

广州合景控股集团有限公司



# 合并审计报告

中天运[2021]审字第 90378 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

## 目 录

1、 报告正文 .....	1-5
2、 财务报表 .....	6-17
（一）合并资产负债表 .....	6-7
（二）合并利润表 .....	8
（三）合并现金流量表 .....	9
（四）合并所有者权益变动表 .....	10-11
（五）母公司资产负债表.....	12-13
（六）母公司利润表.....	14
（七）母公司现金流量表.....	15
（八）母公司所有者权益变动表.....	16-17
3、 财务报表附注 .....	18-99

# 审计报告

中天运[2021]审字第 90378 号

广州合景控股集团有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了广州合景控股集团有限公司（以下简称广州合景集团）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广州合景集团 2020 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2020 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广州合景集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

### 1. 房地产开发项目的收入确认

#### （1）事项描述

广州合景集团 2020 年度营业收入为人民币 2,731,822.26 万元，广州合景集团主要收入来源于房地产销售，房地产销售收入占 94.30%。关于收入的会计政策见合并财务报表附注三（二十三），关于收入的披露见合并财务报表附注五、34 所述所述。

广州合景集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：

- (1) 与客户签署了买卖合同；
- (2) 取得了买方的首期款并且已确认余下房款的付款安排；
- (3) 房产达到了买卖合同约定的交付条件。

由于房地产开发项目的收入对广州合景集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对广州合景集团的利润产生重大影响，因此，我们将广州合景集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

## （2）审计应对

与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：

- 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 检查广州合景集团的房产标准买卖合同条款，以评价广州合景集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照广州合景集团的收入确认政策确认；
- 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；
- 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

## 2.存货的可变现净值的评估

### （1）事项描述

2020年12月31日，广州合景集团及其子公司（以下合称“广州合景集团”）已完工开发产品、在建开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计金额重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。关于存货的会计政策见合并财务报表附注三（十二），关于存货的披露见合并财务报表附注五、6所述所述。

管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。

在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。



由于存货对广州合景集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对广州合景集团存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

(2) 审计应对与评价存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：

--评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

--在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

--评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和广州合景集团的销售预算计划进行比较；

--进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

#### 四、其他信息

广州合景集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2020 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估广州合景集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算广州合景集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广州合景集团的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在是总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对广州合景集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广州合景集团不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就广州合景集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构

成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年四月十五日

# 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：广州合景控股集团有限公司



单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		32,515,594,756.43	31,088,296,603.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	五、2	-	3,400,000.00
应收账款	五、3	1,612,102,029.95	1,755,100,453.49
预付款项	五、4	644,525,910.71	307,939,887.84
其他应收款	五、5	17,079,462,918.31	20,056,365,903.05
存货	五、6	76,302,915,903.55	54,426,635,025.97
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	五、7	1,190,375,503.41	995,473,546.41
<b>流动资产合计</b>		<b>129,344,977,022.36</b>	<b>108,633,211,420.54</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	五、8	32,560,000.00	32,560,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	五、9	15,770,096,749.98	13,772,952,353.06
投资性房地产	五、10	26,445,200,000.00	24,544,830,000.00
固定资产	五、11	3,659,690,755.83	2,866,516,641.14
在建工程	五、12	1,658,273,558.90	2,056,957,175.35
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	五、13	415,704,713.83	302,367,102.58
开发支出		-	-
商誉	五、14	120,042,046.20	120,042,046.20
长期待摊费用	五、15	51,622,138.23	21,884,530.70
递延所得税资产	五、16	1,266,010,856.07	1,351,346,124.19
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>49,419,200,819.04</b>	<b>45,069,455,973.22</b>
<b>资产总计</b>		<b>178,764,177,841.40</b>	<b>153,702,667,393.76</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：广州合景控股集团有限公司

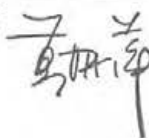
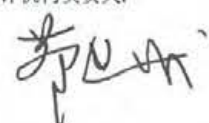
单位：人民币元  
 人民币元  
 人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		12,000,000.00	1,048,600,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	五、18	689,964,758.18	632,423,735.33
应付账款	五、19	13,648,560,171.02	6,876,582,141.97
预收款项	五、20	17,618,714,558.05	17,382,420,337.44
应付职工薪酬	五、21	36,970,578.29	37,094,823.32
应交税费	五、22	3,229,115,252.46	3,029,735,186.49
其他应付款	五、23	40,099,852,984.72	32,445,902,442.16
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、24	6,036,581,201.60	5,431,714,845.32
其他流动负债	五、25	73,765,648.00	87,776,009.95
<b>流动负债合计</b>		<b>81,445,525,152.32</b>	<b>66,972,249,521.98</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、26	22,000,976,379.12	22,287,959,352.00
应付债券	五、27	12,641,472,042.86	17,413,928,460.46
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	五、28	184,138,102.53	254,480,450.53
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	五、16	5,105,486,708.90	4,411,539,546.93
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>39,932,073,233.41</b>	<b>44,367,907,809.92</b>
<b>负债合计</b>		<b>121,377,598,385.73</b>	<b>111,340,157,331.90</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	五、29	2,000,000,000.00	763,734,107.98
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	五、30	-	1,125,641,761.60
减：库存股		-	-
其他综合收益	五、31	5,349,860,928.00	5,119,176,174.53
专项储备		-	-
盈余公积	五、32	-	182,193,106.56
一般风险准备*		-	-
未分配利润	五、33	22,476,184,598.89	23,782,592,864.55
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>29,826,045,526.89</b>	<b>30,973,338,015.22</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>27,560,533,928.78</b>	<b>11,389,172,046.64</b>
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>57,386,579,455.67</b>	<b>42,362,510,061.86</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>178,764,177,841.40</b>	<b>153,702,667,393.76</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

2020年度



编制单位：广州合景控股集团有限公司

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>		27,318,222,592.89	20,347,807,881.83
其中：营业收入	五、34	27,318,222,592.89	20,347,807,881.83
<b>二、营业总成本</b>		23,516,813,788.34	17,290,741,507.37
其中：营业成本	五、34	18,739,990,939.72	12,938,609,039.64
税金及附加	五、35	1,041,245,340.95	1,343,234,368.35
销售费用	五、36	1,434,663,345.18	1,172,850,362.71
管理费用	五、37	1,319,240,881.98	1,214,843,052.16
研发费用		-	-
财务费用	五、38	981,673,280.51	621,204,684.51
其中：利息费用		1,154,460,626.98	1,039,906,889.30
利息收入		215,167,368.00	483,380,453.75
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	1,794,417,507.79	2,515,554,204.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、40	527,333,242.26	1,885,774,066.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、41	-4,704,532.96	-5,344,955.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-125,821.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		6,118,455,021.64	7,452,923,868.72
加：营业外收入	五、42	223,330,336.18	149,530,694.66
减：营业外支出	五、43	70,197,880.33	76,309,371.21
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		6,271,587,477.49	7,526,145,192.17
减：所得税费用	五、44	1,130,061,030.04	1,364,868,384.28
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		5,141,526,447.45	6,161,276,807.89
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,141,526,447.45	6,161,276,807.89
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		654,051,458.20	1,007,700,588.66
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		4,487,474,989.25	5,153,576,219.23
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		264,848,540.90	1,790,788,727.73
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		230,684,753.47	1,289,551,146.97
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		230,684,753.47	1,289,551,146.97
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		662,742.50	-187,312.70
6. 其它		230,022,010.97	1,289,738,459.67
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		34,163,787.43	501,237,580.76
<b>七、综合收益总额</b>		5,406,374,988.35	7,952,065,535.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,718,159,742.72	6,443,127,366.20
归属于少数股东的综合收益总额		688,215,245.63	1,508,938,169.42
<b>八、每股收益</b>			
基本每股收益		-	-
稀释每股收益		-	-



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2020年度

编制单位：广州合景控股集团有限公司



项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		28,534,400,279.77	24,858,155,096.14
收到的税费返还		52,729,896.23	43,096,936.75
收到其他与经营活动有关的现金		27,992,879,786.14	-
经营活动现金流入小计		56,580,009,962.14	24,901,252,032.89
购买商品、接受劳务支付的现金		26,155,105,107.17	20,422,050,703.45
支付给职工以及为职工支付的现金		1,190,932,695.97	1,334,579,737.29
支付的各项税费		3,034,318,556.48	2,396,708,051.96
支付其他与经营活动有关的现金		20,321,049,352.31	8,880,928,520.93
经营活动现金流出小计		50,701,405,711.93	33,034,267,013.63
经营活动产生的现金流量净额		5,878,604,250.21	-8,133,014,980.74
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,242,227,334.60	2,242,227,334.60
取得投资收益收到的现金		12,477.52	333,213,864.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,858,929.97	1,959,308.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	10,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	214,336,000.00
投资活动现金流入小计		9,871,407.49	2,801,736,507.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		405,886,276.19	773,954,055.07
投资支付的现金		1,378,011,478.75	3,439,030,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	1,138,520,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,783,897,754.94	5,351,504,055.07
投资活动产生的现金流量净额		-1,774,026,347.45	-2,549,767,547.32
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		7,633,716,950.00	805,300,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,633,716,950.00	805,300,000.00
取得借款收到的现金		20,683,187,692.48	17,763,764,078.88
收到其他与筹资活动有关的现金		751,269.33	5,714,997,695.39
筹资活动现金流入小计		28,317,655,911.81	24,284,061,774.27
偿还债务支付的现金		26,182,359,747.32	13,749,088,271.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,661,785,457.02	3,109,285,724.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		743,905,662.47	562,793,344.19
筹资活动现金流出小计		29,588,050,866.81	17,421,167,339.65
筹资活动产生的现金流量净额		-1,270,394,955.00	6,862,894,434.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		38,509,451.51	-10,830,362.39
五、现金及现金等价物净增加额		2,872,692,399.27	-3,830,718,455.83
加：期初现金及现金等价物余额		26,792,641,727.27	30,623,360,183.10
六、期末现金及现金等价物余额		29,665,334,126.54	26,792,641,727.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

编制单位：广州合景控股集团有限公司

2020年度

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额							所有者权益合计		
		股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润	少数股东权益
一、上年期末余额		763,734,107.98	-	1,125,641,761.60	-	5,119,176,174.53	-	182,193,106.56	23,782,592,864.55	11,389,172,046.64	42,362,510,061.86
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额		763,734,107.98	-	1,125,641,761.60	-	5,119,176,174.53	-	182,193,106.56	23,782,592,864.55	11,389,172,046.64	42,362,510,061.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,236,265,892.02	-	-1,125,641,761.60	-	230,684,753.47	-	-182,193,106.56	-1,306,408,265.66	16,171,361,882.14	15,024,069,393.81
（一）综合收益总额		-	-	-	-	230,684,753.47	-	-	4,487,474,989.25	688,215,245.63	5,406,374,988.35
（二）所有者投入和减少资本		1,236,265,892.02	-	-1,125,641,761.60	-	-	-	-182,193,106.56	-4,557,617,362.89	15,383,146,636.51	10,853,960,297.48
1. 股东投入的普通股		1,236,265,892.02	-	-	-	-	-	-	-	7,695,716,950.00	8,931,982,842.02
2. 其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-1,125,641,761.60	-	-	-	-182,193,106.56	-4,557,617,362.89	7,787,429,686.51	1,921,977,455.46
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-1,236,265,892.02	-	-1,236,265,892.02
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配		-	-	-	-	-	-	-	-1,236,265,892.02	-	-1,236,265,892.02
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备提取和使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额		2,000,000,000.00	-	-	-	5,349,850,928.00	-	-	22,476,184,598.89	27,560,533,928.78	57,386,579,455.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 合并所有者权益变动表

编制单位：广州合景控股集团股份有限公司

2020年度

上年金额

单位：人民币元

项 目	附注	归属于母公司所有者权益						专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益					
一、上年期末余额		763,734,107.98	1,698,523,370.00	-	3,829,625,027.56	-	182,193,106.56	18,656,114,632.1900	9,782,365,196.48	34,912,555,442.7700		
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
同一控制下企业合并		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年期初余额		763,734,107.98	1,698,523,370.00	-	3,829,625,027.56	-	182,193,106.56	18,656,114,632.1900	9,782,365,196.48	34,912,555,442.7700		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-572,881,608.40	-	1,289,551,146.97	-	-	5,126,478,232.3600	1,606,806,848.16	7,449,951,619.0900		
（一）综合收益总额		-	-572,881,608.40	-	1,289,551,146.97	-	-	5,153,576,219.2300	1,508,938,166.42	7,952,065,535.6200		
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-27,097,986.8700	97,868,678.74	-502,110,916.5300		
1. 股东投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-	805,300,000.00	805,300,000.0000		
2. 其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 其他		-	-572,881,608.40	-	-	-	-	-27,097,986.8700	-707,431,321.26	-1,307,410,916.5300		
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 提取一般风险准备		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 对所有者（或股东）的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 资本公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 盈余公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（五）专项储备提取和使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（六）其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额		763,734,107.98	1,125,641,761.60	-	5,119,176,174.53	-	182,193,106.56	23,782,592,864.5500	11,389,172,046.64	42,362,510,051.8600		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 母公司资产负债表

2020/12/31

编制单位：广州合景控股集团有限公司



项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		3,090,646,736.63	3,251,560,447.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十三、1	171,044,414.41	85,420,568.44
预付款项		89,014,115.05	-
其他应收款	十三、2	21,586,346,860.01	19,318,547,921.80
存货		152,422,957.56	177,417,310.84
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		411,740.40	226,716.76
<b>流动资产合计</b>		<b>25,089,886,824.06</b>	<b>22,833,172,965.19</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		32,560,000.00	32,560,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十三、3	25,226,855,309.28	6,458,231,474.84
投资性房地产		205,300,000.00	209,900,000.00
固定资产		131,069,514.22	144,976,682.50
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		78,890,926.12	63,680,836.47
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>25,674,675,749.62</b>	<b>6,909,348,993.81</b>
<b>资产总计</b>		<b>50,764,562,573.68</b>	<b>29,742,521,959.00</b>



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表（续）

2020/12/31

编制单位：广州合景控股集团有限公司



负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		5,142,505.86	-
应付账款		62,690,263.00	49,069,636.11
预收款项		33,517.38	28,405.95
应付职工薪酬		543,898.90	315,804.71
应交税费		11,376,697.82	13,018,147.72
其他应付款		39,553,388,744.34	16,814,561,530.26
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		1,616,116,438.54	26,000,000.00
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>41,249,292,065.84</b>	<b>16,902,993,524.75</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,417,200,000.00	2,340,000,000.00
应付债券		4,959,539,732.46	8,740,845,540.58
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		42,367,470.76	43,517,470.76
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>7,419,107,203.22</b>	<b>11,124,363,011.34</b>
<b>负债合计</b>		<b>48,668,399,269.06</b>	<b>28,027,356,536.09</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		2,000,000,000.00	763,734,107.98
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	526,262.69
减：库存股		-	-
其他综合收益		133,818,797.83	133,818,797.83
专项储备		-	-
盈余公积		-	182,193,106.56
未分配利润		-37,655,493.21	634,893,147.85
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>2,096,163,304.62</b>	<b>1,715,165,422.91</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>50,764,562,573.68</b>	<b>29,742,521,959.00</b>



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

# 母公司利润表

2020年度

编制单位：广州合景控股集团有限公司



项 目	附注	本年金额	非金额
<b>一、营业收入</b>	十三、4	205,456,711.87	154,079,969.40
减：营业成本	十三、4	-172,874.26	49,064.22
税金及附加		3,202,140.68	4,270,192.09
销售费用		72,880.59	259,826.20
管理费用		64,991,253.34	30,440,429.41
研发费用		-	-
财务费用		367,025,696.17	207,697,386.41
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	2,684,102,656.26	-167,082,875.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-12,699,667.48	106,903,310.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-4,600,000.00	-400,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		2,449,840,271.71	-256,119,804.60
加：营业外收入		34,550,918.91	77,598,937.69
减：营业外支出		2,072,487.09	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		2,482,318,703.53	-178,520,866.91
减：所得税费用		-1,150,000.00	-100,000.00
<b>四、净利润（亏损总额以“-”号填列）</b>		2,483,468,703.53	-178,420,866.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,483,468,703.53	-178,420,866.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划变动额		-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
……		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		2,483,468,703.53	-178,420,866.91
<b>七、每股收益</b>		-	-
基本每股收益		-	-
稀释每股收益		-	-



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2020年度

编制单位：广州合景控股集团有限公司



项 目	附注	本金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		92,330,519.11	158,914,376.59
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		2,337,542,630.57	1,005,068,706.88
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,429,873,149.68</b>	<b>1,161,083,583.47</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		46,583,754.76	3,660,419.21
支付给职工以及为职工支付的现金		1,267,171.18	1,589,980.93
支付的各项税费		7,631,145.48	29,770,392.96
支付其他与经营活动有关的现金		40,290,015.44	45,146,310.91
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>95,772,086.86</b>	<b>80,167,104.01</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,334,101,062.82</b>	<b>1,080,916,479.46</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	147,712.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		800.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		20,746,992,000.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>20,746,992,800.00</b>	<b>147,712.80</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,255,862.90	48,638,675.24
投资支付的现金		20,746,992,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>20,769,247,862.90</b>	<b>48,638,675.24</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-22,255,062.90</b>	<b>-48,490,962.44</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		5,120,000,000.00	2,142,213,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>5,120,000,000.00</b>	<b>2,142,213,000.00</b>
偿还债务支付的现金		7,233,139,000.00	648,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		334,436,656.78	235,218,367.04
支付其他与筹资活动有关的现金		30,094,159.10	57,604,685.86
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>7,597,669,815.88</b>	<b>940,823,052.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,477,669,815.88</b>	<b>1,201,389,947.10</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>4,910,105.24</b>	<b>1,621,405.17</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-160,913,710.72</b>	<b>2,235,436,869.29</b>
加：期初现金及现金等价物余额		3,251,560,447.35	1,016,123,578.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>3,090,646,736.63</b>	<b>3,251,560,447.35</b>



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司所有者权益变动表

编制单位：广州合景控股集团有限公司

2020年度

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额						所有者权益合计		
		实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额		734,107.98	-	526,262.69	-	133,818,797.83	-	182,193,106.56	634,893,147.85	1,715,165,422.91
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额		763,734,107.98		526,262.69		133,818,797.83		182,193,106.56	634,893,147.85	1,715,165,422.91
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,236,265,892.02		-526,262.69				-182,193,106.56	-672,548,641.06	380,997,881.71
(一) 综合收益总额									2,483,468,703.53	2,483,468,703.53
(二) 所有者投入和减少资本		1,236,265,892.02		-526,262.69				-182,193,106.56		1,053,546,522.77
1. 所有者投入的普通股		1,236,265,892.02								1,236,265,892.02
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备提取和使用										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额		2,000,000,000.00				133,818,797.83			-37,655,493.21	2,096,163,304.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 母公司所有者权益变动表

编制单位：广州合景控股集团有限公司

2020年度

单位：人民币元

项 目	上年金额				所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	资本公积	
一、上年年末余额				500,000.00	1,893,560,027.13
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额				500,000.00	1,893,560,027.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				26,262.69	-178,394,604.22
（一）综合收益总额					-178,420,866.91
（二）所有者投入和减少资本					
1. 股东投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
（三）利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者（或股东）的分配					
3. 其他					
（四）所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他					
（五）专项储备提取和使用					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
（六）其他					
四、本年年末余额				526,262.69	1,715,165,422.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







# 广州合景控股集团有限公司 合并财务报表附注

2020 年 1 月 1 日——2020 年 12 月 31 日

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

## 一、基本情况

### (一) 公司简介

广州合景控股集团有限公司（以下简称“本公司”）成立于 1995 年 6 月 15 日，经广州市工商行政管理局核准领取注册号为企独粤穗总字第 009392 号的《企业法人营业执照》，后重新领取统一社会信用代码为 9144010123122823XC 号的《营业执照》，是由悦图投资有限公司出资成立的有限责任公司（台港澳法人独资），注册资本人民币 20 亿元；法定代表人：孔健涛；注册地址：广州经济技术开发区科学城科汇二街 2 号二楼自编 13 号；经营期限：30 年。

经营范围：房地产开发经营；企业管理咨询服务；企业财务咨询服务；商品信息咨询服

务；投资咨询服务。  
本公司原是内资企业，2006 年 7 月 21 日被在英属维尔京群岛注册的悦峰集团有限公司通过股权并购而成为独资组建的外商投资企业，于 2006 年 7 月 21 日取得由广州市人民政府颁发的商外资穗外资证字[2006]0024 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，并于 2006 年 7 月 24 日取得由广州市工商行政管理局重新颁发的企独粤穗总字第 009392 号《企业法人营业执照》，注册资本为美元 1,500 万元，经营期限为三十年，至 2036 年 7 月 24 日止。

根据 2006 年 8 月 2 日董事会决议和修改后公司章程的规定以及 2006 年 8 月 8 日广州市对外经济贸易合作局穗外经贸资批[2006]189 号文《关于外资企业广州合景房地产开发有限公司增资的批复》，本公司申请增加注册资本美元 1,965 万元，由悦峰集团有限公司在两年内分四期缴交，并于 2006 年 8 月 8 日取得由广州市人民政府重新核发的商外资穗外资证字[2006]0024 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，变更后本公司的注册资本为美元 3,465 万元。

根据 2007 年 5 月 20 日董事会决议和修改后公司章程的规定以及 2007 年 5 月 30 日广州市对外经济贸易合作局穗外经贸资批[2007]195 号文《关于外资企业广州合景房地产开发有限公司增资的批复》，本公司申请增加注册资本美元 6,435 万元，由悦峰集团有限公司以外汇现金在两年内分期缴交，并于 2007 年 5 月 31 日取得由广州市人民政府重新核发的商外资穗外资证字[2006]0024 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，变更后本公司的注册资本为美元 9,900 万元。

根据 2008 年 1 月 28 日广州市对外经济贸易合作局穗外经贸资批[2008]39 号文《关于外资企业广州合景房地产开发有限公司股权转让的批复》，本公司的原投资方悦峰集团有限公司

将持有的本公司 100% 的股权转让给悦图投资有限公司，并于 2008 年 3 月 14 日取得由广州市人民政府重新核发的商外资穗外资证字[2006]0024 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2019 年 05 月 30 日经广州市市场监督管理局核准，本公司名称由“广州合景房地产开发有限公司”变更为“广州合景控股集团有限公司”。

根据 2020 年 12 月 14 日股东会决议和修改后公司章程的规定，本公司申请增加注册资本至人民币 20 亿元，由悦图投资有限公司出资，变更后本公司的注册资本为人民币 20 亿元。

(二) 本公司及其下属公司（以下简称“本集团”）经营范围：房地产开发经营、酒店、商务信息服务。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本集团以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 41 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

本集团已于 2020 年获得广州市中天盈房地产开发有限公司、广州市君兆物业经营有限公司、广州市高裕商业有限公司、广州市富融贸易有限公司、成都市昭景房地产开发有限公司、广州新恒昌企业发展有限公司、昆山佰诚房地产开发有限公司、苏州东山墅房地产开发有限公司、广州从化合景房地产开发有限公司、海南新世界房地产实业(香港)有限公司以及上海贵臻实业有限公司实际控制权，按照企业会计准则追溯调整 2019 年合并财务报表，将其纳入合并范围。

### (二) 持续经营

本集团不存在可能导致对本集团自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、重要会计政策及会计估计

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司期末余额的财务状况以及本期金额的经营成果和现金流量等相关信息。

### (二) 会计期间

本集团会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (三) 营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于经营的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （四）记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

#### （五）企业合并会计处理

本集团将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。其会计处理如下：

##### 1、同一控制下企业合并并在合并日的会计处理

###### （1）一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

###### （2）多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

##### 2、非同一控制下企业合并并在购买日的会计处理

###### （1）一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产



公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

## （2）多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，但被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

## 3、分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

### （1）判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。具体原则：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### （2）属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。具体在母公司财务报表和合并财务报表中会计处理方法如下：

在母公司财务报表中，将每一次处置价款与所处置投资对应的账面价值的差额确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并报表中确认为其他综合收益；在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计

量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### （3）不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### （六）合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本集团一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本集团及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本集团编制。

合并财务报表时抵销本集团与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视



同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本集团处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本集团因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### **(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本集团对于合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

## （八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

## （九）外币业务折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或所有者权益。

## （十）金融工具

### （1）金融资产和金融负债的分类

①本集团按照取得持有金融资产目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产。

②本集团将持有的金融负债划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；其他金融负债。

③本集团对于符合下列条件之一的金融资产或金融负债，在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：

a.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。

b.企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

这些金融资产和金融负债均以公允价值为基础进行管理，且内部报告给管理层时相关的管理数据也以公允价值为基础。

### （2）金融资产和金融负债的确认和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变



动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及本集团持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤其他金融负债

其他金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

**(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

本集团发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本集团将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确

认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

③终止确认部分的账面价值；

④终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### （4）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本集团采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价确定。

#### （5）金融资产的减值准备

①可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

#### （十一）应收款项

按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据

本集团对应收款项信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组，这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据

项目	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	应收款项账龄
组合 2：其他组合（其他关联方、保证金及押金）	款项性质

不同组合计提坏账准备的计提方法

项目	坏账准备的计提方法
组合 1：账龄组合	账龄分析法
组合 2：其他组合（其他关联方、保证金及押金）	不计提坏账准备

按账龄组合计提坏账准备的比例：

项目	坏账准备的计提比例
1 年以内	不计提坏账准备



项目	坏账准备的计提比例
1-2 年	5.00%
2-3 年	10.00%
3 年以上	20.00%

## （十二）存货

存货包括已完工开发产品、在建开发产品、临时出租开发产品、原材料、低值易耗品等。

已完工开发产品是指已建成、待出售或出租的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售及出租经营等为开发目的物业；临时出租开发产品是指出售前以出租方式经营之物业。本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为在建开发产品核算。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货采用个别计价法确定其实际成本。低值易耗品在领用时按一次转销法或分期摊销法摊销。

于资产负债日，存货按成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

房地产开发产品的可变现净值是指正常经营过程中以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。房地产开发产品的存货跌价准备按单个开发项目计提，原材料等非房地产开发产品的存货跌价准备按类别计提。

公共配套设施按实际成本计入在建开发产品，完工时摊销转入可售物业成本，但如具有经营价值且开发商拥有产权的配套措施，单独计入“固定资产”或“投资性房地产”。

## （十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本集团对现有投资性房地产采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

本集团对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

## （十四）长期股权投资

### 1、投资成本确定

### ① 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：本集团以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：本集团按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本集团将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

### ②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量及损益确认

### ① 后续计量

本集团对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，本集团按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

## ② 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本集团按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本集团采用的会计政策及会计期间不一致，按本集团的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在本集团确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，本集团在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

## 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

## 4、减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的



计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### （十五）固定资产

#### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ① 该固定资产有关的经济利益很可能流入本集团；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、电子设备、酒店业家具、运输设备、办公设备和其他设备。

#### 3、固定资产的初始计量

① 固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

② 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

③ 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

④ 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

⑤ 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

⑥ 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

#### 4、固定资产分类及折旧政策

用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	年限平均法	5-40	0.00-10.00	2.25-20.00



类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	年限平均法	3-5	0.00-10.00	18.00-30.00
电子设备	年限平均法	3-10	0.00-10.00	9.00-30.00
酒店资产	年限平均法	20	10.00	4.50
运输工具	年限平均法	4-10	0.00-10.00	9.00-25.00
机器设备及其他	年限平均法	5	0.00-10.00	18.00-20.00

已全额计提减值准备的固定资产，不再计提固定资产折旧。

已计提减值准备的固定资产，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

## （十六）在建工程

### 1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本集团固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本集团在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十七）无形资产

### 1、无形资产的确认条件

无形资产，是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入本集团；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

## 2、无形资产的计价方法

①无形资产按照取得时的实际成本入账；

②外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

## 3、无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

本集团于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量。每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

本集团报告期内使用寿命有限的无形资产包括：土地使用权、工业产权及专有技术、非专利技术、单个产品的商标。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计没有不同。

②使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

无法预见无形资产为本集团带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

本集团无使用寿命不确定的无形资产。

③无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为本集团带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为本集团带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 4、减值测试方法及减值准备计提方法：

对于无形资产，本集团在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

无形资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处臵费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，不再转回。

### （十八）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

### 1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

### 2、摊销年限

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

## （十九）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到



预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

#### （二十）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本集团对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本集团进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

#### （二十一）职工薪酬

##### （1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本集团在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本集团在职工提供服务的下一个会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

## （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本集团为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本集团提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本集团按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

## （3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

## （4）其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本集团提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

## （二十二）预计负债

本集团涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### 1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本集团确认为预计负债：

- ①该义务是本集团承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出本集团；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、预计负债的计量方法

本集团预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本集团在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额

确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本集团清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （二十三）收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总注入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本集团并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

#### （1）商品销售收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

①本集团将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；

②本集团既没有保留通常与所有权相联系的相关管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时确认销售收入的实现。

本集团将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件转入营业收入科目。

#### （2）提供劳务收入

本集团对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够注入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入本集团，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

#### （3）酒店收入

来自房租、食物及饮品销售及其他配套服务的酒店收入，当服务已确认提供，确认为酒店的运营收入。

#### （4）利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

#### （5）租赁收入

经营租赁的租金收入按与承租方的合同或协议规定按直线法确认出租收入的实现。

### （二十四）所得税

#### （1）当期所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税额外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

#### （2）递延所得税资产及递延所得税负债



某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## (二十五) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

## (二十六) 本年度重要会计政策、会计估计变更、和重要前期差错及其影响

### 1、重要会计政策变更的性质、内容和影响

本集团本期金额未发生会计估计变更。

### 2、会计估计变更的内容和影响

本集团本期金额未发生会计估计变更。

### 3、重要前期差错的性质、内容和影响

#### (1) 会计政策变更的说明

本集团本期金额未发生会计政策变更。

## (2) 会计估计变更以及重大差错更正的说明

本报告期会计估计与前报告期一致，亦没有发生重大差错更正事项。

## 4、重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层做出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

### (1) 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

#### ①经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

#### ②金融资产的分类

管理层需要就金融资产的分类作出重大判断，不同的分类会影响会计核算方法及本集团的财务状况。期后，如发现本集团错误判断了金融资产的分类，有可能影响到本集团整体的金融资产需要进行重分类。

#### ③企业所得税

因报告日前本集团并未完成企业所得税汇算清缴手续，故报告期内本集团计提的企业所得税费用乃基于现有税收法律和其他相关税收政策而做出的客观估计。待企业所得税汇算清缴完成后，如若出现与原计提所得税的差异，本集团将该差异计入发现差异期间的所得税费用。

