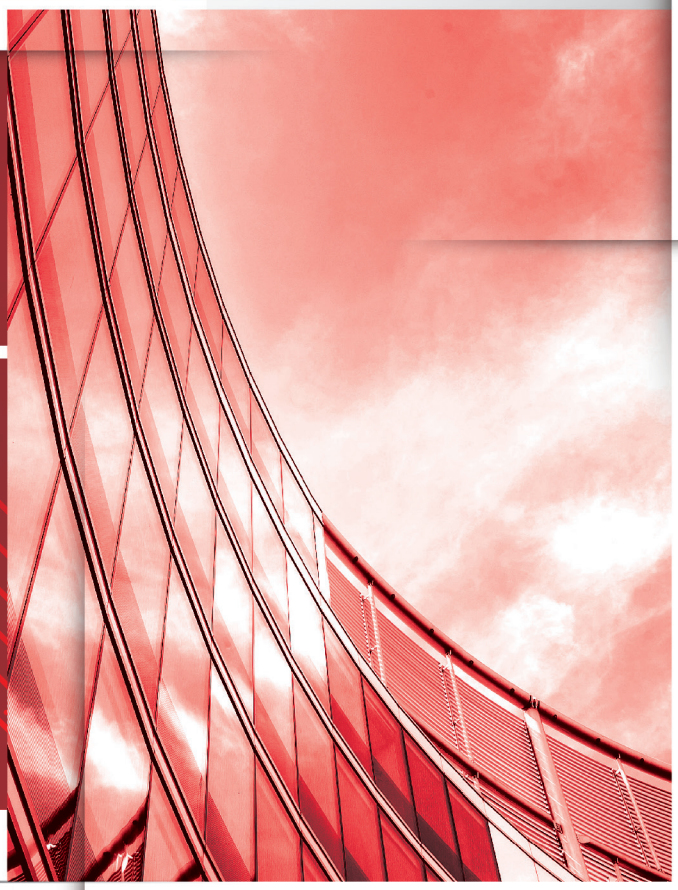
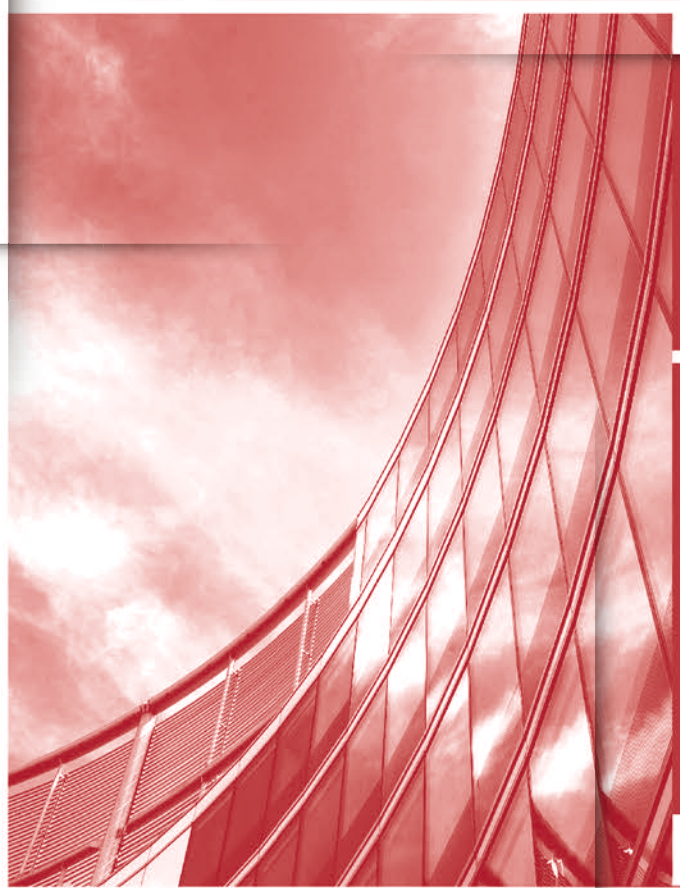


2020
年度報告

SS100

陽光100中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號:2608



目 錄

公司資料	2
榮譽及獎項	4
主席報告	7
企業大事記	12
財務摘要	13
管理層討論與分析	15
董事及高級管理層	36
董事會報告	44
企業管治報告	71
獨立核數師報告	86
綜合全面收益表	96
綜合財務狀況表	98
綜合權益變動表	100
綜合現金流量表	101
財務報表附註	104

公司資料

董事會

執行董事

易小迪先生*(主席)*
范小冲先生*(副主席)*

非執行董事

范曉華女士
王功權先生

獨立非執行董事

顧雲昌先生
黃博愛先生
王　波先生

審核委員會

黃博愛先生*(主席)*
顧雲昌先生
王　波先生

薪酬委員會

王　波先生*(主席)*
范小冲先生
顧雲昌先生

提名委員會

易小迪先生*(主席)*
顧雲昌先生
王　波先生

聯席公司秘書

曾浩賢先生
賀　杰先生

公司網站

www.ss100.com.cn

授權代表

易小迪先生
曾浩賢先生

註冊辦事處

One Nexus Way,
Camana Bay,
Grand Cayman KY1-9005,
Cayman Islands

公司資料

總部

中國北京
光華路2號
D座12層(郵編：100026)

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈39樓

法律顧問

美富律師事務所
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈33樓

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下的
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國光大銀行
中國民生銀行
浙商銀行
華夏銀行

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

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A,
Block 3, Building D,
P.O. Box 1586, Gardenia Court,
Camana Bay, Grand Cayman,
KY1-1100, Cayman Islands

