本集團所持擁有權權益比例	49%	49%	49%	49%
綜合財務報表內於聯營公司的 投資的賬面值	434,484	244,313	110,118	636,228

## 19. 於聯營公司的權益(續)

於二零一八年十二月三十一日，重大聯營公司(包括武漢兆悅城房地產開發有限公司(「武漢兆悅城」)、南京嘉陽房地產開發有限公司(「南京嘉陽」)及廈門益武地集團)使用權益法入賬的財務資料概要載列如下：

二零一八年

	武漢兆悅城 人民幣千元	南京嘉陽 人民幣千元	廈門益武地集團 人民幣千元
流動資產	1,110,285	1,392,571	2,513,811
非流動資產	438	2,277	8,418
流動負債	(1,064,181)	(710,764)	(1,355,253)
非流動負債	–	(504,870)	(686,000)
資產淨值	46,542	179,214	480,976
收益	–	9	–
其他收入	3	–	–
開支總額	(4,613)	(14,591)	(24,399)
除所得稅前虧損	(4,610)	(14,582)	(24,399)
所得稅抵免	1,153	50	6,046
期內虧損及全面開支總額	(3,457)	(14,532)	(18,353)

附註：聯營公司已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，概無重列比較資料。

上述財務資料概要與於聯營公司(武漢兆悅城、南京嘉陽及廈門益武地集團)的投資的賬面值的對賬載列如下：

	武漢兆悅城 人民幣千元	南京嘉陽 人民幣千元	廈門益武地集團 人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	46,542	179,214	480,976
本集團所持擁有權權益比例	49%	40%	49%
對銷未變現溢利	22,806	71,686	235,678
	–	–	(8,482)
綜合財務報表內於聯營公司的投資的賬面值	22,806	71,686	227,196

## 19. 於聯營公司的權益(續)

單獨而言屬不重大的聯營公司的綜合資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大的聯營公司的賬面總值	522,400	112,457
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團分佔該等聯營公司下列項目的總額： 年內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(38,374)	36,428

本集團並無就其於聯營公司的權益而產生任何或然負債或其他承擔。

本集團向聯營公司貸款減值虧損的變動如下：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	-
年內確認的減值虧損	4,098
<b>於二零一九年十二月三十一日的結餘</b>	<b>4,098</b>

於各報告日期，本集團均個別及整體審閱應收款項的減值證據。根據香港財務報告準則第9號規定，本集團應用12個月預期信貸虧損方法就向聯營公司貸款計提預期信貸虧損撥備。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就向聯營公司貸款作出的虧損撥備約為人民幣4,098,000元(二零一八年：人民幣零元)。

## 20. 於一間合營企業的權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一間合營企業的投資成本	45,573	45,573
分佔收購後業績，扣除已收股息	(6,348)	(3,595)
匯兌差額	46	(983)
	<b>39,271</b>	40,995
向一間合營企業貸款	4,904	4,410
	<b>44,175</b>	45,405

向一間合營企業貸款為無抵押、免息及無須於一年內償還。

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的非上市合營企業的詳情如下：

名稱	業務架構形式	註冊成立及經營	已發行及		主要活動
		國家/地點	繳足資本詳情	所持權益百分比	
J-Bridge Investment Co., Ltd. (「J-Bridge」)	公司	英屬處女群島	25,000美元	50%	投資控股

單獨而言屬不重大合營企業的綜合資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大合營企業的賬面總值	39,271	40,995
本集團分佔該合營企業下列項目的總額： 年內溢利及全面收益總額	6,470	4,128



21. 其他金融資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他流動金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
上市優先證券(附註i)	100,000	-
按公平值計入損益的金融資產		
非上市次級證券(附註ii)	123,990	-
非上市結構性存款	225,000	-
	348,990	-
	448,990	-
其他非流動金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
上市優先證券(附註i)	-	100,000
債務投資	-	3,000
	-	103,000
按公平值計入損益的金融資產		
非上市次級證券(附註ii)	34,190	124,540
非上市股本證券	81,500	71,500
非上市結構性存款	10,000	10,000
	125,690	206,040
	125,690	309,040

附註：

- (i) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，有關款項包括人民幣100,000,000元固定年票息6.3%的優先證券。到期日為二零二零年四月。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，有關款項包括三項(二零一八年：兩項)證券化安排的收款所規定的不可交易零票息次級證券(附註30)。該批證券的詳情如下：

於以下日期到期：	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
二零二零年四月三十日	98,990	93,570
二零二零年十月二十三日	25,000	-
二零二六年七月二十六日	34,190	30,970
	158,180	124,540

## 22. 附屬公司

主要附屬公司(均為有限公司)於二零一九年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門益悅置業有限公司 (「廈門益悅」)	公司	中國 二零一五年五月十八日	人民幣 1,000,000,000 元	100% (二零一八年：100%)	物業投資及開發業務
廈門建發兆誠建設運營管理 有限公司	公司	中國 二零一五年十一月十一日	人民幣 5,000,000 元	100% (二零一八年：100%)	項目建設及管理
長沙兆悅房地產有限公司	公司	中國 二零一五年九月七日	人民幣 50,000,000 元	100% (二零一八年：100%)	物業開發
上海建發兆昱資產管理有限公司	公司	中國 二零一五年十二月十七日	人民幣 30,000,000 元	55% (二零一八年：55%)	商業資產管理及經營
廈門兆慧網絡科技有限公司	公司	中國 二零一五年九月七日	人民幣 10,000,000 元	100% (二零一八年：100%)	提供軟件及系統開發 服務
泉州兆悅(附註4.2)	公司	中國 二零一五年十一月四日	人民幣 50,000,000 元	40% (二零一八年：40%)	物業開發
福建兆嘉房地產有限公司	公司	中國 二零一五年三月十二日	人民幣 10,000,000 元	60% (二零一八年：60%)	物業開發
廈門兆淳(附註4.2)	公司	中國 二零一八年三月一日	人民幣 600,000,000 元	50% (二零一八年：50%)	物業投資
上海兆屹(附註4.2)	公司	中國 二零一六年八月二十四日	人民幣 1,000,000 元	46.75% (二零一八年：46.75%)	物業租賃
連江兆融(附註4.2)	公司	中國 二零一八年六月十三日	人民幣 200,000,000 元	46.15% (二零一八年：46.15%)	物業投資

22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
太倉禹州益龍(附註4.2)	公司	中國 二零一七年十一月十三日	人民幣500,000,000元	30% (二零一八年:30%)	物業開發
漳州泛華實業有限公司	公司	中國 二零零六年八月十一日	人民幣19,972,188元	60% (二零一八年:60%)	物業開發
龍岩恆富(附註4.2)	公司	中國 二零一七年一月十九日	人民幣146,000,000元	40% (二零一八年:40%)	物業開發
無錫建悅房地產開發有限公司 (「無錫建悅」)	公司	中國 二零一七年十二月十一日	人民幣3,065,000,000元	100% (二零一八年:100%)	物業投資及開發業務
長沙悅發房地產有限公司	公司	中國 二零一六年十一月二十八日	人民幣466,200,000元	100% (二零一八年:100%)	物業開發
蘇州兆祥房地產開發有限公司 (「蘇州兆祥」)	公司	中國 二零一五年十月三十日	人民幣200,000,000元	97.5% (二零一八年:97.5%)	物業投資及開發業務
福建兆和房地產有限公司	公司	中國 二零一五年十二月一日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年:100%)	物業投資及開發業務
連江兆潤房地產開發有限公司	公司	中國 二零一六年七月二十五日	人民幣100,000,000元	78% (二零一八年:78%)	物業開發
張家港建豐房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年一月六日	人民幣50,000,000元	70% (二零一八年:70%)	物業開發
南京美業(附註4.2)	公司	中國 二零一七年十一月六日	人民幣400,000,000元	50% (二零一八年:50%)	物業開發

22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的 實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
長沙兆禧房地產有限公司	公司	中國 二零一六年十二月十三日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年: 100%)	物業開發
南寧市鼎馳置業投資有限責任公司	公司	中國 二零一一年七月二十七日	人民幣200,000,000元	51% (二零一八年: 51%)	物業開發
怡家園(廈門)物業管理有限公司	公司	中國 二零零五年二月十七日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年: 100%)	物業管理
廈門嘉富投資有限公司	公司	中國 二零一五年一月二十二日	人民幣10,000,000元	100% (二零一八年: 100%)	物業投資
蘇州兆坤房地產開發有限公司	公司	中國 二零一四年九月一日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年: 100%)	物業投資及開發業務
龍岩利瑞房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年八月九日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年: 100%)	物業開發
建甌發雲房地產有限公司	公司	中國 二零一五年十二月二十二日	人民幣15,000,000元	75% (二零一八年: 75%)	物業開發
建甌中恒房地產有限公司	公司	中國 二零一六年六月二十二日	人民幣5,000,000元	75% (二零一八年: 75%)	物業開發
廣州建德房地產開發有限公司	公司	中國 二零一八年一月十五日	人民幣1,200,000,000元	64% (二零一八年: 64%)	物業開發
蘇州建合房地產開發有限公司 (「蘇州建合」)	公司	中國 二零一八年三月十六日	人民幣300,000,000元	55% (二零一八年: 55%)	物業開發

22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
深圳市盛毅投資管理有限公司 (「深圳盛毅」)**	公司	中國 二零一六年二月二十九日	人民幣2,000,000,000元 (二零一八年: 人民幣1,823,500,000元)	51.6% (二零一八年: 51.6%)	物業投資
廈門兆武地置業有限公司 (「廈門兆武地」)	公司	中國 二零一八年七月十日	人民幣2,300,000,000元	51% (二零一八年: 51%)	物業投資
張家港建祥房地產開發 有限公司	公司	中國 二零一八年四月十三日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年: 100%)	物業投資及開發業務
福州平晉房地產有限公司	公司	中國 二零一七年九月五日	人民幣2,000,000,000元	51.6% (二零一八年: 51.6%)	物業開發
勳德置業(福州)有限公司 (「勳德置業」)	公司	中國 二零一三年六月十九日	人民幣160,000,000元	70% (二零一八年: 70%)	物業開發
連江兆瑞(附註4.2)	公司	中國 二零一八年三月十四日	人民幣200,000,000元	46.15% (二零一八年: 46.15%)	物業開發
廈門兆祁隆房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年十二月二十七日	人民幣2,500,000,000元	51% (二零一八年: 51%)	物業開發
沙縣天辰房地產開發有限公司 (「沙縣天辰」)	公司	中國 二零一七年十一月九日	人民幣150,000,000元	51% (二零一八年: 51%)	物業開發
南平市建陽區兆盛房地產 有限公司	公司	中國 二零一八年四月二十五日	人民幣10,000,000元	70% (二零一八年: 70%)	物業開發

