



YIDA 亿达

億達中國控股有限公司

YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 Stock Code : 3639.HK

2019

Annual Report

年 度 報 告

目錄

公司概覽	2
公司資料	3
財務概要	5
主席報告	7
管理層討論與分析	11
環境、社會及管治報告	49
董事及高級管理層簡介	68
董事會報告	74
企業管治報告	86
獨立核數師報告	97
綜合財務報表	
• 綜合損益表	103
• 綜合全面收益表	104
• 綜合財務狀況表	105
• 綜合權益變動表	107
• 綜合現金流量表	109
• 綜合財務報表附註	111

公司概覽

億達中國控股有限公司（「公司」），連同其附屬公司（統稱「集團」）成立於一九八八年，總部位於上海，為中國最大的商務園區開發商及領先的商務園區運營商，主要業務涉及商務園開發及運營、銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園委託運營管理、提供建築、裝修及園林綠化服務和物業管理服務。本公司於二零一四年六月二十七日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本集團於成立之初，立足大連本地優勢，迎合國際發展趨勢，享受模式紅利。從一九九八年開始，緊抓服務外包和IT外包行業的全球產業轉移機遇，借助於實施「官助民辦」、國際化以及「產學研」一體化戰略，創新產城融合的開發模式，高標準地建設和運營了大連軟件園，就此成為中國服務外包商務園開發和運營的先行者，堅定了未來的發展方向。

本集團於業務發展期，修煉內功、厚積薄發，形成核心競爭力。利用運營大連軟件園的成功經驗，依托國家經濟發展和產業升級戰略，充分整合內外部資源，進一步

開發和運營了大連騰飛軟件園、天津濱海服務外包產業園、蘇州高新軟件園、武漢光谷軟件園、大連天地、大連生態科技創新城、武漢軟件新城、億達信息軟件園等多個軟件園區和科技園區，實現了「走向全國、模式探索、多元合作」的初步戰略目標。20年來，服務近80家世界五百強企業，積累了深厚的客戶資源和運營經驗，開拓了高進入門坎、高客戶黏性、全產業閉環、抗經濟周期的業務發展藍海。

本集團上市多年以來，明確提出成為「中國領先的商務園區運營商」的發展願景，實施「以輕帶重，輕重並舉」的全國發展策略，採用「產城融合」的開發模式，鞏固大連，深耕武漢，全面拓展一二線重點城市和經濟活躍區域。

在房地產行業「下半場」，本集團將順勢而為，憑藉強大內外部資源，兌現商務園區開發與運營的核心競爭力，實現規模發展和業績提升。

公司資料

董事會

執行董事

姜修文先生 (主席兼行政總裁)
陳東輝先生 (於二零二零年三月十二日暫停職務)
馬蘭女士 (於二零一九年三月二十九日辭任)
于世平先生
鄭曉華女士
徐北南先生 (於二零一九年三月二十九日獲委任
及於二零二零年四月一日辭任)

非執行董事

趙曉東先生 (於二零一九年十月二十四日辭任)
陳超先生 (於二零一九年十月二十四日辭任)
王剛先生
宗式華先生 (於二零一九年十月二十四日獲委任)
周耀根先生 (於二零一九年十月二十四日獲委任)

獨立非執行董事

葉偉明先生
郭少牧先生
王引平先生
韓根生先生

聯席公司秘書

王慧婷女士
鄭燕萍女士

授權代表

姜修文先生 (於二零一九年三月二十九日獲委任)
王慧婷女士
馬蘭女士 (於二零一九年三月二十九日辭任)

董事委員會

審核委員會

葉偉明先生 (主席)
郭少牧先生
王引平先生
韓根生先生

薪酬委員會

王引平先生 (主席)
姜修文先生
郭少牧先生
韓根生先生

提名委員會

姜修文先生 (主席)
葉偉明先生
王引平先生
韓根生先生

註冊辦事處

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

中華人民共和國(「中國」)總部

中國
上海市
黃浦區
福佑路8號
中國人保大廈5樓

香港主要營業地點

香港
金鐘
金鐘道88號
太古廣場二座12樓
1215室

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

公司資料(續)

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾權益核數師

法律顧問

香港法律
盛德律師事務所

中國法律
通商律師事務所

開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

主要往來銀行

大連銀行
上海浦東發展銀行
哈爾濱銀行
華夏銀行

股份代號

3639

公司網站

www.yidachina.com

財務概要

本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債與非控股權益的概要（乃摘錄自己公布的經審核財務報表）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	6,077,400	7,356,958	7,317,619	7,004,548	7,473,200
銷售成本	(3,946,801)	(5,305,746)	(5,551,155)	(5,460,083)	(5,400,560)
毛利	2,130,599	2,051,212	1,766,464	1,544,465	2,072,640
其他收入	52,733	51,927	70,491	72,949	92,850
因收購子公司產生的收益	-	790,959	-	583,113	-
投資物業公允值收益	147,396	6,586	341,216	201,219	215,066
金融及合約資產的減值虧損淨額	(9,174)	(23,861)	-	(19,270)	-
其他（虧損）／收益淨額	347,032	(45,058)	19,998	(342,839)	5,175
銷售及市場推廣開支	(208,086)	(192,886)	(236,083)	(215,505)	(210,469)
行政開支	(520,801)	(502,698)	(478,585)	(434,358)	(386,458)
融資成本淨額	(683,098)	(659,853)	(334,461)	(278,346)	(311,004)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損	50,808	8,810	449,702	(80,676)	(36,177)
除所得稅前利潤	1,307,409	1,485,138	1,598,742	1,030,752	1,441,623
所得稅開支	(669,306)	(681,552)	(504,480)	(456,599)	(620,155)
年內利潤	638,103	803,586	1,094,262	574,153	821,468
母公司擁有人	450,164	833,919	984,302	564,000	821,263
非控股權益	187,939	(30,333)	109,960	10,153	205
	638,103	803,586	1,094,262	574,153	821,468

財務概要(續)

	於十二月三十一日				
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產、負債及非控股權益					
資產總額	43,873,463	43,086,362	37,097,484	35,959,502	34,518,188
負債總額	(31,337,942)	(31,247,803)	(25,954,578)	(25,812,973)	(25,109,702)
非控股權益	(678,523)	(463,615)	(404,727)	(274,189)	(12,105)
	11,856,998	11,374,944	10,738,179	9,872,340	9,396,381

主席報告



姜修文
主席兼行政總裁
億達中國控股有限公司

尊敬的各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度（「年內」）的全年業績。

主席報告(續)

業績

年內，本集團錄得收入為人民幣60.77億元，其中商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅銷售收入為人民幣44.64億元；商務園租金收入為人民幣5.55億元；商務園委託運營管理收入為人民幣4,215萬元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣3.84億元；物業管理收入為6.33億元。毛利同比增長3.9%至人民幣21.31億元，毛利率為35.1%。股東權益應佔淨利潤為人民幣4.50億元。

二零一九年回顧

二零一九年，中國產業結構轉型升級深入推進，中國高新技術產業正向全球價值鏈中高端闊步前行，為新時代背景下商務園區及產業新城的蓬勃發展提供了廣闊機遇。商務園區作為承接產業轉型升級和經濟增長的重要載體，在未來產業鏈及社會發展中的結構性、平台性和賦能性的作用將進一步凸顯，產業與新城「雙輪驅動」將成為城市和區域可持續發展、高品質發展、結構性發展源源不斷的新動力。

本集團深耕商務園區開發與運營二十餘載，積累了豐富的產城融合項目開發運營經驗，城市升級、產業培育、

產業服務及招商等核心能力得到了廣泛認可。秉持「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的運營理念，本集團著力打造愈加精細化、多元化、立體化的產業配套服務體系，注重協調基礎設施、人文民生、生態維護、交通配套等各方面關係。

一、落實產城項目，實踐多種模式，有效擴充發展新動能

二零一九年，公司持續聚焦「產城融合」項目的獲取和潛在目標城市的定位，著重在新一線城市、強二線城市全面開展業務拓展，著力打造以產業新城為藍本的具有帶動區域經濟、滿足生活方式和提高人居品味特徵的高端園區。年內本集團成功競得鄭州科技新城二期土地，並與當地政府就商務園區達成寫字樓回購協議。在核心戰略城市包括武漢、長沙、成都、重慶及鄭州佈局的項目已全面進入銷售期或運營期。年內，大連以外項目的合約銷售金額佔比34%。可售資源周轉速率加快，資產結構更加健康。

二、提質輕資產業務，強化產業招商核心能力，實現全國佈局繼續深化

本集團輕資產業務持續發力，堅持「中國領先的園區科技服務商」的戰略定位，全力打造「智慧聚集產業、智慧服務企業、智慧管理園區」三大核心能力，重點圍繞京津冀、長三角、中西部經濟區、粵港澳大灣區等經濟活躍的直轄市、省會城市及區域重點城市等進行「五大區域、五十個城市」佈局，深入實踐「八大商業模式」，全力拓展產業運營規模。

三、持續創新技術，持續新業務市場拓展，奠定未來發展基礎

本集團踏入億達智慧園區平台建設規劃的第二年，本集團全資子公司易達雲圖全面上線，連同「慧雲、智雲、享雲、星雲」四大產品體系構建完畢，正逐步實現「一體兩翼，三大生態」的藍圖構建。目前，易達雲圖已完成內外部23個項目的實施交付與穩定運營，並與多家智慧化硬件廠商、服務資源供應商達成合作。

二零二零年展望

二零二零年為國家全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，經濟社會處在「轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力」的攻關期，經濟發展面臨多重考驗。儘管如此，本集團將緊緊圍繞國家新型產業發展目標，堅定領先主航道業務，堅守「以市場為導向、以客戶為中心、以利潤為根本」的企業經營準則，創新產品，創新技術，創新服務。聚智篤行，全體億達人「同心同向、全力以赴」，確保本公司平穩發展。

一、強化企業核心競爭能力，紮實落實戰略佈局，確保企業平穩發展

本集團將繼續踐行輕、重資產項目「擴規模、抓效益、重招商、提服務、強管理」的經營策略，聚焦五大區域，拓展項目資源，提升運營品質，總體運營項目突破百個。繼續維持大連、武漢、長沙、鄭州、成都、重慶等已進入城市的業務，踐行「產城融合」發展模式。同時加大投資輻射半徑，在已對接的意向輕、重資產項目中，擇優、擇機落地實施，保證企業業績持續穩定發展。攜手戰略合作夥伴，聚焦京津冀、長三角、珠三角等大都市圈，獲取投資和運營機會。

主席報告(續)

二、發揚業務管理與發展模式的優勢，實施數字化轉型，全面升級核心競爭力

本集團堅定創新智慧園區運營服務模式，在現有的智慧園區產品體系基礎上，實現面向市場，兌現價值，全面加速線上平台研發能力及線下運營服務體系建設與交付。通過內外部項目推廣應用，初步搭建「園區選址平台」與「產業服務平台」架構。持續在智慧物業服務領域發力，致力於突破傳統物業管理的局限性，探索全新智慧服務模式。運用先進的移動互聯網、物聯網、大數據技術，融合「互聯網+物業」等先進理念，傾力打造物業服務智慧化集成平台，構建智慧物業生態圈，促進物業管理從「質」量到「智」慧的飛躍。

三、引入戰略夥伴，開展多元合作，助力企業發展

本集團將繼續發揮在聚集智慧產業，打造智慧新城方面的優勢，在鞏固原有招商、運營、建設、金融合作夥伴的基礎上，通過自身已經形成的聚合優勢、管理優勢、資源優勢和品牌優勢，積極拓展並引入具備資本、資源、業務協同的合作夥伴，通過股權合作、項目合作等方式，推動產城融合項目落地，進一步提升公司核心競爭力，發揮各自優勢，形成相互助力、融合發展的格局，助力合作項目穩健發展。

各位股東，本人謹代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴和客戶給予本集團的支持表示衷心的感謝，並對管理層和員工的不懈努力和所作的貢獻致謝。

姜修文

主席兼行政總裁

億達中國控股有限公司

香港，二零二零年五月十五日

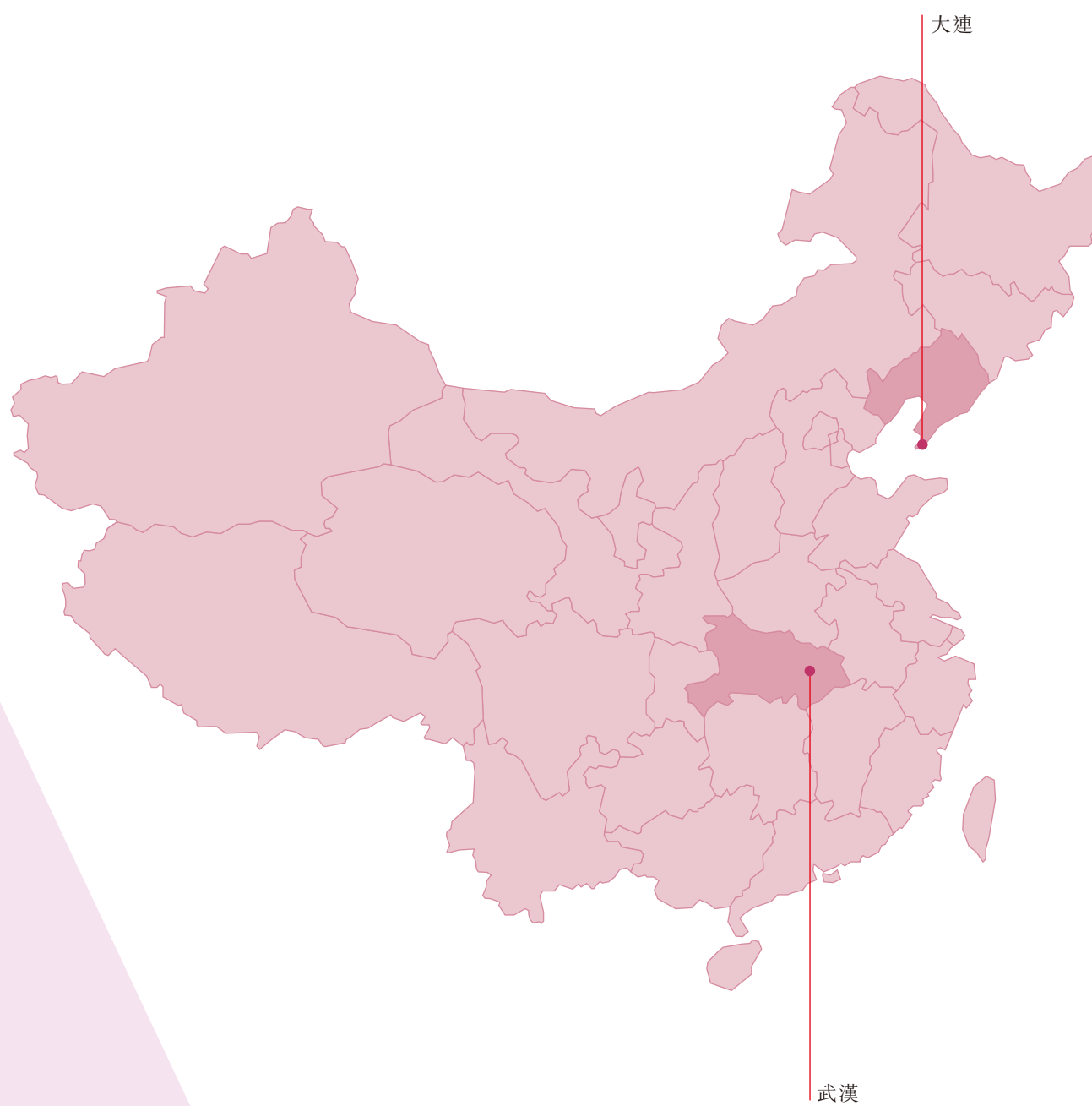
管理層討論與分析－業務回顧

一、商務園區持有物業運營



武漢軟件新城B區8號樓

管理層討論與分析－業務回顧(續)
一、商務園區持有物業運營(續)



管理層討論與分析－業務回顧（續）
一、商務園區持有物業運營（續）



1 大連科技城

2 大連軟件園9號樓

管理層討論與分析－業務回顧(續)
一、商務園區持有物業運營(續)



3 武漢軟件新城產業人

4 大連天地河口灣園區

管理層討論與分析－業務回顧(續)

一、商務園區持有物業運營(續)

年內，本集團全資持有大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並對武漢軟件新城和大連騰飛軟件園分別持有50%權益。以上園區已竣工持有物業總建築面積約199.4萬平方米，可出租面積約194.9萬平方米。年內，本集團錄得租金收入約人民幣5億5,462萬元，較上年增長15.9%，主要由於年內出租面積增加所致。

持有物業概況：

商務園區	本集團權益	已竣工	寫字樓	可租面積		車位	年末出租率
		總建築面積 (千平方米)		公寓 (千平方米)	商舖 (千平方米)		
大連軟件園	100%	637	391	180	33	42	96%
大連科技城	100%	147	99	–	7	41	80%
億達信息軟件園	100%	155	131	–	4	20	100%
大連天地	100%	451	329	37	41	44	79%
武漢軟件新城	50%	255	112	42	29	94	37%
大連騰飛軟件園 ¹	50%	349	206	–	3	64	85%
總計		1,994		1,949			

附註：

1. 因大連騰飛軟件園財務資料不併表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。

作為中國領先的商務園區運營商，本集團以人為本，充分理解、全面考慮產業人的工作生活需求；以企業服務為核心，幫助入駐企業打造和強化自身核心競爭力、聚焦核心業務實現快速發展；以產業生態構建為重心，整合多方資源聯動入駐企業，構建需求對接、業務相互關聯、市場融合、經營協同的產業生態圈。以特色產業優化區域產業結構、以產業發展驅動城市生長、以產業人才聚集改善區域人力結構；「產城人」協力提升區域價值，打造城市品牌。

本集團不斷拓展產業帶寬，為入駐園區客戶提供全球企業一站式智能服務平台，整合優質資源，為來自各行業的企業提供「互聯網+行業」解決方案和管家式服務。以中關村壹號和大連軟件園為試點，整合供應商資源，引入先進技術應用，通過「信息化、數字化、智能化及線上線下一體化」相結合方式，打造智能園區示範工程和樣本項目，實現「智慧管理園區、智慧服務企業、智慧聚集產業」目標。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

一、商務園區持有物業運營(續)

年內，多家知名企業入駐億達大連園區。日本樂天株式會社入駐大連騰飛軟件園，大連均勝普瑞智能車聯科技有限公司入駐大連軟件園。同時，本集團亦專注為現有租戶提供長期優質服務，包括野村綜合研究、阿迪達斯集團、科尚集團等在內的多家園區企業選擇擴大租賃辦公區域。經過多年來企業與園區的共同成長，租戶規模不斷擴大，園區配套運營日趨完善。園區助力租戶以大連為立足點，進一步推動其業務的全面深入開展。

二零一九年，本集團重點項目武漢軟件新城成功獲評為「武漢市版權示範園區(基地)」、「2019中國數字服務暨服務外包特色園區」，將繼續大力推動大數據、互聯網、5G、人工智能等新一代信息技術發展，形成以新一代信息技術、智慧健康為雙輪，未來N種產業為目標的「雙輪驅動2+N」佈局模式，並成為國內外知名軟件和信息服務企業戰略佈局的重要選擇地。同時，武漢軟件新城與武漢電信簽訂5G戰略合作協議，助推智慧園區再升級。作為專業園區運營服務商，武漢軟件新城已完成從基礎園區服務，到數字化服務的轉型升級，為入駐的園企提供高效、便捷、精準的智能化服務。

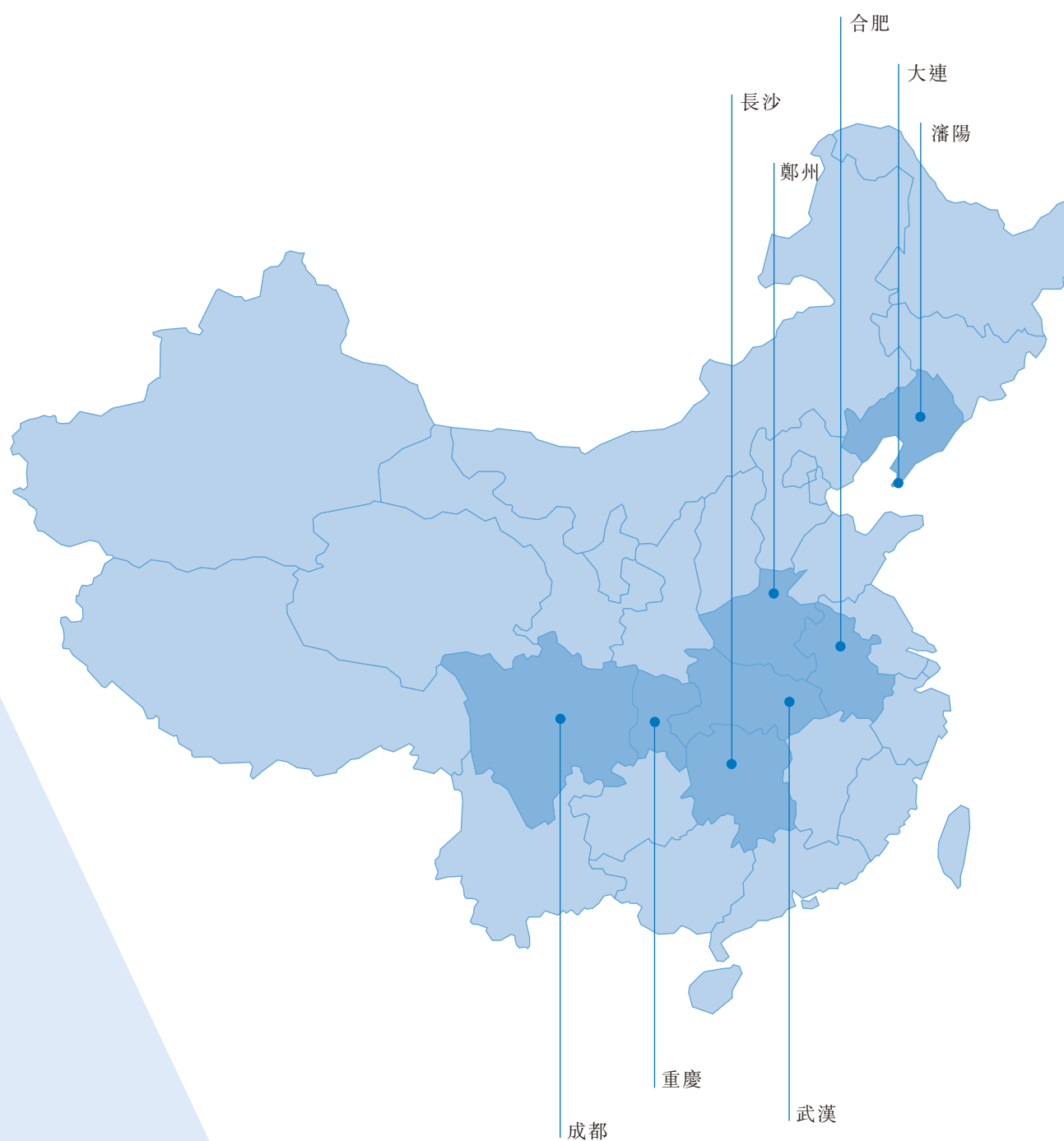
管理層討論與分析－業務回顧（續）

二、物業銷售



大連天地河口灣住宅

管理層討論與分析－業務回顧(續)
二、物業銷售(續)



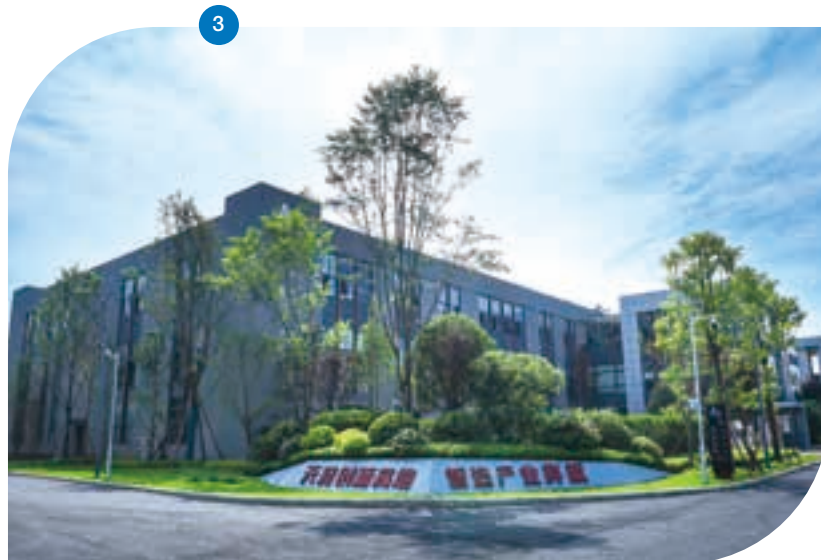
管理層討論與分析－業務回顧（續）
二、物業銷售（續）



1 鄭州科技新城

2 長沙億達製造產業小鎮

管理層討論與分析－業務回顧(續)
二、物業銷售(續)



3 成都天府智慧交通科技城

4 大連天地河口灣

5 大連第一郡

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

年內，本集團實現合約銷售金額為人民幣72.37億元，同比下降15.2%；合約銷售面積為72.6萬平方米，同比下降1.3%；合約銷售均價為每平方米人民幣9,972元，同比下降15.1%，主要由於年內鄭州銷售額佔比增加及銷售產品結構不同所致。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的65.8%；鄭州佔21.7%；長沙佔6.4%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的72.0%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣44.64億元，較上年同期減少25.1%，主要由於年內交付項目有減少所致。銷售收入均價為每平方米人民幣11,517元，同比增長7.2%，主要歸因於年內結轉產品結構不同，且各結轉產品對應均價較上年同期有所上漲所致。本期結轉項目主要為普通住宅產品。收入項目主要位於大連(佔收入的82.5%)、鄭州(佔收入的10.2%)、武漢(佔收入的5.0%)等城市。

本集團堅持「產城融合」的發展戰略，於大連、武漢、鄭州、長沙等重點區域打造標杆項目。依托產業發展優勢，促進城市配套迅速發展，吸引大量人才就業，助力區域經濟轉型升級。在打造商務園所在區域新的居住、辦公生態的過程中，得益於更高品質的園區環境、配套設施、剛性需求和政策優勢，本集團可以獲得出色的住宅物業及寫字樓物業的銷售業績。年內，武漢軟件新城寫字樓第四期、長沙億達中建·智慧科技中心、長沙億達智造小鎮、鄭州億達科技新城等項目穩步推進，寫字樓及配套住宅銷售良好。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

合約銷售明細

	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元／ 平方米)	銷售金額佔比
大連	326,178	476,368	14,605	65.8%
鄭州	262,123	157,167	5,996	21.7%
長沙	73,890	46,322	6,269	6.4%
武漢	45,339	27,326	6,027	3.8%
重慶	8,308	7,713	9,284	1.1%
成都	5,259	4,753	9,038	0.7%
瀋陽	4,663	4,058	8,703	0.5%
合計	725,760	723,707	9,972	100.0%
大連軟件園	4,241	1,305	3,078	0.2%
大連科技城	51,651	62,102	12,024	8.6%
億達信息軟件園	28,298	24,960	8,820	3.4%
大連天地	157,903	306,103	19,385	42.3%
鄭州億達科技新城	262,123	157,167	5,996	21.7%
武漢軟件新城	45,339	27,326	6,027	3.8%
長沙億達中建·智慧科技中心	14,619	13,666	9,348	1.9%
長沙億達製造產業小鎮	59,271	32,656	5,510	4.5%
重慶億達創智廣場	8,308	7,713	9,284	1.1%
多功能綜合住宅	94,007	90,709	9,649	12.5%
合計	725,760	723,707	9,972	100.0%
住宅	403,039	521,023	12,927	72.0%
產業	322,721	202,684	6,280	28.0%
合計	725,760	723,707	9,972	100.0%
商務園區	631,753	632,998	10,020	87.5%
多功能綜合住宅	94,007	90,709	9,649	12.5%
合計	725,760	723,707	9,972	100.0%

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

各經營城市宏觀研判如下：

大連

二零一九年，大連土地市場迎來爆發式增長，全年共成交商住用地約550萬平方米，成交量同比上升175%，創歷年新高。土地成交區域外溢，以高新區、旅順區為代表的新城區供應量、成交量增幅顯著，主城區土地成交大幅縮減。這標誌著大連市場外拓、城市飄移勢在必行，城市「西拓北進」的腳步逐步加快。大連樓市全年成交量約630萬平方米，雖較去年相比有所下降，但整體銷售面積依舊為近6年的平均成交水平之上。

年內，大連房地產相關政策層面有收有放，通過限價、提升公積金貸款條件、下放新一輪購房補貼等調控方式，平穩市場發展方向，收效明顯。隨著近幾年大連市場的持續熱銷，各區域存量及去化周期逐步走低，市場狀態合理且健康。同時，大連市場置換需求不減，改善型需求繼續穩步釋放。

本集團有效的迎合市場需求，憑藉強勁的品牌知名度及客戶認可度，以及成熟的園區及配套設施，億達·河口灣、第一郡等標杆項目多期持續推盤，獲市場追捧，為本集團提供穩定的業績支撐。

鄭州

二零一九年，河南省出台《河南省推進產業集聚區高質量發展行動方案》，提出經過3-5年的努力，要形成20個左右具有較強競爭力和帶動力的千億級產業集群，產業地產將享受到政策與資金環境帶來的支持。鄭州產業用地面積不斷擴充，年內多個文旅、小鎮、製造業等產業項目落地。

本集團鄭州科技新城將圍繞高新區產業發展策略，重點推出創新型產業總部產品，打造高新區核心地帶創新智慧產業集群，進一步助力產業結構升級，提升區域價值。

長沙

二零一九年，長沙房地產市場調控相較去年較為溫和，整體依舊從緊。年內住宅成交主要集中在岳麓區梅溪湖、雨花區、望城區，供求表現良好。同時，湖南省以及長沙市充分發揮財政資金對服務業發展的帶動作用，相繼印發《湖南省現代服務業發展專項資金管理辦法》、《長沙市現代服務業引導專項資金管理辦法》，並根據各資金管理辦法，結合長沙市經濟、社會發展需求，定制項目申報指南。

本集團位於望城區項目長沙億達智造小鎮榮獲「2019年度長沙市現代服務業示範項目」稱號，並獲得長沙市現代服務業引導專項資金支持，助力望城經開區推動製造業高質量發展，推動深化智能製造「長沙模式」，致力打造「國家智能製造中心」。位於梅溪湖項目億達中建·智慧科技中心以醫療健康、信息科技、文化創意、人工智能等四大智慧產業為主導發展方向，融合「科學研發」等關聯產業，搭建智慧健康的全產業鏈、低碳綠色的全生態圈、活力多元的全生命周期服務體系。未來，億達中建·智慧科技中心將引入多家世界五百強、國內五百強企業，打造涵蓋金融商務區、智慧健康區、總部研發區等三大功能區的國內領先的智能產業集群。

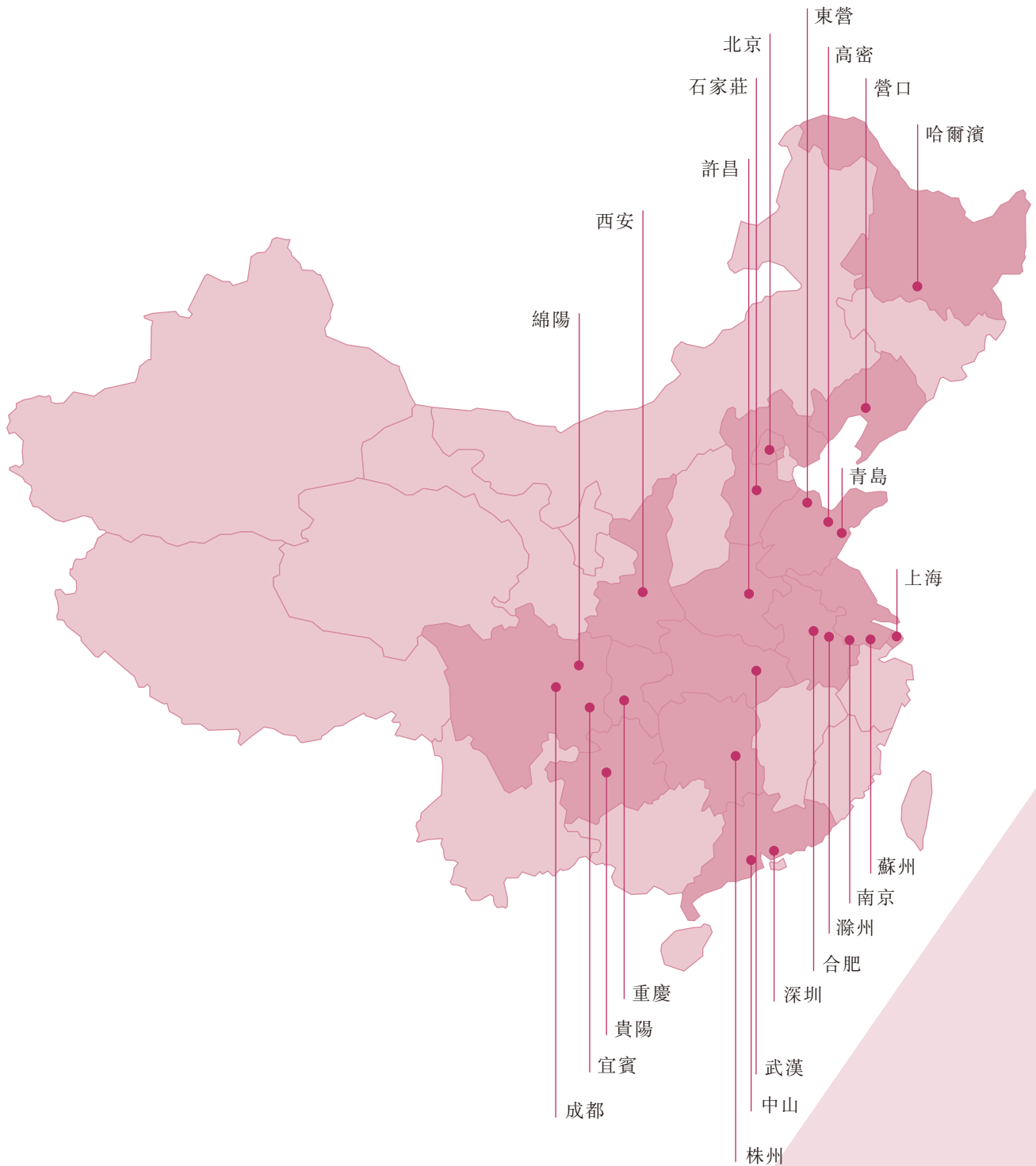
管理層討論與分析－業務回顧(續)