### (2) 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

#### ①递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### ②坏账准备

本集团对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

## ③以可变现净值为基础计提存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。本集团将于每年期末对单个存货是否陈旧和滞销、可变现净值是否低于存货成本进行重新估计。

## ④商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

## 四、税项

## 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值额	5%、6%、9%、10%、16%
城市维护建设税	流转税	7%、5%
教育费附加	流转税	3%
地方教育费附加	流转税	2%、1%
土地增值税	销售商品房收入（预征阶段）	2%、3%、4%
	转让房地产的增值额	增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。
堤围防护费	应税收入	0.045%
价格调节基金	应计缴的流转税	1%
河道管理费	应计缴的流转税	1%
房产税	房屋出租收入	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 五、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	672,956.11	624,217.56
银行存款	32,514,921,800.32	31,081,948,697.76
其他货币资金	-	5,723,688.46
合计	32,515,594,756.43	31,088,296,603.78

说明：其中受限制的货币资金明细如下：



项目	期末余额	上年年末余额
按揭保证金专户	17,738,367.60	28,353,254.64
贷款专户	283,741,742.65	138,240,964.31
工程专户	8,579,355.73	19,698,965.28
预售房监控户	2,540,201,163.91	4,109,361,692.28
合计	2,850,260,629.89	4,295,654,876.51

## 2、应收票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	-	3,400,000.00
合计	-	3,400,000.00

## 3、应收账款

## (1) 应收账款分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,614,113,389.24	100.00	2,011,359.29	0.12	1,612,102,029.95
组合1(账龄分析组合)	1,538,389,478.14	95.31	2,011,359.29	0.13	1,536,378,118.85
组合2(特定对象组合)	75,723,911.10	4.69	-	-	75,723,911.10
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,614,113,389.24	100.00	2,011,359.29	0.12	1,612,102,029.95

(续表)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,755,941,383.16	100.00	840,929.67	0.05	1,755,100,453.49
组合1(账龄分析组合)	1,684,077,680.51	95.91	840,929.67	0.05	1,683,236,750.84
组合2(特定对象组合)	71,863,702.65	4.09	-	-	71,863,702.65
3.单项金额虽不重大但单项计提	-	-	-	-	-

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
坏账准备的应收账款					
合计	1,755,941,383.16	100.00	840,929.67	0.05	1,755,100,453.49

## 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	1,517,641,374.29	-	-
1 至 2 年	6,826,170.40	341,308.52	5.00
2 至 3 年	11,143,359.20	1,114,335.92	10.00
3 年以上	2,778,574.25	555,714.85	20.00
合计	1,538,389,478.14	2,011,359.29	—

## 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款情况：

组合名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
其他关联方	75,723,911.10	-	-	关联方不计提坏账
合计	75,723,911.10	-	-	—

## 4、预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	526,265,775.53	81.65	280,314,712.31	91.02
1-2 年	101,201,325.85	15.70	15,048,103.43	4.89
2-3 年	13,534,863.26	2.10	9,133,722.13	2.97
3 年以上	3,523,946.07	0.55	3,443,349.97	1.12
合计	644,525,910.71	100.00	307,939,887.84	100.00

## 5、其他应收款

种类	期末余额	上年年末余额
其他应收款	17,079,462,918.31	20,056,365,903.05
合计	17,079,462,918.31	20,056,365,903.05

## (1) 其他应收款

## 1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,086,642,187.45	100.00	7,179,269.14	0.04	17,079,462,918.31
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	17,086,642,187.45	100.00	7,179,269.14	0.04	17,079,462,918.31

(续表)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	20,059,668,610.46	100.00	3,302,707.41	0.02	20,056,365,903.05
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	20,059,668,610.46	100.00	3,302,707.41	0.02	20,056,365,903.05

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	4,341,851,812.68	-	-
1 至 2 年	74,380,775.40	3,719,038.77	5.00
2 至 3 年	1,332,017.60	133,201.76	10.00
3 年以上	16,635,143.05	3,327,028.61	20.00
合计	4,434,199,748.73	7,179,269.14	—

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款情况：

组合名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
其他关联方	11,679,183,528.72	-	-	关联方不计提坏账
押金、保证金	973,258,910.00	-	-	押金、保证金不计提坏账
合计	12,652,442,438.72	-	-	—

2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：



单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
广州市远景置业发展有限公司	往来款	1,569,625,984.47	1 年以内	9.19	-
深圳市创世和实业有限公司	往来款	939,624,225.76	1 年以内	5.50	-
天津和安投资有限公司	往来款	900,000,000.00	1 年以内	5.27	-
广州市金璟置业发展有限公司	往来款	808,891,446.22	1 年以内	4.74	-
宁波骏欣房地产开发有限公司	往来款	699,501,037.52	1 年以内	4.10	-
合计		4,917,642,693.97		28.80	-

## 6、存货

### (1) 存货分类:

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	14,264,985,118.87	-	14,264,985,118.87
在建开发产品	62,034,564,059.59	-	62,034,564,059.59
其他库存商品	3,366,725.09	-	3,366,725.09
合计	76,302,915,903.55	-	76,302,915,903.55

(续表)

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	9,915,724,084.06	-	9,915,724,084.06
在建开发产品	44,510,910,941.91	-	44,510,910,941.91
合计	54,426,635,025.97	-	54,426,635,025.97

## 7、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	479,586,972.46	154,609,720.08
预缴税费	305,016,409.72	638,683,505.87
待摊费用	708,354.59	948,696.31
前期费用	405,063,766.64	201,231,624.15
合计	1,190,375,503.41	995,473,546.41

## 8、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况:

项目	期末余额
----	------

	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	32,560,000.00	-	32,560,000.00
其中：按公允价值计量的	-	-	-
按成本计量的	32,560,000.00	-	32,560,000.00
合计	32,560,000.00	-	32,560,000.00

(续表)

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	32,560,000.00	-	32,560,000.00
其中：按公允价值计量的	-	-	-
按成本计量的	32,560,000.00	-	32,560,000.00
合计	32,560,000.00	-	32,560,000.00

## (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产情况：

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额		
广州恒建建设集团有限公司	32,560,000.00	-	-	32,560,000.00	-	-	-	-	11.67	-
合计	32,560,000.00	-	-	32,560,000.00	-	-	-	-	11.67	-

## (3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况：

本集团报告期内没有发生可供出售金融资产减值的情况。

## 9、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项目	期末余额	上年年末余额
对子公司投资	-	-
对联营企业投资	1,973,279,148.68	599,037,351.73
对合营企业投资	13,796,817,601.30	13,173,915,001.33
合计	15,770,096,749.98	13,772,952,353.06

## (2) 长期股权投资明细

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							减值准备期末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他	
一、子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业	599,037,351.73	1,134,511,478.75	-	251,824,340.99	-	-	-	-	-12,094,022.79	1,973,279,148.68	-
南京丰盛房地产开发有限公司	164,195,138.79	636,478.75	-	-5,487,851.19	-	-	-	-	-	159,343,766.35	-
宁波润景房地产开发有限公司	190,260,348.75	-	-	-4,719,117.47	-	-	-	-	-	185,541,231.28	-
其他公司	-26,841,763.03	-	-	265,721,792.86	-	-	-	-	-	238,880,029.83	-
无锡嘉承置业有限公司	226,361,495.69	-	-	-15,863,838.40	-	-	-	-	-	210,497,657.29	-
无锡明景置业有限公司	1,735,316.06	-	-	-1,735,316.06	-	-	-	-	-	-	-
无锡致弘置业有限公司	-3,875,000.00	3,875,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州富景房地产开发有限公司	17,301,756.89	-	-	-5,207,734.10	-	-	-	-	-12,094,022.79	-	-
浙江丽水绿城合景房地产开发有限公司	-	980,000,000.00	-	82,342,622.84	-	-	-	-	-	1,062,342,622.84	-
重庆天惠房地产开发有限公司	29,900,058.58	-	-	2,526,497.98	-	-	-	-	-	32,426,556.56	-



被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南京垠基置业有限公司	-	-	-	-441,000.00	-	-	-	-	-	-441,000.00	-
重庆甯锦房地产开发有限公司	-	150,000,000.00	-	-64,681,872.39	-	-	-	-	-	85,318,127.61	-
杭州瑾帆投资管理有限公司	-	-	-	-629,843.08	-	-	-	-	-	-629,843.08	-
<b>三、合营企业</b>	<b>13,173,915,001.33</b>	<b>243,500,000.00</b>	<b>-</b>	<b>618,934,316.03</b>	<b>-</b>	<b>-27,510,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-212,021,716.06</b>	<b>-</b>	<b>13,796,817,601.30</b>	<b>-</b>
郴州雅居乐房地产开发有限公司	33,393,193.79	-	-	-2,726,093.57	-	-	-	-	-	30,667,100.22	-
东莞市石安房地产开发有限公司	404,037.55	-	-	366,960.16	-	-	-	-	-	770,997.71	-
佛山泓升置业发展有限公司	613,250,619.48	-	-	-35,944,595.97	-	-	-	-577,306,023.51	-	-	-
佛山市融鸿房地产有限公司	18,916,654.94	-	-	26,792,995.28	-	-	-	-	-	45,709,650.22	-
广西唐沁同光投资有限公司	-	102,000,000.00	-	-12,830,469.22	-	-	-	-	-	89,169,530.78	-
广州安合房地产开发有限公司	12,016,133.00	-	-	-4,303,034.48	-	-	-	-	-	7,713,098.52	-
广州合景恒泰置业发展有限公司	-500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-500,000.00	-
广州合景决胜置业发展有限公司	-5,459,974.22	-	-	-17,066,168.90	-	-	-	-	-	-22,526,143.12	-
广州合景誉扬置业发展有限公司	-500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-500,000.00	-
广州宏润置业投资有限公司	-7,227.69	-	-	-845.04	-	-	-	-	-	-8,072.73	-
广州圣心教育投资有限公司	-10,769,230.00	-	-	-8,674,732.35	-	-	-	-	-	-19,443,962.35	-
广州市安晟名创实业有限公司	24,322,705.12	-	-	10,118,038.63	-	-	-	-	-	34,440,743.75	-
广州市百锐置业有限公司	2,528,340.34	-	-	12,927.86	-	-	-	-	-	2,541,268.20	-
广州市高达置业发展有限公司	-4,646.00	-	-	-	-	-	-	4,646.00	-	-	-
广州市合利置业发展有限公司	22,504,147.94	-	-	-3,159,294.18	-	-	-	-	-	19,344,853.76	-
广州市辉瑞房地产发展有限公司	189,037,985.24	-	-	81,250,678.19	-	-	-	-	-	270,288,663.43	-
广州市辉兆商务服务服务有限公司	579,231,342.24	-	-	-10,839,810.51	-	-	-	-	-	568,391,531.73	-

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							减值准备期末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他	
广州市明誉实业投资有限公司	-7,227.69	-	-	-38.96	-	-	-	-	-	-7,266.65	-
广州市盛誉地产投资有限公司	-7,276.57	-	-	-845.04	-	-	-	-	-	-8,121.61	-
广州裕广投资有限公司	284,705,454.04	-	-	-10,478,277.72	-	-	-	-	-	274,227,176.32	-
杭州滨滨投资管理有限公司	59,767,070.14	-	-	-6,408,052.12	-	-	-	-	-	53,359,008.02	-
杭州弘欣商务服务有限公司	388,541,086.33	-	-	-58,120,910.34	-	-	-	-	-	330,420,175.99	-
杭州泰欣企业管理有限公司	729,170,383.05	-	-	-37,706,847.27	-	-	-	-	-	691,463,535.78	-
合肥美富房地产发展有限公司	48,423,672.61	-	-	22,860,084.64	-	-	-	-	-	71,283,757.25	-
合肥市明誉房地产开发有限公司	179,106,049.09	-	-	-26,020,080.33	-	-	-	-	-	153,085,968.76	-
济南骏泉房地产开发有限公司	296,891,213.61	-	-	-27,227,456.42	-	-	-	-	-	269,663,757.19	-
嘉善盛安置业有限公司	43,295,762.04	-	-	9,867,532.03	-	-	-	-	-	53,163,294.07	-
南京凯瑞置业有限公司	67,233,246.62	-	-	95,327,149.17	-	-	-	-27,510,000.00	-	135,050,395.79	-
上海城投悦城置业有限公司	884,603,496.77	-	-	-9,602,680.11	-	-	-	-	-	875,000,816.66	-
上海富博置业发展有限公司	43,691,463.95	-	-	178,801,671.21	-	-	-	-	-	222,493,135.16	-
苏州颀溢房地产开发有限公司	59,454,419.31	-	-	-	-	-	-	-	-59,454,419.31	-	-
苏州市宏毅房地产开发有限公司	45,263,878.90	-	-	-6,496,164.01	-	-	-	-	-	38,767,714.89	-
天津和安投资有限公司	338,818,472.91	-	-	8,674,990.40	-	-	-	-	-	347,493,463.31	-
天津津南新城房地产开发有限公司	23,144,596.63	-	-	162,628.43	-	-	-	-	-	23,307,225.06	-
杭州致延投资有限公司	-25,703,085.09	-	-	-5,854,638.48	-	-	-	-	31,557,723.57	-	-
昭通鼎邦贸易有限公司	4,594,739.38	-	-	-4,594,739.38	-	-	-	-	-	-	-
深圳市创景实业有限公司	1,599,577,456.66	-	-	-24,311,205.95	-	-	-	-	-	1,575,266,250.71	-
广西竣融置业有限公司	479,244,858.00	-	-	285,055,166.77	-	-	-	-	-	764,300,024.77	-

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准 备期末 余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备			其他
杭州盛誉商务服务服务有限公司	125,014,479.31	1,000,000.00	-	43,310,065.34	-	-	-	-	-	169,324,544.65	-
广州市睿欣置业发展有限公司	-799.56	-	-	-	-	-	-	-	799.56	-	-
广州市盛惠置业发展有限公司	-799.56	-	-	-	-	-	-	-	799.56	-	-
广西利恒置业有限公司	-2,295,228.56	-	-	-10,204,771.44	-	-	-	-	-	-12,500,000.00	-
重庆悦凯房地产开发有限公司	7,279,923.91	-	-	10,320,075.32	-	-	-	-	-	17,599,999.23	-
深圳市创世和实业有限公司	1,049,514,797.64	-	-	-29,270,941.03	-	-	-	-	-	1,020,243,856.61	-
南京远景房地产开发有限公司	73,477,597.83	-	-	-12,573,996.62	-	-	-	-	-	60,803,601.21	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	-833,763.45	140,000,000.00	-	-3,870,580.00	-	-	-	-	-	135,295,656.55	-
佛山市金集房地产开发有限公司	29,038,818.05	-	-	-8,835,808.55	-	-	-	-	-	20,203,009.50	-
宁波市美睿房地产发展有限公司	549,116,404.80	-	-	-17,732,948.90	-	-	-	-	-	531,383,455.90	-
广州东凌物业管理有限公司	123,815,629.84	-	-	7,228,689.31	-	-	-	-	-	131,044,319.15	-
广州市景炬房屋租赁有限公司	1,513,735.01	-	-	193,552.60	-	-	-	-	-	1,707,287.61	-
成都市恒裕房地产开发有限公司	72,515,468.59	-	-	69,310,879.29	-	-	-	-	-	141,826,347.88	-
广州市诚誉房地产开发有限公司	281,508,504.85	-	-	-21,951,706.97	-	-	-	-	-	259,556,797.88	-
北京锦吴万华置业有限公司	44,225,063.43	-	-	-1,049,223.70	-	-	-	-	-	43,175,839.73	-
杭州秀安房地产开发有限公司	876,885,907.72	-	-	1,784,182.85	-	-	-	-	-	878,670,090.57	-
广州方圆辉晟房地产发展有限公司	462,986,302.44	-	-	-48,156,123.45	-	-	-	-	-	414,830,178.99	-
成都市宏誉房地产开发有限公司	1,984,235,778.19	-	-	32,358,185.99	-	-	-	-	-	2,016,593,964.18	-
宜兴市嘉禧置业有限公司	121,204,494.43	-	-	14,763,116.82	-	-	-	-	-	135,967,611.25	-
上海泽承投资管理有限公司	281,423,495.12	-	-	-21,949,844.38	-	-	-	-	-	259,473,650.74	-
广州捷景旅游投资有限公司	65,115,659.67	-	-	170,573,468.36	-	-	-	-	-	235,689,128.03	-



被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准 备期末 余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他				
青岛利璟鑫贸易发展有限公司	-			-2,000,000.00								-2,000,000.00	-
苏州市佳璟房地产开发有限公司	-			49,595,486.49							102,721,513.51	152,317,000.00	-
上海臻驰停车管理服务有限公司	-	500,000.00		-3,611.87								496,388.13	-
广州合景恒裕置业发展有限公司	-			-3,197,676.26							290,453,244.56	287,255,568.30	-
广州市汇智置业发展有限公司	-			-6,500,000.00								-6,500,000.00	-
广州市利昌商业管理有限公司	-280.79			14.41								-266.38	-
合计	13,772,952,353.06	1,378,011,478.75	-	870,758,657.02	-	-	-27,510,000.00	-	-224,115,738.85	15,770,096,749.98			-

注：其他为联营企业、合营企业性质变更引起的长期股权投资变化。

## 10、投资性房地产

## (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	合计
一、上年年末余额	24,544,830,000.00	24,544,830,000.00
二、本期变动	1,900,370,000.00	1,900,370,000.00
加：(1)外购	-	-
(2)存货/固定资产/在建工程转入	1,078,323,482.50	1,078,323,482.50
(3)企业合并增加	-	-
(4)公允价值变动	1,079,928,850.72	1,079,928,850.72
减：(1)处置	50,121,325.20	50,121,325.20
(2)其他转出	18,569,592.98	18,569,592.98
(3)公允价值变动	189,191,415.04	189,191,415.04
三、期末余额	26,445,200,000.00	26,445,200,000.00

## 11、固定资产

## (1) 固定资产情况：

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机器设备	其他	酒店资产	合计
一、账面原值：								
1. 上年年末余额	63,383,479.75	559,002,363.40	108,235,836.60	119,770,586.34	13,727,352.53	4,162,262.13	3,048,520,976.34	3,916,802,857.09
2. 本期增加金额	48,972,403.46	3,761,174.90	24,956,285.80	15,701,282.60	253,968.10	24,767,590.50	827,234,175.80	945,646,881.16
(1)购置	-	3,390,006.30	24,801,497.97	14,969,821.82	253,968.10	24,601,565.04	-	68,016,859.23
(2)在建工程转入	48,972,403.46	-	-	-	-	-	827,234,175.80	876,206,579.26
(3)增减子公司变动	-	371,168.60	154,787.83	731,460.78	-	166,025.46	-	1,423,442.67
3. 本期减少金额	9,407,025.40	2,044,821.30	691,245.79	108,658.10	-	40,001.93	2,245,067.31	14,536,819.83
(1)处置或报废	9,407,025.40	2,044,821.30	535,764.88	99,159.10	-	22,209.71	2,245,067.31	14,354,047.70
(2)其他转出	-	-	155,480.91	9,499.00	-	17,792.22	-	182,772.13
4. 期末余额	102,948,857.81	560,718,717.00	132,500,876.61	135,363,210.84	13,981,320.63	28,889,850.70	3,873,510,084.83	4,847,912,918.42
二、累计折旧								
1. 上年年末余额	24,825,267.86	104,791,659.34	97,356,654.39	107,819,470.73	9,326,802.47	3,473,473.09	702,692,888.07	1,050,286,215.95
2. 本期增加金额	2,908,876.77	34,051,254.25	3,797,764.03	5,802,811.66	1,464,449.68	1,947,894.56	96,878,034.62	146,851,085.57
(1)计提	2,908,876.77	33,973,979.91	3,724,797.30	5,497,985.12	1,464,449.68	1,931,945.83	96,878,034.62	146,380,069.23
(2)增减子公司变动	-	77,274.34	72,966.73	304,826.54	-	15,948.73	-	471,016.34
3. 本期减少金额	4,967,721.35	727,405.93	560,731.16	87,940.11	-	23,870.25	2,547,470.13	8,915,138.93
(1)处置或报废	4,967,721.35	727,405.93	533,439.25	87,940.11	-	20,311.80	2,547,470.13	8,884,288.57
(2)其他转出	-	-	27,291.91	-	-	3,558.45	-	30,850.36
4. 期末余额	22,766,423.28	138,115,507.66	100,593,687.26	113,534,342.28	10,791,252.15	5,397,497.40	797,023,452.56	1,188,222,162.59

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机器设备	其他	酒店资产	合计
三、减值准备								
1. 上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值								
1. 上年年末余额 账面价值	38,558,211.89	454,210,704.06	10,879,182.21	11,951,115.61	4,400,550.06	688,789.04	2,345,828,088.27	2,866,516,641.14
2. 期末余额 账面价值	80,182,434.53	422,603,209.34	31,907,189.35	21,828,868.56	3,190,068.48	23,492,353.30	3,076,486,632.27	3,659,690,755.83

## (2) 暂时闲置的固定资产情况:

本期不存在闲置的固定资产。

## 12、在建工程

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	1,658,273,558.90	2,056,957,175.35
合计	1,658,273,558.90	2,056,957,175.35

## (1) 在建工程情况:

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
酒店	1,658,273,558.90	-	1,658,273,558.90
合计	1,658,273,558.90	-	1,658,273,558.90

(续表)

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
酒店	2,056,957,175.35	-	2,056,957,175.35
合计	2,056,957,175.35	-	2,056,957,175.35

## 13、无形资产

无形资产情况:

项目	软件	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、上年年末余额	130,665,006.80	244,537,737.07	375,202,743.87



项目	软件	土地使用权	合计
2、本期增加金额	34,089,870.16	105,017,723.32	139,107,593.48
3、本期减少金额	529,793.68	2,844,785.56	3,374,579.24
4、期末余额	164,225,083.28	346,710,674.83	510,935,758.11
二、累计摊销			
1、上年年末余额	35,209,122.02	37,626,519.27	72,835,641.29
2、本期增加金额	14,591,006.48	9,921,136.09	24,512,142.57
3、本期减少金额	36,779.24	2,079,960.34	2,116,739.58
4、期末余额	49,763,349.26	45,467,695.02	95,231,044.28
三、减值准备			
1、上年年末余额	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-
4、期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1、上年年末余额账面价值	95,455,884.78	206,911,217.80	302,367,102.58
2、期末余额账面价值	114,461,734.02	301,242,979.81	415,704,713.83

#### 14、商誉

##### (1) 商誉账面原值

被审计单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	收购	处置	其他	
上海锦怡置业有限公司	35,911,679.16	-	-	-	-	35,911,679.16
广州亮宇投资有限公司	20,106,952.51	-	-	-	-	20,106,952.51
成都方圆恒悦置业有限公司	36,141,802.58	-	-	-	-	36,141,802.58
广州恒德教育科技有限公司	7,526,053.72	-	-	-	-	7,526,053.72
四川省恒励文化旅游开发有限公司	1,943,994.86	-	-	-	-	1,943,994.86
广东东峻华赋教育实业有限公司	6,819,203.02	-	-	-	-	6,819,203.02
广州礼和置业发展有限公司	11,592,360.35	-	-	-	-	11,592,360.35
合计	120,042,046.20	-	-	-	-	120,042,046.20

##### (2) 商誉的减值测试过程、商誉减值损失确认方法

此次估值中，我们最终采用了成本法分别对项目公司的 100% 股权进行估值。由于项目公司于估值基准日为房地产开发项目公司，且其主要资产为建设/售卖中的房地产项目，我们认为从资产角度出发进行公允价值调整（特别是房地产项目资产），得到的项目公司经调整后的净资产价值，已经可以代表项目公司的股权公允价值。

同时,根据公司聘请的华坊咨询评估有限公司出具的有关项目公司股权价值估值报告(参考编号: VC/JLI/2021),包含的商誉资产组或资产组组合可收回金额高于账面价值,商誉并未出现减值损失。

经公司及评估机构对项目公司股权资产组可收回金额的预计,与该资产组组合相关的商誉本期末并未出现减值损失。

### 15、长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	19,772,087.95	40,499,633.88	9,810,847.13	83,228.43	50,377,646.27
开办费	190,711.43	-	190,711.43	-	-
租金	307,359.3	-	168,167.38	-	139,191.92
广东省地产商会会费	1,614,372.02	19,911.50	528,983.48	-	1,105,300.04
合计	21,884,530.70	40,519,545.38	10,698,709.42	83,228.43	51,622,138.23

### 16、递延所得税资产、递延所得税负债

#### (1)未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	1,737,310,231.56	434,327,557.89
职工教育经费	3,330,276.64	832,569.16
预提费用	76,994,247.08	19,248,561.77
广告及业务宣传费	5,304,554.80	1,326,138.70
资产减值准备	7,295,442.36	1,823,860.59
捐赠	95,844.64	23,961.16
开发项目收入成本税金口径差异	1,061,971,215.76	265,492,803.94
预计利润	2,071,862,544.24	517,965,636.06
销售代理佣金	99,879,067.21	24,969,766.80
合计	5,064,043,424.29	1,266,010,856.07

(续表)

项目	上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	1,454,731,143.47	363,682,785.87
职工教育经费	3,300,832.36	825,208.09
预提费用	83,769,518.57	20,942,379.64
广告及业务宣传费	8,612,141.20	2,153,035.30

项目	上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,167,790.16	1,041,947.54
捐赠	50,000.00	12,500.00
开发项目收入成本税金口径差异	1,537,661,914.68	384,415,478.67
预计利润	2,312,303,020.19	578,075,755.05
销售代理佣金	788,136.12	197,034.03
合计	5,405,384,496.75	1,351,346,124.19

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	16,002,968,257.30	4,000,742,064.33
开发项目收入成本税金口径差异	4,412,696,250.60	1,103,174,062.65
预计利润	6,282,327.68	1,570,581.92
合计	20,421,946,835.58	5,105,486,708.90

(续表)

项目	上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	13,826,970,565.83	3,456,742,641.46
开发项目收入成本税金口径差异	3,569,628,627.96	892,407,156.99
非同一控制合并日公允价值与账面价值差额对成本调整的所得税影响	249,558,993.92	62,389,748.48
合计	17,646,158,187.71	4,411,539,546.93

## 17、短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	-	1,048,600,000.00
保证借款	12,000,000.00	-
合计	12,000,000.00	1,048,600,000.00

截至期末余额短期贷款抵押情况：

注：（1）广州圣文教育咨询有限公司，向九江银行借入的款项，由广州合景控股集团有限公司担保。

（2）广州恒德教育科技有限公司，向九江银行借入的款项，由广州合景控股集团有限公司担保。

（3）广州市番禺区启航教育培训中心，向九江银行借入的款项，由广州合景控股集团有限公司担保。



限公司担保。

(4) 四川省恒励文化旅游开发有限公司，向交银兴民村镇银行借入的款项，由广州合景控股集团有限公司担保。

## 18、应付票据

### (1) 应付票据分类列示

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	286,327,456.61	583,899,465.22
商业承兑汇票	403,637,301.57	48,524,270.11
合计	689,964,758.18	632,423,735.33

## 19、应付账款

### (1) 应付账款列示：

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	占应付账款总额的比例 (%)	金额	占应付账款总额的比例 (%)
1 年以内	10,388,011,534.66	76.11	6,166,324,076.29	89.67
1-2 年	2,632,516,067.17	19.29	463,995,684.02	6.75
2-3 年	438,867,621.90	3.22	84,824,884.02	1.23
3 年以上	189,164,947.29	1.38	161,437,497.64	2.35
合计	13,648,560,171.02	100.00	6,876,582,141.97	100.00

### (2) 按欠款方归集的前五名的应付账款情况

单位名称	期末余额	占应付账款的比例 (%)
广州市规划和自然资源局增城区分局	1,675,000,000.00	12.27
广州市黄埔区南岗街南岗股份经济联合社	1,336,001,474.46	9.79
广州恒建建设集团有限公司	456,809,785.96	3.35
广州市规划和自然资源局	292,900,000.00	2.15
中建五局第三建设有限公司	199,422,662.21	1.46
合计	3,960,133,922.63	29.02

## 20、预收款项

### (1) 预收款项列示：

项目	期末余额	上年年末余额
预收售房款	17,530,171,855.12	17,330,771,350.91
预收租金及其他	88,542,702.93	51,648,986.53
合计	17,618,714,558.05	17,382,420,337.44

## 21、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示:

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	34,684,045.50	1,152,773,774.76	1,151,681,910.89	35,775,909.37
二、离职后福利-设定提存计划	2,378,878.15	23,494,923.72	25,175,209.22	698,592.65
三、辞退福利	31,899.67	14,539,752.46	14,075,575.86	496,076.27
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	37,094,823.32	1,190,808,450.94	1,190,932,695.97	36,970,578.29

## (2) 短期薪酬列示:

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	31,432,460.42	1,029,354,617.24	1,029,288,005.90	31,499,071.76
2、职工福利费	2,042,297.94	7,304,000.86	7,510,678.61	1,835,620.19
3、社会保险费	432,589.15	45,933,424.46	45,120,495.42	1,245,518.19
其中: 医疗保险费	348,460.76	40,622,608.20	40,028,734.37	942,334.59
工伤保险费	9,956.02	670,965.54	662,536.67	18,384.89
生育保险费	42,313.09	4,447,689.85	4,368,772.86	121,230.08
综合保险费	31,859.28	192,160.87	60,451.52	163,568.63
4、住房公积金	471,282.84	41,361,359.59	40,891,351.34	941,291.09
5、工会经费和职工教育经费	305,415.15	7,932,736.89	7,983,743.90	254,408.14
合计	34,684,045.50	1,131,886,139.04	1,130,794,275.17	35,775,909.37

## (3) 设定提存计划列示:

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,347,018.88	22,636,493.58	24,308,957.63	674,554.83
2、失业保险费	31,859.27	858,430.14	866,251.59	24,037.82
合计	2,378,878.15	23,494,923.72	25,175,209.22	698,592.65

## 22、应交税费

项目	本年余额	上年余额
增值税	1,499,861,676.35	1,467,004,395.71
企业所得税	1,475,010,990.30	1,445,430,234.05
契税	145,926,640.96	-
土地增值税	58,572,288.95	65,366,606.03
房产税	11,537,475.14	19,183,518.48
个人所得税	20,730,478.48	8,743,319.47
城市维护建设税	3,998,350.13	6,725,016.08
土地使用税	3,120,053.71	3,834,129.54

项目	本年余额	上年余额
教育费附加	3,915,176.83	5,219,725.59
印花税	3,398,497.34	3,506,440.98
地方教育费附加	780,397.42	2,774,363.05
其他	1,322,985.53	1,036,026.06
代扣代缴税费	940,241.32	911,411.45
合计	3,229,115,252.46	3,029,735,186.49

## 23、其他应付款

单位名称	期末余额	上年年末余额
应付利息	565,870,861.45	523,701,229.53
应付股利	-	14,196,699.00
其他应付款	39,533,982,123.27	31,908,004,513.63
合计	40,099,852,984.72	32,445,902,442.16