22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
珠海斗門益發置業有限公司	公司	中國 二零一八年四月九日	人民幣10,000,000元	100% (二零一八年:100%)	物業開發
上海普陀悅達置業有限公司 (「上海普陀」)	公司	中國 二零零四年五月二十日	人民幣12,000,000元	55% (二零一八年:55%)	商業資產管理及經營
深圳市名巨南莊房地產有限公司 (「名巨南莊」)	公司	中國 二零一零年十月二十日	人民幣10,000,000元	51% (二零一八年:51%)	物業開發
珠海市斗門匯業房產開發有限公司 (「珠海斗門」)	公司	中國 二零零一年三月十六日	人民幣6,510,000元	51% (二零一八年:51%)	物業開發
廣州建融房地產開發有限公司 (「廣州建融」)	公司	中國 二零一八年八月二日	人民幣1,200,000,000元	64% (二零一八年:64%)	物業投資
武漢兆悅茂房地產開發有限公 (「兆悅茂」)	公司	中國 二零一八年九月二十七日	人民幣500,000,000元	51% (二零一八年:51%)	物業開發
武夷山怡辰物業管理有限公司 (「怡辰」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年一月二十四日	人民幣1,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業管理
仙游兆挺置業有限公司 (「仙游兆挺」) <sup>Δ</sup> (附註40(c))	公司	中國 二零一九年二月十二日	人民幣10,000,000元	55% (二零一八年:無)	物業開發

22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
莆田怡瑞物業管理有限公司 (「莆田怡瑞」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年三月六日	人民幣1,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業管理
福州兆晉房地產開發有限公司 (「福州兆晉」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年四月十二日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發
太倉建倉房地產開發有限公司 (「太倉建倉」) <sup>△</sup> (附註40(b))	公司	中國 二零一九年四月十日	人民幣780,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發
珠海悅發置業有限公司 (「珠海悅發」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年四月十八日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發
漳州怡家園月港 <sup>#</sup> (附註4.2)	公司	中國 二零一九年四月三十日	人民幣2,000,000元	50% (二零一八年:無)	物業管理
南平市兆榮房地產有限公司 (「南平兆榮」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年五月十日	人民幣100,000,000元	75% (二零一八年:無)	物業開發
廈門益春置業有限公司 (「廈門益春」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年五月二十一日	人民幣2,400,000,000元	95% (二零一八年:無)	物業投資
福建兆睿房地產有限公司 (「福建兆睿」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年六月二十一日	人民幣600,000,000元	70% (二零一八年:無)	物業開發

22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
福建兆盛房地產有限公司 (「福建兆盛」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年六月四日	人民幣30,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發
寧德兆投房地產有限公司 (「寧德兆投」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年六月十一日	人民幣600,000,000元	55% (二零一八年:無)	物業開發
廈門兆陽房屋征遷服務有限公司 (「廈門兆陽」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年六月十八日	人民幣5,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業徵收及補償服務
寧德兆裕房地產有限公司 (「寧德兆裕」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年七月十九日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發
寧德兆行 <sup>#</sup> (附註4.2)	公司	中國 二零一九年七月一日	人民幣540,000,000元	50% (二零一八年:無)	物業投資
南寧兆悅房地產開發有限公司 (「南寧兆悅」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年七月四日	人民幣10,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發



22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
寧德怡順物業管理有限公司 (「寧德怡順」)#	公司	中國 二零一九年六月二十七日	人民幣1,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業管理
杭州怡興物業管理有限公司 (「杭州怡興」)#	公司	中國 二零一九年六月二十六日	人民幣1,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業管理
深圳市怡家園物業管理有限公司 (「深圳怡家園」)#	公司	中國 二零一九年八月六日	人民幣1,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業管理
常熟建尚房地產開發有限公司 (「常熟建尚」)#	公司	中國 二零一九年八月七日	人民幣600,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發
張家港保稅區鑫悅房地產有限公司 (「張家港保稅區」)#	公司	中國 二零一九年八月十九日	人民幣1,500,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發
蘇州兆悅房地產開發有限公司 (「蘇州兆悅」)#	公司	中國 二零一九年八月二十七日	人民幣600,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發
南平市延平區怡家園物業管理 有限公司(「南平怡家園」)#	公司	中國 二零一九年八月二十三日	人民幣1,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業管理
永泰怡家園物業管理有限公司 (「永泰怡家園」)#	公司	中國 二零一九年八月二十六日	人民幣1,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業管理

22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
深圳市盛錦投資管理有限公司 (「深圳盛錦」) <sup>△</sup> (附註40(a))	公司	中國 二零一五年十一月二十日	人民幣2,300,000,000元	51% (二零一八年:無)	物業投資
廈門錦深房地產開發有限公司 (「廈門錦深」) <sup>△</sup> (附註40(a))	公司	中國 二零一九年六月二十七日	人民幣2,300,000,000元	51% (二零一八年:無)	物業開發
南寧兆盈房地產開發有限公司 (「南寧兆盈」) <sup>△**</sup> (附註40(c))	公司	中國 二零一七年六月二十九日	人民幣50,000,000元 (二零一八年: 人民幣15,000,000元)	60% (二零一八年:無)	物業開發
漳州怡卓物業管理有限公司 (「漳州怡卓」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年十月十五日	人民幣1,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業管理
上杭怡誠物業管理有限公司 (「上杭怡誠」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年十月十五日	人民幣1,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業管理
蘇州兆瑞房地產開發有限公司 (「蘇州兆瑞」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年十月十一日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發
連江兆裕房地產開發有限公司 (「連江兆裕」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年九月二十日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發
連江兆悅房地產開發有限公司 (「連江兆悅」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一九年十月十二日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業開發

22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門兆旻隆房地產 開發有限公司(「廈門兆旻隆」)#	公司	中國 二零一九年十月九日	人民幣5,000,000元	50.5% (二零一八年:無)	物業開發
福建兆發房地產有限公司 (「福建兆發」)#	公司	中國 二零一九年十一月二十一日	人民幣800,000,000元	70% (二零一八年:無)	物業開發
漳州怡家園物業服務有限公司 (「漳州怡家園」)#	公司	中國 二零一九年十二月六日	人民幣1,000,000元	100% (二零一八年:無)	物業管理
廈門兆特置業有限公司 (「廈門兆特」)#	公司	中國 二零一九年十二月六日	人民幣500,000,000元	50.5% (二零一八年:無)	物業投資
廈門建益融房地產有限公司 (「廈門建益融」)#	公司	中國 二零一九年十二月二十五日	人民幣6,000,000,000元	51% (二零一八年:無)	物業投資
濟南普中#(附註4.2)	公司	中國 二零一九年十一月二十九日	人民幣3,430,000,000元	36% (二零一八年:無)	物業開發
福建兆聯房地產有限公司 (「福建兆聯」)	公司	中國 二零一八年十二月十四日	人民幣800,000,000元	70% (二零一八年:70%)	物業開發
廈門兆琮隆房地產開發有限公司 (「廈門兆琮隆」)#	公司	中國 二零一八年十月十六日	人民幣2,400,000,000元	95% (二零一八年:100%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
太倉建晉房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年七月二十四日	人民幣500,000,000元	100% (二零一八年:100%)	物業開發
莆田兆璽置業有限公司	公司	中國 二零一八年十月二十六日	人民幣50,000,000元	100% (二零一八年:100%)	物業開發
建甌嘉景房地產有限公司	公司	中國 二零一八年三月八日	人民幣250,000,000元	70% (二零一八年:70%)	物業開發
Metropolitan Investments Holding Group Pty.Ltd.	公司	澳洲 二零一四年二月二十八日	澳幣(「澳幣」)2元	60% (二零一八年:60%)	物業開發

\*\* 截至二零一九年十二月三十一日止年度，深圳盛毅及南寧兆盈的股東按比例額外注資。

# 有關附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度新註冊成立。

△ 有關附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度獲收購。

## 22. 附屬公司(續)

董事認為上表所列本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的重要部分。董事認為，載列其他附屬公司的詳情將導致詳情篇幅過長。

下表載列有關深圳盛錦、廈門建益融、濟南普中及廈門兆武地(本集團於二零一九年十二月三十一日擁有重大非控股權益的附屬公司)的資料。下文呈列的財務資料概要為進行任何公司間撇銷前的金額。

	深圳盛錦 二零一九年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
非流動資產	2,300,000
流動資產	159,525
流動負債	(143,613)
資產淨值	2,315,912
非控股權益賬面值	1,134,797
收益	-
期內溢利	15,760
期內全面收益總額	15,760
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	7,722
已付非控股股東股息	-
經營活動所得現金流量	63
投資活動所用現金流量	(2,404,694)
融資活動所得現金流量	2,405,218
淨現金流入	587

22. 附屬公司(續)

	廈門建益融 二零一九年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
流動資產	6,000,000
資產淨值	6,000,000
非控股權益賬面值	2,940,000
收益	—
期內溢利	—
期內全面收益總額	—
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	—
已付非控股股東股息	—
經營活動所得現金流量	—
投資活動所得現金流量	—
融資活動所得現金流量	2
淨現金流入	2

22. 附屬公司(續)

	濟南普中 二零一九年 人民幣千元
非控股權益百分比	64%
流動資產	3,430,005
流動負債	(2)
資產淨值	3,430,003
非控股權益賬面值	2,195,202
收益	-
期內溢利	3
期內全面收益總額	3
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	2
已付非控股權益股息	-
經營活動所得現金流量	5
投資活動所用現金流量	(1,109,000)
融資活動所得現金流量	2,266,303
淨現金流入	1,157,308

22. 附屬公司(續)

	廈門兆武地 二零一九年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
非流動資產	2,500,173
流動資產	1
流動負債	(203,768)
非流動負債	-
資產淨值	2,296,406
非控股權益賬面值	1,125,239
收益	-
年內虧損	(40)
年內全面開支總額	(40)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(19)
已付非控股股東股息	-
經營活動所用現金流量	(2)
投資活動所得現金流量	-
融資活動所得現金流量	-
淨現金流出	(2)



## 22. 附屬公司(續)

下表載列有關深圳盛毅及廈門兆武地(本集團於二零一八年十二月三十一日擁有重大非控股權益的附屬公司)的資料。下文呈列的財務資料概要為進行任何公司間撇銷前的金額。

	深圳盛毅 二零一八年 人民幣千元
非控股權益百分比	48.4%
非流動資產	1,823,500
流動資產	9
流動負債	(18,281)
非流動負債	-
資產淨值	1,805,228
非控股權益賬面值	873,730
收益	-
年內虧損	(445)
年內全面開支總額	(445)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(216)
已付非控股股東股息	-
經營活動所得現金流量	7,815
投資活動所得現金流量	78
融資活動所用現金流量	(8,052)
淨現金流出	(159)

本集團不認為深圳盛毅於二零一九年十二月三十一日擁有重大非控股權益，故此深圳盛毅於截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料概要則不會呈列。

22. 附屬公司(續)

	廈門兆武地 二零一八年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
非流動資產	2,500,173
流動資產	2
流動負債	(203,730)
非流動負債	-
資產淨值	2,296,445
非控股權益賬面值	1,125,258
收益	-
年內虧損	(3,554)
年內全面開支總額	(3,554)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(1,742)
已付非控股股東股息	-
經營活動所得現金流量	102,087
投資活動所用現金流量	(200,085)
融資活動所得現金流量	98,000
淨現金流入	2

