

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



Annual Report
年度報告

2020

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	39
董事及高級管理層簡介	60
董事會報告	65
企業管治報告	80
獨立核數師報告	90
綜合財務報表	
• 綜合損益表	97
• 綜合全面收益表	98
• 綜合財務狀況表	99
• 綜合權益變動表	101
• 綜合現金流量表	103
• 綜合財務報表附註	105

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和提供建築、裝修及園林綠化服務。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，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。

董事會

執行董事

姜修文先生(主席兼行政總裁)

陳東輝先生(於二零二零年六月十五日被罷免)

于世平先生(於二零二一年三月三十一日辭任)

鄭曉華女士(於二零二一年三月三十一日辭任)

徐北南先生(於二零二零年四月一日辭任)

非執行董事

王剛先生

宗式華先生(於二零二零年六月四日辭任)

周耀根先生(於二零二零年九月十五日辭任)

張修楓先生(於二零二零年九月十五日獲委任)

程學志先生(於二零二一年三月三十一日獲委任)

倪傑先生(於二零二一年三月三十一日獲委任)

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

鄺燕萍女士

授權代表

姜修文先生

王慧婷女士

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(乃摘錄自己公佈的經審核財務報表)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	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
收入	5,204,224	6,077,400	7,356,958	7,317,619	7,004,548
銷售成本	(3,959,448)	(3,946,801)	(5,305,746)	(5,551,155)	(5,460,083)
毛利	1,244,776	2,130,599	2,051,212	1,766,464	1,544,465
其他收入	37,917	52,733	51,927	70,491	72,949
因收購子公司產生的收益	454,889	49,389	790,959	–	583,113
投資物業公允值收益	81,073	147,396	6,586	341,216	201,219
金融及合約資產的減值虧損淨額	2,635	(9,174)	(23,861)	–	(19,270)
其他(虧損)/收益淨額	81,055	297,643	(45,058)	19,998	(342,839)
銷售及市場推廣開支	(169,350)	(208,086)	(192,886)	(236,083)	(215,505)
行政開支	(451,296)	(520,801)	(502,698)	(478,585)	(434,358)
融資成本淨額	(832,091)	(683,098)	(659,853)	(334,461)	(278,346)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損	86,876	50,808	8,810	449,702	(80,676)
除所得稅前利潤	536,484	1,307,409	1,485,138	1,598,742	1,030,752
所得稅開支	(339,645)	(669,306)	(681,552)	(504,480)	(456,599)
年內利潤	196,839	638,103	803,586	1,094,262	574,153
母公司擁有人	172,576	450,164	833,919	984,302	564,000
非控股權益	24,263	187,939	(30,333)	109,960	10,153
	196,839	638,103	803,586	1,094,262	574,153

財務概要(續)

	於十二月三十一日				
	二零二零年 人民幣千元	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
資產、負債及非控股權益					
資產總額	45,466,485	43,873,463	43,086,362	37,097,484	35,959,502
負債總額	(33,154,703)	(31,337,942)	(31,247,803)	(25,954,578)	(25,812,973)
非控股權益	(282,208)	(678,523)	(463,615)	(404,727)	(274,189)
	12,029,574	11,856,998	11,374,944	10,738,179	9,872,340

主席報告



尊敬的各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度（「年內」）的全年業績。

姜修文
主席兼行政總裁
億達中國控股有限公司

主席報告(續)

業績

年內，本集團錄得收入為人民幣52.04億元，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35.55億元；商務園租金收入為人民幣5.38億元；商務園委託運營管理收入為人民幣6,307萬元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣4.19億元；物業管理收入為6.30億元。毛利同比下降41.6%至人民幣12.45億元，毛利率為23.9%。歸屬於本公司擁有人的淨利潤為人民幣1.73億元。

二零二零年回顧

二零二零年，在全球新冠疫情流行的大背景下，中國經濟表現出極強的韌性，經濟恢復好於預期。面對年初較大的經濟下行壓力，樓市調控政策定位不變，堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」。同時，將經濟發展全面著力於實體經濟，推進產業基礎高級化、產業鏈現代化，改造提升傳統產業，發展壯大戰略性新興產業。

面對重重不確定性，本集團始終堅定「強化產業核心力」的發展方向，落實「輕重並舉、以輕帶重、以重促輕」的發展策略，豐富「產城融合」的發展模式，調整產品結構，加強存量去化，通過不斷努力和創新，克服了發展過程中的困難問題，保障各項事業持續穩步發展。

一、 聚焦產城項目，探索多種合作模式，有效提升運營效率

本集團持續聚焦「產城融合」業務發展，從拓展模式上著手，通過與數家投資平台建立專業合作夥伴關係，在產城項目拓展、產業資源共享、投融資平台搭建等方面開展深入合作，實現優勢互補、風險共擔、利益共享。年內，本集團產城項目穩步推進，於長沙、瀋陽獲取總計約28萬平方米的合資項目資源。在成都、重慶、新鄉等地尋找新的項目資源和合作夥伴。

二、 助力復工復產，肩負企業公民社會責任，有力保障抗疫工作

年內，面對突發的新冠疫情影响，本集團在園區企業保障、住宅物業業主生活關懷等方面迅速響應、統籌部署，累計服務了4,164家在園企業、74個住宅項目，服務人數逾32萬人。在疫情嚴重的武漢地區、疫情連續反覆的大連地區，在政府的統一指揮和全力支持下，用專業的服務、貼心的關懷，贏得了社會各界的廣泛讚譽，積極承擔企業社會責任。各個園區逐步、有序地復工復產，各項生產生活已全面恢復正常。

武漢軟件新城成為武漢市首批覆工的零疫情園區，榮獲武漢東湖高新區「戰疫先鋒集體」稱號。二零二零年實現引進13家數字經濟、智慧健康產業企業，產業5.1期破土動工，並獲評為「2020中國產業新城標桿項目10強」。

三、務實發展基礎，打造數字化轉型升級，賦能園區高質量發展

年內，本集團「慧雲、智雲、享雲、星雲」四大智慧園區產品體系全面實現線上平台研發及線下運營服務體系建設與交付。以鄭州科技新城為試點，加速探索智慧園區綜合運維服務體系，利用創新技術指導產業規劃、工程建設和資產運營端落地，實現了設備設施管控、園區運營服務調度、園區展廳智慧展示等功能。探索了從諮詢、設計、施工、集成、平台於一體的智慧園區全場景應用解決方案。有效控制園區物業端、設備管理端的成本投入，提升服務效率、縮短響應時間。截至年末，累計上線項目27個，上線總面積逾5百萬平方米，導入入園客戶上千戶，儲備客戶逾1.2萬戶。

二零二一年展望

國家將繼續大力推理推動新基建，打造新型產業發展基地，吸引產業、人才聚集，促進產業升級，為經濟邁向高質量發展帶來新動能。本集團將緊緊圍繞國家新型產業發展目標，堅守「以市場為導向、以客戶為中心」的企業經營準則，助力區域經濟發展。全體億達人將繼續以奮鬥者的姿態，攻堅克難，確保企業平穩運營。

一、精進輕資產業務，深耕產業價值鏈

未來，本集團將鞏固產業運營核心競爭力，聚焦八大產業方向，積極尋求與頭部企業戰略合作，拓寬產業維度。依託二十餘載服務產業客戶經驗，本集團園區管理運營業務在京津冀、長三角、大灣區、中西部等經濟活躍區域全面開展，整合優質資源，積累產業客戶，培養招商團隊，進一步為穩健步入戰略佈局城市奠定基礎。

二、優化資產結構，控制財務風險

本集團將積極開展工作，在保證主航道業務穩定發展的同時，盤活其他業務和存量資產，採用多種方式加快資金回籠，嚴控財務風險，在保障短期流動性的同時，投入到更高效的業務發展中。提高資產利用率，保持貸款存量穩定，控制資金成本，積極尋求新增融資。

主席報告(續)

三、 引入戰略夥伴，開展多元化合作

本集團將繼續推動引入戰略合作夥伴，加強與股東方及合作夥伴間的合作機會，釋放合作方在資金、資源、資本方面的優勢，克服資金困難。加強對戰略區域的佈局，探索實施「基金+基地」的招商模式，與地方政府平台搭建產投基金，在實現項目合作盈利的同時，實現運營的輕量化。

各位股東，本人謹代表本公司董事(「董事」)會(「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。

億達中國控股有限公司

姜修文

主席兼行政總裁

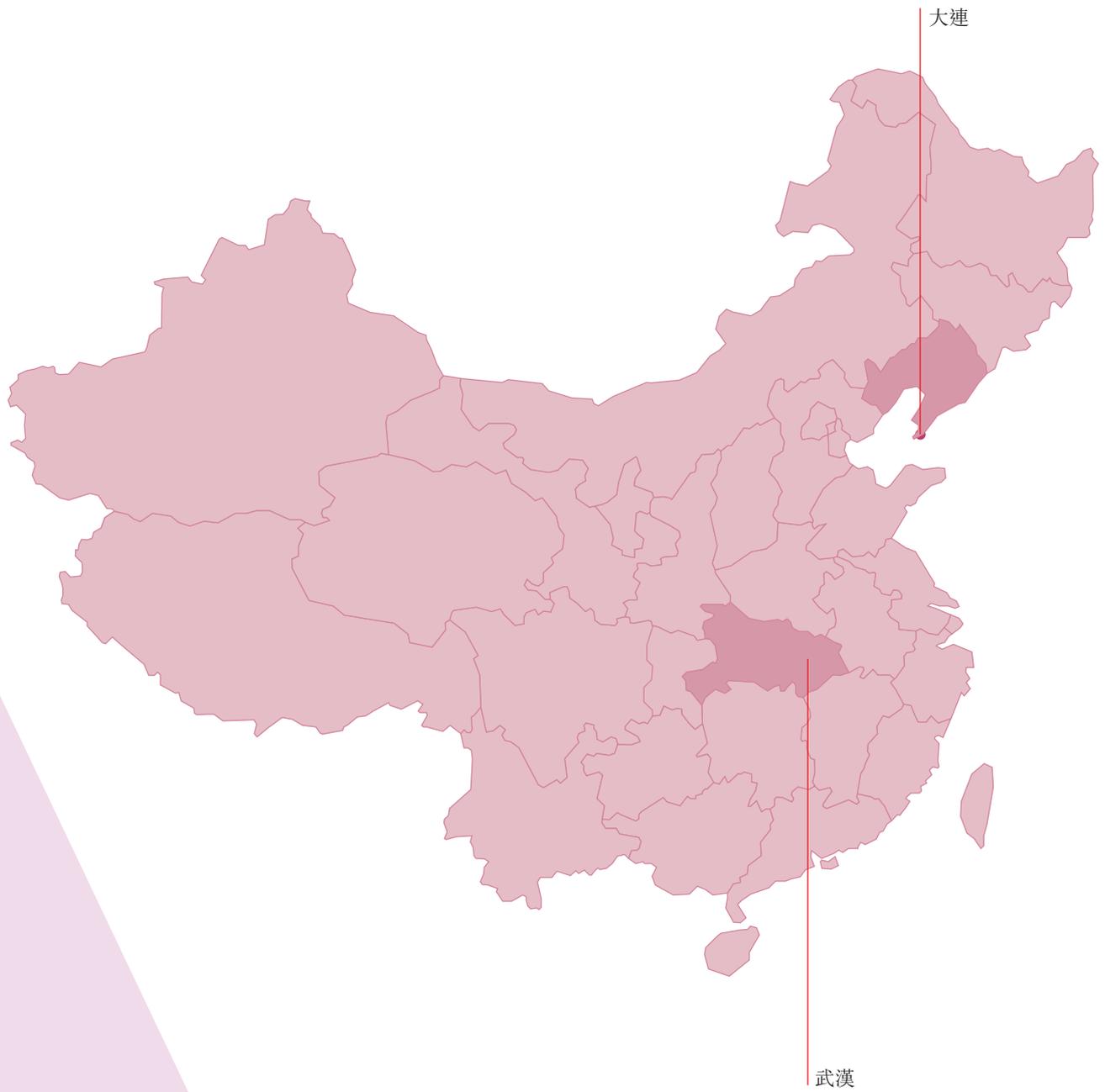
香港，二零二一年三月三十一日

管理層討論與分析－業務回顧 一、商務園區持有物業運營



大連生態科技創新城

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 大連億達信息軟件園

2 大連天地

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、大連生態科技創新城、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208.8萬平方米，可出租面積約194.5萬平方米。年內，本集團錄得租金收入約人民幣5.38億元，較上年減少3.1%，主要由於年內受新冠疫情影響出租率下降所致。

持有物業概況

(單位：千平方米)：

商務園區	本集團權益	已竣工		可租面積			車位	期末出租率
		總建築面積	寫字樓	公寓	商舖			
大連軟件園	100%	637	391	181	33	42	91%	
大連生態科技創新城	100%	223	99	-	7	41	73%	
億達信息軟件園	100%	156	131	-	4	20	65%	
大連天地	100%	451	329	37	41	44	50%	
武漢軟件新城	50%	272	109	40	22	101	37%	
大連騰飛軟件園	50%	349	206	-	3	64	85%	
總計		2,088			1,945			

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。

本集團持續深化貫徹「數字智慧園區」建設理念，實時採集專業數據進行分析和監管，實現園區管理的智能化，為行業和城市未來發展提供有效依據；同時運用企業和技術集聚的優勢，建造數字技術創新高地和數字經濟融合應用高地，營造良好的創生態和創新氛圍；銜接產業鏈上下游，促進企業間協作與行業間融合，為區域數字經濟的振興和騰飛做出積極貢獻。

年內，多家新經濟企業入駐本集團園區。領先的智能操作系統產品和技術提供商中科創達、法國工程技術諮詢服務公司

歐立騰、國有大型電信基礎設施、5G基站服務企業中國鐵塔等企業入駐大連天地園區；工業傳動領域的一站式設備供應商大連鼎宏科技有限公司入駐大連生態科技創新城。

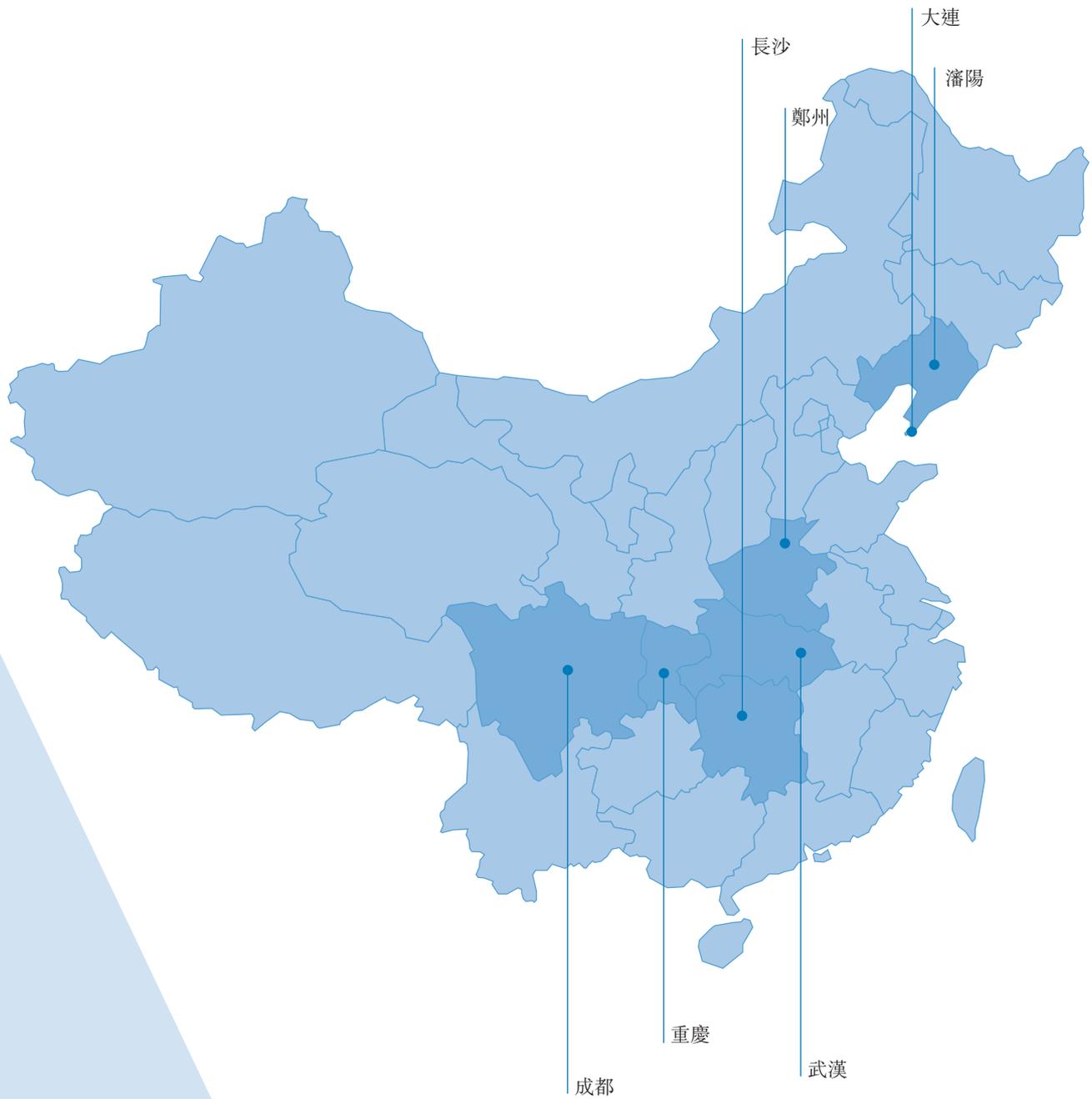
七月，松下電器軟件開發(大連)有限公司喬遷擴容。此次遷入的新辦公空間位於大連信息軟件園B區，是集產業、居住、服務、休閒於一體的全新商務辦公空間。辦公配套設施完備，將為租戶提供寬闊、專業、舒適的平台支持。松下電器自二零零四年入駐本集團大連軟件園以來，不斷擴容產業覆蓋範疇，從當時以軟件外包為主，發展至目前可為松下集團全部事業領域提供一站式的軟件解決方案。

管理層討論與分析－業務回顧(續) 二、物業銷售

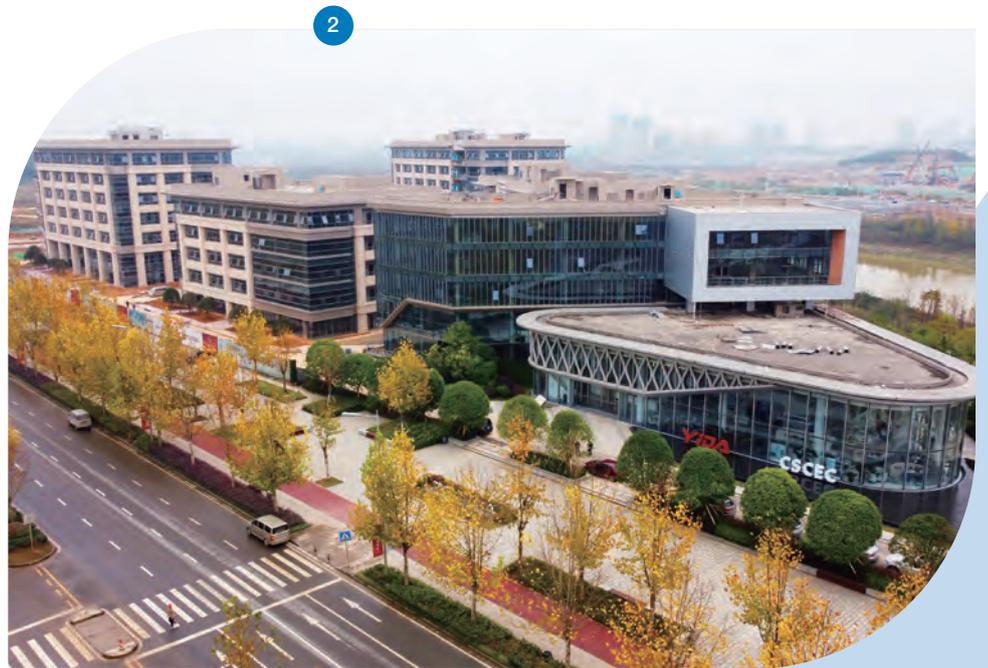


大連青雲天下

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 鄭州億達科技新城

2 長沙億達中建·智慧科技中心

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56.01億元，合約銷售面積為52.81萬平方米，合約銷售均價為每平方米人民幣10,607元，主要由於年內疫情反復造成開工延遲、銷售期縮短所致。主力銷售項目多位於大連(佔合約銷售金額的59.5%)及長沙(佔合約銷售金額21.0%)。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的73.9%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣35.55億元，與上年同期減少20.4%。主要由於年內受新冠疫情影響交付項目減少所致。銷售收入均價為每平方米人民幣9,351元，同比減少18.8%，主要歸因於年內結轉產品不同，且各結轉產品對應均價較上年同期有所下降所致。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62.1%)、長沙(佔收入的30.4%)、武漢(佔收入的7.1%)等。

本集團堅持「產城融合」的發展戰略優勢，於大連、長沙、鄭州等重點區域打造標杆項目。依託產業發展優勢，促進城市配套迅速發展，吸引大量人才就業，助力區域經濟發展。年內，長沙億達智造小鎮、長沙億達中建·智慧科技中心、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。

各城市經營情況及分析如下：

大連

二零二零年，大連房地產市場受疫情多次反復影響，上半年主要轉為線上營銷，下半年成交有所好轉。全年價漲量降，銷售均價進一步提升，供需較為均衡，存量及去化周期基本穩定。「穩」字當頭仍是大連市房地產市場的主基調，保持市