## (1) 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
贷款利息	95,456,713.82	80,319,969.25
企业债券利息	470,414,147.63	443,381,260.28
合计	565,870,861.45	523,701,229.53

## (2) 其他应付款情况

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	占其他应付款总额的比例 (%)	金额	占其他应付款总额的比例 (%)
1 年以内	23,260,799,985.77	58.84	21,082,918,303.07	66.07
1-2 年	6,090,123,931.07	15.40	5,777,602,791.32	18.11
2-3 年	5,135,574,787.19	12.99	2,931,274,441.98	9.19
3 年以上	5,047,483,419.24	12.77	2,116,208,977.26	6.63
合计	39,533,982,123.27	100.00	31,908,004,513.63	100.00

## (3) 按收款方归集的期末余额前五名的其他应付款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	占其他应付款期末余额合计数的比例 (%)
合景泰富集团控股有限公司	往来款	5,252,716,480.44	13.29
广州市辉兆商务服务有限公司	往来款	4,288,385,845.02	10.85
成都市宏誉房地产开发有限公司	往来款	2,788,154,580.27	7.05
广州市新和建材有限公司	往来款	2,000,000,000.00	5.06
杭州泰欣企业管理有限公司	往来款	1,458,752,050.00	3.69
合计	—	15,788,008,955.73	39.94



**24、一年内到期的非流动负债**

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	4,484,304,763.06	5,431,714,845.32
一年内到期的应付债券	1,552,276,438.54	-
合计	6,036,581,201.60	5,431,714,845.32

**25、其他流动负债**

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	73,765,648.00	87,776,009.95
合计	73,765,648.00	87,776,009.95

**26、长期借款****(1) 长期借款分类**

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	18,851,620,324.70	19,662,459,352.00
质押借款	1,544,776,054.42	201,500,000.00
保证借款	1,485,380,000.00	2,424,000,000.00
信用借款	119,200,000.00	-
合计	22,000,976,379.12	22,287,959,352.00

**截至期末余额贷款抵押情况：**

注：（1）广州合景控股集团有限公司，向华西证券股份有限公司借入的款项，以广州木莲庄酒店两层房屋所有权及对应土地使用权抵押，并由合景泰富集团控股有限公司提供差额补足。

（2）广州合景控股集团有限公司，向中国农业银行股份有限公司广州东城支行借入的款项，以广州合景创展在广州市天河区东圃菁映路1号、1号之一的福朋酒店抵押，并由合景泰富集团控股有限公司、广州市合景创展酒店有限公司担保。

（3）广州市天建房地产开发有限公司，向中国农业银行有限公司广州东城支行借入的款项，以广州市合景领峰园酒店管理有限公司以天河区洗村路22号1701房抵押，并由合景泰富集团控股有限公司以及广州市合景领峰园酒店管理有限公司提供担保。

（4）广州礼和置业发展有限公司，向中国银行借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司提供担保。

（5）广州礼和置业发展有限公司，向中国建设银行股份有限公司广州越秀支行借入的款项，以增城区新塘镇永和誉山国际融景二路2号、4号、8号楼、融景一路5号九户、9号九户、11号七户、7号十户房抵押，由合景泰富集团控股有限公司提供担保。

（6）广州礼和置业发展有限公司，向中国工商银行借入的款项，以广州礼和置业发展有限公司项目在建工程抵押，由广州合景控股集团有限公司提供担保。

（7）广州礼和置业发展有限公司，向永隆银行借入的款项，以项目部分房产抵押，由广

州合景控股集团有限公司提供担保。

(8) 龙门东峻华赋教育实业有限公司，向中国工商银行股份有限公司龙门支行借入的款项，由广州合景控股集团有限公司担保。

(9) 龙门东峻华赋教育实业有限公司，向中国建设银行股份有限公司借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司担保；二期、三期商住用地抵押。

(10) 龙门东峻华赋教育实业有限公司，向中国银行借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司、广东东峻华赋教育实业有限公司连带责任保证担保。

(11) 佛山泓升置业发展有限公司，向民生银行借入的款项，以佛山泓升置业发展有限公司股权质押。

(12) 江门市天璟置业发展有限公司，向中国银行江门分行借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司担保；江门合景领峰花园一期地下室土地及在建工程抵押。

(13) 广州亮宇投资有限公司，向中国建设银行股份有限公司广州越秀支行借入的款项，以广州亮宇投资有限公司的广州市开发区科学大道 103 号 101 房、102 房、103 房、201 房、301 房、401 房抵押。

(14) 广西凯睿置业有限公司，向中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行借入的款项，以广西凯睿置业有限公司的项目土地抵押。

(15) 海南合景房地产开发有限公司，向交通银行股份有限公司海南省分行借入的款项，以海南合景的文昌市昌洒镇月亮湾起步区土地使用权及在建工程抵押，并由广州合景控股集团有限公司担保。

(16) 杭州弘利房地产开发有限公司，向中国建设银行股份有限公司杭州中山支行借入的款项，以合景泰富集团控股有限公司保证担保，杭州弘利房地产开发有限公司项目土地抵押。

(17) 上海锦怡置业有限公司，向中国银行上海市黄浦支行借入的款项，以上海德裕房地产开发有限公司持有的上海锦怡置业有限公司 100%股权质押，项目在建工程抵押，并由广州合景控股集团有限公司保证担保。

(18) 上海朗合房地产开发有限公司，向中国建设银行上海嘉定支行借入的款项，以上海朗合房地产开发有限公司的项目土地抵押，由上海合景房地产开发有限公司担保及广州合景控股集团有限公司流动性支持。

(19) 成都市中天盈房地产开发有限公司，向成都农商行借入的款项，以成都木莲庄酒店房产、成都中天盈的誉峰会所作抵押，并由合景泰富集团控股有限公司担保。

(20) 四川龙源置业有限公司，向中国民生银行股份有限公司成都分行借入的款项，以大邑项目 1 号地、4 号地、8 号土地使用权抵押，并由广州市方圆房地产发展有限公司提供 18% 担保及合景泰富集团控股有限公司提供 55% 担保。

(21) 重庆凯惠房地产开发有限公司，向建设银行借入的款项，以重庆凯惠房地产开发

有限公司项目土地作为抵押，由合景泰富集团控股有限公司保证担保。

(22) 重庆天建房地产开发有限公司，向广发银行借入的款项，以渝（2018）渝中区不动产权第 000117730 号的国有土地使用权抵押，成都市中天盈房地产开发有限公司持有的重庆天建房地产开发有限公司 100%股权质押，并由广州合景控股集团有限公司担保。

(23) 杭州天璟房地产开发有限公司，向中诚信托有限责任公司借入款项，由广州合景控股集团有限公司担保；杭州嘉璟商务服务有限公司以其持有杭州惠烜有限公司 100%股权质押。

(24) 广州新恒昌企业发展有限公司，向中国农业银行借入的款项，以华夏路 8 号部分车位及国金 20-21、23-39 层写字楼抵押，并由合景泰富集团控股有限公司担保、广州礼和置业发展有限公司担保。

(25) 肇庆昊泰房地产开发有限公司，向华夏银行广州分行借入的款项，由广州合景控股集团有限公司担保。

(26) 北京泓恩房地产开发有限责任公司，向西藏信托有限公司借入的款项，由项目土地房产抵押、广州丰璟房地产开发有限公司持有的北京泓恩房地产开发有限责任公司 100%股权质押，合景泰富集团控股有限公司出具还款承诺函。

(27) 广州市中天盈房地产开发有限公司，向东亚银行借入的款项，以广州市花都区迎湖街 1 号（花都喜来登酒店）抵押，由合景泰富集团控股有限公司担保。

(28) 上海兆景房地产开发有限公司，向中国建设银行借入的款项，由上海合景房地产开发有限公司担保；以上海兆景房地产开发有限公司项目土地抵押。

(29) 柳州合景房地产开发有限公司，向东亚银行借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司担保。

(30) 广州市天惠房地产开发有限公司，向中国工商银行借入的款项，以广州市天惠房地产开发有限公司项目土地抵押。

(31) 广州市志睿实业发展有限公司，向广州银行借入的款项，由广州合景控股集团有限公司担保，广州市志睿实业发展有限公司 55%股权质押。

(32) 梧州市启迪鸿星合景投资有限公司，向东亚银行借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司担保。

(33) 杭州惠烜有限公司，向农业银行借入的款项，由广州合景控股集团有限公司担保；以杭州惠烜有限公司项目土地抵押。

(34) 苏州市卓誉房地产开发有限公司，向中国银行借入的款项，以苏州市卓誉房地产开发有限公司项目土地抵押。

(35) 广州市翔景置业发展有限公司，向创兴银行借入的款项，由广州市翔景置业发展有限公司项目部分商业抵押及合景泰富集团控股有限公司担保。



(36) 杭州绿城致延城市发展有限公司，向建设银行借入的款项，由杭州绿城致延城市发展有限公司项目土地抵押。

(37) 上海曜璟实业有限公司，向中国建设银行借入的款项，由项目土地抵押及上海合景房地产开发有限公司担保。

(38) 苏州富景房地产开发有限公司，向招商银行借入的款项，由苏州富景房地产开发有限公司项目土地抵押及合景泰富集团控股有限公司担保。

(39) 昭通憬欣房地产开发有限公司，向东亚银行借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司担保。

(40) 广西合景盛誉房地产开发有限公司，向建设银行借入的款项，由项目土地抵押。

## 27、应付债券

### (1) 应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
面值	12,685,200,000.00	17,470,000,000.00
利息调整	-43,727,957.14	-56,071,539.54
合计	12,641,472,042.86	17,413,928,460.46

## (2) 应付债券的增减变动:

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行及转售	溢折价摊销	本期赎回及回售	重分类至一年内的非流动负债	期末余额
15 合景 01	100.00	2015-12-17	6 年	2,500,000,000.00	2,489,860,584.03	100,000,000.00	5,794,854.51	-1,043,379,000.00	1,552,276,438.54	-
15 合景 02	100.00	2015-12-17	7 年	800,000,000.00	796,197,563.04	400,000,000.00	-878,483.32	-714,800,000.00	-	480,519,079.72
17 合景 01	100.00	2017-9-25	5 年	1,000,000,000.00	996,437,045.34	-	3,562,954.66	-1,000,000,000.00	-	-
17 合景 02	100.00	2017-9-25	3 年	2,000,000,000.00	1,996,815,803.82	-	3,184,196.18	-2,000,000,000.00	-	-
17 合景 03	100.00	2017-10-16	5 年	840,000,000.00	836,170,254.70	-	3,829,745.30	-840,000,000.00	-	-
17 合景 04	100.00	2017-10-16	3 年	2,160,000,000.00	1,625,364,289.65	-	4,635,710.35	-1,630,000,000.00	-	-
16 天建 01	100.00	2016-3-28	6 年	600,000,000.00	600,009,738.10	-	-84,569.99	-	-	599,925,168.11
16 天建 02	100.00	2016-3-28	10 年	1,600,000,000.00	1,593,492,036.56	-	920,370.49	-	-	1,594,412,407.05
16 穗建 02	100.00	2016-4-28	7 年	1,000,000,000.00	996,866,688.82	-	3,133,311.18	-1,000,000,000.00	-	-
16 穗建 03	100.00	2016-4-28	7 年	5,500,000,000.00	5,482,714,456.40	-	4,880,278.84	-	-	5,487,594,735.24
20 合景 01	100.00	2020-3-18	3 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	-1,511,155.83	-	-	998,488,844.17
20 合景 04	100.00	2020-8-25	3 年	1,800,000,000.00	-	1,800,000,000.00	-9,608,283.89	-	-	1,790,391,716.11
20 合景 06	100.00	2020-10-12	5 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	-5,767,376.63	-	-	994,232,623.37
20 合景 08	100.00	2020-11-10	5 年	700,000,000.00	-	700,000,000.00	-4,092,530.91	-	-	695,907,469.09
合计	—	—	—	22,500,000,000.00	17,413,928,460.46	5,000,000,000.00	7,999,020.94	-8,228,179,000.00	1,552,276,438.54	12,641,472,042.86

## 说明:

1、本集团于 2015 年 11 月经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2595”文核准，获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过 33 亿元的公司债券，由合景泰富集团控股有限公司提供不可撤销的连带责任担保。本期债券于 2015 年 12 月 17 日完成发行，发行为 2 个品种，其中：品种一简称“15 合景 01”，发行规模为 25 亿元，期限 6 年（附第 3 年末及第 5 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权），2018 年 12 月 17 日上调票面利率至 7.00%；品种二简称“15 合景 02”，发行规模为 8 亿元，期限 7 年（附第 5 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权），票面利率 6.15%。

- 2、本集团发行债券“17 合景 01”与“17 合景 02”，于 2017 年 9 月 25 日完成发行，其中：“17 合景 01”发行规模为 10 亿元，期限 5 年，票面利率为 7.85%；“17 合景 02”发行规模为 20 亿元，期限 3 年，票面利率 7.50%，2019 年 9 月 28 日下调票面利率至 6.8%。
- 3、本集团发行债券“17 合景 03”和“17 合景 04”于 2017 年 10 月 16 日完成发行，其中：“17 合景 03”，发行规模为 8.40 亿元，期限 5 年，票面利率为 8.00%；“17 合景 04”，发行规模为 21.60 亿元，期限 3 年，票面利率 7.50%，2019 年 10 月 28 日下调票面利率至 6.8%。
- 4、本集团发行债券“16 天建 01”和“16 天建 02”于 2016 年 3 月 28 日完成发行，其中：“16 天建 01”，发行规模为 6.00 亿元，期限 6 年，票面利率为 3.90%，2019 年 3 月 28 日上调票面利率至 7.00%；“16 天建 02”，发行规模为 16.00 亿元，期限 10 年，票面利率为 4.80%；
- 5、本集团发行债券“16 穗建 02”和“16 穗建 03”于 2016 年 4 月 28 日完成发行，其中：“16 穗建 02”，发行规模为 10.00 亿元，期限 7 年，票面利率为 5.60%；“16 穗建 03”，发行规模为 55.00 亿元，期限 7 年，票面利率为 5.80%；
- 6、本集团发行债券“20 合景 01”于 2020 年 3 月 18 日完成发行，期限 3 年，发行规模为 10.00 亿元，票面利率 5.75%；
- 7、本集团发行债券“20 合景 04”于 2020 年 8 月 25 日完成发行，期限 3 年，发行规模为 18.00 亿元，票面利率 5.6%；
- 8、本集团发行债券“20 合景 06”于 2020 年 10 月 12 日完成发行，期限 5 年，发行规模为 10.00 亿元，票面利率 6%；
- 9、本集团发行债券“20 合景 08”于 2020 年 11 月 10 日完成发行，期限 5 年，发行规模为 7.00 亿元，票面利率 6.19%；
- 10、本集团发行的债券均由设立在开曼群岛的合景泰富集团控股有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。



**28、长期应付款**

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	184,138,102.53	254,480,450.53
合计	184,138,102.53	254,480,450.53

**29、实收资本**

项目	期末余额	占比 (%)	上年年末余额	占比 (%)
悦图投资有限公司	2,000,000,000.00	100.00	763,734,107.98	100.00
合计	2,000,000,000.00	100.00	763,734,107.98	100.00

**30、资本公积**

项目	期末余额	上年年末余额
资本溢价	-	1,125,641,761.60
合计	-	1,125,641,761.60

**31、其他综合收益**

项目	期末余额	上年年末余额
投资性房地产公允价值变动收益	5,349,083,008.34	5,119,060,997.37
汇率折算差额	777,919.66	115,177.16
合计	5,349,860,928.00	5,119,176,174.53

备注：本集团其他综合收益主要为自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，转换当日的公允价值大于原账面价值，其差额计入所有者权益导致的增加，及处置时的转出。

**32、盈余公积**

项目	期末余额	上年年末余额
盈余公积	-	182,193,106.56
合计	-	182,193,106.56

**33、未分配利润**

项目	期末余额	上年年末余额
调整前上期末未分配利润	23,782,592,864.55	18,656,114,632.19
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	23,782,592,864.55	18,656,114,632.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,487,474,989.25	5,153,576,219.23
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-

项目	期末余额	上年年末余额
应付普通股股利	1,236,265,892.02	-
转作股本的普通股股利	-	-
其他	4,557,617,362.89	27,097,986.87
期末未分配利润	22,476,184,598.89	23,782,592,864.55

### 34、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	25,759,745,304.82	18,407,111,319.32	18,589,869,826.97	12,547,496,161.84
酒店运营	320,590,899.40	122,052,699.74	460,857,057.90	156,742,646.75
租金及其他	1,237,886,388.67	210,826,920.66	1,297,080,996.96	234,370,231.05
合计	27,318,222,592.89	18,739,990,939.72	20,347,807,881.83	12,938,609,039.64

### 35、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	-	-1,439.17
城建税	61,139,448.53	42,974,260.19
教育费附加	25,899,542.47	20,970,482.08
地方教育附加	17,802,288.75	13,665,413.46
土地增值税	821,113,820.57	1,134,304,285.00
房产税	58,966,831.31	66,838,273.47
印花税	21,808,344.48	24,542,861.57
土地使用税	23,623,013.28	32,626,663.00
代扣代缴税费	1,481,386.08	2,125,116.66
其他税费	9,410,665.48	5,188,452.09
合计	1,041,245,340.95	1,343,234,368.35

### 36、销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	239,691,061.95	229,895,494.36
空置房管理费	81,494,463.98	47,964,429.51
销售代理及奖金	622,239,816.13	375,754,267.63
物业前期费	203,820,283.82	131,994,094.41
广告及业务宣传费	206,123,512.92	304,195,421.25
其他	81,294,206.38	83,046,655.55
合计	1,434,663,345.18	1,172,850,362.71

### 37、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	601,585,696.53	608,270,719.13
办公场所燃气及水电费	15,192,035.84	22,209,348.54
办公费	116,199,093.01	90,626,016.99
业务招待费	74,684,062.04	55,367,994.11
折旧费	119,684,520.34	94,753,819.07
办公场所租赁及管理费	47,320,298.54	56,925,353.41
推销费	34,111,303.79	26,218,465.27
其他	62,678,175.47	88,174,773.61
差旅费	19,303,378.59	34,524,652.09
工会经费	8,149,302.95	6,259,602.57
管理服务费	8,790,108.56	32,752,662.56
咨询顾问费	203,102,489.04	88,153,527.34
职工教育经费	8,440,417.28	10,606,117.47
合计	1,319,240,881.98	1,214,843,052.16

### 38、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	1,154,460,626.98	1,039,906,889.30
利息收入	-215,167,368.00	-483,380,453.75
手续费	7,404,841.80	22,671,320.67
汇兑损益	-27,432,592.05	10,908,588.20
筹资费用	62,407,771.78	31,098,340.09
合计	981,673,280.51	621,204,684.51

### 39、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	870,758,657.02	594,349,325.52
处置长期股权投资产生的投资收益	24,141,592.19	1,921,204,879.47
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	560,733,538.20	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	338,783,720.38	-
合计	1,794,417,507.79	2,515,554,204.99

### 40、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-



产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	527,333,242.26	1,885,774,066.14
合计	527,333,242.26	1,885,774,066.14

**41、资产减值损失**

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	4,704,532.96	5,344,955.87
合计	4,704,532.96	5,344,955.87

**42、营业外收入**

项目	本期金额	上期金额
抚定收入	7,978,302.21	3,990,989.28
违约金收入	23,563,100.65	8,371,425.03
滞纳金收入	3,750,929.50	1,320,786.95
咨询服务费	136,941,110.68	76,765,157.94
品牌使用费	22,954,046.26	27,614,277.43
其他利得	28,142,846.88	14,725,293.80
收购子公司产生非经营性损益	-	16,742,764.23
合计	223,330,336.18	149,530,694.66

**43、营业外支出**

项目	本期金额	上期金额
捐赠及赞助支出	19,659,678.75	6,668,217.00
补偿费	34,846,422.40	12,642,768.63
其他	3,905,761.29	48,635,810.03
罚款及滞纳金	11,786,017.89	8,362,575.55
合计	70,197,880.33	76,309,371.21

**44、所得税费用****(1) 所得税费用表**

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	2,357,539,995.12	1,545,616,702.64
递延所得税费用	-1,227,478,965.08	-180,748,318.36
合计	1,130,061,030.04	1,364,868,384.28

**45、现金流量表项目****(1) 现金流量表补充资料**

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>	—	—
净利润	5,141,526,447.45	6,161,276,807.89
加：资产减值准备	4,704,532.96	5,344,955.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	146,851,085.57	138,220,386.89
无形资产摊销	24,512,142.57	20,843,544.93
长期待摊费用摊销	10,698,709.42	10,214,086.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	125,821.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-527,333,242.26	-1,885,774,066.14
财务费用（收益以“-”号填列）	981,673,280.51	621,204,684.51
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,794,417,507.79	-2,515,554,204.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	85,335,268.12	-363,096,960.61
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	693,947,161.97	1,108,367,761.80
存货的减少（增加以“-”号填列）	-21,876,280,877.58	-6,798,690,787.17
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,786,715,385.41	-4,524,285,909.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	20,200,671,863.86	-111,211,101.82
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	5,878,604,250.21	-8,133,014,980.74
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>	—	—
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	29,665,334,126.54	26,792,641,727.27
减：现金的期初余额	26,792,641,727.27	30,623,360,183.10
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,872,692,399.27	-3,830,718,455.83

**(2) 现金和现金等价物的构成**

项目	本期金额	上期金额
<b>一、现金</b>	29,665,334,126.54	26,792,641,727.27
其中：库存现金	737,956.11	624,217.56

项目	本期金额	上期金额
可随时用于支付的银行存款	29,664,596,170.43	26,786,293,821.25
可随时用于支付的其他货币资金	-	5,723,688.46
<b>二、现金等价物</b>	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>29,665,334,126.54</b>	<b>26,792,641,727.27</b>

**46、所有权或使用权受到限制的资产**

项目	期末余额账面价值	受限原因
货币资金	2,850,260,629.89	商品房预售款、工程专户、按揭及贷款保证金专户
存货	16,305,119,783.22	贷款抵押物
固定资产	2,150,566,512.67	贷款抵押物
在建工程	944,554,296.38	贷款抵押物
无形资产	21,793,573.90	贷款抵押物
投资性房地产	7,272,497,042.22	贷款抵押物
合计	29,544,791,838.28	—

**六、合并范围的变更****1、合并范围的变化情况：**

企业名称	2020 年增加或减少
杭州绿城致延城市发展有限公司	增加
杭州致延投资有限公司	增加
佛山泓升置业发展有限公司	增加
苏州富景房地产开发有限公司	增加
昭通景邦贸易有限公司	增加
昭通憬欣房地产开发有限公司	增加
成都市睿璟房地产开发有限公司	增加
广州卓毅商务有限公司	增加
广州园果教育投资有限公司	增加
广州市丰蔚房地产开发有限公司	增加
广州市拓锋置业发展有限公司	增加
杭州惠烜有限公司	增加
高鼎融资租赁有限公司	增加
徐州贵臻房地产开发有限公司	增加
苏州市卓誉房地产开发有限公司	增加
苏州市上誉房地产开发有限公司	增加
广州市中天盈房地产开发有限公司	增加



企业名称	2020 年增加或减少
广西合景盛誉房地产开发有限公司	增加
广州市君兆物业经营有限公司	增加
广州君迅商业信息咨询有限公司	增加
广州君鸿物业服务有限公司	增加
广州市凯润置业有限公司	增加
广州市冠裕置业代理有限公司	增加
广州市凯丰房地产开发有限公司	增加
广州市康瑞物业服务有限公司	增加
广州市丰璟房地产开发有限公司	增加
北京泓恩房地产开发有限责任公司	增加
广州市凯威房地产开发有限公司	增加
苏州市凯威房地产开发有限公司	增加
苏州市凯富房地产开发有限公司	增加
广州市高裕商业有限公司	增加
成都市凯誉房地产开发有限公司	增加
广州市富融贸易有限公司	增加
武汉市隽康置业有限公司	增加
湖北冠景置业有限公司	增加
广州市富泓商务服务有限公司	增加
肇庆昊泰房地产开发有限公司	增加
北京恒城房地产开发有限公司	增加
北京富愉房地产开发有限公司	增加
广州市富桑置业发展有限公司	增加
广州市弘睿物业服务有限公司	增加
广州市昭景置业发展有限公司	增加
武汉贵臻置业有限公司	增加
广州市弘轩房地产开发有限公司	增加
广州市昊辉置业发展有限公司	增加
广州市弘炬房地产开发有限公司	增加
成都市昭景房地产开发有限公司	增加
眉山市昭景房地产开发有限公司	增加
广州新恒昌企业发展有限公司	增加
昆山佰诚房地产开发有限公司	增加
苏州东山墅房地产开发有限公司	增加
广州从化合景房地产开发有限公司	增加

企业名称	2020 年增加或减少
海南新世界房地产实业(香港)有限公司	增加
上海贵臻实业有限公司	增加
上海曜璟实业有限公司	增加
广州市昊泰商务服务有限公司	增加
库国有限公司	增加
重庆创隆企业管理咨询有限公司	增加
重庆高誉企业管理咨询有限公司	增加
佛山市合筑房地产开发有限公司	增加
佛山市合建房地产开发有限公司	增加
海南上誉旅游开发有限公司	增加
南通创盈房地产开发有限公司	增加
苏州市智汇房地产开发有限公司	增加
苏州市凯智房地产开发有限公司	增加
苏州市金和房地产开发有限公司	增加
苏州市创泓房地产开发有限公司	增加
苏州市景誉房地产开发有限公司	增加
苏州市创盈房地产开发有限公司	增加
苏州市朗智房地产开发有限公司	增加
苏州市钜盛房地产开发有限公司	增加
苏州市合盛房地产开发有限公司	增加
广州合致科教投资有限公司	增加
广州宏睿科教投资有限公司	增加
广州臻知教育咨询有限公司	增加
成都市臻誉房地产开发有限公司	增加
成都市昊誉房地产开发有限公司	增加
广州市天昱置业发展有限公司	增加
广州勤致教育咨询有限公司	增加
广州市至诚置业发展有限公司	增加
广州市弘琅商务服务有限公司	增加
广州市会景置业发展有限公司	增加
广州市富誉商业顾问有限公司	增加
广州市上智房地产开发有限公司	增加
广州市丰润商业顾问有限公司	增加
广州卓誉置业有限公司	增加
广州市富韬置业管理有限公司	增加

企业名称	2020 年增加或减少
广州市广懿房地产开发有限公司	增加
广州市卓知房地产开发有限公司	增加
广州富新置业有限公司	增加
广州尚璟置业有限公司	增加
广州市高景置业发展有限公司	增加
广州市景智置业发展有限公司	增加
天津达誉房地产开发有限公司	增加
天津瑜景房地产开发有限公司	增加
天津兴睿房地产开发有限公司	增加
天津云璟房地产开发有限公司	增加
广州市恒达房地产开发有限公司	减少
广州合景恒裕置业发展有限公司	减少
广州市远景置业发展有限公司	减少
深圳市展裕实业有限公司	减少
广州市天睿房地产开发有限公司	减少
苏州市佳璟房地产开发有限公司	减少
扬州市合景颂誉房地产开发有限公司	减少
西安合景盛昱置业有限公司	减少
四会市天惠房地产开发有限公司	减少

## 2、本次以期末余额为基准日股权收购取得的同一控制下的企业合并

企业名称	变动原因
广州市中天盈房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
广西合景盛誉房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
广州市君兆物业经营有限公司	同一控制下企业合并
广州君迅商业信息咨询有限公司	同一控制下企业合并
广州君鸿物业服务有限公司	同一控制下企业合并
广州市凯润置业有限公司	同一控制下企业合并
广州市冠裕置业代理有限公司	同一控制下企业合并
广州市凯丰房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
广州市康瑞物业服务有限公司	同一控制下企业合并
广州市丰璟房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
北京泓恩房地产开发有限责任公司	同一控制下企业合并
广州市凯威房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
苏州市凯威房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
苏州市凯富房地产开发有限公司	同一控制下企业合并



企业名称	变动原因
广州市高裕商业有限公司	同一控制下企业合并
成都市凯誉房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
广州市富融贸易有限公司	同一控制下企业合并
武汉市隽康置业有限公司	同一控制下企业合并
湖北冠景置业有限公司	同一控制下企业合并
广州市富泓商务服务有限公司	同一控制下企业合并
肇庆昊泰房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
北京恒城房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
北京富愉房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
广州市富棠置业发展有限公司	同一控制下企业合并
广州市弘睿物业服务有限公司	同一控制下企业合并
广州市昭景置业发展有限公司	同一控制下企业合并
武汉贵臻置业有限公司	同一控制下企业合并
广州市弘轩房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
广州市昊辉置业发展有限公司	同一控制下企业合并
广州市弘烜房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
成都市昭景房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
眉山市昭景房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
广州新恒昌企业发展有限公司	同一控制下企业合并
昆山佰诚房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
苏州东山墅房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
广州从化合景房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
海南新世界房地产实业(香港)有限公司	同一控制下企业合并
上海贵臻实业有限公司	同一控制下企业合并
上海曜璟实业有限公司	同一控制下企业合并
广州市昊泰商务服务有限公司	同一控制下企业合并
库国有限公司	同一控制下企业合并

## 七、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成 (单位: 万元)

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
广州市天建房地产开发有限公司	房地产开发	330,000.00	100.00%
广州市合景美富房地产开发有限公司	房地产开发	1,293 万美元	75.00%
广州市合景盈富房地产开发有限公司	房地产开发	3,500.00	100.00%

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
广州亮宇投资有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
广州市合景创展酒店有限公司	酒店管理	3,000.00	100.00%
广州市万晖房地产开发有限公司	房地产开发	33,000.00	100.00%
广州市万璟房地产开发有限公司	房地产开发	68,000.00	51.00%
广州市誉璟房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
广州合景恒竣房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州合景恒顺置业有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州弘达置业有限公司	房地产开发	130,000.00	100.00%
广州合景恒扬置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州合景弘高物业服务有限公司	物业管理	100.00	100.00%
广州合景宏睿房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州合景弘展置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
成都市中天盈房地产开发有限公司	房地产开发	55,000.00	100.00%
成都市鸿裕房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
杭州兆景房地产开发有限公司	房地产开发	12,000.00	51.00%
杭州合景房地产开发有限公司	房地产开发	12,000.00	51.00%
杭州弘竣房地产开发有限公司	房地产开发	12,000.00	100.00%
上海锦怡置业有限公司	房地产开发	3,000.00	51.00%
上海兆景房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	51.00%
上海合景弘高置业发展有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
上海合景弘睿置业发展有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
上海泓誉房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00%
上海朗合房地产开发有限公司	房地产开发	173,922.00	35.70%
上海璟东房地产开发有限公司	房地产开发	135,000.00	75.50%
上海合景房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00%
上海德裕房地产开发有限公司	房地产开发	19,608.00	51.00%
苏州市合景房地产开发有限公司	房地产开发	129,000.00	100.00%
苏州市盛景房地产开发有限公司	房地产开发	12,000.00	80.00%
苏州市竣景房地产开发有限公司	房地产开发	18,500.00	100.00%
天津合景泓峰房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
天津合景恒泰房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
海南合景房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	100.00%
海南凯誉酒店管理有限公司	酒店管理	3,000.00	100.00%
广州市晋荣商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
广西合景房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%