### 23. 物業存貨及其他合約成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業存貨		
開發中物業(附註a)	<b>72,758,410</b>	48,070,624
持作銷售物業(附註a)	<b>3,150,724</b>	1,731,691
	<b>75,909,134</b>	49,802,315
其他合約成本(附註b)	<b>258,728</b>	131,277
	<b>76,167,862</b>	49,933,592
物業存貨	<b>75,935,434</b>	49,850,650
減：存貨撥備	<b>(26,300)</b>	(48,335)
	<b>75,909,134</b>	49,802,315

#### (a) 物業存貨

開發中物業及持作銷售物業位於中國及澳洲。

物業開發的租賃土地賬面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國，餘下租賃年期： 介乎40至70年	<b>51,273,191</b>	42,826,444

於二零一九年十二月三十一日，開發中物業的賬面值人民幣16,918,084,000元(二零一八年：人民幣10,876,658,000元)已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註31。

於二零一九年十二月三十一日，開發中物業約人民幣46,393,140,000元(二零一八年：人民幣11,313,919,000元)，預計將於報告期末起計十二個月後竣工及向客戶出售。

### 23. 物業存貨及其他合約成本(續)

#### (a) 物業存貨(續)

本集團的持作銷售物業及開發中物業位於以下地方：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
開發中物業		
— 中國	<b>72,694,474</b>	48,009,480
— 澳洲	<b>63,936</b>	61,144
	<b>72,758,410</b>	48,070,624
持作銷售物業		
— 中國	<b>3,150,724</b>	1,731,691
	<b>75,909,134</b>	49,802,315

#### (b) 其他合約成本

資本化銷售活動合約成本有關就客戶就本集團於報告日期在建物業訂立買賣協議支付予物業代理的增量銷售佣金。合約成本在確認相關物業銷售收入期間於綜合損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣263,780,000元(二零一八年：人民幣25,777,000元)。年內資本化成本並無減值。預計於一年後收回的資本化合約成本金額為人民幣100,376,000元(二零一八年：人民幣52,093,000元)。

24. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>		
應收第三方	<b>229,679</b>	71,155
減：虧損撥備	<b>(11,609)</b>	(3,606)
	<b>218,070</b>	67,549
<b>其他應收款項</b>		
按金	<b>126,448</b>	57,557
預付款	<b>22,979</b>	34,654
其他應收款項	<b>503,479</b>	247,129
意向房地產開發項目的預付款(附註)	<b>4,223,005</b>	1,407,972
應收增值稅	<b>1,524,771</b>	583,834
	<b>6,400,682</b>	2,331,146
減：虧損撥備	<b>(14,287)</b>	(5,052)
	<b>6,386,395</b>	2,326,094
	<b>6,604,465</b>	2,393,643

附註：本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的土地使用權或物業發展項目。

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

貿易應收款項的信貸期一般為30天。有關物業銷售的貿易應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自租金收入、樓宇管理費收入、委託服務收入及智能化建設服務收入的貿易應收款項而言，該收入乃根據協議有關的條款支付，且結餘已於呈列時到期。

## 24. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至30天	209,933	62,353
31至90天	4,129	715
91至180天	747	351
181至365天	1,700	135
一年以上	1,561	3,995
	<b>218,070</b>	67,549

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的結餘	3,606	2,700
年內已確認虧損撥備	8,003	906
於十二月三十一日的結餘	<b>11,609</b>	3,606

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的結餘	5,052	1,666
年內已確認虧損撥備	9,235	3,386
於十二月三十一日的結餘	<b>14,287</b>	5,052

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就貿易應收款項及其他應收款項分別按簡化方法及十二個月預期信貸虧損方法基準計算，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已分別計提約人民幣8,003,000元及人民幣9,235,000元(二零一八年：人民幣906,000元及人民幣3,386,000元)貿易應收款項及其他應收款項虧損撥備。

## 25. 合約負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業開發		
— 預售訂金及已收分期款項	<b>36,423,681</b>	13,084,951

本集團根據物業銷售合約所訂條款向客戶收取付款。有關付款一般於履行合約前收取。

### (a) 就合約負債確認的收益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	<b>10,741,082</b>	249,693

### (b) 有關物業銷售的未完成履約責任

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預期於一年內確認的收益	<b>22,604,625</b>	9,869,113
預期將於一年後確認的收益	<b>13,742,815</b>	4,193,074
分配至未完成履約責任的總交易價格	<b>36,347,440</b>	14,062,187

## 26. 土地使用權收購按金

在中國各地區收購土地產生土地使用權收購按金。此等按金可於取得使用土地的權利時轉換為土地使用權或發展中物業。本集團收購土地使用權按金的賬面值以人民幣計值。

## 27. 銀行及手頭現金

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及手頭現金	10,385,864	3,665,083
受限制銀行存款	1,176,406	882,358
	<b>11,562,270</b>	4,547,441

銀行結餘人民幣 11,418,874,000 元(二零一八年：人民幣 4,537,040,000 元)以人民幣計值並存放在中國的銀行。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該擔保按金將於相關物業的建築竣工後解除。

## 28. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	6,420,444	3,293,017
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	611,433	265,290
應付利息	141,736	107,890
應付薪金	461,028	245,721
應付增值稅	104,777	150,362
已收按金	188,367	171,493
應計費用	74,915	61,344
代他人收款及付款	96,877	142,200
	<b>1,679,133</b>	1,144,300
	<b>8,099,577</b>	4,437,317

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。



## 28. 貿易及其他應付款項(續)

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告日期，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至30天	5,896,101	2,929,033
31至60天	41,548	14,691
61至90天	41,286	43,213
90天以上	441,509	306,080
	<b>6,420,444</b>	3,293,017

## 29. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收非控股權益款項	8,483,024	483,474
減：虧損撥備	(8,378)	-
	<b>8,474,646</b>	483,474

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付關連公司款項：		
— 聯營公司	879,997	234,072
— 間接控股公司	1,673,837	962,007
	<b>2,553,834</b>	1,196,079
應付非控股權益款項	<b>2,915,151</b>	3,617,765

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應收／(應付)非控股權益／聯營公司／間接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟應付非控股權益款項人民幣2,279,255,000元(二零一八年：人民幣2,241,860,000元)按年利率4.35%至8%(二零一八年：4.35%至10%)計息。

**29. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款(續)**

於二零一九年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按實際利率5.7%(二零一八年：中國人民銀行(「中國人民銀行」)三年期浮動貸款年利率)計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

本集團應收非控股權益款項虧損撥備的變動如下：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	-
年內確認的虧損撥備	<b>8,378</b>
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>8,378</b>

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就應收非控股權益款項應用十二個月預期信貸虧損方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已計提應收非控股權益款項減值撥備約人民幣8,378,000元(二零一八年：人民幣零元)。

**30. 證券化安排的收款**

該等款項指自證券化安排的收款發行收取的所得款項，有關收款以若干物業銷售及物業管理服務的尾款(減去還款額)於未來貿易應收款項作為抵押。該等證券按實際年利率5.36%至6.40%計息，並須分別於二零二六年七月及二零二零年四月償還。本公司持有所有次級部分證券。

## 31. 計息借款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	11,234,537	5,326,402
— 無抵押	6,008,485	3,022,205
	<b>17,243,022</b>	8,348,607

於二零一九年十二月三十一日，本集團應償還的銀行貸款如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應償還賬面值		
於一年內或按要求	3,263,480	1,554,077
於第二年	3,512,800	522,663
第三至第五年	10,450,140	6,105,221
第五年後	16,602	166,646
	<b>17,243,022</b>	8,348,607
減：列入流動負債的款項	<b>(3,263,480)</b>	(1,554,077)
	<b>13,979,542</b>	6,794,530

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團物業、廠房及設備(賬面值約為人民幣10,075,000元(二零一八年：人民幣10,219,000元))(附註15)、開發中物業(賬面值約人民幣16,918,084,000元(二零一八年：人民幣10,876,658,000元))(附註23)及投資物業(公平值約人民幣622,000,000元(二零一八年：人民幣596,000,000元))(附註18)的法定押記擔保。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，除無抵押借款人民幣2,099,700,000元(二零一八年：人民幣零元)由本集團附屬公司提供擔保外，其餘無抵押借款由本集團間接控股公司建發房地產提供擔保。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎3.4%至7.0%(二零一八年：3.4%至7.3%)計息，惟銀行貸款人民幣648,542,000元按固定年利率5.1%(二零一八年：5.1%)計息。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，金額分別約為人民幣2,100,255,000元(二零一八年：人民幣1,114,154,000元)及人民幣16,602,000元(二零一八年：人民幣16,646,000元)的銀行貸款乃以港元及澳元計值。

### 32. 遞延稅項

遞延稅項負債／(資產)的變動淨額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初	(595,008)	(116,465)
初步應用香港財務報告準則第16號的影響(附註3)	(3,778)	-
	(598,786)	(116,465)
於損益內確認(附註10)	(560,461)	(477,817)
收購附屬公司(附註40)	(1,984)	(726)
年末	(1,161,231)	(595,008)

#### 遞延稅項負債

	重估投資物業 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	150,729	14,633	6,417	171,779
於損益內扣除	1,327	-	105,810	107,137
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	152,056	14,633	112,227	278,916
於損益內計入	(1,577)	-	(38,075)	(39,652)
於二零一九年十二月三十一日	150,479	14,633	74,152	239,264

### 32. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產

	資產減值 人民幣千元	開支確認 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	預付所得稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	(903)	(28,225)	(25,016)	(182,891)	(51,209)	(288,244)
於損益內計入	(13,345)	(18,513)	(184,920)	(180,195)	(187,981)	(584,954)
收購附屬公司	-	(15)	-	-	(711)	(726)
於二零一八年十二月三十一日	<b>(14,248)</b>	<b>(46,753)</b>	<b>(209,936)</b>	<b>(363,086)</b>	<b>(239,901)</b>	<b>(873,924)</b>
初步應用香港財務報告準則 第16號的影響	-	<b>(3,778)</b>	-	-	-	<b>(3,778)</b>
於二零一九年一月一日 (經調整)	<b>(14,248)</b>	<b>(50,531)</b>	<b>(209,936)</b>	<b>(363,086)</b>	<b>(239,901)</b>	<b>(877,702)</b>
收購附屬公司(附註40)	-	-	-	-	(1,984)	(1,984)
於損益內扣除/(計入)	<b>3,857</b>	<b>(3,182)</b>	<b>46,193</b>	<b>(524,633)</b>	<b>(43,044)</b>	<b>(520,809)</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>(10,391)</b>	<b>(53,713)</b>	<b>(163,743)</b>	<b>(887,719)</b>	<b>(284,929)</b>	<b>(1,400,495)</b>

以下為就財務報告所作的本集團遞延稅項結餘分析：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項資產	<b>(1,400,495)</b>	(873,924)
遞延稅項負債	<b>239,264</b>	278,916
	<b>(1,161,231)</b>	(595,008)

於二零一九年十二月三十一日，概無就本集團於中國成立的附屬公司須繳納預扣稅的若干未匯付盈利所須繳納的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司的股息政策由本公司控制，且於可預見未來不太可能會撥回暫時差額。於二零一九年十二月三十一日，與於中國附屬公司的投資有關且並未就此確認遞延稅項負債的暫時差額合共約為人民幣414,295,000元(二零一八年：人民幣228,500,000元)。