上市資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司
股份代號：2608

榮譽及獎項

2020年3月，本公司榮獲由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心頒發的「2020中國房地產開發企業100強」、「2020中國房地產開發企業文旅地產10強」。

2020中國房地產開發企業100強

2020中國房地產開發企業文旅地產10強

2020年5月13日，本公司榮獲由中國房地產TOP10研究組頒發的「2020中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」、「2020值得資本市場關注的房地產公司」等榮譽。

2020中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10

2020值得資本市場關注的房地產公司

榮譽及獎項

2020年5月26日，本公司榮獲由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心頒發的「2020中國房地產上市公司綜合實力100強」，位列第87位，同時榮獲「2020中國房地產上市公司創新能力5強」。

2020中國房地產上市公司綜合實力100強

2020中國房地產上市公司創新能力5強

2020年9月10日，本公司榮獲由中國房地產TOP10研究組頒發的「2020中國房地產公司品牌價值TOP30」。

2020中國房地產公司品牌價值TOP30

2020年9月，本公司榮獲由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心頒發的「2020中國房地產開發企業品牌價值100強」。

2020中國房地產開發企業品牌價值100強

主席報告

本人欣然向各位本公司的股東提呈本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度(「**本報告期**」)之業務回顧與展望。

業績

二零二零年，雖然在上半年疫情影響下非住宅產品銷售嚴重下滑，但本集團在下半年加大住宅產品銷售力度，全年實現合約銷售金額人民幣10,529.8百萬元，合約銷售面積891,247平方米，完成全年合約銷售過百億的目標。收入與二零一九年相比則有所下降，達到人民幣5,759.7百萬元。而毛利潤減少27.2%至人民幣1,529.7百萬元，毛利率略微增加1.3個百分點至26.6%。此外，本報告期內出售收益減少，同時受到新型冠狀病毒肺炎疫情影響，本集團投資物業的公允值評估增值較去年下降，導致年度溢利下降至人民幣1,284.0百萬元。隨著中國境內疫情趨於緩和，本公司目前已從新型冠狀病毒肺炎疫情的影響中恢復正常運營及銷售。

業務回顧

2020年是陽光100業務大力轉型的一年。這一年喜馬拉雅公寓及商業街項目有新項目面市，但卻遭遇疫情的衝擊，產品銷售受到很大的挑戰與困難。及至年底，產品庫存達到了190億。同時這一年房地產金融調控持續從嚴，從而給公司本年度資金帶來很大壓力。為應對這一嚴峻的挑戰，公司一方面加大促銷力度，確保全年合約銷售過百億，另一方面迅速調整，加大原有住宅項目的開發力度，尤其是溫州與北京北興隆縣兩個一級開發項目的投入與推進，並為下一年度準備了更多的住宅項目，提高了適銷產品的比例。同時本公司進行多方面合作融資，順利度過了2020年還款高峰。

隨著長三角土地升溫，本公司在溫州儲備的一級開發項目趨於成熟，價值會逐步釋放。同時京沈高鐵通車後，本公司在興隆縣儲備的萬畝土地也會逐漸釋放巨大的潛力。本公司在承德、桂林、麗江等地儲備的大量文旅用地也將在疫情放緩後逐漸進入市場並釋放價值。這些都將是公司在2021年走出低谷，打一個翻身仗的基礎。

1. 面對疫情衝擊，加大銷售力度，確保全年合約銷售過百億

公司存貨中非住宅產品占到50%以上，在上半年疫情影響下，喜馬拉雅公寓與商業街區項目銷售與租賃市場嚴重下滑，進入下半年後才逐漸恢復。公司全體同仁在下半年加大了促銷力度，確保了全年合約銷售過百億，並且租金收入下半年強勁復蘇。

2. 調整供應結構，加大住宅比例

應對市場調整，為了在2020年實現更好的增長，下半年公司加大了對溫州、興隆、西安、桂林、武漢等住宅項目的投資開發力度，實現了下半年銷售回升，也為下一年度有更好的適銷產品打好了基礎。

3. 堅持產品升級，提升運營能力

公司傳統主力產品街區綜合體在年內品牌影響力得到持續加強。長沙鳳凰街面市以來，即獲3A景區評級並取得多項榮譽。柳州、宜興等商業街保持「城市客廳」的領先地位。年內，武漢、興隆街區開盤取得了預期的效益。

喜馬拉雅公寓在重慶、天津、無錫陸續投入運營。銷售收入均有大幅增長，且品牌、價格在當地城市取得了領頭羊的地位。目前喜馬拉雅俱樂部已經累積了逾5,000名會員(潛在投資者)。濰坊、岳陽新項目即將面市，良好的運營能力為喜馬拉雅拓展奠定了信心。

公司商業街區、喜馬拉雅公寓的模式與運營的成熟，也為郊區大盤的開發與價值提升提供了幫助。公司在南寧、梧州的遠郊大盤均從商業街運營入手，帶動了住宅產品的熱銷與升值。

4. 加大一級土地開發，實現土儲升值

公司在溫州及興隆等地儲備了一級開發項目。一年來在高鐵、公路通行等利好刺激下，升值趨勢逐漸顯現。其中溫州阿爾勒小鎮位於溫州主城區，隨著道路與學校、商業配套的實施，土地升值最為明顯。由於目前房價僅為市區價格的40%，預計未來有相當大的增長空間。而公司在興隆土儲的住宅用地達上萬畝，隨著高鐵通車、高速動工，未來也將成為公司一個價值增長亮點。