子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
广西恒景投资管理有限公司	投资管理	200.00	100.00%
广西竣景物业服务有限公司	物业管理	200.00	100.00%
广西泰景置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广西合景恒富投资有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00%
苏州市凯誉房地产开发有限公司	房地产开发	40,000.00	100.00%
苏州市昱景房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00%
广西隽恒置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广西凯竣置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广西凯睿置业有限公司	房地产开发	35,000.00	100.00%
广州合景会商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
成都合晖商贸有限公司	销售、服务	500.00	100.00%
广州合景恒丰商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
成都方圆恒悦置业有限公司	房地产开发	2,222.22	55.00%
四川龙源置业有限公司	房地产开发	32,501.63	55.00%
苏州市嘉璟房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
四川省恒励文化旅游开发有限公司	旅游项目开发	7,488.78	55.00%
广州市合景弘通置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
天津拓景房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
广州市晋一建筑工程监理有限公司	建筑业	2,000.00	100.00%
广州合景展裕房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州合景高泰房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
苏州合景领峰园酒店管理有限公司	酒店管理	1,000.00	100.00%
徐州天建房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
重庆天建房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
重庆凯竣房地产开发有限公司	房地产开发	38,000.00	100.00%
广州合景泓安房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州合景颂誉置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州合景丰泰房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市弘懿房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市启盛置业发展有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广州市通达房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
海南展裕房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
杭州广盈商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州竣融商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州盛惠商务服务有限公司	商务服务	10,100.00	100.00%



子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
杭州高信商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州融泽商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州高达商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州钜惠商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
北京进毅商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州利炬商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
南京天建房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
深圳合景实业有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
乌鲁木齐合景显达房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
乌鲁木齐隽炬房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
乌鲁木齐合景隽康房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
苏州市冠达房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	40.00%
太仓弘韬房地产开发有限公司	房地产开发	75,000.00	66.70%
中山贵臻置业有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
北京拓景商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
广州市昱景房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	房地产开发	8,000.00	25.00%
杭州广泓商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
柳州合景房地产开发有限公司	房地产开发	40,000.00	100.00%
广西高泰置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广西隽康置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广西益达置业有限公司	房地产开发	1,000.00	85.00%
柳州冠景房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
江门市展高置业有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
广州合景恒升房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	70.00%
广州合景恒利置业发展有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
广州合景弘峰置业发展有限公司	房地产开发	142.86	70.00%
广州合景弘智房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市凯竣置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市志睿实业发展有限公司	房地产开发	2,000.00	55.00%
广州市智诚房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	60.00%
广州市盈诚实业发展有限公司	房地产开发	2,000.00	60.00%
广州合景坤山置业发展有限公司	房地产开发	1,000.00	51.00%
杭州晋炬商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州焯煜商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
杭州明誉商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州惠泽商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州睿翔商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州煜锋商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州晋烜房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	60.00%
杭州惟圣投资管理有限公司	投资管理	500.00	60.00%
宁波梅山保税港区凯澜投资管理有限公司	投资管理	500.00	60.00%
启东天惠房地产开发有限公司	房地产开发	50,000.00	70.00%
无锡市合景房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
深圳市嘉璟实业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
深圳市凯睿实业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
山东合景实业有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00%
山东冠景房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
山东合景颂誉房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
徐州朗誉房地产开发有限公司	房地产开发	4,000.00	50.00%
石家庄合景房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
广西冠景房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广西凯惠置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
桂林合景恒顺房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广州合景弘盛置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
郴州合景泓安房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广州恒志置业有限公司	房地产开发	1,000.00	65.00%
广州通力实业有限公司	房地产开发	5,000.00	65.00%
广州新景置业有限公司	房地产开发	1,000.00	65.00%
临海兆景房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
宁波合景房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
嘉善旭璟置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
徐州合景置业发展有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
天津弘益房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
杭州合景显达商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
杭州嘉璟商务服务有限公司	商务服务	100.00	76.74%
杭州拓景商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
揭阳市合景置业发展有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
苏州市合景悠方商业管理有限公司	商业、物业管理	110,000.00	100.00%
惠州合景房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%



子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
广州市宇发塑胶有限责任公司	房地产开发	500.00	65.00%
广东大科运投资管理有限公司	房地产开发	1,000.00	70.00%
广东景升教育发展有限公司	教育咨询服务	150,000.00	33.33%
广东星锐教育实业有限公司	教育咨询服务	1,000.00	33.33%
广东敏睿教育实业有限公司	教育咨询服务	1,960.78	17.00%
广东景腾教育实业有限公司	教育咨询服务	1,000.00	33.33%
广州圣果教育投资有限公司	教育咨询服务	500.00	33.33%
广东东峻华赋教育实业有限公司	教育咨询服务	3,000.00	33.33%
广东智趣猴教育科技有限公司	教育咨询服务	5,000.00	33.33%
北京颐景房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
北京晋誉商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
眉山市中天盈房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	34.00%
成都合景誉峰酒店管理有限公司	酒店管理	1,000.00	100.00%
重庆凯惠房地产开发有限公司	房地产开发	62,000.00	50.00%
佛山合景房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
佛山新鑫置业发展有限公司	房地产开发	1,000.00	70.00%
广州合景宏通置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州合景宏誉房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州合景宏扬置业管理有限公司	房地产开发	24,164.00	60.00%
广州市翔景置业发展有限公司	房地产开发	6,000.00	60.00%
广州圣文教育咨询有限公司	教育咨询服务	1,000.00	33.33%
广州恒德教育科技有限公司	教育咨询服务	235.29	20.00%
海南恒景房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
海南旭景房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
杭州弘利房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	100.00%
临海合景房地产开发有限公司	房地产开发	27,360.00	100.00%
龙门县华南师范大学附属龙门学校	教育咨询服务	100.00	33.33%
昆明兆景房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
昆明普盛房地产开发有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
南京恒志房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
南京新耀房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
梧州市启迪鸿星合景投资有限公司	房地产开发	1,000.00	75.00%
广西高信房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广西靖德房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广西拓锋房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%



子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
南通凯睿置业有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
深圳市盛惠实业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
深圳市合晟置业有限公司	房地产开发	1,000.00	65.00%
深圳市合启实业有限公司	房地产开发	1,000.00	65.00%
深圳市凯竣实业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
天津睿翔房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
天津广盈房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
广州市番禺区启航教育培训中心	教育咨询服务	5.00	20.00%
广州市昭泰商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
广州市德泓置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市弘利房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市煜煜置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市冠达置业发展有限公司	房地产开发	31,600.00	60.00%
广州市展高置业发展有限公司	房地产开发	70,000.00	22.00%
佛山育果教育咨询有限公司	教育咨询服务	50.00	33.33%
广州圣学教育咨询有限公司	教育咨询服务	1,000.00	33.33%
广州市木莲庄酒店管理有限公司	酒店管理	5,087.19	100.00%
广州市广誉置业发展有限公司	房地产开发	10,000.00	70.00%
杭州绿城致延城市发展有限公司	商务服务业	237,000.00	50.00%
杭州致延投资有限公司	投资管理	237,000.00	50.00%
杭州天惠房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广州市伟誉房地产开发有限公司	房地产开发	6,000.00	75.99%
广州市晋恒置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市利恒商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
广州市隽景置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市睿璟房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市润景置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市拓景房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州礼和置业发展有限公司	房地产开发	64,000.00	100.00%
广州市合景领峰园酒店管理有限公司	酒店管理	3,000.00	100.00%
北京合景房地产开发有限公司	房地产开发	7,000.00	100.00%
北京宏泰房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00%
杭州天璟房地产开发有限公司	房地产开发	24,000.00	100.00%
佛山泓升置业发展有限公司	房地产开发	90,000.00	51.00%
广州市弘益置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
广州市宏宥房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
苏州市泰景房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
苏州市拓景房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
北京合景弘韬商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
北京合景弘智商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
上海弘展置业发展有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
上海合景显达置业发展有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
上海隽炬置业发展有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
上海雄蔚置业发展有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
天津合景房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
杭州泓升房地产开发有限公司	房地产开发	95,000.00	100.00%
杭州弘韬商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
广州市璟腾房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市隽达置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市晟泰房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
天津弘韬房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
湖北金凯达置业有限公司	房地产开发	5,000.00	60.00%
广州市隽康房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	43.75%
海盐利炬房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
合肥市融泽房地产开发有限公司	房地产开发	45,000.00	80.00%
临海晋炬房地产开发有限公司	房地产开发	85,000.00	100.00%
临海煜煜房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
苏州市弘盛房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
苏州市弘韬房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
苏州市凯竣房地产开发有限公司	房地产开发	43,000.00	100.00%
合肥市弘韬房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
广州市隽兴商务服务有限公司	商务服务	100.00	100.00%
合肥市盛惠房地产开发有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
合肥市隽兴房地产开发有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
合肥市金泽房地产开发有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
武汉弘朗置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
天津凯盛房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
兴隆县南景房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	70.00%
北京凯竣商务服务有限公司	商务服务	200.00	51.00%
陕西隽兴置业发展有限公司	房地产开发	200.00	70.00%



子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
深圳市天建实业有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
广州市竣丰商务服务有限公司	商务服务	1,000.00	100.00%
广州市天盛置业发展有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
广州市天璟置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市弘欣置业发展有限公司	房地产开发	142.86	70.00%
广州市弘朗房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州银泰实业发展有限公司	房地产开发	6,000.00	55.00%
西安富韬房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广州市合庆置业发展有限公司	房地产开发	10,000.00	50.00%
江门市天璟置业发展有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
苏州富景房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	30.00%
合肥市冠达房地产有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
南京市瑜景房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
武汉隽达置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
北京瑜景房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	51.00%
广州市弘韬房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
广州市天惠房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	43.75%
西安隽景置业发展有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
龙门东峻华赋教育实业有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
武汉合景盛誉房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
昭通景邦贸易有限公司	商务服务业	1,000.00	51.00%
杭州凯木投资有限公司	投资管理	500.00	100.00%
杭州熙蓝酒店管理有限公司	酒店管理	500.00	100.00%
广州市凯富置业发展有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
昭通憬欣房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	51.00%
成都市睿璟房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	100.00%
广州卓毅商务有限公司	商务服务业	100.00	100.00%
广州园果教育投资有限公司	投资管理	500.00	33.33%
广州市丰蔚房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
广州市拓锋置业发展有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
杭州惠烜有限公司	商务服务业	10,000.00	76.74%
高鼎融资租赁有限公司	商务服务业	50,100.00	75.00%
徐州贵臻房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
苏州市卓誉房地产开发有限公司	房地产开发	79,500.00	51.00%
苏州市上誉房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%



子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
广州市中天盈房地产开发有限公司	房地产开发	40,408.2 万美元	51.00%
广西合景盛誉房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	83.67%
广州市君兆物业经营有限公司	房地产开发	27,959.20	51.00%
广州君迅商业信息咨询有限公司	商务服务业	100.00	51.00%
广州君鸿物业服务有限公司	房地产开发	100.00	51.00%
广州市凯润置业有限公司	房地产开发	100.00	51.00%
广州市冠裕置业代理有限公司	房地产开发	100.00	51.00%
广州市凯丰房地产开发有限公司	房地产开发	300.00	51.00%
广州市康瑞物业服务有限公司	物业管理	100.00	51.00%
广州市丰璟房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	51.00%
北京泓恩房地产开发有限责任公司	房地产开发	10,000.00	51.00%
广州市凯威房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	51.00%
苏州市凯威房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	51.00%
苏州市凯富房地产开发有限公司	房地产开发	17,000.00	51.00%
广州市高裕商业有限公司	批发业	204.10	51.00%
成都市凯誉房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	51.00%
广州市富融贸易有限公司	房地产开发	1,020.40	51.00%
武汉市隽康置业有限公司	房地产开发	1,000.00	51.00%
湖北冠景置业有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00%
广州市富泓商务服务有限公司	房地产开发	100.00	51.00%
肇庆昊泰房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	51.00%
北京恒城房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	51.00%
北京富愉房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	51.00%
广州市富棠置业发展有限公司	房地产开发	100.00	51.00%
广州市弘睿物业服务有限公司	房地产开发	100.00	51.00%
广州市昭景置业发展有限公司	房地产开发	100.00	51.00%
武汉贵臻置业有限公司	房地产开发	1,000.00	51.00%
广州市弘轩房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	51.00%
广州市昊辉置业发展有限公司	房地产开发	100.00	51.00%
广州市弘烜房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	51.00%
成都市昭景房地产开发有限公司	房地产开发	156,530.6 万港元	51.00%
眉山市昭景房地产开发有限公司	房地产开发	38,000.00	51.00%
广州新恒昌企业发展有限公司	房地产开发	161,632.70	51.00%
昆山佰诚房地产开发有限公司	房地产开发	6,102 万美元	51.00%
苏州东山墅房地产开发有限公司	房地产开发	2,449 万美元	51.00%

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
广州从化合景房地产开发有限公司	房地产开发	20,204.1 万美元	51.00%
海南新世界房地产实业(香港)有限公司	房地产开发	157,551 万港元	51.00%
上海贵臻实业有限公司	房地产开发	2,040.80	51.00%
上海曜璟实业有限公司	房地产开发	5,000.00	45.90%
广州市昊泰商务服务有限公司	商务服务业	100.00	51.00%
庫國有限公司	商务服务业	13,950,001 港元	51.00%
重庆创隆企业管理咨询有限公司	管理咨询服务	1,000.00	100.00%
重庆高誉企业管理咨询有限公司	管理咨询服务	1,000.00	100.00%
佛山市合筑房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
佛山市合建房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
海南上誉旅游开发有限公司	商务服务业	2,000.00	100.00%
南通创盈房地产开发有限公司	房地产开发	70,000.00	70.00%
苏州市智汇房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
苏州市凯智房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
苏州市金和房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
苏州市创泓房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
苏州市景誉房地产开发有限公司	房地产开发	118,000.00	50.00%
苏州市创盈房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
苏州市朗智房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
苏州市钜盛房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
苏州市合盛房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广州合致科教投资有限公司	投资管理	1,000.00	20.00%
广州宏睿科教投资有限公司	投资管理	1,000.00	20.00%
广州臻知教育咨询有限公司	教育咨询服务	1,000.00	20.00%
成都市臻誉房地产开发有限公司	房地产开发	40,582.65	51.00%
成都市昊誉房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	51.00%
广州市天昱置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州勤致教育咨询有限公司	教育咨询服务	1,000.00	20.00%
广州市至诚置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市弘琅商务服务有限公司	商务服务业	100.00	100.00%
广州市会景置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市富誉商业顾问有限公司	管理咨询服务	100.00	100.00%
广州市上智房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市丰润商业顾问有限公司	管理咨询服务	100.00	100.00%
广州卓誉置业有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%



子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
广州市富韬置业管理有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市广懿房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市卓知房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州富新置业有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州尚璟置业有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市高景置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市景智置业发展有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
天津达誉房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
天津瑜景房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
天津兴睿房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
天津云璟房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
广州市天建房地产开发有限公司	房地产开发	330,000.00	100.00%

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
眉山市昭景房地产开发有限公司	49.00%	49.00%	18,020,023.83	-	192,300,897.78	

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
眉山市昭景房地产开发有限公司	1,824,728,505.23	12,449,600.68	1,837,178,105.91	1,439,379,296.60	5,347,997.52	1,444,727,294.12

## 重要非全资子公司的主要财务信息 (续表)

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
眉山市昭景房地产开发有限公司	709,632,706.37	36,775,558.83	36,775,558.83	62,816,600.30

## 2、股权比例不超过 50%但纳入合并报表范围的原因

企业名称	集团持股比例 (%)	注册资本万元	级次	主营业务	纳入合并报表范围原因
广东景升教育发展有限公司	33.33%	50000	二级	教育咨询服务	代合景持股自然人陈军、冯耀春与光大信托签订增资协议，增资协议约定：重大决策事项需要由合景方全体董事三分之二以上（含）表决通过，能够实际控制广东景升，因此将广东景升纳入合并范围。
苏州市冠达房地产开发有限公司	40.00%	10000	四级	房地产开发	苏州市昱景房地产开发有限公司（持股比例 40%）与上海保利建锦房地产有限公司（持股比例 20%）、正荣正兴（苏州）投资有限公司（持



					股比例 20%)和苏州欣润房地产有限责任公司(持股比例 20%), 签订《合作开发协议书》, 股东会会议按照所持股权比例行使表决权。股东会对相关活动的决议, 经三分之一(含)以上表决权的股东同意即为有效, 苏州市昱景房地产开发有限公司表决权占 39.60%, 对苏州冠达房地产开发有限公司达到控制, 因此苏州市冠达房地产开发有限公司纳入合并范围。
常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	25.00%	8000	四级	房地产开发	苏州市昱景房地产开发有限公司与南京金硕房地产开发有限公司、上海新碧房地产开发有限公司和江苏港龙地产集团有限公司签订《合作协议》, 常熟金安瑞宸董事会由 7 名董事组成, 其中苏州昱景委派 4 名董事, 表决权占 57.14%, 对常熟金安瑞宸达到控制, 因此常熟金安瑞宸纳入合并范围。
眉山市中天盈房地产开发有限公司	34.00%	5000	三级	房地产开发	成都市中天盈房地产开发有限公司与四川融创基业房地产开发有限公司、重庆中骏和信置业有限公司签订了《合作协议》, 协议约定: 董事会由 5 名董事组成, 成都中天盈委派 3 名, 四川融创委派 1 名, 重庆中骏委派 1 名。董事会决议的表决, 实行一人一票制。董事会进行的决议需经全体董事人数二分之一及以上的董事表决同一并通过。成都中天盈的表决权达到 60%, 对眉山中天盈实施了控制, 因此纳入合并范围。
广州市展高置业发展有限公司	31.43%	70000	四级	房地产开发	广州市展高置业发展有限公司章程表明: 董事会由 3 人组成, 其中广州合景泓峰置业发展有限公司委派 2 名董事, 明联贸易有限公司委派 1 名董事。董事会作出的决议实行一人一票, 必须经全体董事过半数同意通过。广州合景泓峰表决权占 66.67%, 对广州市展高置业发展有限公司达到控制, 因此将广州市展高置业发展有限公司纳入合并范围。
徐州朗誉房地产开发有限公司	50.00%	4000	三级	房地产开发	徐州天建房地产开发有限公司与南京盛彰企业管理有限公司签订《合作开发协议》, 徐州朗誉房地产开发有限公司董事会由 3 名董事组成, 其中徐州天建房地产开发有限公司委派 2 名董事, 表决权占 66.66%。对徐州朗誉房地产开发有限公司达到控制, 因此徐州朗誉房地产开发有限公司纳入合并范围。
重庆凯惠房地产开发有限公司	50.00%	2000	四级	房地产开发	重庆凯竣房地产开发有限公司与融创西南房地产开发(集团)有限公司签订《合作开发协议》, 协议约定重庆凯惠董事会成员 3 人, 重庆凯竣委派 2 人, 融创委派 1 人, 董事长由凯竣地产委派的董事担任。协议表明, 董事会决议的表决, 实行一人一票制, 全体董事过半数表决同一通过。重庆凯竣表决权占 66.66%, 因此重庆凯竣对重庆凯惠达到控制, 纳入合并范围。
广州市合庆置业发展有限公司	50.00%	10000	三级	房地产开发	广州市合庆置业发展有限公司章程表明: 董事会由 5 人组成, 其中广州市天建房地产开发有限公司委派 3 名董事, 广州合庆实业有限公司委派 2 名董事。董事会作出的决议实行一人一票, 必须经全体董事五分之三或以上同意通过。广州市天建房地产开发有限公司表决权占 60%, 对广州市合庆置业发展有限公司达到控制, 因此将广州市合庆置业发展有限公司纳入合并范围。

## 八、与金融工具相关的风险

无

## 九、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末余额公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 投资性房地产	-	-	26,445,200,000.00	26,445,200,000.00
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.出租的建筑物	-	-	26,445,200,000.00	26,445,200,000.00

3.持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	26,445,200,000.00	26,445,200,000.00

以上投资性房地产由第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司进行评估，并于 2021 年 3 月 23 日出具编号为 GZ/2021/VPS/20997(a)/CC/AL/YT/TC/fc 的评估报告。

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次输入值是企业在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

截至期末余额，本集团不存在持续和非持续第一层次公允价值计量项目。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第二层次是企业在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值。

对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将委估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出委估对象的合理价格，案例选取原则上不少于三个，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性；对于主要以出租方式经营的物业，可以采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

截至期末余额，本集团不存在持续和非持续第二层次公允价值计量项目。

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第三层次是企业无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
悦图投资有限公司	香港	投资	100.00	100.00

本集团最终控制方是晋得顾问有限公司。

### (二) 其他关联方情况

关联方名称	其他关联方与本集团关系
广州捷景旅游投资有限公司	注 1
广州东凌物业管理有限公司	注 1
广州市景烜房屋租赁有限公司	注 1



关联方名称	其他关联方与本集团关系
成都市恒裕房地产开发有限公司	注 1
广州市诚誉房地产开发有限公司	注 1
上海泽承投资管理有限公司	注 1
广州市金璟置业发展有限公司	注 1
广州穗荣房地产开发有限公司	注 1
北京创誉房地产开发有限公司	注 1
北京良誉房地产开发有限公司	注 1
成都市宏誉房地产开发有限公司	注 1
北京锦昊万华置业有限公司	注 1
杭州隽安房地产开发有限公司	注 1
广州市利昌商业管理有限公司	注 1
广州方圆辉晟房地产发展有限公司	注 1
宜兴市嘉禧置业有限公司	注 3
上海富博置业发展有限公司	注 1
广州市辉兆商务服务有限公司	注 1
广州市百锐置业有限公司	注 1
上海城投悦城置业有限公司	注 1
南京凯瑞置业有限公司	注 1
上海弘璟房地产开发有限公司	注 1
合肥市明誉房地产开发有限公司	注 1
广州合景隆泰置业发展有限公司	注 3
北京拓锋商务服务有限公司	注 1
广州合景誉扬置业发展有限公司	注 1
广州宏润置业投资有限公司	注 1
广州市明誉实业投资有限公司	注 1
广州市盛誉地产投资有限公司	注 1
浙江丽水绿城合景房地产开发有限公司	注 3
北京尊利商务服务有限公司	注 1
广州合景恒泰置业发展有限公司	注 1
中山冠景置业有限公司	注 3
广西利烜置业有限公司	注 1
肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	注 3
北京香醍房地产开发有限公司	注 1
广州合景决胜置业发展有限公司	注 1
广州市恒德房地产开发有限公司	注 1



关联方名称	其他关联方与本集团关系
广州市合利置业发展有限公司	注 1
深圳市合创美景实业有限公司	注 1
郴州雅居乐房地产开发有限公司	注 1
东莞市石安房地产开发有限公司	注 1
杭州滨景投资管理有限公司	注 1
杭州泰欣企业管理有限公司	注 1
宁波骏欣房地产开发有限公司	注 1
温岭滨岭房地产开发有限公司	注 1
南京善盛房地产开发有限公司	注 3
重庆天惠房地产开发有限公司	注 3
重庆悦凯房地产开发有限公司	注 1
广西唐沁同光投资有限公司	注 1
宁波润景房地产开发有限公司	注 3
佛山市金集房地产开发有限公司	注 1
广州市文泰教育研究有限公司	注 1
广州裕广投资有限公司	注 1
广州市安晟名创实业有限公司	注 1
广州市万兴房地产开发有限公司	注 1
广州怀德教育投资有限公司	注 1
广州凯麟教育信息咨询有限公司	注 1
广州圣心教育投资有限公司	注 1
广州奕辉教育投资有限公司	注 1
深圳市创世和实业有限公司	注 1
重庆甯锦房地产开发有限公司	注 3
东莞市恒安房地产开发有限公司	注 1
广州市文康旅游发展有限公司	注 1
宁波市美睿房地产发展有限公司	注 3
南京远景房地产开发有限公司	注 1
北京合景弘峻投资管理有限公司	注 1
天津津南新城房地产开发有限公司	注 1
天津和安投资有限公司	注 1
广州市普盛房地产开发有限公司	注 3
天津弘盛房地产开发有限公司	注 1
广西竣融置业有限公司	注 1
杭州弘欣商务服务有限公司	注 1

关联方名称	其他关联方与本集团关系
佛山市融鸿房地产有限公司	注 1
杭州隽烜房地产开发有限公司	注 1
广州市辉瑾房地产发展有限公司	注 1
杭州盛誉商务服务有限公司	注 1
济南骏泉房地产开发有限公司	注 1
苏州灏溢房地产开发有限公司	注 1
海南烜煜房地产开发有限公司	注 3
无锡致弘置业有限公司	注 3
合肥美富房地产发展有限公司	注 1
苏州市宏骏房地产开发有限公司	注 1
嘉善盛安置业有限公司	注 1
无锡嘉承置业有限公司	注 3
济南弘碧置业有限公司	注 1
温州晋烜房地产开发有限公司	注 1
柳江华腾房地产开发有限公司	注 1
无锡明景置业有限公司	注 3
广州安合房地产开发有限公司	注 1
深圳市创景实业有限公司	注 1
万利加置业（深圳）有限公司	注 1
梧州市启迪鸿星合景体育文化发展有限公司	注 1
青岛利璟鑫贸易发展有限公司	注 1
广州恒建建设集团有限公司	注 2
广州龙锐教育投资有限公司	注 2
江苏隽达房地产开发有限公司	注 2
广州市远景置业发展有限公司	注 1
广州合景恒裕置业发展有限公司	注 1
苏州市佳璟房地产开发有限公司	注 1
广州市汇智置业发展有限公司	注 1
扬州市合景颂誉房地产开发有限公司	注 1
上海臻驰停车管理服务有限公司	注 1
广州圣心幼儿园有限公司	注 1
广州富景吉山房地产开发有限公司	注 1
广州市广新项目管理有限公司	注 1
广州市保富景置业有限公司	注 1
广州市全盛置业发展有限公司	注 2

关联方名称	其他关联方与本集团关系
南通南顺房地产开发有限公司	注 2
上海晋安装饰工程有限公司	注 2
徐州合利房地产开发有限公司	注 2
萃智企业有限公司	注 2
佛山市新锋房地产开发有限公司	注 2
佛山市新升房地产开发有限公司	注 2
广州市创璟房地产开发有限公司	注 2
广州市富景房地产开发有限公司	注 2
广州市富馨物业管理有限公司	注 2
广州市广烜企业管理有限公司	注 2
广州市国轩装饰工程有限公司	注 2
广州市合景峰境园酒店有限公司	注 2
广州市晋源园林工程有限公司	注 2
广州市君晟建材有限公司	注 2
广州市凯安装饰工程有限公司	注 2
广州市康煜担保有限公司	注 2
广州市朗誉房地产开发有限公司	注 2
广州市宁骏物业管理有限公司	注 2
广州市万隼网络科技有限公司	注 2
广州市威佰置业发展有限公司	注 2
广州市昭誉投资有限公司	注 2
广州市众誉房地产开发有限公司	注 2
海南晋源园林工程有限公司	注 2
合景泰富集团控股有限公司	注 2
成都木莲庄酒店管理有限公司	注 2
上海城投悦城置业有限公司	注 2
佛山市新晋房地产开发有限公司	注 2
南通南景房地产开发有限公司	注 2
南京垠基置业有限公司	注 3
杭州瑾帆投资管理有限公司	注 3
苏州纬合置业有限公司	注 3
杭州运塘房地产开发有限公司	注 3

注 1：本集团的合营企业。

注 2：本集团的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或



施加重大影响的其他企业。

注 3：本集团的联营企业。

### （三）本企业的合营企业、联营企业

有关信息详见长期股权投资。

### （四）关联交易情况

#### 1、销售货物或提供劳务

##### （1）定价政策

- ①本集团按协议价向关联方提供建筑设计服务；
- ②本集团按协议价向关联方提供建筑安装服务。

##### （2）关联交易情况

本集团在本报告期内没有与关联方发生与销售货物或提供劳务的事项。

#### 2、采购货物或接受劳务

##### （1）定价政策

- ①该公司向本集团提供建筑安装服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ②该公司向本集团提供物业管理服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ③该公司向本集团提供建筑设计服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ④该公司向本集团提供广告服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ⑤该公司向本集团提供电信安装服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ⑥该公司向本集团提供财务管理咨询服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ⑦该公司向本集团提供房地产全程策划及运营管理咨询服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ⑧该公司向本集团提供信息化技术服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ⑨该公司向本集团提供工程招标与造价咨询服务，以协议价向本集团收取服务费。

##### （2）关联交易情况表

关联方名称	注释	本期金额
广州市宁骏物业管理有限公司	②	280,951,249.32
合计		280,951,249.32

（续表）

关联方名称	注释	上期金额
广州市宁骏物业管理有限公司	②	99,957,701.90
合计		99,957,701.90

注释：见（1）采购货物或接受劳务定价政策。

## (3) 关联往来情况表

报表科目名称	期末余额	上年年末余额
其他应收款	11,679,183,528.72	15,910,951,234.37
其他应付款	32,179,632,662.74	25,271,758,166.93

注释：关联方往来无利息。

## 3、向关联方出租房产收入

关联方名称	本期金额
广州市宁骏物业管理有限公司	7,016,700.00
成都木莲庄酒店管理有限公司	5,677,819.43
合计	12,694,519.43

(续表)

关联方名称	上期金额
广州市宁骏物业管理有限公司	8,898,149.42
成都木莲庄酒店管理有限公司	4,613,228.26
合计	13,511,377.68

## 4、从关联方租入房产

本报告期未发生该事项。

## 5、本集团接受其他关联方提供的借款担保

本集团发行的债券，由合景泰富集团控股有限公司提供不可撤销的连带责任担保。

## 6、关键管理人员报酬

项目	期末余额	上年年末余额
关键管理人员报酬	11,959,009.02	14,134,718.15

## 十一、承诺及或有事项

## 1、重要的承诺事项

项目	期末余额
资本承诺已签约但未拨备	9,711,016,625.24

## 2、或有事项

项目	期末余额
为第三方提供借款担保	19,466,000,093.31
为关联方提供借款担保	14,160,202,425.56
合计	33,626,202,518.87

## 十二、资产负债表日后事项

## 1、重要的非调整事项

截至本次审计报告日，本集团未发生重要的非调整事项。

## 2、利润分配情况

截至本次审计报告日，本集团未发生利润分配事项。

## 3、销售退回

截至本次审计报告日，本集团未发生重大销售退回事项。

## 4、其他资产负债表日后事项说明

截至本次审计报告日，本集团未发生其他需要说明的重大资产负债表日后事项。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