三、商務園區運營管理



北京中關村壹號

管理層討論與分析－業務回顧(續)
三、商務園區运营管理(續)



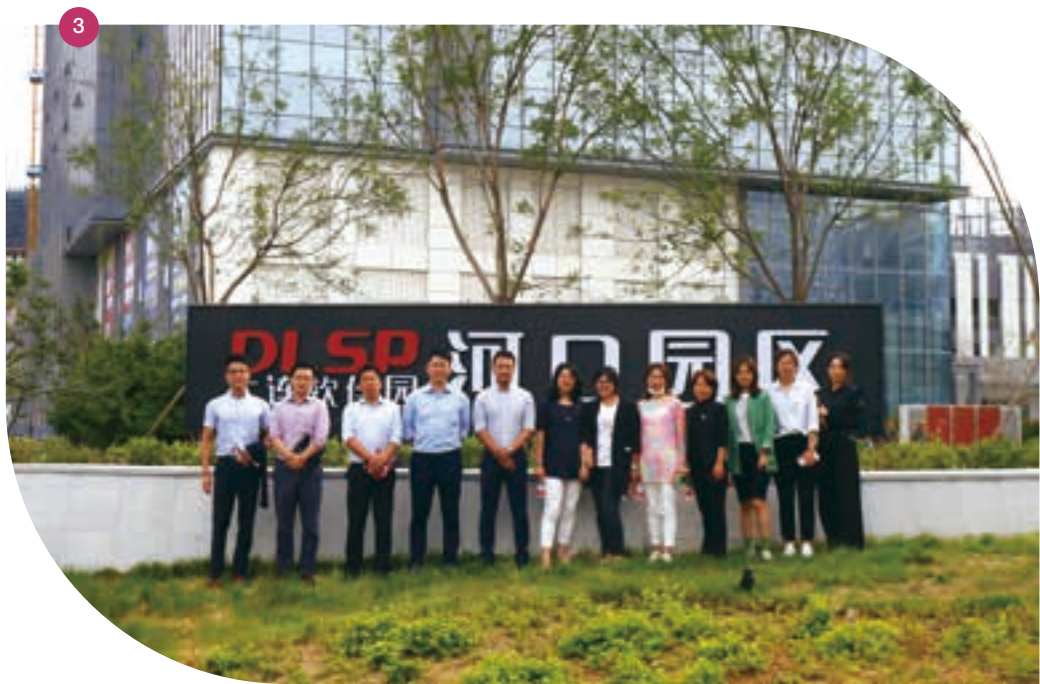
管理層討論與分析－業務回顧(續)
三、商務園區運營管理(續)



1 成都西部地理信息產業園

2 億達於2019第四屆中國(上海)國際人工智能展覽會暨人工智能產業大會的展位

管理層討論與分析－業務回顧（續）
三、商務園區运营管理（續）



3 招商運營團隊風采

4 哈工大（宜賓）科技產業園

管理層討論與分析－業務回顧(續)

三、商務園區運營管理(續)

截至二零一九年十二月三十一日，本集團商務園運營管理項目合計32個，委託運營管理面積合計約506萬平方米。商務園運營管理產生收入為人民幣4,215萬元，同比下降32.9%，主要由於年內部分存量項目達到完成條件逐漸退出，而新增項目收入尚未結轉所致。

二零一九年內，本集團重點圍繞京津冀、長三角、中西部經濟區、粵港澳大灣區等經濟活躍的省市地區和直轄市等進行「五大區域、五十個城市」初步佈局，深入實踐新型商業模式，全力拓展產業運營規模，成功引入多家包括世界五百強企業、獨角獸企業、行業百強企業、上市公司在內的新租戶。截至年末，累計在園客戶逾800家，初步構建產業運營服務框架體系，為搭建億達智慧產業服務平台奠定了堅實基礎。

本集團持續強化招商團隊能力提升，加強招商合作與客戶儲備，保質保量的完成已交付項目的招商任務。企業服務在滿足園區客戶基本需求的基礎上，利用互聯網平台構建全球服務供應商聯盟，為企業提供優質、便捷、最具性價比的產品與服務。

本集團通過系統化的招商和安商體系，形成了園區成長發展的自生力，通過對產業脈絡梳理，建立針對性極強的招商方案，輔以已入園企業良好的發展態勢和業界口碑，成功吸引了其上下游企業，塑造了完整成熟的生態圈。年內，簽約京東雲(東營)數字經濟產業園、武漢未來科技城矽谷小鎮、廣東瑞光康泰、貴陽歐比特衛星大數據產業園、光華創新中心等高新產業項目，提供品牌輸出、項目拓展、招商運營等服務。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

三、商務園區運營管理(續)

下表載列本集團委託運營管理項目：

	狀態	城市	項目名稱	簽約面積 (千平方米)	運營模式
1		上海	億達北虹橋創業城	48.0	招商及運營
2		蘇州	蘇州高鐵新城	255.5	招商及運營、孵化器
3		深圳	海科興戰略新興產業園	70.6	招商及運營
4		成都	成都西部地理信息產業園	700.0	招商及運營
5		合肥	合肥廬陽大數據產業園	242.6	招商及運營
6		綿陽	中國(綿陽)科技城軟件產業園一期	62.6	招商及運營
7	2018年 存量	哈爾濱	哈爾濱哈加國際高新技術孵化器綜合產業園	89.0	招商及運營
8		北京	億達麗澤中心	41.0	包租
9		上海	億達外高橋商務園	13.9	包租
10		重慶	兩江健康科技城一期	195.3	銷售代理、招商及運營
11		重慶	兩江健康科技城二期	210.0	銷售代理、招商及運營
12		西安	灃東新城協同創新港	200.0	招商及運營
13		北京	中關村壹號	497.8	招商及運營
14		南京	幕府綠色智谷	440.0	招商及運營
15		蘇州	太倉港港城廣場	164.2	招商及運營
16		石家莊	河北軍鼎產業園	600.0	招商及運營

管理層討論與分析－業務回顧(續)

三、商務園區運營管理(續)

	狀態	城市	項目名稱	簽約面積 (千平方米)	運營模式
17		高密	高密頤悅健康產業園	–	品牌諮詢
18		滁州	滁州原創科技城	211.6	招商及運營
19		株洲	株洲高科中國動力谷	245.8	招商及運營
20		宜賓	哈工大(宜賓)科技產業園	150.0	招商及運營
21		重慶	重慶市港城工業園	200.0	招商及運營
22		東營	京東雲(東營)數字經濟產業園	2.3	招商及運營
23		青島	平度新舊動能轉換產業園	132.0	招商及運營
24	2019年 新增	營口	營口華海國際大廈	30.0	招商及運營
25		中山	廣東瑞光康泰科技有限公司	33.9	招商及運營
26		深圳	明禧產業園	30.0	招商及運營
27		許昌	案名待定	175.0	招商及運營
28		武漢	武漢未來科技城矽谷小鎮	–	諮詢服務
29		綿陽	綿陽科技大廈	12.0	招商及運營
30		成都	光華創新中心	10.5	招商及運營
31		貴陽	澳泰廣場	–	諮詢服務
32		貴陽	貴陽歐比特衛星大數據產業基地	–	諮詢服務
總計				5,063.6	

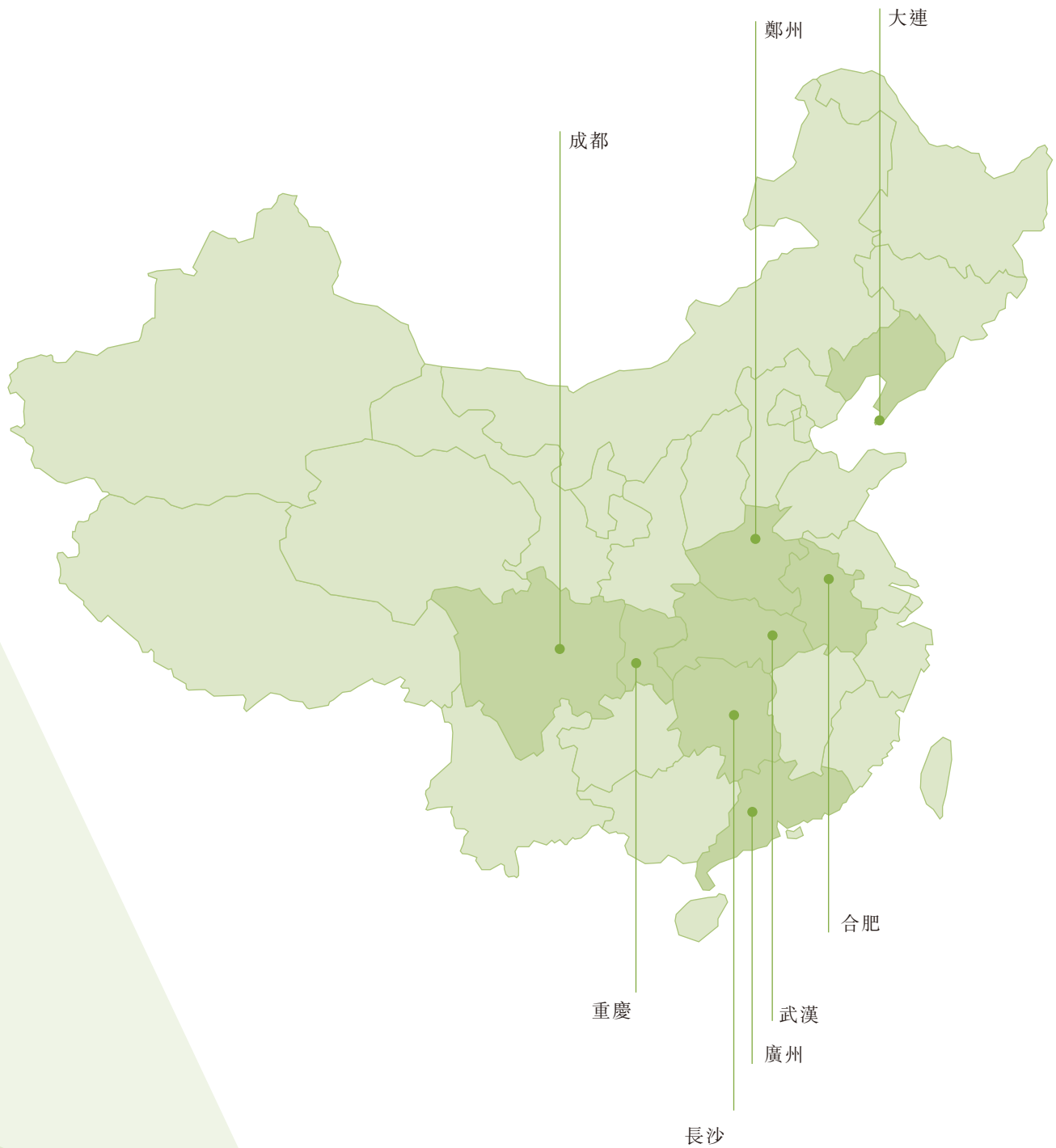
管理層討論與分析－業務回顧(續)

四、建築、裝修及園林綠化

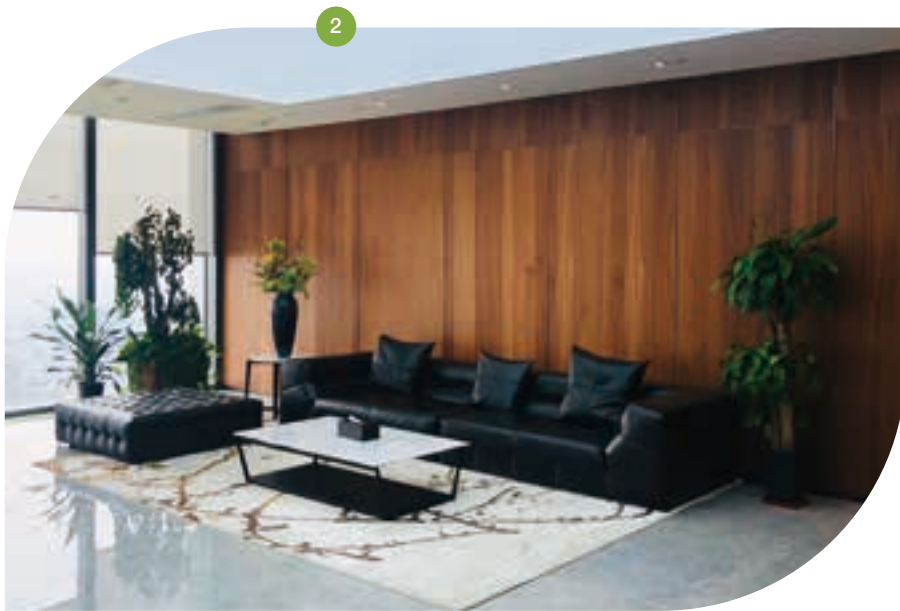
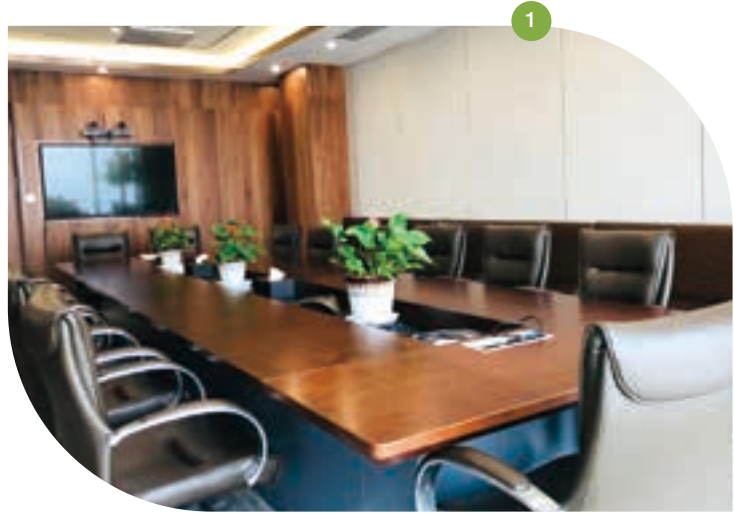


大連藍山項目園林設計

管理層討論與分析－業務回顧(續)
四、建築、裝修及園林綠化(續)



管理層討論與分析－業務回顧(續)
四、建築、裝修及園林綠化(續)



1-2 承攬的武漢辦公室裝修項目

3 建設項目施工現場

管理層討論與分析－業務回顧(續)

四、建築、裝修及園林綠化(續)

年內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入人民幣3億8,432萬元，較上年同期增加20.6%，主要歸因於外部承攬項目增多所致。本集團持續深化精品戰略，著力保障建築、施工質量及安全，多次獲得各級政府嘉獎，獲評為全國優秀施工企業、遼寧省優秀施工企業。

本集團持續強化建築、裝修及園林綠化業務，在支持內部業務發展的同時，承接外部項目以獲得穩定的經常性收入。年內，本業務團隊承接了多個重點工程項目，其中，龍湖陽光城雲峰原著項目在第三方測評中獲得全國前五的成績，有效地推進本業務團隊多個項目進一步洽談，有力推動了本業務板塊向全國拓展的步伐。本業務團隊跟隨集團項目全國佈局，已進駐6大省會城市，並與多家大型房企形成戰略合作。年內，中標廣州凱德騰飛園區住宅項目，本集團首次進入一線城市建築市場。

本業務團隊將全面推進辦公空間、公整裝、散裝三大核心業務，積極探索項目管理的有效方式，整合產業鏈資源，努力提高項目的盈利空間，強化對計劃執行過程的監督和管控，確保實現各項年度經營指標和工作目標。另外，隨著承攬項目數量及地區的增加，本集團不斷加強安全管控，追求精品施工，更新發布了《異地項目質量安全管理實施細則》、《質量控制與檢查標準手冊》，強化公司平台對項目的管控力度，加密巡查頻次，組織項目聯檢，促進安全標準的落地執行。加強成本管控，全面提升競爭力，積極拓展全國市場。

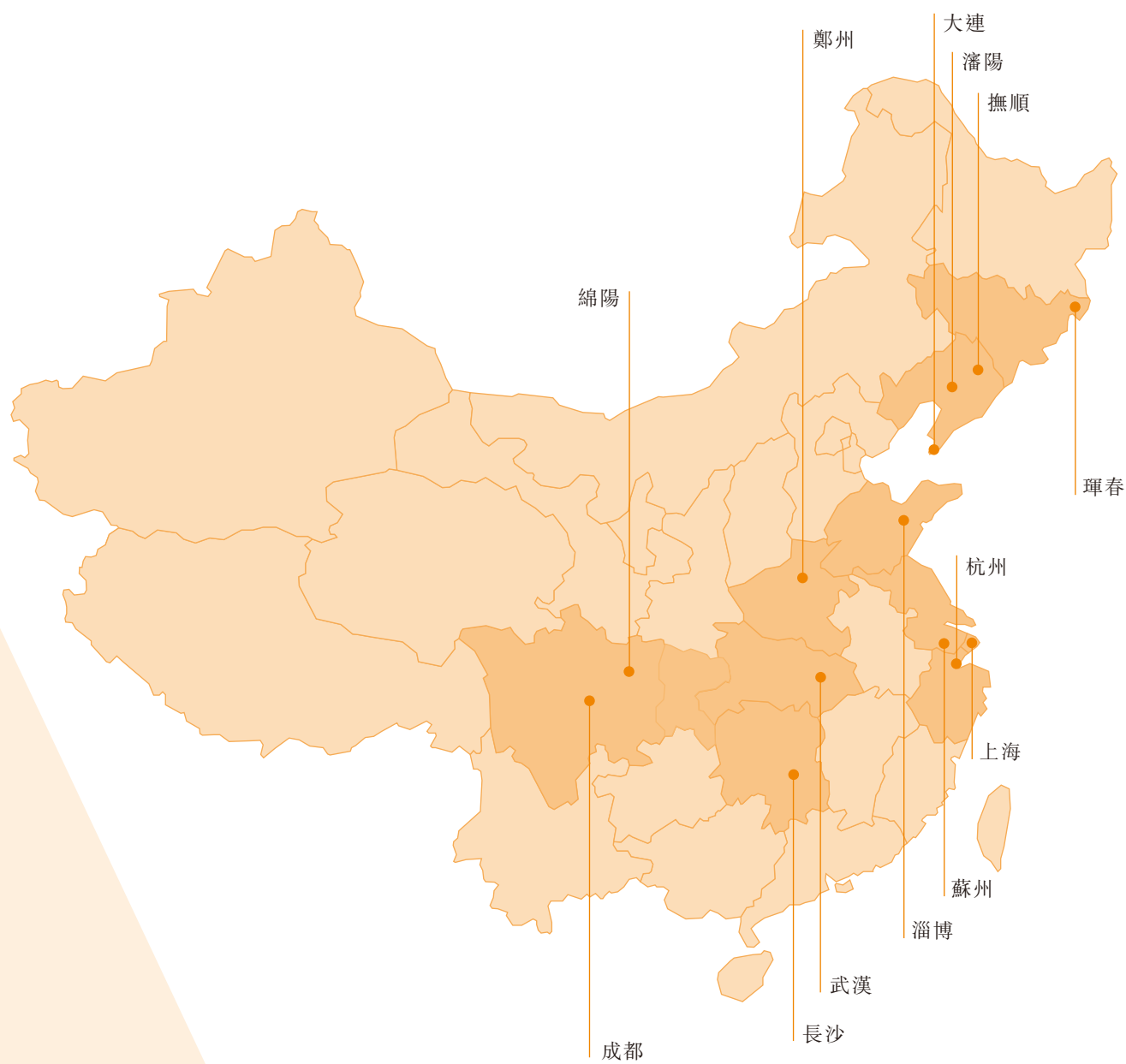
管理層討論與分析－業務回顧(續)

五、物業管理



奮戰在抗疫一線的億達物業人

管理層討論與分析－業務回顧(續)
五、物業管理(續)

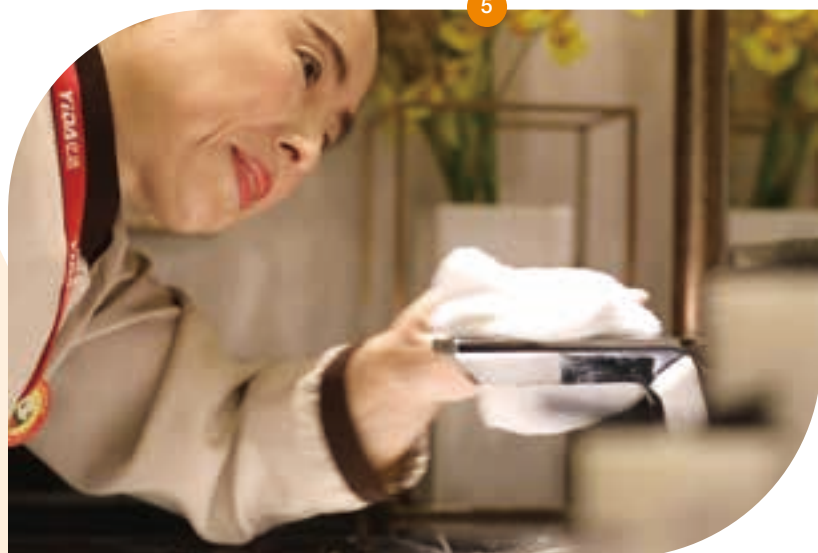


管理層討論與分析－業務回顧(續)
五、物業管理(續)



1-3 奮戰在抗疫一線的億達物業人

管理層討論與分析－業務回顧(續)
五、物業管理(續)



4-5 日常精細化服務剪影

6 成都增值服務社區店

管理層討論與分析－業務回顧(續)

五、物業管理(續)

年內，物業管理業務共錄得收入人民幣6億3,279萬元，較上年同期增長17.4%，主要由於物業管理項目增加及配套服務收入增加所致。本集團物業管理業務堅持以「強服務、提業績、拓經營」為發展思路，以客戶滿意度為服務中心，通過搭建信息化、數字化平台，增加物業管理組合的多樣性，逐步實現向智慧服務轉型。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團物業管理業務已佈局全國13個重點城市，並榮獲二零一九年物業服務企業綜合實力百強第18名、「二零一九年物業服務企業品牌價值50強」、「智能園區服務·二零一九年特色物業服務品牌企業」、「二零一九年中國物業管理媒體測評微信公眾號影響力TOP100」等多項殊榮。

住宅物業管理

年內，本集團新增運營7個住宅項目，新增運營面積131萬平方米，累計運營75個住宅項目，共1,138萬平方米。依托億家緣業主APP2.0、億達物業智能管理雲平台等系統升級，本集團致力於探索新型物業管理模式，提升業主及客戶滿意度。同時，拓寬多元化增值服務，打造「熱帶雨林計劃」全產業鏈，高端養老「璞養芳華」、社區新零售「億達優選」、億達房屋租售、社區教育「優優象」、高端家政等服務相繼落地，旨在搭建安全放心、高效便捷、互通互融的和諧社區服務環境。

年內，億達養老－璞養芳華藍山國際頤養中心正式投入運營並迎來首批入住長者。本集團致力於將璞養芳華打造為全國頂尖養老品牌，引進日式養老理念及服務標準，為社區長者提供生活照護、康復鍛煉、健康管理、膳食管理等服務。十二月，本集團物業服務在管項目億達第五郡獲評為「2019年遼寧省物業服務標桿項目」。

辦公物業管理

年內，本集團新增辦公室物業管理項目5個，新增管理面積114萬平方米，累計運營總建築面積達409萬平方米，深化在大連、杭州、武漢、瀋陽、鄭州等地佈局，向全國拓展的目標穩步邁進。同時，本集團憑藉二十餘年商務園區開發運營及服務世界五百強客戶的經驗，專注提升客戶滿意度，並不斷拓展積累產業園區、政府機關、高校等業態客戶資源。

由本集團旗下易達雲圖提供全場景解決方案、數字可視化應用開發、智慧資管平台、產業服務平台與園區IoT平台，以「服務產業，提升管理」為核心，基於大數據分析及物聯網技術，建立客服管理、設備管理、能耗管理、入住管理、費用管理等核心管控體系，構建樓宇、客戶、服務三位一體產業生態圈。並組建專業技術團隊，打造一站式無憂服務，有效提升辦公物業管理運營效率，提升綜合競爭力，為客戶提供優質服務，創建更舒適的工作環境。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

六、土地儲備



大連天地河口灣住宅區

截至二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為 979 萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為 823 萬平方米。土地儲備集中度進一步降低，大連佔比為 67.8%，較上年末下降 2.0 個百分點，並完成於長沙、鄭州、重慶等重點城市佈局，踐行本集團佈局全國的發展戰略。

本集團持續以「產城融合」項目開發為核心業務，六月成功競得鄭州億達科技新城二期土地，並與當地政府簽署寫字樓回購協議，共同合作賦能鄭州新型產業發展。

未來，本集團亦將抓住房地產市場整體趨勢帶來的兼併收購機會，擇機獲得重資產項目，補充可售物業資源，業態包括但不限於商務園綜合開發、獨立辦公物業、獨立住宅物業及城市綜合體項目。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

六、土地儲備(續)

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日的土地儲備明細表：

按城市劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益總土地儲備 (平方米)	佔比
大連	6,636,604	67.8%	5,936,167	72.1%
長沙	1,146,029	11.7%	741,563	9.0%
武漢	823,927	8.4%	411,963	5.0%
鄭州	654,900	6.7%	654,900	7.9%
合肥	288,191	2.9%	288,191	3.5%
成都	126,785	1.3%	86,393	1.1%
重慶	103,250	1.1%	103,250	1.3%
瀋陽	5,460	0.1%	5,460	0.1%
總計	9,785,146	100.0%	8,227,887	100.0%

按位置劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益總土地儲備 (平方米)	佔比
商務園區	7,884,140	80.6%	6,806,092	82.7%
多功能綜合住宅	1,901,006	19.4%	1,421,795	17.3%
總計	9,785,146	100.0%	8,227,887	100.0%

管理層討論與分析－業務回顧(續)

六、土地儲備(續)

商務園區／多功能綜合住宅項目	本集團應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中建築面積 (平方米)	持作未來發展 規劃建築面積 (平方米)
商務園區				
大連軟件園				
辦公室區	100%	594,938	—	—
住宅區	100%	92,184	—	—
小計	100%	687,122	—	—
大連生態科技創新城				
辦公室區	100%	131,440	182,317	491,888
住宅區	100%	286,185	8,149	—
小計	100%	417,625	190,466	491,888
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	313,000	73,941	434,560
住宅區	50%	2,427	—	—
小計	50%	315,427	73,941	434,560
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	149,014	—	118,798
住宅區	100%	351,572	113,913	—
小計	100%	500,586	113,913	118,798
大連騰飛軟件園				
辦公室區	50%	279,000	61,292	103,652
小計	50%	279,000	61,292	103,652
大連天地				
辦公室區	100%	388,503	234,152	1,020,175
住宅區	100%	182,033	267,717	—
小計	100%	570,536	501,869	1,020,175
成都天府智慧交通科技城				
辦公室區	60%	—	99,111	—
小計	60%	—	99,111	—

管理層討論與分析－業務回顧(續)
六、土地儲備(續)

商務園區／多功能綜合住宅項目	本集團應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中建築面積 (平方米)	持作未來發展 規劃建築面積 (平方米)
長沙億達中建·智慧科技中心				
辦公室區	51%	—	207,182	112,073
小計	51%	—	207,182	112,073
長沙億達製造產業小鎮				
辦公室區	70%	—	71,900	380,200
住宅區	70%	—	374,674	—
小計	70%	—	446,574	380,200
鄭州億達科技新城				
辦公室區	100%	—	2,361	652,539
小計	100%	—	2,361	652,539
重慶億達創智廣場				
辦公室區	100%	—	103,250	—
小計	100%	—	103,250	—
商務園區小計		2,770,296	1,799,959	3,313,885
多功能綜合住宅項目				
大連	25%-100%	414,771	566,205	598,705
成都	80%-100%	23,937	—	3,737
瀋陽	100%	5,460	—	—
合肥	65%	—	—	288,191
多功能綜合住宅小計		444,168	566,205	890,633
總計		3,214,464	2,366,164	4,204,518

管理層討論與分析－業務回顧(續)

七、疫情影響

於二零二零年初爆發新型冠狀病毒(「COVID-19 疫情」)後，中國已採取一系列預防及控制措施，包括政府各部門、企業及個人的家居隔離、旅遊限制及停工。其於若干程度上影響本集團的業務及經濟活動。儘管本集團已經部分恢復物業項目及商務園區的建設及營運，惟 COVID-19 疫情可能會影響物業銷售及租賃新合約的簽署。此外，投資物業的公允值日後亦可能受到影響。本集團將密切關注 COVID-19 疫情的發展，評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

管理層討論與分析－財務回顧

收入

本集團的收入來源包括(1)物業銷售收入；(2)租金收入；(3)商務園運營管理服務收入；(4)建築、裝修及園林綠化收入和(5)物業管理收入。

年內，本集團的收入為人民幣60億7,740萬元，同比下降17.4%。

下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	二零一九年		二零一八年	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比
物業銷售收入	4,463,520	73.4%	5,957,781	81.0%
租金收入	554,622	9.1%	478,598	6.5%
商務園運營管理服務收入	42,149	0.7%	62,842	0.9%
建築、裝修及園林綠化收入	384,323	6.3%	318,599	4.3%
物業管理收入	632,786	10.5%	539,138	7.3%
總計	6,077,400	100%	7,356,958	100.00%

(1) 物業銷售收入

本集團年內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣44億6,352萬元，較上年同期減少25.1%，主要是由於年內交付項目有所減少所致。

(2) 租金收入

本集團年內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣5億5,462萬元，同比增長15.9%，主要是由於年內出租面積增加所致。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團年內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣4,215萬元，同比下降32.9%，主要是年內部分存量項目達到完成條件逐漸退出，而新增項目收入尚未結轉所致。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團年內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣3億8,432萬元，同比增加20.6%，主要是由於年內外部承攬項目增加所致。

管理層討論與分析－財務回顧(續)

(5) 物業管理收入

本集團年內提供物業管理產生的收入為人民幣6億3,279萬元，同比增加17.4%，主要是由於物業管理項目增加及配套服務收入增加所致。

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣39億4,680萬元，較去年同期下降25.6%，主要是由於年內交付項目有所減少所致。

毛利及毛利率

本集團年內的毛利為人民幣21億3,060萬元，同比增加3.9%；毛利率由二零一八年同期27.9%上升至年內的35.1%，主要是由於年內結轉產品結構不同，且各結轉產品對應均價較上年同期有所上漲所致。

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由二零一八年同期的人民幣1億9,289萬元增加7.9%至人民幣2億809萬元，主要是年內廣告費用及代理費增加所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一八年同期的人民幣5億270萬元增加3.6%至年內人民幣5億2,080萬元，主要是由於業務規模擴張所致。

投資物業公允值增加

本集團投資物業公允值收益由二零一八年同期的人民幣659萬元增加至年內收益人民幣1億4,740萬元，主要是由於年內新增竣工投資物業所致。

融資成本淨額

本集團融資成本淨額由二零一八年同期的6億5,985萬元上升至年內的人民幣6億8,310萬元，主要是由於年內利息支出增加所致。

分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損

本集團年內分佔合營公司及聯營公司利潤為人民幣5,081萬元，較二零一八年同比增加約人民幣4,200萬元，主要是由於年內對合營及聯營公司投資收益增加所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團年內所得稅開支為人民幣6億6,931萬元，與上年基本持平。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一八年同期人民幣14億8,514萬元減少12.0%至年內的人民幣13億741萬元。

本集團淨利潤由二零一八年同期人民幣8億359萬元減少20.6%至年內的人民幣6億3,810萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零一八年同期人民幣8億3,392萬元減少46.0%至年內的人民幣4億5,016萬元。

股東權益應佔核心利潤(減除稅後投資物益公允價值收益影響)由二零一八年同期人民幣8億2,898萬元減少至年內的人民幣3億3,962萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一九年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣20億3,952萬元(包括受限制現金約為人民幣10億686萬元)(二零一八年：現金及銀行結餘約為人民幣18億626萬元，其中受限制現金約為人民幣7億2,849萬元)。

債務

本集團於二零一九年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣150億1,573萬元(二零一八年：約為人民幣170億2,673萬元)，其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	7,238,861	7,870,955
有抵押其他借款	4,817,646	4,850,185
無抵押其他借款	2,959,218	4,305,585
	15,015,725	17,026,725

管理層討論與分析－財務回顧(續)

(2) 按到期日劃分

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	13,869,059	12,651,205
第二年	1,146,666	4,009,332
第三至五年	–	366,188
	15,015,725	17,026,725

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行貸款及其他借款減現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零一九年十二月三十一日約為103.5%，與二零一八年十二月三十一日的128.6%相比下降25.1個百分點。

外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣3,926萬元和約人民幣52萬元。本集團擁有分別以美元及港元計值的借款人民幣21億1,215萬元和人民幣4億9,635萬元。該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排，向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，本集團須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(I)向銀行登記按揭權益，或(II)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零一九年十二月三十一日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣2億7,519萬元(於二零一八年：約為人民幣3億2,405萬元)。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有2,018名全職僱員。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。