### 33. 租賃負債

於二零一九年十二月三十一日本集團租賃負債的餘下合約到期情況如下：

	最低租賃 款項的現值 人民幣千元	最低租賃 款項總額 人民幣千元
一年內	28,355	35,785
於一年後但於兩年內	14,985	20,889
於兩年後但於五年內	36,394	49,696
五年後	58,360	68,385
	109,739	138,970
	138,094	174,755
減：未來總開支		(36,661)
租賃負債現值		138,094

本集團使用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃的租賃負債。概無重列於二零一八年十二月三十一日的比較資料。有關過渡至香港財務報告準則第16號的詳情載於附註3。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，租賃的現金總流出為人民幣40,611,000元。

### 34. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
<b>法定：</b>		
每股0.1港元的普通股		
於二零一八年及二零一九年十二月三十一日	3,000,000,000	254,870
<b>已發行及繳足：</b>		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	734,864,745	61,532
發行新股(附註a)	55,000,000	4,725
轉換予永久可換股債券(附註b)	120,000,000	10,664
於二零一九年十二月三十一日	909,864,745	76,921

附註：

- (a) 於二零一九年四月二十六日，本公司完成根據一般授權按配售價每股9港元配售55,000,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額為495,000,000港元(相當於人民幣425,220,000元)，導致股份溢價增加約人民幣411,135,000元。發行新股份直接應佔股份發行開支人民幣9,360,000元視作股份溢價賬的扣減項。
- (b) 於二零一九年四月二十六日，益能行使轉換權，以換股價每股8.50港元轉換120,000,000股股份，導致股本及股份溢價分別增加約人民幣10,644,000元及人民幣895,810,000元。分配予永久可換股債券持有人款項人民幣15,100,000元視作股份溢價賬的扣減項。

### 35. 儲備

於本年度內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

#### 股份溢價

本集團的股份溢價賬指按溢價發行本公司股份產生的溢價。

#### 法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須至少將其除稅後純利(根據中國會計規例釐定)的10%撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除就附屬公司清盤外，法定儲備不可分派。

### 35. 儲備(續)

#### 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

#### 資本儲備

資本儲備指本公司已發行股本與本集團所收購的公司各自的股本／繳足股本的總面值之間的差額。資本儲備亦因收購附屬公司額外權益產生，指已知代價的公平值與自非控股權益收購的附屬公司額外權益應佔資產淨值的賬面值之間的差額。資本儲備亦指投資成本超出共同控制實體的股本及股本溢價的部分。

#### 重估儲備

重估儲備因業主於過往年度自用物業轉至投資物業而產生。

#### 永久可換股債券

永久可換股債券年票息率為4.25%，須每年於分派付息日向益能支付分派股息。本公司可在一定累計限額內向益能提前發出通知以酌情全權選擇遞延支付全部或部分分派。

本公司可在：(1)取得益能書面同意；(2)以雙方同意的價格；及(3)於發行日起第三年末或三年後任何分派付息日，贖回全部未償還永久可換股債券。

由於永久可換股債券毋須承擔償還本金的義務且本公司可選擇遞延分派，故永久可換股債券不適用於金融負債類別的定義。因此，永久可換股債券被分類為權益工具且有關分派(若有並宣派)被視為權益股息。

於二零一九年七月五日，換股價已根據適用條文由每股8.50港元調整至每股7.42港元，可轉換新股總數已由232,941,176股調整至266,846,361股，以反映本公司股東於二零一九年五月二十七日批准每股普通股1.2港元股息(載於日期為二零一九年七月五日的公告)。



36. 本公司財務狀況表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	<b>727,028</b>	727,028
<b>流動資產</b>		
預付款項及其他應收款項	<b>182</b>	158
應收間接控股公司款項	<b>241,527</b>	106,427
應收附屬公司款項	<b>4,900,525</b>	4,858,943
銀行及手頭現金	<b>140,541</b>	6,084
	<b>5,282,775</b>	4,971,612
<b>總資產</b>	<b>6,009,803</b>	5,698,640
<b>流動負債</b>		
應計費用及其他應付款項	<b>1,500</b>	5,523
計息借款	<b>2,107,459</b>	1,112,706
	<b>2,108,959</b>	1,118,229
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,173,816</b>	3,853,383
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,900,844</b>	4,580,411
<b>總負債</b>	<b>2,108,959</b>	1,118,229
<b>資產淨值</b>	<b>3,900,844</b>	4,580,411
<b>權益</b>		
股本	<b>76,921</b>	61,532
其他儲備(附註)	<b>3,823,923</b>	4,518,879
<b>權益總額</b>	<b>3,900,844</b>	4,580,411

於二零二零年三月二十日獲董事會批准及授權發佈。

趙呈闓  
董事

林偉國  
董事

36. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備變動如下：

	永久可換股 債券 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	-	1,540,056	490,259	(21,263)	8,334	2,017,386
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(32,878)	(32,878)
貨幣換算差額	-	-	-	48,889	-	48,889
發行永久可換股債券	2,666,100	-	-	-	-	2,666,100
已批准及已繳付二零一七年末期股息	-	(180,618)	-	-	-	(180,618)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	<b>2,666,100</b>	<b>1,359,438</b>	<b>490,259</b>	<b>27,626</b>	<b>(24,544)</b>	<b>4,518,879</b>
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(206,082)	(206,082)
貨幣換算差額	-	-	-	86,147	-	86,147
發行股本，扣除交易成本(附註34(a))	-	411,135	-	-	-	411,135
分配予永久可換股債券持有人(附註34(b))	-	(15,100)	-	-	-	(15,100)
轉換永久可換股債券(附註34(b))	(906,474)	895,810	-	-	-	(10,664)
已批准及已繳付二零一八年末期股息(附註11)	-	(960,392)	-	-	-	(960,392)
於二零一九年十二月三十一日	<b>1,759,626</b>	<b>1,690,891</b>	<b>490,259</b>	<b>113,773</b>	<b>(230,626)</b>	<b>3,823,923</b>

附註：

(a) 本公司的資本儲備指所收購附屬公司資產淨值與本公司因首次上市作為交換已發行股本面值之間的差額。

### 37. 租賃承擔

#### a. 作為出租人

於報告日期，屬於應收款項的本集團投資物業的不可撤銷經營租賃於未來可收取的最低租賃款項總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	142,389	106,209
於一年後但於兩年內	96,561	78,689
於兩年後但於三年內	65,539	51,698
於三年後但於四年內	46,452	30,189
於四年後但於五年內	36,893	19,829
五年後	64,319	38,870
	<b>452,153</b>	<b>325,484</b>

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註18)。該等租賃安排初步為期一至十二年(二零一八年：一至十二年)，可選擇於到期日或本集團與有關租戶共同協定的日期重續租期。若干租賃乃參考業務水平進行磋商。該等租賃的條款一般亦規定租戶繳交保證金。

#### b. 作為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔(二零一八年：本集團就不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項總額)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	—	12,819
於一年後但於五年內	—	70,708
五年後	—	52,495
	—	<b>136,022</b>

本集團為經營租賃下租賃物業的承租人。租賃通常的初步期限為一至二十年。租賃不包括或有租金。本集團使用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，本集團調整於二零一九年一月一日的期初結餘以確認該等租賃的租賃負債(見附註3)。於二零一九年一月一日之後，未來租賃款項根據附註2.15所載政策於綜合財務狀況表確認為租賃負債，而有關本集團未來租賃款項的詳情於附註33披露。

### 38. 資本承擔

於報告日期，本集團的資本承擔如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 意向房地產開發項目	313,820	1,363,500
— 租賃物業裝修	3,063	2,400
— 開發中物業	14,634,065	14,906,370

### 39. 財務擔保合約

本集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就向本集團物業買家批出的按揭貸款向銀行及金融機構作出的擔保	19,840,866	10,074,530

該款項指與若干銀行及金融機構就為本集團物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭之日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證（一般於完成擔保登記後平均二至三年內可以取得）；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭貸款付款的情況下，本集團負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於綜合財務報表中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，本公司董事認為財務擔保的公平值並不重大。

## 40. 透過收購附屬公司收購資產

## (a) 收購深圳盛毅及其附屬公司(「深圳盛毅集團」)

於二零一九年八月十三日，廈門益悅以現金代價人民幣126,000元向獨立第三方收購深圳盛毅51%股權。深圳盛毅於收購事項前並無經營任何業務，僅擁有一間主要擁有土地使用權收購按金、其他應收款項、銀行及手頭現金、其他應付款項以及應付非控股權益款項的附屬公司。由於收購事項主要旨在收購土地作日後發展用途，董事認為收購事項實質上被視為收購資產。

該等交易的代價乃於參考所收購資產的公平值後釐定。於收購日期確認的非控股權益經參考收購方可識別資產淨值的已確認金額的公平值計量。

深圳盛毅集團於二零一九年八月十三日(收購日期)的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債 人民幣千元
土地使用權收購按金	1,164,297
其他應收款項	70,350
銀行及手頭現金	1,886
其他應付款項	(572)
應付非控股權益款項	(1,236,000)
負債淨額	(39)
加：非控股權益	165
所收購資產淨值	126
總購買代價：	
一年內以現金結算	(126)
以現金結算的購買代價	(126)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	1,886
收購附屬公司的現金流入	1,760

#### 40. 透過收購附屬公司收購資產(續)

##### (b) 收購太倉建倉

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與建發房產訂立協議，以總現金代價人民幣零元收購太倉建倉 100% 股權。太倉建倉於收購前並無經營任何業務，僅擁有物業存貨及其他合約成本、銀行及手頭現金、遞延稅項資產、應付關連公司款項以及其他應付款項。因此，本集團認為此舉本質上為收購資產，而已付收購代價與所收購資產淨值之間的差額應確認為對物業存貨及其他合約成本的賬面值作出的調整。

該交易的代價乃於參考所收購資產的公平值後釐定。

太倉建倉於二零一九年六月十七日(收購日期)的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債 人民幣千元
物業存貨及其他合約成本	1,482,861
銀行及手頭現金	856
遞延稅項資產	1,984
應付關連公司款項	(1,481,853)
其他應付款項	(3,848)
所收購資產淨值	-
以現金結算的購買代價	-
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	856
收購附屬公司的現金流入	856

#### 40. 透過收購附屬公司收購資產(續)

##### (c) 收購其他附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收購多家個別並不重大附屬公司的控股權益，總現金代價約為人民幣零元。該等公司於收購事項前並無經營任何業務，僅擁有物業存貨及其他合約成本、其他應收款項、銀行及手頭現金、其他應付款項以及應付非控股權益款項。因此，本集團認為此舉本質上為收購資產，而已付收購代價與所收購資產淨值之間的差額應確認為對物業存貨及其他合約成本的賬面值作出的調整。