种类	期末余额	上年年末余额
应收账款	171,044,414.41	85,420,568.44
合计	171,044,414.41	85,420,568.44

#### (1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	171,044,414.41	100.00	-	-	171,044,414.41
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	171,044,414.41	100.00	-	-	171,044,414.41

(续表)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	85,420,568.44	100.00	-	-	85,420,568.44



3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	85,420,568.44	100.00	-	-	85,420,568.44

**2、其他应收款**

种类	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	3,146,052,572.00	446,052,572.00
其他应收款	18,440,294,288.01	18,872,495,349.80
合计	21,586,346,860.01	19,318,547,921.80

**(1) 其他应收款分类披露:**

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	18,440,385,210.09	100.00	90,922.08	-	18,440,294,288.01
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	18,440,385,210.09	100.00	90,922.08	-	18,440,294,288.01

(续表)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	18,872,586,271.88	100.00	90,922.08	-	18,872,495,349.80
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	18,872,586,271.88	100.00	90,922.08	-	18,872,495,349.80

**(2) 其他应收款按款项性质分类情况**

款项性质	期末余额	上年年末余额
押金及保证金	181,745,070.00	41,345,070.00
业主水电费	5,221.88	5,221.88

款项性质	期末余额	上年年末余额
养老保险	-	-93,958.15
综合及医疗保险	-	-3,872.10
失业保险	22,368.06	22,408.61
住房公积金	401,565.79	197,307.79
往来款	18,258,210,984.36	18,831,113,120.45
其他	-	973.40
合计	18,440,385,210.09	18,872,586,271.88

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
广州市远景置业发展有限公司	往来款	1,943,822,000.00	1 年以内	10.54	-
广州合景恒顺置业有限公司	往来款	1,300,000,000.00	1 年以内	7.05	-
广州合景恒裕置业发展有限公司	往来款	1,231,420,000.00	1 年以内	6.68	-
广州市金璟置业发展有限公司	往来款	950,220,895.82	1 年以内	5.15	-
杭州隽安房地产开发有限公司	往来款	883,060,000.00	1 年以内	4.79	-
合计		6,308,522,895.82		34.21	-

## 3、长期股权投资

项目	期末余额	上年年末余额
对子公司投资	24,766,115,401.71	5,897,136,182.33
对合营企业投资	460,739,907.57	561,095,292.51
合计	25,226,855,309.28	6,458,231,474.84

## (1) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州合景宏睿房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州市万晖房地产开发有限公司	330,000,000.00	-	-	330,000,000.00	-	-
广州合景恒竣房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州市合景美富房地产开发有限公司	80,024,313.52	-	-	80,024,313.52	-	-
广州亮宇投资有限公司	58,350,000.00	-	-	58,350,000.00	-	-
广州市万璟房地产开发有限公司	346,800,000.00	-	-	346,800,000.00	-	-
广州合景弘高物业服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州合景恒顺置业有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州合景恒扬置业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州市合景盈富房地产开发有限公司	31,500,000.00	-	-	31,500,000.00	-	-
苏州市合景房地产开发有限公司	1,276,970,000.00	-	-	1,276,970,000.00	-	-
广州合景恒丰商务服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州市誉璟房地产开发有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
广州市合景创展酒店有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
广州合景弘展置业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
成都市中天盈房地产开发有限公司	1,820,750,000.00	-	-	1,820,750,000.00	-	-
广州合景会商务服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
海南凯誉酒店管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
海南合景房地产开发有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
广州市合景弘通置业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州合景展裕房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州合景高泰房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
北京进毅商务服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
北京拓景商务服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州市志睿实业发展有限公司	11,000,000.00	-	-	11,000,000.00	-	-
广州弘达置业有限公司	1,300,000,000.00	-	-	1,300,000,000.00	-	-
广州市弘利房地产开发有限公司	26,262.69	-	-	26,262.69	-	-
广西合景恒富投资有限公司	228,891,868.62	-	-	228,891,868.62	-	-
广州市晋一建筑工程监理有限公司	9,823,737.50	-	-	9,823,737.50	-	-
成都市昭景房地产开发有限公司	-	1,093,001,106.62	-	1,093,001,106.62	-	-
昆山佰诚房地产开发有限公司	-	255,201,529.70	-	255,201,529.70	-	-
广州从化合景房地产开发有限公司	-	856,646,512.86	-	856,646,512.86	-	-
广州市君兆物业经营有限公司	-	1,648,835,335.49	-	1,648,835,335.49	-	-
海南新世界房地产实业(香港)有限公司	-	1,573,081,040.20	-	1,573,081,040.20	-	-
广西合景盛誉房地产开发有限公司	-	224,458,041.20	-	224,458,041.20	-	-
苏州东山墅房地产开发有限公司	-	327,968,802.59	-	327,968,802.59	-	-



被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州市富融贸易有限公司	-	3,366,576,873.99	-	3,366,576,873.99	-	-
广州市中天盈房地产开发有限公司	-	1,959,789,480.13	-	1,959,789,480.13	-	-
广州新恒昌企业发展有限公司	-	3,754,425,599.96	-	3,754,425,599.96	-	-
广州合景宏扬置业管理有限公司	-	144,984,000.00	-	144,984,000.00	-	-
广州市天建房地产开发有限公司	-	1,683,000,000.00	-	1,683,000,000.00	-	-
上海贵臻实业有限公司	-	10,317,632.80	-	10,317,632.80	-	-
广州市高裕商业有限公司	-	1,970,693,263.84	-	1,970,693,263.84	-	-
合计	5,897,136,182.33	18,868,979,219.38	-	24,766,115,401.71	-	-

## (2) 对合营企业投资

投资单位	上年年末余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业					
广西合景盛誉房地产开发有限公司	224,458,041.20	-	-	-	-
广州合景誉扬置业发展有限公司	-500,000.00	-	-	-	-
广州裕广投资有限公司	284,705,454.04	-	-	-10,478,277.72	-
广州市安晟名创实业有限公司	24,322,705.12	-	-	10,118,038.63	-
东莞市石安房地产开发有限公司	404,037.55	-	-	366,960.16	-
广州合景恒泰置业发展有限公司	-500,000.00	-	-	-	-
佛山市金集房地产开发有限公司	29,038,818.05	-	-	-8,835,808.55	-
广州合景恒裕置业发展有限公司	-	-	-	-3,197,676.26	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	-833,763.45	140,000,000.00	-	-3,870,580.00	-
小计	561,095,292.51	140,000,000.00	-	-15,897,343.74	-

(续表)

投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业						
广西合景盛誉房地产开发有限公司	-	-	-	-224,458,041.20	-	-
广州合景誉扬置业发展有限公司	-	-	-	-	-500,000.00	-

投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
广州裕广投资有限公司	-	-	-	-	274,227,176.32	-
广州市安晟名创实业有限公司	-	-	-	-	34,440,743.75	-
东莞市石安房地产开发有限公司	-	-	-	-	770,997.71	-
广州合景恒泰置业发展有限公司	-	-	-	-	-500,000.00	-
佛山市金集房地产开发有限公司	-	-	-	-	20,203,009.50	-
广州合景恒裕置业发展有限公司	-	-	-	-	-3,197,676.26	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	-	-	-	-	135,295,656.55	-
小计	-	-	-	-224,458,041.20	460,739,907.57	-

#### 4、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
营业收入	205,456,711.97	-172,874.26	154,079,969.40	49,064.22
合计	205,456,711.97	-172,874.26	154,079,969.40	49,064.22

#### 5、投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算长期股权投资分红收益	2,700,000,000.00	446,052,572.00
权益法核算的长期股权投资收益	-15,897,343.74	106,903,316.39
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-720,038,764.06
合计	2,684,102,656.26	-167,082,875.67

### 十四、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额
非流动资产处置损益	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-


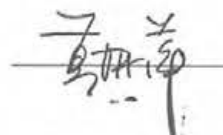

项目	本期发生额
非货币性资产交换损益	-
委托他人投资或管理资产的损益	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-
债务重组损益	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-
对外委托贷款取得的损益	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	527,333,242.26
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-
受托经营取得的托管费收入	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	153,132,455.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
所得税影响额	-170,116,424.53
少数股东权益影响额	-93,545,440.58
合计	416,803,833.00

### 十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2021 年 4 月 15 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。



第 18 页至第 99 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
签名： 	签名： 	签名： 
日期：_____	日期：_____	日期：_____





# 营业执照

(副本) (11-1)

统一社会信用代码

91110102089661664J



名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 审计; 验资; 清算; 资产评估; 代理记账; 税务咨询; 管理咨询; 会计培训; 资产评估; 法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2013年12月13日  
合伙期限 2013年12月13日至长期

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704



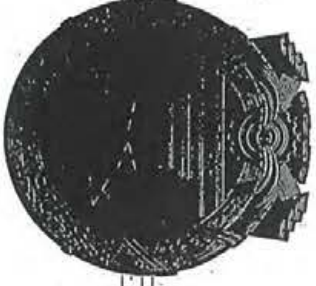
登记机关

2020年11月18日









证书序号：000355

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
中天运会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：祝卫



证书号：27

发证时间：二〇一二年十二月二十二日

证书有效期至：二〇一三年十二月二十二日





姓名 Full name 刘玉枚  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1970-01-18  
 工作单位 Working unit 广州德明知行会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 440106197001184005



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。



刘玉枚(440100320006)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查，通过文号：粤注协〔2019〕94号。



年 月 日



刘玉枚(440100320006)，已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查，通过文号：粤注协〔2020〕132号。



年 月 日



姓名: 刘志民  
 性别: 男  
 出生日期: 1977-07-12  
 工作单位: 广州知汇会计师事务所  
 身份证号码: 430502197707122012  
 Family card No.



刘志民(440101340002), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2018〕72号。



刘志民(440101340002), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2019〕94号。



刘志民(440101340002), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2020〕132号。



年 月 日

# 合併損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	29,742,063	23,941,953
銷售成本		(20,383,239)	(16,496,001)
毛利		9,358,824	7,445,952
其他收入及收益淨額	5	1,628,096	2,853,736
銷售及營銷開支		(1,222,410)	(1,006,430)
行政開支		(1,560,784)	(1,550,993)
其他營運開支淨額		(2,981)	(4,456)
投資物業公允值收益淨額	15	415,157	3,716,461
融資成本	7	(1,034,243)	(1,530,985)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		354,669	511,767
合營企業		2,126,580	2,933,397
來自持續經營業務的稅前利潤	6	10,062,908	13,368,449
所得稅開支	10	(3,397,779)	(3,497,352)
來自持續經營業務的年度利潤		6,665,129	9,871,097
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的年度利潤	11	236,180	184,987
年度利潤		6,901,309	10,056,084
應佔：			
本公司擁有人		6,676,592	9,805,813
非控股權益		224,717	250,271
		6,901,309	10,056,084
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b>	13		
基本			
- 就年度利潤而言		人民幣210分	人民幣309分
- 就來自持續經營業務的利潤而言		人民幣203分	人民幣303分
攤薄			
- 就年度利潤而言		人民幣210分	人民幣309分
- 就來自持續經營業務的利潤而言		人民幣203分	人民幣303分





# 合併全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
<b>年度利潤</b>	<b>6,901,309</b>	10,056,084
<b>其他全面收入／(虧損)</b>		
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	1,329,793	(373,071)
分佔換算合營企業的匯兌差額	579,194	(72,871)
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	1,908,987	(445,942)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	728,917	(182,383)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	728,917	(182,383)
<b>年度經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)</b>	<b>2,637,904</b>	(628,325)
<b>年度全面收入總額</b>	<b>9,539,213</b>	9,427,759
應佔：		
本公司擁有人	9,314,496	9,177,488
非控股權益	224,717	250,271
	<b>9,539,213</b>	9,427,759

For and on behalf of  
KWG Group Holdings Limited  
合景泰富集團控股有限公司

.....  
Authorized Signature(s)



# 合併財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	7,780,054	6,411,151
投資物業	15	29,320,849	27,263,329
土地使用權	16	2,651,855	1,152,384
於聯營公司的權益	18	5,338,823	4,670,441
於合營企業的權益	19	46,872,043	42,996,460
遞延稅項資產	29	2,432,853	1,872,238
其他非流動資產		-	211,928
<b>非流動資產總額</b>		<b>94,396,477</b>	84,577,931
<b>流動資產</b>			
在建物業	20	65,613,320	51,760,690
持作銷售用途的竣工物業	21	15,000,367	10,928,887
應收貿易賬款	22	1,914,579	2,166,759
預付款、其他應收款及其他資產	23	9,814,732	7,401,565
應收一家合營企業款項	19	30,004	30,062
可收回稅款	24(a)	848,419	722,780
受限制現金	25	3,944,716	5,356,141
現金及現金等值物	25	40,635,765	51,377,864
<b>流動資產總額</b>		<b>137,801,902</b>	129,744,748
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	26	13,165,515	9,072,301
租賃負債	17	209,341	230,445
其他應付款及應計款項	27	31,746,296	27,627,042
應付合營企業款項	19	35,207,964	37,742,306
應付聯營公司款項	18	3,244,654	1,345,495
付息銀行及其他借貸	28	25,255,339	23,728,043
應付稅項	24(b)	12,284,787	9,926,137
<b>流動負債總額</b>		<b>121,113,896</b>	109,671,769
<b>流動淨資產額</b>		<b>16,688,006</b>	20,072,979
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>111,084,483</b>	104,650,910
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	17	1,567,291	1,895,326
付息銀行及其他借貸	28	52,605,276	61,849,507
遞延稅項負債	29	2,993,183	2,661,444
遞延收入	30	2,042	2,042
<b>非流動負債總額</b>		<b>57,167,792</b>	66,408,319
<b>淨資產額</b>		<b>53,916,691</b>	38,242,591

合併財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	31	304,474	304,148
庫存股份	31	(1,723)	(176)
儲備		43,232,126	35,490,786
		<b>43,534,877</b>	35,794,758
<b>非控股權益</b>		<b>10,381,814</b>	2,447,833
<b>權益總額</b>		<b>53,916,691</b>	38,242,591

孔健岷  
董事

For and on behalf of  
KWG Group Holdings Limited  
合景泰富集團控股有限公司

  
Authorized Signature(s)

孔健濤  
董事





# 合併權益變動表

截至2020年12月31日止年度

附註	本公司擁有人權益											
	已發行股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	變動儲備 人民幣千元	匯兌 儲備 人民幣千元	以稅種 為基礎的 撥備費用 儲備 人民幣千元	資產重估 儲備* 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
於2019年1月1日	303,903	(125)	3,653,876	1,597,904	(1,524,775)	28,776	29,175	(57,546)	24,786,247	28,817,441	2,993,445	31,810,886
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	9,805,813	9,805,813	250,271	10,056,084
年度其他全面虧損	-	-	-	-	(555,454)	-	-	-	-	(555,454)	-	(555,454)
換算為呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	(72,871)	-	-	-	-	(72,871)	-	(72,871)
分佔核算合營企業的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年度全面收入總額	-	-	-	-	(628,325)	-	-	-	9,805,813	9,177,488	250,271	9,427,759
收購海基建設的補償費用	-	-	-	-	-	21,234	-	-	-	21,234	-	21,234
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,000	76,000
收購一間附屬公司	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,195	4,195
年內以股息發行的股份	31	63	5,263	-	-	-	-	-	-	5,326	-	5,326
發行庫存股份	31	176	(176)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
終歸屬的獎勵及長期激勵計劃	31	-	15,310	-	-	(15,435)	-	-	-	-	-	-
轉撥至儲備	33	-	-	388,329	-	-	-	-	(388,329)	-	-	-
已宣佈2018年中期股息	31	-	(983,962)	-	-	-	-	-	-	(983,962)	-	(983,962)
2019年中期股息	31	-	(1,020,309)	-	-	-	-	-	-	(1,020,309)	-	(1,020,309)
終止確認附屬公司	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,175,330)	(1,175,330)
物業重估收益淨額	-	-	-	-	-	-	63,403	-	-	63,403	-	63,403
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	45,136	-	45,136	(278,402)	(233,266)
並未導致控制權發生變動的 附屬公司收購變動	-	-	-	-	-	-	-	(330,999)	-	(330,999)	577,654	246,655
於2019年12月31日	304,148	(176)	1,670,178	1,986,233	(2,153,100)	34,575	92,578	(343,409)	34,203,731	35,794,758	2,447,833	38,242,591

For and on behalf of  
KWG Group Holdings Limited  
合景泰富集團控股有限公司



Authorized Signature(s)

合併權益變動表  
截至2020年12月31日止年度

附註	本公司擁有人應佔											非控股權益 人民幣千元	權益結賬 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價額 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	匯兌 變動儲備 人民幣千元	備以股票 為基礎的 補償費用 儲備 人民幣千元	資產重估 儲備* 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元			
於2020年1月1日	304,148	(176)	1,670,178	1,986,233	(2,153,100)	34,575	92,578	(343,409)	34,203,731	35,794,758	2,447,833	38,242,591	
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	6,676,592	6,676,592	224,717	6,901,309	
年度其他全面收入	-	-	-	-	2,058,710	-	-	-	-	2,058,710	-	2,058,710	
換算為呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	579,194	-	-	-	-	579,194	-	579,194	
分佔聯營合營企業的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
年度全面收入總額	-	-	-	-	2,637,904	-	-	-	6,676,592	9,314,496	224,717	9,539,213	
已行權購股權	31	35	4,724	-	-	(807)	-	-	-	3,952	-	3,952	
以備為基礎的補償費用	-	-	-	-	-	19,487	-	-	-	19,487	-	19,487	
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,096,329	3,096,329	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,244	1,200,244	
發行庫存股份	31	207	(207)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於歸屬的獎勵股份轉給呈報員	31	-	174	19,251	-	(19,425)	-	-	-	-	-	-	
轉撥至儲備	33	-	-	-	815,593	-	-	-	(815,593)	-	-	-	
年內以派代息發行的股份	31	84	-	11,817	-	-	-	-	-	11,901	-	11,901	
已宣派2019年末期股息	31	-	-	(1,334,360)	-	-	-	-	-	(1,334,360)	-	(1,334,360)	
2020年中期股息	31	-	-	(371,610)	-	-	-	-	(899,610)	(1,271,220)	-	(1,271,220)	
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(14,392)	-	(14,392)	(43,716)	(58,108)	
並未導致控制權發生變動的 附屬公司收購活動	-	-	-	-	-	-	-	1,386,795	-	1,386,795	3,672,017	5,058,812	
實物分派	11	-	-	-	-	-	-	-	(375,026)	(375,026)	(14,050)	(389,076)	
回購股份	31	-	(1,514)	-	-	-	-	-	-	(1,514)	-	(1,514)	
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(201,560)	(201,560)	
於2020年12月31日	304,474	(1,723)	-	2,801,826	484,804	33,830	92,578	1,028,994	38,790,094	43,534,877	10,381,814	53,916,691	

\* 因自持物業轉變為投資物業產生的物業重估收益形成資產重估儲備。

\* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣43,232,126,000元(二零一九年:約人民幣35,490,786,000元)。

For and on behalf of  
KWG Group Holdings Limited  
合景泰富集團控股有限公司

Authorized Signature(s)



# 合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
稅前利潤：			
來自持續經營業務		10,062,908	13,368,449
來自已終止經營業務	11	327,547	250,604
就以下項目作出調整：			
融資成本		1,034,495	1,531,336
匯兌虧損／(收益)		311,642	(96,405)
分佔聯營公司損益		(356,175)	(513,706)
分佔合營企業損益		(2,126,580)	(2,933,397)
利息收入		(712,399)	(949,330)
股權為基礎的補償費用		19,487	21,234
出售物業、廠房及設備虧損		16,667	314
折舊		280,681	252,059
攤銷土地使用權	6	11,197	11,038
投資物業公允值收益淨額	15	(415,157)	(3,716,461)
終止確認附屬公司的收益		(454,765)	(691,361)
收購一家合營企業的收益		-	(129,350)
出售一家合營企業的收益		-	(134,095)
收購附屬公司的收益		(326,054)	(791,218)
		7,673,494	5,479,711
在建物業增加		(19,488,730)	(28,669,391)
持作銷售用途的竣工物業減少		15,964,309	15,142,940
應收貿易賬款增加		(4,757)	(1,195,530)
預付款、其他應收款及其他資產減少		16,328,216	4,830,168
應收一家合營企業款項減少		58	7
受限制現金減少／(增加)		1,410,782	(1,256,812)
應付貿易賬款及應付票據增加		136,489	3,248,855
其他應付款及應計款項(減少)／增加		(19,991,040)	5,797,926
		2,028,821	3,377,874
經營產生現金		712,399	835,236
已收利息		(953,116)	(427,781)
已付企業所得稅		(657,304)	(743,729)
已付土地增值稅			
		1,130,800	3,041,600
經營活動所得現金流淨額			





合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流淨額		1,130,800	3,041,600
<b>投資活動現金流</b>			
購買物業·廠房及設備		(1,179,557)	(780,809)
購買土地使用權項目		(888,653)	-
購買投資物業項目		(1,307,918)	(1,818,657)
收購附屬公司		1,157,752	81,443
於合營企業的投資		(222,500)	(1,009,058)
收購合營企業		-	(1,970,065)
於聯營公司的投資		(1,134,900)	(781,280)
終止確認附屬公司		(45,934)	(1,180,585)
出售合營企業		333,884	598,485
出售物業·廠房及設備所得款項		1,737	11,018
聯營公司還款		2,177,569	849,858
向合營企業墊款		(3,924,425)	(6,494,211)
合營企業分派股息		1,288,166	893,351
投資活動所用現金流淨額		(3,744,779)	(11,600,510)
<b>融資活動現金流</b>			
發行優先票據所得款項		6,131,828	10,152,399
出售境內公司債券所得款項		4,476,990	3,670,000
收購非控股權益		(58,108)	(43,171)
並無導致控制權發生變動的附屬公司股權變動		5,058,812	246,655
境內公司債券回購		(1,745,179)	(5,537,000)
優先票據回購		(160,514)	-
股份回購	31	(1,514)	-
新增銀行貸款		17,742,525	22,076,517
償還優先票據		(3,617,285)	(4,067,039)
償還境內公司債券		(3,630,000)	-
贖回境內公司債券		(3,670,000)	(530,000)
償還銀行貸款		(21,596,140)	(10,620,168)
償還租賃負債		(265,061)	(118,490)
附屬公司非控股股東出資		2,373,635	76,000
已付股息		(2,538,768)	(1,767,425)
已付利息		(5,652,984)	(6,251,802)
已行使購股權		3,952	-
有關實物分派之已分派現金淨額	11	(661,036)	-
融資活動(所用)/產生現金流淨額		(7,808,847)	7,286,476
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>		<b>(10,422,826)</b>	<b>(1,272,434)</b>
年初的現金及現金等值物		51,377,864	52,577,643
匯率變動影響淨額		(319,273)	72,655
<b>年末的現金及現金等值物</b>		<b>40,635,765</b>	<b>51,377,864</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		21,359,698	24,047,048
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	25	19,276,067	27,330,816
財務狀況表及現金流量表所示之現金及現金等值物	25	40,635,765	51,377,864

For and on behalf of  
KWG Group Holdings Limited  
合景泰富集團控股有限公司

Authorized Signature(s)



合景泰富集團控股有限公司  
2020年度報告

# 財務報表附註

2020年12月31日

## 1. 公司及集團資料

合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務(來自持續經營業務)：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運

本集團的已終止經營業務涉及透過合景悠活集團控股有限公司(「合景悠活」)提供物業管理服務，本集團為合景悠活於2020年10月30日於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市而將其進行分拆。

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

### 有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
昇濤企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司	英屬處女群島/香港	100美元	-	100	投資控股
盛威企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100	-	投資控股
宏洋投資有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
廣州合景控股集團有限公司 (「廣州合景」)**	中國/中國內地	人民幣2,000,000,000元	-	100	物業開發
廣州市合景美富房地產開發有限公司*	中國/中國內地	12,930,000美元	-	100	物業開發

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市合景盈富房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展有限公司^#	中國/中國內地	人民幣1,616,327,000元	-	100	物業投資
廣州市中天盈房地產開發有限公司^#	中國/中國內地	404,082,000美元	-	100	物業開發
廣州市天建房地產開發有限公司 (「廣州天建」)^#	中國/中國內地	人民幣3,300,000,000元	-	100	物業開發
廣州市君兆物業經營有限公司^#	中國/中國內地	人民幣279,592,000元	-	100	物業投資
成都市中天盈房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣550,000,000元	-	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港) 有限公司^#	中國/中國內地	1,575,510,000港元	-	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,290,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發有限公司^#	中國/中國內地	202,041,000美元	-	100	物業開發
北京合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
成都市昭景房地產開發有限公司^#	中國/中國內地	1,565,306,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司^#	中國/中國內地	61,020,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬暉房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司#	中國/中國內地	人民幣640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發



## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
上海德裕房地產開發有限公司 (「上海德裕」)#	中國/中國內地	人民幣196,080,000元	-	51	物業開發
上海錦怡置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	51	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海兆景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣196,080,000元	-	51	物業開發
廣州市創璟房地產開發有限公司**	中國/中國內地	41,500,000美元	-	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣185,000,000元	-	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,739,220,000元	-	51	物業開發
上海璟東房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,350,000,000元	-	75.5	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市合景領峰園酒店管理有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
蘇州市盛景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	80	物業開發
蘇州市凱威房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣州市偉譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣60,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱富房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣170,000,000元	-	100	物業開發
廣州弘達置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,300,000,000元	-	100	物業開發
北京富愉房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州兆景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	51	物業開發
北京宏泰房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京恒城房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
杭州合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	51	物業開發
杭州弘竣房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
四川龍源置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣325,016,300元	-	55	物業開發
杭州天環房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣240,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市昱景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
合肥市融澤房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣450,000,000元	-	80	物業開發
臨海晉恒房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣850,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱竣房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣430,000,000元	-	100	物業開發
湖北金凱達置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	60	物業開發
蘇州東山墅房地產開發有限公司*#	中國/中國內地	24,490,000美元	-	100	物業開發
太倉弘韜房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣750,000,000元	-	66.7	物業開發
廣西凱睿置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣350,000,000元	-	100	物業開發
杭州泓升房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣950,000,000元	-	100	物業開發
江門市展高置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
杭州晉恒房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	60	物業開發
啟東天惠房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣500,000,000元	-	70	物業開發
龍門東峻華賦教育實業有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
眉山市昭景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣380,000,000元	-	100	物業開發
廣州市宇發塑膠有限責任公司#	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	65	物業開發

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
臨海兆景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
江門市天璟置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
嘉善旭璟置業有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱譽房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣400,000,000元	-	100	物業開發
北京瑜景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	51	物業開發
廣州市弘韜房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣州市翔景置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣60,000,000元	-	60	物業開發
杭州弘利房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	-	100	物業開發
臨海合景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣273,600,000元	-	100	物業開發
天津廣盈房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
梧州市啟迪鴻星合景投資有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	75	物業開發
西安雋景置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
北京頤景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
廣州市冠達置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣74,990,000元	-	60	物業開發
廣州市展高置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣700,000,000元	-	70	物業開發
華南醫谷科技發展(廣州)有限公司*	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	-	80	物業開發
上海曜璟實業有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	90	物業開發
廣西合景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣西合景恒富投資有限公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣西合景盛譽房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發



## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
合肥市弘韜房地產開發有限公司 <sup>#</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
杭州惠炬有限公司 <sup>#</sup>	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	76.74	物業開發
蘇州市卓譽房地產開發有限公司 <sup>#</sup>	中國/中國內地	人民幣795,000,000元	-	51	物業開發
廣州卓譽置業有限公司 <sup>#</sup>	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發

\* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

^ 該等實體根據中國法律註冊為中外合資企業。

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

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

## 2.1 編製基準

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

### 合併基準

合併財務報表包括本集團截至2020年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

## 2.1 編製基準(續)

### 合併基準(續)

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

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

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

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

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

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

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

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納《2018年財務報告概念框架》及以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂本	新冠肺炎相關租金寬免(提前採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義

下文列出《2018年度財務報告的概念框架》及經修訂香港財務報告準則的性質和影響。

- (a) 《2018年度財務報告的概念框架》(「概念框架」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。《概念框架》包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明了管理，審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。《概念框架》並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。《概念框架》對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂本澄清並提供了有關業務定義的額外指引。該等修訂本澄清，對於被視作一項業務的一組活動及資產的集合，必須至少包含一項投入和一項實質性過程，兩者共同對創造產出的能力具有重大貢獻。在不包括創造產出所需的全部投入和過程的情況下，一項業務仍可以存在。該等修本訂取消了對市場參與者是否能夠購買業務並能持續製造產出的評估，而專注於所購買的投入和實質性過程是否共同對創造產出的能力具有重大貢獻。該等修訂本亦收窄了產出的定義，專注於向客戶提供的貨品或服務、投資收益或日常活動所產生的其他收益。此外，對於評估所購買的過程是否為實質性，該等修訂本亦提供了指引，並引入一項可選擇的公平值集中度測試，對所購買的一組活動和資產是否構成業務的評估得以簡化。本集團已將該修訂本預期應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂本將並無對本集團財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本旨在解決以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何影響，原因為本集團並無任何利率兌沖關係。



## 2.2 會計政策變動及披露 (續)

- (d) 香港財務報告準則第16號修訂本為承租人提供實際可行權宜方法，承租人可選擇不就直接因新冠肺炎疫情大流行而產生之租金寬減應用租賃修訂會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於直接因大流行而產生之租金寬減，且僅當(i)租賃付款之變動引致修訂租賃代價，而經修訂代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款減少僅影響原到期日為2021年6月30日或之前之付款；及(iii)租賃其他條款及條件並無實質變動。該修訂本應用於2020年6月1日或之後開始之年度期間，允許提早應用並應追溯應用。該等修訂本對本集團之財務狀況及業績並無任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本為重大提供一個新定義。新定義訂明，倘資料之遺漏、錯誤陳述或模糊不清可合理預期影響一般用途財務報表之主要使用者按該等財務報表作出之決定，則資料屬重大。該等修訂本釐清，重要性將視乎資料之性質或量級或兼顧兩者而定。該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何重大影響。

本集團已於本年度變更其會計政策，此將於合併現金流量表內已付利息之分類由經營活動變更為融資活動(「政策變更」)，以提供有關自融資負債產生之現金流量更可靠且更具相關性之資料。董事認為，於合併現金流量表內將由本集團借貸產生之所有現金流量反映為融資活動更為妥當且政策變更可產生一致性呈列，而此有助於財務報表使用者理解由相同融資負債所產生之所有相關現金流量並為同行提供更具有可比較性之資料。