本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。

環境、社會及管治報告

1 環境、社會及管治報告概覽

1.1 報告準則

本章節為本集團的第四份年度環境、社會及管治報告（「本報告」）。本報告按照聯交所頒佈的主板上市規則（「上市規則」）附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》中的「不遵守就解釋」條文，以及按照「建議披露」進行編製。如非另外說明，報告期間為由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間，與年報一致，內容涵蓋本集團於環境保護、僱傭、營運慣例及社區投資方面的數據和表現。報告範圍涵蓋本集團的主要業務，包括物業開發、商務園區運營管理、施工、裝潢及園林綠化。

本報告經本集團高級管理層審閱及確認後，呈予董事會批准發佈。有關本集團於報告期內的企業管治資料，詳情請參閱本年報內「企業管治報告」章節。

1.2 集團可持續發展理念

本集團秉承「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的發展理念，在企業發展過程中積極承擔社會責任，並在發展項目持續注入可持續發展元素，引領產業和市場的健康發展，致力為本集團的持份者和股東創造長遠的共同價值。

2 我們的環境

在發展業務的同時，本集團亦關注各項目的環境管理，致力建設綠色低碳的商務園區，打造綠色環境。透過採用一體化的物業發展模式，我們會考慮商務園區及物業的規劃設計、施工管理以至落成後的環境管理等以提升環境保護的表現，確保本集團能有效地管理物業於不同發展階段對周邊環境的影響。

本集團嚴格遵守對其營運有重大影響的環境法例及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》和《中華人民共和國水污染防治法》，及當地環保局的排放標準等。本集團透過制定及嚴格執行相關的環境管理程序措施，包括《環境因素識別與評價控制程序》、《環境運行控制程序》及《環境監視和測量控制程序》等，以推動節能環保，低碳減排。回顧年度內，本集團沒有發生相關違法違規個案，亦無發生任何超標或違規排放個案。為加強業務營運的環境管理，本集團部分園區園林綠化工程施工及相關的管理活動，已獲得ISO 14001環境管理體系認證。

本集團在環境管理方面所作出的貢獻亦獲業界肯定。億達中國榮獲「2019年度大連市綠色建築行業十大先鋒企業」，而本集團大連城市公司副總經理秦學森更獲得「大連市綠色建築行業十大先鋒人物」殊榮，表彰億達中國的共同努力，創造更美好的大連和綠色建築。

環境、社會及管治報告(續)

2.1 節約能源及減少排放物

本集團積極響應國家發展低碳經濟的方針，致力提高能源效益、減少溫室氣體排放及碳足印。本集團於園區及物業的設計、施工及和營運管理的產業鏈中融入環保節能、低碳減排的元素。

於商務園區的設計階段，本集團盡可能提升建築外牆用料、建築設備、樓頂設計、照明、供暖系統等方面的能源效益，減低商務園區開始營運後的能源消耗。其在商務園區採取的綠色設計包括：

- 採用太陽能熱水系統，產生的熱水量不低於生活熱水消耗量的10%
- 室內空調採用地源熱泵系統，減少冬季使用暖氣燃燒的煤炭
- 採用變製冷劑流量多聯式空調系統(VRV系統)，透過收集室內舒適度的參數，調節空調壓縮機的輸氣量及動能，以減低耗能
- 其他節能的元素包括選用節能電梯、LED節能燈具、地下室光導管照明、公共區域照明

系統設置自動調節系統及光伏發電等

- 辦公室、商場類建築室內設計採用靈活隔斷，減少重新裝修時的材料浪費和垃圾產生

於項目施工階段，本集團要求承建商遵照集團的政策及程序進行一系列的措施，以減低對環境的影響。承建商需嚴格遵從集團的《環境因素識別及評價控制程序》，識別工程的能源使用量及廢氣排放量¹，並推行針對性措施以控制重要的環境影響。為減少工地揚塵，承建商需妥善覆蓋工地所存放的物料並定期灑水；與此同時，承建商亦需分階段進行高噪音的工序，減低施工時產生的嘈音對周邊社區居民的影響。

在營運的階段，本集團根據《環境監視和測量控制程序》持續監測園區的能量消耗和節能表現。透過在冷熱源、輸配系統、照明、辦公室設備和熱水能耗設備上分別安裝能耗自動監測設備，本集團能有效地分析、管理和規劃各個細項的能源消耗，以精準地檢討現時的節能措施，提升集團環境管理的表現。

回顧年度內，我們的能源耗用及溫室氣體排放的表現如下：

	單位	2018年表現	2019年表現 ²
耗電量 ³	千瓦時	63,032,917	113,042,244
汽油使用量 ³	升	/	8,979 ⁴
柴油使用量 ³	升	171,500	3,683 ⁵
能源強度	千瓦時／平方米	3.46	5.07
直接溫室氣體排放(範圍一)	公噸二氧化碳當量	447.69	30.02
間接溫室氣體排放 ⁶ (範圍二)	公噸二氧化碳當量	48,970.27	86,394.47
溫室氣體總排放量(範圍一及二)	公噸二氧化碳當量	49,417.96	86,424.49

¹ 本集團尚未完整收集統計排放物種類及相關排放指標所需數據，將進一步完善數據收集系統後再作匯報。

² 2019年本集團逐漸完善環境數據收集範圍，收集的用電和用水量數據由5家擴展至32家子公司，主要業務包括物業開發、商務園運營管理、施工、裝潢及園林綠化、物業管理等。因此用電和用水量相比2018年顯著上升。

³ 數據根據其他營運數據(如費用單據、營運時間)作估算。

⁴ 因應業務需要，部分柴油車更換為汽油車，故產生汽油使用量。

⁵ 因應業務需求變化，本集團未有涉及大量柴油消耗的業務，故柴油使用量顯著下降。

⁶ 更改了2018年間接溫室氣體排放數據以統一計算方法。現時按照國家發展和改革委員會發佈的《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》計算。

2.2 珍惜水資源

近年來，氣候變化和極端天氣的影響日益嚴重，中國正面臨水資源稀缺的問題，對環境及地區經濟帶來重大威脅。因此，我們積極改善集團的水資源管理，提倡節約用水，並加強園區處理再生水及回收雨水的能力。

本集團在園區設計及建設階段採取了下列各項節水及使用再生水的措施：

- 設計階段預留再生水泵房系統，所收集及處理的再生水會用作其他非飲用的用途，如園區的綠化灌溉、道路沖洗及地下車庫沖洗等
- 在園區內設有回收雨水的裝置，減少使用自來水
- 在施工過程中嚴禁承建商使用自來水，減低對潔淨水源的依賴
- 選用節水器具作園區的衛生潔具

報告期內，我們的用水量表現如下：

	單位	2018年表現	2019年表現 ²
耗水量 ³	立方米	880,682	1,638,004
用水強度	立方米／平方米	0.047	0.073

除了節約用水以外，本集團亦十分重視污水處理的議題。本集團嚴格規定在施工過程中產生的污水需經沉澱池處理後才排出市政污水管道；我們亦已加裝污水處理在線監測系統，確保排出市政污水管道的污水符合政府當局的水質標準。

2.3 善用資源

本集團的業務涉及商務園區及住宅的建設，無可避免地需耗用大量資源。因此，本集團在設計和建造時以節約用材、善用資源為原則，並提倡源頭減廢，回收利用、循環再用物料，減低建築材料的使用量。

本集團交由同一承建商處理採購、設計及施工工序，以全面及統一地管理承建商在資源運用的表現，並鼓勵承建商提升建築材料的使用效率，減少浪費建材。本集團會在施工期間密切監察承建商使用建材的情況，要求他們遵守當地的環保法律法規，禁止使用違禁建材。在存放建築材料方面，我們向承建商提出加強管理的要求，避免胡亂擺放物料造成的潛在影響。另外，在回收建築材料方面，我們要求承建商需合理和及時地分類回收混凝土、砂漿等建築材料，盡可能地循環再用及回收其他建築廢料，減少資源的浪費。

² 2019年本集團逐漸完善環境數據收集範圍，收集的用電和用水數據由5家擴展至33家子公司，主要業務包括物業開發、商務園運營管理、施工、裝潢及園林綠化、物業管理等。因此用電和用水量相比2018年顯著上升。

³ 數據根據其他營運數據（如費用單據、營運時間）作估算。

環境、社會及管治報告(續)

2.4 有效處理廢棄物

本集團多年來努力減少建築工程及物業管理所產生的廢棄物，並已制定及落實一系列措施以妥善處理廢棄物。在園區及住宅建築工程方面，我們要求承建商優先回收可循環再用的建築廢物，並將不可再用的廢物交給合資格的第三方清運公司作處理，而第三方清運公司亦需得到地方環境衛生部門的認證；在園區營運方面，我們已安排專人負責園區清潔，務求將垃圾正確地堆放到環境衛生部門指定的收集地點，從而確保有效的廢物管理。

本集團深明有害廢棄物對環境的影響深遠，有其必要妥善管理收集和處理有害廢棄物，例如廢棄光管、墨盒、電池、膠卷、汽車濾芯等。因此，本集團已按照政府的要求，設立並執行既定程序，以集中儲存有害廢棄物，在環保局的網站進行申報，及後交由有認證的第三方環保公司處理。我們亦會將有關的處理情況記錄在《危險廢棄物處理記錄》內。

由於報告期內本集團新增了多個項目，部分項目管理面積較大，且未有設立統計廢棄物的專責部門，為免影響數據的完整度及準確性，本集團暫不披露報告期間的無害廢棄物棄置量。另一方面，基於業務性質，本集團相對產生較少有害廢棄物，故目前亦不作披露。此外，包裝材料的消耗對億達的主要業務而言並不重要，因此報告中並未對此進行披露。

2.5 推廣環保工作

作為國內領先的商務園綜合開發商，我們鼓勵本集團持份者為環保出一分力，推廣綠色建築，以減低對環境的影響。報告期內，本集團大連城市公司的副總經理秦學森先生再度繼任為大連市綠色建築行業協會會長，利用億達中國和自身的影響力來凝聚行業共識，加強合作，共同將大連打造成一座綠色發展城市。年內該協會舉辦了不同的行業會議，如第50屆世界地球日暨第四屆大連綠色建築公益周，讓政府部門領導、各商協會代表及業界人士交流綠色建築的未來發展趨勢。億達中國將繼續向業界建議綠色建築標準的發展方向，共同提升行業綠色建築的最佳實踐慣例。

除了推動行業的綠色建築的發展外，本集團亦積極向其他持份者如員工、住客及租客宣傳綠色生活、綠色辦公和環保的理念。以員工為例，我們於辦公室以及餐廳實行不同的措施，如減少打印、鼓勵下班隨手關燈及推行光盤行動以提倡惜食文化等，藉此提高他們的環保意識，減少辦公室的環境足跡。

2.6 減低對環境及天然資源的影響

本集團意識到產業園區業務無可避免地會對環境造成影響，因此，本集團秉承「產城一體」的發展模式，在園區的整體開發及規劃方針中包含對園區內的生態系統的考慮，並作出補償。以園區綠化為例，我們會在工程完結後，因應園區的氣候環境而挑擇合適的植物，如種植耐寒的喬木和灌木，提升園區綠化面積。為確保綠化工作的成效，我們會在部分園區落成後持續檢視並改善園區綠化的情況，打造更美好的綠色環境。

本集團於早年創新地設立了「牧城驛指數」，考量及評價不同開發園區項目的「造城」過程是否符合生態指標，推動集團實現生態保護的原則。展望未來，本集團將繼續參與更多符合綠色建築認證的開發項目，確保所有商務園區皆按照一星綠色建築標準設計及建造，而住宅項目則參考其他綠色建築標準，並加入綠建元素如太陽能發電、節能燈具、雨水回收等。與此同時，本集團亦為重點建築項目申請評級，確保本集團的建設達到外部認可標準。

3 員工

秉承「以人為本」的人才戰略，本集團在人才培養及團隊建設方面持續投放資源，關心員工福祉，保障員工的職業健康與安全，為員工提供多元培訓。

本集團制定了員工待遇、福利及僱傭政策。在《億達中國員工手冊》中已詳細提供有關薪酬福利及解僱、人才招聘及晉升、工作時數、勞工假期、平等機會、多元化，以及反歧視等多方面的政策規定讓員工知悉。在員工關愛方面，本集團定期舉辦不同的員工聯誼活動，並透過各種員工溝通管道，促進各階級員工與集團之間的溝通和瞭解，增進員工對集團的滿意度和歸屬感，以締造公開、公平和互相尊重的工作環境。本集團視員工為推動業務發展的重要資本，致力為員工提供完善培訓計劃及發展階梯。在員工健康與安全方面，本集團落實了施工及服務管理的方針和舉措，並積極促進員工的職業安全與健康，將其安全風險減至最低。

於回顧年度內，本集團嚴格遵守對其營運有重大影響的勞工法律法規，包括中華人民共和國勞動法及中華人民共和國勞動合同法，確保員工福利、待遇及基本權益，禁止僱用童工或任何強制勞工的情況。於回顧年度內，本集團於沒有接獲任何勞工糾紛個案及與違反聘用守則等事件。

3.1 為員工提供公平及愉快的工作環境

員工福利

本集團根據國家及業界的標準，制訂相若及具市場競爭力的薪酬條件及員工福利待遇。本集團會根據員工的表現進行薪酬調整、發放績效獎金及年終獎金，確保員工獲得基本權益。員工除享有國家法定假期、公眾假日外，亦享有公司規定的帶薪年假、婚假、產假、哺乳假等福利。本集團亦為員工繳納社會保險及住房公積金。本集團會定期檢討員工的基本保障及補償，配合國家及地方相關法律法規的更新和發展，完善員工的福利待遇，例如為在高溫下工作的員工提供高溫補貼等。

員工招聘及晉升機會

本集團在人才招聘、甄選和晉升方面時採用一視同仁的原則，為不同種族、膚色、性別、語言、宗教、國籍的人提供公平的就業機會，提倡公平招聘和晉升，與員工共同締造多元文化、背景及技能的工作環境。

在人才招聘方面，本集團一直致力為年輕人提供就業及發展機會，匯聚和培育具活力及創意的人才，促進社會向上流動。本集團在重點業務地區舉辦校園招聘計劃，旨在吸納年輕人才加入團隊成為見習生。同時，本集團為大專生創造多個長期及短期的實習機會，增加他們對公司及行業發展的瞭解。本集團於9至10月舉辦了「億達中國2020屆校園招聘」，為大專生提供多個就業崗位，招攬了來自各大院校的大專生加入億達團隊。

環境、社會及管治報告(續)

在內部晉升機會方面，本集團設有公平、公正及透明的晉升機制。我們每半年會按關鍵指標和工作計劃對員工的工作表現進行評估，評估結果將作為員工薪酬調整、晉升及崗位調整的參考依據。詳細的考核及晉升準則已詳列於員工手冊內，讓員工得以知悉。

本年度，本集團的員工總人數約有 2,018 人，以下為按類別的員工人數分佈概覽：

員工總人數百分比		2018	2019
按員工性別劃分	男性	67.3%	68.9%
	女性	32.7%	31.1%
按員工年齡劃分	<30	19.4%	18.0%
	30-50	63.9%	64.6%
	>50	16.7%	17.3%
按員工職位劃分	管理人員	14.6%	12.7%
	一般員工	85.4%	87.3%
按員工類別劃分	正式員工	100.0%	100.0%
	非正式員工 ⁷	0.0%	0.0%

員工溝通

員工的意見有利於推動本集團的發展。集團採取開放態度聆聽員工意見，強調每位員工的回饋都應受得以重視及回應。為此，本集團建立各種溝通渠道，鼓勵員工表達意見，以促進集團與員工之間的瞭解，並建立互信關係。在旗下各企業的管理方面，我們設有工會分會，由選舉產生的委員代表有權利和責任參與、溝通及監督與員工利益相關的政策事宜。在各單位的管理方面，各單位的人力資源部設有人力資源管理專員，專責與員工溝通，以維持良好的員工關係。本集團訂有明確的申訴程序，讓員工能直接向集團的人力資源部、工會、集團分管副總裁或董事長申訴，確保員工有正式、公平、透明的溝通途徑提供有關公司管理，或任何疑似損害個人利益或抵觸公司守則之行為的意見及舉報。

本集團遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律法規的要求，確保員工福利、待遇及基本權益。本集團於回顧年內沒有接獲任何勞工糾紛個案及與違反聘用守則等事件。

⁷ 非正式員工是指臨時工、合同工或季節性員工

3.2 確保員工職業健康與安全

職業健康及安全管理政策

為保障員工職業健康與安全，本集團已編製《品質、環境和職業健康安全管理手冊》，確立本集團的綜合管理方針。管理手冊適用於公司的施工項目及服務過程的管理，並要求各級領導和員工嚴格執行。本集團旗下部分園區亦已獲取OHSAS 18001職業健康及安全管理體系認證。

本集團為不同崗位的員工提供合適的勞動防護裝備，並要求員工嚴格遵行相關的安全生產規章制度，以降低有關的風險及避免意外發生。本集團亦為每位新入職的員工提供職前安全生產教育和培訓，以培養及提升新入職員工對健康與安全的意識。新入職員工亦需通過入職考試，確保員工在投入其工作崗位前已能充分掌握相關的健康及安全基礎知識，並具備充足的緊急應變處理能力。

施工管理

本集團關注建築工程於施工安全的潛風險。本集團根據周詳的風險評估和考慮，已制定相關施工管理制度，要求員工在施工工程中嚴格遵守，並以安全達標率100%為目標監管施工過程的職業安全。

施工期間由工程技術部負責監管現場安全，識別項目的危險因素，以確保安全施工的方針、政策、法律法規和有關規定得到貫徹落實。工程技術部定期於現場安排突發事件應急演練，提高員工協調及應對緊急事故的能力。本集團要求施工承包商就每個項目制訂現場安全管理計劃，並需要安排駐工安全主管現場密切監察施工工人的健康與安全及相關風險管理情況。駐工地安全主管負責進行定期安全檢查工作，查驗施工過程和現場粉塵及有害氣體排放量是否符合法定內部安全程序及國家安全排放標準的要求。

本集團恪守《中華人民共和國安全生產法》等相關法律法規的要求，確保各營運點全面實施上述職業健康及安全管理政策和措施。回顧年度內，本集團並沒有發生任何與職安建相關的違法違規事件，亦無錄得員工因工作死亡的意外個案。

3.3 關注員工多元發展

全面人才培訓

本集團積極提供全面及多元的人才培訓，以助推動員工及集團的可持續發展。為切合不同階級的員工的學習需要，本集團為員工策劃針對性的培訓計劃，以提升員工整體技能及企業的競爭力。本集團現時的一般培訓計劃包括管理類、通用類、辦公室文書處理及專業類。

本集團為管理層員工提供制度培訓、流程培訓及行業相關知識的培訓；為高層及中層員工則提供領導力培訓，為員工提供相應的職業技能。針對每位新入職員工，本集團設有入職培訓及考試，要求員工熟讀員工手冊內容，以熟悉集團的管理架構、業務概況、工作環境，以及本集團對個人工作表現要求等。

各部門負責人亦會安排指定導師為每位新員工提供個別指導，編訂具針對性及指導性的《導師輔導計劃》、《試用期工作目標》，以助新員工適應新的工作環境，並得到適當的指示及協助。本集團亦為內部調職的員工提供相關調職培訓，以確保員工具備所需的技能及知識，盡快適應工作崗位上的轉變。

環境、社會及管治報告(續)

為員工建立「億達e學堂」的線上學習平台

本年度，本集團聘請外部諮詢機構，打造了「億達e學堂」線上培訓系統。員工透過以電腦或手機登錄系統，不但可以在線上瀏覽學習課程，而且可以在學堂的提問區進行交流和分享知識。為了鼓勵員工積極參與該平台，我們已將此學習結果作為員工績效評估之一。由於線上學堂突破了時間及空間限制，因此有助集團有效地分配培訓資源。通過整合大數據和用戶行為分析等高端技術，學堂管理員可以有效地獲得學員的培訓狀態，並達到即時監督等效果。本年度，億達e學堂結合線上與線下培訓，共提供了近2,000門課程，在線平台累計登錄為102,789次，累計授課時間為28,578小時。



與億中人探索職涯

為積極培育更多新一代的人才，本集團為14位來自上海、大連、長沙、成都、鄭州等地的新入職的應屆大學畢業生實行「億中人」培養計劃。計劃旨在協助他們能更快掌握專業知識和技能、累積工作經驗，成為集團新一代的優秀骨幹員工。

我們安排了職業發展導師及專業導師為億中人提供悉心栽培、教導及指引，解答他們在工作和學習過程中面對的疑難，幫助他們有更好的成長。入職兩個多月後，14位億中人舉行「職享會」，展示他們的學習成果，包括對工作的認知與獨到的見解。「職享會」同時成為了億中人的交流平台，讓他們彼此交流對工作的認識，以及個人對未來工作的願景。

本集團相信，透過度身設計的職涯規劃，能夠更有效地為不同部門培育新一代接班人，建立能幹的團隊，從而堅固業務的可持續性。



環境、社會及管治報告(續)

開啟新經理們學習之旅

表現優秀的員工能獲得晉升至管理崗位的機會。為了提升新任的經理們的領導能力及使他們在新崗位上發揮所長，本集團為他們安排了為期2個月的「億達新經理蛻變學習之旅」。

每位新任經理們需先進行管理人員勝任力測評，通過多維度的勝任力測驗，了解新任經理們於管理自我、管理他人及管理事務三個方面的能力。我們綜合測評結果制定了4個模組的線上課程學習，以提升經理們的領導力、團隊管理能力、計劃與組織力及個人影響力。經理們需於每次課程學習後，從客觀、感受、闡述及行動四個角度以學習日誌方面與上級反饋學習成果。上級領導亦透過簽批學習日誌，與新任經理們進行溝通與反饋，協助新任經理們將所學到的知識實踐於工作崗位。

期望新上任經理們能夠將在課程學習中所學的知識學以致用，帶領億達中國員工為公司取得更佳成績。



本集團於2017年建立億達管理學院「億達學院」，秉持「讓學習成為一種習慣」的辦學理念，為億達內部員工及外部學員提供專業的人才培訓課程。課程內容結合行業的需要和內部培訓研修班，為企業及個人提供相關的項目經理訓練營、學歷教育、獵

頭、考察交流等，旨在培育人才及推動員工個人發展，以提升我們的服務質素。

報告期內，本集團為員工提供92場培訓，累積了共6,383參與人次。以下為按類別的員工培訓概覽：

培訓數字統計一覽		2018		2019	
		受訓百分比	平均受訓時數	受訓百分比	平均受訓時數
按員工性別劃分	男性	58.0%	44 小時	94.0%	54 小時
	女性	42.0%	65 小時	91.1%	83 小時
按員工職位劃分	管理人員	20.8%	72 小時	86.8%	94 小時
	一般員工	79.2%	47 小時	94.0%	58 小時

環境、社會及管治報告(續)

除了網上培訓及課堂培訓外，集團亦安排員工參與行業交流會、討論及外部培訓，提供各種溝通與資訊交流的機會，促進員工之間的認識與交流。本集團亦按員工的年資提供培訓資助，以贊助員工參與與履行其職務相關及職業發展有幫助的外部短期或長期培訓。

本集團在人才發展的投入為行業領先水平。2019年，本集團斬獲由雲學堂頒發的「年度最佳學習組織獎」和「學習專案優秀設計獎」兩項殊榮，以肯定過去一年億達在人才培養領域上的努力及貢獻。



內部培訓師管理制度

為促進知識的獲取及傳遞，本集團制定了內部培訓師管理制度。透過自薦或經部門推薦，並經人力資源部確認資歷、課程材料、授課水準後，相關的員工便可成為內部培訓導師。本集團會根據學員的滿意度和授課時數，給予不同金額的書券作為內部培訓師的獎勵，書券亦可兌換成其他外部訓練課程的費用資助，以肯定了導師的努力。此獎勵機制藉以鼓勵在崗位工作滿一年的員工成為內部培訓導師，並使導師在提供學員培訓的同時，亦能持續接受相關的工作培訓。

為表揚內部培訓導師在培訓上的卓越表現、領袖潛能及對人才培訓所作出的貢獻，總部人力資源中心向113位傑出導師頒發了2019年度「最佳分享員工」及「年度內訓講師」，鼓勵導師繼續用心為億達作育英才。



4 價值鏈

客戶是本集團業務的重要基礎。本集團一直致力從物料採購、園區開發、項目建設，以至物業管理及營運等各方面優化產品及服務質素。為抓緊未來發展機遇，本集團秉持品質第一、客戶至上的服務理念，擔起產品及服務責任，致力加強供應鏈管理、迅速處理客戶投訴、並保護客戶隱私。在整個風險管理體制中，本集團制定員工行為規範和供應商廉潔行為守則，要求員工和供應商深入貫徹落實集團既定政策，共同推動合規的商業常規及環境績效，履行本集團之企業社會責任。

4.1 供應鏈管理

穩定可靠的供應商對維持集團產品與服務的質素是非常重要的。本集團制定並完善了《招標採購管理制度》，規範了供應商管理程序、採購招標及審批程序，以廉潔奉公、充分競爭、公開透明等基本原則，確保供應商的產品與質素及採購過程的公平性。

本集團已組成招標委員會，負責決策、審批及監督與招標有關的工作，並制訂有關選用供應商的評價指引，嚴格篩選優質供應商。針對在篩選過程中通過初審資格的供應商，本集團會進行現場考察，瞭解供應商的營運及業務背景、原料質量及生產工序

等。另外，本集團已於招標文件中詳列在職業健康安全方面的法規要求，要求投標單位嚴格遵守。本集團正積極考慮將供應商在環境和社會的表現作為篩選條件之一。在合約期間，本集團亦持續監督及評估供應商的表現，確保所選供應商符合公司營運規範。本集團於本年度進一步統一了供應商管理及評估程序及工具，包括供應商資源庫、資質評估、履約評估(過程評估、總結評估、保修評估)、年度評估、供應商綜合等級等。

在採購模式方面，本集團主要採用集中採購和戰略合作採購模式，務求減低對本集團供應鏈管理所構成的潛在風險。本集團對標準化、服務覆蓋範圍廣泛的一般供應商，如塗料、門窗、燈具、電器製造，實行集中採購模式，透過制定協議框架滿足內需的同時協調外需供應；對規模大、金額高的項目或供應風險較高的供應商，包括施工總承包、裝修總承包、景觀及園林綠化工程等，實行戰略合作採購模式。與一般供應商的相比，本集團對戰略供應商的能力評估及甄選過程亦較為嚴謹，評估準則主要包括總承包能力、施工能力、履行環保責任、工人培訓及技術提升、優良工作環境的保證等。本集團已與多個可靠及知名的供應商建立了長期而緊密的戰略合作夥伴關係，有助於我們管控供應鏈的整體風險。我們亦調整招標採購的審批許可權，當中金額較低的計劃可採用直接委託方式，從而提升其採購及審批效率。

環境、社會及管治報告(續)

4.2 產品及服務責任

作為國內商務園綜合開發方面的業界領先者，本集團致力為客戶提供優質和稱心的服務，透過不斷完善內部、工程及服務項目的管理，建立並保持品牌信譽及業務優勢。億達中國於提供優質產品及服務的成績備受業界讚譽，以下為較具代表性的獎項。

憑藉億達中國在產城融合領域所取得的成果，本年度在《經濟觀察報》主辦的「第16屆中國藍籌地產評選」中榮獲「產城融合卓越運營商」。是次評選以「績優、穩定、創新」三個維度為評價標準，選出年度最具代表性的「中國藍籌地產企業」，是房地產領域其中一個評選流程最嚴謹、評價體系最完善的知名活動。



今年，億達中國於財務資訊、開發模式、運營面積等方面取得傑出表現，在易居·克而瑞主辦的「2019克而瑞產城年度峰會暨《2019年全國產城發展白皮書》發佈及全國產城發展運營商TOP30發佈會」中，再次榮膺全國產城發展運營商30強榜，位列第五。自該榜單發佈以來，我們已連續4年入圍10強。



為履行產品及服務責任，本集團制定了《施工項目質量目標管理制度》、《施工質量管理制度》等內部管理守則，詳列各階級員工應履行的職責及義務，進而嚴格實施項目施工流程的控制措施。本集團亦依據ISO 9001品質管理系統制定了《一體化管理體系手冊》，確保營運符合相關法律法規的要求。我們相信，完善的內部管理政策可確保良好有效的公司管治和監控，從而兌現為客戶提供優質產品及卓越服務的承諾。

環境、社會及管治報告(續)

在工程建造方面，本集團引入創優計劃，於發展項目中實施質量責任制度，成立目標管理，又為施工項目配置最新的設備配置及培訓優秀的技術員工，使企業同時具備建設高層商住及大型工業廠房的施工實力。在服務管理方面，本集團亦不斷優化物業銷售和出租、商務園區施工和管理，以至園林裝修及綠化等服務項目。在物業銷售和出租方面，我們關注到物業安全的重要性，採納國內外的安全標準及相關標準規範，不斷配備及優化旗下物業的設計和功能配置，以滿足客戶和租戶對物業安全的需求。

隨著科技發展趨勢朝向數位經濟、大數據、人工智慧、物聯網等方向發展，億達中國成功開發、建設、運營了大連軟件園、大連生態科技創新城、武漢軟件新城等經典產城融合項目，與當地攜手打造城市新興產業的營商環境。為呈現區內工作生活交互共生的和諧景象，億達中國參與中國國際數位和軟體服務交易會和WAIE 2019第四屆上海國際人工智慧展覽會，展現其「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的運營理念。本集團充分發揮在商務園區運營及管理方面的卓越能力和經驗的優勢，推動智慧園區的發展，從而驅動區內創新、高科技產業，促進城市數字經濟發展。

於中國國際數位和軟體服務交易會中，億達中國在大連軟體園中設立展台，重點展示了發展智慧園區在推動產業創新、提升產業價值，以及拓展經濟生態圈等方面所取得的可喜成果。其中，我們展出多個最新的智慧園區產品，以及多個針對產品及服務的創新方案，包括智慧化樓宇解決方案、線上線下一體化交易服務平台等。



環境、社會及管治報告(續)

億達中國在WAIE 2019第四屆上海國際人工智慧展覽會中介紹如何將人工智慧產業和企業發展與服務結合，為社區創造更多的價值。以億達中國運營的全球人工智慧創新中心北京中關村壹號為例，當中展示了人工智慧技術交流平台、市場服務平台等多項應用人工智慧技術的產品與服務。億達中國亦在國內省會城市園區項目的鄰近範圍內，包括商業、教育、居住空間，採納資訊及智慧技術以提升城市配套，與社區共創價值，構建科技、產業、城市與人共融的關係。



本集團透過與客戶和住戶的緊密配合及良性溝通，從而深刻瞭解他們的需求。就此，本集團修訂《入戶走訪工作指引》、《客戶拜訪工作指引》等內部指引，列明每年三月至六月的入戶走訪和深度訪談工作，並須就著客戶訪談中提出的問題給予百分百、快速適當的回應。我們的客服管家、綜合主管及項目經理亦會根據《重點業戶台賬》識別的獨居老人及其他特殊群體，按每年、每季及每半年度進行上門拜訪，主動瞭解他們的需求。此外，本集團亦於每年九至十月聘請第三方調研機構，以電話溝通和訪談方式與客戶和住戶進行客戶滿意度調查，並進行分項分析來評估客戶對產品及服務的看法及意見。本集團的服務中心亦會進一步統計和篩選有關調查中的開放性問題所收到的回饋，並進行入戶走訪，妥善處理意見以及探討和落實持續改善措施。針對前期配套、設計缺陷、工程品質等地產遺留問題，綜合主管和項目經理會透過入戶走訪，確保集團處理85%以上的有關問題；其他問題的整改情況則由項目經理跟進，確保集團每月處理95%以上的其他問題。

4.3 處理客戶投訴

本集團已建立內部指引及相關工作流程處理客戶投訴，包括《客戶投訴管理工作指引》及《客戶需求／投訴處理流程》，確保更有效、更有系統地分析和處理客戶投訴。我們根據投訴的嚴重性和性質把投訴個案劃分成不同級別。例如按照日常投訴、重大投訴和危機事件等；及以按房屋設備、安全、環境、配套等性質，制定相應的應對措施。其中我們針對大連城市公司所屬的項目制定了《客戶投訴管理工作指引》，明確有關客戶投訴分類、統計分析及其處理流程，並釐定各部門職責分工及工作程序，以提升員工服務意識和投訴處理的效率。

我們亦設立不同的投訴和意見反饋管道，包括來訪、來電、手機程式等。所收集到的投訴和意見反饋會交由投訴處理專員負責處理及回應，期望透過給予合理、耐心的解釋，維持客戶對我們的服務承諾及水準的滿意程度。針對個別投訴事項的處理情況，本集團會進行回訪工作，跟進客戶對投訴受理過程、處理方案和投訴結果的意見。本集團亦設有《報事／報修處理工作規範指引》，詳列明確指引規範物業服務中心處理客戶投訴及維修需求的流程。

4.4 保護客戶隱私

我們在依循正式、合法途徑收取與營運相關的客戶資訊。為了減低資訊洩露及客戶資訊被盜用的風險，本集團已制定有關信息安全的措施，確保客戶的隱私得以妥善處理。本集團制定了《行政管理制度》，保證客戶個人資料的安全。制度訂立明確機密資訊的定義、分類及管理方法，例如如何收集、儲存及妥善處理其客戶資料等，定時銷毀客戶信息。同時，制度亦確立了有關專人管理、限制區域操作及對涉密資訊及客戶資料電子化等的措施，加強客戶個人信息與隱私的保護。為了進一步保障客戶信息安全，本集團亦通過權限設置、技術防護等措施，避免客戶信息被盜用。

4.5 反貪污

良好的企業管治是企業可持續發展的基礎。為了提倡及鞏固公正、公開、透明的廉潔文化，本集團建立了完善的內部控制體系，嚴密監控行業的貪污情況，以減低貪污風險。在員工規範方面，本集團制定了《內部審計管理制度》、《離任經濟責任審計管理制度》等制度和規章，確保員工在日常營運中廉潔守法。我們在員工簽訂勞動合同時，亦要求