該等附屬公司詳情如下：

收購日期	所收購附屬公司名稱	所佔權益 百分比	總代價 人民幣千元
二零一九年五月二十三日	南寧兆盈	60%	—
二零一九年三月十四日	仙游兆挺	55%	—

所有該等交易的代價乃按所收購資產的公平值計算。

於收購日期確認的非控股權益經參考按收購對象可識別資產淨值的已確認金額的公平值計量。

該等附屬公司於各收購日期的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債總額 人民幣千元
物業存貨及其他合約成本	498,566
其他應收款項	37,581
銀行及手頭現金	67
其他應付款項	(2,326)
應付非控股權益款項	(533,693)
資產淨值	195
減：非控股權益	(195)
所收購資產淨值	—
以現金結算的購買代價	—
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	67
收購附屬公司的現金流入	67

#### 41. 重大關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方進行下列交易：

關聯方名稱	交易性質	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>間接控股公司：</b>			
建發房產(附註a) (附註d)	間接控股公司貸款的利息開支 物業管理收入	<b>1,090,386</b> <b>(94,225)</b>	840,175 82,095
<b>聯營公司</b>			
龍岩利榮(附註b) (附註c)	向聯營公司貸款的利息收入 已收建設管理費	- <b>(21,698)</b>	(2,082) (53,774)
武漢兆悅城房地產開發有限公司 (「武漢兆悅城」)(附註b)	向聯營公司貸款的利息收入	<b>(23,025)</b>	(30,467)
無錫嘉合置業有限公司(「無錫嘉合」)(附註b)	向聯營公司貸款的利息收入	<b>(33,156)</b>	-
<b>同系附屬公司：</b>			
廈門禾山建設發展有限公司(「禾山建設」)(附註c)	已收建設管理費	<b>(14,528)</b>	(11,811)
南平市建陽區嘉盈房地產有限公司 (「南平嘉盈」)(附註c)	已收建設管理費	-	(11,323)



## 41. 重大關聯方交易(續)

附註：

- (a) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團產生給予間接控股公司建發房產的貸款利息開支人民幣1,090,386,000元(二零一八年：人民幣840,175,000元)。根據與建發房產訂立的貸款框架協議，建發房產同意就項目開發按貸款年利率5.7%向本公司若干附屬公司授出人民幣30,000百萬元貸款融資(附註29)。
- (b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團透過就聯營公司的營運按貸款年利率3.43%至10%(二零一八年：4.75%至8%)授出貸款賺取利息收入。
- (c) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團通過在整個項目施工過程為龍岩利榮、禾山建設及南平嘉盈提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設管理費收入。
- (d) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團從建發房產的附屬公司賺取物業管理收入。

除上述者外，本公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立重大交易、安排或合約而本公司董事或本公司董事的關連實體於其中直接或間接擁有重大權益。

## 主要管理層人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會成員及高級管理層。主要管理層人員薪酬包括在僱員福利開支內，包括以下開支：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
基本薪金及津貼	4,413	3,992
退休福利計劃供款	25	22
	<b>4,438</b>	4,014

42. 融資活動產生的負債的對賬

	計息借貸 人民幣千元	間接控股 公司貸款 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	證券化 安排的收款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一八年十二月三十一日	8,348,607	16,082,145	1,196,079	3,617,765	3,518,800	-	32,763,396
初步應用香港財務報告準則第16號的 影響(附註3)	-	-	-	-	-	95,728	95,728
二零一九年一月一日(經調整)	8,348,607	16,082,145	1,196,079	3,617,765	3,518,800	95,728	32,859,124
<b>現金流量：</b>							
— 還款	(5,582,054)	(94,858,912)	(1,214,484)	(6,271,532)	(117,871)	-	(108,044,853)
— 新增	14,434,643	101,859,071	-	3,646,138	-	-	119,939,852
— 租賃款項的資本部分	-	-	-	-	-	(24,505)	(24,505)
— 租賃款項的利息部分	-	-	-	-	-	(8,250)	(8,250)
<b>非現金：</b>							
— 收購附屬公司(附註40)	-	-	1,481,853	1,769,693	-	-	3,251,546
— 應收利息	-	-	1,090,386	153,087	-	8,250	1,251,723
— 匯兌差額	41,826	-	-	-	-	-	41,826
— 訂立新租賃	-	-	-	-	-	66,871	66,871
<b>二零一九年十二月三十一日</b>	<b>17,243,022</b>	<b>23,082,304</b>	<b>2,553,834</b>	<b>2,915,151</b>	<b>3,400,929</b>	<b>138,094</b>	<b>49,333,334</b>
二零一八年一月一日	5,949,513	4,981,163	6,231,326	1,724,746	1,250,000	-	20,136,748
<b>現金流量：</b>							
— 還款	(3,241,137)	(62,477,546)	(6,232,137)	(5,352,656)	(1,502,671)	-	(78,806,147)
— 新增	5,845,185	73,578,528	2,210,130	9,943,851	3,771,471	-	95,349,165
<b>非現金：</b>							
— 收購附屬公司	454,500	-	-	-	-	-	454,500
— 出售一間附屬公司	(700,000)	-	(1,013,240)	-	-	-	(1,713,240)
— 匯兌差額	40,546	-	-	-	-	-	40,546
— 非控股權益注資	-	-	-	(2,698,176)	-	-	(2,698,176)
二零一八年十二月三十一日	8,348,607	16,082,145	1,196,079	3,617,765	3,518,800	-	32,763,396

#### 43. 在不變動控制權的情況下於附屬公司的擁有權權益變動

截至二零一九年十二月三十一日止年度，廈門益悅與一名獨立第三方就成立廈門益春訂立協議。廈門益春的註冊資本為人民幣2,400,000,000元。廈門益春由廈門益悅及一名獨立第三方分別擁有95%及5%權益。於廈門益春註冊成立後，廈門益悅向廈門益春轉讓廈門兆琮隆的100%股權，現金代價為人民幣零元（「出售事項1」）。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，廈門益悅與一名獨立第三方就成立廈門兆特訂立協議。廈門兆特的註冊資本為人民幣500,000,000元。廈門兆特由廈門益悅及一名獨立第三方分別擁有50.5%及49.5%權益。於廈門兆特註冊成立後，廈門益悅向廈門兆特轉讓廈門兆旻隆的100%股權，現金代價為人民幣零元（「出售事項2」）。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，廈門益悅與一名獨立第三方就成立寧德兆行訂立協議。寧德兆行的註冊資本為人民幣540,000,000元。寧德兆行由廈門益悅及一名獨立第三方分別擁有50%及50%權益。於寧德兆行註冊成立後，廈門益悅向寧德兆行轉讓寧德兆投的90%股權，現金代價為人民幣零元（「出售事項3」）。

由於出售事項1、出售事項2及出售事項3（統稱「出售交易」），本集團在不變動控制權的情況下變動擁有權權益。出售交易入賬為權益交易，據此作出的調整反映非控制性權益減少約人民幣13,373,000元及儲備增加約人民幣13,373,000元。

#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量

本集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而承受財務風險。財務風險包括市場風險（包括外幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理在董事會緊密合作下由本集團總部協調。財務風險管理總體目標是專注於減少本集團金融市場風險以確保其短期至中期現金量。

#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 44.1 金融資產及金融負債的類別

綜合財務狀況表呈列的賬面值涉及以下類別的金融資產及金融負債。請參閱附註2.9有關金融工具的類別如何影響其後續計量的解釋。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>		
— 貿易及其他應收款項	707,262	314,678
— 銀行及手頭現金	11,562,270	4,547,441
— 應收非控股權益款項	8,474,646	483,474
— 上市優先證券	100,000	100,000
— 債務投資	—	3,000
— 向聯營公司貸款	4,027,362	1,342,106
— 向一間合營企業貸款	4,904	4,410
	<b>24,876,444</b>	6,795,109
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>		
— 非上市次級證券	158,180	124,540
— 非上市結構性存款	235,000	10,000
— 非上市股本證券	81,500	71,500
	<b>474,680</b>	206,040
	<b>25,351,124</b>	7,001,149
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>		
— 貿易及其他應付款項	7,806,433	4,163,354
— 應付關連公司款項	2,553,834	1,196,079
— 應付非控股權益款項	2,915,151	3,617,765
— 間接控股公司貸款	23,082,304	16,082,145
— 計息借款	17,243,022	8,348,607
— 證券化安排的收款	3,400,929	3,518,800
— 租賃負債	138,094	—
	<b>57,139,767</b>	36,926,750

#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 44.2 外幣風險

外幣風險來自未來商業交易以及並非相關集團實體的功能貨幣的外幣列值的已確認資產及負債。本集團業務主要以人民幣進行，而本集團大部分資產均以人民幣計值。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無來自其營運的重大外幣風險。

##### 44.3 利率風險

由於借款按現行市場利率計息，本集團因借款現行市場利率波動而面臨利率風險。本集團收入及營運現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團計息資產及負債主要為銀行及手頭現金、向聯營公司貸款、計息借款、向間接控股公司貸款、應付非控股權益款項、證券化安排及租賃負債的收款。全部按浮動利率計息且本集團面臨現金流量利率風險，惟向聯營公司貸款、一個計息借款、間接控股公司貸款、應付非控股權益款項、證券化安排的收款以及租賃負債合共人民幣26,403,102,000元(二零一八年：人民幣4,135,100,000元)按固定利率計息及本集團就此面臨公平值利率風險除外。本集團現時並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一九年十二月三十一日，倘利率整體上升／下降50個基點而所有其他變數維持不變，估計本集團的除所得稅後溢利及保留盈利將增加／減少約人民幣18,871,000元(二零一八年：人民幣80,748,000元)。上升／下降50個基點為管理層對直至下一個年度報告日期期間利率可能合理變動的評估。

#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 44.4 其他價格風險

本公司已就按公平值計入損益的金融資產面臨非上市次級證券、非上市結構性存款及非上市股本證券價格風險。本集團透過分散投資及對個別及總體股本工具設限而管理股本價格風險。股票投資組合報告會定期提交給本集團高級管理層。本集團董事會會審閱並批准所有股本投資決策。

倘若股本證券價格上升/下降5%，則截至二零一九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利亦會相應上升/下降約人民幣17,801,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,727,000元)。

敏感度分析顯示，假設相關風險可變因素於各報告日期出現變動並已應用以重新計量本集團於各報告日期所持並使本集團面臨股本價格風險的金融工具，本集團除稅後溢利(及保留盈利)及綜合股權其他部份可能出現的即時變動。其亦假設本集團股本投資公平值會根據與相關風險可變因素的歷史相關性而出現變動，而其他可變因素則維持不變。

##### 44.5 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能按金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務及投資活動過程中向客戶授出的信貸。本集團亦面臨提供財務擔保產生的信貸風險，有關財務擔保款項於附註39披露。

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表內各組成部分的最大信貸風險為附註44.1所披露各金融資產的賬面值。

#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 44.5 信貸風險(續)

###### (i) 貿易應收款項

本集團面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性所影響，而非受客戶經營業務所處行業或國家所影響，因此，重大集中信貸風險主要於本集團面臨重大個別客戶風險時產生。於報告日期，貿易應收款項總額中1.22% (二零一八年：5.33%) 乃應收本集團最大客戶款項。

為管理貿易應收款項產生的信貸風險，本集團基於債務人的財務狀況、過往結算記錄、過往經驗及其他因素，評估債務人的信貸質量。本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定容許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