場平穩，並全面開放落戶、人才吸引等政策。自五月起的落戶新規，也進一步降低了剛需門檻，吸引東北及華北地區新市民置業需求。

受三輪疫情影響，儘管政府及時應對，短時間內恢復正常社會秩序，但市場間歇性停止供應、房企項目建設推廣入市節奏被嚴重打亂，導致部分剛需、改善型客戶觀望情緒濃厚，置業需要受到嚴重抑制，預計將於未來兩年得到充分釋放。年內，本集團完成大連青雲天下項目股權收購，與大連天地、河口灣等重點項目，共同承接受疫情抑制的購房置業需求，為本集團提供穩定的業績支撐。

長沙

二零二零年初受疫情影響，長沙市在人才、住房等方面出台利好政策，加速經濟恢復；隨著市場回暖，政策環境逐步收緊，長沙市繼續堅持「房住不炒」、因城施策的調控基調，整體環境穩中偏緊。年內，長沙市商品住宅共計成交約1,158萬平方米，同比增長12.1%，成交均價為每平方米11,502元，整體呈現平穩上漲趨勢。首套房、中青年購房佔比較高，剛需購房成為市場主力。長沙市聚焦打造「產業高地」、「人才高地」，壯大實體經濟，大力扶持新型製造業發展，吸引高新技術人才。

本集團位於望城區長沙億達智造產業小鎮優享望城經開區和湘江新區發展紅利，將充分發揮地段優勢，享受政策利好與純熟配套，打造中部首個「宜居、宜業、宜游」的智能智造特色小鎮。預計待高鐵西城建設完畢後，區域板塊價值將顯著提升。

管理層討論與分析－業務回顧(續) 二、物業銷售(續)

億達中建·智慧科技中心地處梅溪湖國際新城二期核心區。搭載全新「50」商務辦公體系，將規劃建設院落式類獨棟企業總部、低密度多層辦公、中高層智慧商務寫字樓、商業街區以及精英商務公寓等產品，搭建智慧健康的全產業鏈、綠色低碳的全生態圈、活力多元的全生命周期服務體系，打造涵蓋智慧健康區、總部研發區、金融商務區等三大功能區的國內領先的智慧產業集群。

鄭州

於二零二零年四月，鄭州市政府發佈《鄭州市2020年高品質推進城市建設實施方案》，提出鄭州市將圍繞「東強、南動、西美、北靜、中優、外聯」的城市發展格局，堅持實施以項

目帶動發展戰略。當前鄭州市已經形成了以電子信息、新材料、生物醫藥、食品製造、家居和品牌服裝製造、汽車裝備製造和鋁及鋁精深加工業為代表的七大主導產業。本集團鄭州科技新城將圍繞高新區產業發展策略，打造高新區核心地帶約70萬平方米創新智慧產業集群，年內，獲評為「2020年度河南省軟件服務業最具活力科技園區」。

合約銷售明細

城市	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	216,186	333,606	15,431	59.5%
長沙	166,333	117,589	7,070	21.0%
武漢	83,695	58,038	6,934	10.3%
鄭州	39,675	34,629	8,728	6.2%
重慶	20,192	15,716	7,783	2.8%
瀋陽	384	365	9,505	0.1%
成都	1,611	199	1,235	0.1%
合計	528,076	560,142	10,607	100.0%

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

園區	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
大連軟件園	6,116	6,142	10,043	1.1%
大連生態科技創新城	7,895	6,078	7,699	1.1%
億達信息軟件園	36,963	36,533	9,884	6.5%
大連天地	64,837	101,997	15,731	18.2%
武漢軟件新城	83,695	58,038	6,934	10.3%
長沙億達中建·智慧科技中心	15,091	16,203	10,737	2.9%
長沙億達製造產業小鎮	151,242	101,386	6,704	18.1%
鄭州億達科技新城	39,675	34,629	8,728	6.2%
重慶億達創智廣場	20,192	15,716	7,783	2.9%
多功能綜合住宅	102,370	183,420	17,917	32.7%
合計	528,076	560,142	10,607	100.0%

業態	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
住宅	332,093	413,838	12,462	73.9%
寫字樓	195,983	146,304	7,465	26.1%
合計	528,076	560,142	10,607	100.0%

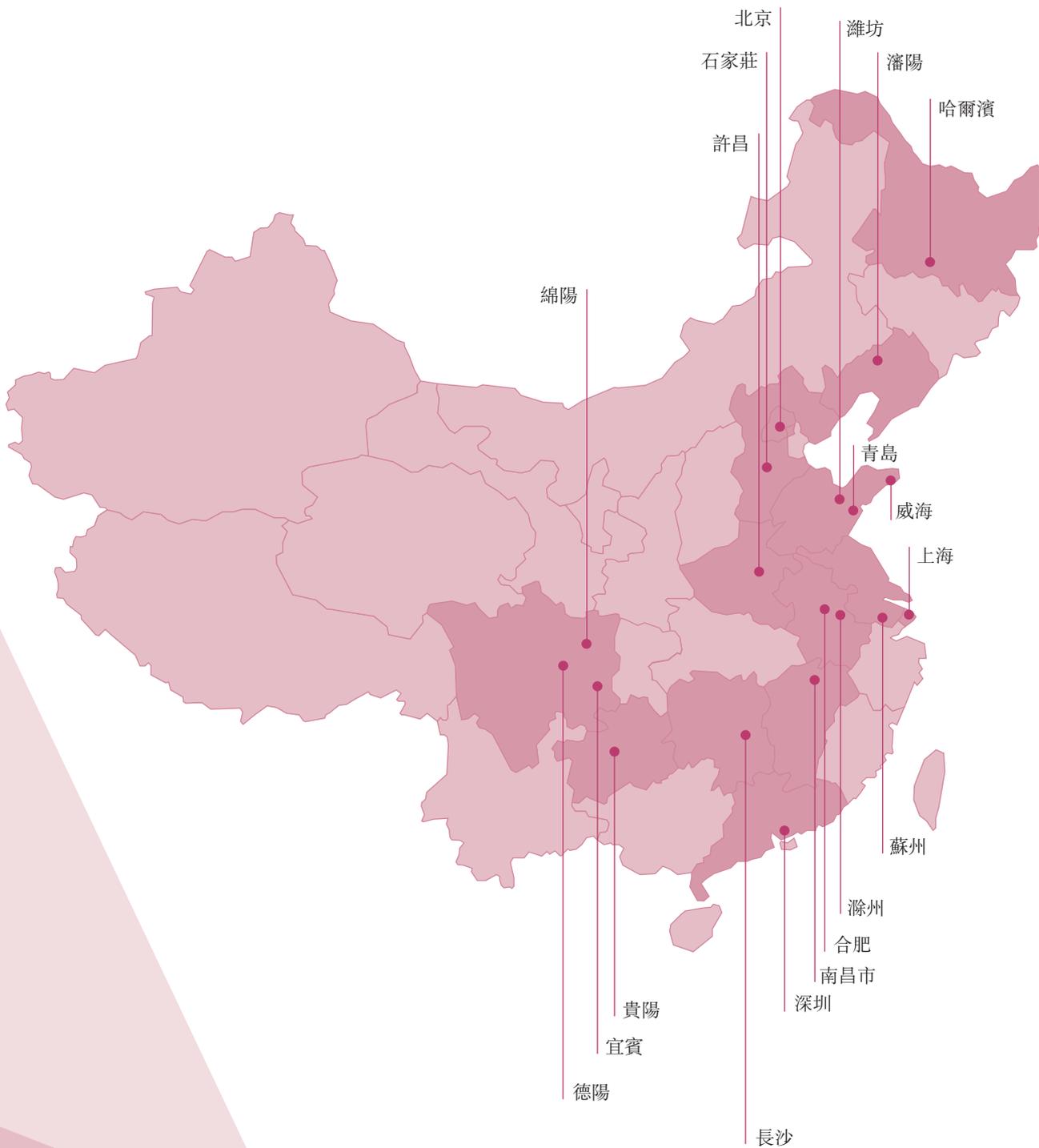
位置	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
商務園區	425,706	376,722	8,849	67.3%
獨立住宅	102,370	183,420	17,917	32.7%
合計	528,076	560,142	10,607	100.0%

管理層討論與分析－業務回顧(續)
三、商務園區運營管理



哈爾濱創投智谷

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 蘇州太倉港港城廣場
- 2 本集團招商項目簽約現場

管理層討論與分析－業務回顧(續)

三、商務園區運營管理(續)

截至年末，本集團商務園運營管理項目合計25個，委託運營管理面積合計約348萬平方米。年內，新簽約10個商務園運營管理項目，商務園運營管理產生收入約為人民幣6,307萬元，同比增加49.6%，主要由於年內新增項目收入結轉所致。

作為領先的商務園區運營商，本集團依託二十餘年的商務園區運營能力沉澱，以互聯網、大數據、智能化等現代科技應用為基礎，打造線上、線下一體化平台。通過積極整合產業資源，完善運營服務體系，為在管項目導入全球優質資源，構建產業創新發展平台，打造地區性標杆示範園區，實現產業集聚發展。年內，簽約騰訊雙創小鎮、臨空億達科技智谷、數安匯大數據安全產業園、平度生物醫藥產業園、深圳華強創意產業園等項目。

本集團以「擴規模，抓效益，重招商，提服務，強管理」為出發點，加強「產業研究、招商運營、增值服務、智慧園區、

技術服務」五大專業能力建設，發揮「聚集產業、服務企業、管理園區」的核心優勢，深耕一線城市、新一線城市和直轄市。憑藉生物醫藥、數字文創、人工智能、節能環保、高端裝備、智能智造、科技金融與信息技術八大核心產業方向以及戰略合作、品牌輸出、委託運營、產業資源導入、BOT、一體化服務、合資運營、項目拓展八大業務合作模式，為客戶提供全產業鏈綜合解決方案。

在數字科技迅速發展的新時代背景下，商務園區面臨數字化轉型的壓力。應通過以聚集數字經濟企業，利用數字技術提供創新服務作為抓手，實現降本、增效、創新。本集團全資子公司易達雲圖的技術已實現數字化管理體系，通過倡導創造數字經濟生態，在城市運營、產業運營和園區運營三大層面打造城市數字生態，並通過數據流管控及雲平台搭建，賦能各類場景應用，促進各類數字化服務在園區落地。



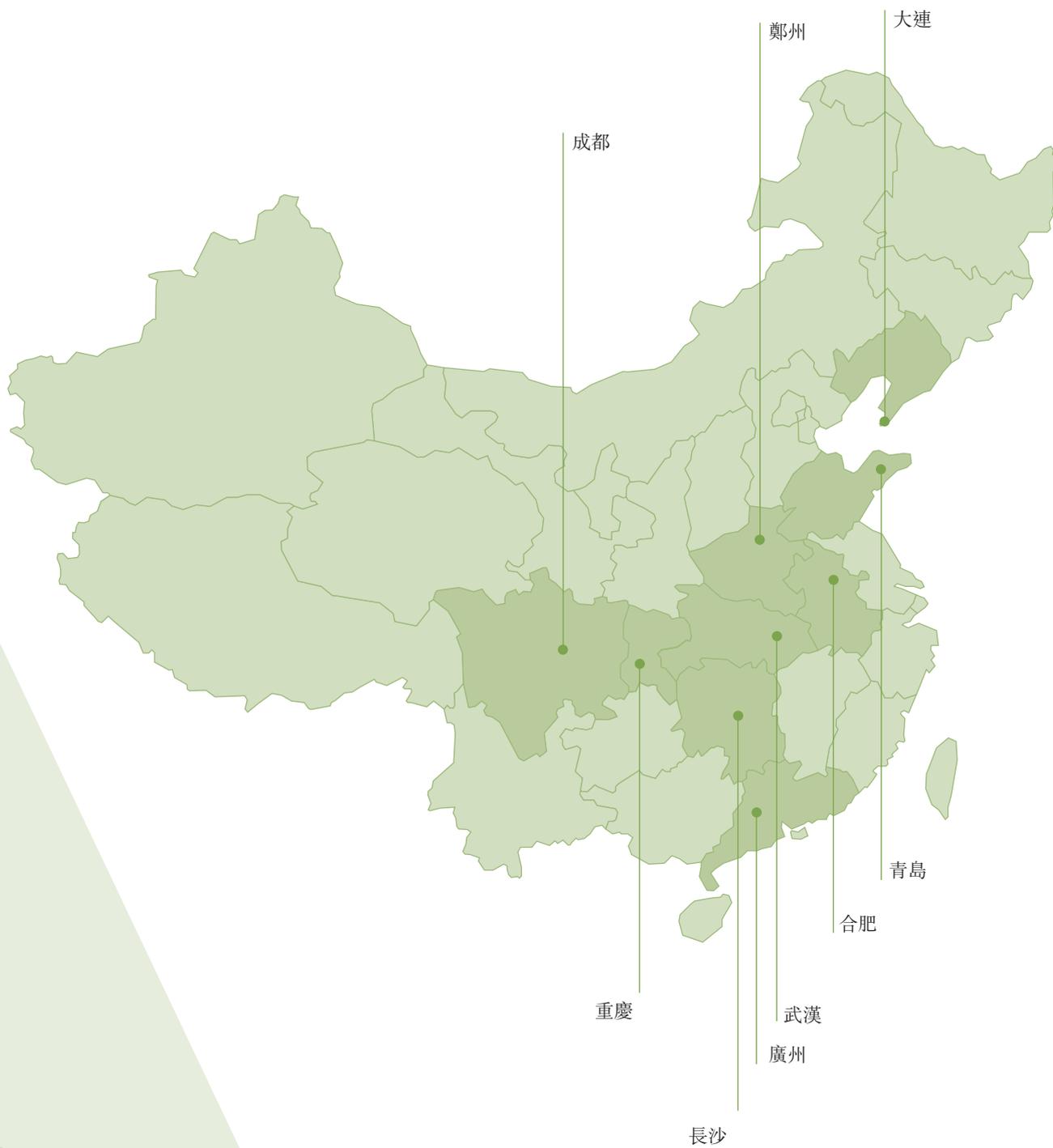
北京中關村壹號

管理層討論與分析－業務回顧(續)
四、建築、裝修及園林綠化

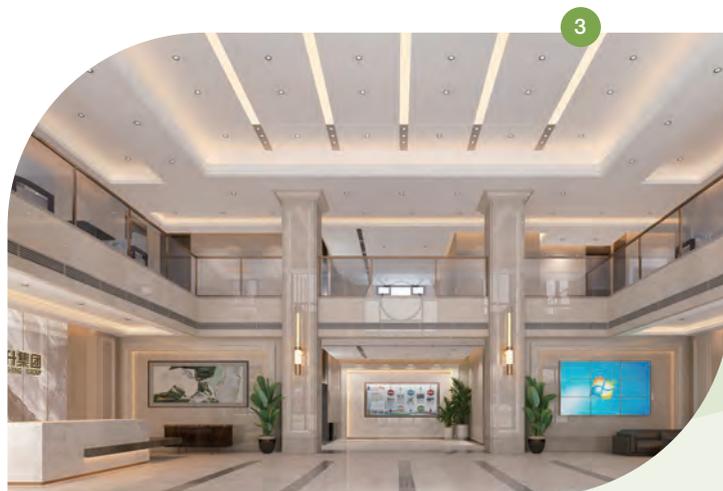
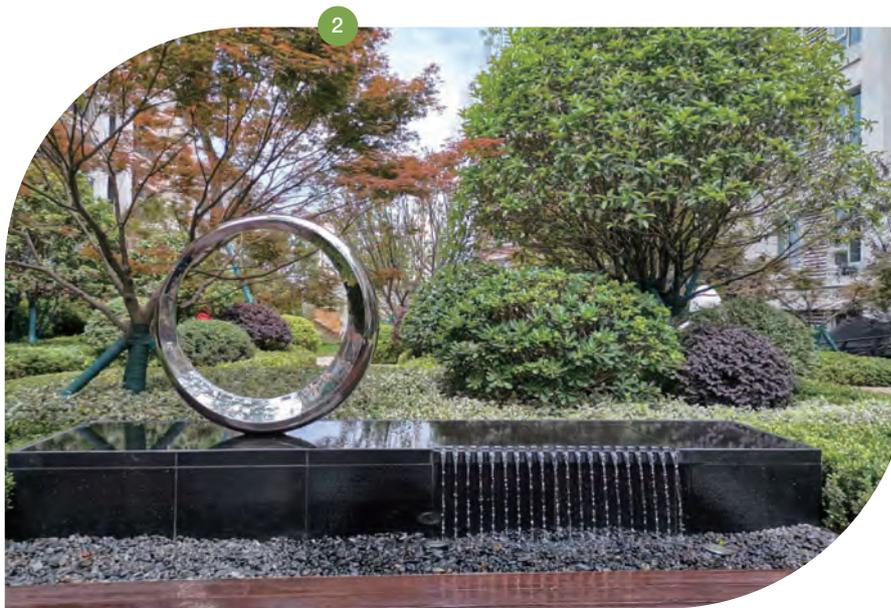
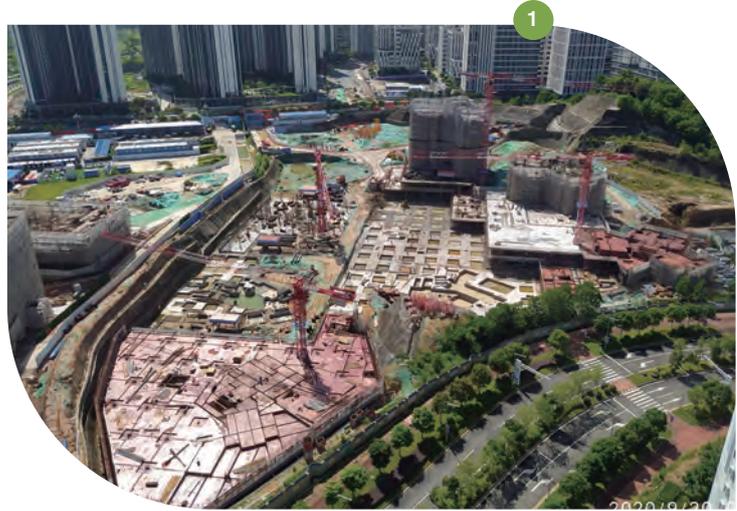


園林養護項目

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 廣州建設項目施工現場
- 2 長沙園林項目
- 3 大連辦公物業裝飾項目

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4.19億元，較上年同期增加8.9%，主要歸因於外部承攬項目增加所致。本集團持續深化精品戰略，著力保障建築、施工質量及安全，打造標準化產品線，實現樣板間、景觀、裝修等流程標準化。

本集團業務團隊持續加強品質提升和成本管控，繼續在大連、鄭州、長沙、重慶、成都等地為內部項目建設提供有力支持的同時，積極開拓外部市場，加強與龍頭標杆房企的深度合作，承攬外部項目。年內，本集團承建項目質量獲得廣泛認可，榮獲全國優秀施工企業、全國建築業200強等多項嘉獎。同時，全力拓展辦公樓宇裝修業務，成功簽約思科全球高級服務中心、大連中升集團總部等一批優質項目，設計施工一體化核心業務能力顯著提升。園林綠化業務重大項目進展迅速，青雲天下·雲頂示範區榮獲第三屆LIA園匠杯國際大賽優秀獎。

管理層討論與分析－業務回顧(續) 五、物業管理



疫情期間配送生活物資

年內，物業管理業務共錄得收入人民幣6.30億元，較上年同期基本持平。

截至年末，本集團物業管理業務已佈局全國11個重點城市，運營住宅項目共74個，運營總建築面積1,490萬平方米；運營辦公物業項目共40個。年內榮獲「2020中國物業服務百強企業」、「2020中國物業服務百強企業經營績效TOP 10」，「2020產業園區物業服務企業領先企業」等榮譽。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

六、土地儲備



大連生態科技創新城

截至二零二零年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為902萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為789萬平方米。大連土地儲備佔比為67.7%，同時繼續拓展於長沙、鄭州、瀋陽、成都、重慶等重點城市佈局，踐行本集團佈局全國的發展戰略。

本集團堅持重點城市產城融合項目佈局。於二零二零年五月，成功摘得長沙望城經濟技術開發區智能製造產業小鎮項目二期地塊，項目總佔地面積約8.2萬平方米，計容建築面積約19.2萬平方米。六月，位於大連中山區的標杆項目「青雲天

下」股權收購成功交割，本集團將全資持有並操盤項目，佔地面積約9.6萬平方米，總建築面積約50.1萬平方米，將有效補充本集團於大連地區優質土地資源。八月，摘得瀋陽市中德億達智慧科技城項目一期地塊，計容建築面積約8.9萬平方米。

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)

下表載列本集團於二零二零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	6,101,496	67.7%	5,879,526	74.5%
武漢	711,620	7.9%	355,810	4.5%
成都	117,795	1.3%	80,089	1.0%
瀋陽	88,535	1.0%	45,153	0.6%
長沙	1,159,121	12.9%	784,371	9.9%
鄭州	462,243	5.1%	462,243	5.9%
重慶	103,241	1.1%	103,241	1.3%
合肥	274,882	3.0%	178,673	2.3%
總計	9,018,933	100.0%	7,889,106	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	7,286,538	80.8%	6,252,920	79.3%
多功能綜合住宅	1,732,395	19.2%	1,636,186	20.7%
總計	9,018,933	100.0%	7,889,106	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／多功能綜合住宅社區項目	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)	持有未來 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%	88,688	-	-
小計	100%	683,626	-	-
大連生態科技創新城				
辦公室區	100%	222,117	73,820	515,172
住宅區	100%	179,725	5,935	-
小計	100%	401,842	79,755	515,172
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	243,290	83,649	366,358
住宅區	50%	18,323	-	-
小計	50%	261,613	83,649	366,358
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	152,139	-	118,798
住宅區	100%	114,505	125,898	-
小計	100%	266,644	125,898	118,798
大連騰飛軟件園				
辦公室區	50%	279,000	61,000	103,652
小計	50%	279,000	61,000	103,652
大連天地				
辦公室區	100%	335,677	166,369	1,169,179
住宅區	100%	83,542	277,660	-
小計	100%	419,219	444,029	1,169,179