他們承諾遵守《禁止商業賄賂責任》的有關條文，禁止一切假借各種名義及方式的賄賂行為。本集團會不時透過電郵及內聯網向員工發佈有關反貪污的信息，藉以提高員工對廉潔守法的意識。在供應商規範方面，本集團要求所有供應商簽訂《廉潔合作協議書》，確保業務合作夥伴的營運行為符合集團的準則要求，包括禁止供應商以任何形式向本集團發包人或相關單位提供或索取利益，保持應有的商業操守，防止供應鏈涉及任何賄賂、貪污或不當行為。

本集團已制定《舉報管理制度》，明確列明有關貪污和欺騙的舉報及處置流程，識別及報告公司營運中或員工工作上涉及貪污和欺詐等的違規行為。員工能以面談或書面形式直接向集團分管副總裁或董事長作出申訴。在供應商方面，《廉潔合作協議書》中向供應商提供舉報郵箱和電話，接受實名或匿名舉報。為保障舉報人的權益，有關信息會被保密。所有舉報個案將由本集團的審計部利用內部審計職權作獨立處理，並連同其他相關部門調查案件中涉及貪污和欺詐的行為，統一向審核委員會及董事會匯報。一旦發現任何違規情況發生，本集團會對外立案，對內問責，全力配合執法機關調查。

本集團通過執行以上政策及管理措施，致力宣揚反腐倡廉的精神。為了確保營運的合規性，本集團嚴格遵守一切與產品及服務責任和貪污舞弊相關的法律法規，包括但不限於《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國物權法》及《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》等。在回顧年度內，本集團沒有發生與上述法律相關的違法違規個案，及任何針對本集團或其員工的貪污訴訟案件。

環境、社會及管治報告(續)

5 社會

本集團秉持「企業為社會而生存」的信念，在企業發展的同時緊密關注社會各界的需要，積極履行社會責任。本集團除了有嚴格的質量標準以提供優質產品及卓越服務外，亦積極投身社會公益慈善事業，不斷豐富和提升人民群眾的文化生活水平。

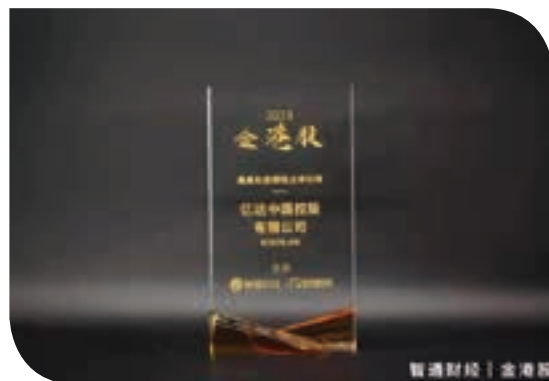
在過去二十五年來，本集團一直與大連市委宣傳部、大連市文化廣播影視局緊密合作，聯合舉辦年度重點的社區投資項目－「億達之聲」，以高雅藝術回饋城市、回報社會。「億達之聲」以音樂連繫社會各界，為各地社區及弱勢社群提供一系列文藝公益活動，豐富和提升市民的文化生活。報告期內，本集團投入於「億達之聲」系列的文化公益項目的款項合共人民幣268.2萬元；我們亦於報告期內共計約捐贈人民幣270萬元，支持社會扶貧工作及其他公益活動。

與此同時，億達中國對社會的貢獻備受社會各界肯定。以下為報告期內較具代表性的獎項，肯定了本集團的表現。

億達中國於本年度參加了由《中國經營報》主辦的「全球視野責任共用」2019中國企業社會責任高峰論壇，集團高級管理層在「綠色發展－守護青山綠水」圓桌論壇環節上分享億達中國二十多年來對打造綠色環境、發展綠色產業方面的實踐與成就。億達中國更登上「2019年CSR競爭力－中國企業社會責任評選」榜單，榮膺「2019年度社會責任貢獻獎」。



本年度億達中國在《智通財經》與《同花順財經》共同主辦的第四屆金港股年度頒獎盛典中榮獲「最具社會責任上市公司獎」，表彰本集團一直努力踐行社會責任，在精準扶貧、生態保護、公益捐贈等方面作出積極貢獻。



億達中國在第十一屆地產中國論壇中榮獲「2019中國房地產年度紅榜責任企業」。



5.1 億達之聲 2020 新年音樂會

「億達之聲」系列文化公益活動始創於1994年，從最初的專場文藝演出，到多類別、多平台的綜合性文化公益活動，迄今已成功地持續舉辦了25年。在這25年裡，億達中國遍邀世界知名樂團和指揮家來華演出，演繹了數百場高雅藝術古典音樂精品。

本集團深信欣賞音樂並非少數人士的專利，為了讓普羅大眾能夠有機會觀賞世界級的音樂演出，本集團每年均會舉辦新年音樂會，廣邀社會各界人士及團體參與，包括義工、教師、交通警察、位於偏遠山區且愛好藝術的少年兒童等。在12月，本集團特別邀請了被授予「烏克蘭國家榮譽學術交響樂團」的烏克蘭國家交響樂團，在北京、大連、鄭州、成都、重慶、長沙、武漢、上海及合肥九個城市演出，吸引超過15,000名觀眾入場觀賞，以高雅藝術助力城市精神文明建設、提升城市文化品位和市民文化素養。

與此同時，本集團亦定期邀請喜愛音樂的市民及藝術院校學生在社區舉辦大師課、室內鑒賞音樂會等，為藝術院校學生提供與專業音樂家交流的機會，共同推動本土音樂。



環境、社會及管治報告(續)



踏入捐建工程的第9個年頭，億達之聲「愛心音樂教室工程」不斷延展，通過積極搭建「幫、學、研、用」平台，在音樂教室援建、山區兒童藝術培養、師資培養等方面進行全面探索，推動偏遠山區兒童音樂藝術教育發展。目前，已跨越遼寧、內蒙古、吉林、河北、河南、湖北6省11市，共計為超過160所鄉村小學捐建音樂教室，惠及鄉村6萬多名鄉村兒童。



5.2 億達之聲愛心音樂教室工程

本集團通過策劃「愛心音樂教室工程」的藝術教育計畫，將音樂帶到中國內地的弱勢地區。自2011年4月開始，本集團已與大連廣播電視台合作音樂廣播，鼓勵社會各界參與愛心眾籌，為偏遠貧困地區的鄉村小學捐建音樂教室，讓當地學生也可以接受正規及完善的音樂教育，以音樂作為媒介，傳播愛與關懷的理念。

環境、社會及管治報告(續)

5.3 億達徒步

第十七屆國際徒步大會於2019年5月，在高新區分會場成功舉行。本集團連續第五年成為大連國際徒步大會的協辦單位，吸引了不少知名企業通過軟體園工會聯合會報名參加。本集團相信透過舉辦徒步大會，可以向廣大市民推廣健康生活模式，強化社群聯繫，與親友一同體驗運動的樂趣。

活動當天，本集團組織了百餘人的徒步方隊，而園區企業如埃森哲、惠普大連分公司、愛迪達等也各自組隊參與此項盛事。為了向大眾宣揚運動的樂趣和推廣健康生活，本集團為參與徒步大會的市民準備了連串精彩的活動和豐富的紀念品，如專為小朋友而設的卡通人偶及人臉彩繪體驗，做運動的同時更滿載而歸。



5.4 億達愛心援建鄉村

本年8月，本集團發起「助力鄉村振興援建愛心橋」精扶貧公益活動，在大連市普蘭店區饒湯社區，以其行業專業知識和技能回饋社會。本集團的員工不但為村民建起5座愛心「億達橋」，還為饒湯小學修建愛心「億達籃球場」。本集團是次捐款總額超過15萬元。

本集團得知當地村民因受制於河流的阻隔，有運輸不便的困難後，便主動為村民援建5座滾水橋及平板橋，解決1,000畝土地種植、收穫及運輸的難題，便利當地300戶村民的生產生活。另一方面，當地的饒湯小學操場原本為沙土地，活動時會有塵土飛揚的問題，影響學童的身體健康。因此，億達服務集團積極協助改善學校設施，為其修建了一個標準籃球場，給200多名學童一個更安全的活動場地。

本集團將繼續響應國務院「精準扶貧，振興鄉村」號召，啟動一系列鄉村扶貧公益活動，與大連市一同支援更多經濟落後村縣，在教育、民生改善、農產品銷售等方面開展系列精準扶貧活動，為鄉村振興發展貢獻力量。

董事及高級管理層簡介

執行董事

姜修文先生，43歲，於2013年12月16日獲委任為本公司執行董事，於2018年6月22日獲委任為本公司董事會主席，彼為本集團行政總裁，彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員，負責本集團全面運營管理，並負責人力資源、財務、審計、董事會授權下的重大事項決策等。姜先生於2000年7月加入本集團，姜先生於2000年7月獲得大連交通大學金屬熱處理學士學位，並於2011年7月獲得大連理工大學高級工商管理碩士學位。姜先生現為中國房地產業協會副會長，中國光彩事業促進會常務理事、大連市工商業聯合會副主席。姜先生亦獲得多個獎項，包括遼寧省總工會於2010年頒發的遼寧五一勞動獎章及獲遼寧省人民政府於2012年評為勞動模範。

陳東輝先生，47歲，於2016年12月31日獲委任為本公司執行董事，負責本集團商業模型、財務模型研究、盈利模式建立。陳先生持有中國人民大學會計系博士學位。於二零二零年三月十二日，因陳先生被公安部門拘留，董事會議決暫停陳先生的職務，詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十日、二零二零年二月二十三日及二零二零年三月十二日的公告。陳先生現任上置集團有限公司（香港股份代號：1207）執行董事、於2016年6月至2018年5月為中民築友智造科技集團有限公司（香港股份代號：726）非執行董事及中民嘉業投資有限公司副董事長兼總經理。陳先生於2015年1月至2015年10月期間擔任中民嘉業投資有限公司首席財務官。加入中民嘉業投資之前，陳先生曾擔任中國人民保險集團股份有限公司研究發展中心戰略研究室主任及副主任、中國人民財產保險股份有限公司財務會計部副總經理及總經理以及擔任其江蘇省分公司副總經理、中國出口信用保險公司計劃財務部總經理以及中國民生投資股份有限公司金融板塊執行董事。

于世平先生，50歲，於2017年9月18日獲委任為本公司執行董事，彼為本集團副總裁，負責本集團產業運營、產品運營及投拓管理工作。于先生於2002年加入本集團。加入本集團前，于先生為東北電業管理局第四工程公司工程部長。于先生於1993年獲內蒙古農牧學院頒授水利工程學士學位。於2014年，彼亦榮獲大連市二零一二年至二零一三年年度「勞動模範」稱號。

鄭曉華女士，51歲，於2018年6月22日獲委任為本公司執行董事，彼為本集團副總裁，負責本集團的財務管理、會計核算、稅收籌劃、融資及資金管理等。鄭女士於2003年加入本集團並從事財務管理工作至今，歷任東軟信息學院財務部長，大連軟件園股份有限公司財務總監，本集團財務總監。加入本集團前，鄭女士自1992年至1995年擔任大連華能小野田水泥有限公司會計，於1995年至2002年擔任大連達信稅務師（會計師）事務所副所長。2002年至2003年鄭女士曾擔任慶堂工業（大連）有限公司財務部財務經理。鄭女士於1992年獲遼寧大學應用數學學士學位。鄭女士是中國註冊會計師協會會員，是中國註冊稅務師協會會員。

董事及高級管理層簡介(續)

徐北南先生，43歲，於2019年3月29日獲委任為本公司執行董事兼首席財務官並於2020年4月1日辭任，彼於任期內負責本集團的融資和資金管理。自一九九九年至二零零二年，徐先生在網易擔任出納、會計等職務，該公司是於納斯達克資本市場(納斯達克股票代碼：NTES)上市的中國互聯網技術公司。自二零零二年至二零零八年，徐先生擔任安永會計師事務所的審計經理。自二零零八年至二零一零年，徐先生擔任中國金茂控股集團有限公司(香港股份代號：817)財務部高級經理。自二零一零年至二零一四年，徐先生擔任藍海新港城置業有限公司(「藍海」)的財務總監。自二零一四年至二零一六年，徐先生擔任青島金茂置業有限公司(山東區域公司)的財務總監及藍海的董事。自二零一六年至二零一九年，徐先生擔任中民外灘房地產開發有限公司的財務總監。徐先生於一九九九年畢業於中國北京首都經濟貿易大學，取得國際企業管理學士學位，彼亦獲中國註冊會計師證書及中國審計師職稱。

非執行董事

王剛先生，45歲，於二零一八年三月二十六日獲委任為本公司非執行董事。彼自二零一六年至今擔任億達控股有限公司執行總裁及北京億達投資有限公司董事長。於二零一五年至二零一六年，王先生擔任華夏幸福基業股份有限公司(當時上交所股份代號：600340)投資管理中心之總經理。於二零零六年至二零一五年，王先生擔任本集團投資部總經理。自二零零二年至二零零六年，王先生擔任大連美羅藥業股份有限公司(上交所股份代號：600297)證券部經理及董事會證券事務代表。於一九九七年至二零零二年，王先生擔任遼寧機械進出口股份有限公司證券部經理。王先生於一九九七年及二零零九年分別獲得東北財經大學貨幣銀行學學士學位及工商管理碩士學位。王先生具有上海證券交易所董事會秘書任職資格及中國內地證券行業資格，且彼亦於中國內地獲授經濟師職稱。

董事及高級管理層簡介(續)

宗式華先生，39歲，於2019年10月24日獲委任為本公司非執行董事。宗先生於房地產開發與投資、物業租賃及會計實務方面擁有逾15年從業經驗。於二零零三年，宗先生在江蘇阜審會計師事務所任職審計師。於二零零四年至二零零七年，宗先生擔任上海中融國際商城有限公司及上海中融物業管理有限公司財務經理。於二零零七年，宗先生擔任中融控股集團財務副總監(主持工作)及稅務總監。於二零一五年，宗先生加入中國民生投資股份有限公司及擔任中民外灘房地產開發有限公司財務總經理職務。於二零一六年五月及二零一九年九月，宗先生先後擔任上置集團有限公司(香港股份代號：1207)財務總監及執行董事。宗先生亦為中民嘉業投資有限公司(本公司控股股東)之財務總監。宗先生於二零零三年取得南通大學經濟學學士學位，於二零一三年取得上海交通大學會計碩士學位，並於二零一四年取得復旦大學工商管理碩士學位。

周耀根先生，39歲，於2019年10月24日獲委任為本公司非執行董事。周先生於房地產投資、營運管理及資本運作方面擁有逾13年經驗。於二零零六年至二零零八年，周先生於中國金茂投資管理部擔任投資經理。於二零零九年至二零一三年，周先生先後擔任中國金茂麗江公司之總經理助理及副總經理。於二零一四年至二零一五年，周先生擔任中國金茂控股集團有限公司(前稱方興地產(中國)有限公司，一家於聯交所上市的公司(股份代號：817)) (「中國金茂」) 蘇州公司之副總經理。於二零一六年至二零一九年，周先生擔任上置集團戰略運營部總經理及總裁助理。於二零一九年五月至九月，周先生擔任中梁控股集團有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：2772)) 之主席助理。周先生現時擔任中民嘉業投資有限公司(本公司控股股東)之總裁助理及投資管理部總經理。周先生於二零零三年取得東南大學管理學士學位並於二零零六年取得同濟大學管理碩士學位。

獨立非執行董事

葉偉明先生，55歲，於2014年6月1日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。葉先生於會計、資本市場及公司融資方面擁有逾20年經驗。自1987年至1996年，葉先生於安永會計師事務所任職。自1996年至1998年，葉先生擔任荷蘭商業銀行聯席董事，主要從事企業融資。自1999年至今，葉先生分別在多家於聯交所上市的公司擔任職務，包括：1999年至2001年，於中國新能源動力集團有限公司(股份代號：1041)擔任財務總監；2001年至2003年，於高陽科技(中國)有限公司(股份代號：818)擔任副總裁；2004年至2009年，於海爾電器集團有限公司(股份代號：1169)擔任財務總監；2006年至今，於巨騰國際控股有限公司(股份代號：3336)擔任獨立非執行董事；2009年至2015年，於北京金隅股份有限公司(股份代號：2009)擔任獨立非執行董事；2010年，於禹洲地產股份有限公司(股份代號：1628)擔任副總經理；2010年至今，於百富環球科技有限公司(股份代號：327)擔任獨立非執行董事；2011年至今，於遠東宏信有限公司(股份代號：3360)擔任獨立非執行董事；2013年至今，於保利文化集團股份有限公司(股份代號：3636)擔任獨立非執行董事。葉先生擁有香港大學社會科學學士學位及倫敦大學法學學士學位。葉先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及中國註冊會計師協會會員。

董事及高級管理層簡介(續)

郭少牧先生，54歲，於2014年6月1日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。郭先生擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney(為Citigroup Inc.的投資銀行部門)企業融資部的經理，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。由2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行滙豐投資銀行的環球投資銀行的經理和聯席董事，主要負責執行與中國相關的項目。由2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁和董事，主要負責房地產部門於中國的業務開拓。由2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事和董事總經理，為大中華區房地產業務的主要成員之一。自2015年2月至今，郭先生於總部在深圳的地產開發商花樣年控股集團有限公司(香港股份代號：1777)擔任獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算器工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

王引平先生，59歲，於2016年12月31日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。王先生於企業管理方面擁有豐富經驗。王先生於1987年加入中國化工進出口總公司(現為中國中化股份有限公司)(「中化」)擔任副總裁，直至2014年彼辭任為止。王先生於中化及其附屬公司(「中化集團」)擔任多個高級職位，其中包括中化海南公司副總經理、中化浦東公司總經理、中國對外經濟貿易信託有限公司副總經理、中化人力資源部總經理、中化集團副總裁、中化國際貿易股份有限公司(現為中化國際(控股)股份有限公司)(上海股份代號：600500)總經理、中國對外經濟貿易信託有限公司董事長及中化藍天集團有限公司董事長。王先生於2001年至2004年間亦為交通銀行股份有限公司(香港股份代號：03328)董事會董事，及於2010年至2014年間為浙江英特集團股份有限公司(深圳股份代號：000411)非獨立董事。於2015年1月至2016年12月，王先生為中國先鋒醫藥控股有限公司(香港股份代號：1345)執行董事，並於2016年12月至2019年12月調任非執行董事。自2017年7月起，王先生為加拿大西部資源股份有限公司(多倫多證券交易所代碼：WRX)獨立非執行董事。自2019年3月起，王先生為中國旭陽集團有限公司(香港股份代號：1907)獨立非執行董事。王先生於1985年取得中國人民大學法學學士學位，並於2004年取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層簡介(續)

韓根生先生，66歲，於2016年12月31日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。韓先生於企業管理方面擁有豐富經驗。韓先生自1978年8月起擔任多個職位，包括中國化工進出口總公司儲運處處長、中化國際儲運有限公司總經理、美國太平洋煉油公司副總裁、美國威洛基公司總經理、中化集團成品油處處長、中化集團副總裁及黨組成員、中化國際石油有限公司總經理、中化石油勘探開發有限公司總經理、中化股份有限公司總經理以及中化歐洲集團公司董事兼總經理。自2016年10月起，韓先生為上置集團有限公司(香港股份代碼：1207)獨立非執行董事。韓先生於1978年取得上海海事大學遠洋運輸業務學士學位，並參加沃頓商學院及劍橋大學各為期一個月之工商管理培訓。

高級管理層

李勇先生，42歲，本集團副總裁。負責本集團產品運營、計劃運營、風控管理及項目拓展管理工作。李先生於2019年加入本集團。自2017年至2019年，李先生擔任恆大地產集團華東公司舟山、溫州分公司總經理。自2004年至2017年，李先生歷任大連聖北房地產有限公司招標採購部經理、工程總監、副總經理，大連藍灣房地產有限公司總經理，億達發展有限公司成本總監，大連軟景房地產開發有限公司項目總經理，大連青雲天下房地產有限公司中方總經理。李先生於2002年獲德國卡爾斯魯厄應用技術大學工程碩士學位，於2000年獲大連理工大學建築工程學士學位。李先生持有高級工程師技術職稱。

于大海先生，46歲，本集團副總裁。負責本集團戰略發展、對外合作、品牌管理、企業文化宣傳推廣等。于先生於2012年加入本集團，歷任大連億達房地產股份有限公司總經理，億達科技新城管理有限公司總裁。加入本集團前，于先生自1995年至1998年擔任大連天富大酒店副總經理，自1998年至2002年擔任大連錦聯大廈有限公司總經理，自2002年至2012年擔任大連錦聯地產集團有限公司總裁。于先生於2004年獲東北財經大學經濟學碩士學位，於2002年獲澳門科技大學工商管理碩士學位，於1995年獲大連海事大學輪機管理學士學位。于先生於2007年榮獲大連五一勞動獎章。

董事及高級管理層簡介(續)

聯席公司秘書

王慧婷女士，本公司聯席公司秘書，王女士主要負責本公司合規及法律工作。加入本集團前，王女士曾任職於美羅藥業股份有限公司(當時上交所股份代號：600297)及大商股份有限公司(上交所股份代號：600694)。王女士獲大連海事大學頒授國際經濟法學士學位及國際法學碩士學位。王女士持有中國法律職業資格證書。

鄭燕萍女士，本公司聯席公司秘書，彼為方圓企業服務集團(香港)有限公司之總監。彼持有香港理工大學會計學學士學位，並為香港特許秘書公會及特許公司治理公會(前稱為英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。鄭女士於為多家私人及上市公司提供公司秘書及合規服務方面饒富經驗。彼目前擔任多家聯交所上市公司之具名公司秘書或聯席公司秘書。

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事商務園區開發及運營、多功能綜合住宅社區項目開發及銷售、商務園運營管理、建築、裝修、園林綠化及物業管理業務。年內，本集團的主要業務性質概無重大變動。

業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績載於本年報第103頁。

業務審視

本集團之業務中肯審視、財務關鍵表現指標及分析未來發展的揭示，已載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」。上述兩節乃本報告之一部分。

環境政策及表現

本集團重視環境責任，一直堅持低碳環保理念，從規劃設計、建築施工、物業管理等方面不斷提升環境保護表現，由積極推行綠色建設設計，到建築施工各項節能減排的措施，再到在物業管理工作和辦公室日常運作的各項細節上，落實對環境保護的承諾。詳情請見本年報「環境、社會及管治報告」。

遵守法律及法規

本集團始終在遵守法律及法規的前提下開展經營工作。本集團密切關注國家出臺的一系列政策法規，尤其是與本集團生產經營密切相關的土地、信貸、稅收等方面，並順應經濟形勢的變化以及政策法規導向的變化。

主要風險及不確定性

本集團主要承受自身經營及行業環境變化帶來的風險與不確定性，自身經營風險主要包括跨區域經營風險、土地閒置風險、工程質量風險、人力資源管理風險等，行業環境風險主要包括宏觀經濟與行業周期波動的風險、土地、原材料及勞動力成本上升的風險、金融政策變化的風險、土地政策變化的風險、稅收政策變化的風險等。

與主要持份者的關係

本集團十分重視持份者的參與，並透過多種方式保持與不同持份者的聯繫，平衡不同持份者之間的意見及要求。

本集團定期向監管機構提交文件，或者接待其不時檢查，滿足監管機構要求；此外，通過投資者、客戶、供貨商調研本集團項目，加強雙方的溝通。

股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度之每股股份人民幣8分的末期現金股息(「二零一七年末期股息」)原定於二零一八年七月十八日或前後派付予於二零一八年六月二十五日名列本公司股東名冊的公司股東。宣派二零一七年末期股息在本公司於二零一八年六月十四日舉行的股東周年大會上獲批准。由於需要更多時間安排從中國匯款至香港，二零一七年末期股息派付已告延遲，並已於二零二零年二月十二日派付予本公司合資格股東。

請參閱本公司日期為二零一八年三月二十六日、二零一八年六月十四日、二零一八年九月二十八日、二零一八年十二月二十八日、二零一九年三月二十九日、二零一九年四月十二日、二零一九年六月二十五日及二零一九年十二月三十日及二零二零年二月十二日之公告。

董事會並不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

概並無存在本公司股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二零年六月十日(星期三)起至二零二零年六月十五日(星期一)止(包含首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。於該期間，不會辦理本公司股份之過戶手續。為確定可出席將於二零二零年六月十五日(星期一)舉行之股東周年大會並於會上投票的股東，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年六月九日(星期二)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

財務概要

本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債與非控股權益的概要載於本年報第5頁。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於本集團綜合財務報表附註15及16。本集團主要投資物業的進一步詳情載於本年報第11頁。

借貸

借貸詳情載於本集團財務報表附註30。

儲備

年內，本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表及本集團財務報表附註35。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣1,288,734,000元。

董事會報告(續)

捐款

本集團於年內捐款約人民幣2,700,000元。

主要客戶及供貨商

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔銷售額少於本集團同期銷售額的30%，及本集團五大供貨商應佔採購總額少於本集團同期採購總額的30%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等的緊密連繫人或任何股東(董事認為其擁有本公司股本5%以上者)於任何本集團五大客戶及供貨商的股本中擁有權益。

股本

年內，本公司股本變動詳情載於本集團財務報表附註34。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

於二零一九年十月二十四日，本公司附屬公司武漢軟件新城發展有限公司(「賣方」)及武漢和晟文旅發展有限公司(「買方」)(其中包括)訂立出售協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買武漢春田房地產開發有限公司(「目標公司」)之全部股權及未償還欠款，代價為人民幣870,000,000元。目標公司主要於中國從事房地產開發及於出售協議日期擁有武漢軟件新城第二期住宅之項目。有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年十月二十四日的公告。

除上文所披露，於年內本集團概無重大收購及出售附屬公司或聯營公司事項。

訴訟與仲裁

於二零一七年十月二十三日，本公司若干附屬公司接獲本集團合營夥伴(「申索人」)向香港國際仲裁中心呈交的仲裁通知，內容有關本公司若干附屬公司與申索人訂立之若干協議之認沽期權認沽價格。於本年報日期，仲裁程序在進行中，仲裁結果尚未可知悉。

優先購股權

本公司組織章程細則或本公司註冊成立地點開曼群島之法律概無有關本公司股份優先購股權的規定。

建議之專業稅務意見

如本公司股東未能確定購買、持有、出售、處理或行使有關股份之任何權利之稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

獲準許彌償條文

本公司組織章程細則規定本公司每名董事、秘書或本公司其他高級管理人員，就其各自的職務執行其職責時招致的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償使其免受損失。本公司已就其董事可能會面對的法律行動辦理及投購適當的保險。除本報告所披露者外，本公司未與董事訂立任何獲準許的彌償條文。

購股權計劃

本公司於二零一四年六月一日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。自採納之日起至二零一九年十二月三十一日期間，概無購股權根據購股權計劃獲授出。

購股權計劃主要條款概要載列如下：

1. 購股權計劃目的：

購股權計劃之成立目的為認可及肯定合資格參與者(定義見下文第2段)對本集團作出或可能作出之貢獻。購股權計劃將為合資格參與者提供於本公司擁有個人權益之機會，從而達致以下目的：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團之利益提升工作效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參加者維持持續業務關係，而合資格參與者之貢獻為有利於或將有利於本集團之長遠發展者。

2. 購股權計劃之參與者：

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出認購董事會可能釐定之相關數目新股份之購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司之任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 任何顧問、諮詢人、供貨商、客戶、經銷商及董事會全權認為對本公司或其任何附屬公司將作出貢獻或已作出貢獻之該等其他人士。

董事會報告(續)

3. 根據購股權計劃可供發行之股份總數及所佔已發行股本之百分比：

於二零一九年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出購股權。

因根據購股權計劃行使所有已授出但尚未行使之購股權而可能予以發行之最高股份數目合共不得超過258,000,000股股份。

4. 根據購股權計劃每名參與者之最高配額：

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃在任何十二個月期間直至授出日期，因行使授予每名合資格參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行之股份總數不得超過於授出日期已發行股份之1%。超出此1%限定進一步授出之購股權將受以下各項所規限：

- (i) 本公司刊發通函，有關通函載有合資格參與者之身份、將予授出之購股權(及過去授予有關參與者之購股權)之數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定之數據及第17.02(4)條所須之免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或上市規則不時作出之其他規定，據此該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)將放棄投票。

5. 必須根據購股權計劃行使股份之期限：

購股權可於董事釐定及知會各承授人之期間隨時行使，惟在購股權計劃所載之提早終止條文規限下，不得超過授出購股權當日後10年。

6. 購股權於行使前必須持有之最少期間：

除非董事另行施加，已授出之購股權並無必須持有以致可行使之最少期間。

7. 釐定行使價之基準：

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份之認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格不得低於以下之最高者：(i) 股份於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 緊接授出購股權日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報之收市價平均數；及(iii) 股份面值。

8. 購股權計劃之餘下年期：

購股權計劃於其採納日期後有效及生效，為期十年(即二零二四年五月三十一日)，惟可經本公司於股東大會上或由董事會提前終止。

董事及董事服務合約

年內及截至本年報日期董事為：

執行董事

姜修文先生(主席兼行政總裁)

陳東輝先生(於二零二零年三月十二日暫停職務)

馬蘭女士(於二零一九年三月二十九日辭任)

于世平先生

鄭曉華女士

徐北南先生(於二零一九年三月二十九日獲委任及於二零二零年四月一日辭任)

非執行董事

趙曉東先生(於二零一九年十月二十四日辭任)

陳超先生(於二零一九年十月二十四日辭任)

王剛先生

宗式華先生(於二零一九年十月二十四日獲委任)

周耀根先生(於二零一九年十月二十四日獲委任)

獨立非執行董事

葉偉明先生

郭少牧先生

王引平先生

韓根生先生

執行董事姜修文先生已與本公司訂立服務合約，由二零一七年六月二十七日起為期三年；執行董事陳東輝先生已與本公司訂立服務合約，由二零一六年十二月三十一日起為期三年，陳東輝先生於二零二零年二月因涉嫌職務侵佔罪被中國有關當局拘留，本公司董事會已於二零二零年三月十二日議決暫停其作為執行董事的所有行政及執行職責及權力。執行董事于世平先生已與本公司訂立服務合約，由二零一七年九月十八日起為期三年；執行董事鄭曉華女士已與本公司訂立服務合約，由二零一八年六月二十二日起為期三年；執行董事徐北南先生與本公司訂立服務合約，由二零一九年三月二十九日起為期三年。非執行董事王剛先生已與本公司訂立委任函，由二零一八年三月二十六日起為期三年；非執行董事宗式華先生、周耀根先生已與本公司訂立委任函，由二零一九年十月二十四日起為期三年。獨立非執行董事王引平先生、韓根生先生已與本公司訂立委任函，由二零一九年十二月三十一日起為期三年；獨立非執行董事葉偉明先生、郭少牧先生已與本公司訂立委任函，由二零一七年六月二十七日起為期三年。概無董事(包括建議於應屆股東周年大會上重選的董事)已與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內無須支付法定補償以外的補償而終止的服務合約。

根據組織章程細則第83(3)及84.(1)(2)條，姜修文先生、于世平先生、王剛先生、宗式華先生、周耀根先生、郭少牧先生將退任，且符合資格並願意於本公司應屆股東周年大會上重選連任。

董事會報告(續)

本公司執行董事陳東輝先生因涉嫌職務侵佔罪被中華人民共和國公安部門根據中國法律拘留。董事會於二零二零年三月十二日議決暫停陳先生作為執行董事的所有行政及執行職責及權力。董事會(除陳先生外)於二零二零年三月三十一日議決根據本公司組織章程細則召開本公司股東大會，以考慮罷免陳先生擔任執行董事的職位。詳見本公司日期為二零二零年二月二十日、二零二零年二月二十三日、二零二零年三月十二日及二零二零年三月三十一日的公告。

董事及五名最高薪人士酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已分別載於本集團財務報表附註9及附註10。

董事於重大合約中的權益

除下文「關聯方交易」一段所披露之該等交易外，概無與本集團業務有關而本公司或其任何附屬公司或其控股公司為訂約方及董事直接或間接於當中擁有重大權益，並且於年底或年內任何時間仍然生效之其他重大合約。

董事於競爭業務中的權益

於二零一九年十二月三十一日，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

控股股東於重大合約中的權益

除本年報所披露者外，本公司、其任何附屬公司或控股公司概無訂立與本集團業務有關且控股股東於本年度末或回顧年度內任何時間仍然有效且直接或間接擁有重大權益的重大合約。

管理合約

於回顧年內，概無訂立或存續任何與本公司全部業務或其任何重大部份有關的管理及行政合約。

關連交易

於二零一九年十二月三日，本公司之全資附屬公司大連聖躍房地產開發有限公司(「借款人」)與上海嘉愈醫療投資管理有限公司(「貸款人」)訂立貸款協議。根據貸款協議，貸款人同意提供三筆貸款合計人民幣288,500,000元。本集團亦訂立以貸款人為受益人之抵押協議及保證協議，作為該項貸款之擔保。

根據上市規則，貸款人為本公司控股股東中民嘉業投資有限公司之直接全資附屬公司，因此為上市規則第14A章項下之關連人士。因此，貸款事項構成本公司於上市規則項下之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

貸款人根據於二零一九年十一月二十九日及二零一九年十一月十八日訂立的貸款協議提供予本集團總額為人民幣58,500,000元無抵押貸款，因並無抵押本集團資產，根據上市規則第14A.90條獲全面豁免有關申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會報告(續)

本公司根據上市規則於二零一九年十二月三十日寄發通函；二零二零年一月十五日於股東特別大會審議通過貸款協議及相關交易安排。二零二零年二月四日，貸款協議項下的第一筆貸款人民幣230,000,000完成。第一筆貸款中，人民幣22,000,000元（「第一筆貸款的相關部分」）的期限至二零二零年二月十八日或之前止。於二零二零年二月十八日，借款人與貸款人訂立延長協議，據此，貸款人同意將第一筆貸款的相關部分之還款日期由二零二零年二月十八日延長至二零二零年六月三十日，或借款人已取得相等於第一筆貸款的相關部分之其他融資金額的兩(2)個工作日後（以較早者為準），應付利息按年利率8%計算及貸款協議的所有其他條款維持有效。