未來展望

1. 堅持業務轉型升級，找到屬於自己未來的一片藍海

我們認為普通住宅市場已趨於成熟，市場將兩級分化。作為中小房企，公司已經不具有在全國拓展市場的優勢。但是公司專注於興隆、溫州、桂林等若干城市開發郊區大盤，既有規模優勢也有定價能力。集中精力做的幾個精品大盤，將是我們生存與發展的基礎。

2. 打主力產品的品牌效應，實現差異化競爭

喜馬拉雅公寓產品這幾年在市場上獲得了較高的關注度，項目盤活存量資產迅速見效的能力也得到了資本市場的認可。隨著中國城市各地大量商業不良資產出現，喜馬拉雅項目拓展有很大的發展機遇。同時商業街區成熟模式，也將幫助公司以更低的成本獲取新項目。

不利因素是目前國內銀行等金融機構對商業項目貸款不支持，且各項政策也不完善，每個項目都需要找到特定的融資渠道與合作夥伴。但隨著公司兩個主力產品越來越大的品牌影響力，各類合作機會也在不斷增加。相信未來十年將是公司主力產品發展的黃金時期。

制約公司兩個主力產品發展的另一大因素是「運營」，加強運營團隊與能力的提升將是一個挑戰。

3. 拓展多項合作渠道，並多方位合作

加快公司資產的變現，確保在市場調整形勢下公司平穩與加速發展。

主席報告

過去一年是公司經歷了低谷與困難的一年，2021年公司將打翻身仗，走上加速發展的一年。但公司面臨嚴峻的外部調整形勢，同時非住宅產品融資渠道也收緊。因此公司首先將加大促銷力度，將現有庫存產品更快變現，同時也加大一級土地出讓，並在適當時候轉讓成熟項目，減輕負擔。在緩解現金流壓力後再多方位合作，引入新的戰略合作夥伴，為陽光100主力產品加速發展找到新的空間。相信隨著陽光100主力產品影響力上升與運營能力提升，未來發展與合作前景是廣闊的。

最後，本人謹代表公司董事會，對各位股東、合作夥伴的支持表示感謝！對全體員工的同心同力、努力工作表示感謝！相信自己，相信市場，期待2021年一切更好！

易小迪
董事會主席

企業大事記

1月

進一步發行105.0百萬美元於二零二一年到期的11.50%優先票據

3月

榮獲「2020中國房地產開發企業100強」及「2020中國房地產開發企業文旅地產10強」

5月

榮獲「2020中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」、「2020值得資本市場關注的房地產公司」、「2020中國房地產上市公司綜合實力100強」及「2020中國房地產上市公司創新能力5強」

9月

全額贖回於二零二零年到期的8.50%的優先票據

榮獲「2020中國房地產公司品牌價值TOP30」及「2020中國房地產開發企業品牌價值100強」

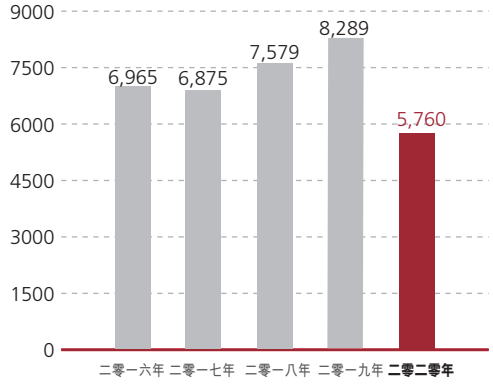
財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
收入	**5,760**	8,289	7,579	6,875	6,965
毛利	**1,530**	2,100	1,591	1,499	1,084
除税前溢利	**1,831**	4,018	609	1,296	539
所得税	**(547)**	(803)	(366)	(477)	(308)
年度溢利	**1,284**	3,215	243	849	231
以下各方應佔年度溢利部份：					
— 本公司權益股東	**438**	1,805	(30)	593	195
— 非控股權益	**846**	1,410	273	256	36
年度綜合收益總額	**1,296**	3,212	225	863	219

	於十二月三十一日				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
資產總額	**60,958**	58,395	61,452	55,780	53,088
負債總額	**48,788**	46,647	51,844	46,618	45,406
資產淨值	**12,170**	11,748	9,608	9,162	7,682
以下各方應佔權益總額部份：					
— 本公司權益股東	**9,383**	9,167	7,475	7,447	6,239
— 非控股權益	**2,787**	2,581	2,133	1,715	1,443
權益總額	**12,170**	11,748	9,608	9,162	7,682