管理層討論與分析－業務回顧(續)
六、土地儲備(續)

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	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)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
成都天府智慧科技城				
辦公室區	60%	42,064	52,200	-
小計	60%	42,064	52,200	-
長沙梅溪湖健康科技城				
辦公室區	51%	-	144,396	72,494
小計	51%	-	144,396	72,494
長沙億達智造產業小鎮				
辦公室區	70%	76,370	61,315	304,924
住宅區	70%	130,385	132,304	236,933
小計	70%	206,755	193,619	541,857
鄭州億達科技新城				
辦公室區	100%	-	244,624	217,619
小計	100%	-	244,624	217,619
重慶億達創智廣場				
辦公室區	100%	-	103,241	-
小計	100%	-	103,241	-
中德億達智慧科技城				
辦公室區	51%	-	-	88,535
小計	51%	-	-	88,535

管理層討論與分析－業務回顧(續)
六、土地儲備(續)

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	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)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
商務園小計		2,560,763	1,532,111	3,193,664
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	389,753	448,920	595,309
成都	100%	23,531	-	-
合肥	65%	-	-	274,882
多功能綜合住宅小計		413,284	448,920	870,191
總計		2,974,047	1,981,031	4,063,855

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52億422萬元，同比下降14.4%。

下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	二零二零年		二零一九年	
	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	3,554,914	68.3%	4,463,520	73.4%
租金收入	537,506	10.3%	554,622	9.1%
商務園運營管理服務收入	63,070	1.2%	42,149	0.7%
建築、裝修及園林綠化收入	418,647	8.1%	384,323	6.3%
物業管理收入	630,087	12.1%	632,786	10.5%
總計	5,204,224	100.0%	6,077,400	100.0%

(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35億5,491萬元，較上年同期減少20.4%，主要是由於年內受新冠疫情影響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5億3,751萬元，同比減少3.1%，主要是由於年內受新冠疫情影響出租率下降所致。

(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6,307萬元，同比增加49.6%，主要是由於新增項目收入結轉所致。

(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4億1,865萬元，同比增加8.9%，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6億3,009萬元，與去年同期基本持平。

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣39億5,945萬元，與去年同期基本持平。

毛利及毛利率

本集團年內的毛利為人民幣12億4,478萬元，同比減少41.6%；毛利率由二零一九年同期35.1%降至年內的23.9%，主要是由於年內結轉產品不同，且結轉產品對應均價較上年同期有所下降所致。

銷售及市場推廣開支

在集團銷售及市場推廣開支由二零一九年同期的人民幣2億809萬元減少18.6%至年內人民幣1億6,935萬元，主要是年內廣告費用減少所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一九年同期的人民幣5億2,080萬元減少13.3%至年內人民幣4億5,130萬元，主要是由於年內公司採取積極措施控制辦公成本所致。

投資物業公允值增加

本集團投資物業公允值收益由二零一九年同期的人民幣1億4,740萬元減少至年內收益人民幣8,107萬元，主要是由於年內新增竣工投資物業比上年同期有所減少所致。

融資成本淨額

本集團融資成本淨額由二零一九年同期的人民幣6億8,310萬元上升至年內的人民幣8億3,209萬元，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8,688萬元，較二零一九年同比增加約人民幣3,607萬元，主要是由於年內對大連軟件園騰飛發展有限公司股權投資收益增加所致。

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，本集團於年內所得稅開支為人民幣3億3,965萬元，比上年同期減少49.3%，主要是由於年內結轉項目的土地增值稅及企業所得稅開支減少所致。

收購附屬公司產生的收益

本集團收購附屬公司產生的收益人民幣4億5,489萬元，主要是由於年內收購大連青雲天下房地產開發有限公司及大連青雲天下物業服務有限公司股權產生。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一九年同期人民幣13億741萬元減少59.0%至年內的人民幣5億3,648萬元。

本集團淨利潤由二零一九年同期人民幣6億3,810萬元減少69.2%至年內的人民幣1億9,684萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零一九年同期人民幣4億5,016萬元減少61.7%至年內的人民幣1億7,258萬元。

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)由二零一九年同期人民幣3億3,962萬元減少至年內的人民幣1億1,177萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二零年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣15億7,479萬元(包括受限制現金約為人民幣10億255萬元)(二零一九年：現金及銀行結餘約為人民幣20億3,952萬元，其中受限制現金約為人民幣10億686萬元)。

債務

本集團於二零二零年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣152億7,936萬元(二零一九年：約為人民幣150億1,573萬元)，其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	5,866,626	7,238,861
無抵押銀行貸款	3,000	-
有抵押其他借款	6,820,397	4,817,646
無抵押其他借款	2,589,336	2,959,218
	15,279,359	15,015,725

管理層討論與分析－財務回顧(續)

(2) 按到期日劃分

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	11,869,159	13,869,059
第二年	775,200	1,146,666
第三至五年	2,635,000	-
	15,279,359	15,015,725

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)於二零二零年十二月三十一日約為 111.3%，與二零一九年十二月三十一日的 103.5% 相比上升 7.8 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。於二零二零年十二月三十一日，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 734.6 萬元和約人民幣 341.2 萬元。本集團擁有分別以美元及港元計值的借款人民幣 15 億 1,926 萬元和人民幣 5 億 2,308 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，但管理層持續監控外匯風險，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。於二零二零年十二月三十一日，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 5 億 477 萬元(於二零一九年：約為人民幣 2 億 7,519 萬元)。此外，於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予其合營企業的銀行貸款提供擔保金額為人民幣 5 億 2,448 萬元(二零一九年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有 1,848 名全職僱員(二零一九年：2,018 名)。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五份年度環境、社會及管治報告（「本報告」）。本報告按照香港聯合交易所（「聯交所」）證券上市規則（「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重大議題的數據和表現。報告的範圍涵蓋本集團的主要業務，包括商務園區開發及運營、銷售商務園區配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園區委託運營管理和提供建築、裝修及園林綠化服務以及物業管理服務。

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

秉承著「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的發展理念，本集團在企業發展過程中積極承擔社會責任，並在發展項目中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。

1.3 承擔企業抗疫責任

本集團因應新型冠狀病毒疫情發展，迅速於採取了各項應變及防疫措施，打響抗疫先鋒戰。本集團在員工、營運和社區作出不同的應對措施及服務，務求為抗擊疫情做出努力。疫情開始，本集團第一時間發下

各項防控工作通知，讓員工遠端辦公及彈性上班，同時教導員工保持個人衛生，為員工打造一個安全的工作環境。本集團亦針對客戶成立抗擊疫情應急指揮小組，建立防疫標準，開啟各項物資保障措施，堅守在業主的家園。本集團深明疫情對社區的影響，因此亦通過物資捐助和線上下單，線下配送至接收點的購買日常用品模式來保障民生。

2. 我們的環境

本集團視環境管理為園區建設的重要一環，致力建設綠色低碳和環境優美的商務園區。透過一體化的物業發展模式，本集團將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放入考量，從而更有效地管理物業在不同發展階段所造成的環境影響，達到提高環境保護表現的目的。

本集團嚴格遵守與環境保護相關的國家法規，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》，以及當地環保局的排放標準等。同時，為了減低本集團發展和運營項目對環境的影響，我們在企業層面制定並嚴格執行《環境因素識別與評價控制程式》、《環境運行控制程式》及《環境監視和測量控制程式》等環境管理程式措施。年內，本集團沒有任何違法違規的情況，也沒有發生任何超標或違規排放的個案。本集團致力加強環境管理，部分園區園林綠化工程施工及相關的管理活動亦符合ISO 14001標準要求的環境管理系統，並且獲得認證。

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對節能減排、低碳經濟發展的倡導，致力在業務中節約使用能源、提高能源效率和減少排放溫室氣體。本集團嚴格遵從《中華人民共和國節約能源法》，在園區及物業的設計、施工及營運管理的產業鏈中考慮到環保節能和低碳減排的元素，務求減少能源消耗和碳排放。

於商務園區的設計階段，本集團在建築外牆用料、建築設備、樓頂設計、照明、供暖系統等方面著手，提高能源效益，從而減低商務園區營運後的能源耗用。我們在商務園區裏採取了不少綠色設計，當中包括：

- 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(V R V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

年內，本集團能源耗用及溫室氣體排放的數據如下：

	單位	2019年表現	2020年表現 ²
耗電量 ³	千瓦時	113,042,244	108,324,310
汽油使用量 ³	升	8,979	42,269
柴油使用量 ³	升	3,683	25,582
能源強度	千瓦時/平方米	5.07	3.34
直接溫室氣體排放(範圍一)	公噸二氧化碳當量	30.02	162.85
間接溫室氣體排放(範圍二) ⁴	公噸二氧化碳當量	86,394.47	82,602.48
總溫室氣體排放密度(範圍一及範圍二)	公噸二氧化碳當量/平方米	0.004	0.003

- 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

在項目施工期間，本集團規定承建商按照集團的政策及程式採取適當措施，以減低施工過程造成的環境影響。承建商需要以集團的《環境因素識別及評價控制程式》為基準，嚴格遵從當中的內容。承建商需識別工程的能源消耗量及廢氣排放量¹，繼而推行針對性的措施來調節主要的環境影響。除此之外，為了減少工地揚塵的問題，承建商需妥善覆蓋於工地存放的物料並定期進行灑水；與此同時，高噪音的工作需以分段形式進行以減低施工時產生的噪音對周邊民生的影響。

在營運方面，我們根據《環境監視和測量控制程式》持續監測園區在節能方面的成效。為了更準確地監察能源消耗，我們為在冷熱源、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，從而收集各個方面的能耗數據。從而更有效地管理和規劃各個細項的能源消耗量，有助我們精準地檢討和改善現時的節能措施，提升集團環境管理的表現。

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 2020年本集團繼續完善環境數據收集範圍，收集的用電和用水數據由2019年32家擴展至2020年45家子公司，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、物業管理等。收集的汽油、柴油的數據統計範圍較2019年擴大，新納入3家公司的使用數據，該類公司主要提供物業管理服務；同時，本集團2020年的直接溫室氣體排放(範圍一)的數據亦因上述統計數據的擴大而增大。

³ 數據源自本集團運營數據統計，如費用單據等。

⁴ 間接溫室氣體排放數據乃參考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

加劇的氣候變化和極端天氣下，讓中國臨日益嚴重的水資源短缺問題，對環境及地區經濟構成重大威脅。因此，我們致力提高集團的水資源管理水準，減少用水量，並改善園區處理再生水及回收雨水的能力，減低水資源短缺風險。年內，本集團並無於日常營運中採購用水出現任何問題。

我們在園區設計及建設階段上採取了下列各項節水及使用再生水的措施：

年內，本集團用水量表現如下：

	單位	2019年表現	2020年表現 ²
耗水量 ³	立方米	1,638,004	1,095,367
用水強度	立方米/平方米	0.073	0.034

除了節約用水外，本集團亦明白污水處理的重要性。因此，本集團嚴格規定污水處理的方法，在建築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；我們也已經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

因為本集團的業務性質涉及商務園區及住宅的發展建設，無法避免耗用大量資源。因此，本集團在設計和建造時秉持節約用材和善用資源的原則，並竭力提倡源頭減廢、回收利用、運用循環再用物料，從而減少使用建築材料。

本集團將採購、設計和施工工序交由同一承建商處理，以全面統一的模式管理承建商在資源運用的表現。為減少浪費建築材料，本集團鼓勵承建商提升施工效率及建築材料的使用效率，透過試行大總包方式，減少傳統總分包間的介面不清的問題和交叉施工

- 設計園區時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，例如園區的綠化灌溉、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。
- 在施工時嚴禁承建商使用自來水，減低對潔淨水源的依賴。
- 只選用節水器具作園區的衛生潔具。

的成本。另外，本集團會在施工期間緊密監察承建商建材使用情況，要求他們遵照當地的環保法律法規，禁止使用違禁建材。在存放建築材料的過程中，我們向承建商提出加強管理的要求，極力降低胡亂擺放物料造成的潛在風險。在回收建築材料方面，我們要求承建商以合理的方式，及時地分類回收混凝土、砂漿等建築材料，循環再用及回收其他建築廢料，達致減少資源浪費的目的。

2.4 有效處理廢棄物

本集團致力減少在建築工程和物業管理中產生的廢棄物，並通過制定一系列措施確保廢棄物妥善處理。在園區及住宅建築工程方面，本集團要求承建商優先回收可再用的建築廢物，將不可再用的建築廢物交由合資格並獲得地方環境衛生部門認證的第三方清運公司處理；而在園區營運方面，我們亦有專人負責園區清潔的工作，確保垃圾堆放的地方是環境衛生部門的收集地點，謹慎地進行廢物管理。

環境、社會及管治報告(續)

我們意識到有害廢棄物對環境的影響嚴重，因此必須妥善謹慎處理和管集有害廢棄物，包括廢棄光管、墨水匣、電池、膠卷及汽車濾芯等，減低對環境的影響。本集團依照政府的標準要求，設立並執行指定程式來集中儲存有害廢棄物，並於環保局的網站申報相關信息。其後會由有認證的第三方環保公司處理申報後的有害廢棄物，而有關的處理情況也會記錄於《危險廢棄物處理記錄》內。

由於年內本集團未有設立統計廢棄物的專責部門，所以為免影響數據的完整度及準確性，本集團暫不披露年內的無害廢棄物棄置量。而基於業務性質，本集團產生的有害廢棄物相對較少，故目前不作披露。此外，包裝材料的耗用與本集團主要業務無關，故並無於報告中披露。

2.5 推廣環保工作

作為國內領先的商務園區綜合開發商，我們深明環境保護的工作需要各個持份者的合作參與，期望能夠提倡綠色建築，減少對環境的影響。作為大連市綠色建築行業協會的一員，本公司希望通過自身的影響力讓行業團結起來，增加合作機會，一同以打造大連為一座綠色發展城市的目標進發。

打造綠色健康建築 共建美麗智慧大連



大連市綠色建築行業協會聯同市內其他機構及組織舉辦了以「打造綠色健康建築 共建美麗智慧大連」為主題的第51屆世界地球日暨第五屆大連綠色建築公益周。在推動綠色校園、綠色社區建設的同時，提供平台讓政府部門領導、各商協會代表及業界人士多加溝通，交流綠色建築的未來發展趨勢。本公司亦將持續向業界提供綠色建築標準的發展方向，共同提高業界綠色建築的實踐水準。

環境、社會及管治報告(續)

除了致力推廣行業的綠色建築發展外，本集團亦針對員工、住客和租客等持份者，向他們積極宣揚綠色生活、綠色辦公和環保的理念，希望夠將其理念融入之生活中。為了提高員工的環保意識和減少辦公室的碳足跡，我們在辦公室和餐廳實施不同措施，鼓勵員工減少列印、培養隨手關燈的習慣以及推行惜食文化的光盤行動。

2.6 減低對環境及天然資源的影響

本集團明白到產業園區的業務無可避免地對生態和環境帶來影響，因此，我們秉持一貫「產城一體」的發展模式，將園區內的生態環境加入整體開發和規劃園區的考量，作出適當的補償。我們十分重視園區綠化，在工程完結後，本集團會應園區的氣候狀況選擇合適

的植物，例如，種植耐寒的喬木和灌木，提升園區綠化的整體表現。在部分園區落成後，我們會持續檢視和改善園區綠化的情況，以確保綠化工作的成效和環境的優美程度。

為推動集團踐行生態保護的原則，本集團於早年創新地設立了「牧城驛指數」，用作評價和考量不同開發園區項目的發展過程是否符合生態指標。本集團會持續參與並推行以綠色建築為首的開發項目，確保所有商務園區的設計及建造都要按照一星綠色建築標準。住宅項目則要參照其他綠色建築的標準，加入太陽能發電、節能燈具、雨水回收等綠建元素。同時，我們亦為重點建築項目申請評級，致力於讓本集團的建築項目得到外部認可。



關愛祖國未來—億達裝飾綠色健康復學公益在行動

環境、社會及管治報告(續)



作為大連市綠色建築協會綠色裝飾分會會長單位，億達裝飾攜手綠色校園專委會，響應政府號召，以健康公益教師活動開展復學安心行動。億達裝飾綠色健康復學公益活動在市內的四區試點學校舉行，將教室進行改造升級，塗刷生態牆膜。為即將復學的孩子們打造安全、健康的學習環境，同時，提高學生對綠色環保的意識。

3. 員工

本集團秉承「以人為本」的人才策略，持續培養人才及建立專業團隊，關心員工福祉，保障員工的職業健康與安全，並為員工提供多元化培訓。

本集團制定了員工待遇、福利及僱傭政策。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，已清楚列明在《億達中國員工手冊》中讓員工知悉。有關員工關愛方面，本集團會定期舉辦不同的員工聯誼活動，並透過各樣的溝通方式，提升各階級員工與集團之間的溝通和瞭解，促進員工對集團的歸屬感和滿意程度，以塑造公平和互相尊重的工作環境。

我們認為員工是推動業務發展的重要資本，因此我們致力為員工提供完善的培訓及發展計劃。我們亦注重員工的健康和安全，本集團落實了施工及服務管理的方針和措施，促進員工對職業安全與健康的關注，將其安全風險減至最低。

本年度內，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》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國婦女權益保護法》以及《禁止童工規定》，並使用信息技術準確檢查待僱用人員的身份信息，以確保員工福利、待遇及基本權益，禁止僱用童工或任何強制勞工的情況。本集團於二零二零年度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，制定具市場競爭力的薪酬條件及員工福利待遇。我們亦會定時檢討員工的基本保障及補償，以配合國家及地方相關法律法規的最新發展，致力完善的員工的福利待遇。為確保員工的福利待遇，我們會根據員工的工作表現進行薪酬調整、發放績效獎金及年終獎金等。員工除了享有國家法定假期、公眾假日，亦享有公司規定的帶薪年假、婚假、產假及哺乳假等。另外，我們亦為員工繳納社會保險及住房公積金。

員工招聘及晉升機會

本集團堅守一視同仁的原則，在人才招聘、甄選和晉升方面，會為各種族、膚色、性別、語言、宗教、國籍的人提供公平公正的就業機會。我們持續提倡平等的招聘和晉升政策，與員工一起締造多元文化、背景及技能的工作環境。

在人才招聘方面，本集團持續為年輕人提供就業和發展事業的機會，為集合和培育具有活力和創意的人才，以促進社會向上流動及發展。本集團每年度會在重點業務地區舉辦校園招聘計劃，吸納年輕人加入我們的團隊成為見習生。本集團也有為大專生提供不同的長期及短期實習機會，藉此加深他們對公司及行業發展的瞭解，年內總共有66位實習生。於9至10月份，本集團舉辦了「億達中國2021屆校園招聘」，為大專生創造了多個就業崗位，招攬了來自各大院校的大專生加入億達團隊。

在內部晉升機會方面，本集團設有平等及透明的晉升機制。我們每半年會根據關鍵指標和工作計劃以評估員工的工作表現，評估結果會作為參考準則，為員工薪酬、晉升及崗位進行調整。詳細的考核及晉升準則已列於員工手冊內，讓員工得以明白及瞭解。

本年度，本集團的員工總人數約有1,848人，以下為按類別的員工人數分佈概覽：

員工總人數百分比		2019	2020
按員工性別劃分	男性	68.9%	69.1%
	女性	31.1%	30.9%
按員工年齡劃分	<30	18.0%	16.0%
	30-50	64.7%	68.0%
	>50	17.3%	16.0%
按員工職位劃分	管理人員	12.7%	15.0%
	一般員工	87.3%	85.0%
按員工類別劃分	正式員工	100.0%	100.0%
	非正式員工	0.0%	0.0%

環境、社會及管治報告(續)

員工溝通

本集團堅信員工的意見是推動集團發展的重要一環。我們以開放和重視的態度接受及回應員工的意見。為鼓勵員工表達意見，我們建立了不同的溝通渠道，以促進集團與員工之間的互信關係。在旗下各企業的管理方面，我們設有由選舉產生的工會分會，讓委員代表參與、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均設有人力資源管理專員，負責與員工維持良好的員工關係。本集團亦訂立了明確的申訴程式，讓員工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牴觸公司守則之行為的意見及舉報。

員工同樂活動

本集團會定時為員工舉辦不同的活動，藉此增強我們的團隊精神及實現工作與生活的平衡。年內，我們於成都億達天府智慧科技城舉辦了「中秋節月餅&兔子燈DIY」，讓員工一同享受歡樂祥和的節日氣氛及促進員工之間的交流，同時對員工在過去的一年對公司所做的努力和貢獻表示衷心的感謝。另外，於億達成都公司舉辦的「億氣風發，正當其時」團建活動，通過團隊拓展活動激發員工的熱情，增加團隊的凝聚力。



「中秋節月餅&兔子燈DIY」活動上，員工一起打造屬於自己的月餅及兔子燈。



「億氣風發，正當其時」團建活動

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，本集團編製了《品質、環境和職業健康安全手冊》作為本集團的管理方針。此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。

本集團為各崗位的員工提供適合的勞動保護裝備，並要求員工嚴格遵守相關的安全生產規章制度，以減少安全風險及避免意外發生。為了培養及提升員工對健康與安全的意識，我們於年內為員工組織消防安全培訓。我們亦為每位新入職的員工提供新員工培訓，內容包括安全生產教育，讓員工在投入其工作崗位前可以充分地掌握相關的健康及安全基礎知識，並具備處理緊急狀態的應變能力。