下表載列各財務報表項目於截至2020年及2019年12月31日止年度由於政策變動而受影響之金額：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>		
已付利息	<b>5,652,984</b>	6,251,802
與經營活動有關的現金流增加	<b>5,652,984</b>	6,251,802
<b>融資活動現金流</b>		
已付利息	<b>(5,652,984)</b>	(6,251,802)
與融資活動有關的現金流減少	<b>(5,652,984)</b>	(6,251,802)
<b>現金及現金等值物(減少)/增加淨額</b>	<b>-</b>	-

## 2.2 會計政策變動及披露 (續)

採納政策變更對合併損益表、全面收益表、財務狀況表及權益變動表概無影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 – 第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (2011年)之修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產銷售或 貢獻 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 <sup>3、6</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動 <sup>3、5</sup>
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約 – 達成合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及 香港會計準則第41號之修訂本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

<sup>5</sup> 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 – 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

<sup>6</sup> 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

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

## 2.4 主要會計政策概要

### 於聯營公司及合營企業的投資

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

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

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

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

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

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 於共同經營的權益

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

本集團確認於共同經營中與其權益相關的以下各項：

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

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

### 業務併購及商譽

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

當收購一系列活動及資產包括一項對共同創造輸出能力有顯著貢獻的輸入及實質程序，則本集團確定其已收購一項業務。

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務併購及商譽(續)

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

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

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

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

### 公允值計量

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公允值計量(續)

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

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

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

### 非金融資產的減值

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

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

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

(a) 該方為個人或其近親並

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

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

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

### 物業、廠房及設備與折舊

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備與折舊(續)

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

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

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

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

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

### 投資物業

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

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 無形資產(商譽除外)

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

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

### 租賃

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

### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團就租賃付款確認租賃負債，就使用相關資產的權利確認使用權資產。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，本集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

#### (a) 使用權資產

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

租賃土地	17至40年
樓宇	2至19年
交通工具	15年

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (a) 使用權資產(續)

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

##### (b) 租賃負債

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

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

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃開始時(或倘存在租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及報酬的租賃，歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金於所賺取的期間內確認為收入。

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

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

### 在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

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

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

### 持作銷售用途的竣工物業

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

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

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款外，本集團初始按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款按下文「收入確認」所載根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

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

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

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

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

#### 按公允值計入其他全面收入的金融資產(債務工具)

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

#### 指定按公允值計入其他全面收入的金融資產(股本投資)

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

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

#### 按公允值計入損益的金融資產

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 終止確認金融資產

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

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

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

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

### 金融資產減值

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

### 一般方法

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 一般方法(續)

在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

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

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

#### 簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

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

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

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、租賃負債、其他應付款及應計款項、應付合營企業款項、應付聯營公司款項及付息銀行及其他借貸。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

#### 按攤銷成本計量的金融負債

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

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

#### 金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合同初始按公允值確認為負債，並就發行擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按照：(i)根據「金融資產減值(自2018年1月1日起根據香港財務報告準則第9號適用)」所載政策釐定的預期信貸虧損；與(ii)初始確認的數額減(如適用)累計已確認收入金額(以較高者為準)，計量金融擔保合同。

#### 終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

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

#### 抵銷金融工具

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

#### 庫存股份

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 現金及現金等值物

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

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

### 撥備

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

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

### 所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

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

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

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

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

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

### 政府資助

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

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



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 收入確認

#### 來自客戶合約的收入

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

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

#### (a) 物業銷售

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

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

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

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

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

#### (b) 酒店營運

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入於服務提供時確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收入確認(續)

#### 來自客戶合約的收入(續)

##### (c) 物業管理服務

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

#### 來自其他來源的收入

租金收入以時間比例基準按租期計算。

#### 其他收入

管理費收入於相關管理服務提供時確認。

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

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

#### 合約負債

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

#### 合約成本

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

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

資本化的合約成本按符合就相關資產向客戶轉移商品或服務之系統基準攤銷及自損益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 以股份基礎支付

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

於2002年11月7日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計量。該公允值乃由外聘估值師採用二項式模式(「該模式」)釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註32。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

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

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

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

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

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

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

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

#### 借貸成本

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

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

#### 股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註12披露。

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣

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

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

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

於終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。如存在多筆付款或預收款項，本集團會釐定各項付款或收取預付代價的交易日期。

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

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

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

## 3. 重要會計判斷及估計

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

### 判斷

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

### 來自客戶合約的收入

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



### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 判斷 (續)

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

在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業、廠房及設備及土地使用權當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；及(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併損益表或合併財務狀況表中確認。截至2020年12月31日止年度，總賬面值分別約人民幣315,717,000元(2019年：約人民幣2,096,993,000元)及約人民幣313,191,000元(2019年：約人民幣516,282,000元)的在建物業及持作銷售用途的竣工物業因改變用途而轉移至投資物業，導致在合併損益表中產生公允值收益淨額分別約為人民幣49,283,000元(2019年：約人民幣1,378,007,000元)及約人民幣138,186,000元(2019年：約人民幣284,991,000元)。截至2020年12月31日止年度，沒有物業、廠房及設備及土地使用權因用途改變而轉撥至投資物業。截至2019年12月31日止年度，總賬面值分別約人民幣131,806,000元及約人民幣10,848,000元的物業、廠房及設備及土地使用權因用途改變而轉撥至投資物業，導致在合併財務狀況表中產生公允值收益淨額分別約人民幣78,112,000元及約人民幣6,426,000元。

##### **投資物業的遞延稅項**

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

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

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 估計不明朗因素

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

#### 收入確認

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

#### 重估投資物業

投資物業(包含已竣工投資物業、在建投資物業及使用權資產)由獨立專業合資格估值師於各報告期末按所提供的市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮市場租金及資本化率的資料，並使用主要以各報告期末當時的市況為基準的假設。於2020年12月31日，本集團投資物業的賬面值約人民幣29,320,849,000元(2019年12月31日：約人民幣27,263,329,000元)。公允值計量所用之主要假設及敏感度分析等的更多詳情載於財務報表附註15。

#### 估計在建物業及持作銷售用途的竣工物業的可變現淨值

在建物業及持作銷售用途的竣工物業按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。可變現淨值於報告期末由本集團徵詢現行市場狀況及價格予以評估。於2020年12月31日，在建物業及持作銷售用途的竣工物業的賬面值分別約為人民幣65,613,320,000元(2019年：約人民幣51,760,690,000元)及約為人民幣15,000,367,000元(2019年：約人民幣10,928,887,000元)。

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 估計不明朗因素 (續)

##### 企業所得稅

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

##### 應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備

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

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

對過往觀察所得違約率、預期經濟狀況及預期信貸虧損之間的關聯的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額受環境及預期經濟狀況的變化所影響。本集團過往的信貸虧損經驗及預期經濟狀況未必可代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款的預期信貸虧損的資料載於財務報表附註22。

##### 中國土地增值稅

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

##### 遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於2020年12月31日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣593,126,000元(2019年：約人民幣361,932,000元)。於2020年12月31日的未確認稅項虧損金額約人民幣1,115,700,000元(2019年12月31日：約人民幣1,144,911,000元)。進一步詳情載於財務報表附註29。



### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 估計不明朗因素 (續)

##### 租賃 - 估算增量借款利率

本集團無法及時確定租賃內含的利率，因此使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率乃本集團於類似經濟環境中，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期間及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，而當無可觀察的利率時(如並無訂立融資交易之附屬公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如，當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可取得時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如有關附屬公司的獨立信貸評級)。

##### 非金融資產減值

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

##### 在建物業的建築成本的確認及分配

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

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

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

## 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列三個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運

於2020年10月30日分拆合景悠活之後，合景悠活先前為可申報的物業管理分部，本集團剩下三個可申報經營分部，即物業開發、物業投資及酒店經營。

年內，本集團所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

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

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

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

分部內銷售和轉讓按交易雙方相互協定的條款及條件釐定。

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

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

於2020年及2019年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

## 4. 經營分部資料(續)

截至2020年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及收入	28,486,724	801,073	454,266	29,742,063
<b>分部業績</b>	<b>9,799,253</b>	<b>1,011,601</b>	<b>88,011</b>	<b>10,898,865</b>
<i>對賬：</i>				
利息收入及未分配收入				1,628,096
未分配開支				(1,429,810)
融資成本				(1,034,243)
稅前利潤				10,062,908
所得稅開支				(3,397,779)
來自持續經營業務的年度利潤				6,665,129
<b>資產及負債：</b>				
分部資產	137,693,897	29,439,790	9,578,657	176,712,344
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配資產				55,486,035
資產總額				232,198,379
分部負債	132,995,633	68,844	41,440	133,105,917
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配負債				45,175,771
負債總額				178,281,688
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷	95,558	33,876	156,909	286,343
投資物業公允價值收益淨額	-	415,157	-	415,157
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	354,669	-	-	354,669
合營企業	2,126,580	-	-	2,126,580
於聯營公司的權益	5,338,823	-	-	5,338,823
於合營企業的權益	46,872,043	-	-	46,872,043



#### 4. 經營分部資料(續)

##### 截至2019年12月31日止年度(經重述)

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及收入	22,761,946	626,909	553,098	23,941,953
<b>分部業績</b>	9,189,911	4,174,760	188,160	13,552,831
<i>對賬：</i>				
利息收入及未分配收入				2,853,736
未分配開支				(1,507,133)
融資成本				(1,530,985)
稅前利潤				13,368,449
所得稅開支				(3,497,352)
來自持續經營業務的年度利潤				9,871,097
<b>資產及負債：</b>				
分部資產	114,809,168	27,377,879	6,755,802	148,942,849
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配資產				64,918,042
與已終止經營業務有關的資產				461,788
資產總額				214,322,679
分部負債	127,475,598	57,318	20,021	127,552,937
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配負債				48,520,552
與已終止經營業務有關的負債				6,599
負債總額				176,080,088
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷	91,491	13,922	149,145	254,558
投資物業公允價值收益淨額	-	3,716,461	-	3,716,461
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	511,767	-	-	511,767
合營企業	2,933,397	-	-	2,933,397
於聯營公司的權益	4,670,441	-	-	4,670,441
於合營企業的權益	42,996,460	-	-	42,996,460

## 5. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
<b>收入：</b>		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	<b>28,486,724</b>	22,761,946
酒店營運收入	<b>454,266</b>	553,098
來自其他來源的收入		
總租金收入	<b>801,073</b>	626,909
	<b>29,742,063</b>	23,941,953
<b>其他收入及收益淨額：</b>		
利息收入	<b>711,830</b>	947,920
管理費收入	<b>420,140</b>	366,105
其他	<b>496,126</b>	1,539,711
	<b>1,628,096</b>	2,853,736

## 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

### 來自客戶合約的收入

#### (i) 收入拆分資料

截至2020年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	持續經營 業務總計 人民幣千元
收入確認類型：			
物業銷售	28,486,724	-	28,486,724
提供服務	-	454,266	454,266
來自客戶合約的總收入	28,486,724	454,266	28,940,990
收入確認時間安排：			
在某一時間點確認	25,680,443	-	25,680,443
在某一時段確認	2,806,281	454,266	3,260,547
來自客戶合約的總收入	28,486,724	454,266	28,940,990

截至2019年12月31日止年度(經重述)

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	持續經營 業務總計 人民幣千元
收入確認類型：			
物業銷售	22,761,946	-	22,761,946
提供服務	-	553,098	553,098
來自客戶合約的總收入	22,761,946	553,098	23,315,044
收入確認時間安排：			
在某一時間點確認	19,517,733	-	19,517,733
在某一時段確認	3,244,213	553,098	3,797,311
來自客戶合約的總收入	22,761,946	553,098	23,315,044

## 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

### 來自客戶合約的收入(續)

#### (i) 收入拆分資料(續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：		
物業銷售	<b>13,537,720</b>	7,576,826

#### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 物業銷售

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

##### 酒店營運服務

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

於2020年12月31日及2019年12月31日，分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	<b>10,621,376</b>	16,613,703
一年以上	<b>8,068,666</b>	3,762,822
	<b>18,690,042</b>	20,376,525

交易價格分攤至餘下履約責任預期於一年後確認且與物業銷售有關，而其履約責任將於18個月內達成。所有其他交易價格分攤至餘下履約責任預期於一年內確認。上文已披露的金額不包括受到約束的可變代價。



## 6. 稅前利潤

本集團來自持續經營業務的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
物業銷售成本		<b>19,940,512</b>	16,101,134
計入銷售成本之持作銷售用途的竣工物業減值		<b>100,000</b>	–
減：確認政府資助*	27(a)	<b>(45)</b>	(261)
		<b>20,040,467</b>	16,100,873
提供服務成本		<b>342,772</b>	395,128
折舊		<b>275,146</b>	243,520
攤銷土地使用權	16	<b>63,966</b>	34,018
減：於在建資產資本化之金額		<b>(52,769)</b>	(22,980)
		<b>11,197</b>	11,038
不計入租賃負債計量的租賃付款	17	<b>5,048</b>	8,271
核數師酬金		<b>5,400</b>	5,150
僱員福利開支**			
(不含董事及行政總裁薪酬(附註8)):			
工資及薪金		<b>1,255,626</b>	1,056,551
股權為基礎的補償費用		<b>18,317</b>	18,858
退休金計劃供款(界定福利計劃)		<b>21,763</b>	102,254
		<b>1,295,706</b>	1,177,663
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額		<b>(477,275)</b>	(492,318)
		<b>818,431</b>	685,345
匯兌淨差額^		<b>311,642</b>	(96,405)
出售物業、廠房及設備虧損***		<b>16,557</b>	314
直接營運開支			
(包括賺取租金的投資物業產生的維修及保養)		<b>49,588</b>	43,765

\* 就本政府資助而言，不存在未達成之條件抑或或然事項。

\*\* 僱員福利開支計入合併損益表的「銷售及營銷開支」及「行政開支」內。

\*\*\* 該項目計入合併損益表的「行政開支」內。

^ 該項目計入合併損益表的「其他收入及收益淨額」內。

## 7. 融資成本

本集團來自持續經營業務的融資成本的分析載列如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
銀行及其他借貸利息		<b>5,815,543</b>	6,209,762
租賃負債利息	17	<b>123,896</b>	127,911
減：資本化利息		<b>(4,905,196)</b>	(4,806,688)
		<b>1,034,243</b>	1,530,985

## 8. 董事及行政總裁薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露的年度董事及行政總裁薪酬載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金	<b>5,437</b>	6,006
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	<b>11,670</b>	14,478
股權為基礎的補償費用	<b>1,170</b>	2,376
退休金計劃供款	<b>91</b>	245
	<b>12,931</b>	17,099
	<b>18,368</b>	23,105

年內概無董事及行政總裁獲授購股權(2019年：無)。

年內，若干董事根據本公司股份獎勵計劃就彼等向本集團提供的服務獲授獎勵股份，進一步詳情載於財務報表附註32。該等獎勵股份的公允值計入歸屬期損益表，乃於授出日期釐定，上述董事及行政總裁薪酬的披露金額已計入本年度財務報表。

## 8. 董事及行政總裁薪酬(續)

### (a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元
<b>2020年</b>	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生	438
譚振輝先生	438
李彬海先生	438
	<b>1,314</b>
<b>2019年</b>	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生	466
譚振輝先生	466
李彬海先生	466
	<b>1,398</b>

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(2019年：無)。

## 8. 董事及行政總裁薪酬(續)

## (b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	股權為基礎 的補償費用 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
<b>2020年</b>					
執行董事：					
孔健岷先生	1,262	3,500	-	23	4,785
孔健濤先生 (附註(i))	1,262	3,500	-	23	4,785
孔健楠先生	1,262	3,718	-	23	5,003
蔡風佳先生	337	952	1,170	22	2,481
	<b>4,123</b>	<b>11,670</b>	<b>1,170</b>	<b>91</b>	<b>17,054</b>
<b>2019年</b>					
執行董事：					
孔健岷先生	1,344	3,502	-	56	4,902
孔健濤先生 (附註(i))	1,344	3,551	-	56	4,951
孔健楠先生	1,344	3,642	-	56	5,042
徐錦添先生 (附註(ii))	219	2,788	939	21	3,967
蔡風佳先生	357	995	1,437	56	2,845
	4,608	14,478	2,376	245	21,707

附註：

(i) 孔健濤先生兼任本公司行政總裁。

(ii) 於2019年8月12日辭任。

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。



## 9. 五名最高薪僱員

截至2020年12月31日止年度，五名最高薪僱員包括三位(2019年：三位)董事及行政總裁，其酬金詳情載於附註8。

截至2020年12月31日止年度餘下兩位(2019年：兩位)非本公司董事或行政總裁最高薪僱員的薪金詳情載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金	-	219
薪金、津貼及實物利益	7,850	8,731
股權為基礎的補償費用	3,132	2,542
退休金計劃供款	55	92
	<b>11,037</b>	11,584

酬金屬於以下範疇的非董事及非行政總裁最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	2020年	2019年
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	-
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	-	1
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	-	1
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	1	-

年內，兩名非董事及非行政總裁的最高薪僱員因向本集團提供服務而獲授獎勵股份，其進一步詳情載於財務報表附註32的披露。該等獎勵股份的公允值於歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，上述非董事及非行政總裁的最高薪僱員薪酬的披露金額已計入本年度財務報表。

年內，概無非董事及非行政總裁的最高薪僱員獲授購股權(2019年：無)。

## 10. 所得稅開支

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
即期 - 中國			
企業所得稅		<b>2,139,296</b>	1,728,629
土地增值稅		<b>1,752,468</b>	1,008,773
遞延		<b>3,891,764</b> <b>(493,985)</b>	2,737,402 759,950
來自持續經營業務的年內總稅項開支		<b>3,397,779</b>	3,497,352
來自已終止經營業務的年內總稅項開支	11	<b>91,367</b>	65,617
		<b>3,489,146</b>	3,562,969

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

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自持續經營業務的稅前利潤		<b>10,062,908</b>	13,368,449
來自已終止經營業務的稅前利潤	11	<b>327,547</b>	250,604
		<b>10,390,455</b>	13,619,053
按法定稅率25.0% (2019年：25.0%) 計算的稅項		<b>2,597,614</b>	3,404,763
毋須課稅的收入		<b>(19,618)</b>	(61,770)
不可扣稅的開支		<b>227,002</b>	372,497
未確認稅項虧損		<b>18,018</b>	131,309
分佔聯營公司損益		<b>(89,044)</b>	(128,427)
分佔合營企業損益		<b>(531,645)</b>	(733,349)
土地增值稅		<b>1,752,468</b>	1,008,773
土地增值稅影響		<b>(438,117)</b>	(252,193)
核定徵收之稅務影響		<b>(11,037)</b>	(25,817)
其他		<b>(16,495)</b>	(152,817)
按本集團實際稅率計算的年內稅項開支		<b>3,489,146</b>	3,562,969
來自持續經營業務的年內稅項開支		<b>3,397,779</b>	3,497,352
來自已終止經營業務的年內稅項開支		<b>91,367</b>	65,617

## 10. 所得稅開支 (續)

截至2020年12月31日止年度，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別為約人民幣788,643,000元(2019年：約人民幣1,022,127,000元)及約人民幣689,070,000元(2019年：約人民幣737,889,000元)，已於合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至2020年12月31日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別為約人民幣119,358,000元(2019年：約人民幣171,235,000元)及約人民幣10,894,000元(2019年：約人民幣68,507,000元)，已於合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

### 香港利得稅

由於本集團截至2020年及2019年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至2020年及2019年12月31日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

### 中國土地增值稅

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

## 11. 已終止經營業務

於2020年10月7日，本公司宣佈其董事會決議，內容有關以實物分派(「分派」)方式分派有條件特別股息合共1,589,025,505股合景悠活(本公司當時之非全資附屬公司)股份予本公司股東(「合資格合景泰富股東」)，惟須待完成分拆及合景悠活獨立於香港聯合交易所有限公司主板上市之後，方可作實。於2020年10月30日(「分派日期」)，就合景悠活上市而言，本公司所持有之所有合景悠活已發行股本已分派予合資格合景泰富股東。自此，本公司並無保留於合景悠活已發行股本的任何權益及合景悠活成為本公司的同系附屬公司。

## 11. 已終止經營業務 (續)

合景悠活及其附屬公司(統稱為合景悠活集團)從事提供物業管理服務。根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務，合景悠活集團於分拆前之經營業績於合併損益表呈列為一項已終止經營業務，因其代表一項單獨的主要業務線。合併損益表之可資比較數字已予以重列，猶如本年內終止的經營業務已於可資比較期間初期予以終止。

合景悠活集團於分派日期的淨資產額如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	11,240
於一間聯營公司的投資		7,549
遞延稅項資產		19,194
其他非流動資產		205,017
應收貿易賬款		455,127
預付款、其他應收款及其他資產		224,223
受限制現金		643
現金及現金等值物		661,036
應付貿易賬款及應付票據		(174,634)
其他應付款及應計款項		(911,768)
租賃負債	17	(6,684)
應付稅項		(84,442)
遞延稅項負債		(17,425)
與合景悠活集團直接相關的淨資產額		389,076
非控股權益		(14,050)
本公司擁有人應佔淨資產額的賬面值		375,026
按以下項目呈列：		
分派予合資格合景泰富股東		375,026
<b>有關分派的現金及現金等值物的淨流出分析如下：</b>		
分派的現金所得款項		-
合景悠活集團於分派日期的現金及現金等值物		(661,036)
有關分派的現金及現金等值物淨流出		(661,036)



## 11. 已終止經營業務 (續)

合景悠活集團的本年度業績(此僅來自本集團外部交易對手的交易，並不一定代表作為單獨實體的營運活動)呈列如下：

	2020年* 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	732,921	1,014,308
開支	(405,122)	(763,353)
融資成本	(252)	(351)
來自己終止經營業務的稅前利潤	327,547	250,604
所得稅	(91,367)	(65,617)
來自己終止經營業務的年度利潤	236,180	184,987

\* 該等金額指分派日期前合景悠活集團於本年度貢獻於本集團之業務活動。

合景悠活集團產生的現金流淨額如下：

	2020年* 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動	214,947	259,405
投資活動	304,593	(14,947)
融資活動	(275,269)	(3,683)
淨現金流入	244,271	240,775
<b>每股盈利：</b>		
基本(來自己終止經營業務)	人民幣7分	人民幣6分
攤薄(來自己終止經營業務)	人民幣7分	人民幣6分

\* 該等金額指分派日期前合景悠活集團於本年度貢獻於本集團之業務活動。

## 11. 已終止經營業務 (續)

計算來自已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據：

	2020年	2019年
來自已終止經營業務的本公司擁有人應佔利潤	人民幣230,972,000元	人民幣184,887,000元
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數(附註13)	3,177,056,096	3,174,303,108
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數(附註13)	3,181,197,036	3,178,532,024

## 12. 股息

### (a) 股息

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
擬派末期股息(附有以股代息選擇權) – 每股普通股 人民幣53分(2019年：人民幣42分 (附有以股代息選擇權))		1,685,668	1,334,360
宣派中期股息 – 每股普通股人民幣40分 (2019年：人民幣32分)	37(b)	1,271,220	1,020,309
		<b>2,956,888</b>	2,354,669

年內擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東周年大會批准，方可作實。

### (b) 實物分派

於2020年10月30日，就合景悠活上市而言，實物分派(本公司所持有之全部合景悠活已發行股本，即1,589,025,505股合景悠活股份)已按合資格合景泰富股東於本公司之股權比例，以合資格股東每持有兩股股份獲發一股合景悠活股份的基準分派予合資格合景泰富股東。

### 13. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數3,177,056,096股(2019年：3,174,303,108股)計算。

截至2020年12月31日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,177,056,096股(2019年：3,174,303,108股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數4,140,940股(2019年：4,228,916股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔利潤：		
來自持續經營業務	<b>6,445,620</b>	9,620,926
來自已終止經營業務	<b>230,972</b>	184,887
	<b>6,676,592</b>	9,805,813
	股份數目	
	2020年	2019年
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<b>3,177,056,096</b>	3,174,303,108
攤薄影響 - 股份獎勵	<b>4,140,940</b>	4,228,916
計算每股攤薄盈利所用的年內普通股加權平均數	<b>3,181,197,036</b>	3,178,532,024

## 14. 物業、廠房及設備

	使用權資產								
	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2020年12月31日</b>									
於2020年1月1日：									
成本	3,258,159	146,849	3,188	473,489	136,790	2,554,687	569,520	481,967	7,624,649
累計折舊	(617,495)	(61,964)	(3,173)	(331,060)	(102,898)	-	(58,752)	(38,156)	(1,213,498)
賬面淨額	2,640,664	84,885	15	142,429	33,892	2,554,687	510,768	443,811	6,411,151
於2020年1月1日，扣除累計折舊	2,640,664	84,885	15	142,429	33,892	2,554,687	510,768	443,811	6,411,151
添置	1,076,944	75,474	1,342	96,227	2,599	332,065	93,793	-	1,678,444
出售	(4,845)	(11,200)	-	(903)	(1,456)	-	-	-	(18,404)
收購附屬公司	-	-	-	546	306	-	-	-	852
計入已終止經營業務的資產(附註11)	(464)	-	(455)	(2,954)	(872)	-	(6,495)	-	(11,240)
終止確認附屬公司	-	-	-	(68)	-	-	-	-	(68)
年內折舊撥備	(112,183)	(30,629)	(887)	(43,433)	(6,056)	-	(56,968)	(30,525)	(280,681)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	3,600,116	118,530	15	191,844	28,413	2,886,752	541,098	413,286	7,780,054
於2020年12月31日：									
成本	4,322,333	205,588	3,188	559,121	134,663	2,886,752	651,655	481,967	9,245,267
累計折舊	(722,217)	(87,058)	(3,173)	(367,277)	(106,250)	-	(110,557)	(68,681)	(1,465,213)
賬面淨額	3,600,116	118,530	15	191,844	28,413	2,886,752	541,098	413,286	7,780,054



## 14. 物業、廠房及設備 (續)

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

於2020年12月31日，本集團賬面淨額合共約人民幣3,031,614,000元(2019年：約人民幣2,743,081,000元)的若干物業、廠房及設備項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註39(a))。

## 15. 投資物業

	2020年				2019年			
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	16,298,329	9,519,000	1,446,000	27,263,329	13,071,588	4,419,002	1,406,000	18,896,590
轉撥自在建物業(附註20)	-	315,717	-	315,717	-	2,096,993	-	2,096,993
轉撥自持作銷售用途的竣工物業(附註21)	313,191	-	-	313,191	516,282	-	-	516,282
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	-	-	-	-	131,806	-	-	131,806
轉撥自土地使用權(附註16)	-	-	-	-	10,848	-	-	10,848
增加	-	1,307,918	-	1,307,918	-	2,016,030	75,692	2,091,722
轉撥	7,158,846	(7,158,846)	-	-	931,712	(931,712)	-	-
出售	(4,503)	-	(289,960)	(294,463)	(197,373)	-	-	(197,373)
公允值調整收益/(損失)淨額	(72,663)	634,530	(146,710)	415,157	1,833,466	1,918,687	(35,692)	3,716,461
於12月31日的賬面金額	23,693,200	4,618,319	1,009,330	29,320,849	16,298,329	9,519,000	1,446,000	27,263,329

本集團的投資物業包括在中國內地的商業物業及使用權資產。本公司董事認為，投資物業按照各物業的性質、特性及風險分為兩類資產(商業物業及使用權資產)。根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及戴德梁行有限公司進行的估值，本集團的投資物業於2020年12月31日的重估價值約人民幣29,320,849,000元(2019年：約人民幣27,263,329,000元)。本集團的管理層每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就中期及年度財務申報進行估值時，本集團的管理層與估值師每年就估值假設及估值結果進行兩次討論。

本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註17。

於2020年12月31日，本集團賬面金額合共為約人民幣7,291,926,000元(2019年：約人民幣13,506,919,000元)的若干投資物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註39(a))。

於2020年12月31日，本集團尚未從相關政府部門取得賬面淨額約人民幣7,370,960,000元(2019年：約人民幣6,115,546,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第247頁。

## 15. 投資物業 (續)

### 公允值層級

下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於2020年12月31日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量：				
商業物業	-	-	28,311,519	28,311,519
使用權資產	-	-	1,009,330	1,009,330
	-	-	29,320,849	29,320,849

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

年內，第1級與第2級之間概無發生公允值計量的轉移，第3級亦無公允值計量轉入或轉出(2019年：無)。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大非觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			2020年	2019年
商業物業	投資方式法及直接比較法	市場租值(每月每平方米)	人民幣29元至 980元	人民幣29元至 980元
使用權資產	投資方式法	資本化率	3.00%至5.50%	3.00%至5.50%
		資本化率	3.00%至4.75%	3.00%至4.75%

## 15. 投資物業 (續)

### 公允值層級 (續)

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

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

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

## 16. 土地使用權

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		<b>1,152,384</b>	1,140,936
轉撥至投資物業時之重估盈餘		-	6,426
轉撥至投資物業	15	-	(10,848)
添置		<b>1,563,437</b>	49,888
年內確認攤銷	6	<b>(63,966)</b>	(34,018)
於12月31日的賬面值		<b>2,651,855</b>	1,152,384
非流動部分		<b>2,651,855</b>	1,152,384

於2020年12月31日，本集團賬面淨額合共約人民幣741,252,000元(2019年：約人民幣432,122,000元)的若干土地使用權項目已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註39(a))。

於2020年12月31日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣718,451,000元(2019年：約人民幣24,357,000元)的若干土地之土地使用權證。



## 17. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團就用於其業務營運的土地、樓宇及交通工具等若干項目訂有租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租期為40至70年的租賃土地，而根據該等土地租賃的條款，後續將無需支付任何款項。樓宇租賃的租期通常介乎1至20年，而交通工具的租期通常為12年。

#### (a) 使用權資產

年內，本集團使用權資產的賬面值及變動載於附註14、15及16。

#### (b) 租賃負債

年內，租賃負債的賬面值及變動如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		<b>2,125,771</b>	2,097,472
新增租賃		<b>92,867</b>	146,789
提前終止		<b>(294,409)</b>	–
計入已終止經營業務的負債	11	<b>(6,684)</b>	–
年內已確認利息增幅		<b>124,148</b>	128,262
付款		<b>(265,061)</b>	(246,752)
於12月31日的賬面值		<b>1,776,632</b>	2,125,771
分析如下：			
流動部分		<b>209,341</b>	230,445
非流動部分		<b>1,567,291</b>	1,895,326

租賃負債的到期情況分析於財務報表附註44披露。

#### (c) 持續經營業務於損益中確認的租賃相關款項如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
租賃負債利息	7	<b>123,896</b>	127,911
使用權資產的折舊費用		<b>83,682</b>	85,896
與低價值資產及短期租賃有關的開支(計入銷售成本及行政開支)	6	<b>5,048</b>	8,271
公允值減少	15	<b>146,710</b>	35,692
損益中確認款項總額		<b>359,336</b>	257,770

## 17. 租賃 (續)

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，包括幾處位於中國內地的商業物業，經協商後，租賃期介乎一至十六年不等。該等租賃的條款一般要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。年內本集團已確認的租金收入約為人民幣801,073,000元(2019年：約人民幣626,909,000元)，其詳情載於財務報表附註5。