此外，由於同意貸款提取日期前貸款協議下的若干先決條件未能達成，故貸款協議項下的第二筆貸款人民幣11,500,000元和第三筆貸款人民幣47,000,000元已失效。

詳情請參見日期為二零一九年十二月三日的公告、二零一九年十二月三十日的通函、二零二零年一月十五日及二零二零年二月十八日的公告。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

關聯方交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方訂立本集團綜合財務報表附註所披露之交易。附註43(a)關聯方交易所述的交易不構成本集團的關連交易，而附註43(b)所述的交易則構成本集團的全面豁免關連交易，上述所有交易已遵守適用的《上市規則》規定。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團股份及相關股份或債券中的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份（「股份」）及相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄或根據證券上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於股份及相關股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
姜修文先生	受控法團權益	68,600,000 (L) ⁽²⁾	2.65%
王剛先生	受控法團權益	69,200,000 (L) ⁽³⁾	2.68%

董事會報告(續)

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 姜修文先生實益擁有 Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited 及 Wonderful High Limited 全部已發行股本，而 Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited 及 Wonderful High Limited 合共擁有 Keen High Keen Source Limited 74.21% 的已發行股本。Keen High Keen Source Limited 擁有本公司 2.65% 的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於 Keen High Keen Source Limited 所持股份中擁有權益。
- (3) 王剛先生實益擁有 Mighty Equity Limited 全部已發行股本，而 Mighty Equity Limited 擁有 Grace Sky Harmony Limited 87.21% 的已發行股本。Grace Sky Harmony Limited 擁有本公司 2.68% 的已發行股本。根據證券及期貨條例，王剛先生被視為於 Grace Sky Harmony Limited 所持股份中擁有權益。

(II) 於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	所持該相關法團已發行股本百分比
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	5,180 (L) ⁽²⁾	74.21%
王剛先生	Grace Sky Harmony Limited	受控法團權益	6,140 (L) ⁽³⁾	87.21%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 該等股份由 Grace Excellence Limited 持有的 3,000 股股份、Everest Everlasting Limited 持有的 180 股股份及 Wonderful High Limited 持有的 2,000 股股份，而 Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited 及 Wonderful High Limited 由姜修文先生全資擁有。
- (3) 該等股份由 Mighty Equity Limited 持有，而 Mighty Equity Limited 由王剛先生全資擁有。

(III) 於本公司債券中的權益

3 億美元本金總額二零二零年到期年息 6.95% 的優先票據（「二零二零年美元票據」）

董事	權益性質	持有本公司債券總額	於二零一九年十二月三十一日佔二零二零年美元票據權益概約百分比
郭少牧先生	實益擁有人	200,000 美元 ⁽²⁾	0.07% ⁽¹⁾
葉偉明先生	實益擁有人	200,000 美元 ⁽²⁾	0.07% ⁽¹⁾

附註：

- (1) 權益比例乃根據二零二零年美元票據本金總額計算。
- (2) 債權證於二零二零年四月二十四日本集團還款後被註銷。

董事會報告(續)

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自的連繫人士概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之任何個人、家族、法團或其他權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉）。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）或機構於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
嘉佑（國際）投資有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,581,485,750 (L)	61.20%
嘉皇（控股）投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
上海品最企業管理有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中民嘉業投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中國民生投資股份有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
Golden Sunflower Limited	持有股份的保證權益人	1,578,751,750 (L)	61.09%
孫蔭環 ⁽³⁾	全權信託創辦人	241,400,000 (L)	9.34%
TMF (Cayman) Ltd. ⁽³⁾	受託人	241,400,000 (L)	9.34%
Right Ying Holdings Limited ⁽³⁾	受控制公司權益	241,400,000 (L)	9.34%
正宏管理有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	241,400,000 (L)	9.34%

董事會報告(續)

附註：

- (1) 字母L代表股份中的好倉權益。
- (2) 中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)擁有中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)67.26%的股權。上海品最企業管理有限公司(「品最」)由中民嘉業全資擁有。嘉皇(控股)投資有限公司(「嘉皇」)由品最全資擁有。嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)由嘉皇全資擁有。根據證券及期貨條例，中國民生、中民嘉業、品最及嘉皇被視為於嘉佑持有的1,581,485,750股股份中擁有權益。
- (3) 正宏管理有限公司的全部已發行股本由TMF (Cayman) Ltd.(作為The Right Ying Trust的受託人)透過Right Ying Holdings Limited持有。Right Ying Holdings Limited的全部已發行股本由TMF Cayman Ltd持有。The Right Ying Trust為孫蔭環先生於2018年11月14日建立的全權信託。The Right Ying Trust的受益人包括孫蔭環先生及孫蔭環先生的若干家族成員。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員以外之其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或其他須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

公眾持股量的充足性

根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，於截至二零一九年十二月三十一日止年度及本年報日期，本公司已維持上市規則所規定的發行股份總數至少25%的充足公眾持股量。

期後事項

二零一七年四月十七日，本公司發行本金總額300,000,000美元的於二零二零年到期的優先票據。於二零二零年二月二十六日，本公司根據交換要約及同意徵求備忘錄載列的條款開始要約交換。於二零二零年三月二十七日，交換要約及同意徵求已完成。根據交換要約及同意徵求有效提交並獲接納之247,146,000美元之優先票據已被註銷並轉換為新票據。新票據在新交所上市及掛牌。於有關註銷後，於二零二零年四月二十日到期的剩餘未償付優先票據之本金額為52,854,000美元已由本公司於二零二零年四月二十四日全數償還。該事件構成二零一九年十二月三十一日後違約事件。受此事件影響，截至本報告報出日本集團貸款中金額合計為人民幣91.4億元的貸款若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。詳見本公司二零二零年二月二十六日、二零二零年三月二日、二零二零年三月十日、二零二零年三月十七日、二零二零年三月二十四日、二零二零年三月二十七日及二零二零年四月二十四日之公告。

本公司於二零二零年二月獲悉執行董事陳東輝先生(「陳先生」)因涉嫌職務侵佔罪被中華人民共和國公安部門根據中國法律拘留，導致於截至本報告報出日總金額為人民幣47.1億元的貸款受到進一步影響，因而若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。董事會於二零二零年三月十二日議決暫停陳先生作為執行董事的所有行政及執行職責及權力。董事會(除陳先生外)於二零二零年三月三十一日議決根據本公司組織章程細則召開本公司股東大會，以考慮罷免陳先生擔任執行董事的職位。詳見本公司日期為二零二零年二月二十日、二零二零年二月二十三日、二零二零年三月十二日及二零二零年三月三十一日的公告。

董事會報告(續)

核數師

財務報表已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。

承董事會命
億達中國控股有限公司
姜修文
主席兼行政總裁

香港，二零二零年五月十五日

企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明貫徹高水平的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值。董事會盡力遵守企業管治原則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公平披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

董事會認為，自二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止（「回顧期間」），除偏離企業管治守則A.2.1條所載外，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）中載列之原則及守則條文為內部企業管治政策。

(A) 董事會

董事會組成

於回顧期間及截至本年報日期，董事會成員包括執行董事姜修文先生（主席兼行政總裁）、陳東輝先生（於二零二零年三月十二日暫停職務）、于世平先生、鄭曉華女士、馬蘭女士（於二零一九年三月二十九日辭任）及徐北南先生（於二零一九年三月二十九日獲委任及於二零二零年四月一日辭任）；非執行董事趙曉東先生（於二零一九年十月二十四日辭任）、陳超先生（於二零一九年十月二十四日辭任）、王剛先生、宗式華先生（於二零一九年十月二十四日獲委任）及周耀根先生（於二零一九年十月二十四日獲委任）；獨立非執行董事葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生。於本報告日期的董事履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理層簡介」一節。董事會負責整體管理本公司的營運。除於本年報所披露外，據本公司所知，董事會成員之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。

董事會責任

董事會的職責為監督本集團所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、內部監控及風險管理系統，以及監察高級管理層人員的表現。董事會轄下已設立三個董事委員會，並向該等董事委員會轉授其各自職權範圍載列之各項責任。所有相關職權範圍刊載於聯交所及本公司網站。全體董事已真誠履行職責，符合適用法律及規例之標準，並時刻為本公司及其股東之最佳利益行事。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會許可管理層（由本公司執行董事及其他高級管理層人員組成），負責執行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級管理層人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

企業管治報告(續)

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於回顧期間已遵守標準守則所載之規定標準。本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之有關僱員，包括董事，訂立有關進行證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不低於標準守則之條文。本公司並不知悉任何僱員違反僱員書面指引之事件。

董事就財務報表承擔之責任

董事知悉其有責任根據法例規定及適用的會計準則，編製本集團財務報表，並知悉其有責任確保適時公布本集團財務報表。

本公司外聘核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本年報「獨立核數師報告」內。

主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文A.2.1條，主席及行政總裁之職責應予區分，不應由同一人出任。根據企業管治守則之守則條文A.2.4條，主席擔任領導董事會的角色，負責管理和發揮董事會的職能。主席亦負責制定本集團之戰略遠景、方向及目標，並參與本集團之戰略及關鍵營運決策過程，也負責建立本公司良好的企業管治常規及程序。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及執行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。本公司行政總裁姜修文先生於二零一八年六月二十二日起兼任本公司主席並負責監督本集團的運營。董事會已考慮區分主席及行政總裁職務的優點，但認為由姜修文先生同時擔任兩項職務符合本公司的最佳利益。董事會認為姜修文先生同時擔任兩項職務可令本公司得到更統一的領導，同時便於本集團目前及於可見未來的業務策略實施及執行。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

獨立非執行董事

於回顧期間內，董事會一直遵守上市規則之規定，公司委任四名獨立非執行董事，佔董事會成員人數三分之一，且其中獨立非執行董事葉偉明先生擁有適當專業資格和會計、財務管理專長。

本公司亦已收到各獨立非執行董事因應上市規則第3.13條規定就彼等獨立性之年度書面確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合獨立規定。

本公司獨立非執行董事均擁有廣泛的行業專長、專業及管理經驗，憑藉彼等獨立判斷在董事會擔任重要角色，並就本公司的策略、績效及監控提供意見。彼等亦出任多個董事委員會之成員，並在本公司事務上投入足夠時間及精力。

企業管治報告(續)

董事會會議及股東大會

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現，董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。根據企業管治守則之守則條文第A.1.1條，本公司於回顧期間內舉行五次董事會會議，全體董事均有參與董事會會議。

董事會常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天前發出。全體董事於會議前，均獲提供相關事項數據，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。

董事可隨時單獨聯絡各高級管理層人員及公司秘書，如董事需要尋求獨立專業意見，相關費用亦由本公司支付。根據企業管治守則之守則條文第A.1.4條及A.1.5條，董事會會議及董事委員會會議紀錄由參與會議之公司秘書妥為保管，任何董事在合理情況及通知下，該等紀錄應予公開查閱。董事會會議及董事委員會會議紀錄均已對董事會考慮的事項及達致的決定，予以足夠詳細的記錄。

根據企業管治守則之守則條文第A.1.7條，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存在被董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項不會以傳閱決議案方式處理或由委員會處理(根據董事會會議上通過的決議案而特別就此事項成立的合適董事委員會除外)，而應由董事會召開正式會議處理。在交易中沒有重大利益衝突的執行董事及獨立非執行董事應出席該董事會會議。

董事會程序符合本公司之組織章程細則(「章程細則」)及有關規章及規例。

於回顧期內，本公司於二零一九年六月二十日舉行股東周年大會。

董事之委任、重選及罷免

董事之委任、重選及罷免的程序已載於本公司之章程細則。提名委員會負責檢討董事會組成、研究及制定提名及委任董事之有關程序，監管董事之委任及繼任計劃，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

每名執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立服務合約或簽訂委任函，董事之服務合約或委任函為期三年並於本公司日後股東周年大會告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期至其獲委任後之本公司首次股東大會止，屆時彼等於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東周年大會止，屆時彼等於該大會上合資格膺選連任。按照章程細則，於本公司每屆股東周年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時符合資格均能膺選連任。

根據章程細則第83(3)及84(1)(2)條，執行董事姜修文先生、于世平先生；非執行董事王剛先生、宗式華先生、周耀根先生以及獨立非執行董事郭少牧先生將於二零二零年六月十五日舉行的股東周年大會上退任，且於是次股東周年大會上重選連任。

企業管治報告(續)

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

本公司執行董事陳東輝先生(「陳先生」)因涉嫌職務侵佔罪被中華人民共和國公安部門根據中國法律拘留。董事會於二零二零年三月十二日議決暫停陳先生作為執行董事的所有行政及執行職責及權力。董事會(除陳先生外)於二零二零年三月三十一日議決根據本公司組織章程細則召開本公司股東大會，以考慮罷免陳先生擔任執行董事的職位。詳見本公司日期為二零二零年二月二十日、二零二零年二月二十三日、二零二零年三月十二日及二零二零年三月三十一日的公告。

董事之就任導引及持續發展

本公司於每名新委任董事首次獲委任時向其作出正式、全面及特設之就任導引，以確保其適當瞭解本公司之業務及運作，並完全知悉其於上市規則及有關監管規例下之職責及責任。董事持續獲提供有關法律及規管制度以及業務及市場環境最新發展之資料，以協助彼等履行職責。本公司及其法律顧問亦會為董事安排持續性簡報及專業發展等有關的培訓。

於回顧期間，本公司為董事舉辦了一次培訓課程，向董事提供有關守則及相關上市規則之新修訂的最新資料。董事均參與了該培訓課程，個別董事亦有出席座談會、會議及／或研討會，並閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其中有包含達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本集團事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司網站及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，並可於提出合理要求的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

提名委員會

本公司提名委員會乃根據企業管治守則第A.5條制定書面職權範圍而成立。提名委員會由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成，主席為姜修文先生，成員為葉偉明先生、王引平先生及韓根生先生。

提名委員會的主要職責是向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成和評估各獨立董事的獨立性。其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、繼任或罷免、評估董事會之組成及評估董事會接續之管理。委員會書面職權範圍符合守則的條文。於回顧期間，提名委員會在二零一九年三月二十九日召開會議以討論董事會的架構、規模及組成，評估各獨立非執行董事的獨立性以及董事委任事項，於二零一九年十月二十四日召開會議以討論董事委任事項。

企業管治報告(續)

按董事會根據企業管治守則採納之提名政策所載，在評估推薦的候選人的合適性時，提名委員會將參考下列因素：

- 誠信聲譽
- 成就及經驗
- 遵守法律及法規
- 可投入時間及相關事務關注的承諾
- 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等方面

按提名政策所載，提名程序如下：

- (1) 提名委員會秘書須召集提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)，以供提名委員會於會議前考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名之候選人。
- (2) 就填補臨時空缺而言，提名委員會須就董事會的考慮及批准提出建議。就推薦候選人參加股東大會選舉而言，提名委員會須向董事會作出提名以供其考慮及推薦。
- (3) 根據本公司組織章程細則，有意於任何股東大會上建議參選人參選董事的股東(完全合資格出席大會及於會上投票)必須簽署通告，當中表明建議提名該人士參選的意向，並附上所提名人士簽署表示願意參選的通知，提交總辦事處或過戶登記處，而發出該等通知之期間最少須為七(7)天，而(若該通知於寄發有關選舉所召開股東大會通告後遞交)該通知之提交期間於寄發舉行有關選舉之股東大會之有關通告翌日開始，也不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)日結束。
- (4) 候選人可在股東大會之前的任何時間通過書面通知本公司秘書撤回其候選人資格。
- (5) 董事會應就其推薦候選人參加任何股東大會選舉的所有相關事項擁有最終決定權。

為確保本公司董事會的成員在技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。提名委員會甄選候選人以一系列多元化範疇為基準，董事會十二名董事中有一名女性；九名董事年齡處於40歲至60歲之間；從學歷上看有一名博士、六名碩士以及五名學士。

企業管治報告(續)

審核委員會

本公司審核委員會乃遵照上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文第C.3及D.3條制定書面職權範圍而成立。審核委員會由全部獨立非執行董事組成，主席為葉偉明先生，成員為郭少牧先生、王引平先生和韓根生先生。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的會計原則及慣例、財務報表及相關材料已經由委員會審閱。

審核委員會之主要職責包括但不限於：(i) 檢討及監察外聘核數師與本集團之關係，尤其是外聘核數師之獨立性、客觀性及有效性；(ii) 就本集團之財務申報過程、內部控制、合規及風險管理制度之有效性提供獨立意見；(iii) 監督審核過程以及履行董事會指派之其他職務與職責；(iv) 制訂、檢討及監察我們的企業管治政策及常規，遵守法律及法規要求及上市規則要求；(v) 審閱本公司財務報表包括年度報告及半年度報告之完整性，確保遵守會計準則及檢討因核數而出現之重大調整；及(vi) 制訂、檢討及監控適用於我們僱員及董事之行為守則。委員會書面職權範圍符合守則的條文。

於回顧期間，審核委員會於二零一九年三月二十九日召開會議以審閱本公司截至二零一八年十二月三十一日止之年度財務報告，於二零一九年八月十六日召開會議以審閱本公司截至二零一九年六月三十日止之中期財務報告。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會乃根據企業管治守則第B.1條制定書面職權範圍而成立。薪酬委員會由三名獨立非執行董事及一名執行董事組成。於回顧期間，委員會包括主席為王引平先生，成員為姜修文先生、郭少牧先生和韓根生先生。

薪酬委員會之主要職責包括但不限於：(i) 就董事及高級管理層人員之所有薪酬政策及結構以及就該等薪酬制訂政策訂立正式及透明之程序向董事會提出建議；(ii) 因應董事會所訂立之企業方針及目標而檢討及批准管理層之薪酬建議；並確保其與合約條款一致，且屬合理及適當；及(iii) 參照彼等之時間貢獻及職責，以及與本集團及可比較公司之僱傭條件釐定我們董事及高級管理層薪酬待遇之條款。委員會書面職權範圍符合守則的條文。

於回顧期間，薪酬委員會在二零一九年三月二十九日召開會議以討論董事、高級管理人員薪酬合理性事項以及董事委任事項，在二零一九年十月二十四日召開會議以討論董事委任事項。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告－董事酬金及五名最高薪酬人士」一節及財務報表附註10。

截至二零一九年十二月三十一日，本公司支付予兩位高級管理人員的酬金金額在港幣250萬元至300萬元之間。

企業管治報告(續)

出席會議次數

於回顧期間，董事出席董事會會議及董事會委員會會議及股東大會的次數及召開該等會議次數如下：

董事	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東周年大會
執行董事					
姜修文	5/5		2/2	2/2	1/1
陳東輝	5/5				1/1
馬蘭 ⁽¹⁾	1/5				0/1
徐北南 ⁽²⁾	4/5				1/1
于世平	5/5				1/1
鄭曉華	5/5				1/1
非執行董事					
趙曉東 ⁽³⁾	4/5				1/1
陳超 ⁽⁴⁾	4/5				1/1
宗式華 ⁽⁵⁾	1/5				0/1
周耀根 ⁽⁶⁾	1/5				0/1
王剛	5/5				1/1
獨立非執行董事					
葉偉明	5/5	2/2	2/2		1/1
郭少牧	5/5	2/2		2/2	1/1
王引平	5/5	2/2	2/2	2/2	1/1
韓根生	5/5	2/2	2/2	2/2	1/1

(1) 馬蘭女士於二零一九年三月二十九日辭任。

(2) 徐北南先生於二零一九年三月二十九日獲委任為執行董事，並於二零二零年四月一日辭任。

(3) 趙曉東先生於二零一九年十月二十四日辭任。

(4) 陳超先生於二零一九年十月二十四日辭任。

(5) 宗式華先生於二零一九年十月二十四日獲委任為非執行董事。

(6) 周耀根先生於二零一九年十月二十四日獲委任為非執行董事。

公司秘書

本公司全職僱員王慧婷女士為本公司聯席公司秘書，鄺燕萍女士為外聘聯席公司秘書協助王女士履行職責。於回顧期間，兩位均遵守上市規則第3.29條之規定。

本公司主要聯絡人為聯席公司秘書王慧婷女士。

(B) 財務彙報及內部監控

財務彙報

董事確認彼等編製本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表之責任，並確保財務報表及時刊發之責任。

董事會負責對年度及中期報告、內幕消息公布及上市規則及其他監管要求規定之其他財務披露作出平衡、清晰而可理解的評估。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.1條，高級管理層已在需要時向董事會提供解釋及數據，以便董事會對已提呈供其批准之本公司財務資料及狀況作出知情評估。

本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所的工作涵蓋範圍及彙報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第101頁內。

於編製截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事已選擇並貫徹應用合適的會計政策、批准採納所有適用已生效的香港財務報告準則、作出合適的判斷和估計，並按持續經營基準編製財務報表。管理層認為本集團將繼續為持續經營實體，原因載於綜合財務報表附註2.1(c)。

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師有關其對財務報表之申報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

本公司將邀請外聘核數師出席股東周年大會，回答有關審計工作、核數師報告之編製及內容及核數師之獨立性等問題。

年內，本公司就截至二零一九年十二月三十一日止年度之審計服務及非審計服務支付予外聘核數師之酬金分別大約為人民幣5,180,000元及人民幣1,000,000元。

羅兵咸永道會計師事務所自二零一八年六月十四日起獲委任為本公司外聘核數師，已於本公司二零一九年股東周年大會續聘為本公司外聘核數師，任職至本公司應屆股東周年大會結束為止。

風險管理及內部監控

於本年度，董事會已對本集團內部控制系統之有效性作出審核。有關審核已涵蓋本集團之財務、營運合規及風險管理層面。

董事會負責維持適當之內部控制系統，以保障股東投資及本集團資產，及透過審核委員會每年評估內部控制系統之有效性。除外部審計外，本公司並已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃適當運作及有效執行。

本公司董事認為以上內部控制措施充足及有效。

企業管治報告(續)

公司設立內部辦公信息系統，確保一名或多名董事和高級人員知悉公司重要消息或交易並予以識別、評估，適時向董事會傳達有關事件及情況的進展，以便董事會決定是否做出披露。為公司履行責任披露關於其財政狀況、業務表現或對業務表現的展望出現重大變動的內幕消息，公司財務負責人確保及時向董事彙報，董事確保知悉相關財務及營運數據後，及時傳達給董事會。

(C) 股息政策

董事會根據公司財務業績、股東的利益、公司業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮因素、合約、法定及監管限制以及董事會認為相關其他因素建議股息宣派。股東大會不時宣布向本公司股東派發股息，但股息額不超過董事會建議宣派的數額。

(D) 與股東和投資者之溝通

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及投資者瞭解本集團業務表現及策略至關重要。本公司亦確認公司資料透明度及適時披露之重要性，其將使股東及投資者能夠作出最佳投資決定。

為促進有效溝通，本公司設有網站 www.yidachina.com，當中載有本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他數據等相關數據及更新，以供公眾人士查閱。

除此以外本公司亦建立及保持不同的溝通管道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。本公司致力保持企業高透明度，適時地向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關信息。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司組織章程文件並無任何變動。現行本公司組織章程細則已登載於本公司網站及香港交易及結算所有限公司的網站，可供閱覽。

(E) 股東大會及股東權利

股東如有任何有關其股權及可享股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。股東如欲向董事會提交查詢，可將有關查詢送交公司秘書，地址為香港主要營業地點，其將確保將有關查詢妥善送達董事會。股東可隨時要求提供本公司可供公眾查閱之數據。

企業管治報告(續)

根據企業管治守則之守則條文，為保障股東權益及權利，股東大會主席將於大會上就每項實際獨立的事宜，提出各項決議案。董事會主席應出席該股東周年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員會成員在股東周年大會上回答提問。本公司會安排在股東周年大會舉行前最少足20個營業日，以及在所有其他股東大會舉行前最少足10個營業日，向股東發出通告。股東大會主席須於大會開始時確保解釋以投票方式進行表決的詳細程序，然後回答股東提出有關以投票方式進行表決的任何問題。

根據組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票之權利)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何業務交易。該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若遞呈後21日內，董事會未有展開召開該大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

擬於股東大會上提呈決議案的股東可按組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。本公司組織章程細則第58條之規定及程序載於上文。

於本年報日期，根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，本公司擁有多元化的持股結構，亦按上市規則之規定，維持充足公眾持股量規定。

根據上市規則第13.19及13.21條作出的披露

茲提述本公司日期為二零一九年四月十日、二零一九年四月十八日、二零一九年四月二十二日及二零一九年六月十日的公告及本公司截至二零一九年六月三十日之中期報告。

於二零一九年十二月三十一日間接持有本公司約61.20%權益的本公司控股股東中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)就其於中民嘉業投資有限公司(「民生嘉業」)及中民外灘房地產開發有限公司的股權於二零一九年二月被實施一份資產凍結令，為期三年，以及於該資產凍結令解除後即二零一九年三月，就中國民生於民生嘉業的股權被實施另一份資產凍結令，為期三年(「資產凍結」)。

由於向中國民生實施資產凍結，其已在技術上導致發生本集團所訂立未償還本金總額約為人民幣42.77億元的若干貸款協議(「億達貸款」)項下的若干觸發事件(「觸發事件」)。由於該等觸發事件，億達貸款的相關貸款人可要求立即償還億達貸款的未償還貸款、應計利息及所有其他應計或未償還的金額。

誠如本公司日期為二零一九年四月二十二日的公告所述，本公司獲民生嘉業進一步告知有關中國民生面臨的財務困難(「中國民生流動資金困難」)。由於中國民生流動資金困難，其技術上進一步導致發生本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。由於上述情況，各貸款人可要求立即償還億達貸款之金額已增加。

企業管治報告(續)

刊發二零一九年四月十日及二零一九年四月二十二日的公告後，若干銀行及金融機構表示在中國民生流動資金困難解決之前暫停與本集團簽訂新的貸款協議；某一金融機構也因此暫緩進一步發放本集團現有貸款。誠如本公司日期為二零一九年六月十日的公告所述，本公司繼續與相關銀行及金融機構就未來與本公司之融資安排保持持續磋商，而本公司正評估有關情況對本集團財務狀況及現金狀況的潛在影響，同時亦正尋找有需要時可替代的融資來源。於二零一九年十二月三十一日，各貸款人可要求立即償還之億達貸款為人民幣81.88億元。

於二零二零年二月，本公司執行董事陳東輝先生因涉嫌職務侵佔罪被中國有關當局拘留，其已進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件。有關詳情，請參閱本年報的董事會報告「期後事項」一節。

於本報告日期，概無相關貸款人要求即時償還億達貸款。此外，本集團的營運包括預售及回款等一切正常。本公司的經營財務狀況及現金狀況維持穩定，整體經營情況持續健康。

若上市規則第13.19條規定義務的情況繼續存在，本公司則繼續根據上市規則第13.21條於其後續本公司中期及年度報告中作出相關披露，並按照上市規則規定及時透過進一步公告披露有關此事項的進一步發展。



致億達中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

億達中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第103頁至第196頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」章節中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足且適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告(續)

與持續經營有關的重大不確定因素

謹請垂注綜合財務報表附註2.1(c)，該附註顯示 貴集團於二零一九年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣9,029,332,000元。即期借款餘額為人民幣13,869,059,000元，現金及現金等價物餘額為人民幣1,032,666,000元。自二零一八年， 貴集團控股股東中國民生投資股份有限公司的財務狀況發生變化，導致影響 貴集團若干貸款協議所載的若干條款。若貸款人提出還款要求，則 貴集團需就於二零一九年十二月三十一日金額為人民幣8,187,719,000元的貸款立即進行償還。二零一九年十二月三十一日後， 貴公司執行董事被中國有關當局拘留以及延遲償還優先票據亦構成貸款協議下若干觸發事件的發生，導致 貴集團的若干貸款違約。上述事件導致於本報告日， 貴集團於二零一九年十二月三十一日金額為人民幣9,084,780,000元的貸款須立即進行償還(若貸款人提出還款要求)。該等條件連同綜合財務報表附註2.1(c)所載的其他事宜表明存在重大不確定因素而可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑問。我們並無就此事宜修訂我們的意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及對其出具意見過程中需要應對的，但我們不對這些事項提供單獨的意見。除上文「與持續經營有關的重大不確定因素」一節所述的事宜外，我們已釐定下述事宜為將於我們的報告內傳達之關鍵審計事項。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值
- 開發中物業及持作銷售用途的竣工物業的減值撥備

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何應對關鍵審計事項
投資物業估值 請參閱綜合財務報表附註3(重大會計估計及判斷)及附註16(投資物業)。 截至二零一九年十二月三十一日，貴集團投資物業的賬面值為人民幣19,746,000,000元，其中使用權資產為人民幣497,000,000元，已竣工物業為人民幣12,977,000,000元，在建物業為人民幣6,272,000,000元。 於二零一九年十二月三十一日，貴集團委聘獨立估值師對貴集團的投資物業進行估值。 我們關注此方面乃由於投資物業的結餘對綜合財務報表具有重大影響，而估值涉及重大管理層判斷，即估值方法的選擇以及主要假設的應用，包括每年租金價值、資本化比率、估計建築成本及估計開發利潤。	我們就投資物業進行的估值工作包括： 我們評估了管理層使用的外部評估師的獨立性、資格及能力。 在我們的內部評估專家協助下，我們進行了以下事項： (1) 參考市場慣例，評估估值所採納的估值方法的恰當性。 (2) 就估值中所使用的現有租金收入而言，抽樣檢查與租戶簽訂的租賃協議的金額。 (3) 將估計未來租賃收入、資本化比率及估計開發利潤與市場交易數據進行比較。 (4) 將估計總建築成本與管理層批准的项目預算進行比較，根據供應商的相關合約及其他支持文件測試有關项目的預算，並將新建物業的實際成本與相關預算進行比較，以評估有關项目預算的可靠性。 我們對估值的計算方法進行了測試。 根據所進行的審核程序，我們認為估值所採納的管理層估計及假設均獲我們所取得的證據支持。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何應對關鍵審計事項
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業的減值撥備	
請參閱綜合財務報表附註3(重大會計判斷及估計)、附註21(開發中物業)及附註22(持作銷售用途的竣工物業)。 於二零一九年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及持作銷售用途的竣工物業分別為人民幣6,495,000,000元及人民幣4,792,000,000元。 貴集團已委聘外部估值師對貴集團於二零一九年十二月三十一日開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進行評估，以估計該等資產的可變現淨值是否高於其賬面值。 因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度，已提取的減值虧損達人民幣75,000,000元。 我們關注此方面乃由於釐定開發中物業及持作銷售用途的竣工物業的可變現淨值涉及重大管理層判斷，即設定開發項目的估計售價、銷售開支及估計總建築成本。	我們就開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進行的減值撥備工作包括： 我們評估了管理層使用的外部評估師的獨立性、資格及能力。 在我們的內部評估專家協助下，我們執行了以下事項： (1) 參考市場慣例，評估估值所採納的估值方法的恰當性。 (2) 參考我們的行業知識及外部市場分析，將預售價與最近交易價格(如有)或位於同一地區的可比物業價格進行比較。 (3) 將估計銷售費用(按銷售價格的若干百分比)與貴集團近年的實際平均銷售開支與收入比率進行比較。 (4) 將管理層的預算總建築成本與供應商的相關合約及其他支持文件進行比較，並參考我們對過去完成的類似項目的理解，評估估計總建築成本及相關假設的合理性。 我們對估值的計算方法進行了測試。 根據所進行的審核程序，我們認為減值評估開發中物業及持作銷售用途的竣工物業所採用的管理層判斷均獲我們所取得的證據支持。

其他資料

貴公司董事須對載於 貴公司二零一九年年報的其他資料負責。其他資料包括除綜合財務報表及我們的核數師報告外的所有資料。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料並在此過程中，考慮此等其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何需要報告的事項。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港公司條例的披露規定編製真實及公允的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會負責監督 貴集團的財務匯報流程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包含我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證屬高水平的保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被認為屬重大錯誤陳述。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

根據香港審計準則進行審計時，我們運用專業判斷，並於整個審計過程中抱持專業懷疑態度。我們亦會：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，獲得充足及適當審計憑證作為我們意見的基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制之上，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用的會計政策的適當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用以持續經營為基礎的恰當性作出結論，並根據已獲取的審計憑證，確定是否有對 貴集團持續經營的能力造成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關披露。假若相關披露不足，則我們需要發表非無保留意見。我們的結論以截至核數師報告日止所獲得的審計憑證為基礎。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、架構及內容，包括披露以及綜合財務報表是否已中肯反映及列報內涵的交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為我們的審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會就所設想的審計工作的範圍、時間安排以及重大審計發現包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷進行溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並就有可能合理地被認為會影響我們的獨立性的所有關係及其他事項及所採取的相關防範措施(如適用)與審核委員會溝通。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審計工作最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的不良後果將超越產生的公眾利益，我們決定不應在核數師報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為李松波。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年五月十五日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	5	6,077,400	7,356,958
銷售成本	8	(3,946,801)	(5,305,746)
毛利		2,130,599	2,051,212
其他收入	6	52,733	51,927
投資物業公允值收益	16	147,396	6,586
金融及合約資產的減值虧損淨額	46	(9,174)	(23,861)
其他收益淨額	7	347,032	745,901
銷售及市場推廣開支	8	(208,086)	(192,886)
行政開支	8	(520,801)	(502,698)
融資成本淨額	11	(683,098)	(659,853)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損	19, 20	50,808	8,810
除所得稅前利潤		1,307,409	1,485,138
所得稅開支	12	(669,306)	(681,552)
年度利潤		638,103	803,586
以下各方應佔：			
本公司擁有人		450,164	833,919
非控股權益		187,939	(30,333)
		638,103	803,586
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(每股人民幣元)	14	0.17	0.32

第104至196頁所載的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度利潤	638,103	803,586
於往後期間可重新分類至損益的其他全面收益：		
匯兌差額	-	21,027
年度全面收益總額	638,103	824,613
以下各方應佔：		
本公司擁有人	450,164	854,946
非控股權益	187,939	(30,333)
	638,103	824,613