受新型冠狀病毒疫情影响下，為確保全體員工的健康及提供一個衛生安全的工作環境，本集團推行了全面的防疫應變措施。為保障員工的健康，本集團為員工進行核酸檢測，在大連軟體園內，本集團一共設立了20個核酸檢測點；訂立了對員工保持個人衛生的準則，例如詳細的用餐規範、乘車規範、公寓消毒防疫規範等；所有員工在進入公司時必需佩戴口罩，亦需要每天進行體溫測量及實行員工健康登記；實施遠端辦公和安排彈性工作，亦暫時停止聚集性餐飲活動，以避免多人聚集所帶來的感染風險。

環境、社會及管治報告(續)

施工管理

本集團致力關注建築工程施工期間的安全及潛在風險。我們會按照詳細的風險評估和考慮，制定相關的施工管理制度，並要求員工在施工工程中嚴格遵守。我們會全力監管施工過程的職業安全，以力求安全達標率達到100%。

為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，在施工期間會由本集團的工程技術部負責監管現場安全及識別項目的危險因素。工程技術部會定時在施工場地安排突發事件應急演練，提升員工協調及應對緊急事故的能力。本集團亦要求施工承包商就每項項目制定現場安全管理計劃，並安排駐場安全主管到場密切監察施工工人的健康與安全及相關風險的管理情況。駐工地安全主管亦會負責進行定期安全檢查，查驗施工過程和現場粉塵及有害氣體排放量是否符合內部安全程式及國家安全排放標準要求等。

本集團嚴格遵守《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。於年內，本集團並沒有發生任何與職安健相關的違法違規事件，亦沒有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

本集團積極為員工提供全面及多元化的人才培訓，以推動員工及集團的可持續發展。我們為員工策劃針對性的培訓計劃，以配合不同層級的員工在工作知識及技巧的學習需求，並提升員工整體技能及企業的競爭力。本集團的培訓計劃包括管理類、通用類、辦公室文書處理及專業類等。

針對管理層員工，我們提供有關制度和流程培訓，及行業相關知識的培訓；針對高層及中層員工，我們則提供領導力培訓；而針對一般員工，我們則提供相應的職業技能、人才培養等培訓。本集團亦有進行以內部分享為主的培訓，透過員工的分享，啟發其他員工的專業及個人發展。對於每位新入職的員工，我們設有入職培訓及考試，並要求員工知悉員工手冊內容，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的要求等。

本集團會為每位新員工安排指定導師作為個別指導。我們亦有編製具針對性及指導性的《導師輔導計劃》、《試用期工作目標》，幫助新員工適應新的工作環境，確保員工得到適當的指導及協助。我們會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改變。

億達管理學院

億達管理學院「億達學院」是一個以「讓學習成為一種習慣」的辦學理念的學院。自2017年開始為億達內部員工及外部學員提供專業的人才培訓課程。課程內容結合同行的需要，為企業及個人提供相關的項目經理訓練營、學歷教育、考察交流等，為了培育人才及推動員工個人發展，以提升集團的服務質素。

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

透過「億達e學堂」線上培訓系統，員工可以透過電腦或手機在線上瀏覽學習課程及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此平台，我們已將平台的學習結果作為員工績效評估的一部份。此外，線上學習模式突破了時間及空間的限制，能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，學堂管理員可以更有效地監督學員的培訓狀態。年內，「億達e學堂」結合線上與線下培訓，共提供了近3,000門課程，全年線下培訓場次500餘次，人均培訓時長152小時。

內部培訓師管理制度

本集團制定了內部培訓師管理制度，以達到知識傳授的效果。相關的員工只需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，便可成為內部培訓導師，向其他員工教授工作相關的知識。我們會按照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，以答謝導師的努力。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。在導師為學員提供培訓同時，亦可以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132位傑出導師頒發了2020年度「最佳分享員工」及「年度內訓講師」，鼓勵導師繼續悉心培育本集團的英才。

開啟新經理蛻變學習之旅

作為一個鼓勵進步和成長的公司，我們會為表現優秀的員工提供晉升至管理崗位的機會。為了增進新任經理們的領導能力及使他們在新崗位上發揮專業技能，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」。

以本集團2020新經理卓越輔導訓練營為主題，本集團會先為每位新任經理進行管理人員勝任力進行評測，透過多維度的勝任力測驗，瞭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。根據綜合測評的結果，我們會制定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。在每次課程學習後，經理們需要從客觀、感受、闡述及行動四個角度以學習日誌方式與上級領導反饋學習成果。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。年內，一共有54位新上任的經理參與。

期望新上任經理們可以將於課程中學到的知識學以致用，領導本集團員工為公司取得佳績及不斷進步。

年內，本集團為員工提供510場培訓，人均培訓時長152小時、年度學習率98.3%。以下為按類別的員工培訓概覽：

培訓數字統計一覽		2019		2020	
		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	94.0%	54小時	77.0%	126小時
	女性	91.1%	83小時	77.0%	114小時
按員工職位劃分	管理人員	86.8%	94小時	64.0%	118小時
	一般員工	94.0%	58小時	79.0%	121小時

環境、社會及管治報告(續)



「數位化學習運營創意獎」和「學習項目優秀設計獎」

為了促進員工之間的溝通與交流，本集團提供了各種溝通與資訊交流的機會。我們除了為員工安排各樣的網上培訓及課堂培訓，亦為員工提供行業交流會、討論會及外部培訓等。我們會按照員工的年資提供相應的培訓資助，讓員工可以參加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。在2020年，本集團獲得由雲學堂頒發的「數位化學習運營創意獎」和「學習項目優秀設計獎」，以肯定我們過去一年在人才培養上的努力。

與億中人探索職涯

為了培養更多新一代的人才，億達為13位新入職的應屆大學畢業生實行「億中人」培養計劃。我們希望該計劃能夠作為他們從校園踏入職場的橋樑，讓他們能夠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員工。

在「億中人」培養計劃中，我們安排了職業發展導師和專業導師為他們提供培訓和指導，幫助他們克服在工作和學習過程中遇到的難關。我們亦為億中人安排了「職享會」，提供平台讓他們展示學習成果，例如他們對工作的認知和獨到的看法，同時讓億中人交流對工作的認識及個人對未來事業的願景。我們也組織了閱享會、溝通工作坊和運動打卡活動，希望能夠通過這些活動，提升他們在職場的能力，同時建立團結的關係。

本集團深信度身設計的職涯規劃能夠有效地培養新一代的接班人，為集團培養優秀的團隊，從而堅固業務的可持續性。



與「億中人」探索職涯

4. 我們的價值鏈

本集團深信客戶一直是本集團拓展業務的重要一環。通過不斷改善物料採購、園區開發、項目建設，以至物業管理及營運等各方面，以確保產品和服務素質持續優化，精益求精。為了抓緊未來的發展商機，本集團以一貫品質第一、客戶至上的服務理念，擔當起保障產品和服務素質的責任，致力加強供應鏈管理、有效地處理客戶投訴，並著重保護客戶隱私。在整個風險管理體制中，本集團根據員工行為規範和供應商廉潔行為守則，要求員工和供應商必須遵照集團的既定政策，一同推動合規公平的商業常規和環境績效，體現本集團的企業社會責任。

4.1 供應鏈管理

供應商的穩定可靠程度與集團產品和服務的質素息息相關。因此，我們透過制定並完善《招標採購管理制度》，規範了供應商管理程式、採購招標及審批程式，同時確立廉潔奉公、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得以公平進行。

環境、社會及管治報告(續)

本集團組成的招標委員會，負責決策、審批及監督與處理招標有關的工作，並通過制訂有關選用供應商的評價指引，謹慎篩選適合的優質供應商。在篩選過程中，本集團會對通過初審資格的供應商進行現場考察，從而更瞭解其供應商的營運及業務背景、原料質量及生產工序等。除此之外，針對職業健康安全管理方面，我們在招標文件中詳細列明相關的法規要求，要求投標單位嚴格遵守。為了確保所選擇的供應商符合本集團公司的營運規範，本集團在合約期間會持續監督、評估和檢視供應商的表現。我們亦有統一的供應商管理及評估程式及工具，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。

為了管理供應鏈的潛在風險，本集團在採購模式方面，主要使用集中採購和戰略合作採購模式。集中採購模式應用在標準化、服務覆蓋範圍廣泛的一般供應商，如塗料、門窗、燈具、電器製造等，與供貨商制定協議框架，穩定滿足內部需求和外部資源供應；而面對規模大、金額高及風險較高的項目，包括施工總承包、裝修總承包、景觀及園林綠化工程等，本集團則選擇戰略合作模式進行採購。與一般供應商作比較，我們對戰略合作供應商的能力評估、檢視及甄選過程亦更為嚴格，評核標準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。現時，本集團已與數個可靠且知名的供應商建立了長期而穩定的戰略合作夥伴關係，

有助於我們減少一切潛在風險。本集團亦調整招標採購的審批許可權，當中金額較低的項目可以透過直接委託的方式進行，務求提高其採購及審批效率。

4.2 產品及服務責任

作為國內領先的商務園區綜合開發商，本集團致力提高服務質量，為客戶提供優質和稱心的服務。透過持續優化內部、工程及服務項目的管理，提升集團的信譽和業務優勢。本公司優質的產品和服務備受業界的肯定。



憑藉本公司二十餘年專業的產業園區運營、管理經驗以及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 17 屆中國藍籌地產評選」中榮獲「智慧產城卓越運營」。以「精進、精益、精緻」三個維度為是次評價標準，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。

環境、社會及管治報告(續)

為了保障產品及服務的質素，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，詳細列明各階級員工需要履行的職責和義務，嚴格控制項目的施工流程。本集團依照ISO 9001品質管理系統所制定的《一體化管理體系手冊》，確保公司的營運符合相關法規要求。我們亦透過完善內部管理政策，務求保持有效的公司管治和監控，從而實現為客戶提供高品質的產品以及卓越服務的承諾。

在工程建造方面，本集團實施創優計劃，在發展項目的過程中貫徹質量責任制度，同時進行目標管理，更透過添置最新的設備配置及培訓優秀的技術員工，使企業具備建設高層商住及大型工業廠房的施工實力。另外，本集團在服務管理方面也持續優化物業銷售和物業出租、商務園區施工和管理以及園林綠化和裝修等服務項目，希望能夠精益求精。在物業銷售和出租方面，本集團根據國內外的安全標準及相關標準作規範，不斷優化旗下物業設計和功能配置，從而保障客戶和租戶的安全。

隨著數位經濟、大數據、人工智慧、物聯網等方面的科技發展，本公司將新進的科技融入項目，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，助力打造成適合城市新興產業發展的商業環境。年內，大連軟件



今年，本公司於財務資訊、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「2020克而瑞產城年度峰會暨《2020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，位列第六。自該榜單發佈以來，本公司已連續5年入圍10強。

環境、社會及管治報告(續)

園參與了中國國際數交會雲展大會；成都天府科技新城參與了2020成都市菁蓉湖科創商務區城市價值發佈會，而易達雲圖則參與了中國國際高新技術成果交易會，其他的軟件新城也參加了中國國際服務貿易交易會等大會。憑借商務園區運營及管理方面的卓越能力和豐富經驗作為優勢，我們推動智慧園區的發展，從而推動區內創新、高科技產業，促進城市的數字經濟發展。本集團希望通過努力，展現「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的運營理念。

本集團非常重視與客戶和住戶的雙向溝通，與他們建立緊密關係。為了深入瞭解客戶需求，我們修訂《入戶走訪工作指引》、《客戶拜訪工作指引》等內部指引，規定每年三月至六月的入戶走訪和深度訪談的工作，並承諾會對客戶訪談中提出的所有問題給予百分百且快速的回覆。針對較需要照顧的群體，本集團的客服管家、綜合主管及項目經理會依照《重點業戶台賬》識別獨居老人及其他特殊群體，分別每年、每季及每半年度進行上門拜訪，進一步深入瞭解他們的情況和真實需求。除此之外，本集團亦會聘請第三方調研機構於每年九至十月期間，以電話溝通和訪談方式調查客戶和住戶的滿意程度，客觀分析客戶對產品及服務的想法及意見。本集團的服務中心則負責進一步統計、篩選及跟進調查中在開放性問題上收到的反饋，並進行入戶走訪，妥善處理意見且落實整改，承諾持續改善措施。此外，針對前期配套、設計缺陷、工程品質等地產遺留問題，本集團安排綜合主管和項目經理進行



本公司致力於創新的商業模式，打造科技創新引領、高端商業集聚，努力為社會、城市、客戶、投資者和合作夥伴創造價值，因此，億達中國在由中國房地產協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合開展的「2020中國房地產上市公司測評成果發佈會」中獲得「2020中國房地產上市公司創新能力5強」。

入戶走訪，確保集團處理85%以上的有關問題；而其他問題的整改情況則由項目經理負責跟進，確保集團每月都處理95%以上的其他問題。

受疫情影響下，本集團為保持良好的產品及服務素質，推行了一系列的措施以確保我們工作環境的安全及衛生。我們成立了疫情應急指揮小組，以監察整體抗疫情況及建立防疫標準。我們在各樓宇大堂均設有體溫檢測點，並對各樓宇內的公共區域定時進行全面

環境、社會及管治報告(續)

細緻的消毒工作，消毒範圍包括大堂、電梯間、衛生間、樓道等。本集團亦因應疫情展現了科技化、智慧化的服務能力，例如打造智慧門禁、引入紅外熱成像系統自動測溫、無接觸電梯服務、紫外線消毒、機械人開展的保潔作業、無人機開展的消毒作業等，讓業主能夠零接觸無毒地出行。

4.3 處理客戶投訴

為了更有效和有系統地分析和處理客戶投訴，我們已建立內部指引和相關工作流程處理客戶投訴。根據集團制定的《客戶投訴管理工作指引》及《客戶需求／投訴處理流程》，我們會按照投訴的嚴重性和類別把投訴個案劃分成不同級別，包括：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，制定針對該個案的應對措施。其中我們在大連城市公司所屬的項目制定了更詳細的《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，並列明各部門的職責分工及工作程式，務求讓客戶的投訴得以快速處理。

客戶可以透過多元的渠道，例如來訪、來電、手機程式等作出投訴和反饋。我們的投訴處理專員會將收集到的投訴和意見反饋逐一處理及回應，期望透過合理和耐心的解釋，讓客戶對本集團的服務承諾及水準達到一定的滿意程度。針對個別投訴事項的處理方法，我們會進行回訪工作，持續跟進客戶對投訴受理過程、處理方案和投訴結果的意見。本集團所制定的《報事／報修處理工作規範指引》，詳列清晰列明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

在營運過程中，本集團依循合法的途徑向客戶收取營運相關的資訊及資料。我們通過執行已制定的資訊安全措施，避免客戶資訊洩露及被盜用，確保集團妥善處理客戶的隱私。在本集團制定的《行政管理制度》中，明確訂立機密資訊的定義、分類及管理方法，包括收集、儲存及妥善處理其客戶資料的方法等，定時銷毀客戶資訊，務求保證客戶個人資料的安全；制度亦確立了有關專人管理、限制區域操作及對涉密資訊



本公司作為行業領軍型企業代表受邀參與成都市青蓉湖科創商務區城市價值發佈會。本公司成都分公司作為受邀嘉賓與其他嘉賓就創新經濟模式、加速「科創芯」建設的創新理念等進行了深入交流，深度解讀青蓉湖科創商務區優勢、發展機遇以及未來前景。本公司作為商務園區運營專家，將科技融入園區發展，從而驅動區內創新、高科技產業，同時促進城市數字經濟發展，持續秉承「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的運營理念，抓住新機遇，助力成都產業高品質發展。

環境、社會及管治報告(續)

及客戶資料電子化的多項措施，加強保護客戶的個人信息與隱私；除此之外，我們通過權限設置、技術防護等措施，進一步避免客戶資訊被盜用，保障客戶資訊的安全。

4.5 反貪污

本集團視良好的企業管治為企業可持續發展的重要基石。我們建立完善的內部控制體系，用作對行業貪污情況的嚴密監控，積極地提倡及鞏固集團內部公正、公開、透明的廉潔文化。在員工規範方面，本集團建立了多項制度和規則，包括《內部審計管理制度》、《離任經濟責任審計管理制度》等用於約束員工行為，確保他們在日常營運中廉潔守法。同時，本集團亦會以電郵和內聯網的形式傳遞有關反貪污的資訊，提高員工對反腐倡廉的意識。員工在簽署勞動合同時，他們必須簽署承諾遵守《禁止商業賄賂責任》的有關條文，杜絕員工一切假借各種名義及方式的賄賂行為。為更有效規範供應商的行為，本集團要求所有供應商簽訂《廉潔合作協議書》，確保任何在業務上合作的夥伴都要符合集團對營運行為所設立的準則要求，包括禁止供應商和本集團發包人或相關單位任何提供或索取利益的關係，期望各個持份者能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。

在打擊貪污方面，我們制定了《舉報管理制度》，確立有關貪污和欺騙的標準化舉報和處置流程，用作識別及報告公司營運中或員工工作上涉及一切貪污和欺詐等的違規行為。如果員工察覺任何有可疑的違規行為，他們可以通過面談或書面的形式直接向集團分管副總裁或董事長作出申訴。集團鼓勵舉報任何有關供應商的貪污和欺詐行為，可以透過《廉潔合作協議書》中向供應商提供的舉報郵箱和電話以實名或匿名舉報，我們承諾保障舉報人的權益，將所有資訊保密。本集團的審計部會利用內部審計職權為所有舉報個案做出獨立處理，與其他相關部門聯合調查案件中涉及的貪污和欺詐等行為，並向審核委員會和董事會匯報有關詳情。一旦證實任何違規的個案，本集團會對外立案移交，對內嚴肅問責，全力配合執法機關的相關調查工作。

通過執行以上的政策及管理措施，本集團致力宣揚公平廉政的精神。我們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，務求確保集團營運的合規性。年內，本集團沒有發生與上述法律相關的違法違規個案，亦無發生任何針對本集團或其員工的貪污訴訟案件。

5. 我們的社會

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準。

在過去二十六年來，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。年內，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124萬元；我們亦於報告期內共計約捐贈人民幣172萬元，支援社會扶貧工作及其他公益活動。

5.1 億達之聲2021新年音樂會

始創於1994年的「億達之聲」系列文化公益活動，為各社區舉辦連續27年成功舉辦了多個多元化的綜合性文化公益活動。為豐富和提升市民的文化生活，本公司遍邀世界知名樂團和指揮家來華演出，演繹了數百場高雅的藝術古典音樂精品。

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，我們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。2020年11月，本集團特別邀請了湖北交響樂團和著名指揮家譚利華，在大連、武漢等城市演出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。



億達之聲2021新年音樂會

環境、社會及管治報告(續)

為了感激社會各界為抗疫作出的貢獻，本集團在億達之聲2021新年音樂會武漢站中特別邀請了近千名醫務人員、社區工作者、公安民警、志願者等人士蒞臨音樂會現場，並向10名受國家和省市表彰的抗疫英雄代表獻花致敬。

受疫情影響，億達之聲2021新年音樂會首次以線上為主，線下為輔的嶄新形式與廣大觀眾見面，武漢和大連兩個城市合作進行兩場全網上直播，透過音樂對抗疫英雄表達敬意。雲端音樂會在直播當天觀眾流量高達300多萬人次，而前三天的觀眾流量更突破600萬人次。今年使用網上直播形式舉行音樂會，最大限度擴大了疫情之下的受眾層面，還成功得到社會熱烈反響和支持。

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參與在社區舉辦大師課、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，共同推動本土音樂發展。

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。我們秉持以音樂作為媒介，傳播愛與關懷的理念，為偏遠貧困地區的學生出一份力。自2011年4月開始，本集團已聯同大連廣播電視台製作音樂廣播，以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。

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。至今，億達之聲愛心音樂教室已跨越6省12市，共計為170餘所鄉村小學捐建音樂教室，惠及鄉村兒童7萬多名鄉村兒童。



5.3 億達服務愛心助學活動

「向日葵基金」成立於2020年4月17日，是億達服務集團有限公司與駐村第一書記共同發起的基金，主要為農村貧困家庭的學生作為專項教育扶助。「向日葵基金」多次舉辦助學活動，探訪不同鄉村小學，為貧困家庭的孩子送出愛心物品。今年7月10日，「向日葵基金」的代表員工探訪了大連市多個鄉村小學，為數十名貧困家庭的孩子送出書包、文具、桌椅、籃球等愛心物資。

5.4 億達為社區應對疫情的措施

儘管受到疫情的影響，本集團依然積極承擔社會責任，向處於疫區的人民伸出了援助之手，同時保障一線醫護人員的日常物資供給。本集團統籌安排子公司億達服務集團有限公司調配物資至抗疫第一線，由億達服務旗下消費扶貧專營店「第一書記的店」向大連市唯一定點新型冠狀病毒救治醫院—大連市第六人民醫院捐贈兩噸新鮮蔬菜，保障一線醫護人員可以吃到新鮮菜，更好地打贏這場戰「疫」；除此之外，為了保障民生，「第一書記的店」面向大連灣街道居民，鼓勵其通過線上下單，線下配送至接收點的模式，購買生活用品；另外，「第一書記的店」更推出「民生保障套餐」送貨上門服務，讓隔離在家的業主能夠零接觸地解決家裏的燃眉之急。