於2020年12月31日，日後本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃應收的未貼現租賃付款如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	587,224	481,071
一年後但兩年內	427,057	325,605
兩年後但三年內	257,305	218,751
三年後但四年內	133,722	124,181
四年後但五年內	87,053	72,465
五年後	170,120	183,057
	<b>1,662,481</b>	1,405,130

## 18. 於聯營公司的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔淨資產額	3,929,773	2,469,167
向聯營公司墊款	1,409,050	2,201,274
	<b>5,338,823</b>	4,670,441

於2020年12月31日，除若干筆按每年4.4%至11.0%(2019年：4.4%至9.0%)計息，總額約為人民幣582,103,000元(2019年：約人民幣744,429,000元)的墊款外，上述向聯營公司墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於聯營公司的部分淨投資。

於2020年12月31日，計入本集團流動負債的應付聯營公司款項約人民幣3,244,654,000元(2019年：約人民幣1,345,495,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

## 18. 於聯營公司的權益 (續)

本集團於聯營公司的持股均由本公司全資附屬公司持有。

本集團的聯營公司均為單家不重大。

## 19. 於合營企業的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔淨資產額	<b>24,761,811</b>	23,410,894
向合營企業墊款	<b>22,110,232</b>	19,585,566
	<b>46,872,043</b>	42,996,460

於2020年12月31日，除若干筆年息6.0%至15.0% (2019年：6.0%至12.0%)，總額約為人民幣4,371,565,000元 (2019年：約人民幣3,671,374,000元) 的墊款外，以上所示向合營企業墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於合營企業的部分淨投資。

於2020年12月31日，計入本集團流動資產的應收一家合營企業款項約人民幣30,004,000元 (2019年：約人民幣30,062,000元) 為無抵押、免息及無固定還款期。

於2020年12月31日，計入本集團流動負債的應付合營企業款項約人民幣35,207,964,000元 (2019年：約人民幣37,742,306,000元) 為無抵押、免息及無固定還款期。

## 19. 於合營企業的權益(續)

本集團重大合營企業於報告期末的詳情如下：

公司名稱	註冊股本的詳情 註冊及營業地點		2020年			主要業務
			百分比			
			擁有權權益	投票權	分佔利潤	
成都市宏譽房地產開發有限公司(「成都宏譽」)#	699,980,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
南通南景房地產開發有限公司(「南通南景」)**	185,189,000美元	中國／中國內地	51	51	51	物業開發
佛山市新晉房地產開發有限公司(「佛山新晉」)#	70,000,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
麒灣有限公司(「麒灣」)	50,000美元	英屬處女群島／香港	50	50	50	物業開發
鴻才國際有限公司(「鴻才國際」)	50,000美元	英屬處女群島／香港	50	50	50	物業開發

公司名稱	註冊股本的詳情 註冊及營業地點		2019年			主要業務
			百分比			
			擁有權權益	投票權	分佔利潤	
成都宏譽#	699,980,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
廣州市金環置業發展有限公司(「廣州金環」)#	人民幣50,000,000元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
佛山市新鋒房地產開發有限公司(「佛山新鋒」)#	194,000,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
麒灣	50,000美元	英屬處女群島／香港	50	50	50	物業開發
鴻才國際	50,000美元	英屬處女群島／香港	50	50	50	物業開發

\* 南通南景入賬為本集團的合營企業，因其所有重大運營及財務活動決策需由所有合作方決定。

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

上述投資均由本公司全資附屬公司間接持有。

於2020年12月31日，成都宏譽、南通南景、佛山新晉、麒灣及鴻才國際被視為本集團的重大合營企業，於中國內地及香港從事物業開發業務，並以權益法入賬。



## 19. 於合營企業的權益(續)

下表闡述有關本集團的主要合營企業經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	成都宏譽 人民幣千元	南通南景 人民幣千元	2020年 佛山新晉 人民幣千元	麒灣 人民幣千元	鴻才國際 人民幣千元
流動資產	9,464,892	2,420,393	2,798,727	18,761,444	9,507,965
非流動資產	480,222	44,234	76,761	10,507	40,462
資產總額	9,945,114	2,464,627	2,875,488	18,771,951	9,548,427
流動負債	(1,260,988)	(469,142)	(1,424,541)	(664,026)	(5,472,937)
非流動負債	(523,760)	(383,900)	(527,658)	(6,809,208)	(5,628)
負債總額	(1,784,748)	(853,042)	(1,952,199)	(7,473,234)	(5,478,565)
收入	220,928	1,768,987	1,743,819	-	-
年度利潤／(虧損)	191,595	368,289	366,014	(21,012)	(11,709)
其他全面收入	-	-	-	2,682	2,890
年度全面收入／(虧損) 總額	191,595	368,289	366,014	(18,330)	(8,819)

下表闡述有關本集團的主要合營企業經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

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

## 19. 於合營企業的權益(續)

下表闡述本集團單家非重要的合營企業之彙總財務資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔合營企業的年度利潤	<b>1,676,309</b>	1,789,170
分佔合營企業的其他全面收入／(虧損)	<b>576,408</b>	(72,404)
分佔合營企業的全面收入總額	<b>2,252,717</b>	1,716,766
本集團於合營企業之投資的賬面總值	<b>33,824,018</b>	29,891,777

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

## 20. 在建物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	<b>31,220,651</b>	29,765,773
超過一年	<b>34,392,669</b>	21,994,917
	<b>65,613,320</b>	51,760,690

本集團的在建物業主要位於中國內地及香港，並按成本列值。

截至2020年12月31日止年度，本集團合計賬面金額約人民幣315,717,000（2019年：約人民幣2,096,993,000元）（附註15）的若干在建物業項目轉撥至投資物業。

於2020年12月31日，本集團賬面金額合共約人民幣13,741,498,000（2019年：約人民幣13,514,324,000元）的若干在建物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押（附註39(a)）。

於2020年12月31日，本集團在建物業項目包括賬面淨額合共約人民幣11,726,266,000（2019年：約人民幣544,469,000元）且本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證的土地成本。本集團尚未根據若干有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第247頁。

## 21. 持作銷售用途的竣工物業

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

截至2020年12月31日止年度，本集團賬面金額合共約人民幣313,191,000元(2019年：約人民幣516,282,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業已轉撥至投資物業(附註15)。

於2020年12月31日，本集團賬面金額合共約人民幣3,031,956,000元(2019年：約人民幣3,667,565,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註39(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第247頁。

## 22. 應收貿易賬款

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

於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
三個月內	1,139,192	1,654,053
四至六個月	-	22,434
七至十二個月	433,279	363,656
一年以上	342,108	126,616
	<b>1,914,579</b>	<b>2,166,759</b>

於各報告日期，本集團使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組合(即按客戶類型及評級，以及信貸保險形式劃分)的逾期天數。該計算反映概率加權結果、貨幣時間值，以及於報告日期可取得有關過往事件、目前情況及未來經濟狀況預測的合理可作依據資料。就銷售物業、於經營租賃項下的租約及提供物業管理服務，以及本集團的酒店營運業務而言，管理層評估於2020年12月31日及2019年12月31日的應收貿易賬款的預期信貸虧損極微。本公司董事認為，本集團的應收貿易賬款為應收多個多元化客戶，該客戶過往並無違約歷史，考慮到過往記錄及前瞻性資料後，有關結餘被視為可全數收回。

## 23. 預付款、其他應收款及其他資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預付款	1,765,682	1,347,559
合約成本	613,946	381,935
預付其他稅費	2,280,966	1,680,375
按金及其他應收款	5,154,138	3,991,696
	<b>9,814,732</b>	7,401,565

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

## 24. 可收回稅款／應付稅項

## (a) 可收回稅款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預付企業所得稅	236,341	226,201
預付土地增值稅	612,078	496,579
	<b>848,419</b>	722,780

## (b) 應付稅項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付企業所得稅	5,699,825	4,551,838
應付土地增值稅	6,584,962	5,374,299
	<b>12,284,787</b>	9,926,137



## 25. 現金及現金等值物及受限制現金

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘		<b>25,304,414</b>	29,403,189
定期存款		<b>19,276,067</b>	27,330,816
		<b>44,580,481</b>	56,734,005
減：受限制現金	(a)	<b>(3,944,716)</b>	(5,356,141)
現金及現金等值物		<b>40,635,765</b>	51,377,864
以人民幣計值	(b)	<b>43,286,810</b>	51,451,431
以其他貨幣計值		<b>1,293,671</b>	5,282,574
		<b>44,580,481</b>	56,734,005

附註：

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

本集團部分現金及銀行結餘及定期存款受限於指定用途。此外，於2019年12月31日，人民幣756,710,000元的定期存款就本集團獲授予的一般銀行授信提供抵押(附註39(a))。

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

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

## 26. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	<b>13,165,515</b>	9,072,301

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

## 27. 其他應付款及應計款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債		<b>15,615,816</b>	15,542,373
其他應付款及應計款項		<b>15,448,894</b>	11,308,048
其他應付稅項		<b>651,303</b>	723,889
遞延收入	(a)	<b>13,002</b>	13,047
應付薪金		<b>17,281</b>	39,685
		<b>31,746,296</b>	27,627,042

附註：

- (a) 遞延收入與2009年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣45,000元(2019年：約人民幣261,000元)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常按要求結清。

## 28. 附息銀行及其他借貸

	2020年			2019年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元
<b>流動</b>						
銀行貸款						
- 有抵押	4.75-11.00	2021年	1,805,244	4.75-10.70	2020年	3,834,083
- 無抵押	4.35-7.50	2021年	1,127,000	-	-	-
- 以港元計值的有抵押 貸款	香港銀行同業 拆息加2.4-3.51	2021年	1,468,060	-	-	-
- 以美元計值的有抵押 貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.51	2021年	913,076	2.92	2020年	752,545
長期銀行貸款的即期部分						
- 有抵押	4.75-8.50	2021年	1,584,843	4.75-9.90	2020年	1,535,027
- 無抵押	4.75-8.50	2021年	364,904	4.75-8.50	2020年	1,197,093
- 以港元計值的有抵押 貸款	香港銀行同業 拆息加3.66	2021年	181,341	香港銀行同業 拆息加1.8-3.66	2020年	582,311
- 以美元計值的有抵押 貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.66	2021年	87,038	倫敦銀行同業 拆息加3.51-3.66	2020年	318,658
優先票據						
- 以美元計值的有抵押 票據(附註a)	8.27	2021年	2,277,680	10.25	2020年	3,811,567
境內公司債券 - 無抵押 (附註b)	4.88-7.31	2021年	15,446,153	5.61-8.19	2020年	11,696,759
			<b>25,255,339</b>			<b>23,728,043</b>
<b>非流動</b>						
銀行貸款						
- 有抵押	3.90-8.50	2022年至 2045年	20,761,855	4.70-11.00	2021年至 2043年	20,310,775
- 無抵押	4.75-8.50	2022年至 2035年	1,749,376	4.75-8.50	2021年至 2039年	2,883,746
- 以港元計值的有抵押 貸款	香港銀行同業 拆息加3.66	2022年	639,226	香港銀行同業 拆息加1.8-3.66	2021年至 2022年	2,766,011
- 以美元計值的有抵押 貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.66	2022年	308,198	倫敦銀行同業 拆息加3.51-3.66	2021年至 2022年	1,393,665
- 以美元計值的無抵押 貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.00	2022年	652,270	-	-	-
優先票據						
- 以美元計值的有抵押 票據(附註a)	5.45-7.81	2022年至 2027年	23,795,517	5.45-8.27	2021年至 2024年	21,380,020
境內公司債券 - 無抵押 (附註b)	5.82-7.01	2022年至 2023年	4,698,834	4.88-7.09	2021年至 2022年	13,115,290
			<b>52,605,276</b>			<b>61,849,507</b>
			<b>77,860,615</b>			<b>85,577,550</b>

## 28. 附息銀行及其他借貸 (續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於一年內	7,531,506	8,219,717
於第二年	8,675,083	12,301,292
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,915,144	6,263,692
五年後	7,520,698	8,789,213
	<b>31,642,431</b>	35,573,914
須償還優先票據的期限：		
於一年內	2,277,680	3,811,567
於第二年	7,478,837	2,415,501
於第三至第五年(包括首尾兩年)	11,762,593	18,964,519
五年後	4,554,087	–
	<b>26,073,197</b>	25,191,587
須償還境內公司債券的期限：		
於一年內	15,446,153	11,696,759
於第二年	4,134,465	12,955,280
於第三至第五年(包括首尾兩年)	564,369	160,010
	<b>20,144,987</b>	24,812,049
	<b>77,860,615</b>	85,577,550

本集團若干借貸項目以本集團的資產作抵押，詳情於附註39披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。



## 28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：

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

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

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

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

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

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

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

## 28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(a) (續)

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

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

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

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

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

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

於2020年1月13日，本公司發行年息7.4%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,077,890,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2027年1月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2020年7月13日開始每年的1月13日及7月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年1月7日及2020年1月13日的相關公告。

## 28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(a) (續)

於2020年8月10日，本公司發行年息5.95%本金總額200,000,000美元(等值約人民幣1,392,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2021年2月10日開始每年的2月10日及8月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月4日及2020年8月10日的相關公告。

於2020年11月13日，本公司發行年息6.3%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,400,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2026年2月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.3%計息，於2021年2月13日開始每年的2月13日及8月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年11月8日、2020年11月13日及2020年11月16日的相關公告。

(b)(i) 於2015年12月17日，本集團全資附屬公司廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息4.94%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權已調整至年息7.00% (「第一類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息6.15%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權 (「第二類債券」)。

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

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

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

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息3.90%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權已調整至年息7.0% (「第三類債券」)；而第二類為十年期及票面利率按年息4.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權 (「第四類債券」)。

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

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

## 28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

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

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

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

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

於2020年4月22日，廣州天建贖回第五類債券。

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

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.85%計息，按境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權已調整至年息6.85%。

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

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

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.95%計息，按境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權已調整至年息6.95%。

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

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

境內公司債券分三類，第一類為七年期及票面利率按年息5.6%計息，按境內公司債券發行日起第四年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權已調整為年息7.10%(「第七類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.7%計息，由境內公司債券發行日起四年半末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第八類債券」)；而第三類為七年期及票面利率按年息5.8%計息，由境內公司債券發行日起五年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第九類債券」)。

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

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年9月30日的相關公告。於2020年10月14日，本公司贖回第七類債券人民幣830,000,000元。



## 28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

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

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息7.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，按境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權已調整為年息6.8%(「第十一類債券」)。

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

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

於2020年9月28日，廣州合景贖回第十類債券及償還第十一類債券。

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

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

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

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

於2020年10月18日，廣州合景贖回第十二類債券及償還第十三類債券。

(b)(ix) 於2020年3月17日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為三年期及票面利率按年息5.75%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

## 28. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b)(x) 於2020年8月24日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,800,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為三年期及票面利率按年息5.6%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(b)(xi) 於2020年10月12日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息6%計息，由境內公司債券發行日起第二年或第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(b)(xii) 於2020年11月10日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣700,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息6.19%計息，由境內公司債券發行日起第二年或第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(c) 本集團已設立不時在公開市場上購回及出售自身境內公司債券及優先票據(統稱「債券」)的擬定策略，以管理其整體負債水平及減低本集團的整體借款成本。截至2020年12月31日止年度，本集團已合共購回、贖回及出售本金總額分別約人民幣6,246,265,000元、人民幣3,670,000,000元及人民幣4,592,404,000元的債券。於2020年12月31日，本集團附息銀行及其他借貸中，債券的本金總額為人民幣46,436,729,000元(2019年12月31日：人民幣50,293,742,000元)。

## 29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

### 遞延稅項負債

	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	在某一時段 確認的收入 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	92,188	339,277	2,989,488	139,720	195,145	469,538	19,000	4,244,356
年內變動	6,589	276,342	140,467	76,033	(54,434)	(89,971)	6,465	361,491
於2020年12月31日的遞延稅項負債總額	98,777	615,619	3,129,955	215,753	140,711	379,567	25,465	4,605,847

## 29. 遞延稅項 (續)

### 遞延稅項資產

	超出相關折舊的折舊免稅額 人民幣千元	土地增值稅撥備 人民幣千元	可抵銷未來應課稅利潤的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	2,960	2,045,098	361,932	574,075	3,262	467,823	-	3,455,150
年內變動	261	507,079	231,194	(78,208)	(11)	(70,354)	406	590,367
於2020年12月31日的遞延稅項資產總額	3,221	2,552,177	593,126	495,867	3,251	397,469	406	4,045,517
於2020年12月31日的遞延稅項負債淨額								(560,330)

### 遞延稅項負債

	超出相關折舊的折舊免稅額 人民幣千元	收購附屬公司公允值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	在某一時段確認的收入 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	84,181	70,980	2,030,315	139,720	153,669	457,693	9,725	2,946,283
年內變動	8,007	268,297	959,173	-	41,476	11,845	9,275	1,298,073
於2019年12月31日的遞延稅項負債總額	92,188	339,277	2,989,488	139,720	195,145	469,538	19,000	4,244,356

### 遞延稅項資產

	超出相關折舊的折舊免稅額 人民幣千元	土地增值稅撥備 人民幣千元	可抵銷未來應課稅利潤的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	2,711	1,741,003	538,954	197,200	3,327	444,734	2,927,929
年內變動	249	304,095	(177,022)	376,875	(65)	23,089	527,221
於2019年12月31日的遞延稅項資產總額	2,960	2,045,098	361,932	574,075	3,262	467,823	3,455,150
於2019年12月31日的遞延稅項負債淨額							(789,206)

## 29. 遞延稅項 (續)

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項淨資產額	<b>2,432,853</b>	1,872,238
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	<b>(2,993,183)</b>	(2,661,444)
	<b>(560,330)</b>	(789,206)

本集團來自中國內地的未動用稅項虧損為約人民幣3,488,204,000元(2019年：約人民幣2,592,639,000元)，將於一至五年內屆滿，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。約人民幣1,115,700,000元(2019年：約人民幣1,144,911,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，因該等遞延稅項資產乃於虧損多時的附屬公司產生，且其被認為暫不可能有未來應課稅利潤可使用該等稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由2008年1月1日起生效，且適用於2007年12月31日後之盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區訂有稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。於2020年12月31日，本集團在中國內地成立之附屬公司，合營企業及聯營公司須繳納預扣稅之未匯出盈利約人民幣26,200,886,000元(2019年：約人民幣21,066,770,000元)，此等金額並未確認預扣稅。

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



## 29. 遞延稅項 (續)

年內，本集團考慮未來股利計劃，就其在中國內地成立的附屬公司之未匯出盈利而須繳納預扣稅計提額外遞延稅項約人民幣76,033,000元(2019年：無)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

## 30. 遞延收入

本集團與一名賣方(「賣方」)於2011年7月7日訂立一份協議，據此，本集團應向賣方支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業」)，以交換上海德裕的10%股權權益。交換轉讓物業入賬為產生收入的交易。截至2014年12月31日止年度，本集團與賣方訂立補充協議，據此，本集團向賣方支付現金代價人民幣8,958,000元，以取代轉讓部分公寓及停車位予賣方。於2020年12月31日，餘下公寓及停車位尚未轉讓予賣方。因此，上述收入仍在遞延，並將於交付剩餘部分轉讓物業時確認。

## 31. 股本

### 股份

	2020年		2019年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股	<b>8,000,000,000</b>	<b>786,113</b>	8,000,000,000	786,113
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元的普通股	<b>3,180,505,853</b>	<b>304,474</b>	3,176,749,463	304,148

## 31. 股本 (續)

## 股份 (續)

本公司已發行股本的變動概述如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	3,174,071,756	303,909	(125)	3,653,876	3,957,660
已宣派2018年末期股息	-	-	-	(983,962)	(983,962)
年內因以股代息發行之股份	723,707	63	-	5,263	5,326
發行庫存股份(附註(a))	1,954,000	176	(176)	-	-
將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	-	-	125	15,310	15,435
2019年中期股息	-	-	-	(1,020,309)	(1,020,309)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	3,176,749,463	304,148	(176)	1,670,178	1,974,150
發行庫存股份(附註(a))	<b>2,454,842</b>	<b>207</b>	<b>(207)</b>	-	-
將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	-	-	<b>174</b>	<b>19,251</b>	<b>19,425</b>
已行使購股權(附註(b))	<b>392,000</b>	<b>35</b>	-	<b>4,724</b>	<b>4,759</b>
股份購回	-	-	<b>(1,514)</b>	-	<b>(1,514)</b>
已宣派2019年末期股息	-	-	-	<b>(1,334,360)</b>	<b>(1,334,360)</b>
年內因以股代息發行之股份	<b>909,548</b>	<b>84</b>	-	<b>11,817</b>	<b>11,901</b>
2020年中期股息	-	-	-	<b>(371,610)</b>	<b>(371,610)</b>
於2020年12月31日	<b>3,180,505,853</b>	<b>304,474</b>	<b>(1,723)</b>	-	<b>302,751</b>

附註：

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本公司根據股份獎勵計劃向受託人發行2,454,842股(2019年：1,954,000股)每股面值0.10港元的新股份，其詳情於財務報表附註32披露。該等2,454,842股(2019年：1,954,000股)股份由受託人持有，於新股發行後在庫存股份內入賬。於2020年12月31日，2,454,842股(2019年：1,954,000股)股份由受託人持有及將會於未來授出。
- (b) 392,000份購股權所附帶的認購權已按認購價每股11.12港元予以行使(附註32)，此導致發行392,000股股份，總現金代價(扣除開支前)為人民幣3,952,000元。金額人民幣807,000元於購股權獲行使後由購股權儲備轉撥至股本。

## 32. 僱員股份計劃

### (a) 購股權計劃

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

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

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

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

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

購股權並無賦予持有人獲得股息或於股東大會上表決的權利。

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

## 32. 僱員股份計劃(續)

### (a) 購股權計劃(續)

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

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

已授出購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	2020年		2019年	
	加權平均行使價 (每股港元)	購股權數目	加權平均行使價 (每股港元)	購股權數目
於1月1日	11.12	1,494,000	11.12	1,569,000
已授出	-	-	-	-
已註銷	-	-	-	-
已沒收	11.12	(153,500)	11.12	(75,000)
已行使	11.12	(392,000)	11.12	-
於12月31日	11.12	948,500	11.12	1,494,000

授予本集團僱員的購股權可於以下期間內行使：

#### 於2018年2月13日授出的購股權

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

於各情況下，均不得遲於2022年2月12日。

各承授人接納授出的購股權時須支付1.00港元。

於2018年2月13日授出的購股權公允值及於授出日期使用二項期權定價模式釐定，約為4,058,000港元。約402,000港元(等值約人民幣338,000元)於截至2020年12月31日止年度損益表入賬(2019年：約1,121,000港元(等值約人民幣1,008,000元))。



## 32. 僱員股份計劃(續)

### (a) 購股權計劃(續)

計算已授出購股權的公允值時使用下列輸入數據：

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

於2020年12月31日，本公司於購股權計劃項下有948,500(2019年12月31日：1,494,000)份尚未行使購股權。倘尚未行使購股權獲悉數行使，則按照本公司目前的資本架構，將導致本公司發行948,500股(2019年12月31日：1,494,000股)額外普通股、額外增加股本94,850港元(等值約人民幣79,800元)(2019年12月31日：149,400港元(等值約人民幣134,000元))及股份溢價約10,452,000港元(等值約人民幣8,797,000元)(2019年12月31日：16,464,000港元(等值約人民幣14,748,000元))(扣除發行開支前)。

### (b) 股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日採納股份獎勵計劃，以表彰本公司及／或本集團成員公司的若干僱員包括若干執行董事(「合資格參與者」)作出的貢獻。在股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)規限下，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將授予入選參與者之股份數目。

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

倘股份獎勵計劃項下授出之股份總數將超過採納日本公司已發行股份總數之5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。倘相關認購或購買將導致受託人合共持有超過於採納日期本公司已發行股份總數的5%，則受託人不得進一步認購或購買股份。

## 32. 僱員股份計劃(續)

### (b) 股份獎勵計劃(續)

於2018年1月19日，董事會決議根據股份獎勵計劃向28名合資格參與者合共授出4,393,500股獎勵股份，於2018年10月18日，董事會決議向一名合資格參與者授出192,000股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即2019年1月19日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即2020年1月19日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即2021年1月19日)或董事會批准的較早日期歸屬。

於2019年4月8日，董事會決議根據股份獎勵計劃向27名合資格參與者合共授出2,059,500股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即2020年4月8日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即2021年4月8日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即2022年4月8日)或董事會批准的較早日期歸屬。

於2020年4月14日，董事會決議根據股份獎勵計劃向36名合資格參與者合共授出1,938,000股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即2021年4月14日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即2022年4月14日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即2023年4月14日)或董事會批准的較早日期歸屬。

獎勵股份於授出日期的公允值與股份的市值(乃根據授出獎勵股份當日的股份收市價計算得出)相若。

獎勵股份數目的變動如下：

	2020年 已授出股份數目	2019年 已授出股份數目
於1月1日	4,571,500	4,260,000
已授出	1,938,000	2,059,500
已沒收	(185,500)	(328,000)
已歸屬	(1,933,500)	(1,420,000)
於12月31日	4,390,500	4,571,500

根據股份獎勵計劃，本集團於截至2020年12月31日止年度內確認股權為基礎的補償費用約人民幣18,405,000元(2019年：約人民幣20,226,000元)。

### 32. 僱員股份計劃 (續)

#### (c) 其他僱員以股權為基礎的付款

於2020年6月24日，本公司、美和國際有限公司(「美和」)之當時唯一股東(持有一股合景悠活普通股)(i)轉讓美和之全部已發行股本(「轉讓股份」)予本公司一名僱員(「該僱員」)，現金代價為6,075,000美元(「代價」)及(ii)認購35股合景悠活股份。該代價於2020年6月24日悉數結清並由本公司控股股東孔健岷先生提供之免息貸款(「貸款」)撥付資金，於完成上述股份轉讓及緊隨本公司於2020年6月24日按面值認購合景悠活之35股股份後，本公司及該僱員透過美和分別持有合景悠活97.22%權益及2.78%權益。向該僱員轉讓之股份構成香港財務報告準則第2號以股權為基礎的付款項下之以股權為基礎的付款安排，而以股份為基礎的付款開支指(i)轉讓股份之公允值及(ii)代價6,075,000美元之間的差額人民幣320,000元，該款項於緊接完成股份轉讓後於損益悉數扣除作為開支，而年內股本儲備相應增加約人民幣320,000元。授予該僱員之貸款視作利息開支(根據未償還貸款本金及該僱員於截至孔健岷先生與該僱員訂立貸款協議日期可按公平基準自香港金融機構獲得之一般市場利率計算)於損益扣除，而於年內僱員以股權為基礎的補償費用儲備相應增加約人民幣424,000元，以反映孔健岷先生向本公司之注資。

### 33. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於財務報表第128至129頁合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。

### 34. 於共同經營之投資

本集團已按共同經營之形式與若干訂約方訂立三項(2019年：三項)合營企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(2019年：三項)物業開發項目。於2020年12月31日，就該等共同經營確認的資產及負債總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產	4,281,554	4,321,776
負債	(121,337)	(123,139)

## 35. 業務合併

### 收購附屬公司

- (i) 於2020年11月1日之前，本集團持有蘇州富景房地產開發有限公司（「蘇州富景」）<sup>#</sup>的30%股權及蘇州富景作為本集團的一間聯營公司入賬。蘇州富景主要從事物業開發業務。於2020年11月1日，本集團與一名第三方股東（其擁有蘇州富景20%股權）訂立一份協議。根據該協議，該名股東同意在蘇州富景之所有股東大會及董事會決議案方面與本集團保持一致行動。蘇州富景董事會有權決定蘇州富景的所有重大事項且蘇州富景的所有重大決議案須獲得超過三分之二的蘇州富景董事的批准。本集團透過上述安排控制蘇州富景九個董事會席位中的七個。因此，本集團已取得對蘇州富景的控制權，及此後將蘇州富景作為本集團的一間附屬公司入賬。

蘇州富景於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
遞延稅項資產	6,858
物業、廠房及設備	235
在建物業	3,095,000
可收回稅款	116,449
預付款、其他應收款及其他資產	82,282
現金及現金等值物	527,913
應付貿易賬款	(56,544)
其他應付款及應計款項	(2,551,699)
遞延稅項負債	(6,539)
附息銀行貸款	(1,050,000)
按公允值計量的可識別淨資產額總額	163,955
非控股權益	(114,769)
對之前存在的聯營公司權益重新計量產生及於其他收入中確認的 收益及在合併損益表中確認收益	(5,885)
	43,301
透過以下方式償付	
於收購前本集團所持有的蘇州富景股權	43,301

收購一間附屬公司之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	527,913
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	527,913

自收購起，蘇州富景向本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣259,262,000元及人民幣42,679,000元。

倘合併於年初進行，本集團於截至2020止年度的收入及利潤將分別為約人民幣29,818,295,000及人民幣6,666,095,000元。

<sup>#</sup> 該公司於該財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。



### 35. 業務合併 (續)

#### 收購附屬公司 (續)

- (ii) 於2020年10月3日之前，本集團持有杭州致延投資有限公司(「杭州致延」)<sup>#</sup>的50%股權及作為本集團的一間合營企業入賬。杭州致延主要從事物業開發業務。於2020年10月3日，股東同意修訂章程細則，據此，董事會決議案須獲得不少於三分之二的杭州致延董事的批准，本集團透過杭州致延的三分之二董事會席位已取得對杭州致延的控制權，及此後將杭州致延作為本集團的一間附屬公司入賬。

杭州致延於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
遞延稅項資產	4,299
物業、廠房及設備	420
在建物業	4,265,000
預付款、其他應收款及其他資產	32,440
現金及現金等值物	10,131
其他應付款及應計款項	(1,163,789)
應付貿易賬款	(246,310)
遞延稅項負債	(114,897)
附息銀行貸款	(2,290,000)
按公允值計量的可識別淨資產額總額	497,294
非控股權益	(248,647)
對之前存在的合營企業權益重新計量產生及於其他收入中確認的 收益及在合併損益表中確認的收益	(72,346)
	176,301
透過以下方式償付	
於收購前本集團所持有的杭州致延的股權	176,301

收購附屬公司之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	10,131
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	10,131

自收購起，杭州致延向本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣390,538,000元及人民幣11,065,000元。

倘合併於年初進行，本集團於截至2020止年度的收入及利潤將分別為約人民幣29,742,063,000元及人民幣6,654,896,000元。

<sup>#</sup> 該公司於該財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

### 35. 業務合併 (續)

#### 收購附屬公司 (續)

- (iii) 於2020年12月18日之前，本集團持有佛山泓升置業發展有限公司(「佛山泓升」)<sup>#</sup>的51%股權及佛山泓升因所有重大經營及融資活動均需由所有合營企業決定而作為本集團的一間合營企業入賬。佛山泓升主要從事物業開發業務。於2020年12月18日，股東修訂章程細則，據此，佛山泓升股東大會決議案須獲得不少於50%的股東批准，本集團取得對佛山泓升的控制權，及此後將佛山泓升作為本集團的一間附屬公司入賬。