第104至196頁所載的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	125,761	93,868
投資物業	16	19,745,832	18,604,066
合營公司投資	19	1,853,509	1,780,760
聯營公司投資	20	14,174	21,300
收購土地的預付款項		2,801,290	2,555,067
預付款項及其他應收款項	26	792,413	22,934
無形資產	18	32,597	32,959
遞延稅項資產	32	253,446	150,820
非流動資產總額		25,619,022	23,261,774
流動資產			
存貨	24	7,920	14,658
持作開發以供銷售的土地	17	768,008	1,111,781
開發中物業	21	6,494,611	5,121,082
持作銷售用途的竣工物業	22	4,791,514	5,453,716
收購土地的預付款項		529,529	1,121,228
合約資產	23	138,439	140,242
應收賬款	25	912,416	1,186,619
預付款項、按金及其他應收款項	26	2,197,831	3,463,103
預付企業所得稅		129,655	143,720
預付土地增值稅		244,995	262,178
受限制現金	27	1,006,857	728,486
現金及現金等價物	27	1,032,666	1,077,775
流動資產總額		18,254,441	19,824,588
資產總額		43,873,463	43,086,362

綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	30	1,146,666	4,375,520
遞延稅項負債	32	2,505,589	2,516,583
租賃負債		399,255	–
其他非流動負債		2,659	–
非流動負債總額		4,054,169	6,892,103
流動負債			
合約負債	5	4,733,967	3,046,881
應付賬款	28	3,378,641	2,716,306
其他應付款項及應計費用	29	2,917,219	4,138,083
衍生金融工具	33	769,496	746,708
計息銀行貸款及其他借款	30	13,869,059	12,651,205
應付企業所得稅		678,807	469,079
土地增值稅撥備	31	875,513	587,438
租賃負債		61,071	–
流動負債總額		27,283,773	24,355,700
負債總額		31,337,942	31,247,803
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	159,418	159,418
儲備	35	11,697,580	11,215,526
非控股權益		11,856,998	11,374,944
		678,523	463,615
權益總額		12,535,521	11,838,559
流動負債淨額		(9,029,332)	(4,531,112)
資產總額減流動負債		16,589,690	18,730,662

姜修文
董事

于世平
董事

第104至196頁所載的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	其他儲備 人民幣千元 (附註35)	保留利潤 人民幣千元 (附註35)	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	979,427	8,947,365	11,374,944	463,615	11,838,559
全面收益							
年度利潤	-	-	-	450,164	450,164	187,939	638,103
年內其他全面收益：							
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	159,418	1,288,734	979,427	9,397,529	11,825,108	651,554	12,476,662
與擁有人進行之交易							
附屬公司之非控股權益注資	-	-	-	-	-	80,684	80,684
分配至盈餘儲備	-	-	68,156	(68,156)	-	-	-
出售附屬公司股權而無失去控制權	-	-	31,890	-	31,890	(31,890)	-
向附屬公司非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	(21,825)	(21,825)
於二零一九年十二月三十一日的結餘	159,418	1,288,734	1,079,473	9,329,373	11,856,998	678,523	12,535,521

綜合權益變動表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	其他儲備 人民幣千元 (附註35)	保留利潤 人民幣千元 (附註35)	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	159,418	1,495,452	918,934	8,164,375	10,738,179	404,727	11,142,906
會計政策變動	-	-	-	(11,463)	(11,463)	-	(11,463)
於二零一八年一月一日的經重列結餘	159,418	1,495,452	918,934	8,152,912	10,726,716	404,727	11,131,443
全面收益							
年度利潤	-	-	-	833,919	833,919	(30,333)	803,586
年內其他全面收益：							
匯兌差額	-	-	21,027	-	21,027	-	21,027
年內全面收益總額	-	-	21,027	833,919	854,946	(30,333)	824,613
與擁有人進行之交易							
附屬公司之非控股權益注資	-	-	-	-	-	186,770	186,770
由保留利潤轉撥至其他儲備	-	-	39,466	(39,466)	-	-	-
向附屬公司非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	(97,549)	(97,549)
二零一七年末期股息	-	(206,718)	-	-	(206,718)	-	(206,718)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	159,418	1,288,734	979,427	8,947,365	11,374,944	463,615	11,838,559

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除所得稅前利潤		1,307,409	1,485,138
就以下項目作出調整：			
折舊	8	37,387	17,330
無形資產攤銷	8	12,909	11,250
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損淨額		(108)	145
投資物業出售收益		-	(5,035)
投資物業公允值收益	16	(147,396)	(6,586)
衍生金融工具公允值虧損		22,788	155,643
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損		(50,808)	(8,810)
議價購買收益	37	(49,389)	(630,438)
因重新計量先前持有合營公司權益於取得控制權日之 公允值而產生之收益	37	-	(160,521)
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值	8	74,686	214,463
金融及合約資產減值虧損淨額		9,174	23,861
出售一間附屬公司及一間聯營公司之收益	7	(333,591)	-
融資成本淨額	11	683,098	659,853
利息收入	6	(38,870)	(33,339)
股息收入	6	-	(3,928)
其他		-	(8,054)
		1,527,289	1,710,972
存貨減少/(增加)		8,983	(4,459)
開發中物業(增加)/減少		(799,048)	2,249,950
持作銷售的竣工物業減少		348,410	892,718
持作開發以供銷售的土地減少/(增加)		486,360	(2,935)
土地收購預付款項減少/(增加)		345,476	(1,129,202)
合約資產減少		1,805	22,221
應收賬款減少/(增加)		290,764	(47,306)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(388,125)	3,717,612
應付賬款減少/(增加)		670,446	(1,291,142)
其他應付款項及應計費用減少/(增加)		1,078,252	(3,475,647)
合約負債增加		1,685,225	707,815
其他非流動負債增加		2,659	-
經營產生的現金		5,258,496	3,350,597
已收利息		38,870	33,339
已付中國企業所得稅		(115,430)	(182,450)
已付中國土地增值稅		(137,707)	(291,559)
經營活動產生的現金流量淨額		5,044,229	2,909,927

綜合現金流量表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資活動產生的現金流量			
應收合營公司及聯營公司款項減少／(增加)		12,385	(1,012,675)
購買物業、廠房及設備項目	15	(24,849)	(22,615)
購買無形資產	18	(12,002)	(29,139)
投資聯營公司		-	(600)
投資合營公司		(331,720)	(583,620)
支付收購附屬公司的款項淨額	37	(1,387,723)	(679,096)
添置投資物業	16	(330,594)	(197,306)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,491	821
出售投資物業所得款項		19,249	85,933
出售按公允值計入其他全面收益的投資所得款項		-	32,594
出售附屬公司所得款項淨額		767,819	-
受限制現金(增加)／減少		(278,371)	1,151,054
已收股息		5,000	3,928
投資活動所用的現金淨額		(1,559,315)	(1,250,721)
融資活動產生的現金流量			
應付合營公司、聯營公司及非控股權益款項增加		113,767	493,496
非控股權益注資		80,684	186,770
已付利息		(1,427,459)	(1,318,871)
已付股息		(70,600)	(48,774)
租賃付款本金部分		(58,198)	-
銀行貸款及其他借款所得款項		4,132,738	6,177,359
償還銀行貸款及其他借款		(6,300,955)	(7,555,549)
融資活動所用的現金淨額		(3,530,023)	(2,065,569)
現金及現金等價物的減少淨值		(45,109)	(406,363)
年初現金及現金等價物		1,077,775	1,484,138
年末現金及現金等價物			
指現金及銀行結餘	27	1,032,666	1,077,775

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

億達中國控股有限公司(「本公司」)於二零零七年十一月二十六日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司的主要上市地點為香港聯合交易所有限公司。

本公司為一間投資控股公司。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)大連、武漢、瀋陽、北京、上海、天津、鄭州、合肥、西安、蘇州、杭州、深圳、長沙、重慶及成都從事物業開發、物業投資、商務園區運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化以及物業管理。

本公司董事(「董事」)認為，本公司的控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)，最終控股公司為中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)列示。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	成立／註冊及 營業地點	已發行 普通股股本／ 繳足資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
億達發展有限公司 ^⑥	中國／中國內地	人民幣1,000,000,000元	-	100	物業開發
大連益通房地產開發有限公司 ^⑦	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園股份有限公司 ^⑧	中國／中國內地	人民幣1,000,000,000元	-	100	物業開發
武漢軟件新城發展有限公司 (「武漢軟件新城」) ^⑨	中國／中國內地	人民幣475,000,000元	-	44	物業開發
億達建設集團有限公司 ^⑩	中國／中國內地	人民幣400,000,000元	-	100	施工
億達物業服務集團有限公司 ^⑪	中國／中國內地	人民幣85,000,000元	-	100	物業管理
大連軟件園榮達開發有限公司 ^⑫	中國／中國內地	人民幣660,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園中興開發有限公司 ^⑬	中國／中國內地	人民幣1,900,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園德嘉開發有限公司 ^⑭	中國／中國內地	人民幣600,000,000元	-	100	物業投資

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立／註冊及 營業地點	已發行 普通股股本／ 繳足資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
大連服務外包基地發展有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣210,000,000元	-	100	物業開發
大連聖躍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
大連高基房地產開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣561,000,000元	-	100	物業開發
大連聖北開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣 10,000,000元	-	100	物業開發
大連億達美加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
大連藍灣房地產有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣250,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園榮泰開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
長沙億達創智置業發展有限公司 (「長沙億達創智」) ^{*#Ω}	中國／中國內地	人民幣48,000,000元	-	51	物業開發
大連科技城泰楓開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣22,000,000元	-	100	物業投資
大連科技城欣同開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業投資
大連嘉道科技發展有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣 300,000,000元	-	100	物業投資
大連軟件園榮源開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣350,000,000元	-	100	物業投資
大連聖和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
大連億達房地產股份有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣150,000,000元	-	100	物業開發
大連昌和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
大連軟件園發展有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣200,000,000元	-	100	物業開發

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立／註冊及 營業地點	已發行 普通股股本／ 繳足資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
億達園林綠化工程有限公司 [*]	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
四川億興置業發展有限公司 [*]	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
大連軟景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
億達科技新城管理有限公司 [*]	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	30	商務園投資及管理
遼寧佳業地產開發有限公司 [*]	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
北京億鋒科技發展有限公司 [*]	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	30	物業投資
合肥億達智慧科技城發展有限公司 [*]	中國／中國內地	人民幣262,575,000元	-	65	物業開發
鄭州億達科技新城發展有限公司 [*]	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
長沙億達智造產業小鎮發展有限公司 [*]	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	-	70	物業開發
均安集團有限公司(HK) [△]	香港	2港元	-	100	投資控股

* 根據中國法律登記為內資有限公司。

⊗ 根據中國法律登記為中外合資權益實體。

△ 根據香港法律登記為本地有限公司。

[#] 由於該等公司並無註冊任何正式英文名稱，其英文名稱為本公司管理層盡最大努力直接翻譯中文名稱。

[&] 於二零一八年，該公司名稱由億達物業管理有限公司變更為億達物業服務集團有限公司。

[^] 本集團認為其儘管擁有少於50%武漢軟件新城的權益，但是其對武漢軟件新城擁有控制權。武漢軟件新城的合營股東確認會就武漢軟件新城的營運及財務活動跟從本集團的任何決定。因此，管理層認為本集團已對武漢軟件新城的相關活動持有控制權。

^Ω 本集團認為其對長沙億達創智擁有控制權。長沙億達創智的合營股東確認會就長沙億達創智的營運及財務活動跟從本集團的任何決定。因此，管理層認為本集團已對長沙億達創智的相關活動持有控制權。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

董事認為，上表載列之本公司附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團的大部分資產淨值。董事認為，詳列其他附屬公司之資料將導致資料過分冗長。

2. 主要會計政策概要

本附註提供一系列編製綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表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」)以及香港法例第622章香港公司條例的披露規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜程度較高的領域或對綜合財務報表而言屬重大的假設及估計的領域於附註3中披露。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允值計量的投資物業及若干金融工具除外。

(c) 持續經營基準

本集團於二零一九年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣9,029,332,000元，即期借款餘額為人民幣13,869,059,000元。現金及現金等價物餘額為人民幣1,032,666,000元。自二零一八年，本集團控股股東中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)的財務狀況發生變化，導致影響本集團若干貸款協議所載的條款。若貸款人提出還款要求，則本集團需就於二零一九年十二月三十一日金額為人民幣8,187,719,000元的貸款立即進行償還，其中人民幣5,053,108,000元為原定於一年以內還款的貸款或公司債券，人民幣3,134,611,000元則為原定到期日為二零二零年十二月三十一日之後並已被重分類為流動負債的貸款。於二零一九年十二月三十一日後，如本公司於二零二零年二月二十日公告所述，由於本公司執行董事陳東輝先生被中國有關當局拘留(「陳先生被拘留事項」)，導致上述貸款人民幣8,187,719,000元中，總金額為人民幣4,855,951,000元的貸款受到進一步影響，因而於本報告報出日若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。此外，於二零一九年十二月三十一日後，本集團未能於二零二零年四月二十日償還到期的優先票據52,854,000美元，其後於二零二零年四月二十四日已全數償還，該事件構成二零一九年十二月三十一日後違約事件(「優先票據違約」)。受此事件影響，本集團於二零一九年十二月三十一日貸款中金額合計為人民幣9,084,748,000元的貸款，於本報告報出日若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還，其中人民幣7,613,217,000元亦已計入上述借款人民幣8,187,719,000元。此等情況表明存在重大不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

鑒於該等情況，本公司董事在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

- (i) 貸款人並未要求本集團立即償還相關貸款。本集團一直保持與有關銀行及金融機構的積極溝通，解釋中國民生財務狀況變化、陳先生被拘留事項及優先票據違約。董事有信心說服有關貸款人不會於其原定合約還款日前行使其要求本集團立即償還銀行貸款的權利。
- (ii) 本集團亦正與多間現有銀行及金融機構就續借若干現有借款及展期還款進行積極磋商。於二零一九年十二月三十一日後，本集團亦一直與多間銀行及金融機構進行磋商，以尋求新的融資來源。就此而言，本集團已從現有及新貸款人續借或獲得新借款人民幣1,296,000,000元，而該等借款中人民幣912,000,000元乃不包含有關中國民生財務狀況或陳先生被拘留事項或優先票據違約任何限制的協議(餘下人民幣384,000,000元新借款的貸款協議載有導致該等借款若貸款人提出還款要求須即時償還的條款)。董事相信，鑒於本集團擁有良好的信貸記錄及本集團物業可作為借款的抵押品，本集團將能夠於有需要時續借現有借款及取得新借款。
- (iii) 本集團將繼續採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回被拖欠的銷售所得款項及其他應收款項。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及維持節約資本開支。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零一九年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零一九年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (i) 成功與本集團現有貸款人維持持續及正常業務關係，使相關貸款人不會採取行動行使其合約權利要求立即償還有關借款及公司債券；
- (ii) 與貸款人成功磋商，達成一項借或展期償還未結清借款的安排；
- (iii) 在需要時成功另行獲取新的融資來源；及
- (iv) 成功及及時實行計劃加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，加快收回被拖欠的銷售所得款項其他應收款項，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並按持續經營基準經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未反映於此等合併財務報表中。

(d) 本集團於二零一九年採納之新訂香港財務報告準則、修訂本及詮釋

本集團已於自二零一九年一月一日開始的年度報告期間應用下列新訂準則、修訂本及詮釋。

- 香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)
- 具有負補償之預付款項特性－香港會計準則第9號修訂本
- 於聯營公司及合營企業之長期權益－香港會計準則第28號修訂本
- 二零一五年至二零一七年週期之年度改進
- 計劃修訂、縮減或清償－香港會計準則第19號修訂本
- 詮釋第23號所得稅不確定性之會計處理

採納香港財務報告準則第16號的影響載於下文附註2.2。其他新訂準則、修訂及對現有準則的詮釋對本集團的財務報表並無任何影響且無需作出追溯調整。

(e) 尚未採納的香港財務報告準則新訂準則、修訂及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已公佈，該等準則及詮釋於二零一九年十二月三十一日並非強制生效，且本集團並無提早採納。預期該等準則將不會於當前或未來報告期間及可預見未來交易對該實體造成重大影響。

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號對本集團財務報表的影響。

如上文附註2.1所述，本集團自二零一九年一月一日起以追溯方式採納香港財務報告準則第16號，惟按該準則特定過渡性條文所允許，並未就二零一八年報告期間重列比較數字。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初財務狀況表中確認。新會計政策於附註2.32披露。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃原則被分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人於二零一九年一月一日的增量借款利率貼現。於二零一九年一月一日，適用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為7.87%。

(a) 所採用的實際權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下實際權宜方法：

- 依賴過往有關租賃是否屬虧損性質的評估以替代減值審閱—於二零一九年一月一日並無虧損性合同
- 於二零一九年一月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本，及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合同於首次應用日期是否屬租賃或包含租賃。反之，對於過渡日期前訂立的合同，本集團依賴其應用香港會計準則第17號租賃及詮釋第4號釐定安排是否包含租賃所作出的評估。

(b) 租賃負債的計量

	二零一九年 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	810,360
減：將以直線法確認為開支的短期租賃	(39,746)
	770,614
使用首次應用日期增量借款利率折現， 相當於二零一九年一月一日確認的額外租賃負債	454,065
其中：	
流動租賃負債	54,442
非流動租賃負債	399,623
	454,065

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(c) 使用權資產的計量

作為承租人，本集團主要租賃辦公室及商務園區。使用權資產(按所用資產的相同資產上限確認)按相等於相關租賃的金額計量，並按與該租賃有關的任何預付款項或應計租賃款項金額於二零一八年十二月三十一日的財務狀況內確認。於首次應用日期，概無須對使用權資產作出調整的虧損性租賃合約。下表列示就各個項目確認的調整，並無包括不受變動影響的項目。

(d) 於二零一九年一月一日在財務狀況表內確認的調整

會計政策變動於二零一九年一月一日在財務狀況表內影響財務狀況表的下列項目：

	二零一八年 十二月三十一日 (如最初所呈列)	香港財務報告 準則第16號	二零一九年 一月一日 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	93,868	15,718	109,586
投資物業	18,604,066	438,347	19,042,413
非流動負債			
租賃負債	-	399,623	399,623
流動負債			
租賃負債	-	54,442	54,442

2.3 綜合原則及權益會計處理

i. 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團自參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，並於終止控制權當日起不再綜合入賬。

本集團採用購買會計法將業務綜合入賬(請參閱附註2.4)。

集團公司間交易、結存及未變現收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。附屬公司的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控制性權益分別於綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨呈列。

2. 主要會計政策概要(續)

2.3 綜合原則及權益會計處理(續)

ii. 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響但不擁有控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，本集團擁有介乎20%至50%的投票權。於初始按成本確認後，對聯營公司的投資採用權益會計法(見下文(iv))入賬。

iii. 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，對合營安排的投資須分類為共同經營或合營公司，視乎每個投資者的合同權益和義務而定，而非合營安排的法律結構。本集團的所有合營安排均分類為合營公司。

合營公司

按成本進行初始確認後，對合營公司的投資採用權益會計法(見下文(iv))入賬。

iv. 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損，並於其他綜合收益確認本集團應佔被投資方其他綜合收益的變動。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面金額根據附註2.11所述政策進行減值測試。

v. 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於子公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收對價之間的任何差額於本公司權益擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止合併入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，該公允值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他綜合收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.3 綜合原則及權益會計處理(續)

v. 擁有權權益變動(續)

倘於一間合營公司或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他綜合收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

2.4 業務合併

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允值，
- 被收購業務之前擁有人所產生負債，
- 本集團已發行股本權益，
- 或有對價安排所產生任何資產或負債的公允值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於購買日期的公允值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項購買基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

購買相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓對價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允值

超出所收購可識別資產淨值的公允值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的新增借貸利率，即根據相若的條款及細則可從獨立金融家獲得同類借貸的利率。或有對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，且公允值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公允值計量。任何因該類重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.5 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的總全面收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。根據附註2.11，亦要進行減值測試。

2.6 分部報告

經營分部的呈報方式與提供予主要經營決策人的內部報告方式一致。

本公司董事會已委任策略督導委員會，該委員會評估本集團財務表現及狀況，並作出策略決定。督導委員會已被確定為作出策略決定的執行董事。

2.7 外幣折算

(i) 功能及列賬貨幣

本集團各公司財務報表所列項目乃按該公司經營所在地主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯收益及虧損以及以外幣計值的貨幣資產及負債以年終匯率換算所產生的外匯收益及虧損一般於損益中確認。如其涉及符合條件的現金流量對沖及符合條件的淨投資對沖或者歸屬於海外經營淨投資的一部分，則其在權益中入賬。

所有該等匯兌收益及虧損按淨額基準在損益表的「其他收益／(虧損)」列報。

按公允值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允值確定日的匯率換算。按公允值列賬的資產及負債的換算差額乃作為公允值收益或虧損的一部分列報。舉例而言，非貨幣資產及負債(例如所持按公允值計入損益的權益)的換算差額於損益作為公允值收益或虧損的一部分確認，而非貨幣資產(例如分類為按公允值計入其他全面收益的權益)的換算差額則於其他全面收益內確認。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.7 外幣折算(續)

(iii) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的集團內的主體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 各損益表及全面收益表的收益及開支按平均匯率換算(除非該數值並非交易日期現行匯率的累計影響的合理概約數字，則在此情況下收益及開支於交易日期換算)；及所產生的匯兌差額全部於其他全面收益內確認。

合併時，對海外實體之任何淨投資所產生的匯兌差額以及旨在為該等投資之套期而取得的借款及其他金融工具所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。當出售一項境外業務或在支付任何構成淨投資部份的借款時，相關匯兌差額將重分類至損益，作為銷售收益或虧損的一部分。

購買境外主體產生的商譽及公允值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。

(iv) 境外業務的出售及部分出售

對於境外業務的出售(即出售集團在境外業務中的全部權益，或者出售涉及喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權，或涉及喪失對擁有境外業務的合營公司的共同控制權，或涉及喪失對擁有境外業務的聯營公司的控制權)，就該項經營累計計入權益的歸屬於公司權益持有者的所有匯兌差額均重分類至損益。

對於並不導致集團喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權的部分出售，集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分出售(即集團在聯營公司或合營企業中的所有權權益的減少並不導致集團喪失重大影響或共同控制權)，集團在累計匯兌差額中的比例份額重分類至損益。

2.8 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的出售組合的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運轉狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的報告期間內於損益中支銷。

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 物業、廠房及設備以及折舊(續)

折舊使用直線法計算，以將其成本或重估金額(扣除剩餘價值)分配至其估計使用年期，或就租賃裝修而言為較短的租期，方法如下：

樓宇及租賃物業裝修	按租期與20年的較短者為準
廠房及機器	5至10年
汽車	3至10年
傢俬、固定裝置及辦公設備	3至20年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，並在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.11)。

出售的收益及虧損按所得款與賬面值的差額釐定，並計入損益。

2.9 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本及(如適用)借貸成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映於報告期末的市況的公允值入賬。

未來用作投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公允值不能可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可釐定之時或工程完工為止。

當本集團完成自建投資物業之建築或發展工程時，物業於完成日期之公允值與其先前賬面值之差額乃於損益表內確認。

投資物業公允值變動所產生的盈虧於其產生年度於損益表中入賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益表中確認。

倘存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允值與先前的賬面值的差額於損益表確認。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 無形資產

單獨取得的無形資產於初步確認時按成本計量。在業務合併過程中收購無形資產的成本是收購當日的公允值。無形資產使用年期被評定為有限或無限。具有有限使用年期的無形資產隨後於可使用經濟週期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能減值時評估有否減值。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法最少須於各財政年度結算日檢討一次。

執照

購入的執照以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

軟件

購入的軟件以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

2.11 非金融資產減值

倘若出現任何減值跡象，或當有需要為資產進行年度減值測試(存貨、合約資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減銷售成本之較高者計算，並按個別資產釐定，惟倘有關資產產生之現金流量不能大致獨立於其他資產或組別資產，則可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。

當資產之賬面值超過可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時會以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映市場現時對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險。減值虧損於其產生期間的損益表內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末將評定是否有任何跡象顯示之前已確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，之前就商譽以外之資產確認之減值虧損方可撥回，而撥回金額不得超過假設過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損計入所產生期間之損益表。

2.12 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允值(計入其他全面收益或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

2. 主要會計政策概要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(i) 分類(續)

就按公允值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。並非持作買賣的股本工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允值計入其他全面收益的股本投資列賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

正常買賣金融資產於交易日期確認，即本集團承諾購買或出售資產的日期。金融資產在自金融資產收取現金流量的權利屆滿或已轉讓及本集團將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時終止確認。

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按其公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公允值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為以下計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入並不採用實際利率法計入融資成本。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損計入損益表。
- 按公允值計入損益：不符合攤銷成本或按公允值計入其他全面收益標準的資產按公允值計入損益計量。其後按公允值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益中確認，並於產生期間於其他收益／(虧損)項下按淨額列示。

股本工具

本集團其後按公允值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允值計入損益的金融資產的公允值變動於損益表(如適用)其他收益／(虧損)中確認。按公允值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允值的其他變動分開呈報。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(iv) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就應收賬款(包括應收租賃款項)及合約資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認。

就其他應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損一般方法，由於信貸風險未於初始確認後大幅增加，故已確認的虧損撥備被限定至12個月預期虧損。

2.13 金融負債

(a) 初步確認及計量

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款項、計息銀行貸款及其他借款。

所有該等金融負債按公允值初步確認，就貸款及借款而言，扣除直接應佔交易成本。

(b) 其後計量

金融負債根據其分類於其後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後按攤銷成本使用實際利率法計量，除非折讓的影響並不重大，則按成本列賬。取消確認及使用實際利率進行攤銷的負債，則於損益表確認盈虧。

攤銷成本的計算已計入任何收購折讓或溢價以及為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本。

(c) 取消確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會取消確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債條款被大幅修改，則該項置換或修改視作解除確認原有負債及確認新增負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.14 衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約日期按公允值初步確認，其後於各報告期末按公允值重新計量。所產生的收益或虧損即時於損益確認。衍生金融工具的其他詳情於附註33披露。

2.15 財務擔保合同

在擔保簽訂的同時，財務擔保合同確認為一項金融負債。該負債按公允值初步計量並且後續按以下兩者之較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模型確定的金額；及
- 初步確認金額減(如適用)按香港財務報告準則第15號客戶合約收入的確認準則確認的累計收入。

財務擔保的公允值由基於債務工具下要求的合同支付金額與無需保證的支付金額之間的，或與作為承擔義務付給協力廠商的預計金額之間的現金流量差異的現值決定。

當與聯營公司之借款或其他應付款關聯的擔保不提供補償時，公允值作為投入列帳並且確認為投資成本的一部分。

2.16 抵銷金融工具

如本集團當前具有合法權利以抵銷所確認金額並計劃按淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，則互相抵銷金融資產及金融負債，並在綜合財務狀況表內呈列淨額。

2.17 持作開發以供銷售的土地

持作日後開發的土地指本集團擁有的用作開發待售物業的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。於物業開發項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至開發中物業。

2.18 開發中物業

開發中物業擬於落成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及發展期間就該等物業產生的其他直接應佔成本。

開發中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目的建築工期預計超出正常經營週期者除外。於落成時，該等物業轉為持作銷售用途的竣工物業。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.19 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。

持作銷售用途的竣工物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

2.20 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以先進先出基準釐定。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生之任何估計成本釐定。

2.21 應收賬款

應收賬款初步按無條件的代價金額確認，除非其包含重大融資元素，則按公允值確認。本集團為收取合約現金流量而持有應收賬款，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團應收賬款會計方法的更多資料，請參閱附註25；而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註2.12(iv)。

應收賬款指就於日常業務過程中銷售貨品或提供服務而應收客戶的款項。應收賬款計入流動資產，惟於該年度起計超過12個月者(或倘於正常營業週期外，則可較長)，則分類為非流動資產。

2.22 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減去須於要求時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭和銀行現金(包括定期存款及性質類似現金的資產)。

2.23 撥備

倘因過往事件而導致現有債務(法定或推定)及日後可能需流失資源以償還債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期償還債務所需的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列入損益表中的融資成本。

2. 主要會計政策概要(續)

2.24 所得稅

期內所得稅開支或抵免為根據每個司法權區的適用所得稅稅率對當前期間應課稅收入計算的應付稅項，並按源於臨時差異及未動用稅項虧損的遞延稅項資產及負債變動予以調整。

即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司以及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差異，使用負債法計提全額遞延所得稅撥備。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，亦不作記賬。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

釐定有關投資物業及按公平值計量的遞延稅項負債時乃假設物業將透過銷售完全收回。

僅於可能有未來應課稅金額以動用該等臨時差異及虧損，方會確認遞延稅項資產。

倘本集團能控制撥回臨時差異的時間及差異很可能不會於可見未來撥回，則遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資的賬面值及稅基的臨時差異予以確認。

當有合法可執行權利抵銷流動稅項資產及負債及當遞延稅項結付與同一稅務機關有關，遞延稅項資產及負債可予抵銷。倘實體擁有合法可執行權利抵銷及擬按淨額基準結付或同時套現資產及結付負債，則流動稅項資產及稅項負債可予抵銷。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延稅項於損益內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2.25 僱員福利

在僱員提供相關服務的期間結束後結清的工資及薪金(包括非貨幣性福利)責任在截至報告期末的期間內就僱員的服務予以確認，並按負債結算時預期支付的金額計量。

負債在財務狀況表中列示為即期僱員福利責任。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.25 僱員福利(續)

退休金計劃

本集團於中國大陸的附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本的特定百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時於損益表扣除。

2.26 應付賬款及其他應付款項

該等金額指財政年度結束前就已提供予本集團的貨品及服務的未償付負債。應付賬款及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。其最初按其公允值確認及其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.27 借貸

借貸扣除所產生之交易成本後初步按公允值確認，其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間之差額於借貸期間以實際利率法於損益確認。為建立貸款額度所支付之費用，當部分或所有額度很可能被使用時確認為貸款之交易成本。於此情況下，該費用在提取貸款前將予以遞延。倘無證據表明部分或所有額度很可能被使用，則該費用將作為流動資金服務之預付款項資本化，並在額度相關之期限內攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時，借款自財務狀況表中刪除。已消除或轉撥至另一方的金融負債的賬面值與已付對價的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債，在損益中確認為其他收入或財務成本。

如金融負債的條款重新商討，而主體向債權人發行股權票據，以消除全部或部份負債(權益與債務掉期)，該項金融負債賬面值與所發行股權票據公允值的差額在損益表中確認為收益或虧損。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借貸將分類為流動負債。

2.28 借貸成本

收購、興建或生產須經過長時間方可作擬定用途或銷售的合資格資產的直接應佔借貸成本資本化為該等資產之成本的一部分。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時，該等借貸成本停止資本化。於撥為合資格資產的開支前，特定借貸的短期投資的投資收入會從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間列作開支。

2. 主要會計政策概要(續)

2.29 收入確認

收入於資產的控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的條款及適用於合約的法律，資產的控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。如本集團滿足下列條件時，則資產的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團履約過程中，創建和增強由客戶控制的資產；或
- 產出的資產具有不可替代用途，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入會在客戶獲得資產控制權的該時點確認。

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末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的百分比。

當一方已按照合約履約時，本集團視乎相關集團實體的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於財務狀況表。

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務的代價的權利。當本集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。倘代價支付到期前僅需要時間，則收取代價的權利為無條件。

倘客戶支付代價或本集團對代價金額擁有無條件權利，則於本集團向客戶轉讓服務前，本集團在作出付款或錄得應收款項時(以較早者為準)呈列合約負債。合約負債是本集團將本集團已向客戶收取代價(或代價金額到期)的服務轉讓予客戶的義務。

(a) 銷售物業

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發及銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

於釐定交易價時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份的影響來調整合同承諾代價金額。作為實用的權宜之策，倘於合約初期本集團預期本集團轉移物業予客戶及當客戶支付該等物業為於一年或以內的期間完成，則本集團並無就重大融資組成部分調整代價之已承諾金額。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將取得與客戶合約的增量成本確認為資產。作為實用的權宜之策，本集團將取得合約的增量成本於產生時(倘本集團本應確認的資產攤銷期為一年或以下)確認為資產開支。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.29 收入確認(續)

(b) 建築服務

就建築服務而言，經參考迄今為止經核實的工程價值履約進度，本集團履約時會創建和增強由客戶控制的資產或在建工程，因此本集團完成履約責任及隨時間確認收益。

(c) 物業管理服務

物業管理服務產生的收益於提供服務時確認。

(d) 商務園營運及管理服務

商務園營運及管理服務產生的收益於提供服務時確認。

(e) 租金收入

租金收入按直線法於租賃期限內確認。

2.30 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算方法為：

- 本公司擁有人應佔利潤(不包括普通股以外之任何支付權益成本)，除以於財政年度內已發行普通股之加權平均數，並就年內發行之普通股紅利元素作出調整以及撇除庫存股份。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

- 利息所得稅的稅後影響及其他與潛在攤薄普通股有關的財務費用，以及
- 假設所有潛在攤薄普通股獲轉換後將予發行的額外普通股的加權平均數。

2.31 股息收入

股息於確立收取派付的權利時於損益確認為其他收入。

2. 主要會計政策概要(續)

2.32 租賃

如上文附註2.2所述，本集團已更改其作為承租人的租賃的會計政策。下文介紹新政策及於附註2.2的變更之影響。

直至二零一八年十二月三十一日，本集團(作為承租人)擁有所有權的絕大部分風險及回報被分類為融資租賃的物業、廠房及設備的租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的公平值或最低租賃付款的現值(以較低者為準)撥充資本。相應的租金責任(扣除融資費用)已計入其他短期及長期應付款項。各租賃付款於負債與融資成本之間分配。融資成本於租期內自損益扣除，以就各期間負債的餘下結餘產生固定定期利率。根據融資租賃收購的物業、廠房及設備於資產的可使用年期或較短的資產的可使用年期內折舊，倘無合理確定本集團將於租賃期末取得擁有權，則租賃期內本集團將不會再有物業、廠房及設備折舊。