董事及高級管理層簡介

執行董事

姜修文先生，44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。

非執行董事

王剛先生，46歲，於2018年3月26日獲委任為本公司非執行董事。彼自2016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2015年至2016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2006年至2015年，王先生擔任本集團投資部總經理。自2002至2006年，王先生擔任大連美羅藥業股份有限公司(當時上交所股份代號：600297)證券部經理及董事會證券事務代表。於1997年至2002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1997年及2009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。

張修楓先生，37歲，於2020年9月15日獲委任為本公司非執行董事。張先生現時擔任本公司控股股東中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)戰略投資部副總經理。張先生於2005年獲得上海大學法學學士學位，於2008年獲得上海大學社會學碩士學位，並於2015年獲得德國達姆施塔特工業大學的哲學博士學位。自2010年至2015年，張先生於德國達姆施塔特工業大學擔任科研僱員。自2015年至2016年，張先生擔任碧桂園控股有限公司(香港股份代號：2007)瀘蘇區域投資總監。自2016年至2019年，彼先後出任中梁控股集團有限公司(香港股份代號：2772)戰略投資中心總監、副總經理及平台負責人。自2019年起，彼擔任月星集團有限公司環球家屋事業群常務副總經理。張先生於2019年12月加入中民嘉業，擔任戰略投資部副總經理。張先生目前於寧波理工環科能源科技股份有限公司(深交所股份代號：002322)擔任董事。張先生於房地產開發投資及城市發展研究方面擁有近十年的經驗。

程學志先生，50歲，於2021年3月31日獲委任為本公司非執行董事。程先生曾於不同公司的投資或風險部門擔任多個高級管理職位。自2011年6月至2013年3月，程先生於百年城商業地產有限公司擔任資本營運部總經理。自2013年3月至2017年4月，程先生為渤海國際信託股份有限公司風控部副總經理。自2017年5月至2017年12月，程先生為德邦創新資本有限責任公司首席風險官。自2017年12月至2018年11月，程先生為特華投資控股有限公司投資總監。自2018年11月至2020年8月，程先生為之江新實業有限公司高級研究總監。程先生自2020年8月起加入中國民生投資股份有限公司，擔任資產營運中心主任。程先生於1993年7月取得南京大學天氣動力學學士學位。彼於1996年7月取得南開大學數學碩士學位。彼於2005年6月進一步取得美國伊利諾伊州西北大學數學博士學位。

董事及高級管理層簡介 (續)

倪傑先生，32歲，於2021年3月31日獲委任為本公司非執行董事。倪先生自2011年9月至2016年7月，倪先生於安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)上海辦事處擔任核數師。自2016年7月至2019年9月，倪先生為上置集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1207)財務資金部總經理助理。自2019年10月起，倪先生先後擔任本公司控股股東中民嘉業財務資金部副總經理及財務管理部總經理。倪先生於2011年6月獲得上海外國語大學會計學學士學位。倪先生於2016年6月獲中國註冊會計師協會註冊會計師職稱。

獨立非執行董事

葉偉明先生，56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；2018年10月至今，於火幣科技控股有限公司(股份代號：1611)擔任獨立非執行董事；2020年5月至今，於沛嘉醫療有限公司(股份代號：9996)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，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。郭先生自2020年6月及2020年10月分別獲委任為港龍中國地產集團有限公司(香港股份代號：6968)及上坤地產集團有限公司(香港股份代號：6900)的獨立非執行董事。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機工程碩士學位並於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，60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)(上交所股份代號：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年擔任浙江英特集團股份有限公司(深交所股份代號：000411)非獨立董事。於2015年1月至2016年12月，擔任中國先鋒醫藥控股有限公司(香港股份代號：1345)執行董事；於2016年12月至2019年12月調任非執行董事。自2017年7月至2020年9月，擔任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，擔任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月至2020年10月，韓先生擔任上置集團有限公司(香港股份代號：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，43歲，本集團副總裁。負責本集團計劃運營、產品運營管理相關工作。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。

鄧曉斌先生，44歲，本集團副總裁。負責本集團財務管理、資金獲取、公司股權收購及合作相關工作。鄧先生於2021年加入本集團。自1998年至2014年，鄧先生分別在上海長信會計師事務所、上海眾華滬銀會計師事務所和普華永道中天會計師事務所擔任高級審計經理。自2014年至2020年，鄧先生在復星集團下屬復地股份和策源股份擔任副總裁兼首席財務官。鄧先生於2016年在澳大利亞坎培拉大學獲得工商管理碩士學位。鄧先生是中國註冊會計師。

董事及高級管理層簡介 (續)

張璐女士，38歲，本集團副總裁。負責本集團法務內控管理相關工作。張女士於2021年加入本集團。自2005年至2009年，張女士擔任中信泰富(中國)投資有限公司法務主管。自2009年至2013年，張女士擔任上海市錦天城律師事務所律師。自2013年至2017年，張女士擔任上海復星高科技(集團)有限公司法務總監。自2017年至2019年，張女士擔任正榮地產控股股份有限公司副總經理。張女士於2005年獲得上海財經大學經濟法學士學位，於2014年獲得復旦大學工商管理碩士學位。張女士持有中國法律職業資格證書。

李兵先生，43歲，本集團副總裁。負責本集團招商運營、投拓發展、產業研究、品牌管理相關工作。李先生於2010年加入本集團。自2002年至2010年，李先生歷任正源房地產有限公司項目發展部經理和正源房地產有限公司重慶分公司運營總監。自2010年至今，李先生歷任億達發展有限公司發展部總經理，億達科技新城管理有限公司副總裁和鄭州億達科技新城發展有限公司總經理。李先生於2001年獲得東北財經大學金融學學士學位。李先生是中級經濟師。

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。

鄺燕萍女士，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。鄺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。

董事會欣然提呈本集團截至二零二零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

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度業績載於本年報第97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週期波動風險、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。

董事會報告(續)

股息

董事會不建議派付截至二零二零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

本公司將由二零二一年五月二十八日(星期五)起至二零二一年六月一日(星期二)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。為確定可出席將於二零二一年六月一日(星期二)舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)並於會上投票的股東,所有過戶檔連同有關股票須不遲於二零二一年五月二十七日(星期四)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31。

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36。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日,本公司可供分派儲備約為人民幣1,288,734,000元。

捐款

本集團於年內捐款約人民幣1,721,000元。

退休金計劃

本集團中國附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理的中央退休金計劃。本集團中國附屬公司須按其薪金成本的若干百分比向該計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則須支付時自損益表扣除。於二零二零年十二月三十一日,本集團概無可供沒收供款以減少現有應付供款水平。

主要客戶及供貨商

截至二零二零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%。截至二零二零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35。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公司債券

茲提述本公司日期為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及二零二零年三月二十七日的公告。

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年息6.95%的優先票據(「二零二零年票據」)，並於二零二零年四月十九日到期。於二零二零年二月二十六日，本公司根據日期為二零二零年二月二十六日的交換要約及同意徵求備忘錄載列的條款開始交換二零二零年票據未償還本金額(「交換要約及同意徵求」)。交換要約及同意徵求於二零二零年三月二十七日完成。代價包括(i)發行224,899,000美元於二零二二年到期的以美元計值之優先票據(「二零二二年票據」)；(ii) 22,243,140美元之現金代價；(iii) 7,538,639.68美元之應計利息；及(iv)用以替代二零二二年票據任何零碎金額(相等於並未發行予已根據交換要約及同意徵求成功提交其二零二零年票據的合資格持有人的二零二二年票據本金額)之3,860美元。根據交換要約及同意徵求有效提交作交換並獲接納之247,146,000美元之二零二零年票據已被註銷。於註銷後，二零二零年票據餘下本金額為52,854,000美元，於二零二零年四月二十日到期，本公司於二零二零年四月二十四日全數償還。二零二二年票據首六個月年息為10%，剩餘期間年息為14%，每半年派息一次，並將於二零二二年三月二十七日到期。二零二二年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

於二零二零年五月十六日，本集團與住友不動產株式會社(「住友不動產」)訂立框架協議，以人民幣30.3億元之代價透過一系列交易或安排收購住友不動產持有的大連青雲天下房地產開發有限公司(「合營公司」)75%股權。合營公司為本集團提供融資人民幣4.3億元，中國東方資產管理股份有限公司(「東方」)為本集團提供資金人民幣26億元。本集團同時亦與住友不動產訂立收購框架協議，按人民幣2,550,000元之代價收購住友不動產持有的大連青雲天下物業服務有限公司(「服務公司」)50%股權。

上述收購事項已獲嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)出具書面股東批准證書同意，嘉佑擁有本公司1,581,485,750股股份，約佔本公司已發行股本之61.20%。

董事會報告(續)

上述協議項下之交易的第一部分於二零二零年六月十二日完成，合營公司及服務公司已入賬列作本集團的全資附屬公司，其財務業績已併入本集團綜合財務報表。詳情請參見本公司日期為二零二零年五月十七日、二零二零年六月十二日的公告及本公司於二零二零年六月三十日的通函。

除上文所披露外，本集團於年內並無其他重大收購及出售附屬公司、聯管公司或合營公司事項。

訴訟與仲裁

二零一七年十月二十三日，本公司若干附屬公司(統稱「**答辯人**」)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，內容有關答辯人與申索人訂立之若干協議之認沽期權的認沽價格。

二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心做出最終裁決(「**最終裁決**」)。仲裁庭命令：答辯人須向申索人支付認沽期權價格1.08億美元，連同截至最終裁決日期0.84億美元的應計利息、申索人的法律費用以及仲裁費用。申索人收到該等款項後，須將申索人在相關合營公司中的股權轉讓予相關答辯人。

二零二一年三月四日，答辯人及申索人訂立和解協議(「**和解協議**」)。答辯人確認根據最終裁決彼等欠付申索人208,793,407美元(「**總付款義務**」)，各訂約方同意，答辯人應付金額減少至1.75億美元，且應該按照和解協定約定的付款時間和付款金額支付給申索人。二零二一年三月五日，答辯人已經根據和解協議支付給申索人0.35億美元。

詳情請參見本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月五日的公告。

優先購股權

本公司組織章程細則(「**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

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。

股權掛鈎協議

除下文所披露的本公司購股權計劃外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議，亦無於年末存續。

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」)。自採納之日起至二零二零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。

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：

於二零二零年十二月三十一日，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，相當於於本報告日期已發行股份總數的9.98%。

董事會報告(續)

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. 申請或接納期權須付金額

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1港元作為獲授購股權的代價。

8. 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。

9. 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 (於二零二零年六月十五日被罷免)

于世平先生 (於二零二一年三月三十一日辭任)

鄭曉華女士 (於二零二一年三月三十一日辭任)

徐北南先生 (於二零二零年四月一日辭任)

非執行董事

王剛先生

宗式華先生 (於二零二零年六月四日辭任)

周耀根先生 (於二零二零年九月十五日辭任)

張修楓先生 (於二零二零年九月十五日獲委任)

程學志先生 (於二零二一年三月三十一日獲委任)

倪傑先生 (於二零二一年三月三十一日獲委任)

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，由二零二零年六月一日起為期三年。非執行董事王剛先生與本公司訂立委任函，由二零二一年三月二十六日起為期三年。非執行董事張修楓先生已與本公司訂立委任函，由二零二零年九月十五日起為期三年。非執行董事程學志先生及倪傑先生已各自與本公司訂立委任函，由二零二一年三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，由二零二零年六月二十七日起為期三年。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。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，張修楓先生、程學志先生、倪傑先生、葉偉明先生、王引平先生、韓根生先生將退任，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。

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。本公司於二零二零年六月十五日舉行的股東週年大會以普通決議案通過罷免陳東輝先生擔任執行董事的職位，自二零二零年六月十五日起生效。詳情請參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、二零二零年三月三十一日及二零二零年六月十五日的公告。

董事會報告(續)

董事及五名最高薪人士酬金

截至二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，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

除下文「關連交易」一節所披露者外，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本年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

1、 貸款協議

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(「**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2.885億元，並以年利率8%計息。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。

詳情請參見本公司日期為二零一九年十二月三日及二零二零年一月十五日的公告及二零一九年十二月三十日的通函公告。

二零二零年二月四日，貸款協議項下的第一筆貸款人民幣2.3億元(「**第一筆貸款**」)被借款人提取。於第一筆貸款中，第一筆貸款中人民幣0.22億元(「**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第一份延長協議(「**第一份延長協議**」)，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)，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見日期為二零二零年二月十八日的公告。

於二零二零年六月九日，借款人與貸款人訂立第二份延長協議(「**第二份延長協議**」)，第一筆貸款人民幣2.3億元之還款日期延長至二零二一年三月三十一日及經計入第一筆貸款的未付利息後將貸款金額修改為經修訂貸款，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二零年六月九日的公告。

貸款人為本公司控股股東中民嘉業投資有限公司的直接全資附屬公司，故為本公司於上市規則第14A章下之關連人士，且貸款協議、第一份延長協議及第二份延長協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

2、 總承包合約

二零二零年十月二十三日，本公司非全資附屬公司武漢軟件新城發展有限公司(「**委託人**」)與湖北省路橋集團有限公司(「**總承包商**」)訂立總承包合約，據此，總承包商為武漢軟件新城第5.1期項目進行土方工程、基礎及結構建設、裝修及裝飾、機電工程及其他相關工程，總承包合約的總承包金額為人民幣132,305,283.48元(其中包括9%的增值稅)。

總承包商為武漢東湖高新集團股份有限公司(「**武漢東湖**」)直接全資附屬公司，且武漢東湖持有委託人約21.84%的權益並為委託人(本公司非全資附屬公司)的主要股東。根據上市規則第14A章，總承包商及武漢東湖各自為本公司於附屬公司層面的關連人士，而總承包合約項下進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。詳情請參見本公司日期為二零二零年十月二十三日的公告。

董事會報告(續)

截至二零二零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

截至二零二零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44(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44(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

於二零二零年十二月三十一日，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、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) 於本公司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%

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	所持該相關法團 股份數目 ⁽¹⁾	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。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員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352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，否則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。

董事會報告(續)

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，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)或機構於本公司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%
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%

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，於二零二零年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員以外之其他人士於本公司股份或相關股份中擁有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，於截至二零二零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。

根據上市規則第13.21條作出的披露

違反重大貸款協議

茲提述本公司日期為二零一九年四月十日、二零一九年四月二十二日、二零一九年六月十日、二零二零年二月二十三日及二零二零年四月二十三日之公告、本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告、截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告。

1. 於二零一九年四月間接持有本公司約61.11%權益的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的股權被實施資產凍結令。其在技術上導致本集團所訂立若干貸款協議項下的若干觸發事件。本公司獲進一步告知有關中國民生面臨的財務困難，由於中國民生流動困難，其技術上進一步導致本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。
2. 二零二零年二月，當時擔任本公司執行董事的陳東輝先生(公司於二零二零年六月十五日召開的股東周年大會已經罷免該董事)被中國有關當局拘留，其進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件。
3. 本公司於二零一七年四月十七日發行本金總額300,000,000美元的二零二零年票據，剩餘未償付二零二零年票據之本金額52,854,000美元於二零二零年四月二十日到期，本公司已於二零二零年四月二十四日全數償還，構成違約事件。
4. 香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日做出裁決，本集團若干附屬公司須於當日起計14天內支付認沽期權價格及利息予仲裁申請人。然而若干附屬公司於90日內未履行裁決，以致優先票據發生技術性違約。二零二一年三月，本集團與仲裁申請人簽署和解協議，優先票據投資人已經同意豁免該違約。
5. 一家附屬公司在一間銀行的貸款於二零二零年十月三十日到期，相關附屬公司最終於二零二一年三月四日分批償還完畢。延遲還款構成違約。

於二零二零年十二月三十一日，若干貸款人有權根據上述事項要求立即償還相關貸款金額為人民幣7,695,711,000元。於本年報日期，概無相關貸款人要求即時償還貸款。此外，本集團的營運包括物業預售及回款等一切正常。本公司與相關銀行及金融機構就未來與本公司之融資安排持續磋商，同時亦尋找可替代的融資來源。

董事會報告(續)

與控股股東的特定履約情況

根據誠如本年報董事報告「訴訟及仲裁」一節所披露之和解協議，中國民生或其附屬公司須為流通在外股份總數35%或以上的實益擁有人(「控制權變更」)，如未能達致，總付款義務的未償還結餘連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項，於控制權變更後第三十日到期支付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日的公告。

控股股東抵押股份

於二零二一年三月十一日，按和解協議擬定，嘉佑(國際)投資有限公司簽署公司股份押記，以押記516,764,000股股份(相當於20%本公司已發行股本)作為本公司以及其若干附屬公司及合營公司承擔責任的抵押。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日及二零二一年三月十一日的公告。

若上市規則第13.17、13.18及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。

期後事項

出售億達物業服務集團有限公司及其附屬公司

二零二一年三月四日，本公司四家全資附屬公司(統稱「賣方」)與龍湖嘉悅物業服務有限公司(「買方」)及億達物業服務集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)訂立股權轉讓協議及補充協議。據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購賣方持有目標集團的100%權益，代價為人民幣12.73億元。出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

嘉佑(國際)投資有限公司已批准證書批准上述出售事項，其擁有本公司1,581,485,750股股份，約佔本公司已發行股本之61.20%。根據上市規則第14.44條，嘉佑(國際)投資有限公司已出具書面股東批准證書批准出售事項，因此本公司將不會為批准出售事項而召開及舉行任何股東特別大會。本公司預期將於二零二一年五月三十一日或之前向股東寄發通函。

二零二一年三月十日，出售事項完成。目標集團不再是本公司附屬公司，目標集團的財務資料亦不再於本集團綜合財務報表合併計算。

詳情請參見本公司日期為二零二一年三月四日的公告。

和解協議

於二零二一年三月四日，本公司、其五間全資附屬公司及兩間合營公司訂立和解協議，有關詳情載於本報告「訴訟及仲裁」及「根據上市規則第13.21條的披露」兩節，以及本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月五日之公告。

第三次貸款延長協議

於二零二一年三月十一日，大連聖躍房地產開發有限公司(借款人)及上海嘉愈醫療投資管理有限公司(貸款人)訂立第三份延長協議(「第三次貸款延長協議」)，以進一步延長本年報「關連交易」一節所披露1. 貸款協議的第一筆貸款的還款日期由二零二一年三月三十一日(最初根據第二份延期協議延長)至二零二一年十月三十一日，並經考慮第一筆貸款的未償付利息後，修訂貸款金額。

於二零二一年三月三十一日，借款人與貸款人訂立補充協議，以修訂第三份延長協議的若干條款，以取消有關(其中包括)第三份延長協議的進一步詳情的聯交所批准的最後期限。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月十一日及二零二一年三月三十一日的公告。

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，二零二一年三月三十一日

企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零二零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準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，自二零二零年一月一日起至二零二零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（於二零二零年六月十五日被罷免）、于世平先生（於二零二一年三月三十一日辭任）、鄭曉華女士（於二零二一年三月三十一日辭任）及徐北南先生（於二零二零年四月一日辭任）；非執行董事王剛先生、宗式華先生（於二零二零年六月四日辭任）、周耀根先生（於二零二零年九月十五日辭任）、張修楓先生（於二零二零年九月十五日獲委任）、程學志先生（於二零二一年三月三十一日獲委任）及倪傑先生（於二零二一年三月三十一日獲委任）；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。

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佈本集團財務報表。

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式。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、管制系統及內部程式及過程，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七次董事會會議，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，均獲提供相關事項資料，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，本公司於二零二零年一月十五日及二零二零年六月十五日分別舉行股東特別大會及股東周年大會。

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。本公司提名委員會(「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式，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，張修楓先生、程學志先生、倪傑先生、葉偉明先生、王引平先生及韓根生先生將於二零二一年六月一日(星期二)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。

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章程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。本公司於二零二零年六月十五日舉行的股東週年大會以普通決議案通過罷免陳東輝先生擔任執行董事的職位，自二零二零年六月十五日起生效。

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、二零二零年三月三十一日及二零二零年六月十五日的公告。

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(「**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、本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及本公司審核委員會(「**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。

企業管治報告(續)

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管治守則的條文。於回顧期間，提名委員會在二零二零年三月三十一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罷免執行董事事項，就重新委任董事向董事會提出建議，檢討董事會成員多元化政策及實施董事會成員多元化政策的可計量目標，並檢討本公司提名政策，於二零二零年九月十五日召開會議以討論董事委任事項。

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，提名程式如下：

- (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。

企業管治報告(續)

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，董事會九名董事年齡處於32歲至66歲之間；從學歷上看有兩名博士、四名碩士以及三名學士。

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。本集團截至二零二零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，審核委員會分別於二零二零年三月三十一日和二零二零年五月十五日召開會議以審閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止未經審計和經審計的年度財務報告，於二零二零年八月十四日召開會議以審閱本公司截至二零二零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式向董事會提出建議；(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管治守則的條文。

於回顧期間，薪酬委員會在二零二零年三月三十一日召開會議以討論董事，高級管理人員薪酬合理性事項，在二零二零年九月十五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－董事及五名最高薪人士酬金」一節及財務報表附註10。

截至二零二零年十二月三十一日，本公司支付予四位高級管理人員的酬金金額在港幣170萬元至370萬元之間。

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	股東大會
執行董事					
姜修文	7/7		2/2	2/2	2/2
陳東輝 ⁽¹⁾	1/7				0/2
于世平 ⁽²⁾	7/7				2/2
鄭曉華 ⁽³⁾	7/7				2/2
徐北南 ⁽⁴⁾	2/7				1/2
非執行董事					
王剛	7/7				2/2
宗式華 ⁽⁵⁾	4/7				1/2
周耀根 ⁽⁶⁾	7/7				2/2
張修楓 ⁽⁷⁾	0/7				0/2
獨立非執行董事					
葉偉明	7/7	3/3	2/2		2/2
郭少牧	7/7	3/3		2/2	2/2
王引平	7/7	3/3	2/2	2/2	2/2
韓根生	7/7	3/3	2/2	2/2	2/2