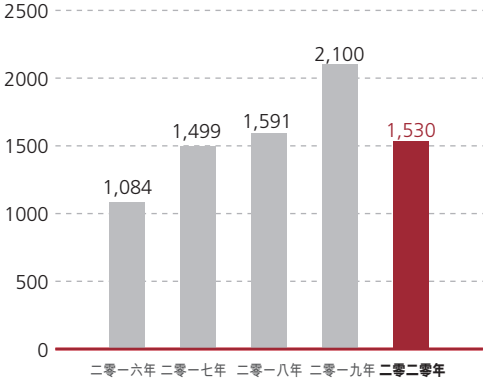
收入

人民幣百萬元



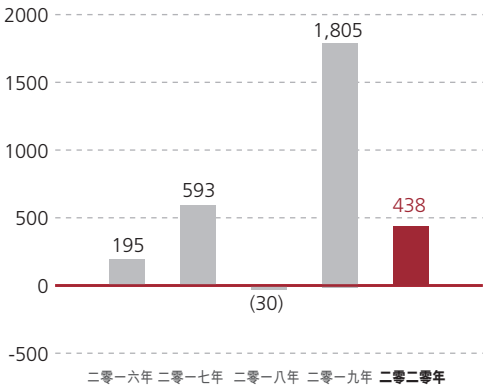
毛利

人民幣百萬元



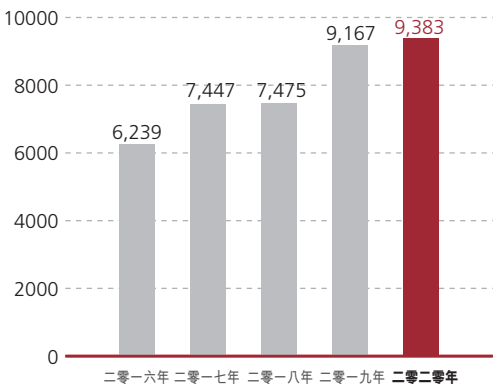
本公司權益股東應佔年度溢利

人民幣百萬元



本公司權益股東應佔權益

人民幣百萬元



管理層討論及分析

合約銷售

本報告期內，本集團(含輕資產運營項目)實現合約銷售金額人民幣10,529.8百萬元，較二零一九年度增長1.9%；實現合約銷售面積891,247平方米，較二零一九年度增長13.2%。此外，本集團平均合約銷售單價為人民幣11,315元／平方米，較二零一九年減少11.8%。鑒於2019新冠疫情影響，公司加大了住宅的銷售開發比例，住宅銷售增長明顯，合共實現合約銷售金額人民幣7,634.8百萬元，較二零一九年度增長46.7%。合約銷售金額約53.6%來自於中西部，其中西安陽光100阿爾勒，溫州陽光100阿爾勒和武漢陽光100鳳凰街項目貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣1,836.4百萬元，人民幣1,181.2百萬元和人民幣984.4百萬元，分別佔本集團總合約銷售金額的17.4%，11.2%和9.3%。

本集團於本報告期內的合約銷售按地區劃分情況如下：

			截至十二月三十一日止十二個月					
			合約銷售面積 *(平方米)*[1]		合約銷售金額 *(百萬元)*[2]		單價 *(元/平方米)*[1]	
經濟區域	**城市**	**項目名稱**	**二零二零年**	二零一九年	**二零二零年**	二零一九年	**二零二零年**	二零一九年
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	**18,322**	63,213	**231.1**	638.0	**9,598**	9,852
		瀋陽陽光100果嶺公館	**9,021**	19,913	**71.2**	177.2	**7,316**	8,675
	濟南	濟南陽光100國際新城	**25,723**	38,815	**525.1**	890.9	**18,472**	21,832
	東營	東營陽光100鳳凰社	**2,019**	5,580	**15.9**	53.3	**6,987**	8,976
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	**38,131**	40,855	**352.3**	334.1	**9,014**	8,097
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	**4,365**	6,247	**116.2**	214.0	**26,623**	34,251
		天津陽光100天塔喜馬拉雅	**12,607**	14,101	**531.4**	574.9	**42,054**	40,771
		天津陽光100國際新城	**151**	58	**24.4**	18.6	**17,881**	9,256
	煙臺	煙臺陽光100喜馬拉雅	**12,211**	-	**230.2**	-	**18,461**	-
	承德	陽光100北京的阿爾勒	**20,417**	-	**227.7**	-	**11,151**	-
		陽光100熱河山谷[3]	**312**	-	**5.1**	-	**16,196**	-
	小計		**143,279**	188,782	**2,330.6**	2,901.0	**15,230**	14,902

			截至十二月三十一日止十二個月					
			合約銷售面積 (平方米)[1]		合約銷售金額 (百萬元)[2]		單價 (元/平方米)[1]	
經濟區域	城市	項目名稱	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	**48,164**	57,268	**854.5**	879.9	**16,482**	14,621
		無錫陽光100喜馬拉雅	**9,576**	8,277	**145.7**	156.6	**15,219**	18,917
	溫州	陽光100溫州中心	**12,868**	19,795	**249.5**	395.9	**19,194**	19,526
		溫州陽光100阿爾勒	**89,699**	97,115	**1,181.2**	1,175.4	**12,369**	11,832
		溫州陽光100淺水灣[3]	**-**	42,678	**-**	478.9	**-**	11,212
	常州	常州陽光100 7區上東	**1,468**	4,752	**28.5**	105.9	**9,120**	20,940
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	**2,738**	3,646	**39.0**	55.4	**14,210**	15,105
	小計		**164,513**	233,531	**2,498.4**	3,248.0	**14,274**	13,542
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	**3,686**	5,447	**13.8**	48.2	**1,269**	8,453
	莆田	莆田陽光100鳳凰廣場[3]	**1,906**	5,986	**40.3**	121.6	**20,629**	19,352
	小計		**5,592**	11,433	**54.1**	169.8	**7,868**	14,160
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	**812**	3,423	**26.4**	26.9	**16,749**	6,825
		武漢陽光100鳳凰街	**74,348**	60,220	**984.4**	816.6	**13,145**	13,389
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	**57,501**	23,615	**683.8**	250.5	**11,484**	10,075
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	**20,739**	49,963	**316.5**	821.7	**13,586**	16,207
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	**-**	3,124	**-**	67.5	**-**	20,883
		柳州陽光100城市廣場	**99**	25,486	**7.5**	212.5	**14,128**	8,115
		柳州陽光100新葉城[3]	**23,548**	-	**241.4**	-	**10,250**	-