佛山泓升於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
遞延稅項資產	46,339
物業、廠房及設備	154
在建物業	4,145,367
預付款、其他應收款及其他資產	234,236
應收貿易賬款	55,154
現金及現金等值物	318,275
其他應付款及應計款項	(1,591,482)
應付貿易賬款	(144,685)
應付稅項	(19,722)
遞延稅項負債	(138,412)
附息銀行貸款	(1,450,000)
按公允值計量的可識別淨資產額總額	1,455,224
非控股權益	(713,060)
對之前存在的合營企業權益重新計量產生及於其他收入中確認的 收益及在合併損益表中確認的收益	(119,138)
	623,026
透過以下方式償付 於收購前本集團所持有的佛山泓升的股權	623,026

收購一間附屬公司之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	318,275
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	318,275

自收購起，佛山泓升向本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣1,253,970,000元及人民幣106,142,000元。

倘合併於年初進行，本集團於截至2020止年度的收入及利潤將分別為約人民幣29,840,445,000元及人民幣6,613,469,000元。

<sup>#</sup> 該公司於該財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

### 35. 業務合併 (續)

#### 收購附屬公司 (續)

- (iv) 於2020年12月30日之前，本集團持有昭通景邦貿易有限公司(「昭通景邦」)<sup>#</sup>的51%股權及昭通景邦作為本集團的一間合營企業入賬。昭通景邦主要從事物業開發業務。昭通景邦股東大會及董事會決議案須獲昭通景邦的全體股東及董事批准。於2020年12月30日，本集團與一名第三方股東(其持有昭通景邦的49%股權)訂立一份協議。根據協議，該名股東將同意於有關昭通景邦所有股東大會及董事會決議案方面與本集團保持一致行動。因此，本集團已取得對昭通景邦的控制權，及此後將昭通景邦作為本集團的一間附屬公司入賬。

昭通景邦於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
遞延稅項資產	3,672
物業、廠房及設備	43
在建物業	1,103,000
可收回稅款	3,013
現金及現金等值物	309,433
應付貿易賬款	(26,977)
其他應付款及應計款項	(673,490)
遞延稅項負債	(84,108)
附息銀行貸款	(382,000)
按公允值計量的可識別淨資產額總額	252,586
非控股權益	(123,768)
對之前存在的合營企業權益重新計量產生及於其他收入中確認的 收益及在合併損益表中確認的收益	(128,685)
	133
透過以下方式償付	
於收購前本集團所持有的昭通景邦的股權	133

收購一間附屬公司之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	309,433
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	309,433

自收購起，昭通景邦並無向本集團貢獻收入及利潤。

倘合併於年初進行，本集團於截至2020止年度的收入及利潤將分別為約人民幣29,761,349,000元及人民幣6,655,520,000元。

<sup>#</sup> 該公司於該財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

### 35. 業務合併 (續)

#### 收購附屬公司 (續)

- (v) 截至2019年12月31日止年度，本集團從第三方收購兩家公司股權。被收購公司的主營業務分別為教育及物業管理。

被收購公司於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時確認 的公允值 人民幣千元
<b>總代價</b>	<b>205,507</b>
<b>收購的可識別資產和承擔的負債總確認數額</b>	
物業、廠房及設備	46
其他非流動資產	211,928
遞延稅項資產	73
在建物業	474
預付款、其他應收款及其他資產	44,512
應收貿易賬款	11,011
現金及現金等值物	28,830
應付貿易賬款	(4,459)
其他應付款及應計款項	(59,069)
應付稅項	(2,224)
遞延稅項負債	(21,420)
按公允值計量的可識別淨資產額總額	209,702
非控股權益	(4,195)
以現金支付	165,507
其他應付款代付	40,000

收購這兩家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(165,507)
已收購現金及現金等值物	28,830
計入投資活動現金流的現金及現金等值物淨流出	(136,677)

自收購起，這兩家公司為本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣98,822,000元及人民幣15,498,000元。

倘合併於2019年年初進行，本集團2019年的收入及利潤將分別約為人民幣24,965,680,000元及人民幣10,058,319,000元。



### 35. 業務合併 (續)

#### 收購附屬公司 (續)

(vi) 截至2019年12月31日止年度，本集團從第三方收購兩家公司股權。被收購公司的主營業務為物業開發。

被收購公司於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時確認 的公允值 人民幣千元
<b>總代價</b>	<b>169,250</b>
<b>收購的可識別資產和承擔的負債總確認數額</b>	
物業、廠房及設備	821
遞延稅項資產	36,379
在建物業	4,369,012
預付款、其他應收款及其他資產	3,058,607
應收貿易賬款	2,583
現金及現金等值物	387,370
應付貿易賬款	(297,224)
其他應付款及應計款項	(4,573,040)
應付稅項	(745,644)
付息銀行及其他借貸	(651,340)
遞延稅項負債	(296,810)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	1,290,714
在合併損益表中其他收入確認的對之前存在的合營公司權益重新計量產生的 收益	(791,218)
	<b>499,496</b>
以現金支付	169,250
於收購前本集團所持有於該等公司的股權	330,246

收購這兩家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(169,250)
已收購現金及現金等值物	387,370
計入投資活動現金流的現金及現金等值物淨流入	218,120

自收購起，這兩家公司為本集團貢獻收入及利潤分別約人民幣1,599,673,000元及人民幣407,180,000元。

倘合併於2019年年初進行，本集團2019年的收入及利潤將分別約為人民幣25,004,489,000元及人民幣10,040,273,000元。

### 36. 終止確認附屬公司

- (i) 截至2020年12月31日止年度，本集團與廣州市勤致投資發展有限公司（「廣州勤致」）<sup>#</sup>訂立一份協議，據此，本集團將廣州合景恒裕置業發展有限公司（「廣州合景恒裕」）<sup>#</sup>的20%股權轉讓予廣州勤致，現金代價為人民幣10,000,000元。根據協議，本公司於訂立協議前的全資附屬公司廣州合景恒裕的所有重大決議案須獲本集團及廣州勤致一致批准後，方告作實，故本集團失去對廣州合景恒裕的控制權，廣州合景恒裕此後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期附屬公司的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
遞延稅項資產	45
在建物業	4,336,772
預付款、其他應收款及其他資產	1,456,299
現金及銀行結餘	1,223
應付貿易賬款	(12,763)
其他應付款及應計款項	(2,983,784)
應付稅項	(1,611)
付息銀行貸款	(2,800,000)
已終止確認淨資產額	(3,819)
終止確認廣州合景恒裕的收益	324,700
於一間合營企業的投資	310,881
以現金支付	10,000

終止確認廣州合景恒裕的現金及現金等價物之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
現金代價	10,000
已終止確認廣州合景恒裕的現金及現金等價物	(1,223)
終止確認廣州合景恒裕的現金及現金等價物淨流入	8,777

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

### 36. 終止確認附屬公司 (續)

- (ii) 於截至2020年12月31日止年度，本集團與廣州市方圓樂琴實業投資有限公司(廣州方圓樂琴)\*訂立一份協議。根據協定，廣州方圓樂琴注入現金代價人民幣62,000,000元作為註冊資本，以取得蘇州市佳璟房地產開發有限公司(蘇州佳璟)\*(其於注資前屬本公司全資附屬公司)的20%悉數攤薄股權。廣州方圓樂琴注資後，蘇州佳璟所有重大決議案須獲本集團與廣州方圓樂琴一致批准後，方可作實。因此本集團喪失對蘇州佳璟控制權，及因此，蘇州佳璟此後作為本集團的合營企業入賬。

於終止確認日期附屬公司的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
遞延稅項資產	725
物業、廠房及設備	68
於合營企業的權益	75,126
在建物業	902,881
預付款、其他應收款及其他資產	4,474,777
可收回稅款	26,025
應收貿易賬款	10,026
現金及銀行結餘	54,711
應付貿易賬款	(193,531)
其他應付款及應計款項	(3,183,729)
遞延稅項負債	(149)
付息銀行貸款	(2,106,530)
已終止確認淨資產額	60,400
終止確認蘇州佳璟的收益	130,065
於一間合營企業的投資	190,465

終止確認蘇州佳璟的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
現金代價	-
已終止確認現金及現金等值物	(54,711)
終止確認蘇州佳璟的現金及現金等價物淨流出	(54,711)

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

**36. 終止確認附屬公司** (續)

- (iii) 截至2019年12月31日止年度，本集團與廣州市臻利投資發展有限公司(「廣州臻利」)<sup>#</sup>訂立一份協議，據此，本公司於訂立協議前的全資附屬公司合肥市明譽房地產開發有限公司(「合肥明譽」)<sup>#</sup>的所有重大決議案須獲本集團及廣州臻利一致批准後，方告作實，故本集團對合肥明譽並無控制權，及因此，合肥明譽此後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產額及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產額：	
遞延稅項資產	3,335
在建物業	2,576,609
預付款、按金及其他應收款	661,741
可收回稅款	1,564
現金及現金等值物	42,065
應付貿易賬款	(13,734)
其他應付款及應計款項	(2,225,793)
附息銀行及其他借貸	(999,990)
已終止確認淨資產額	45,797
終止確認合肥明譽之收益	128,339
於一間合營企業的投資	174,136

終止確認合肥明譽的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(42,065)
終止確認合肥明譽的現金及現金等值物淨流出	(42,065)

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



### 36. 終止確認附屬公司 (續)

- (iv) 截至2019年12月31日止年度，本集團與廣州市展譽投資發展有限公司(「廣州展譽」)<sup>#</sup>訂立一份協議，據此，本公司於訂立協議前的全資附屬公司溫州晉烜房地產開發有限公司(「溫州晉烜」)<sup>#</sup>的所有重大決議案須獲本集團及廣州展譽一致批准後，方告作實，故本集團對溫州晉烜並無控制權，及因此，溫州晉烜隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產額及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產額：	
遞延稅項資產	1,589
物業、廠房及設備	74
在建物業	1,714,607
預付款、按金及其他應收款	697,058
可收回稅款	4,812
現金及現金等值物	121,924
應付貿易賬款	(48,912)
其他應付款及應計款項	(1,924,573)
付息銀行及其他借貸	(527,510)
已終止確認淨資產額	39,069
終止確認溫州晉烜之收益 於一間合營企業的投資	85,795 124,864

終止確認溫州晉烜的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(121,924)
終止確認溫州晉烜的現金及現金等值物淨流出	(121,924)

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

### 36. 終止確認附屬公司 (續)

- (v) 截至2019年12月31日止年度，本集團與廣州臻利\*訂立一份協議，據此，本公司於訂立協議前的全資附屬公司廣西竣融置業有限公司(「廣西竣融」)\*的所有重大決議案須獲本集團及廣州臻利一致批准後，方告作實，故本集團對廣西竣融並無控制權，及因此，廣西竣融此後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產額及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產額：	
遞延稅項資產	5,622
物業、廠房及設備	80
在建物業	2,061,338
預付款、按金及其他應收款	375,162
可收回稅款	7,138
現金及現金等值物	244,431
應付貿易賬款	(89,933)
其他應付款及應計款項	(1,561,385)
遞延稅項負債	(1,191)
付息銀行及其他借貸	(1,051,382)
已終止確認淨資產額	(10,120)
終止確認廣西竣融之收益	477,227
於一間合營企業的投資	467,107

終止確認廣西竣融的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(244,431)
終止確認廣西竣融的現金及現金等值物淨流出	(244,431)

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

### 36. 終止確認附屬公司 (續)

- (vi) 截至2019年12月31日止年度，本集團與深圳市同創集團有限公司(「深圳同創」)<sup>#</sup>和深圳市小馬歡騰投資發展有限公司(「深圳小馬歡騰」)<sup>#</sup>訂立一份協議，據此，本公司於訂立協議前持股51%的附屬公司深圳市創世和實業有限公司(「深圳創世和」)<sup>#</sup>的所有重大決議案須獲本集團、深圳同創及深圳小馬歡騰一致批准後，方告作實，故本集團並無控制深圳創世和，及因此，深圳創世和此後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產額及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產額：	
物業、廠房及設備	6
遞延稅項資產	2,054
在建物業	3,431,676
應收貿易賬款	30
預付款、按金及其他應收款	758,868
現金及現金等值物	6,055
應付貿易賬款	(31)
其他應付款及應計款項	(1,103,102)
付息銀行及其他借貸	(1,000,000)
已終止確認淨資產額	2,095,556
非控股權益	(1,026,822)
於一間合營企業的投資	1,068,734

終止確認深圳創世和的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(6,055)
終止確認深圳創世和的現金及現金等值物淨流出	(6,055)

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

### 36. 終止確認附屬公司(續)

(vii) 截至2019年12月31日止年度，本集團終止確認於數家附屬公司的權益。

於終止確認日期已終止確認的淨資產額及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產額：	
遞延稅項資產	781
在建物業	6,236,901
預付款、其他應收款及其他資產	181,980
現金及現金等值物	766,110
應付貿易賬款	(701)
其他應付款及應計款項	(5,797,026)
應付稅項	(154)
付息銀行及其他借貸	(1,180,000)
已終止確認淨資產額	207,891
非控股權益	(148,508)
於合營企業的投資	59,383

與終止確認該等公司有關的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(766,110)
終止確認該等公司的現金及現金等值物淨流出	(766,110)

### 37. 合併現金流量表附註

#### (a) 主要非現金交易

於年內，就樓宇及投資物業的租賃安排，本集團使用權資產及租賃負債的非現金減少分別約為人民幣202,662,000元及約人民幣208,226,000元(2019年：添置約人民幣118,088,000元及約人民幣146,789,000元)。



### 37. 合併現金流量表附註 (續)

#### (b) 融資活動所產生負債的變動

	附註	附息銀行及 其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他應付款及 應計款項 人民幣千元
於2020年1月1日		<b>85,577,550</b>	<b>2,125,771</b>	<b>2,311,323</b>
融資現金流變動		<b>(6,067,775)</b>	<b>(265,061)</b>	<b>(8,191,752)</b>
新增及到期租賃		-	<b>(201,542)</b>	-
應付2019年末期股息	12、31	-	-	<b>1,334,360</b>
應付2020年中期股息	12	-	-	<b>1,271,220</b>
以股代息發行的股份	31	-	-	<b>(11,901)</b>
利息開支		<b>66,629</b>	<b>124,148</b>	<b>5,748,914</b>
匯兌變動		<b>(1,981,259)</b>	-	-
收購附屬公司		<b>5,172,000</b>	-	-
終止確認附屬公司		<b>(4,906,530)</b>	-	-
計入已終止經營業務的負債	11	-	<b>(6,684)</b>	-
於2020年12月31日		<b>77,860,615</b>	<b>1,776,632</b>	<b>2,462,164</b>
	附註	附息銀行及 其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他應付款及 應計款項 人民幣千元
於2019年1月1日		77,463,709	2,097,472	2,019,701
融資現金流變動		15,144,709	(246,752)	(7,890,965)
新增租賃		-	146,789	-
應付2018年末期股息	31	-	-	983,962
應付2019年中期股息	12、31	-	-	1,020,309
以股代息發行的股份	31	-	-	(5,326)
利息開支		26,120	128,262	6,183,642
匯兌變動		763,143	-	-
收購附屬公司		651,340	-	-
應付合營企業款項		(3,712,589)	-	-
終止確認附屬公司		(4,758,882)	-	-
於2019年12月31日		85,577,550	2,125,771	2,311,323

### 37. 合併現金流量表附註 (續)

#### (c) 租賃總現金流出：

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入經營活動內	5,974	68,847
計入融資活動內	265,061	246,752
	<b>271,035</b>	315,599

### 38. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	(a)	20,271,662	16,765,473
就授予合營企業及聯營公司之銀行貸款而向銀行作出的擔保	(b)	32,939,744	29,362,515
		<b>53,211,406</b>	46,127,988

附註：

- (a) 於2020年及2019年12月31日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(其中包括)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至2020年及2019年12月31日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 於2020年12月31日，由本集團作擔保授予合營企業及聯營公司的銀行貸款約人民幣32,939,744,000元(2019年：約人民幣29,362,515,000元)已動用。

### 39. 資產質押

(a) 於報告期終，本集團已質押以下資產予若干銀行，作為授予本集團的一般銀行及其他借款融資的抵押：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備	14	<b>3,031,614</b>	2,743,081
投資物業	15	<b>7,291,926</b>	13,506,919
土地使用權	16	<b>741,252</b>	432,122
在建物業	20	<b>13,741,498</b>	13,514,324
持作銷售用途的竣工物業	21	<b>3,031,956</b>	3,667,565
定期存款		-	756,710
		<b>27,838,246</b>	34,620,721

(b) 於2020年及2019年12月31日，本集團若干附屬公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。

(c) 於2020年及2019年12月31日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並質押其股權作為抵押品。

(d) 於2020年12月31日，本公司擔保境內公司債券約人民幣12,568,748,000元(2019年：約人民幣16,433,948,000元)。

### 40. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	<b>724,360</b>	371,999
本集團開發作銷售用途的物業	<b>8,303,602</b>	10,535,392
投資物業	<b>464,421</b>	530,916
	<b>9,492,383</b>	11,438,307

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述項目中)如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<b>5,816,841</b>	7,948,847

## 41. 關聯方交易

除本財務報表其他地方所詳述的交易外，本集團與關聯方於年內有以下交易：

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本集團向本集團若干合營企業及聯營公司提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣420,140,000元(2019年：約人民幣366,105,000元)，確認為本集團的其他收入。管理費收入按本集團與合營企業及聯營公司相互協定的費率釐定。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，本集團向若干合營企業及聯營公司提供年利率4.4%至15%(2019年：4.4%至12.0%)的墊款，利息收入根據本集團與合營企業及聯營公司雙方協商一致的利率釐定，被確認為本集團的其他收入，本年的利息收入約人民幣311,913,000元(2019年：約人民幣247,885,000元)。
- (c) 截至2020年12月31日止年度，本集團向關聯方(本公司一名執行董事為其最終實益擁有人)出租若干物業，總現金代價約為人民幣29,579,000元(2019年：約人民幣9,789,000元)，確認為本集團的租金收入。收入乃按照本集團與該名執行董事互相協定的費率釐定。



#### 41. 關聯方交易(續)

- (d) 合景悠活集團在合景悠活普通股於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司主機板上市以來成為本公司的關聯方，以下為合景悠活集團於2020年10月30日至2020年12月31日期間有關交易的總金額。

人民幣千元

<b>對合景悠活集團的租金收入</b>	
物業租賃：	
物業	7
停車位	430
	437
<b>對合景悠活集團的服務費用</b>	
住宅物業管理服務：	
住宅預售管理服務	17,723
住宅物業管理服務	21,619
	39,342
物業代理服務	64,778
商業物業管理服務：	
商業預售管理服務	4,113
商業物業管理服務	6,399
	10,512
商業營運和增值服務：	
商業營運服務	10,238
商業增值服務	5,706
	15,944

附註： 該等交易乃根據所涉及訂約方互相協定的條款及條件進行。

**41. 關聯方交易** (續)**(e) 與關聯方進行的其他交易**

本集團就授予合營企業及聯營公司的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註38。

**(f) 與關聯方的往來結餘**

本集團於聯營公司及合營企業結餘款項詳情分別載於財務報表附註18及19。

**(g) 本集團主要管理人員的薪酬**

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	<b>28,285</b>	33,226
退休福利	<b>229</b>	630
股權為基礎的補償費用	<b>5,198</b>	6,690
已付主要管理人員的薪酬總額	<b>33,712</b>	40,546

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

上文(c)及(d)項的關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

## 42. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

### 金融資產 - 按攤銷成本計量的金融資產

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收貿易賬款	22	<b>1,914,579</b>	2,166,759
列入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產	23	<b>5,154,138</b>	3,991,696
應收一家合營企業款項	19	<b>30,004</b>	30,062
受限制現金	25	<b>3,944,716</b>	5,356,141
現金及現金等值物	25	<b>40,635,765</b>	51,377,864
		<b>51,679,202</b>	62,922,522

### 金融負債 - 按攤銷成本計量的金融負債

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	26	<b>13,165,515</b>	9,072,301
租賃負債	17	<b>1,776,632</b>	2,125,771
列入其他應付款及應計款項的金融負債	27	<b>15,448,894</b>	11,308,048
應付合營企業款項	19	<b>35,207,964</b>	37,742,306
應付聯營公司款項	18	<b>3,244,654</b>	1,345,495
付息銀行及其他借貸	28	<b>77,860,615</b>	85,577,550
		<b>146,704,274</b>	147,171,471

### 43. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融負債：				
附息銀行及其他借貸	<b>77,860,615</b>	85,577,550	<b>78,879,979</b>	86,160,688

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產、租賃負債、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收／應付合營企業款項及應付聯營公司款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向本集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由本集團管理層審閱及批准。企業融資團隊與本集團管理層每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於2020年12月31日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於2020年及2019年12月31日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至2020年及2019年12月31日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。



### 43. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

披露公允值的負債：

於2020年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	78,879,979	-	78,879,979

於2019年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	86,160,688	-	86,160,688

### 44. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、其他應收款及其他資產及應收一家合營企業款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款及應付票據、租賃負債、其他應付款及應計款項、付息銀行及其他借貸、應付合營企業款項及應付聯營公司款項。

本集團的金融工具產生的主要風險為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略及集中於盡量減少該等對本集團財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。本集團承擔該等風險的機會甚微。管理層密切監察有關風險，並於有需要時考慮使用衍生工具及其他工具對沖重大風險。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

#### 業務風險

本集團於中國內地及香港進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的定價及融資法規的影響。

#### 44. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 利率風險

本集團並無重大付息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)對利率的可能合理變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
<b>2020年</b>		
人民幣	200	(410,003)
港元	200	(21,757)
美元	200	(22,052)
人民幣	(200)	410,003
港元	(200)	21,757
美元	(200)	22,052
<b>2019年</b>		
人民幣	200	(423,249)
港元	200	(59,857)
美元	200	(41,716)
人民幣	(200)	423,249
港元	(200)	59,857
美元	(200)	41,716

#### 44. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 外幣風險

本集團的大部分業務主要位於中國內地，交易主要以人民幣進行。本集團大部分資產及負債以人民幣列值。於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團外幣風險主要來自以單位功能貨幣以外的貨幣列值的付息銀行及其他借貸以及銀行結餘。由於港元與美元匯率掛鈎，故本集團認為兩種貨幣之間的外幣風險並不重大。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
<b>2020年</b>			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	365,265
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(365,265)
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	9,520
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(9,520)
<b>2019年</b>			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	418,083
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(418,083)
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	13,555
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(13,555)

#### 44. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險

下表顯示於2020年12月31日及2019年12月31日按本集團信貸政策劃分的信貸質素及所面臨的最大信貸風險(主要基於過往逾期資料, 惟無需不必要成本或努力即可取得的其他資料除外)及年末分級分類情況。所呈列的金額為金融資產的總賬面金額及金融擔保合約所面臨的信貸風險。

2020年	12個月預期信 貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收貿易賬款	-	-	-	1,914,579	1,914,579
計入預付款、其他應收款及 其他資產的金融資產					
- 正常*	5,154,138	-	-	-	5,154,138
應收一間合營企業款項	30,004	-	-	-	30,004
受限制銀行結餘					
- 未逾期	3,944,716	-	-	-	3,944,716
現金及現金等值物					
- 未逾期	40,635,765	-	-	-	40,635,765
就授予本集團物業若干買家的 按揭向銀行提供的擔保					
- 未逾期	20,271,662	-	-	-	20,271,662
就授予合營企業及聯營公司的 銀行貸款向銀行提供的擔保					
- 未逾期	32,939,744	-	-	-	32,939,744
	102,976,029	-	-	1,914,579	104,890,608



#### 44. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險 (續)

2019年	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收貿易賬款	-	-	-	2,166,759	2,166,759
計入預付款、其他應收款及 其他資產的金融資產					
- 正常*	3,991,696	-	-	-	3,991,696
應收一間合營企業款項	30,062	-	-	-	30,062
受限制銀行結餘					
- 未逾期	5,356,141	-	-	-	5,356,141
現金及現金等值物					
- 未逾期	51,377,864	-	-	-	51,377,864
就授予本集團物業若干買家 的按揭向銀行提供的擔保					
- 未逾期	16,765,473	-	-	-	16,765,473
就授予合營企業及聯營公司 的銀行貸款向銀行提供的 擔保					
- 未逾期	29,362,515	-	-	-	29,362,515
	106,883,751	-	-	2,166,759	109,050,510

\* 計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產信貸質素被視為「正常」，因為其並未逾期，且無資料顯示金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

##### 流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期本集團之經營活動淨現金流及額外銀行及其他借貸款可為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。

#### 4.4. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的金融負債到期日：

	2020年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
付息銀行及其他借貸	-	6,076,551	23,508,724	47,201,550	14,075,448	90,862,273
租賃負債	-	57,020	180,988	757,220	1,324,831	2,320,059
應付貿易賬款及應付票據	13,165,515	-	-	-	-	13,165,515
其他應付款及應計款項	15,448,894	-	-	-	-	15,448,894
應付合營企業款項	35,207,964	-	-	-	-	35,207,964
應付聯營公司款項	3,244,654	-	-	-	-	3,244,654
就授予本集團若干物業買家之 按揭而向銀行作出的擔保	20,271,662	-	-	-	-	20,271,662
就授予合營企業及聯營公司之 銀行貸款而向銀行作出的擔保	32,939,744	-	-	-	-	32,939,744
	<b>120,278,433</b>	<b>6,133,571</b>	<b>23,689,712</b>	<b>47,958,770</b>	<b>15,400,279</b>	<b>213,460,765</b>

	2019年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
付息銀行及其他借貸	-	2,907,134	26,098,730	60,493,797	10,860,468	100,360,129
租賃負債	-	62,393	194,016	886,218	1,766,368	2,908,995
應付貿易賬款及應付票據	9,072,301	-	-	-	-	9,072,301
其他應付款及應計款項	11,308,048	-	-	-	-	11,308,048
應付合營企業款項	37,742,306	-	-	-	-	37,742,306
應付聯營公司款項	1,345,495	-	-	-	-	1,345,495
就授予本集團若干物業買家之 按揭而向銀行作出的擔保	16,765,473	-	-	-	-	16,765,473
就授予合營企業及聯營公司之 銀行貸款而向銀行作出的擔保	29,362,515	-	-	-	-	29,362,515
	<b>105,596,138</b>	<b>2,969,527</b>	<b>26,292,746</b>	<b>61,380,015</b>	<b>12,626,836</b>	<b>208,865,262</b>

## 44. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 資本管理

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至2020年及2019年12月31日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(借貸淨額(總銀行及其他借貸扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。於報告期終的負債比率如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借貸淨額	<b>33,280,134</b>	28,843,545
權益總額	<b>53,916,691</b>	38,242,591
負債比率	<b>61.7%</b>	75.4%

## 45. 可比較金額

損益的可比較金額已予以重列，猶如本年度的已終止經營業務已於比較期間開始時終止經營(附註11)。

誠如財務報表附註2.2所進一步解釋，由於本年度之政策變動，於綜合現金流量表呈列之若干項目已獲修訂以符合新會計政策。因此，若干比較金額已獲重新分類及重列以符合本年度之呈列。

## 46. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期終的財務狀況表資料載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	52,067	43,417
於附屬公司的權益	32,892,729	25,475,332
於合營企業的權益	10,962,238	10,925,047
<b>非流動資產總額</b>	<b>43,907,034</b>	36,443,796
<b>流動資產</b>		
預付款、其他應收款及其他資產	295,786	229,678
應收附屬公司款項	6,250,851	6,653,268
現金及現金等值物	686,229	4,384,582
<b>流動資產總額</b>	<b>7,232,866</b>	11,267,528
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	11,884	14,025
其他應付款及應計款項	3,757,256	1,852,122
應付合營企業款項	4,810,732	3,595,348
附息銀行及其他借貸	11,522,598	7,964,107
<b>流動負債總額</b>	<b>20,102,470</b>	13,425,602
<b>流動負債淨值</b>	<b>(12,869,604)</b>	(2,158,074)
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>31,037,430</b>	34,285,722
<b>非流動負債</b>		
附息銀行及其他借貸	28,863,612	33,799,848
其他應付款及應計款項	167,045	152,992
遞延稅項負債	76,033	-
<b>非流動負債總額</b>	<b>29,106,690</b>	33,952,840
<b>淨資產額</b>	<b>1,930,740</b>	332,882
<b>權益</b>		
已發行股本	304,474	304,148
庫存股份	(1,723)	(176)
儲備(附註)	1,627,989	28,910
<b>權益總額</b>	<b>1,930,740</b>	332,882

## 46. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

附註	股份溢價賬 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯兌變動 儲備 人民幣千元	僱員以股權 為基礎的補償 費用儲備 人民幣千元	(累計 虧損)/ 保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	3,653,876	308,006	(1,106,179)	28,776	(1,274,185)	1,610,294
已宣派2018年末期股息	31	(983,962)	-	-	-	(983,962)
股權為基礎的補償費用		-	-	21,234	-	21,234
年內因以股代息發行之股份	31	5,263	-	-	-	5,263
將歸屬的股份獎勵轉撥給僱員	31	15,310	-	(15,435)	-	(125)
2019年中期股息	31	(1,020,309)	-	-	-	(1,020,309)
年度利潤		-	-	-	578,898	578,898
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	(182,383)	-	-	(182,383)
<b>於2019年12月31日及 2020年1月1日</b>	<b>1,670,178</b>	<b>308,006</b>	<b>(1,288,562)</b>	<b>34,575</b>	<b>(695,287)</b>	<b>28,910</b>
已行使購股權	31	4,724	-	(807)	-	3,917
股權為基礎的補償費用	32	-	-	19,487	-	19,487
將歸屬的股份獎勵轉撥給僱員	31	19,251	-	(19,425)	-	(174)
年內因以股代息發行之股份	31	11,817	-	-	-	11,817
已宣派2019年末期股息	31	(1,334,360)	-	-	-	(1,334,360)
2020年中期股息	31	(371,610)	-	-	(899,610)	(1,271,220)
年度利潤		-	-	-	3,815,720	3,815,720
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	728,918	-	-	728,918
實物分派	11	-	-	-	(375,026)	(375,026)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>-</b>	<b>308,006</b>	<b>(559,644)</b>	<b>33,830</b>	<b>1,845,797</b>	<b>1,627,989</b>

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的本集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值的部份。

以股權結算購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公允值，進一步闡述載於財務報表附註2.4有關以股份基礎支付的會計政策。該款額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或相關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留利潤。

## 47. 批准財務報表

董事會於2021年3月25日批准及授權刊發財務報表。