(1) 陳東輝先生被中國公安部門拘留並於二零二零年六月十五日被罷免。

(2) 于世平先生於二零二一年三月三十一日辭任。

(3) 鄭曉華女士於二零二一年三月三十一日辭任。

(4) 徐北南先生於二零二零年四月一日辭任。

(5) 宗式華先生於二零二零年六月四日辭任。

(6) 周耀根先生於二零二零年九月十五日辭任。

(7) 張修楓先生於二零二零年九月十五日獲委任。

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，龐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二零二零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、內幕消息公佈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資料，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95頁內。

於編製截至二零二零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，本公司就截至二零二零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5,080,000元及人民幣2,315,000元。

羅兵咸永道會計師事務所自二零一八年六月十四日起接替安永獲委任為本公司外聘核數師，統一本公司與其控股股東之間的審計安排，以提高審計服務的效率。羅兵咸永道會計師事務所已於本公司二零二零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。除上述披露外，本公司於過去三年沒有更換核數師。

風險管理及內部監控

於回顧期內，董事會已對本集團風險管理及內部監控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風險管理及內部監控系統，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，本公司設立內部審核部門，定期為本公司及其附屬公司進行審核的內容包括：財務、運營及其他職能體系制度是否完善、制度執行的合規性、高級員工履職情況，並向董事會彙報和提出建議。內部審核部門的工作將確保風險管理及內部監控系統按計劃適當運作及有效執行；保障本集團資產不被未經授權的挪用或處理；確保遵守有關法例、規定和內部政策及程序。

企業管治報告(續)

本公司董事認為以上風險管理及內部監控措施充足及有效。

公司設立內部辦公資訊系統，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。股東大會不時宣佈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資訊。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司組織章程檔並無任何變動。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本公司股東周年大會，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式，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)十份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式，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條之規定及程式載於上文。

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。

獨立核數師報告



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97頁至第192頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零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 貴集團於二零二零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。

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 貴集團於二零二零年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣6,227,652,000元。即期借款餘額為人民幣11,869,159,000元，而現金及現金等價物餘額僅為人民幣572,237,000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 貴集團借款協議所載的若干條款。截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴公司執行董事被中國有關當局拘留以及多次延遲償還優先票據及銀行貸款亦觸發集團借款協議所訂明的若干條款。上述事件導致 貴集團於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣7,695,711,000元的貸款，若貸款人提出還款要求，則該筆須立即進行償還。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
- 收購青雲天下

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
<p>投資物業估值</p> <p>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)。</p> <p>截至二零二零年十二月三十一日，貴集團投資物業的賬面值為人民幣18,983,000,000元，其中使用權資產為人民幣45,000,000元，已竣工物業為人民幣13,247,000,000元，在建物業為人民幣5,691,000,000元。</p> <p>於二零二零年十二月三十一日，貴集團委聘獨立估值師對貴集團的投資物業進行估值。</p> <p>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管理層作出估計的主要假設的應用，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。</p>	<p>我們就投資物業進行的估值工作包括：</p> <p>我們了解管理層對投資物業估值過程的內部控制及評估過程，並考慮複雜、主觀、變動及管理層偏見或欺詐等其他固有風險因素的估計不確定性及水平，評估重大失實陳述的固有風險。</p> <p>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。</p> <p>在我們的內部評估專家協助下，我們測試了管理層作出估計及進行了以下事項：</p> <ol style="list-style-type: none">(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。 <p>我們對估值的計算方法進行了測試。</p> <p>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。</p>

關鍵審計事項(續)

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)。

於二零二零年十二月三十一日，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10,290,000,000元及人民幣4,939,000,000元。

貴集團已委聘外部估值師對貴集團於二零二零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，截至二零二零年十二月三十一日止年度，已提取的開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值達人民幣23,000,000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管理層作出估計的重大管理層判斷，即設定開發項目的估計售價、銷售開支及估計總建築成本。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

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：

我們了解管理層對發展中及持作出售已竣工物業減值撥備的內部監控及評估程序，並考慮複雜程度、主觀變動及管理層偏見或欺詐等其他固有風險的估計不確定性及水平，評估重大錯誤陳述的固有風險。

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，我們測試了管理層作出估計及執行了以下事項：

- (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。

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
<p>重大收購及出售附屬公司</p> <p>請參閱綜合財務報表附註38「業務合併」。</p> <p>於二零二零年六月，貴集團以代價人民幣3,033,000,000元完成收購大連青雲天下房地產開發公司餘下75%股權及大連青雲天下物業服務有限公司餘下50%股權(統稱「青雲天下」)，使貴集團從重新計量先前持有的青雲天下的股權獲利人民幣325,000,000元及從議價購買獲利人民幣130,000,000元。</p> <p>貴集團已委聘外部估值師釐定已收購的青雲天下主要資產的公允價值，包括投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業。</p> <p>我們關注此方面乃由於收購青雲天下事項對綜合財務報表具有重大影響，以及重大判斷及估計涉及釐定已收購的可識別資產的公允價值、所承擔的負債及先前持有的股權。</p>	<p>我們就收購事項進行的工作包括：</p> <p>我們了解管理層對收購及出售附屬公司及合營公司的內部監控及評估程序，並考慮複雜程度、主觀變動及管理層偏見或欺詐等其他固有風險的估計不確定性及水平，評估重大錯誤陳述的固有風險。</p> <p>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。</p> <p>我們在內部評估專家的協助下，評估所採用的估值方法的適當性以及對投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進行估值所採用的主要假設。我們將這些主要假設與外來數據進行了比較。我們亦評估估值所產生的稅務影響。</p> <p>就收購事項當日已收購的資產及負債(不包括物業)而言，我們進行了審計程序，包括審查例如銀行賬單、銀行對賬及貸款協議。</p> <p>我們追溯已簽署的股權轉讓協議的總代價，並重新計算來自重新計量先前持有的青雲天下股權及議價購買的收益。</p> <p>根據所進行的審核程序，我們認為貴集團就收購青雲天下採用的會計處理方法，包括收購的可識別後、所承擔負債及先前所持股權的公允價值，乃獲我們所取得的證據支持。</p>

其他資料

貴公司董事須對載於 貴公司二零二零年年報的其他資料負責。其他資料包括我們在本核數師報告日期前獲得的主席報告及管理層討論與分析(但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告)以及我們預期會於該日期後獲得的公司概覽、公司資料、財務概要、環境、社會及管治報告、董事及高級管理層簡介、董事會報告及企業管治報告所載的資料。

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。

基於我們對我們於本核數師報告日期前獲得的其他資料已執行的工作，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。

當我們閱讀公司概覽、公司資料、財務概要、環境、社會及管治報告、董事及高級管理層簡介、董事會報告及企業管治報告後，如果我們認為其中存在重大錯誤陳述，我們需要將有關事項與審核委員會溝通，並在考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

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為消除威脅或採取的保障措施的保障而採取的行動(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，二零二一年三月三十一日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	5	5,204,224	6,077,400
銷售成本	8	(3,959,448)	(3,946,801)
毛利		1,244,776	2,130,599
其他收入	6	37,917	52,733
收購附屬公司的收益	38	454,889	49,389
投資物業公允值收益	16	81,073	147,396
金融及合約資產減值虧損撥回／(撥備)淨額	47	2,635	(9,174)
其他收益淨額	7	81,055	297,643
銷售及市場推廣開支	8	(169,350)	(208,086)
行政開支	8	(451,296)	(520,801)
融資成本淨額	11	(832,091)	(683,098)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損	19, 20	86,876	50,808
除所得稅前利潤		536,484	1,307,409
所得稅開支	12	(339,645)	(669,306)
年度利潤		196,839	638,103
以下各方應佔：			
本公司擁有人		172,576	450,164
非控股權益		24,263	187,939
		196,839	638,103
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	0.07	0.17

第105至192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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度利潤	196,839	638,103
年內其他全面收益	-	-
年度全面收益總額	196,839	638,103
以下各方應佔：		
本公司擁有人	172,576	450,164
非控股權益	24,263	187,939
	196,839	638,103

第105至192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

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	114,831	125,761
投資物業	16	18,982,717	19,745,832
合營公司投資	19	1,644,408	1,853,509
聯營公司投資	20	4,927	14,174
收購土地的預付款項		3,036,113	2,801,290
預付款項及其他應收款項	26	836,973	792,413
無形資產	18	36,727	32,597
遞延稅項資產	33	264,543	253,446
非流動資產總額		24,921,239	25,619,022
流動資產			
存貨	24	20,262	7,920
持作開發以供銷售的土地	17	784,753	768,008
開發中物業	21	10,289,518	6,494,611
持作銷售用途的竣工物業	22	4,938,899	4,791,514
收購土地的預付款項		751,252	529,529
合約資產	23	93,872	138,439
應收賬款	25	590,435	912,416
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,118,185	2,197,831
預付企業所得稅		117,537	129,655
預付土地增值稅		259,485	244,995
按公允值計入損益的金融資產	27	6,260	-
受限制現金	28	1,002,551	1,006,857
現金及現金等價物	28	572,237	1,032,666
流動資產總額		20,545,246	18,254,441
資產總額		45,466,485	43,873,463

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	31	3,410,200	1,146,666
遞延稅項負債	33	2,935,334	2,505,589
租賃負債	15, 16	11,673	399,255
其他非流動負債		24,598	2,659
非流動負債總額		6,381,805	4,054,169
流動負債			
合約負債	5	5,841,962	4,733,967
應付賬款	29	3,724,570	3,378,641
其他應付款項及應計費用	30	3,755,401	2,917,219
衍生金融工具	34	-	769,496
計息銀行貸款及其他借款	31	11,869,159	13,869,059
應付企業所得稅		624,311	678,807
土地增值稅撥備	32	893,613	875,513
租賃負債	15, 16	63,882	61,071
流動負債總額		26,772,898	27,283,773
負債總額		33,154,703	31,337,942
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	35	159,418	159,418
儲備	36	11,870,156	11,697,580
		12,029,574	11,856,998
非控股權益		282,208	678,523
權益總額		12,311,782	12,535,521
流動負債淨額		(6,227,652)	(9,029,332)
資產總額減流動負債		18,693,587	16,589,690

姜修文
董事

張修楓
董事

第105至192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

截至二零二零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36)	其他儲備 人民幣千元 (附註36)	保留利潤 人民幣千元 (附註36)	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
於二零二零年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,079,473	9,329,373	11,856,998	678,523	12,535,521
全面收益							
年度利潤	-	-	-	172,576	172,576	24,263	196,839
年內全面收益總額	-	-	-	172,576	172,576	24,263	196,839
與擁有人進行之交易							
附屬公司之非控股權益注資	-	-	-	-	-	56,225	56,225
分配至盈餘儲備	-	-	26,451	(26,451)	-	-	-
因失去附屬公司控制權而減少之非控股權益 (附註7)	-	-	-	-	-	(476,803)	(476,803)
於二零二零年十二月三十一日的結餘	159,418	1,288,734	1,105,924	9,475,498	12,029,574	282,208	12,311,782

綜合權益變動表(續)

截至二零二零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36)	其他儲備 人民幣千元 (附註36)	保留利潤 人民幣千元 (附註36)	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
年內全面收益總額	-	-	-	450,164	450,164	187,939	638,103
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
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

第105至192頁所載的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除所得稅前利潤		536,484	1,307,409
就以下項目作出調整：			
折舊	8	51,241	37,387
無形資產攤銷	8	11,995	12,909
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損淨額	7	10,927	(108)
投資物業公允值收益	16	(81,073)	(147,396)
衍生金融工具虧損淨額	7	171,605	22,788
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損	19,20	(86,876)	(50,808)
收購附屬公司之收益	38	(454,889)	(49,389)
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值	8	22,623	74,686
金融及合約資產減值虧損淨額/(虧損回撥)		(2,635)	9,174
失去附屬公司控制權及出售一間附屬公司及一間聯營公司之收益	7	(199,074)	(333,591)
融資成本淨額	11	832,091	683,098
利息收入	6	(11,518)	(38,870)
其他		54,044	-
		854,945	1,527,289
存貨(增加)/減少		(12,342)	8,983
開發中物業減少/(增加)		1,171,053	(799,048)
持作銷售的竣工物業(增加)/減少		(489,210)	348,410
持作開發以供銷售的土地(增加)/減少		(144,352)	486,360
土地收購預付款項(增加)/減少		(222,035)	345,476
合約資產減少		44,613	1,805
應收賬款減少		269,536	290,764
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		885,286	(388,125)
應付賬款減少		320,207	670,446
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(249,880)	1,078,252
合約負債增加		1,015,617	1,685,225
其他非流動負債增加		21,939	2,659
經營產生的現金		3,465,377	5,258,496
已收利息		11,518	38,870
已付中國企業所得稅		(147,066)	(115,430)
已付中國土地增值稅		(180,082)	(137,707)
經營活動產生的現金流量淨額		3,149,747	5,044,229

綜合現金流量表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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		2,917	12,385
購買物業、廠房及設備項目	15	(30,440)	(24,849)
購買無形資產	18	(15,096)	(12,002)
出售聯營公司所得款項		9,000	-
投資合營公司		(35,997)	(331,720)
支付收購附屬公司的款項淨額	38	(2,646,579)	(1,387,723)
添置投資物業	16	(105,033)	(330,594)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		11,124	1,491
出售投資物業所得款項		19,249	19,249
失去附屬公司控制權(支付)／所得款項淨額		(46,539)	767,819
受限制現金減少／(增加)		13,644	(278,371)
已收股息		1,523	5,000
投資金融資產公允價值變動損益		(4,986)	-
投資活動所用的現金淨額		(2,827,213)	(1,559,315)
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／(減少)		(96,816)	113,767
非控股權益注資		56,225	80,684
已付利息		(1,268,435)	(1,427,459)
已付股息		(226,838)	(70,600)
租賃付款本金部分		(51,913)	(58,198)
銀行貸款及其他借款所得款項		6,246,951	4,132,738
償還銀行貸款及其他借款		(5,442,137)	(6,300,955)
融資活動所用的現金淨額		(782,963)	(3,530,023)
現金及現金等價物的減少淨值			
年初現金及現金等價物		1,032,666	1,077,775
年末現金及現金等價物			
指現金及銀行結餘	28	572,237	1,032,666

第105至192頁所載的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

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。截至二零二零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、重慶、鄭州、合肥、西安、蘇州、杭州、深圳、長沙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

於二零二零年十二月三十一日，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	物業投資
億達建設集團有限公司 ^{9*}	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 ^{10*}	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 ^{11*}	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 ^{12*}	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 ^{13*}	中國／中國內地	人民幣600,000,000元	-	100	物業投資
大連服務外包基地發展有限公司 ^{14*}	中國／中國內地	人民幣210,000,000元	-	100	物業開發

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

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60,000,000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12,000,000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
億達園林綠化工程有限公司*	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	-	100	園林綠化
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

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

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 (%)	
億達科技新城管理有限公司 ^{*†}	中國/中國內地	人民幣8,854,646元	-	30	商務園投資及管理
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275,164,045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
大連青雲天下房地產開發有限公司 (「青雲天下房地產開發」) ^{*†&}	中國/中國內地	人民幣2,963,280,000元	-	100	物業開發
大連青雲天下物業服務有限公司 (「青雲天下服務公司」) ^{*†&}	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	100	物業管理
大連億澤房地產開發有限公司(「大連億澤」) ^{*†&}	中國/中國內地	人民幣314,770,000元	-	100	物業開發
大連億鴻房地產開發有限公司(「大連億鴻」) ^{*†&}	中國/中國內地	人民幣347,230,000元	-	100	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。

& 該公司於二零二零年成為本集團附屬公司(附註38)。

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)

二零二零年十二月三十一日

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

本公司截至二零二零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

本集團於二零二零年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣6,227,652,000元。於同日，即期借款餘額為人民幣11,869,159,000元，現金及現金等價物餘額則僅為人民幣572,237,000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借款協議所載的條款。該狀況導致若貸款人提出還款要求，則本集團需就於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣7,695,711,000元的貸款立即進行償還，其中人民幣5,703,311,000元為原定於一年以內還款的借款，人民幣1,992,400,000元則為原定到期日為二零二一年十二月三十一日之後並已被重分類為流動負債的非即期借款。

於二零二零年二月二十日，本公司公開宣佈本公司當時的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」)。自二零二零年六月十五日起，陳先生被罷免本公司執行董事。該事項導致本集團於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣4,124,247,000元的若干貸款，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。該等貸款已全部包含在上述人民幣7,695,711,000元中。

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)

本集團未能於二零二零年四月二十日償還於二零二零年四月二十日到期的優先票據52,854,000美元，其後於二零二零年四月二十四日已全數償還，並構成違約事件(「二零二零年優先票據違約事項」)。該事項導致本集團於二零二零年十二月三十一日的上述貸款人民幣7,695,711,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。

於二零二零年十月三十日，本集團未能按期償還來自一間商業銀行的貸款人民幣138,920,000元，亦構成違約事件(「銀行貸款違約事項」)。該事項導致於二零二零年十二月三十一日上述貸款人民幣7,695,711,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。本集團其後直至二零二一年三月四日分批償還完畢。

於二零二零年十二月三十一日後，本集團未能按香港國際仲裁中心就若干認沽期權行使做出的最終裁決，於二零二零年十月二十日後連續90天內向若干合營夥伴(附註34)支付最終判決金額及相關利息。此事件在二零二一年一月十八日觸發於二零二二年三月二十七日到期的優先票據內的若干條款(「二零二二年優先票據違約事項」)，其後獲相關持有人豁免，並自二零二一年三月八日起生效。

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。

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借款，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、二零二零年優先票據違約事項、銀行貸款違約事項及二零二二年優先票據違約事項。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借款的權利。
- (ii) 本集團亦正與多間現有銀行及金融機構就續借若干借款及展期還款進行積極磋商。於二零二零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，本集團已續借、延長或獲得新借款人民幣1,549,000,000元，而該等借款中人民幣1,299,000,000元乃不包含有關中國民生財務狀況或陳先生被拘留事項、二零二零年優先票據違約事項、銀行貸款違約事項及二零二二年優先票據違約事項任何限制的協議(餘下人民幣250,000,000元新借款的借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，鑒於本集團擁有與銀行及金融機構的長期關係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或延長現有借款及取得新借款。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

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)

- (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。
- (v) 於二零二一年三月四日，本集團訂立協議出售其物業管理業務，代價為人民幣1,273,000,000元。本集團將繼續尋求出售其非核心資產或業務的機會。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零二零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，本集團在二零二零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。

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；
- (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；
- (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及其他應收款項，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；及
- (v) 在有需要時成功出售非核心資產或業務。

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) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於自二零二零年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列新訂準則及修訂本及詮釋：

- i) 重大的定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)
- ii) 業務的定義－香港財務報告準則第3號(修訂本)

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 本集團採納之新訂及經修訂準則(續)

- iii) 利率基準改革—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)
- iv) 經修訂財務報告概念架構
- v) 與COVID-19相關的租金寬免—香港財務報告準則第16號(修訂本)

上述修訂並無對過往期間確認的金額造成任何影響，且預期不會對未來期間的金額造成重大影響。

(e) 尚未採納的香港財務報告準則新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已公佈，該等準則及詮釋於二零二零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本集團造成重大影響。

2.2 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2.2)。

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。

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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計處理(續)

iii. 合營安排(續)

合營公司

於綜合財務狀況表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2.10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。

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. 主要會計政策概要(續)

2.3 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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.4 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。

2.5 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。

2.6 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」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。

2. 主要會計政策概要(續)

2.6 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。

2.7 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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備以及折舊(續)

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。

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2.10)。

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。

2.8 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。

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 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。

2.10 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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.11 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。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具(續)

- 按公允值計入其他綜合收益：就持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘有關資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按公允值計入其他綜合收益計量。賬面值變動計入其他綜合收益，惟減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他綜合收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。來自該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於損益表呈列為單獨項目。
- 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綜合損益表(如適用)其他收益中確認。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。

(iv) 減值

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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.12 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。

2.13 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34披露。

2.14 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

2. 主要會計政策概要(續)

2.14 財務擔保合同(續)

- 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。

2.15 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。

2.16 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。

2.17 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。

2.18 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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.19 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。

2.20 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2.11(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(或倘於正常業營運週期外，則可較長)，則分類為非流動資產。

2.21 現金及現金等價物

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款、原到期日為三個月或以下的可隨時轉換為已知現金款額且價值變動風險不大的其他短期高流動投資及銀行透支。銀行透支在財務狀況表中的流動負債以借款呈列。

2.22 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)

2.23 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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.24 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。

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。

2.25 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。

2.26 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，以消除全部或部分負債(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. 主要會計政策概要(續)

2.27 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產以作擬定用途或出售所需期間直接產生的借款成本。合資格資產是指必須經過一段長時間方可作擬定用途或出售之用的資產。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。

2.28 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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.28 收入確認(續)

(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。

(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。

2.29 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)，及
- 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。

2. 主要會計政策概要(續)

2.29 每股盈利(續)

(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。

2.30 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。

2.31 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日期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)

二零二零年十二月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.31 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. 主要會計政策概要(續)

2.32 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。

2.33 政府補貼

倘可合理保證將會獲得有關補助金，且本集團將會符合一切附帶條件，政府補助金則會按公平值確認。

與成本有關的政府補助金乃作遞延，且於與擬補償的成本配合的所需期間在綜合收益表中確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補助金於非流動負債入賬列為遞延政府補助金，並按直線基準於相關資產預期年期內計入綜合收益表。

2.34 利息收入

以公允值計入當期損益的金融資產的利息收入計入綜合損益表其中收益／(虧損)。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，並於綜合損益表內融資成本淨額確認。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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