所有權的絕大部分風險及回報並無轉移至本集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃。經營租賃項下支付的款項(扣除自出租人獲取的任何優惠)於租期內以直線法自損益扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款，採用於開始日期的指數或利率初步計量
- 承租人於剩餘價值擔保下預計應付的金額
- 倘承租人合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價，及
- 倘租賃期反映承租人行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.32 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復費用。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

2.33 派發股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。擬派末期股息已於財務報表附註披露。

2. 主要會計政策概要(續)

2.34 政府補貼

倘可合理肯定能收到補貼且將遵守所有附帶條件，政府補貼會按公允值確認。如補貼與開支項目有關，則會有系統地確認為補貼所補償的成本支銷期間的收入。

倘補貼與資產有關，則其公允值會計入其他應付款項，並按有關資產的預計可使用年限以每年等額分期款項撥入損益表。

2.35 利息收入

按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃經實際利率法計算得出，並於損益表內確認。

當利息收入來自因現金管理而持有的銀行存款時，利息收入會呈現為其他收入(見下文附註6)。任何其他利息收入均計入財務收入中。

3. 主要會計判斷及估計

編製財務報表需要使用會計估計，根據定義，會計估計將極少與實際結果相同。管理層於應用本集團會計政策時亦須作出判斷。

估計及判斷會予以持續評估。其乃根據過往經驗及其他因素(包括對實體可能具有財務影響且根據有關情況認為屬合理之未來事件之預期)而作出。

3.1 主要會計判斷

本集團持有少數股份權益或投票權的實體綜合入賬

儘管本集團持有武漢軟件新城少於50%股權，但考慮到武漢軟件新城的合營股東透過與本集團附屬公司簽訂協議確認會就武漢軟件新城的營運及財務活動跟從本集團的任何決定，故本集團認為其可控制武漢軟件新城的相關活動。因此，武漢軟件新城被入賬列作本集團的附屬公司。

考慮到長沙億達創智的合營股東透過與本集團附屬公司簽訂協議確認會就長沙億達創智的營運及財務活動跟從本集團的任何決定，故本集團認為其可控制長沙億達創智的相關活動。因此，長沙億達創智被入賬列作本集團的附屬公司。

開發中物業及持作銷售用途的竣工物業的減值評估

開發中物業及持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。本集團已聘請外部估值師對本集團於二零一九年十二月三十一日開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進行評估，以估計該等資產的可變現淨值是否低於其賬面值。

開發中物業的建築成本分攤

於開發物業時，本集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可售建築面積佔整個項目的總可售建築面積額的百分比，分攤至每個開發期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該項目發展期的每平方米平均成本釐定。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

3.1 主要會計判斷(續)

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國的所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未經地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要根據目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與最初入賬金額不同，差額將影響差額產生期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響差異產生期間的土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷未動用虧損，則所有未動用稅項虧損會確認為遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅項計劃策略，作出重大判斷。

投資物業的公允值

投資物業包括由獨立專業合資格估值師於報告期末按市值、現有用途基準重估的已竣工投資物業及在建投資物業。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，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以報告期末當時市況為基準的假設。

衍生金融工具的公允值

由於本集團的衍生金融工具並沒有在活躍市場買賣，該公允值乃由管理層根據獨立專業評估師按二項式模式進行的估值而釐定。該估值需要本集團就派息率、資產淨值波幅、無風險利率及可比公司的股價波幅率作出估計，因此，估值會受到不確定因素影響。於二零一九年十二月三十一日，衍生金融工具的公允值為人民幣769,496,000元(二零一八年：人民幣746,708,000元)。更多詳情載於財務報表附註33。

一級土地開發的其他應收款項的可回收性

本集團與當地政府機構訂立若干合作協議，據此，本集團就若干土地之一級土地開發向政府機構提供資金。管理層估計預期償還時間表及金額以及考慮應收款項的折現影響。本集團一級土地開發其他應收款項的減值撥備乃基於該等應收款項的可回收性評估及賬齡分析以及管理層估計。於評估該等應收款項之最終變現值時，管理層須作出重大估計，包括地方政府機構現時信譽度及過往收款記錄。倘地方政府機構的財務狀況日趨惡劣，以致無力償債，可能須作出額外撥備。於二零一九年十二月三十一日，一級土地開發其他應收款項的賬面值為人民幣1,923,979,000元(二零一八年：人民幣2,053,998,000元)。更多詳情載於財務報表附註26。

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務規劃分業務單位，並有以下六個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理分部，從事向當地政府或其他獨立第三方擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；
- (e) 物業管理分部，從事物業管理服務；及
- (f) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

管理層單獨監控本集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部利潤／虧損評估，乃一種經調整除稅前利潤／虧損的計算方法。經調整除稅前利潤／虧損與本集團除稅前利潤計量一致，惟該計量並不包括利息收入、股息收入及若干公司收益及開支以及融資成本。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、預付其他稅金、應收關聯方款項、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於衍生金融負債、計息銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及其他應交稅金乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團收入總額的10%或以上。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 运营管理 人民幣千元	施工、裝潢及 園林綠化 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	4,519,947	558,556	201,291	898,006	711,114	-	6,888,914
分部間收入	(56,427)	(3,934)	(159,142)	(513,683)	(78,328)	-	(811,514)
外部客戶收入	4,463,520	554,622	42,149	384,323	632,786	-	6,077,400
分部業績	1,494,207	507,719	(41,038)	14,875	58,684	(109,411)	1,925,036
對賬：							
利息收入							38,870
股息收入及未分配收益							49,389
公司及其他未分配開支							(22,788)
融資成本							(683,098)
除所得稅前利潤							1,307,409
所得稅開支							(669,306)
年度利潤							638,103
分部資產	51,252,861	27,457,182	211,113	3,502,466	557,929	15,513,527	98,495,078
對賬：							
撇銷分部間應收款項							(57,638,757)
公司及其他未分配資產							3,017,142
資產總額							43,873,463
分部負債	39,014,149	9,708,852	162,149	3,151,502	483,153	15,737,400	68,257,205
對賬：							
撇銷分部間應付款項							(57,638,757)
公司及其他未分配負債							20,719,494
負債總額							31,337,942
其他分部資料：							
折舊及攤銷	17,293	6,627	10,537	8,038	5,422	2,379	50,296
資本開支*	139,882	187,860	42,705	5,319	13,343	9,044	398,153
投資物業的公允值收益	-	147,396	-	-	-	-	147,396
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損	48,799	12,893	2,492	(13,110)	107	(373)	50,808
於合營公司的投資	990,777	825,409	10,802	2,643	4,142	19,736	1,853,509
於聯營公司的投資	-	-	10,000	-	290	3,884	14,174

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 运营管理 人民幣千元	施工、裝潢及 園林綠化 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	5,959,854	482,580	279,786	635,799	619,486	-	7,977,505
分部間收入	(2,073)	(3,982)	(216,944)	(317,200)	(80,348)	-	(620,547)
外部客戶收入	5,957,781	478,598	62,842	318,599	539,138	-	7,356,958
分部業績	1,205,905	342,745	(34,810)	(10,746)	16,049	2,264	1,521,407
對賬：							
利息收入							33,339
股息收入及未分配收益							790,959
公司及其他未分配開支							(200,714)
融資成本							(659,853)
除所得稅前利潤							1,485,138
所得稅開支							(681,552)
年度利潤							803,586
分部資產	50,013,463	26,004,152	211,200	6,908,659	440,659	14,188,326	97,766,459
對賬：							
撇銷分部間應收款項							(57,180,310)
公司及其他未分配資產							2,500,213
資產總額							43,086,362
分部負債	41,054,705	12,325,139	227,135	6,602,612	386,154	17,484,399	78,080,144
對賬：							
撇銷分部間應付款項							(57,180,310)
公司及其他未分配負債							10,347,969
負債總額							31,247,803
其他分部資料：							
折舊及攤銷	9,804	5,501	3,262	6,669	3,084	260	28,580
資本開支*	29,980	181,262	23,850	3,378	10,582	8	249,060
投資物業的公允值收益	-	6,586	-	-	-	-	6,586
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損	(7,795)	31,924	198	(9,841)	391	(6,067)	8,810
於合營公司的投資	941,979	791,858	7,289	16,600	2,925	20,109	1,780,760
於聯營公司的投資	-	-	16,817	-	600	3,883	21,300

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

由於本集團所有的外部客戶收入來自中國內地及大部分的分部資產位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料不會提供更多對財務報表的使用者有用的資料。

5. 收入

收入指於該年度來自銷售物業的所得款項總額；投資物業的已收及應收租金收入；已收及應收物業管理收入；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入(均扣除營業稅，增值稅及附加稅項)。

本集團收入的分析如下：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於某一時間點確認的客戶合約收入			
銷售物業	(a)	4,463,520	5,957,781
隨時間確認的客戶合約收入			
商務園運營管理服務收入		42,149	62,842
施工、裝潢及園林綠化收入		384,323	318,599
物業管理收入		632,786	539,138
		1,059,258	920,579
客戶合約收入		5,522,778	6,878,360
來自其他來源的收入			
租金收入		554,622	478,598
		6,077,400	7,356,958

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

5. 收入(續)

附註：

(a) 就合約負債確認的收入：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
合約負債	4,733,967	3,046,881

本集團根據合約中訂明的付款時間表收取客戶付款。有關款項通常在履行合約前收取，主要來自物業銷售。

下表列示本報告期確認的收入中與結轉合約負債有關的金額。

	二零一九年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入	2,785,820

6. 其他收入

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息收入		38,870	33,339
股息收入		–	3,928
政府補助		13,863	14,660
		52,733	51,927

7. 其他收益

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
外匯(虧損)/收益淨額		(28,786)	69,065
出售一間附屬公司的收益	(a)	330,407	–
出售一間聯營公司的收益	(b)	3,184	–
出售金融資產產生的收益		–	6,984
收購附屬公司產生的收益	(c)	49,389	790,959
衍生工具公平值虧損淨額		(22,788)	(155,643)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額		(223)	(1,103)
其他項目		15,849	35,639
總計		347,032	745,901

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

7. 其他收益(續)

- (a) 於二零一九年十月二十四日，本集團與第三方訂立出售協議，據此本集團出售武漢春田房地產開發有限公司(「武漢春田」)100%股權及未償還債務，代價為人民幣870,000,000元。於二零一九年確認出售事項產生的收益為人民幣330,407,000元。

有關於本期間出售子公司的信息摘要如下：

	人民幣千元
現金代價	870,000
減：來自武漢春田的應收款項	(525,039)
應佔淨資產份額	(14,554)
綜合利潤表中確認的收益	330,407
非控股權益	(165,204)
	165,203

- (b) 於二零一九年三月，本集團向第三方出售湖南金科億達產業發展有限公司(「湖南金科」)10%股權。出售代價為人民幣10,000,000元，而於二零一九年確認的出售收益約為人民幣3,184,000元。
- (c) 本集團持有松下億達裝飾工程有限公司(「松下億達」)49%股權，而其獲確認為合營公司。於二零一九年三月，本集團向合營公司夥伴以代價人民幣1,000,000元收購松下億達餘下51%股權，故松下億達成為本集團全資附屬公司及於二零一九年確認的收購收益約人民幣49,389,000元。

於二零一八五月十四日，本集團完成收購富岸集團有限公司(「富岸集團」)餘下61.54%股權。於二零一八年確認就重新計量之前已計入對合營公司已存在權益之公允值於取得控制權之公允值而產生的收益約人民幣160,521,000及議價購買的收益約人民幣630,438,000元(附註37)。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

8. 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支中包含的開支分析如下：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售物業成本		2,829,106	4,107,662
提供服務成本		875,259	777,071
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值		74,686	214,463
賺取租金之投資物業所產生的直接營運開支(包括維修及保養)		167,750	206,550
僱員福利開支	9	338,482	310,756
辦公室租賃開支		11,595	32,402
折舊	15	37,387	17,330
無形資產攤銷	18	12,909	11,250
核數師酬金			
— 審計服務		5,180	5,180
— 非審計服務		1,000	2,165
其他費用及開支		322,334	316,501
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支		4,675,688	6,001,330

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

9. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利開支	291,709	264,397
退休金計劃供款	46,773	46,359
總計	338,482	310,756

(a) 五名最高薪酬人士

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括三名(二零一八年：四名)董事，其酬金已於附註10呈列的分析中反映。另外兩名人士的薪酬在2,500,000港元至3,000,000港元之間。

10. 董事及主要行政人員酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)條例披露第二部分之董事及主要行政人員年內酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金	1,200	1,200
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	5,216	5,150
酌情花紅	6,720	5,841
退休金計劃供款	401	383
	12,337	11,374
	13,537	12,574

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 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
執行董事：					
姜修文先生	—	1,755	3,097	125	4,977
陳東輝先生	—	54	—	—	54
馬蘭女士 [^]	—	495	—	27	522
于世平先生	—	978	1,494	83	2,555
鄭曉華女士	—	780	1,818	83	2,681
徐北南先生 [▲]	—	992	311	83	1,386
	—	5,054	6,720	401	12,175
非執行董事：					
王剛先生	—	54	—	—	54
陳超先生 [®]	—	45	—	—	45
趙曉東先生 [®]	—	45	—	—	45
周耀根先生 [#]	—	9	—	—	9
宗式華先生 [#]	—	9	—	—	9
	—	162	—	—	162
獨立非執行董事：					
葉偉明先生	300	—	—	—	300
郭少牧先生	300	—	—	—	300
王引平先生	300	—	—	—	300
韓根生先生	300	—	—	—	300
	1,200	—	—	—	1,200
	1,200	5,216	6,720	401	13,537

[®] 於二零一九年十月二十四日辭任非執行董事。

[#] 於二零一九年十月二十四日獲委任為非執行董事。

[^] 於二零一九年三月二十九日辭任執行董事。

[▲] 於二零一九年三月二十九日獲委任為執行董事，並於二零二零年四月一日辭任執行董事。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 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
執行董事：					
姜修文先生	—	1,783	2,067	118	3,968
張志超先生*	—	14	—	—	14
陳東輝先生	—	54	—	—	54
馬蘭女士^	—	1,699	1,051	112	2,862
于世平先生	—	957	1,673	97	2,727
鄭曉華女士&	—	480	1,050	56	1,586
徐北南先生^	—	—	—	—	—
	—	4,987	5,841	383	11,211
非執行董事：					
王剛先生#	—	41	—	—	41
陳超先生%	—	54	—	—	54
趙曉東先生%	—	54	—	—	54
高煒先生@	—	14	—	—	14
	—	163	—	—	163
獨立非執行董事：					
葉偉明先生	300	—	—	—	300
郭少牧先生	300	—	—	—	300
王引平先生	300	—	—	—	300
韓根生先生	300	—	—	—	300
	1,200	—	—	—	1,200
	1,200	5,150	5,841	383	12,574

@ 於二零一九年三月二十六日辭任非執行董事。

於二零一九年三月二十六日獲委任為非執行董事。

* 於二零一九年六月二十二日辭任執行董事。

& 於二零一九年六月二十二日獲委任為執行董事。

^ 於二零一九年三月二十九日辭任執行董事。

▲ 於二零一九年三月二十九日獲委任為執行董事，並於二零二零年四月一日辭任執行董事。

% 於二零一九年十月二十四日辭任為非執行董事。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

11. 融資成本淨額

融資收入及成本分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	1,475,544	1,470,484
租賃負債利息	34,330	—
減：資本化利息	(768,530)	(675,848)
	741,344	794,636
利息收入	(58,246)	(134,783)
融資成本淨額	683,098	659,853

12. 所得稅開支

由於年內本集團於香港概無產生任何應課稅利潤，故本集團並無就香港利得稅計提撥備(二零一八年：無)。於中國內地經營的附屬公司之所得稅根據本年度的應課稅利潤按適用稅率計算。

年內所得稅支出的分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期－中國		
年度企業所得稅開支	339,223	105,971
年度土地增值稅開支(附註31)	442,965	409,417
	782,188	515,388
遞延(附註32)：		
本年度	(112,882)	166,164
年度稅務開支總額	669,306	681,552

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

12. 所得稅開支(續)

使用本公司大部份附屬公司所在註冊地之司法權區之法定稅率計算的除稅前利潤的適用稅項支出與按實際稅率計算的稅項支出的對賬，以及於年內的適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前利潤	1,307,409	1,485,138
按法定所得稅率(25%)	326,852	371,285
動用往期的稅項虧損	(98,610)	(136,898)
合營公司及聯營公司應佔的虧損	(12,702)	(2,202)
毋須繳稅的收入	(12,347)	(222,224)
不可扣稅開支	24,870	113,735
未確認的稅項虧損及暫時差額	109,019	250,793
土地增值稅	442,965	409,417
土地增值稅之稅項影響	(110,741)	(102,354)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	669,306	681,552

合營公司及聯營公司應佔稅項分別為人民幣7,494,000元(二零一八年：人民幣14,624,000元)及人民幣2,939,000元(二零一八年：人民幣零元)，乃於綜合損益表的「應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」列賬。

13. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
不擬派末期股息(二零一八年：無)	-	-

此外，年內並無宣派中期股息(二零一八年：無)。

14. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算乃按本公司普通權益持有人應佔年內綜合利潤人民幣450,164,000元(二零一八年：人民幣833,919,000元)，以及年內已發行普通股2,583,970,000股(二零一八年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備

	使用權資產 人民幣千元	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一九年十二月三十一日							
於二零一八年十二月三十一日							
成本	-	148,125	42,722	20,935	47,734	129	259,645
累計折舊	-	(81,902)	(34,445)	(15,438)	(33,992)	-	(165,777)
賬面淨值	-	66,223	8,277	5,497	13,742	129	93,868
於二零一九年一月一日 (經重列)：							
成本	15,718	148,125	42,722	20,935	47,734	129	275,363
累計折舊	-	(81,902)	(34,445)	(15,438)	(33,992)	-	(165,777)
賬面淨值	15,718	66,223	8,277	5,497	13,742	129	109,586
於二零一九年一月一日， 扣除累計折舊	15,718	66,223	8,277	5,497	13,742	129	109,586
添置	30,129	19,010	1,201	710	3,962	-	55,012
年內計提折舊	(17,280)	(12,650)	(2,275)	(1,274)	(3,908)	-	(37,387)
轉移	-	129	-	-	-	(129)	-
撤銷／出售	-	-	(158)	(540)	(685)	-	(1,383)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	(67)	-	(67)
於二零一九年十二月 三十一日，扣除累計折舊	28,567	72,712	7,045	4,393	13,044	-	125,761
於二零一九年 十二月三十一日：							
成本	45,847	167,264	40,901	15,711	42,347	-	312,070
累計折舊	(17,280)	(94,552)	(33,856)	(11,318)	(29,303)	-	(186,309)
賬面淨值	28,567	72,712	7,045	4,393	13,044	-	125,761

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣45,308,000元之樓宇已抵押予一間金融機構，作為本集團獲授貸款之抵押(附註30)。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日：						
成本	134,403	48,357	20,036	48,626	-	251,422
累計折舊	(72,579)	(36,946)	(16,250)	(37,603)	-	(163,378)
賬面淨值	61,824	11,411	3,786	11,023	-	88,044
於二零一八年一月一日，						
扣除累計折舊	61,824	11,411	3,786	11,023	-	88,044
添置	13,712	213	3,060	5,501	129	22,615
收購附屬公司(附註36)	141	-	381	983	-	1,505
年內計提折舊	(9,323)	(3,034)	(1,596)	(3,377)	-	(17,330)
撤銷／出售	(131)	(313)	(134)	(388)	-	(966)
於二零一八年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	66,223	8,277	5,497	13,742	129	93,868
於二零一八年十二月三十一日：						
成本	148,125	42,722	20,935	47,734	129	259,645
累計折舊	(81,902)	(34,445)	(15,438)	(33,992)	-	(165,777)
賬面淨值	66,223	8,277	5,497	13,742	129	93,868

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備(續)

本附註提供本集團為承租人的租賃資料。

(a) 於資產負債表確認的金額

資產負債表載列有關租賃的金額如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日* 人民幣千元
使用權資產		
— 樓宇	28,567	15,718
投資物業(附註16)	497,000	438,347
	525,567	454,065
租賃負債		
流動	61,071	54,442
非流動	399,255	399,623
	460,326	454,065

* 有關於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號時確認的調整，請參閱附註2.2。

(b) 於損益表確認的金額

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
— 樓宇	(17,280)	—
利息開支(計入財務成本—附註11)	(34,330)	—

於二零一九年，租賃的現金流出總額為人民幣58,198,000元。

(c) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃多幢樓宇。租賃合約一般按1至12年的固定期限訂立。

租賃條款乃按個別基準磋商，並包含廣泛的不同條款及條件。租賃協議並無任何契諾。租賃資產不得用作借貸用途的抵押。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

16. 投資物業

	使用權資產 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日之賬面值	–	10,531,950	1,712,672	12,244,622
來自收購附屬公司的添置(附註37)	–	1,896,450	4,947,100	6,843,550
其他添置	–	40,818	156,488	197,306
出售	–	(80,898)	–	(80,898)
轉撥至開發中物業	–	–	(607,100)	(607,100)
公允值調整的收益淨額	–	6,330	256	6,586
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	–	12,394,650	6,209,416	18,604,066
香港財務報告準則第16號之影響(附註2.2)	438,347	–	–	438,347
於二零一九年一月一日之賬面值(經重列)	438,347	12,394,650	6,209,416	19,042,413
轉撥自己竣工可供出售物業	–	263,096	–	263,096
其他添置	–	88,849	241,745	330,594
出售	–	–	(37,667)	(37,667)
在建轉竣工	–	199,411	(199,411)	–
公允價值調整的收益淨額	58,653	31,344	57,399	147,396
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	497,000	12,977,350	6,271,482	19,745,832

於二零一九年十二月三十一日，本集團價值為人民幣14,547,558,000元(二零一八年：人民幣13,869,213,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註30)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情載於財務報表附註40。

本集團按公允值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業已於報告期末由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當計及就物業復歸收入的撥備。

就於二零一九年及二零一八年十二月三十一日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法及市場法進行，並基於本集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

16. 投資物業(續)

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途，本集團投資物業包括於二零一九年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,531,000,000元(二零一八年：人民幣1,530,000,000元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)	
			二零一九年	二零一八年
已竣工	收益法			
商舖		每平方米估計每年租金價值 (人民幣)	300-2,016	720-2,016
辦公室		每平方米估計每年租金價值 (人民幣)	360-876	420-864
停車場		每個車位估計每年租金價值 (人民幣)	3,528-8,208	3,528-8,208
商舖		資本化比率	5.25%	5.25%
辦公室		資本化比率	4.25%-4.75%	4.25%-4.75%
停車場		資本化比率	3.75%	3.75%
在建	餘值及市場法			
零售		每平方米估計每年租金價值 (人民幣)	848-1,046	848-1,031
辦公室		每平方米估計每年租金價值 (人民幣)	444-828	420-708
停車場		每個車位估計每年租金價值 (人民幣)	3,960-5,004	3,732-7,068
商舖		資本化比率	5.25%	5.25%
辦公室		資本化比率	4.75%	4.75%
停車場		資本化比率	3.75%	3.75%
辦公室和停車場		開發利潤	3%-29%	3%-29%

每平方米或每個車位估計每年租金大幅增加／(減少)將導致投資物業的公允值大幅增加／(減少)。資本化比率大幅增加／(減少)將導致投資物業的公允值大幅減少／(增加)。

一般情況下，對每平方米或每個車位估計每年租金作出的假設的變動會連帶開發利潤出現類似方向變動，但資本化比率會出現反方向變動。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

17. 持作開發以供銷售的土地

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初賬面值	1,111,781	1,108,846
添置	118,507	2,935
轉撥至開發中物業	(462,280)	-
年末賬面值	768,008	1,111,781
流動部分	(768,008)	(1,111,781)
非流動部分	-	-

於二零一九年十二月三十一日，本集團價值為人民幣464,607,000元(二零一八年：人民幣833,898,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行及其他貸款的抵押(附註30)。

18. 無形資產

	授權及軟件 人民幣千元
於二零一八年一月一日	14,992
年內添置	29,139
收購附屬公司(附註37)	78
年內攤銷	(11,250)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	32,959
年內添置	12,547
年內攤銷	(12,909)
於二零一九年十二月三十一日	32,597

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

19. 於合營公司的投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔資產淨值	1,853,509	1,780,760

本集團之其他應收合營公司結餘披露於財務報表附註26。本集團之其他應付合營公司結餘披露於財務報表附註29。該等合營公司(為未上市公司實體)的詳情載列如下：

公司名稱	繳足股本	註冊/ 營業地點	所佔權益百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
大連軟件園騰飛發展有限公司 ^{@^#}	80,180,000美元	中國／中國內地	50	50	物業投資
大連億達德基裝飾工程有限公司 ^{@#}	人民幣10,800,000元	中國／中國內地	50	50	內部裝潢
大連億澤房地產開發有限公司 ^{@#}	人民幣314,770,000元	中國／中國內地	52.57	52.57	物業開發
大連億鴻房地產開發有限公司 ^{@#}	人民幣347,200,000元	中國／中國內地	52.57	52.57	物業開發
大連青雲天下房地產開發有限公司 ^{@^#}	人民幣2,963,280,000元	中國／中國內地	25	25	物業開發
松下億達裝飾工程有限公司 (「松下億達」) ^{@#} (附註)	人民幣86,000,000元	中國／中國內地	不適用	49	裝飾
深圳市深龍億達科技園發展有限公司 ^{@#}	人民幣5,000,000元	中國／中國內地	55	55	商務園投資及管理
大連青雲天下物業服務有限公司 ^{@#}	人民幣5,000,000元	中國／中國內地	50	50	物業管理

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

19. 於合營公司的投資(續)

公司名稱	繳足股本	註冊／ 營業地點	所佔權益百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
成都億達創智園區運營管理有限公司 [@]	人民幣2,000,000元	中國／中國內地	51	51	商務園投資及管理
北京實創億達科技服務有限公司 ^{@#}	人民幣1,000,000元	中國／中國內地	51	51	諮詢服務
鷹健有限公司(「鷹健」)	200美元	英屬維爾京群島	35	35	無業務
深圳億達和盛產業營運管理有限公司 [@]	人民幣10,000,000元	中國／中國內地	51	-	物業管理
合肥億雲智慧產業服務有限公司 ^{@#}	人民幣2,000,000元	中國／中國內地	40	-	諮詢服務

[@] 根據中國法律登記為境內有限公司。

^{@@} 根據中國法律登記為中外合營公司。

[#] 由於該等公司並無註冊任何正式英文名稱，其英文名稱為本公司管理層盡最大努力直接翻譯中文名稱。

[^] 重要合營公司

附註：松下億達裝飾工程有限公司於二零一九年三月成為本集團附屬公司。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

19. 於合營公司的投資(續)

(i) 合營公司財務信息摘要

下表列示重要合營公司(即大連青雲天下房地產開發有限公司及大連軟件園騰飛發展有限公司)的財務資料概要(已就會計政策之任何差異作出調整)：

大連青雲天下房地產開發有限公司：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	3,229,126	3,317,442
非流動資產	494	2,217
流動負債	(310,588)	(504,029)
	2,919,032	2,815,630

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	370,894	589,454
銷售成本及營運開支	(193,763)	(483,629)
除所得稅前利潤	145,538	55,717
所得稅開支	(46,279)	(23,620)
年內利潤及年內全面收益總額	99,259	32,097
上述年內利潤包括下列各項：		
折舊及攤銷	(310)	(1,523)
利息收入	9,476	12,057
利息開支	(17,430)	(25)

上述財務資料概要與於綜合財務狀況表內確認之於合營公司之權益賬面值之對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合營公司的資產淨值	2,919,032	2,815,630
本集團實際權益	25%	25%
本集團於合營公司權益的賬面值	729,758	703,907

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

19. 於合營公司的投資(續)

大連軟件園騰飛發展有限公司：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	115,413	182,750
非流動資產	2,681,679	2,650,875
流動負債	(233,541)	(246,776)
非流動負債	(912,733)	(1,008,003)
	1,650,818	1,578,846

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	150,894	143,376
銷售成本及營運開支	(72,897)	(65,628)
除所得稅前利潤	29,976	77,748
所得稅開支	(4,190)	(13,901)
年內利潤及年內全面收益總額	25,786	63,847
上述年內利潤包括下列各項：		
利息開支淨額	(27,666)	(24,188)

上述財務資料概要與於綜合財務狀況表內確認之於合營公司之權益賬面值之對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合營公司的資產淨值	1,650,818	1,578,846
本集團實際權益	50%	50%
本集團於合營公司權益的賬面值	825,409	789,423
來自合營公司的股息	5,000	-

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

19. 於合營公司的投資(續)

個別而言屬不重大的合營公司滙總資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團分佔利潤／(虧損)	21,778	(31,138)
本集團分佔全面收益／(虧損)總額	21,778	(31,138)
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	298,342	287,430

於報告期末，合營公司承擔的或然負債如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就提供予合營公司物業的若干買家的按揭貸款而作出的擔保	45,852	59,063

(ii) 對合營公司的承擔

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
注資一間合營企業的承擔	74,205	—

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

20. 於聯營公司的投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔資產淨值	14,174	21,300

聯營公司(為非上市企業實體)的詳情如下：

公司名稱	註冊及繳足股本	註冊／營業地點	所佔權益百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
湖南金科億達產業發展有限公司#(附註)	人民幣100,000,000元	中國／中國內地	-	10	商務園投資及管理
重慶金科科健置業有限公司*	人民幣100,000,000元	中國／中國內地	10	10	物業管理
佳際投資有限公司	10,000港元	香港	21.22	21.22	投資控股
志圖控股有限公司	10,000港元	香港	7	7	投資控股
鴻禧投資有限公司	10,000港元	香港	7	7	投資控股
大連航港商務服務有限公司*	人民幣2,000,000元	中國／中國內地	30	30	管理服務

* 由於該等公司並無註冊任何正式英文名稱，其英文名稱為本公司管理層盡最大努力直接翻譯中文名稱。

附註：本集團於二零一九年三月出售其於湖南金科億達產業發展有限公司的股權。

本集團於年內概無任何主要聯營公司。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

21. 開發中物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的開發中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	6,729,612	5,332,092
減：減值虧損撥備	(235,001)	(211,010)
	6,494,611	5,121,082
預期將於正常營運週期內落成及於以下時間收回的開發中物業：		
— 一年內	3,612,805	2,579,724
— 一年後	2,881,806	2,541,358
	6,494,611	5,121,082

於二零一九年十二月三十一日，本集團價值為人民幣3,490,862,000元(二零一八年：人民幣1,760,467,000元)的若干開發中物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款的抵押(附註30)。

22. 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持作銷售用途的竣工物業	4,864,006	5,512,791
減：減值虧損撥備	(72,492)	(59,075)
	4,791,514	5,453,716

23. 合約資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合約資產	138,583	140,388
減：合約資產減值撥備	(144)	(146)
	138,439	140,242

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

24. 存貨

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
建築材料	7,920	14,658

25. 應收賬款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款總額	964,562	1,225,429
減：應收賬款減值撥備	(52,146)	(38,810)
	912,416	1,186,619

應收賬款主要指合約工程應收賬款。合約工程應收賬款的支付條款於有關合約中訂明。應收賬款不計息。

於報告期末，扣除撥備前應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	717,970	908,533
一至兩年	157,412	259,626
超過兩年	89,180	57,270
	964,562	1,225,429

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於二零一九年十二月三十一日，就應收賬款總額(附註46)作出撥備人民幣52,416,000元(二零一九年一月一日：人民幣38,810,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團合營公司款項人民幣181,579,000元(二零一八年：人民幣145,456,000元)及應收本集團聯營公司款項人民幣零元(二零一八年：人民幣20,981,000元)，該等款項均按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預付款項	588,999	639,101
按金及其他應收款項總額	2,417,008	2,866,395
減：按金及其他應收款項減值撥備	(15,763)	(19,459)
年末賬面值	2,990,244	3,486,037
流動部分	(2,197,831)	(3,463,103)
非流動部分	792,413	22,934

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的一般方法就預期信貸虧損作出撥備。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收聯營公司的款項人民幣31,361,000元(二零一八年：人民幣30,853,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣2,400,000元(二零一八年：人民幣6,584,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣2,012,000元，其中150,000元為無抵押、按年利率5.655%計息及須於二零二零年償還。於二零一八年十二月三十一日本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣12,822,000元，其中人民幣10,960,000元為無抵押、按年利率5.655%計息。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的其他應收款項包括有關就中國大連若干地塊一級土地開發而墊付予中國大連地方政府的款項，金額為人民幣1,923,979,000元(二零一八年：人民幣2,053,998,000元)。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

27. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及銀行結餘	2,039,523	1,806,261
減：受限制現金	(1,006,857)	(728,486)
現金及現金等價物	1,032,666	1,077,775

銀行存款按每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣1,999,742,000元(二零一八年：人民幣1,803,429,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

附註：

- 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零一九年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣206,452,000元(二零一八年：人民幣134,632,000元)。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團按金為人民幣105,405,000元(二零一八年：人民幣51,854,000元)，乃為本集團若干附屬公司根據地方政府實施的相關法規及合約存入指定銀行賬戶的按金，用作施工期間可能發生的工傷意外的按金及專項人才培養基金。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團將人民幣695,000,000元(二零一八年：人民幣542,000,000元)的若干定期存款已抵押予銀行，作為本集團獲授的銀行及其他貸款的擔保(附註30)。

28. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內到期或按要求	2,038,170	1,615,470
一至兩年內到期	1,340,471	1,100,836
	3,378,641	2,716,306

應付賬款為免息且無抵押。

於二零一八年十二月三十一日，本集團應付賬款包括應付本集團合營公司款項人民幣29,117,000元，該等款項無抵押及免息。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

29. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付僱員福利	156,416	156,536
應付股息	226,838	255,493
應計費用	447,125	441,572
其他應付款項	2,086,840	3,284,482
年末賬面值	2,917,219	4,138,083
流動部分	(2,917,219)	(4,138,083)
非流動部分	-	-