			截至十二月三十一日止十二個月					
			合約銷售面積 *(平方米)*[1]		合約銷售金額 *(百萬元)*[2]		單價 *(元/平方米)*[1]	
經濟區域	**城市**	**項目名稱**	**二零二零年**	二零一九年	**二零二零年**	二零一九年	**二零二零年**	二零一九年
	成都	成都陽光100米婭中心	**-**	22,073	**23.5**	303.3	**-**	13,591
	南寧	南寧陽光100上東國際	**-**	-	**6.6**	-	**-**	-
		南寧陽光100九個半島[3]	**119,507**	67,484	**758.0**	520.6	**6,314**	7,624
	梧州	梧州陽光100三淇城[3]	**126,823**	36,666	**721.4**	302.0	**5,677**	8,126
	麗江	麗江陽光100雪山藝術小鎮	**2,480**	-	**37.7**	-	**15,203**	-
	西安	西安陽光100阿爾勒	**151,757**	61,257	**1,836.4**	694.8	**11,983**	11,336
	桂林	陽光100圍艦山谷	**249**	-	**3.1**	-	**12,467**	-
		平樂陽光100灕江文化村	**-**	338	**-**	2.4	**-**	7,185
	小計		**577,863**	353,649	**5,646.7**	4,018.8	**9,535**	11,196
總計			**891,247**	787,395	**10,529.8**	10,337.6	**11,315**	12,825

附註：

(1) 不包括車庫
(2) 包括車庫
(3) 為輕資產運營項目

本集團於本報告期內的合約銷售按業態劃分情況如下：

	截至十二月三十一日止十二個月					
	合約銷售面積 *(平方米)*[1]		合約銷售金額 *(百萬元)*[2]		單價 *(元/平方米)*[1]	
類型	**二零二零年**	二零一九年	**二零二零年**	二零一九年	**二零二零年**	二零一九年
住宅	**740,735**	480,213	**7,634.9**	5,204.1	**10,307**	10,838
商用物業及車庫	**150,512**	307,182	**2,894.9**	5,133.5	**16,273**	15,932
總計	**891,247**	787,395	**10,529.8**	10,337.6	**11,315**	12,825
所佔比例						
住宅	**83%**	61%	**73%**	50%		
商用物業及車庫	**17%**	39%	**27%**	50%		
總計	**100%**	100%	**100%**	100%		

附註：

(1) 不包括車庫
(2) 包括車庫

物業建造

本報告期內，本集團新開工建築面積712,468平方米，較二零一九年減少45.6%。竣工建築面積885,153平方米，較二零一九年減少12.4%，期末在建總面積為4,231,513平方米，較二零一九年減少7.8%。主要由於新冠疫情影響工程開發進度所致。

本集團於本報告期的物業建造情況如下：

		截至二零二零年十二月三十一日		
經濟區域	**城市**	**新開工總建築面積** *(平方米)*	**竣工總建築面積** *(平方米)*	**期末在建總建築面積** *(平方米)*
環渤海	濟南	3,931	122,955	100,891
	瀋陽	84,491	55,979	100,152
	濰坊	–	–	188,693
	煙臺	–	–	374,106
	承德	158,063	–	163,923
	天津	–	2,944	94,911
	小計	**246,485**	**181,878**	**1,022,676**
長三角	無錫	63,422	7,006	380,960
	溫州	–	173,112	1,057,464
	小計	**63,422**	**180,118**	**1,438,424**
珠三角	清遠	–	144,792	52,774
	莆田	–	–	163,527
	小計	**–**	**144,792**	**216,301**
中西部	重慶	42,495	115,072	205,101
	長沙	16,774	9,235	62,767
	岳陽	79,183	–	79,183
	桂林	16,481	–	38,243
	南寧	–	–	394,621
	梧州	45,690	254,058	201,954
	西安	23,850	–	186,906
	武漢	178,088	–	352,342
	麗江	–	–	32,995
	小計	**405,261**	**378,365**	**1,554,112**
總計		**712,468**	**885,153**	**4,231,513**

主要物業明細

經濟區域	城市	項目	地址	發展中物業預計竣工時間[1]	發展中物業完工進度[1][2]	已完工仍未出售建築面積 *(平方米)*	發展中建築面積 *(平方米)*	規劃建築面積 *(平方米)*	本集團於專案中的權益
環渤海	濟南	濟南陽光100國際新城	山東省濟南市槐蔭區			30,916	100,891	–	49.00%
		一期	陽光新路19號			231	–	–	
		二期				464	–	–	
		三期				3,281	–	–	
		四期				8,850	–	–	
		五期				18,090	–	–	
		六期		2021	74%	–	100,891	–	
	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	遼寧省瀋陽市于洪區于洪新城			107,738	100,152	194,820	100.00%
		一期				18,630	–	–	
		二期				42,772	–	–	
		三期		2022	44%	46,336	100,152	194,820	
		瀋陽陽光100果嶺公館	遼寧省瀋陽市經濟技術開發區七			67,562	–	19,606	51.00%
		一期	號街18號			39,680	–	–	
		二、三期				27,882	–	19,606	
	天津	天津陽光100國際新城	天津市南開區紅旗南路			9,717	–	–	86.00%
		天津陽光100南開喜馬拉雅	天津市南開區紅旗路西側、楚雄道北側			12,825	–	–	100.00%
		天津陽光100天塔喜馬拉雅	天津市南開區衛津南路與天塔道交叉口	2021	71%	–	94,911	–	80.00%
	東營	東營陽光100鳳凰社	山東省東營市東營區北一路248號			40,408	–	–	100.00%
		一期				2,626	–	–	
		二期				3,953	–	–	
		三期				33,829	–	–	
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	山東省濰坊市奎文區勝利東街			56,876	188,693	886,553	100.00%
		一期	5051號			32,472	–	–	
		二期				24,404	–	–	
		三期		2022	65%	–	188,693	–	
		四期				–	–	423,573	
		五期				–	–	462,980	
	承德	陽光100•北京的阿爾勒	河北省承德市興隆縣興隆西站旁			–	163,922	–	71.20%
		一期		2022	25%	–	88,955	–	
		二期		2023	17%	–	74,967	–	
	煙台	煙臺陽光100喜馬拉雅	山東省煙台市芝罘區			13,032	374,106	–	100.00%
		一期	海港路25-27號			13,032	–	–	
		二期		2023	29%	–	374,106	–	
	小計					**339,074**	**1,022,675**	**1,100,979**	