貿易應收款項在並無合理預期款項可被收回時予以撇銷(即終止確認)。未能於發票日期起計30日內付款，以及未能與本集團達成其他還款安排被視為並無合理預期款項可被收回的指標。

根據上述基準，於二零一九年十二月三十一日貿易應收款項的預期信貸虧損為人民幣11,609,000元(二零一八年：人民幣3,606,000元)。

預期虧損率根據過往年度的實際虧損經驗計算。該等虧損率已作調整以反映收集過往數據期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對應收賬款預期年期的經濟狀況的看法之間的差異。

#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 44.5 信貸風險(續)

###### (ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項、銀行及手頭現金、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項、上市優先證券及債務投資。為盡量降低按攤銷成本計量的金融資產的信貸風險，本集團管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及信貸批核。管理層根據歷史還款記錄及過往經驗以及當前外部資料，定期對按攤銷成本計量的金融資產的可收回性進行集體及個別評估。本集團已實施其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此，按攤銷成本計量的該等其他金融資產的信貸風險被視為並不重大。此外，信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。

管理層根據歷史還款記錄及過往經驗，定期對計入其他應收款項的金融資產、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項、上市優先證券及債務投資進行集體評估，並對可收回性進行個別評估。本集團認為與其他應收款項、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項、上市優先證券及債務投資相關的信貸風險並不重大。本集團董事認為，本集團於計入其他應收款項的金融資產、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項、上市優先證券及債務投資的未償還款項並無重大固有信貸風險。於二零一九年十二月三十一日，就其他應收款項、向聯營公司貸款及應收非控股權益款項的總額計提虧損撥備分別人民幣14,287,000元、人民幣4,098,000元及人民幣8,378,000元(二零一八年：人民幣5,052,000元、人民幣零元及人民幣零元)。

銀行及手頭現金的信貸風險被視為微不足道，原因是對手方為國際信用評級機構給予高信用評級的銀行／金融機構。



#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 44.5 信貸風險(續)

本集團積極監控貿易及其他應收款項以避免重大集中信貸風險。本集團亦持續評估客戶的信貸風險，確保授出適當信貸額。向客戶授出信貸乃基於對個別客戶財務狀況的評估。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。本集團並無要求任何抵押品，惟一般要求租戶支付保證按金的租賃除外。

本集團於多間銀行存放其現金。手頭及銀行結餘的信貸風險有限，乃由於本集團大部分現金乃存放於位於香港及中國的主要銀行。

本集團的金融資產並無以抵押品或其他信貸提升措施抵押。

本集團自往年以來一直遵循信貸政策，有關政策被視為有效將本集團信貸風險限制於合理水平。

##### 44.6 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。本集團在清償貿易及其他應付款項、應付關連公司款項、應付非控股權益款項、間接控股公司貸款、證券化安排的收款、計息借款、租賃負債以及其履行融資責任方面及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。本集團的政策是將流動資產及承諾借貸融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。

本集團透過謹慎監控長期金融負債的還款期及預測日常業務現金流入及流出，以綜合基準管理其流動資金需要。流動資金需要按不同時段監察，包括按日及按星期，以及按30日滾存預測。180日及360日監察期的長期流動資金需求乃每月釐定。現金淨額需要與可動用借貸融資比較，以釐定空間或任何差額。此分析顯示預期可動用借貸融資於監察期間是否充足。

本集團維持現金及短期銀行存款以應付其最少30日的流動資金需要。應付較長期流動資金需要的資金已透過保持充足承諾信貸融資額度及出售較長期金融資產的能力作出額外擔保。

#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 44.6 流動資金風險(續)

以下為本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的非衍生及衍生金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按本集團被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至本集團承諾付款的最早期間。

以下本集團合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準：

	一年內或 按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總未貼 現合約金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>						
貿易及其他應付款項	7,806,433	-	-	-	7,806,433	7,806,433
應付關連公司款項	2,553,834	-	-	-	2,553,834	2,553,834
應付非控股權益款項	2,915,151	-	-	-	2,915,151	2,915,151
間接控股公司貸款	1,315,691	24,397,995	-	-	25,713,686	23,082,304
計息借款(附註a)	4,022,371	4,203,803	10,935,064	17,396	19,178,634	17,243,022
證券化安排的收款	2,704,924	51,324	511,927	575,448	3,843,623	3,400,929
租賃負債	35,785	20,889	49,696	68,385	174,755	138,094
	<b>21,354,189</b>	<b>28,674,011</b>	<b>11,496,687</b>	<b>661,229</b>	<b>62,186,116</b>	<b>57,139,767</b>
已出具財務擔保(附註b) 最高擔保金額(附註39)	<b>19,840,866</b>	-	-	-	<b>19,840,866</b>	<b>19,840,866</b>
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>						
貿易及其他應付款項	4,163,354	-	-	-	4,163,354	4,163,354
應付關連公司款項	1,196,079	-	-	-	1,196,079	1,196,079
應付非控股權益款項	3,761,946	-	-	-	3,761,946	3,617,765
間接控股公司貸款	971,362	971,362	17,053,507	-	18,996,231	16,082,145
計息借款(附註a)	1,949,720	882,841	5,787,230	174,792	8,794,583	8,348,607
證券化安排的收款	210,732	2,730,817	534,547	604,152	4,080,248	3,518,800
	12,253,193	4,585,020	23,375,284	778,944	40,992,441	36,926,750
已出具財務擔保(附註b) 最高擔保金額(附註39)	10,074,530	-	-	-	10,074,530	10,074,530

#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 44.6 流動資金風險(續)

附註：

- a) 在以上到期分析中，附帶按要求償還條款的銀行貸款列入「一年內或按要求」時間類別。於二零一九年十二月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為人民幣2,100,255,000元(二零一八年：人民幣1,114,154,000元)。鑒於本集團的財務狀況，董事認為銀行可能不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信有關銀行貸款將按貸款協議所載的協定還款日期於報告日期後一年(二零一八年：兩年)內償還。屆時，本金連利息現金流出的總額將為人民幣2,179,378,000元(二零一八年：人民幣1,120,493,000元)。
- b) 計入上述財務擔保合約的金額為在擔保對手方申索有關金額為的情況下，本集團根據安排可能被強制償付的最高全部擔保金額。根據於報告日期的預期，董事認為貸款借入人不大可能拖欠償還貸款，因此並無就本集團於擔保項下責任作出撥備。

本集團於評估及管理流動資金風險時考慮金融資產的預期現金流量，尤其是其現金資源及可隨時產生現金的其他流動資產。本集團現有現金資源及其他流動資產明顯超出現金流出需要。

##### 44.7 金融工具的公平值計量

於綜合財務狀況表中按公平值計量的金融資產及金融負債可分為三個公平值層級。三個層級基於計量的重大輸入參數的可觀察程度，定義如下：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：除第一級內包含的報價以外的輸入參數，就資產或負債而直接或間接可觀察的輸入參數。
- 第三級：資產或負債的不可觀察輸入參數。

金融資產或負債所屬公平值層級乃完全根據對公平值計量具有重大影響的輸入參數的最低層級歸類。

#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 44.7 金融工具的公平值計量(續)

根據經常性基準於綜合財務狀況表內按公平值計量的金融資產及負債劃分為公平值層級如下：

	附註	二零一九年 第三級 人民幣千元	二零一八年 第三級 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
<b>按公平值計入損益計量的金融資產</b>			
一 非上市次級證券	(a)	<b>158,180</b>	124,540
一 非上市結構性存款	(b)	<b>235,000</b>	10,000
一 非上市股本證券	(c)	<b>81,500</b>	71,500
公平總值		<b>474,680</b>	206,040

用於計量分類為第三級的公平值的方法及估值技術與過往報告期間相比並無變動，並於下文概述。

	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
			二零一九年	二零一八年
非上市次級證券(a)	已折算的現金流量	達成目標的可能性	<b>1.01%至31.61%</b>	6.43%至38.06%
非上市結構性存款(b)	已折算的現金流量	達成目標的可能性	<b>0.01%</b>	不適用
非上市股本證券(c)	直接比較及經調整 資產淨值法	非上市股本證券所持相關 物業的市場可比較項目 的經調整市場價格	<b>每平方米 人民幣54,600元至 人民幣65,500元</b>	每平方米 人民幣26,998元至 人民幣31,698元

(a) 非上市次級證券(第三級)

未來現金流量乃根據工具的預期回報率及反映工具信貸風險的折現率作出估計。

(b) 非上市結構性存款(第三級)

非上市結構性存款的公平值乃來自銀行報價而釐定。

(c) 非上市股本證券(第三級)

非上市股本證券的公平值乃使用經調整資產淨值法釐定，而非上市股本證券所持的相關物業則按直接比較法釐定。

#### 44. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 44.7 金融工具的公平值計量(續)

於公平值層級分類為第三級的本集團金融工具的賬面值的對賬如下：

	非上市 次級證券 人民幣千元	非上市 結構性存款 人民幣千元	非上市 股本證券 人民幣千元
於二零一八年一月一日	28,820	10,000	63,600
添置	90,730	—	—
於損益確認的公平值收益	4,990	—	7,900
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	124,540	10,000	71,500
添置	25,000	225,000	—
於損益確認的公平值收益	8,640	—	10,000
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>158,180</b>	<b>235,000</b>	<b>81,500</b>

由於管理層認為風險承擔對本集團而言並不重大，因此並無就非上市次級證券、非上市結構性存款及非上市股本證券的貼現現金流量項下相關不可觀察數據變動的影響披露敏感度分析。

非上市次級證券、非上市結構性存款及非上市股本證券的公平值收益於損益確認，並計入「其他收入淨額」(附註7)。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三級(二零一八：無)。

#### 45. 非現金交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，合約負債產生重大融資部分人民幣752,315,000元(二零一八年：人民幣334,968,000元)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，非控股權益藉注入物業存貨人民幣515,970,000元作出注資。

#### 46. 資本管理

本集團的資本管理旨在確保本集團有能力持續經營，並透過因應風險水平調整貨品及服務的定價，為股東帶來充足回報。

本集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按借款減銀行及手頭現金計算。為維持或調整該比率，本集團可能調整向股東派付的股息、發行新股、向股東退還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團監察其資本架構的策略(與過往年度相同)為維持足夠的現金水平以滿足其流動資金需求。為維持或調整現金水平，本集團或會發行新股、籌集新債務融資或出售資產以提升現金水平。

本公司或其任何附屬公司均不受制於外部施加的資本要求。

#### 47. 報告日期後事項

##### (a) 與獨立第三方訂立合作協議

於二零一九年十月三十一日，廈門益悅、建發房產、建發房產的全資附屬公司建發房地產集團上海有限公司(「建發房產上海」)及廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)以及獨立第三方太倉市棲泰商務諮詢有限公司(「太倉棲泰」)及廈門益瓏房地產開發有限公司(「廈門益瓏」)訂立合作協議(經廈門益悅、建發房產、建發房產上海、廈門利源、太倉棲泰及太倉金躍商務諮詢有限公司(「太倉金躍」)所訂立日期為二零一九年十二月十九日的補充協議所補充)，據此，廈門益悅及太倉金躍同意成立建議附屬公司(「建議附屬公司」)，當中廈門益悅及太倉金躍將分別擁有建議附屬公司的51%及49%股權；建發房產及廈門利源(均為廈門益瓏的股東)同意出售而建議附屬公司同意購買廈門益瓏的100%股權，而於股權轉讓後，廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增至人民幣900,000,000元，而建議附屬公司將認購人民幣899,000,000元。合作已於二零二零年二月完成。