於二零一九年十二月三十一日的應付股息港幣253,229,060元為二零一七年末期股息，並已於二零二零年二月支付。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣193,399,000元(二零一八年：人民幣184,180,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零一九年十二月三十一日，本集團其他應付款項中包括應付聯營公司款項人民幣616,000元(二零一八年：零元)，為無抵押，免息且應要求償還。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的其他應付款項包括應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項，分別為人民幣38,314,000元(二零一八年：342,556,000元)及人民幣273,648,000元(二零一八年：1,681,256,000元)，作為收購富岸集團28.1%及61.54%股權代價的一部分。應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項按延遲支付利息年利率5%利息，並於二零一九年六月三十日進一步調整為年利率15%。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

30. 計息銀行貸款及其他借款

	實際利率(%)	二零一九年 到期日	人民幣千元	實際利率(%)	二零一八年 到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	4.35-9.50	二零二零年	6,875,981	4.35-10.60	二零一九年	6,316,447
其他貸款 — 有抵押	5.70-15.00	二零二零年	4,705,286	5.70-18.00	二零一九年	4,089,128
其他貸款 — 無抵押	1.20-15.00	二零二零年	2,287,792	1.20-7.00	二零一九年	2,245,630
			13,869,059			12,651,205
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	6.00	二零二一年	362,880	3.58-6.18	二零二零年— 二零二一年	1,554,508
其他貸款 — 有抵押	10.00	二零二一年	112,360	8.50-15.00	二零二零年	761,057
其他貸款 — 無抵押	10.00	二零二一年	671,426	6.95	二零二零年	2,059,955
			1,146,666			4,375,520
			15,015,725			17,026,725

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分析：		
須於下列期間償還的銀行貸款		
— 一年內或按要求	6,875,981	6,316,447
— 第二年	362,880	1,188,320
— 第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	366,188
	7,238,861	7,870,955
須於下列期間償還的其他貸款		
— 一年內或按要求	6,993,078	6,334,758
— 第二年	783,786	2,821,012
	7,776,864	9,155,770
	15,015,725	17,026,725

30. 計息銀行貸款及其他借款(續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣2,151,000,000元(二零一八年：人民幣1,742,480,000元)的款項，附有按要求償還條款，其分類為流動負債。就上表而言，該貸款計入即期附息銀行及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

即期銀行借款包括原於二零二零年十二月三十一日後到期的本金額人民幣3,134,611,000元(二零一八年：人民幣5,005,474,000)但因附註2.1(c)所述事項而於二零一九年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 本集團之其他貸款包括本金總額為人民幣1,426,772,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,801,748,000元)之公司債券。本公司非直接全資附屬公司億達發展有限公司(「億達發展」)分別於二零一五年九月二十四日及二零一六年三月八日發行第一批人民幣1,000,000,000元及第二批人民幣2,000,000,000元之公司債券。於第三年末，億達發展有權調整公司債券之票面利率，且債券持有人有權回售債券予億達發展。第一批本金額人民幣198,252,000元已於二零一八年被贖回而第一批的其餘本金人民幣801,748,000元經延長並記錄於即期計息銀行及其他借款中。第二批本金額人民幣1,374,976,000元已於二零一九年三月七日贖回，而第二批餘下本金額人民幣625,024,000元的到期日已延長至二零二一年三月。
- (b) 本集團之其他貸款包括本公司於二零一七年四月發行本金額為300,000,000美元(約人民幣2,092,860,000元)(二零一八年十二月三十一日：300,000,000美元(約人民幣2,058,960,000元)之優先票據(「現有票據」)。扣除發行成本後所得款項淨額達約289,819,000美元(約人民幣2,021,835,000元)。現有票據為無抵押，為期三年，且按年利率6.95%計息。原定到期日為二零二零年四月十九日。

本公司已於二零二零年三月二十七日對二零一七年發行的現有票據達成一項交換要約及同意徵求，於同日結算的交換要約及同意代價包括發行224,899,000美元新票據、22,243,140美元現金代價、7,538,639.68美元應計利息以及用以替代新票據任何零碎金額的3,860美元。新票據於二零二二年三月到期，持有人於二零二一年三月有回售權。根據交換要約及同意徵求，有效提交作交換並獲接納247,146,000美元現有票據(被視為已經同意建議修訂)已被註銷。

本公司的現有票據及新票據均以美元(「美元」)計值，並由本集團若干附屬公司作為擔保。

本集團已於二零二零年四月二十四日償還剩餘未償付現有票據的本金額為52,854,000美元。該等金額於二零二零年四月十九日到期，由於二零二零年四月十九日為星期日，該金額應於二零二零年四月二十日(即下一個營業日)支付。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

30. 計息銀行貸款及其他借款(續)

- (c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：
- (i) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣3,490,862,000元(二零一八年：人民幣1,760,467,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣14,547,558,000元(二零一八年：人民幣13,869,213,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣464,607,000元(二零一八年：人民幣833,898,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣2,626,371,000元(二零一八年：人民幣3,899,419,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零一八年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣45,308,000元的樓宇的抵押；
 - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零一九年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣8,794,814,000元(二零一八年：人民幣9,027,509,000元)的公司擔保；
 - (vii) 本公司附屬公司於報告期末的若干權益抵押；
 - (viii) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣695,000,000元(二零一八年：人民幣542,000,000元)的若干定期存款的抵押；
 - (ix) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣52,100,000元(二零一八年：零元)的若干保證金的抵押；及
 - (x) 於二零一八年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣254,400,000元的其他應收款的抵押。
- (d) 除於二零一九年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣2,112,149,000元(二零一八年：人民幣2,059,955,000元)以及於二零一九年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣496,349,000元(二零一八年：人民幣245,836,000元)的若干其他貸款外，本集團所有其他銀行貸款及其他借款於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零一八年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自合營公司的貸款，本金額分別為人民幣21,000,000元(無抵押且按年利率4.75%計息，並於需要時償還)及人民幣13,480,000元(無抵押且按年利率3%計息，並於需要時償還)。
- (f) 於二零一九年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自同一最終控股公司控制的關聯方(上海嘉愈醫療投資管理有限公司)的貸款，本金額為人民幣58,500,000元(無抵押，按年利率15%計息及須於一年內償還)。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

31. 土地增值稅撥備

	人民幣千元
於二零一八年一月一日	382,116
年內於綜合損益表扣除(附註12)	409,417
年內付款	(204,095)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	587,438
年內於綜合損益表扣除(附註12)	442,965
年內付款	(154,890)
於二零一九年十二月三十一日	875,513

根據自一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值30%至60%的累計稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

32. 遞延稅項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項資產	253,446	150,820
遞延稅項負債	(2,505,589)	(2,516,583)
	(2,252,143)	(2,365,763)

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

32. 遞延稅項(續)

抵銷後遞延稅項賬戶變動總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
期初餘額	(2,365,763)	(1,753,456)
於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號產生的累計金融及 合約資產減值	-	3,821
於損益計入／(扣除)	112,882	(166,164)
收購附屬公司的添置	738	(449,964)
	(2,252,143)	(2,365,763)

於二零一九年十二月三十一日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債人民幣80,160,000元(二零一八年：80,160,000元)已予抵銷。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度於同一稅務司法管轄區內的遞延所得稅資產及負債的變動(不計及抵銷結餘)如下：

(a) 遞延稅項資產

抵銷前遞延稅項資產的變動如下：

變動	因收購 附屬公司而 產生的 公允值調整 人民幣千元	集團內公司 間交易的 未變現利潤 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	金融及 合約資產 減值撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	-	13,175	111,717	-	-	124,892
香港財務報告準則第9號的 影響	-	-	-	3,821	-	3,821
於二零一八年一月一日 (經重列)	-	13,175	111,717	3,821	-	128,713
(扣除)／計入損益	(201,857)	13,357	4,293	3,597	860	(179,750)
收購附屬公司(附註37)	282,017	-	-	-	-	282,017
於二零一八年十二月三十一日	80,160	26,532	116,010	7,418	860	230,980
(扣除)／計入損益	-	1,913	100,934	(99)	(860)	101,888
收購附屬公司	-	-	-	738	-	738
於二零一九年十二月三十一日	80,160	28,445	216,944	8,057	-	333,606

32. 遞延稅項(續)

(b) 遞延稅項負債

抵銷前遞延稅項負債的變動如下：

變動	土地增值稅 撥備 人民幣千元	重估 投資物業 人民幣千元	租賃費用 人民幣千元	附屬公司 公允值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	(31,281)	(1,767,605)	-	(79,462)	(1,878,348)
(扣除)/計入損益	18,267	(31,626)	-	26,945	13,586
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	(731,981)	(731,981)
於二零一八年十二月三十一日	(13,014)	(1,799,231)	-	(784,498)	(2,596,743)
於二零一八年一月一日	(13,014)	(1,799,231)	-	(784,498)	(2,596,743)
(扣除)/計入損益	1,997	(66,051)	(1,647)	76,695	10,994
於二零一九年十二月三十一日	(11,017)	(1,865,282)	(1,647)	(707,803)	(2,585,749)

本集團於二零一九年十二月三十一日的未動用稅項虧損約為人民幣1,829,946,000元(二零一八年：人民幣1,912,393,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤實現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於實現相關利益的不確定性，本集團並未就相關未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於自二零零七年十二月三十一日起獲得的盈利。倘中國與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。因此，本集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自二零零八年一月一日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無就於中國內地成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來不會分派有關盈利。於二零一九年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時差額總額合共約為人民幣3,948,870,000元(二零一八年：人民幣3,642,501,000元)。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

33. 衍生金融工具

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
負債		
流動		
— 認沽權	769,496	746,708

於二零一一年十一月，本集團向若干合營公司合作夥伴授出認沽權以出售彼等於本集團若干合營公司的股權，有關認沽權乃根據二零一三年十二月簽訂的補充協議修訂。認沽權可於初始投資日期首54個月屆滿後或預售若干百分比的可售建設面積及若干百分比的可售建設面積獲交付後(以較早者為準)，隨時行使。

於二零一六年六月，本集團接獲若干合營夥伴發出的通知，內容有關根據於二零一三年十二月簽訂的補充協議所規定的價格公式行使認沽權。於二零一七年十月二十三日，本集團接獲有關合營夥伴呈交仲裁申請的仲裁通知，要求本集團按上述補充協議規定的價格公式支付認沽權價格及有關利息和賠償。於二零一七年，本集團呈交仲裁通知的回應且迄今並無接獲進一步通知。

對認沽權估值時所用估值技巧及主要輸入數據的描述：

估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍／加權平均	
		二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
二項式	派息率	0%	0%
	資產淨值波幅	24.46%	26.30%
	無風險利率	2.26%	2.65%
	可比公司的股價波幅	35.28%	41.69%

一般而言，就資產淨值波幅作出假設的變動會連帶無風險利率出現類似方向變動，但會導致派息率及股票波幅出現反方向變動。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

33. 衍生金融工具(續)

下表顯示本集團除稅前利潤對派息率、資產淨值波幅、無風險利率及可資比較公司股票波幅的合併淨影響的合理可能變動的敏感度(統稱「綜合因素」)。

	基點增加／ (減少)	對除稅前利潤 的合併淨影響 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度		
綜合因素	100	(7,764)
綜合因素	(100)	8,491
截至二零一八年十二月三十一日止年度		
綜合因素	100	(11,408)
綜合因素	(100)	12,414

34. 股本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
法定：		
50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份	3,124,300	3,124,300
已發行及繳足：		
2,583,970,000股每股面值0.01美元的普通股	159,418	159,418

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

35. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列載於財務報表內的綜合權益變動表。

	股份溢價 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份方式 付款儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日的 結餘	1,288,734	552,046	352,979	(6,598)	81,000	8,947,365	11,215,526
全面收益							
年度利潤	-	-	-	-	-	450,164	450,164
年內其他全面收益：	-	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	1,288,734	552,046	352,979	(6,598)	81,000	9,397,529	11,665,690
與擁有人進行之交易							
由保留利潤轉撥至其他儲備	-	68,156	-	-	-	(68,156)	-
出售附屬公司股權而無失去 控制股(附註)	-	-	-	31,890	-	-	31,890
於二零一九年十二月三十一日	1,288,734	620,202	352,979	25,292	81,000	9,329,373	11,697,580

附註：二零一九年四月，本集團與其他三個第三方共同成立億達未來科技(中國)有限公司(「億達未來」)，本集團持有其30%股權。根據協議，億達未來董事會由七名董事組成，其中四名董事由本集團委任。本集團可控制億達未來，億達未來被確認為附屬公司。

同時，本集團將其於全資附屬公司的100%股權轉讓予億達未來，此有效稀釋本集團於該等附屬公司的權益。交易後，本集團間接擁有該等附屬公司30%的股權，而本集團仍控制該等附屬公司。本集團確認非控股權益減少約人民幣31,890,000元。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

35. 儲備(續)

	股份溢價 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份方式 付款儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日結餘	1,495,452	512,580	352,979	(6,598)	81,000	(21,027)	8,164,375	10,578,761
會計政策變動	-	-	-	-	-	-	(11,463)	(11,463)
於二零一八年一月一日的經重列結餘	1,495,452	512,580	352,979	(6,598)	81,000	(21,027)	8,152,912	10,567,298
全面收益								
年度利潤	-	-	-	-	-	-	833,919	833,919
年內其他全面虧損：								
匯兌差額	-	-	-	-	-	21,027	-	21,027
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	21,027	833,919	854,946
與擁有人進行之交易								
由保留利潤轉撥至其他儲備	-	39,466	-	-	-	-	(39,466)	-
二零一七年末期股息	(206,718)	-	-	-	-	-	-	(206,718)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	1,288,734	552,046	352,979	(6,598)	81,000	-	8,947,365	11,215,526

- **法定盈餘儲備**

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

- **合併儲備**

合併儲備指自本集團二零一三年重組產生的儲備。

- **以股份支付款項儲備**

以股份支付款項儲備指自本集團二零一三年重組產生的儲備。人民幣81,000,000元為股份於發行日期的估計公允價值與本集團若干僱員擁有的公司所支付的代價之間的差額。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

36. 部分擁有重大非控股權益的附屬公司

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	二零一九年	二零一八年
非控股權益所持的股權百分比	56%	56%

	二零一九年	二零一八年
分配予非控股權益的年內利潤／(虧損)：武漢軟件新城	208,920	(12,452)
非控股權益於報告日期的結餘：武漢軟件新城	456,244	269,149

下表說明了上述附屬公司的財務資料概要。所披露的為公司間對銷之前的金額：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	276,782	418,798
總費用	141,058	(443,702)
年內利潤／(虧損)	417,840	(24,904)
年內全面收益／(虧損)總額	417,840	(24,904)
流動資產	1,576,146	2,510,928
非流動資產	473,094	11,458
流動負債	(519,209)	(1,100,097)
非流動負債	(615,374)	(881,824)
經營活動所用的現金流量淨額	57,727	(193,051)
投資活動所得／(所用)的現金流量淨額	761,836	(486)
融資活動所用的現金流量淨額	(645,262)	(86,583)
現金及現金等價物的淨增加／(減少)值	174,301	(280,120)

37. 業務合併

(a) 於二零一八年收購事項概要

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有富岸集團10.26%股權，而富岸集團透過若干項目公司持有房地產項目(即大連天地項目)78%股權，於大連天地項目餘下22%的股權由本集團直接持有。因此，本集團持有大連天地項目約30%實際股權。富岸集團及大連天地項目的該等若干項目公司被確認為本集團的聯營公司，直至二零一七年十一月十四日止。

於二零一七年十一月十四日，本集團分別與富岸集團的其他兩名股東訂立收購協議，以收購富岸集團全部餘下股權。於二零一七年十二月三十一日，本集團完成從明域集團有限公司收購富岸集團額外28.20%股權，因此，本集團於富岸集團的股權由10.26%增加至38.46%，並持有大連天地項目約52%實際股權。自此，富岸集團成為本集團的合營公司，直至二零一八年五月十四日止。

於二零一八年五月十四日，本集團完成了對富岸集團剩餘61.54%股權的收購，從而，富岸集團成為了本集團的全資子公司，且本集團持有大連天地房地產項目100%股權。該等61.54%股權收購交易的對價為人民幣31.6億元(包括61.54%股權代價及收購若干股東貸款之代價)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就富岸集團權益的收購產生收益約人民幣7億9,096萬元，包含重新計量之前已記入對合營公司權益於取得控制權日之公允值而產生的收益人民幣約1億6,052萬元，以及議價購買產生的收益人民幣約6億3,044萬元，均於綜合損益表中的因收購子公司產生的收益科目中反映。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

37. 業務合併(續)

(a) 於二零一八年收購事項概要(續)

下表概述於二零一八年五月十四日收購日期的代價、可識別資產及負債公允值及非控股權益。

	就收購富岸 集團確認 之公允值 人民幣千元
現金代價	
— 於二零一七年支付的款項	338,332
— 於二零一八年支付的款項	1,140,412
— 於二零一八年十二月三十一日尚未支付的金額	1,681,256
	3,160,000
— 於業務合併前持有的合營公司的權益的公允值	981,139
	4,141,139
所收購的可識別資產及負債於收購日期的公允值：	
物業、廠房及設備	1,505
無形資產	78
投資物業	6,843,550
開發中物業	4,599,000
持作銷售用途的竣工物業	258,213
應收賬款	168,817
預付款項、按金及其他應收款項	712,804
預付企業所得稅	21,915
預付土地增值稅	21,526
現金及現金等價物	461,316
應付賬款	(1,162,103)
其他應付款項及應計費用	(3,967,541)
合約負債	(1,457,598)
遞延稅項負債	(449,964)
計息銀行貸款及其他借款	(1,279,941)
所收購之可識別資產淨值	4,771,577
於二零一八年確認的議價購買收益	630,438

37. 業務合併(續)

(a) 於二零一八年收購事項概要(續)

確認識價購買收益乃由於富岸集團股權之代價低於所收購的可識別資產及負債的公允值，主要由於相關物業的公允值增加。代價乃經訂約方公平磋商後釐定。

取得對富岸集團的控制權後重新計量富岸集團原有權益於收購日之公允值而產生之收益為人民幣160,521,000元，已計入截至二零一八年十二月三十一日綜合損益表中的「其他收益」。

(b) 於二零一九年收購事項概要

本集團持有松下億達裝飾工程有限公司(「松下億達」)49%股權，其為合營公司。

於二零一九年三月，本集團向合營公司夥伴以代價人民幣1,000,000元收購松下億達餘下51%股權。此後，松下億達成為本集團全資附屬公司及於二零一九年確認收購所得收益約人民幣49,389,000元。

(c) 購買代價－現金流出

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收購附屬公司的現金流出(扣除所得現金)		
二零一八年已付現金代價	(1,408,608)	(1,140,412)
減：所得現金及銀行結餘	20,885	461,316
淨現金流出－投資活動	(1,387,723)	(679,096)

38. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

於二零一九年十二月三十一日，本集團就本集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任為人民幣275,193,000元(二零一八年：人民幣324,054,000元)。

於報告期末，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

38. 財務擔保(續)

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

於釐定是否就本集團的財務擔保合約確認金融負債時，董事於評估所需資源流出的可能性及評估是否可就有關責任的金額作出可靠估計時作出判斷。

董事認為，本集團的金融擔保合約的公允值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於財務報表確認任何價值，亦無確認任何預期信貸虧損。

39. 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行及其他貸款詳情載於財務報表附註30。

40. 作為出租人的經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，租賃期議定為介乎一至二十年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃到期應收的未來最低租金總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	442,529	331,174
第二至五年內(包括首尾兩年)	708,276	532,734
五年後	185,839	102,067
	1,336,644	965,975

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

41. 承擔

除經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已定約但尚未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	3,909,367	2,977,815
注資於一間合營公司	74,205	-
	3,983,572	2,977,815

此外，本集團分佔合營企業自身股本承擔(並無載於上文)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已定約但尚未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	126,644	125,543

42. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生的負債變動

	計息銀行貸款 及其他借款 人民幣千元
於二零一九年一月一日	17,026,725
融資現金流量產生的變動	(2,168,217)
外幣匯率變動	28,786
應計利息變動	22,595
其他變動淨額(附註)	105,836
於二零一九年十二月三十一日	15,015,725
於二零一八年一月一日	16,985,732
取得附屬公司控制權／收購附屬公司所產生的添置(附註37)	1,279,941
融資現金流量產生的變動	(1,378,190)
外幣匯率變動	105,029
應計利息變動	34,213
於二零一八年十二月三十一日	17,026,725

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，其他變動包括若干借款人民幣98,545,000元的抵銷。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

43. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳細載列的交易及結餘外，於年內，本集團與關聯方的重大交易如下：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自合營公司的服務費	(i)	154,075	134,205
支付予一間合營公司的服務費	(i)	-	423
來自聯營公司的服務費	(i)	2,330	30,488
來自一間合營公司的租金收入	(ii)	4,191	5,627
來自一間合營公司的利息收入	(iii)	-	14,002
支付予一間合營公司的利息開支	(iii)	275	1,402

附註：

- (i) 服務費與本集團提供的建設服務、園林綠化服務及物業管理服務以及合營公司向本集團提供的裝飾有關，其收費率根據與關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。
- (ii) 租金按關聯方互相協定的收費率釐定。
- (iii) 利息收入與本集團向合營公司作出的墊款有關。利息開支與一間合營公司借予本集團的貸款有關。利率由關聯方互相協定。

董事認為，上述交易乃於本集團的日常業務過程中訂立。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

董事認為，董事為本集團的主要管理人員，有關薪酬的詳情載於財務報表附註10。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

44. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

於二零一九年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產 人民幣千元
應收賬款(附註25)	912,416
按金及其他應收款項(附註26)	2,401,245
受限制現金(附註27)	1,006,857
現金及現金等價物(附註27)	1,032,666
	5,353,184

金融負債

	按公允值 計入損益的 金融負債 人民幣千元	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
衍生金融工具(附註33)	769,496	–	769,496
應付賬款(附註28)	–	3,378,641	3,378,641
其他應付款項及應計費用(附註29)	–	2,331,000	2,331,000
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	–	15,015,725	15,015,725
	769,496	20,725,366	21,494,862

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

44. 按類別劃分的金融工具(續)

於二零一八年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產 人民幣千元
應收賬款(附註25)	1,186,619
按金及其他應收款項(附註26)	2,846,936
受限制現金(附註27)	728,486
現金及現金等價物(附註27)	1,077,775
	5,839,816

金融負債

	按公允值計入損益的金融負債 人民幣千元	按攤銷成本計量的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
衍生金融工具(附註33)	746,708	–	746,708
應付賬款(附註28)	–	2,716,306	2,716,306
其他應付款項及應計費用(附註29)	–	3,650,633	3,650,633
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	–	17,026,725	17,026,725
	746,708	23,393,664	24,140,372

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

45. 金融工具之公允值及公允值層級

下表載列本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日按公允值計量的資產及負債。

於二零一九年十二月三十一日的公允值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	-	-	19,234,750	19,234,750
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註33)	-	-	769,496	769,496

於二零一八年十二月三十一日的公允值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	-	-	18,056,950	18,056,950
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註33)	-	-	746,708	746,708

其他應收賬款及計息銀行貸款及其他借款的非即期部分的公允值與於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的公允值相若。

計量投資物業及衍生金融工具公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已分別於財務報表附註16及附註33披露。

年內並無於第一級與第二級間轉換公允值計量且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出(二零一八年：無)。

本集團財務部門釐定投資物業和衍生金融工具等經常性公允值計量的政策及程序。財務部門主要包括投資物業分部主管、本集團投資團隊主管、財務總監及各物業經理。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

45. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

外部估值師參與投資物業等重大資產及衍生金融負債等重大負債的估值。外部估值師的參與事宜每年由財務部門決定。挑選標準包括營銷知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。財務部門與本集團外部估值師商討決定於各情況下使用的估值技術及輸入數據。

於各報告日期，財務部門根據本集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就該分析而言，財務部門通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

財務部門連同本集團外部估值師亦將各資產及負債公允值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

就公允值披露而言，本集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公允值等級水平釐定資產及負債的類別。

46. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款及其他借款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的乃為本集團之營運籌集資金。本集團擁有多種其他金融資產及負債，如直接因其營運產生之應付賬款。

本集團金融工具所產生之主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各類該等風險之政策，茲概述如下。

46.1 財務風險因素

(a) 市場風險

本集團的資產主要為持作開發以供銷售的土地、投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業。倘物業市場大幅下滑，該等資產未必可即時變現。

投資物業及衍生金融工具公允值計量的敏感度分析分別於財務報表附註16及附註33披露。

46. 財務風險管理目標及政策(續)**46.1 財務風險因素(續)****(b) 利率風險**

本集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整年內存放於中國內地銀行的受限制存款的儲蓄利率與非受限制存款的利率相同。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務責任有關。以浮動利率借貸使本集團面臨現金流量利率風險。以固定利息借貸使本集團面臨公允值利率風險。由於本集團主要訂立浮動利率貸款，故並無重大公允值利率風險。本集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表顯示於所有其他變量保持不變情況下，於報告期末，本集團除稅前利潤對利率合理可能變動的敏感度。本集團權益的其他部份概不會受到重大影響。

	基點增加／ (減少)	對除稅前 利潤的影響 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度		
人民幣	50	(25,899)
人民幣	(50)	25,899
截至二零一八年十二月三十一日止年度		
人民幣	50	(24,000)
人民幣	(50)	24,000

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

46.1 財務風險因素(續)

(c) 匯兌風險

本集團所有的收入及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣匯出中國內地施加控制。可用外幣短缺可能限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及服務相關的外匯交易)在遵守若干程式要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國內地以支付資本賬項目(如償還以外幣計值的銀行貸款及其他借款)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從本公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力可能受到影響。

本集團的金融資產及負債(包括以美元或港元計值的若干短期存款及借款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

截至該等財務報表發佈止，本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團的外匯風險。倘本集團日後決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

於二零一九年十二月三十一日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元貶值／升值10%(二零一八年：10%)，本集團年內除所得稅前利潤將減少／增加人民幣253,858,000元(二零一八年：人民幣200,857,000元)，主要由於以美元計值的借款。

46. 財務風險管理目標及政策(續)

46.1 財務風險因素(續)

(d) 信貸風險

根據集團的政策，所有客戶都必須在購買物業時預付按金。此外，應收賬款餘額持續受到監測，本集團面對壞賬準備不重大。沒有重大集中的信用風險。

應收賬款主要來自物業銷售、投資物業租賃及其他服務業務。其他應收款項主要包括應收關連方款項及就一級土地開發墊款予當地政府。本集團緊密監察該等應收賬款及其他應收款項，以確保於出現任何違約風險時採取行動收回該等結餘。

除本集團提供的金融擔保(詳情見附註38)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款以及其他應收款項)的信貸風險由對方違約產生，且最大風險即為該等資產的賬面值。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人物業擁有人或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 個人物業擁有人或同一借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

46.1 財務風險因素(續)

(d) 信貸風險(續)

(i) 應收賬款及合約資產

本集團應用簡化方法以計量預期信貸虧損，其使用整個期間應收賬款及合約資產的預期虧損撥備。

於二零一九年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

二零一九年十二月三十一日	即期 人民幣千元	逾期 超過180日 人民幣千元	逾期 超過1年 人民幣千元	逾期 超過2年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	0.95%	13.74%	84.99%	100.00%	
總賬面值	919,416	–	11,260	33,886	964,562
虧損撥備	8,690	–	9,570	33,886	52,146

於二零一八年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

二零一八年十二月三十一日	即期 人民幣千元	逾期 超過180日 人民幣千元	逾期 超過1年 人民幣千元	逾期 超過2年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	0.93%	12.18%	58.01%	100.00%	
總賬面值	1,191,543	–	14,616	19,270	1,225,429
虧損撥備	11,060	–	8,480	19,270	38,810

就合約資產而言，於二零一九年十二月三十一日為人民幣144,000元及於二零一八年十二月三十一日為人民幣146,000元之預期信貸虧損分別基於賬面值人民幣138,583,000元及人民幣140,388,000元按預期虧損率0.1%釐定。

46. 財務風險管理目標及政策(續)

46.1 財務風險因素(續)

(d) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)

本集團採用該等應收款項的三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。本集團預期信貸損失模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準	利息收入計算基礎
第一階段	客戶違約風險很低且有能力產生合同要求的現金流	未來12個月的預計損失。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計損失基於整個存續期計量	總賬面價值
第二階段	自首次確認起信用風險顯著增加的應收款項	存續期內的預期損失	總賬面價值
第三階段	自首次確認起產生信貸虧損的應收款項	存續期內的預期損失	攤銷成本賬面金額(扣除信貸預備金)

本集團通過及時地就預期信貸損失適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸損失率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

46.1 財務風險因素(續)

(d) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)(續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值	虧損撥備	賬面值 (扣除減值 撥備)
應收關聯方款項	第一階段	1.70%	35,109	(597)	34,512
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	1,923,979	(1,924)	1,922,055
其他	第一階段	2.89%	457,920	(13,242)	444,678
			2,417,008	(15,763)	2,401,245

於二零一八年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的信貸虧損如下：

	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值	虧損撥備	賬面值 (扣除減值 撥備)
應收關聯方款項	第一階段	1.70%	47,767	(813)	46,954
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	2,053,998	(2,054)	2,051,944
其他	第一階段	2.17%	764,630	(16,592)	748,038
			2,866,395	(19,459)	2,846,936

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

46.1 財務風險因素(續)

(e) 流動資金風險

管理層根據預期現金流量監控對本集團流動資金儲備以及現金及現金等價物(附註27)的滾動預測。此通常根據本集團設定的慣例及限制於本集團的運營公司中在本地進行。此外，本集團的流動性管理政策包括預測主要貨幣的現金流量，並考慮滿足該等條件所需的流動資產水平，根據內部及外部監管要求監控資產負債表的流動比率，並維持債務融資計劃。

本集團的目標是透過運用銀行貸款及其他借款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外，本集團亦可取得銀行融資以應對或有事項。

於報告期末本集團基於已訂約的未貼現付款的金融負債的到期日如下：

	於二零一九年十二月三十一日				
	按要求或 一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	14,958,731	1,246,817	-	-	16,205,548
應付賬款(附註28)	3,378,641	-	-	-	3,378,641
其他應付款項及應計費用(附註29)	2,331,000	-	-	-	2,331,000
租賃負債	67,916	59,087	160,391	391,868	679,262
	20,736,288	1,305,904	160,391	391,868	22,594,451
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註38)	275,193	-	-	-	275,193

	於二零一八年十二月三十一日				
	按要求或 一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	13,546,250	4,311,316	388,160	-	18,245,726
應付賬款(附註28)	2,716,306	-	-	-	2,716,306
其他應付款項及應計費用(附註29)	3,650,633	-	-	-	3,650,633
	19,913,189	4,311,316	388,160	-	24,612,665
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註38)	324,054	-	-	-	324,054

附註：計息銀行貸款及其他借款金額包括使用合約利率計算的未來利息付款。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

46.1 財務風險因素(續)

(f) 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股。本集團須受界定資本架構要求的計息銀行貸款及其他借款附帶的金融契諾所規限。金融機構有權要求就違反相關金融契諾立即償還銀行貸款及其他借款。年內管理資本的目標、政策或程式並無任何變動。

本集團運用淨負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減去現金及現金等價物以及受限制現金。資本指權益總額。於報告期末的淨負債比率如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	15,015,725	17,026,725
減：現金及現金等價物(附註27)	(1,032,666)	(1,077,775)
減：受限制現金(附註27)	(1,006,857)	(728,486)
債務淨額	12,976,202	15,220,464
權益總額	12,535,521	11,838,559
淨負債比率	103.5%	128.6%

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

47. 本公司之財務狀況表及儲備變動

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	—*	—*
流動資產		
其他應收款項	—	—
應收附屬公司款項	4,280,346	4,110,395
現金及現金等價物	2,337	365
流動資產總額	4,282,683	4,110,760
流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	2,608,498	—
其他應付款及應計費用	226,838	206,718
應付附屬公司款項	686,160	326,958
流動負債總額	3,521,496	533,676
流動資產淨額	761,187	3,577,084
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	—	2,524,342
資產淨額	761,187	1,052,742
權益		
已發行股本	159,418	159,418
儲備(附註)	601,769	893,324
權益總額	761,187	1,052,742

* 少於人民幣1,000元

姜修文
董事

于世平
董事

綜合財務報表附註(續)

二零一九年十二月三十一日

47. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 款項儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
於二零一八年一月一日	1,495,452	81,000	(222,058)	1,354,394
二零一七年末期股息	(206,718)	-	-	(206,718)
年內虧損及年內全面虧損總額	-	-	(254,352)	(254,352)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,288,734	81,000	(476,410)	893,324
年內虧損及年內全面虧損總額	-	-	(291,555)	(291,555)
於二零一九年十二月三十一日	1,288,734	81,000	(767,965)	601,769

48. 結算日後事項

隨著新型冠狀病毒肺炎疫情於2020年年初在全國爆發(「COVID-19爆發」)，國家採取了一系列防控措施，包括居家隔離、交通限制、推遲復工時間等。在一定程度上影響了本集團的業務和經營活動。儘管本集團已經恢復大部分物業項目及商務園區的建設及營運，惟COVID-19爆發可能會影響物業銷售及租賃新合約的簽署。此外，投資物業的公允價值亦可能於日後受到影響。本集團將密切關注COVID-19爆發的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

49. 批准財務報表

於二零二零年五月十五日，財務報表經本公司董事會批准及授權刊發。



商務園區運營專家
www.yidachina.com

億達中國控股有限公司
Yida China Holdings Limited

中華人民共和國（「中國」）總部
Headquarter In The People's Republic Of China ("PRC")
中國上海市黃浦區福佑路8號中國人保大廈5樓
5/F, People's Insurance Mansion, No. 8, Fuyou Road,
Huangpu District, Shanghai, PRC

香港主要營業地點
Principal Place Of Business In Hong Kong
香港金鐘金鐘道88號太古廣場二座12樓1215室
Suite 1215, Two Pacific Place, 88 Queensway,
Admiralty, Hong Kong