經濟區域	城市	項目	地址	發展中物業預計竣工時間[1]	發展中物業完工進度[1][2]	已完工仍未出售建築面積 *(平方米)*	發展中建築面積 *(平方米)*	規劃建築面積 *(平方米)*	本集團於專案中的權益
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	湖北省武漢市江夏區藏龍島楊橋			99,208	–	–	100.00%
		一期	湖大道2號			174	–	–	
		二期				4,840	–	–	
		三期				7,420	–	–	
		四期				13,166	–	–	
		五期				16,416	–	–	
		六期				41,065	–	–	
		七期				16,127	–	–	
		武漢陽光100鳳凰街	湖北省武漢市江夏區			–	352,342	–	100.00%
		一期	紙坊街齊心村	2021	67%	–	104,963	–	
		二期		2021	63%	–	69,291	–	
		三期		2022	46%	–	90,448	–	
		四期		2022	39%	–	87,640	–	
	西安	西安陽光100阿爾勒	陝西省西安市滻灞生態區滻河西			–	186,906	454,689	100.00%
		一期	路3501號	2021	87%	–	186,906	–	
		二期				–	–	402,192	
		三期				–	–	52,497	
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	重慶市巴南區渝南大道163號			67,596	205,102	–	80.00%
		一期				16,291	–	–	
		二期		2022	71%	51,305	139,224	–	
		三期		2022	54%	–	65,878	–	
	成都	成都陽光100米婭中心	四川省成都市成華區五桂路6號			47,441	–	–	100.00%
		一期				34,842	–	–	
		二期				12,600	–	–	
		鑫盛源項目	四川省成都市高新區科苑南二路			–	–	20,000	100.00%
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	湖南省長沙市岳麓區			40,754	62,767	–	100.00%
		一期	南二環一段518號			2,670	–	–	
		二期				23,460	–	–	
		三期				420	–	–	
		四期		2021	92%	14,204	62,767	–	
	岳陽	岳陽漢森項目	湖南省岳陽市巴陵西路1號	2022	10%	–	79,183	–	51.00%
	桂林	桂林陽光100原味灕江	廣西壯族自治區桂林市平樂縣平			16,810	21,762	89,549	75.00%
		一期	樂鎮	2022	81%	–	529	58,240	
		二期		2022	86%	3,653	15,655	5,795	
		三期		2022	79%	13,157	5,578	25,514	
		桂林陽光100麗園	廣西壯族自治區桂林市象山區二塘鄉	2021	61%	–	16,481	227,090	100.00%

經濟區域	城市	項目	地址	發展中物業預計竣工時間[1]	發展中物業完工進度[1][2]	已完工仍未出售建築面積 *(平方米)*	發展中建築面積 *(平方米)*	規劃建築面積 *(平方米)*	本集團於專案中的權益
	柳州	柳州陽光100城市廣場	廣西壯族自治區柳州市桂中大道2號			27,663	–	–	75.00%
		一期				12,230	–	–	
		二期				2,950	–	–	
		三期				430	–	–	
		四期				12,053	–	–	
		柳州陽光100窯埠TOWN	廣西壯族自治區柳州市蟠龍路9號			39,040	–	–	98.75%
		一期				21,599	–	–	
		二期				2,069	–	–	
		三期				15,372	–	–	
	南寧	南寧陽光100城市廣場	廣西壯族自治區南寧市民族大道63-1號			12,692	–	92,230	100.00%
		一期				12,692	–	–	
		二期				–	–	92,230	
		南寧陽光100上東國際	廣西壯族自治區南寧市民族大道166號			33,187	–	–	26.01%
		南寧萬通空中花園	廣西壯族自治區南寧市人民西路80號			2,751	–	–	100.00%
		南寧陽光100半山麗園	廣西壯族自治區南寧市英華路1–2號			6,311	–	–	51.00%
		南寧陽光100澳洲麗園	廣西壯族自治區南寧市青山路8號			610	–	–	50.00%
		南寧陽光100歐景庭園	廣西壯族自治區南寧市民族大道63-1號			139	–	–	100.00%
		南寧陽光100九個半島	廣西壯族自治區南寧市武鳴區武華大道中段			15,696	394,619	903,994	30.00%
		一期		2021	65%	1,684	22,203	–	
		二期		2021	87%	14,012	128,457	–	
		三期		2021	63%	–	243,959	–	
		四期				–	–	903,994	
	梧州	梧州陽光100三祺城	廣西壯族自治區梧州市長洲區興龍路38號			231,192	201,954	1,026,914	27.75%
		一期				10,721	–	–	
		二期				220,471	–	–	
		三期		2022	54%	–	86,408	–	
		四期		2021	73%	–	115,546	–	
		五期				–	–	1,026,914	
	麗江	麗江陽光100雪山小鎮	雲南省麗江市束河街道開文、龍泉社區	2022	82%	24,616	32,995	135,962	51.00%
	小計					**665,706**	**1,554,111**	**2,950,428**	