## 47. 報告日期後事項(續)

### (b) 2019 新型冠狀病毒爆發(「新型冠狀病毒爆發」)

在二零二零年初新型冠狀病毒爆發後，全國各區繼續實施一系列預防及控制措施。按當地政府規定，本集團物業開發項目所在的中國若干省份延長假期，直至此綜合財務報表日已陸續開始恢復運作。本集團將密切關注新型冠狀病毒爆發的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於此綜合財務報表日，本集團並未發現新型冠狀病毒爆發對綜合財務報表造成任何重大不利影響。

## 48. 比較數字

本集團於二零一九年一月一日初步應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，比較資料未有重列。有關會計政策變動的進一步詳情於附註3披露。若干比較數字經已重新分類以符合本年度綜合財務報表的呈列方式。

## 財務業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)	二零一六年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
收益	<b>17,995,146</b>	12,371,415	4,778,846	104,103	133,767
毛利	<b>4,653,338</b>	4,115,158	1,590,722	66,305	63,496
除稅前溢利	<b>3,425,666</b>	3,089,761	1,070,477	(24,432)	35,470
年內溢利	<b>1,997,571</b>	1,577,902	603,048	(26,497)	15,413
本公司權益持有人應佔年內溢利	<b>1,717,993</b>	1,420,446	527,813	(28,076)	12,668

## 資產、負債及權益

	二零一九年				
	人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)	二零一六年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產	<b>9,646,677</b>	4,516,519	1,606,824	1,073,186	696,349
流動資產	<b>105,942,145</b>	58,258,435	32,414,700	13,839,491	5,065,254
非流動負債	<b>38,313,623</b>	26,674,391	12,094,215	6,249,092	4,524,554
流動負債	<b>57,665,257</b>	25,496,517	16,642,169	4,839,001	257,840
流動資產淨值	<b>48,276,888</b>	32,761,918	15,772,531	9,000,490	4,807,414
權益總額	<b>19,609,942</b>	10,604,046	5,285,140	3,824,584	979,209



於二零一九年十二月三十一日的持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 裕豐大廈	中國廣西壯族自治區南寧市西關路1號「裕豐大廈」一層8個商舖、二層1個商舖、七層1個辦公單元及地下100個停車位	零售、辦公及停車位	8,579	二零七四年三月三十一日
2. 萬國廣場及其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路107號前進及107-1號一層1號房、二層1號房及113號	零售	8,048	二零四四年五月三十一日及二零四四年二月二十五日
3. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市興寧路119號一層及民生路66號一層1、2號房	零售	478	二零四四年八月三十一日
4. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路61號一層1至7號及二層1至5號房	零售	863	二零四四年四月十六日
5. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路78號一至二層全層	零售	2,237	二零四四年二月二十五日
6. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市新民路11、13號首層全層	零售	250	二零四四年九月六日
7. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市華強路99號、99-1號，以及華西路1號一層1號房	零售	210	二零四四年四月二十二日

於二零一九年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
8. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 新陽路218-9號1棟一層、 218-9號2、3棟	零售	381	二零四四年 二月二十日及 二零四四年 九月六日
9. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80號	零售	210	二零四四年 二月二十日
10. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80-1號1至4棟	工業	1,141	二零五四年 十一月十六日
11. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 大學東路128號、荔園路1號 1棟	零售	510	二零四四年 九月七日
12. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 共和路117號	零售	161	附註
13. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路29號「西南商都」23號 商舖及701、702、703、739、 750、751、752及753號住宅 單元	零售及住宅	879	二零四九年 五月二十五日 (商舖)及 二零七九年 五月二十五日 (住宅單位)
14. 芳滙廣場	中國上海市普陀區 長壽路1118號1-5層商舖	商業	17,415	二零四三年 三月二十三日

附註：根據國有土地使用權證第(2010)518938號所述的備註，該物業位於計劃興建道路的地盤上及由本集團臨時使用。

於二零一九年十二月三十一日的已訂約將持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路131號「綠都商廈」首層4個商舖	零售		附註 附註

附註：於二零一七年十二月三十一日，尚未取得該物業的國有土地使用權證。根據廣西綠之都房地產開發有限公司(甲方)與南寧百益實業有限公司(乙方)所訂立日期為二零二零年十月三十一日的遷置協議，乙方同意，於重新發展原樓宇後，甲方須將綠都商廈首層4個商舖(建築面積為127.00平方米)分配予乙方。根據乙方取得的產權證，重新安置四個住宅單位的總建築面積為96.25平方米。

於二零一九年十二月三十一日的持作銷售已落成物業

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
1. 裕豐英倫	中國廣西壯族自治區南寧市青秀區佛子嶺路10號「裕豐英倫」停車位的未售部分	65,965	停車位	4,301	93.84
2. 裕豐荔園	中國廣西壯族自治區南寧市高新技術產業開發區大學東路128號「荔園住宅開發項目」未售部分	9,074	住宅、零售及停車位	16,951	87.52
3. 建發•獨墅灣	中國江蘇省蘇州市蘇州吳中經濟開發區東方大道以東、賞湖路以南2015-WG-27號地塊	224,624	批發零售、城鎮住宅	466,290	97.50
4. 建發•中央悅府	中國湖南省長沙市雨花區勞動東路180號	25,642	住宅	123,466	100

## 於二零一九年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
5. 建發•山外山 (A1、A2地塊)	中國福建省長泰縣 十里村新亭	66,507	住宅、商業	54,850	94
6. 建發•領郡	中國福建省福州市 連江縣的連江縣 104國道與文筆西路 交叉口西南角、 鯉魚港灣西北側	52,643	批發零售、 其他普通 商品住房	183,041	78
7. 建發•悅城 (一區、二區)	中國福建省建甌市 下水南68號	62,094	其他普通商品 住房、批發 零售、住宿餐飲	237,224	75
8. 建發•碧湖雙璽	中國福建省漳州市 龍文區湖濱以西、 霞光路以北、 碧洲路以東	44,828	城鎮住宅、 批發零售	191,955	100
9. 建發•中泱天成	中國江蘇省蘇州市 相城區高鐵新城 澄陽路東、青龍港路南	65,618	城鎮住宅、 批發零售	177,604	100
10. 建發•泱譽	中國江蘇省蘇州市高鐵 新城南天成路南、 正輝路東	72,106	城鎮住宅、 批發零售	264,581	100
11. 建發•中泱天成	中國福建省泉州市 洛江區萬安街道 萬福社區	22,174	城鎮住宅、 批發零售	77,087	40
12. 建發•壘院 (A、B標段)	中國福建省龍岩市 新羅區龍岩大道與 興業路交叉口西北側 (東肖3號出讓地塊)	72,736	商服、住宅、 公共管理與 公共服務	193,750	30

## 於二零一九年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
13. 尚悅居	中國福建省龍岩市 新羅區龍騰路與 雙洋路交叉口東南角、 天譽小區C地塊東南側	28,495	住宅、配套及 地庫	142,211	40
14. 建發•首院(一期)	中國福建省龍岩市 新羅區漳龍高速公路 北面、龍岩大道東面 (雙龍路南側B地塊)	62,662	商服、住宅、 公共管理與 公共服務	162,333	100
15. 觀邸	中國福建省沙縣長興路 東側C地塊	41,936	商服、批發零售 、住宿餐飲、 商務金融、其他 商服、城鎮住宅	116,447	51
16. 建發•央著(一期)	中國湖南省長沙市 梅溪湖映日路以東、 雪松路以北(B-39地塊)	31,755	住宅	93,020	100
17. 建發•央璽	中國湖南省長沙市 雨花區韶山路100號	25,043	住宅、商業	163,522	100
18. 建發&陽光城•璞悅	中國江蘇省蘇州市 渭塘鎮新燕大道南、 陽澄路西	22,256	城鎮住宅、商服	63,941	55
19. 建發•御瓏灣 (一、二、四期)	中國江蘇省張家港市 楊舍鎮城北社區、 範莊社區	162,627	城鎮住宅、商服	436,275	70

## 於二零一九年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
20. 天璽	中國江蘇省張家港市 楊舍鎮七里廟村、 西郊社區	91,107	城鎮住宅、商服	256,530	25
21. 建發•泱著	中國江蘇省太倉市 高興區洛陽東路北、 常勝路西	47,984	城鎮住宅、商業	150,263	100
22. 建發•玖里灣(一期)	中國江蘇省無錫市 錫東新城商務區 山河路東，弘業東路北	79,721	城鎮住宅	146,642	100
23. 建發•壘院	中國廣西省南寧市 江南區錦富路100號	22,276	城鎮住宅、批發 零售	105,033	51
24. 建發•央著	中國福建省南平市 建陽區西區生態城 建平大道和雙龍路 交叉口旁(西區生態城 C07號地塊)	70,000	城鎮住宅	161,967	70

於二零一九年十二月三十一日的開發中物業

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
1. 建發•央著	中國福建省廈門市集美區 新城片區杏錦路與 海翔大道交叉口東北側 2017JP03地塊	城鎮住宅、批發零售	預售	20,176	95,201	二零二零年年底	49
2. 建發•央著二期	中國福建省廈門市美區誠毅 西路與誠毅北路交叉口東北側 "2018JP01"地塊	城鎮住宅、零售商業	預售	30,535	126,366	二零二零年年底	51
3. 建發•山外山(C地塊)	中國福建省長泰縣馬洋溪 生態旅遊區十里村	城鎮住宅	預售	54,903	135,863	二零二零年年底	94
4. 建發•壘院	中國福建省漳州市龍文區 湖濱路西側、霞洲路南側	批發零售、 住宿餐飲、城鎮住宅	預售	41,973	166,757	二零二零年年中	100
5. 建發•壘院(C標段)	中國福建省龍岩市新羅區 龍岩大道與興業路交叉口西北側 (東肖3號出讓地塊)	商服、住宅、 公共管理與公共服務	預售	23,190	70,961	二零二零年年中	30
6. 建發•首院 (二期、三期)	中國福建省龍岩市新羅區 漳龍高速公路北面、龍岩大道 東面(雙龍路南側B地塊)	商服、住宅、 公共管理與公共服務	預售	28,375	112,239	二零二零年年底	100
7. 建發•悅城(三區)	中國福建省建甌市下水南片區 SN-D-(04-05)號地塊一	其他普通商品住房、 批發零售、住宿餐飲	預售	47,748	180,113	二零二零年年中	75
8. 建發•壘院	中國福建省建甌市水南片區 SN-B-(17-18)號地塊	其他普通商品住房、 批發零售、住宿餐飲	預售	52,747	179,687	二零二零年年中	70
9. 建發•央著	中國福建省福州市晉安區居住 主題公園南側、新店片區 棚屋區改造H2地塊	城鎮住宅、批發零售	預售	55,489	184,278	二零二零年年底	51.6
10. 建發&融僑•山海大觀 01.03.04	中國福建省連江縣浦口鎮鬆塢村 C24、C26、C36地塊	城鎮住宅、批發零售	01 預售 03.04 前期	90,802	228,224	二零二一年年底	46.15
11. 建發•壘院	中國福建省連江縣山崗工業園區 104國道東側	商住用地	預售	40,073	100,465	二零二零年年中	70
12. 建發•央著 (二期、三期)	中國湖南省長沙市梅溪湖映日路 以東、雪松路以北(B-39地塊)	住宅	預售	48,708	310,510	二零二零年年中	100
13. 建發•壘院	中國湖北省武漢市東湖新 技術開發區花山大道以東、 大長山路以北	城鎮住宅	預售	68,315	148,133	二零二一年年中	49