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。

本集團持有少數股份權益或投票權的實體綜合入賬

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二零二零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。

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。

3. 主要會計判斷及估計(續)

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。

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。於二零二零年十二月三十一日，一級土地開發其他應收款項的賬面值為人民幣974,789,000元(二零一九年：人民幣1,923,979,000元)。更多詳情載於綜合財務報表附註26。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

於收購或出售日期附屬公司重大資產公允值

本集團於釐定所收購或出售的重大資產的公允值時作出重大估計及判斷，主要包括釐定估值技術及選擇相應的輸入數據。估值技術主要包括貼現現金流量法、收入資本化法、直接比較法及剩餘價值法。所採納的主要假設主要包括未來單位售價、市值、溢利率、完成整個項目的估計未來成本、資本化比率及貼現率。該等估計及判斷主要基於各物業的營運模式及建築狀況、市場資料及過往記錄。

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、按公允值計入損益列賬的金融資產、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、應付股息、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。

截至二零二零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)

二零二零年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零二零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 運營管理 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	3,651,103	545,015	199,511	1,137,314	719,695	-	6,252,638
分部間收入	(96,189)	(7,509)	(136,441)	(718,667)	(89,608)	-	(1,048,414)
外部客戶收入	3,554,914	537,506	63,070	418,647	630,087	-	5,204,224
分部業績	528,511	496,253	(73,404)	505	77,137	44,771	1,073,773
對賬：							
利息收入							11,518
股息收入及未分配收益							454,889
公司及其他未分配開支							(171,605)
融資成本							(832,091)
除所得稅前利潤							536,484
所得稅開支							(339,645)
年度利潤							196,839
分部資產	61,921,674	25,443,508	311,633	7,686,769	468,287	13,377,054	109,208,925
對賬：							
撇銷分部間應收款項							(66,085,641)
公司及其他未分配資產							2,343,201
資產總額							45,466,485
分部負債	45,428,975	9,300,511	362,354	7,505,080	391,584	15,923,688	78,912,192
對賬：							
撇銷分部間應付款項							(66,085,641)
公司及其他未分配負債							20,328,152
負債總額							33,154,703
其他分部資料：							
折舊及攤銷	16,935	9,989	17,864	9,137	6,135	3,176	63,236
資本開支*	16,160	100,908	7,501	23,730	18,365	109	166,773
投資物業的公允值收益	-	81,073	-	-	-	-	81,073
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損	786	82,131	4,117	9	3	(170)	86,876
於合營公司的投資	667,077	943,537	13,395	-	834	19,565	1,644,408
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	43	3,884	4,927

* 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)

二零二零年十二月三十一日

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 運營管理 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。

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大陸及大部分的分部資產位於中國大陸，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(均扣除增值稅及附加稅項)。

本集團收入的分析如下：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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)	3,554,914	4,463,520
隨時間確認的客戶合約收入			
商務園運營管理服務收入		63,070	42,149
施工、裝潢及園林綠化收入		418,647	384,323
物業管理收入		630,087	632,786
		1,111,804	1,059,258
客戶合約收入		4,666,718	5,522,778
來自其他來源的收入			
租金收入		537,506	554,622
		5,204,224	6,077,400

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

5. 收入(續)

附註：

(a) 就合約負債確認的收入：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 一月一日 人民幣千元
合約負債	5,841,962	4,733,967

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。

	二零二零年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入	2,023,385

6. 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息收入	11,518	38,870
政府補助	26,399	13,863
	37,917	52,733

7. 其他收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
外匯收益／(虧損)淨額	159,208	(28,786)
失去附屬公司控制權的收益(a)、出售附屬公司收益(b)	199,074	330,407
出售一間聯營公司的收益	-	3,184
衍生金融工具虧損淨額(附註38)	(171,605)	(22,788)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(10,927)	(223)
其他項目	(94,695)	15,849
	81,055	297,643

7. 其他收益(續)

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團持有武漢軟件新城發展有限公司(「武漢軟件新城」)實質上50%股權。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。

於二零二零年十二月，上述合營股東出售其持有的武漢軟件新城股權，並且本集團決定不行使優先購買權。因此，本集團因失去武漢軟件新城的控制權而停止將其合併入賬，武漢軟件新城成為本集團合營公司。

本集團失去武漢軟件新城的控制權，保留權益於失去控制權當日按公允值重新計量，確認失去控制權的收益為人民幣199,074,000元。

- (b) 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。

有關於本期間出售附屬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

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售物業成本		2,788,391	2,829,106
提供服務成本		945,551	875,259
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值		22,623	74,686
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)		202,883	167,750
僱員福利開支	9	272,754	338,482
辦公室租賃開支		17,946	11,595
折舊	15	51,241	37,387
無形資產攤銷	18	11,995	12,909
核數師酬金			
— 審計服務		5,080	5,180
— 非審計服務		2,315	1,000
其他費用及開支		259,315	322,334
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支		4,580,094	4,675,688

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

9. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利開支	227,697	291,709
退休金計劃供款	45,057	46,773
	272,754	338,482

(a) 五名最高薪酬人士

截至二零二零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一名(二零一九年：三名)董事，其酬金已於附註10呈列的分析中反映。

另外四名人士中三名的薪酬在150萬港元至200萬港元之間，一名的薪酬在350萬港元至400萬港元之間。(二零一九年：兩名的薪酬在250萬港元至300萬港元之間)。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
袍金	1,200	1,200
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	2,925	5,216
酌情花紅	2,393	6,720
退休金計劃供款	189	401
	5,507	12,337
	6,707	13,537

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零二零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	-	1,408	877	78	2,363
陳東輝先生 ^⑥	-	9	-	-	9
于世平先生 [^]	-	667	704	47	1,418
鄭曉華女士 [^]	-	561	812	47	1,420
徐北南先生 [▲]	-	149	-	17	166
	-	2,794	2,393	189	5,376
非執行董事：					
王剛先生	-	54	-	-	54
張修楓先生 [#]	-	18	-	-	18
周耀根先生 [*]	-	36	-	-	36
宗式華先生 ^{&}	-	23	-	-	23
	-	131	-	-	131
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	2,925	2,393	189	6,707

^⑥ 於二零二零年六月十五日被罷免非執行董事。

[^] 於二零二一年三月三十一日辭任執行董事。

[▲] 於二零二零年四月一日辭任執行董事。

[#] 於二零二零年九月十五日獲委任為非執行董事。

[&] 於二零二零年六月四日辭任非執行董事。

^{*} 於二零二零年九月十五日辭任非執行董事。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

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

◎ 於二零二零年十月二十四日辭任非執行董事。

於二零二零年十月二十四日獲委任為非執行董事。

[^] 於二零二零年三月二十九日辭任執行董事。

[▲] 於二零二零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)

二零二零年十二月三十一日

11. 融資成本淨額

融資收入及成本分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	1,662,700	1,475,544
租賃負債利息	27,240	34,330
減：資本化利息	(800,120)	(768,530)
	889,820	741,344
利息收入	(57,729)	(58,246)
融資成本淨額	832,091	683,098

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(二零一九年：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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項－中國		
年度企業所得稅開支	99,487	339,223
年度土地增值稅開支(附註32)	198,566	442,965
	298,053	782,188
遞延稅項：		
本年度(附註33)	41,592	(112,882)
年度稅務開支總額	339,645	669,306

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前利潤	536,484	1,307,409
按法定所得稅率(25%)	134,121	326,852
動用往期的稅項虧損	(101,428)	(98,610)
合營公司及聯營公司應佔的收益	(21,719)	(12,702)
毋須繳稅的收入	(163,491)	(12,347)
不可扣稅開支	40,544	24,870
未確認的稅項虧損及暫時差額	302,694	109,019
土地增值稅	198,566	442,965
土地增值稅之稅項影響	(49,642)	(110,741)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	339,645	669,306

合營公司應佔稅項分別為人民幣24,911,000元(二零一九年：人民幣7,494,000元)及並無聯營公司應佔稅項(二零一九年：人民幣2,939,000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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
不擬派末期股息(二零一九年：無)	-	-

此外，年內並無宣派中期股息(二零一九年：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172,576,000元(二零一九年：人民幣450,164,000元)，以及年內已發行普通股2,583,970,000股(二零一九年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零二零年及二零一九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)

二零二零年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備

	樓宇及租賃						總計
	使用權資產 人民幣千元	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	
二零二零年十二月三十一日							
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
於二零二零年一月一日， 扣除累計折舊	28,567	72,712	7,045	4,393	13,044	-	125,761
添置	25,723	10,909	13,709	1,737	2,556	1,531	56,165
收購附屬公司(附註38)	-	37	42	8	419	-	506
年內計提折舊	(26,392)	(16,423)	(2,713)	(1,158)	(4,555)	-	(51,241)
撤銷/出售	-	(7,058)	(1,205)	(626)	(3,044)	-	(11,933)
失去附屬公司控制權	-	(3,571)	-	(133)	(723)	-	(4,427)
於二零二零年十二月 三十一日，扣除累計折舊	27,898	56,606	16,878	4,221	7,697	1,531	114,831
於二零二零年 十二月三十一日：							
成本	71,570	155,487	52,383	11,953	31,653	1,531	324,577
累計折舊	(43,672)	(98,881)	(35,505)	(7,732)	(23,956)	-	(209,746)
賬面淨值	27,898	56,606	16,878	4,221	7,697	1,531	114,831

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣35,955,000元(二零一九年：無)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31)。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇及租賃		傢俬、固定裝置及				總計
	使用權資產 人民幣千元	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	辦公設備 人民幣千元	在建資產 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

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

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：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權資產		
— 樓宇	27,898	28,567
投資物業(附註16)	45,000	497,000
	72,898	525,567
租賃負債		
— 流動	63,882	61,071
— 非流動	11,673	399,255
	75,555	460,326

(b) 於損益表確認的金額

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
— 樓宇	(26,392)	(17,280)
利息開支(計入財務成本—附註11)	(27,240)	(34,330)

於二零二零年，租賃的現金流出總額為人民幣51,913,000元(二零一九年：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)

二零二零年十二月三十一日

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及 二零二零年一月一日之賬面值	497,000	12,977,350	6,271,482	19,745,832
其他添置	-	(9,521)	105,033	95,512
轉撥至開發中物業	-	(38,700)	-	(38,700)
使用權資產終止確認	(450,000)	-	-	(450,000)
失去附屬公司控制權	-	(451,000)	-	(451,000)
在建轉竣工	-	744,000	(744,000)	-
公允價值調整的收益/(虧損)淨額	(2,000)	24,371	58,702	81,073
於二零二零年十二月三十一日之賬面值	45,000	13,246,500	5,691,217	18,982,717

於二零二零年十二月三十一日，本集團價值為人民幣15,983,217,000元(二零一九年：人民幣14,547,558,000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31)。

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41。

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。

就於二零二零年及二零一九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)

二零二零年十二月三十一日

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二零二零年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,524,000,000元(二零一九年：人民幣1,531,000,000元)的若干已竣工投資物業，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)	
			二零二零年	二零一九年
已竣工	收益法			
商舖		每平方米估計每年租金價值 (人民幣)	296-2,016	300-2,016
辦公室		每平方米估計每年租金價值 (人民幣)	356-877	360-876
停車場		每個車位估計每年租金價值 (人民幣)	3,526-8,208	3,528-8,208
商舖		資本化比率	4.75%-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)		848-1,061	848-1,046
辦公室	每平方米估計每年租金價值 (人民幣)		439-704	444-828
停車場	每個車位估計每年租金價值 (人民幣)		4,325-4,959	3,960-5,004
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		2%-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)

二零二零年十二月三十一日

17. 持作開發以供銷售的土地

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初賬面值	768,008	1,111,781
添置	144,352	118,507
失去附屬公司控制權	(127,607)	-
轉撥至開發中物業	-	(462,280)
年末賬面值	784,753	768,008
流動部分	(784,753)	(768,008)
非流動部分	-	-

於二零二零年十二月三十一日，本集團價值為人民幣640,541,000元(二零一九年：人民幣464,607,000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31)。

18. 無形資產

	授權及軟件 人民幣千元
於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及二零二零年一月一日	32,597
年內添置	15,096
收購附屬公司(附註38)	1,029
年內攤銷	(11,995)
於二零二零年十二月三十一日	36,727

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

19. 於合營公司的投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應佔資產淨值	1,644,408	1,853,509

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
			二零二零年	二零一九年	
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 (「億達德基」) ^{@@*(a)}	人民幣10,800,000元	中國/中國內地	不適用	50	內部裝潢
大連億澤房地產開發有限公司 ^{@@*(a)}	人民幣314,770,000元	中國/中國內地	不適用	52.57	物業開發
大連億鴻房地產開發有限公司 ^{@@*(a)}	人民幣347,200,000元	中國/中國內地	不適用	52.57	物業開發
大連青雲天下房地產開發有限公司 ^{@@***(a)}	人民幣2,963,280,000元	中國/中國內地	不適用	25	物業開發
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 ^{@@*(a)}	人民幣5,000,000元	中國/中國內地	不適用	50	物業管理

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
			二零二零年	二零一九年	
成都億達創智園區運營管理有限公司 ^⑥	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 ^{⑥⑦}	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 (「億達和盛」) ^{⑥⑧(a)}	人民幣10,000,000元	中國/中國內地	不適用	51	物業管理
合肥億雲智慧產業服務有限公司 ^{⑥⑦}	人民幣2,000,000元	中國/中國內地	40	40	諮詢服務
武漢軟件新城發展有限公司 ^{⑥⑧⑨(b)}	人民幣475,000,000元	中國/中國內地	50	50	物業開發

^⑥ 根據中國法律登記為境內有限公司。

^{⑥⑥} 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

(a) 青雲天下房地產開發及青雲天下服務公司自二零二零年六月起成為本集團附屬公司。

億達德基自二零二零年七月起成為本集團附屬公司。

億達和盛自二零二零年八月起成為本集團附屬公司。

大連億澤及大連億鴻自二零二零年十月起成為本集團附屬公司。

詳細披露見附註38。

(b) 於二零二零年十二月，武漢軟件新城成為本集團合營公司(附註7)。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

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(即武漢軟件新城及其附屬公司以及大連軟件園騰飛發展有限公司)的財務資料概要(已就會計政策差異作出調整)：

武漢軟件新城及其附屬公司：

於二零二零年十二月，武漢軟件新城及其附屬公司成為本集團合營公司(附註7)。

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	1,904,925
非流動資產	455,427
流動負債	(466,353)
非流動負債	(561,448)
	1,332,551

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：

	二零二零年 人民幣千元
合營公司的資產淨值	1,332,551
本集團實際權益	50%
本集團於合營公司權益的賬面值	667,077

於附屬公司轉換為合營公司時所持有武漢軟件新城及其附屬公司之公允值為人民幣667,077,000元。

19. 於合營公司的投資(續)

(i) 合營公司財務信息摘要(續)

大連軟件園騰飛發展有限公司：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	126,206	115,413
非流動資產	3,056,710	2,681,679
流動負債	(302,267)	(233,541)
非流動負債	(993,575)	(912,733)
	1,887,074	1,650,818

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	149,453	150,894
銷售成本及營運開支	(48,008)	(72,897)
除所得稅前利潤	209,939	29,976
所得稅開支	(45,676)	(4,190)
年內利潤及年內全面收益總額	164,263	25,786
上述年內利潤包括下列各項：		
利息開支淨額	(25,249)	(27,666)

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合營公司的資產淨值	1,887,074	1,650,818
本集團實際權益	50%	50%
本集團於合營公司權益的賬面值	943,537	825,409
來自合營公司的股息	-	5,000

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

19. 於合營公司的投資(續)

(i) 合營公司財務信息摘要(續)

個別而言屬不重大的合營公司滙總資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團分佔利潤	4,992	21,778
本集團分佔全面收益總額	4,992	21,778
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	33,794	298,342

於報告期末，合營公司承擔的或然負債如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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

(ii) 對合營公司的承擔

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
注資一間合營企業的承擔	38,952	74,205

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

20. 於聯營公司的投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔資產淨值	4,927	14,174

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
			二零二零年	二零一九年	
重慶金科科健置業有限公司*(a)	人民幣100,000,000元	中國/中國內地	-	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2,500,000元	中國/中國內地	30	30	管理服務
駐馬店東達置業有限公司*(b)	人民幣10,000,000元	中國/中國內地	10	-	物業管理

* 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。

(a) 本集團於二零二零年六月出售其於重慶金科科健置業有限公司的股權。

(b) 駐馬店東達置業於二零二零年八月成為本集團聯營公司。

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)

二零二零年十二月三十一日

21. 開發中物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	10,300,039	6,729,612
減：減值虧損撥備	(10,521)	(235,001)
	10,289,518	6,494,611
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	5,268,328	3,612,805
— 一年後	5,021,190	2,881,806
	10,289,518	6,494,611

於二零二零年十二月三十一日，本集團價值為人民幣7,036,764,000元(二零一九年：人民幣3,490,862,000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31)。

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。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
持作銷售用途的竣工物業	5,195,574	4,864,006
減：減值虧損撥備	(256,675)	(72,492)
	4,938,899	4,791,514

於二零二零年十二月三十一日，本集團若干持作銷售用途的竣工物業人民幣3,335,863,000元(二零一九年：人民幣2,626,371,000元)已抵押予銀行，以取得授予本集團的貸款(附註31)。

23. 合約資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合約資產	93,970	138,583
減：合約資產減值撥備	(98)	(144)
	93,872	138,439

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

24. 存貨

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
建築材料	20,262	7,920

25. 應收賬款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款總額	631,949	964,562
減：應收賬款減值撥備	(41,514)	(52,146)
	590,435	912,416

應收賬款主要來自物業銷售、租賃投資物業及其他服務業務。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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	408,604	717,970
一至兩年	109,620	157,412
超過兩年	113,725	89,180
	631,949	964,562

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。於二零二零年十二月三十一日，就應收賬款總額(附註47)作出撥備人民幣41,514,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣52,146,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團合營公司款項人民幣22,750,000元(二零一九年：人民幣181,579,000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)

二零二零年十二月三十一日

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預付款項	453,457	588,999
按金及其他應收款項總額	1,517,729	2,417,008
減：按金及其他應收款項減值撥備	(16,028)	(15,763)
年末賬面值	1,955,158	2,990,244
流動部分	(1,118,185)	(2,197,831)
非流動部分	836,973	792,413

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。

於二零二零年十二月三十一日，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29,332,000元(二零一九年：人民幣31,361,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二零年十二月三十一日，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1,119,000元(二零一九年：人民幣2,400,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二零年十二月三十一日及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，其中人民幣150,000元為無抵押、按年利率5.655%計息及須於二零二一年償還。

於二零二零年十二月三十一日，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974,789,000元(二零一九年：人民幣1,923,979,000元)。

27. 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
保本浮動收益銀行理財產品	6,260	-

27. 按公允值計入損益的金融資產(續)

27.1 公允值層級

下表按計量公允值所使用估值技術的輸入數據分析於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日本集團按公允值計量的金融工具。該等輸入數據在公允值層級中分為如下三類：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一級)；
- 直接(即價格數據)或間接(即價格產生數據)使用除第一級中報價以外之可觀察資產或負債數據(第二級)；及
- 任何非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(即不可觀察數據)(第三級)。

於二零二零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	總計 人民幣千元
按公允價值計量的資產：				
按公允值計入損益的金融資產	-	-	6,260	6,260

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	總計 人民幣千元
按公允價值計量的資產：				
按公允值計入損益的金融資產	-	-	-	-

27.2 用於釐定公允值的估值技術

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度估值技術概無變動。

所有造成的公允值估計計入第三級，而公允值已基於現值釐定及所使用貼現率已就交易對手方或自身信貸風險作出調整。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

27. 按公允值計入損益的金融資產(續)

27.3 使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第三級)

下表呈列截至二零二零年十二月三十一日止期間第三級項目(包括按公允值計入損益的金融資產)之變動。

	按公允值 計入損益的 金融資產 人民幣千元
於二零二零年一月一日	-
添置	5,000
收購附屬公司(附註38)	1,260
出售	(16)
公允值變動	16
於二零二零年十二月三十一日	6,260

27.4 估值程序、輸入數據及與公允值的關係

第三級工具估值主要包括按公允值計入損益的金融資產。由於該等工具並未於活躍市場買賣，彼等的公允值使用各種適用估值技術釐定，包括貼現現金流及市場法。

下表概述有關經常性第三級公允價值計量所使用的重大不可觀察輸入數據的定量資料：

描述	公允值	不可觀察輸入數據	輸入數據 範圍	不可觀察輸入數據與 公允值的關係
於二零二零年 十二月三十一日				
按公允值計入損益的 金融資產	6,260	預期回報率	2.00%-3.65%	預期回報率越高，公允值 越高

截至二零二零年十二月三十一日止年度，公允值層級分類的第一、二及三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

28. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,574,788	2,039,523
減：受限制現金	(1,002,551)	(1,006,857)
現金及現金等價物	572,237	1,032,666

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1,564,030,000元(二零一九年：人民幣1,999,742,000元)。

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。於二零二零年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣260,164,000元(二零一九年：人民幣206,452,000元)。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團按金為人民幣425,987,000元(二零一九年：人民幣105,405,000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。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團將人民幣316,400,000元(二零一九年：人民幣695,000,000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)。

29. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內到期或按要求	2,374,200	2,038,170
一至兩年內到期	1,350,370	1,340,471
	3,724,570	3,378,641

應付賬款為免息且無抵押。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

30. 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付僱員福利	156,649	156,416
應付股息	-	226,838
應計費用	597,584	447,125
其他應付款項	3,001,168	2,086,840
年末賬面值	3,755,401	2,917,219
流動部分	(3,755,401)	(2,917,219)
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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣123,371,000元(二零一九年：人民幣193,399,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二零年十二月三十一日，概無款項計入本集團應付聯營公司款項。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元為無抵押，免息且應要求償還。