經濟區域	城市	項目	地址	發展中物業預計竣工時間[1]	發展中物業完工進度[1][2]	已完工仍未出售建築面積 *(平方米)*	發展中建築面積 *(平方米)*	規劃建築面積 *(平方米)*	本集團於專案中的權益
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮西漳天一新街1號			162,140	377,085	12,514	100.00%
		一期				6,676	–	–	
		二期				32,672	–	–	
		三期				2,612	–	–	
		四期				54,449	–	–	
		五期				10,212	–	–	
		六期				37,450	–	–	
		七期				3,347	–	–	
		八期				7,340	–	–	
		九期				7,245	–	–	
		十期		2021	75%	–	248,719	–	
		十一期		2021	66%	–	128,366	–	
		十二期					137	–	12,514
		無錫陽光100喜馬拉雅	江蘇省無錫市太湖新城金融八街八號			36,822	3,875	–	100.00%
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	江蘇省宜興市城東新區解放東路			42,792	–	–	80.00%
	溫州	陽光100溫州中心	浙江省溫州市鹿城區濱江七都			1,952	393,731	–	51.00%
		一期(C)區				1,952	–	–	
		二期(A)區		2023	66%	–	267,781	–	
		二期(B)區		2023	20%	–	125,950	–	
		溫州陽光100阿爾勒	浙江省溫州市鹿城區仰義街道			56,227	663,735	63,138	51.00%
		一期(A11地塊)				20,765	–	–	
		二期(A02地塊)		2021	99%	–	348,920	–	
		二期(A03地塊)				35,462	–	–	
		二期(A05地塊)		2022	55%	–	100,334	–	
		二期(A07地塊)		2022	44%	–	181,411	–	
		二期(A16地塊)		2022	44%	–	33,070	–	
		二期(B09地塊)				–	–	29,334	
		二期(C04&C08地塊)				–	–	33,804	
	常州	常州陽光1007區上東	江蘇省常州市經濟開發區東城路東側、東方東路北側			15,368	–	–	51.00%
	小計					**315,301**	**1,438,426**	**75,652**	

經濟區域	城市	項目	地址	發展中物業預計竣工時間(1)	發展中物業完工進度(1)(2)	已完工仍未出售建築面積 *(平方米)*	發展中建築面積 *(平方米)*	規劃建築面積 *(平方米)*	本集團於專案中的權益
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	廣東省清遠市清城區龍塘鎮陂坑聯泰工業城N24號區			115,660	13,874	83,206	55.00%
		一期				26,393	–	–	
		二期				62,533	–	–	
		三期		2022	80%	26,734	13,874	83,206	
		清遠英德項目	廣東省清遠市英德市英誠街道滇陽三路以北、英安監測站以東	2023	28%	–	38,900	–	55.00%
	莆田	莆田陽光100鳳凰廣場	福建省莆田市荔城區文獻東路1069號			23,609	163,526	–	25.50%
	小計					**139,269**	**216,300**	**83,206**	
總計						**1,459,350**	**4,231,512**	**4,210,265**	

附註：

(1) 預計竣工時間及完工進度適用於發展中物業，而不適用於已竣工物業或待建物業。

(2) 完工進度反映於二零二零年十二月三十一日之綜合完工進度。

(3) 已完工之投資物業總建築面積約567,617平方米，並未包含在此表內。

管理層討論及分析

投資物業

本報告期內，本集團新增投資物業建築面積47,205平方米，同時減少上一年度的投資物業建築面積1,475平方米。本報告期內，本集團持有已落成及在建中投資物業建築面積628,317平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣151.9百萬元，較二零一九年減少6.4%。

投資物業明細

經濟區域	城市	項目	地址	用途	租期
環渤海	天津	天津陽光100國際新城	天津市南開區紅旗南路	商業	中、長期
		天津陽光100南開喜馬拉雅	天津市南開區紅旗路西側、楚雄道北側	商業	中、長期
	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	遼寧省瀋陽市于洪區于洪新城	幼稚園	長期
				商業	短、中、長期
	濟南	濟南陽光100國際新城	山東省濟南市槐蔭區陽光新路19號	幼稚園	長期
				商業	短、中、長期
	煙臺	煙臺陽光100城市廣場	山東省煙臺市芝罘區海港路25–27號	寫字樓	中、長期
				商業	中、長期
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	山東省濰坊市奎文區勝利東街5051號	商業	短、中、長期
	東營	東營陽光100鳳凰社	山東省東營市東營區北一路248號	商業	中、長期
				幼稚園	長期
中西部	長沙	長沙陽光100鳳凰街	湖南省長沙市岳麓區南二環一段518號	商業	中、長期
	成都	成都陽光100米婭中心	四川省成都市成華區五桂路6號	商業	中、長期
	武漢	武漢陽光100大湖第	湖北省武漢市江夏區藏龍島楊橋湖大道2號	商業	中、長期
		武漢陽光100鳳凰街	湖北省武漢市江夏區紙坊街齊心村	商業	在建
	南寧	南寧陽光100上東國際	廣西壯族自治區南寧市民族大道166號	商業	短期
		南寧陽光100半山麗園	廣西壯族自治區南寧市英華路1–2號	商業	長期
		南寧陽光100城市廣場	廣西壯族自治區南寧市民族大道63-1號	商業	短、中期
		廣西萬通空中花園	廣西壯族自治區南寧市人民西路80號	商業	短、中期
		南寧陽光100歐景庭園	廣西壯族自治區南寧市民族大道63-1號	商業	短、中期
		南寧陽光100澳洲麗園	廣西壯族自治區南寧市青山路8號	商業	短、中期