於二零一九年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
14. 建發•御瓏灣(三期)	中國江蘇省張家港市楊舍鎮城北社區、範莊社區	城鎮住宅、商服	預售	28,720	132,537	二零二零年年底	70
15. 建發•泱譽	中國江蘇省張家港市楊舍鎮民丰村	城鎮住宅、商服	預售	69,858	191,028	二零二零年年中	100
16. 建發•泱譽	中國江蘇省太倉市高興區蘇州路南、興業路西	城鎮住宅、商業	預售	37,953	107,077	二零二零年年中	100
17. 都會之光	中國江蘇省太倉市高興區婁江路東、洛陽路北	城鎮住宅	預售	52,932	146,620	二零二零年年底	30
18. 建發•玖里灣 (二期、三期、四期)	中國江蘇省無錫市錫東新城商務區山河路東、弘業東路北	城鎮住宅	二、三期預售 四期前期	116,693	355,110	二零二零年年底	100
19. 建發•央譽	中國江蘇省南京市永陽街道新莊路以南、薛李路以西	城鎮住宅、商服	預售	73,277	195,131	二零二零年年底	40
20. 建發•潤錦園 (原建發•國賓府)	中國江蘇省南京市江寧區高新園知行路以西、鵬山路以北	城鎮住宅、商服、 商務辦公	預售	34,092	94,742	二零二零年年底	50
21. 天空之城	中國福建省福州市晉安區戰坂路南側，福州地鐵一號線新店車輛基地上蓋	住宅、商業、 交通運輸及 公共管理與公共服務	預售	111,444	451,279	二零二零年年底	16.5
22. 建發•璟悅軒	中國廣東省深圳市公明中心區北臨榮興路、東臨振明路	公寓、商業	預售	8,416	66,920	二零二一年年底	51
23. 西溪雲廬	中國浙江省杭州市西湖區規劃溪龍路與規劃浙創路交叉西北角	城鎮住宅	預售	42,357	96,140	二零二零年年底	10.5
24. 養雲靜舍	中國浙江省杭州市拱墅區杭政儲出【2017】27號地塊	城鎮住宅	開發中	15,160	46,120	二零二零年年中	40.18
25. 建發•壘院	中國廣東省珠海市斗門區湖心路以西、騰逸路北側	城鎮住宅、零售商業、 公共設施、教育、 城鎮村道路	開發中	47,364	121,978	二零二一年年底	100
26. 建發•壘園	中國廣東省珠海市斗門區百藤湖心路東側	城鎮住宅、零售商業	預售	26,707	59,697	二零二一年年中	51
27. 建發&九龍倉•央壘	中國廣東省廣州市白雲區石井鎮石潭路444號	城鎮住宅	預售	45,559	200,555	二零二一年年中	64



於二零一九年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
28. 建發•壘嶽	中國福建省廈門市湖里區 06-07枋湖片區成功大道與 金山西路交叉口東北側 2018P02地塊	城鎮住宅、零售商業、預售 其他商服、教育		61,842	215,801	二零二一年年底	95
29. 建發•央著	中國福建省漳州市龍文區 碧湖生態園以西片區06-2地塊	住宅、商服	預售	37,141	127,441	二零二一年年中	70
30. 建發&融橋•山海大觀 02	中國福建省福州市連江縣 浦口鎮松塢村連地拍賣 (2018)02號地塊	城鎮住宅	前期	69,982	104,973	二零二一年年底	55.58
31. 建發•央著	中國福建省莆田市荔城區 玉湖片區控制範圍內	住宅、服務設施	預售	54,977	189,579	二零二零年年底	100
32. 武夷&建發•山外山	中國福建省武夷山市武夷鎮 杜壩生態旅遊經濟園區	餐飲旅館、住宅	預售	160,000	108,647	二零二零年年中	50
33. 建發&金茂•壘悅	中國湖北省武漢市江夏區 大橋新區辦事處大花嶺村	住宅	預售	71,606	259,932	二零二二年年初	51
34. 海滄2019HP01地塊	廈門市海滄區新坂北路與 樂活路交叉口西北側	零售商業、城鎮住宅	前期	41,979	85,205	二零二二年年初	51
35. 海滄H2019P03地塊	廈門市海滄區東孚東二路與 後祥西路交叉口東南側	零售商業、城鎮住宅	前期	27,230	72,500	二零二二年年初	49.5
36. 海滄2019HP02地塊	廈門市海滄區馬鑾灣片區東瑤路 與西園南路交叉口西南側	住宅、商服	前期	17,464	48,900	二零二二年年底	100
37. 海滄2019HP03地塊	廈門市海滄區馬鑾灣片區東瑤路 與西園南路交叉口東側	住宅、商服	前期	18,590	52,050	二零二三年年初	100
38. 長泰D-02地塊	長泰縣馬洋溪生態旅遊區十裡村	零售商業、城鎮住宅	前期	67,943	95,120	二零二三年年初	60
39. 建發•央譽	漳州市龍文區龍祥路以西， 水仙大街以南	零售商業、城鎮住宅	前期	32,768	128,921	二零二一年年底	100
40. 建發•壘院	漳浦縣經安鎮石齋北路以西， 麥市街以北	住宅、商服	一期預售 二期前期	123,275	376,598	二零二一年年底	70
41. 漳州2019P12地塊	漳州市龍文區南昌路東路以北， 浦頭港以西	零售商業、城鎮住宅	前期	29,908	77,761	二零二一年年底	70

於二零一九年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
42. 建發•央譽	莆田市荔城區玉湖片區控規範圍內	住宅	預售	46,882	157,725	二零二一年年初	100
43. 建發•磐龍府 (原荔城區磐龍山莊 片區2019-16地塊)	莆田市荔城區西天尾鎮 荔涵大道北側磐龍路南側	城鎮住宅、商住、教育	前期	182,155	435,715	二零二一年年底	100
44. 建發•雍景灣	莆田市玉湖片區控規範圍內	城鎮住宅	前期	31,876	82,877	二零二一年年底	100
45. 建發•壘院	仙遊縣縣城中心區	零售商業、城鎮住宅	開發中	32,598	140,042	二零二一年年底	55
46. 建發•壘悅	南平市延平區南福路27號	住宅、商業	一期預售 二期前期	135,299	312,932	二零二一年年中	75
47. 建發•領賦新苑	福州市晉安區連江中路以東， 後浦路以西	城鎮住宅、商務金融	預售	23,256	86,014	二零二一年年初	100
48. 建發•決郡	連江縣中心城核心區、青塘片區	零售商業、城鎮住宅	前期	35,134	100,028	二零二一年年中	100
49. 建發•天行央著	寧德市東橋經濟技術開發區東 蘭組團閩東路北側余複路東側	城鎮住宅、商服用地	預售	49,177	139,847	二零二一年年底	50
50. 建發•天行壘院	甯德市東橋區天山路北側、 王坑路東側	城鎮住宅、商服用地	預售	85,885	272,048	二零二一年年中	55
51. 金茂&建發•觀悅	長沙市芙蓉區濱河路	住宅	預售	92,638	255,005	二零二一年年底	49
52. 金茂&建發•鉞悅	長沙市嶽麓區北津城路與銀杉路 交匯處東北角	住宅、商業	前期	39,354	83,037	二零二一年年底	49
53. 長沙縣011號地塊	長沙縣星沙街道富化路以東、 望仙路以北	城鎮住宅	前期	130,157	234,283	二零二一年年底	49
54. 長沙縣079號地塊	長沙市嶽麓區瀟湘大道東線 以西、聯江路兩廂	住宅	前期	185,332	415,972	二零二三年年中	49
55. 建發•天境灣	太倉市科教新城東倉路東、 天如路南	城鎮住宅、商業、 幼稚園	前期	83,999	228,199	二零二一年年中	100
56. 常熟2019A-017地塊	常熟市莫城街道元和塘東側、 招商西路北側	城鎮住宅	前期	32,578	120,924	二零二一年年底	100

於二零一九年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
57. 蘇地2019-WG-28號地塊	蘇州市吳中區胥口鎮胥進路東側、胥欣路南側	城鎮住宅	前期	27,921	67,010	二零二二年年初	100
58. 吳江WJ-J-2019-017號地塊	太湖新城(松陵鎮)規八路西側體育路北側	住宅	前期	37,826	49,174	二零二一年年底	100
59. 吳江WJ-J-2019-018號地塊	太湖新城(松陵鎮)規八路西側體育路北側	住宅、商服	前期	49,988	64,984	二零二一年年底	100
60. 建發•御璟灣	張家港市金港鎮錦南路西側	城鎮住宅	前期	166,013	437,843	二零二二年年中	100
61. 和璽	無錫市經開區信成道與和風路交叉口東北側	城鎮住宅	前期	143,853	214,008	二零二一年年底	49
62. 玖里映月	無錫市錫東新城商務區東翔路北、弘業路東	居住、商業	預售	55,997	100,952	二零二一年年底	42
63. 南京溧水G15地塊	南京市溧水區珍珠南路以東、高平大街以南地塊	住宅	前期	121,488	182,232	二零二一年年底	49
64. 建發•悅璽	南寧市西鄉塘區瀋陽路以南、衡陽西路以北	零售商業、城鎮住宅、預售商務金融	前期	58,426	298,084	二零二三年年中	60
65. 建發•央璽 (原南寧五象新區GC2019-055地塊)	南寧市良慶區壇洋路3號	零售商業、城鎮住宅	前期	101,673	276,552	二零二三年年中	100
66. 建發•璽院二期	南寧市江南區錦富路以南、宜德路以東	零售商業、城鎮住宅	前期	11,323	39,631	二零二三年年初	51
67. 建發•雙璽	南寧市良慶區玉洞大道以南、玉德路以西	零售商業、城鎮住宅	前期	86,333	172,667	二零二二年年中	100
68. 建發•央璟園	珠海市香洲區春風路南側	城鎮住宅	前期	19,703	80,257	二零二一年年底	100
69. 龍岩2019拍-17地塊	龍岩市金雞路與岩龍路交叉口東北側	城鎮住宅	前期	20,907	70,153	二零二一年年初	55
70. 龍岩2019拍-19地塊	龍岩市交通公路管理中心東側、金雞路北側	住宅、商服	前期	32,413	90,756	二零二二年年初	70
71. 澳大利亞項目	澳大利亞新南威爾士，寶琴山溫莎路71號，2153	中密度住宅、 小區中心、基建(道路)	前期	10,710	8,547	二零二一年年初	60