於二零二零年十二月三十一日，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28,287,000元(二零一九年：38,314,000元)及人民幣188,698,000元(二零一九年：273,648,000元)，作為收購富岸集團28.2%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%。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的其他應付款項包括應付若干合營夥伴的收購大連億鴻及大連億澤的款項人民幣1,340,187,000元，連同截至二零二零年十二月三十一日的應計利息及合營夥伴的法律費用以及仲裁費用(附註38)。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

31. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二零年		二零一九年	
	實際利率(%)	人民幣千元	實際利率(%)	人民幣千元
流動				
銀行貸款 — 有抵押	4.30-9.50	5,492,626	4.35-9.50	6,875,981
銀行貸款 — 無抵押	4.25	3,000	-	-
其他貸款 — 有抵押	5.70-15.00	3,784,197	5.70-15.00	4,705,286
其他貸款 — 無抵押	1.20-15.00	2,589,336	1.20-15.00	2,287,792
		<u>11,869,159</u>		<u>13,869,059</u>
非流動				
銀行貸款 — 有抵押	4.55	374,000	6.00	362,880
其他貸款 — 有抵押	11.00-13.00	3,036,200	10.00	112,360
其他貸款 — 無抵押		-	10.00	671,426
		<u>3,410,200</u>		<u>1,146,666</u>
		<u>15,279,359</u>		<u>15,015,725</u>

	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	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	5,495,626	6,875,981
— 第二年	40,000	362,880
— 第三年至第五年(包括首尾兩年)	334,000	-
	<u>5,869,626</u>	<u>7,238,861</u>
須於下列期間償還的其他貸款		
— 一年內或按要求	6,373,533	6,993,078
— 第二年	735,200	783,786
— 第三至五年(包括首尾兩年)	2,301,000	-
	<u>9,409,733</u>	<u>7,776,864</u>
	<u>15,279,359</u>	<u>15,015,725</u>

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

31. 計息銀行貸款及其他借款(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣2,462,827,000元(二零一九年：人民幣2,151,000,000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二零二一年十二月三十一日後到期的本金額人民幣1,992,400,000元(二零一九年：人民幣3,134,611,000元)但因附註2.1(c)所述事項而於二零二零年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團之其他貸款包括本公司發行的第一批人民幣公司債券本金800,000,000元及第二批人民幣公司債券本金625,024,000元(二零一九年十二月三十一日：分別為人民幣801,748,000元及人民幣625,024,000元)。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及第二批公司債券。

於二零二零年九月，第一批餘下本金人民幣800,000,000元已展期至二零二一年九月二十五日，且按年利率15%計息。

於二零二零年十二月三十一日，第二批餘下本金人民幣625,024,000元的到期日為二零二一年三月九日，且按年利率10%計息。期後，截至二零二一年三月，本集團已償還本金人民幣801,000元，而餘下的本金人民幣624,223,000元的公司債券持有人已同意將其展期至不超過六個月。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團之其他貸款包括本公司於二零一七年四月發行並於二零二零年四月二十日到期本金額為224,899,000美元(約人民幣1,467,443,000元)(二零一九年十二月三十一日：300,000,000美元(約人民幣2,092,860,000元))之優先票據(「二零二零年優先票據」)。二零二零年優先票據本金額為人民幣1,519,260,000美元(二零一九年：人民幣2,112,149,000元)，無抵押且按年利率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二零二零年優先票據達成一項交換要約及同意徵求，根據交換要約及同意徵求，247,146,000美元二零二零年優先票據已有效提交作交換並獲接納，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，到期日二零二二年三月二十七日(「二零二二年優先票據」)、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二零二二年優先票據任何零碎金額的3,860美元。二零二二年優先票據於二零二二年三月二十七日到期，而本公司應根據二零二二年優先票據持有人的選擇，於二零二一年三月回購未償還的二零二二年優先票據。

本集團已於二零二零年四月二十四日償還剩餘二零二零年優先票據本金額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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團其他借款包括二零二二年優先票據的賬面值為人民幣1,519,260,000元。其後，本集團須按上述持有人選擇權回購二零二二年優先票據的義務獲豁免，自二零二一年三月八日起生效，而到期日則繼續為二零二二年三月二十七日。

本公司的二零二零年優先票據及二零二二年優先票據均由本集團若干附屬公司作為擔保。

31. 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) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣7,036,764,000元(二零一九年：人民幣3,490,862,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣15,983,217,000元(二零一九年：人民幣14,547,558,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣640,541,000元(二零一九年：人民幣464,607,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣3,335,863,000元(二零一九年：人民幣2,626,371,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣35,955,000元的樓宇的抵押(二零一九年：人民幣零元)；
 - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二零年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣10,414,238,000元(二零一九年：人民幣8,794,814,000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) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣316,400,000元(二零一九年：人民幣695,000,000元)的若干定期存款的抵押；及
 - (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元的若干保證金的抵押，並於二零二零年五月解除抵押。
- (d) 除於二零二零年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣1,519,260,000元(二零一九年：人民幣2,112,149,000元)以及於二零二零年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣523,079,000元(二零一九年：人民幣496,349,000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二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二零年十二月三十一日，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609,719,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣58,500,000元)，其中人民幣377,657,000元為無抵押、按年利率15%計息及須於一年內償還；其餘人民幣232,062,000元為有抵押、按年利率8%計息及須於一年內償還。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

32. 土地增值稅撥備

	人民幣千元
於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及二零二零年一月一日	875,513
年內於綜合損益表扣除(附註12)	198,566
年內付款	(180,466)
於二零二零年十二月三十一日	893,613

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。

33. 遞延稅項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項資產	264,543	253,446
遞延稅項負債	(2,935,334)	(2,505,589)
	(2,670,791)	(2,252,143)

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

33. 遞延稅項(續)

抵銷後遞延稅項賬戶變動總額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期初餘額	(2,252,143)	(2,365,763)
於損益(扣除)／計入	(41,592)	112,882
收購附屬公司的(減少)／添置	(444,007)	738
失去附屬公司控制權的添置	66,951	-
	(2,670,791)	(2,252,143)

於二零二零年十二月三十一日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債人民幣80,160,000(二零一九年：80,160,000元)已予抵銷。

截至二零二零年及二零一九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
二零一九年一月一日	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
(扣除)／計入損益	-	5,336	10,913	(668)	6,150	21,731
失去附屬公司控制權	-	-	(9,897)	(737)	-	(10,634)
於二零二零年十二月三十一日	80,160	33,781	217,960	6,652	6,150	344,703

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

33. 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
於二零一八年十二月三十日及 二零一九年一月一日	(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)
於二零一九年一月一日	(11,017)	(1,865,282)	(1,647)	(707,803)	(2,585,749)
(扣除)/計入損益	1,906	(45,900)	430	(19,759)	(63,323)
收購附屬公司	-	-	-	(444,007)	(444,007)
失去附屬公司控制權	9,111	46,976	-	21,498	(77,585)
於二零二零年十二月三十一日	-	(1,864,206)	(1,217)	(1,150,071)	(3,015,494)

本集團於二零二零年十二月三十一日的未動用稅項虧損約為人民幣2,384,789,000元(二零一九年：人民幣1,829,946,000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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。於二零二零年十二月三十一日，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4,436,283,000元(二零一九年：人民幣3,948,870,000元)。

34. 衍生金融工具

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
負債		
流動		
— 認沽權	-	769,496

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(即大連億鴻及大連億澤)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。

於二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心做出最終裁決(「最終裁決」)。仲裁庭命令：本集團須向合營夥伴支付認沽期權價格1.08億美元，連同截至最終裁決日期0.84億美元的應計利息，合營夥伴的法律費用以及仲裁費用。因此，本集團須收購大連億鴻及大連億澤的剩餘股權。衍生金融工具已終止確認，且本集團實質上持有了大連億鴻及大連億澤的全部股權(附註38)。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

35. 股本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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

36. 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
於二零二零年一月一日的 結餘	1,288,734	620,202	352,979	25,292	81,000	9,329,373	11,697,580
全面收益							
年度利潤	-	-	-	-	-	172,576	172,576
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	172,576	172,576
與擁有人進行之交易							
由保留利潤轉撥至其他儲備	-	26,451	-	-	-	(26,451)	-
於二零二零年十二月三十一日	1,288,734	646,653	352,979	25,292	81,000	9,475,498	11,870,156

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

36. 儲備(續)

	法定		合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份方式		總額 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	盈餘儲備 人民幣千元			付款儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	
於二零一九年一月一日的經重列結餘	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
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	450,164	450,164
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 控制權	-	-	-	31,890	-	-	31,890
於二零一九年十二月三十一日的結餘	1,288,734	620,202	352,979	25,292	81,000	9,329,373	11,697,580

- **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)

二零二零年十二月三十一日

37. 部分擁有重大非控股權益的附屬公司

於二零二零年十二月，武漢軟件新城成為本集團合營公司(附註7)。本集團附屬公司於二零二零年十二月三十一日概無擁有重大非控股權益。

38. 業務合併

(a) 收購事項概要

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本集團分別間接持有青雲天下房地產開發及青雲天下服務公司(統稱「青雲天下」)的25%股權及50%股權，均確認為本集團的合營公司。

於二零二零年五月十六日，本集團就收購青雲天下的剩餘股權訂立一系列協議。本集團與第三方金融機構成立有限合夥企業，其中本集團以青雲天下房地產開發25%的股權及人民幣4.3億元現金方式出資，第三方金融機構以人民幣26.01億元現金方式出資。同日，有限合夥企業向青雲天下房地產開發的另一股東收購青雲天下房地產開發剩餘的75%股權。根據該等協議，本集團可於收購完成後控制青雲天下房地產開發，而有限合夥企業中第三方金融機構的現金出資人民幣26.01億元實質上是一筆借款，按年化13%計息，並須於三年內償還。因此，自二零二零年六月十二日(即工商登記變更完成日)起，青雲天下房地產開發成為本集團的全資附屬公司入賬。

於二零二零年六月十二日，本集團完成收購青雲天下服務公司餘下的50%股權，故青雲天下服務公司成為本集團的全資附屬公司。

收購青雲天下房地產開發75%股權及青雲天下服務公司50%股權的代價為人民幣30.33億元。於二零二零年，本集團就青雲天下股權的收購產生收益約人民幣4.55億元，包含於取得控制權日重新計量青雲天下原有權益之公允值而產生的人民幣約3.25億元及議價購買產生的收益人民幣約1.3億元，均於綜合損益表中的收購附屬公司產生的收益科目中披露。

38. 業務合併(續)

(a) 收購事項概要(續)

(i) (續)

下表概述於收購日期的代價、可識別資產及負債以及非控股權益的公允值：

	「青雲天下」 人民幣千元
現金代價	3,033,481
於業務合併前持有的合營公司的權益的公允值	1,057,254
	4,090,735
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	468
無形資產	1,029
開發中物業	4,238,000
持作銷售用途的竣工物業	201,000
應收賬款	516
其他應收款項	18,518
預付土地增值稅	2,643
受限制現金	9,338
按公允值計入損益的金融資產	1,260
現金及現金等價物	472,668
應付賬款	(79,435)
其他應付款項及應計費用	(17,573)
預收款項	(173,767)
應繳稅項	(13)
土地增值稅撥備	(23,516)
遞延稅項負債	(430,265)
	4,220,871
所收購可識別資產淨值	4,220,871
議價購買收益	130,136

確認識價購買收益乃由於青雲天下股權之代價低於所收購的可識別資產及負債的公允值，主要由於相關物業之公允值增加所致。代價乃經訂約方公平磋商後釐定。

取得對青雲天下的控制權後重新計量青雲天下原有權益於收購日之公允值而產生之收益為人民幣324,753,000元，已計入綜合損益表中的「收購附屬公司產生的收益」。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

38. 業務合併(續)

(a) 收購事項概要(續)

- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團分別於大連億澤及大連億鴻持有52.57%股權，兩者於本集團確認為合營公司。

如附註34(衍生金融工具)所述，根據最終裁決，本集團須收購大連億鴻及大連億澤的剩餘股權。收購對價為1.08億美元，連同截至最終裁決日期0.84億美元的應計利息。

本集團確認了人民幣229,416,000元的衍生金融工具公平值虧損，重新計量大連億鴻及大連億澤原有權益於最終裁決日之公允值而產生之收益人民幣57,810,000元，已於二零二零年度計入綜合損益表中的「其他收益淨額－衍生金融工具淨損失」。

	「大連億澤」及 「大連億鴻」 人民幣千元
現金代價	1,288,014
於業務合併前持有的合營公司的權益的公允值	320,432
減：衍生金融工具於二零二零年十月二十日之公允值	(998,912)
	609,534
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	17
在建物業	230,000
持作銷售用途的竣工物業	248,587
其他應收款項	401,063
預付企業所得稅	2,444
預付土地增值稅	28,825
現金及現金等價物	1,017
應收賬款	(43,843)
其他應付款項及應計費用	(232,421)
預收款項	(12,413)
遞延稅項負債	(13,742)
所收購可識別資產淨值	609,534

其後於二零二一年三月四日，本集團及合營夥伴訂立和解協議(「和解協議」)，協議約定本集團應付營夥伴金額減少至1.75億美元，且應該按照和解協定約定的付款時間和付款金額支付給合營夥伴，並按每年12.5%計算利息。二零二一年三月五日，本集團已經根據和解協議支付給申索人0.35億美元。

38. 業務合併(續)

(b) 購買代價－現金流出

	「青雲天下」 人民幣千元	「大連億澤」及 「大連億鴻」 人民幣千元
收購附屬公司的現金流出(扣除所得現金)		
二零二零年已付現金代價	(3,033,481)	-
減：所得現金及銀行結餘	482,006	1,017
淨現金流出－投資活動	(2,551,475)	1,017

39. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，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504,772,000元(二零一九年：人民幣275,193,000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。

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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

39. 財務擔保(續)

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予其合營企業的銀行貸款提供擔保金額為人民幣524,480,000元(二零一九年：無)。

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。

40. 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31。

41. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	402,142	442,529
第二至五年內(包括首尾兩年)	510,896	708,276
五年後	79,085	185,839
	992,123	1,336,644

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

42. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	5,106,714	3,909,367
注資於一間合營公司	38,952	74,205
	5,145,666	3,983,572

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	118,798	126,644

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

43. 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	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	15,015,725	460,326	15,476,051
融資現金流量產生的變動	873,748	(412,011)	461,737
外幣匯率變動	(68,934)	-	(68,934)
應計利息變動	(304,025)	-	(304,025)
其他變動淨額(附註)	(237,155)	27,240	(209,915)
於二零二零年十二月三十一日	15,279,359	75,555	15,354,914
於二零一九年一月一日	17,026,725	454,065	17,480,790
融資現金流量產生的變動	(2,168,217)	(28,069)	(2,196,286)
外幣匯率變動	28,786	-	28,786
應計利息變動	22,595	-	22,595
其他變動淨額(附註)	105,836	34,330	140,166
於二零一九年十二月三十一日	15,015,725	460,326	15,476,051

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他變動包括若干借款人民幣125,169,000元(二零一九年：人民幣98,545,000元)的抵銷。

44. 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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自合營公司的服務費	(i)	159,882	154,075
支付予一間合營公司的服務費	(i)	7,925	-
來自聯營公司的服務費	(i)	-	2,330
來自一間合營公司的租金收入	(ii)	1,892	4,191
來自一間合營公司的利息收入	(iii)	18	-
支付予一間合營公司的利息開支	(iii)	14,055	275

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)

二零二零年十二月三十一日

45. 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：

於二零二零年十二月三十一日

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)	590,435
按金及其他應收款項(附註26)	1,501,701
按公允值計入損益的金融資產(附註27)	6,260
受限制現金(附註28)	1,002,551
現金及現金等價物(附註28)	572,237
	3,673,184

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
應付賬款(附註29)	-	3,724,570	3,724,570
其他應付款項及應計費用(附註30)	-	3,096,730	3,096,730
計息銀行貸款及其他借款(附註31)	-	15,279,359	15,279,359
租賃負債	-	75,555	75,555
	-	22,176,214	22,176,214

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

45. 按類別劃分的金融工具(續)

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28)	1,006,857
現金及現金等價物(附註28)	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34)	769,496	-	769,496
應付賬款(附註29)	-	3,378,641	3,378,641
其他應付款項及應計費用(附註30)	-	2,331,000	2,331,000
計息銀行貸款及其他借款(附註31)	-	15,015,725	15,015,725
租賃負債	-	460,326	460,326
	769,496	21,185,692	21,955,188

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

46. 金融工具之公允值及公允值層級

下表載列本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日按公允值計量的資產及負債。

於二零二零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)	-	-	18,471,100	18,471,100
按公允值計入損益的金融資產(附註27)	-	-	6,260	6,260
	-	-	18,477,360	18,477,360

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34)	-	-	769,496	769,496

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二零二零年及二零一九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34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(二零一九年：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。

46. 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。

47. 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。

(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。

投資物業公允值計量的敏感度分析分別於財務報表附註16披露。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(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
截至二零二零年十二月三十一日止年度		
人民幣	50	(14,487)
人民幣	(50)	14,487
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

(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。

47. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 匯兌風險(續)

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其有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

於二零二零年十二月三十一日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元貶值/升值9%(二零一九年：10%)，本集團年內除所得稅前利潤將減少/增加人民幣175,271,000元(二零一九年：人民幣253,858,000元)，主要由於以美元計值的借款。

(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39)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。

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

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。
- (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。

於二零二零年十二月三十一日，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。

二零二零年十二月三十一日	即期	逾期	逾期	逾期	總計
	人民幣千元	超過180日 人民幣千元	超過1年 人民幣千元	超過2年 人民幣千元	
預期虧損率	0.95%	21.47%	92.49%	100.00%	
總賬面值	596,098	-	-	35,851	631,949
虧損撥備	(5,663)	-	-	(35,851)	(41,514)

47. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

(i) 應收賬款及合約資產(續)

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)

就合約資產而言，於二零二零年十二月三十一日為人民幣98,000元及於二零一九年十二月三十一日為人民幣144,000元之預期信貸虧損分別基於賬面值人民幣93,970,000元及人民幣138,583,000元按預期虧損率0.1%釐定。

(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	集團針對類別的定義	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)

二零二零年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)(續)

於二零二零年十二月三十一日，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%	32,381	(550)	31,831
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	974,789	(975)	973,814
其他	第一階段	2.84%	510,559	(14,503)	496,056
			1,517,729	(16,028)	1,501,701

於二零一九年十二月三十一日，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%	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

47. 財務風險管理目標及政策(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28)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：

	於二零二零年十二月三十一日				
	按要求或				總計
	一年內	第二年	三至五年	五年以上	
	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
計息銀行貸款及其他借款(附註31)	10,772,669	1,970,835	3,513,025	813,166	17,069,695
應付賬款(附註29)	3,724,570	-	-	-	3,724,570
其他應付款項及應計費用(附註30)	3,096,730	-	-	-	3,096,730
租賃負債	21,350	16,109	13,860	18,061	69,380
	17,615,319	1,986,944	3,526,885	831,227	23,960,375
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註39)	1,029,252	-	-	-	1,029,252

	於二零一九年十二月三十一日				
	按要求或				總計
	一年內	第二年	三至五年	五年以上	
	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
計息銀行貸款及其他借款(附註31)	14,958,731	1,246,817	-	-	16,205,548
應付賬款(附註29)	3,378,641	-	-	-	3,378,641
其他應付款項及應計費用(附註30)	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39)	275,193	-	-	-	275,193

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)

二零二零年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標及政策(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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註31)	15,279,359	15,015,725
減：現金及現金等價物(附註28)	(572,237)	(1,032,666)
減：受限制現金(附註28)	(1,002,551)	(1,006,857)
債務淨額	13,704,571	12,976,202
權益總額	12,311,782	12,535,521
淨負債比率	111.3%	103.5%

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

48. 本公司之財務狀況表及儲備變動

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	-	-
流動資產		
應收附屬公司款項	3,676,547	4,280,346
現金及現金等價物	4,353	2,337
流動資產總額	3,680,900	4,282,683
流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	2,042,340	2,608,498
其他應付款及應計費用	8	226,838
應付附屬公司款項	1,017,723	686,160
流動負債總額	3,060,071	3,521,496
流動資產淨額	620,829	761,187
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	-	-
資產淨額	620,829	761,187
權益		
已發行股本	159,418	159,418
儲備(附註)	461,411	601,769
權益總額	620,829	761,187

姜修文
董事

張修楓
董事

綜合財務報表附註(續)

二零二零年十二月三十一日

48. 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及二零二零年一月一日	1,288,734	81,000	(767,965)	601,769
年內虧損及年內全面虧損總額	-	-	(140,358)	(140,358)
於二零二零年十二月三十一日	1,288,734	81,000	(908,323)	461,411

49. 結算日後事項

二零二一年三月四日，本公司四家全資附屬公司(統稱「賣方」)與龍湖嘉悅物業服務有限公司(「買方」)及億達物業服務集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)訂立股權轉讓協議。據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購賣方持有目標集團的100%權益，代價為人民幣12.73億元。出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

嘉佑(國際)投資有限公司已出具書面股東批准證書批准上述出售事項，其擁有本公司1,581,485,750股股份，約佔本公司已發行股本之61.20%。

二零二一年三月十日，出售事項完成。目標集團不再是本公司附屬公司，目標集團的財務資料亦不再於本集團綜合財務報表合併計算。

50. 批准財務報表

於二零二一年三月三十一日，財務報表經本公司董事會批准及授權刊發。

YIDA 亿达

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