經濟區域	城市	項目	地址	用途	租期
	柳州	柳州陽光100經典時代	廣西壯族自治區柳州市海關路11號	商業	中期
				幼稚園	長期
		柳州陽光100城市廣場	廣西壯族自治區柳州市桂中大道2號	商業	短、中期
		柳州陽光100窯埠TOWN	廣西壯族自治區柳州市蟠龍路9號	商業	短、中期
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	重慶市巴南區渝南大道163號	商業	短、中期
	桂林	桂林陽光100原味灕江	廣西壯族自治區桂林市平樂縣平樂鎮	商業	短、中期
		陽朔陽光100西街廣場	廣西壯族自治區桂林市陽朔西街疊翠路	商業	長期
長三角	宜興	宜興陽光100鳳凰街	江蘇省宜興市城東新區解放東路	商業	短、中、長期
	無錫	無錫陽光100阿爾勒	江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮西漳天一新街1號	商業	短、中、長期
	溫州	陽光100溫州中心	浙江省溫州市鹿城區濱江七都	商業	在建
	常州	常州陽光100 7區上東	江蘇省常州市經濟開發區東城路東側、東方東路北側	商業	中、長期
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	廣東省清遠市清城區龍塘鎮陂坑聯泰工業城N24號區	商業	中、長期

土地獲取

本報告期內，本集團支付各類土地款項及收購項目款項合計人民幣85.9百萬元，其中包括支付瀋陽陽光100國際新城及煙臺陽光100喜馬拉雅土地相關款項分別為人民幣52.3百萬元及人民幣19.2百萬元。

本集團於本報告期末的土地儲備情況如下：

經濟區域	城市	總建築面積 *(平方米)*	所佔比例	權益建築面積 *(平方米)*	所佔比例
環渤海	濰坊	1,161,525	11%	1,161,524	16%
	瀋陽	573,285	5%	530,572	7%
	煙臺	446,789	4%	446,790	6%
	濟南	194,372	2%	95,242	1%
	天津	135,690	1%	112,888	2%
	承德	163,923	2%	116,713	2%
	東營	42,843	0%	42,843	1%
	小計	**2,718,427**	**25%**	**2,506,572**	**35%**

經濟區域	城市	總建築面積 *(平方米)*	所佔比例	權益建築面積 *(平方米)*	所佔比例
中西部	重慶	274,856	3%	219,886	3%
	桂林	383,391	4%	348,437	5%
	長沙	152,196	1%	152,196	2%
	岳陽	79,183	1%	40,383	1%
	柳州	153,674	1%	132,531	2%
	南寧	1,495,619	14%	546,166	8%
	梧州	1,460,060	14%	405,167	6%
	武漢	458,026	4%	458,026	6%
	成都	92,844	1%	92,844	1%
	西安	641,595	6%	641,595	9%
	麗江	193,573	2%	98,722	1%
	小計	**5,385,017**	**51%**	**3,135,953**	**44%**
長三角	溫州	1,178,782	12%	601,179	8%
	無錫	632,241	6%	632,242	9%
	常州	16,558	0%	8,445	0%
	宜興	85,398	1%	68,318	1%
	小計	**1,912,979**	**19%**	**1,310,184**	**18%**
珠三角	清遠	265,185	3%	145,852	2%
	莆田	187,136	2%	47,720	1%
	小計	**452,321**	**5%**	**193,572**	**3%**
總計		**10,468,744**	**100%**	**7,146,281**	**100%**

財務回顧

財務表現

收入

本報告期內，本集團的收入由二零一九年的人民幣8,288.6百萬元減少30.5%至二零二零年的人民幣5,759.7百萬元，主要是由於物業銷售收入減少所致。

物業銷售收入

本報告期內，物業銷售收入由二零一九年的人民幣7,639.0百萬元減少32.7%至二零二零年的人民幣5,138.0百萬元，主要是由於受到新型冠狀病毒肺炎疫情爆發所帶來的不利影響，導致交房滯後所致。

	截至十二月三十一日止十二個月					
	銷售面積 *(平方米)*[1]		銷售收入 *(百萬元)*[2]		單價 *(元／平方米)*[1]	
類型	**二零二零年**	二零一九年	**二零二零年**	二零一九年	**二零二零年**	二零一九年
住宅	**354,219**	544,890	**3,655.3**	5,151.6	**10,319**	9,454
商用物業及車庫	**65,315**	166,839	**1,482.7**	2,487.4	**18,467**	14,054
總計	**419,534**	711,729	**5,138.0**	7,639.0	**11,588**	10,533
所佔比例						
住宅	**84%**	77%	**71%**	67%		
商用物業及車庫	**16%**	23%	**29%**	33%		
總計	**100%**	100%	**100%**	100%		

附註：

(1) 不包括車庫

(2) 包括車庫

管理層討論及分析

物業管理及酒店經營收入

本報告期內，本集團的物業管理及酒店經營收入為人民幣454.5百萬元，與去年基本持平。

投資物業租金收入

本報告期內，本集團的投資物業租金收入由二零一九年的人民幣162.4百萬元減少6.4%至二零二零年的人民幣151.9百萬元，主要是由於公司積極響應國家號召，疫情防控期間推出租金減免政策所致。

輕資產運營收入

本報告期內，本集團的輕資產運營收入由二零一九年的人民幣29.4百萬元減少48.2%至二零二零年的人民幣15.2百萬元，主要是由於受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，操盤項目整體簽約金額較去年同期下降，收取的銷售代理費和品牌使用費因而有所減少所致。

銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由二零一九年的人民幣6,188.6百萬元減少31.6%至二零二零年的人民幣4,230.0百萬元。物業銷售成本由二零一九年的人民幣5,654.8百萬元減少34.4%至二零二零年的人民幣3,707.8百萬元，主要是由於報告期內交付物業面積減少所致。物業管理及酒店經營成本由二零一九年的人民幣528.1百萬元減少3.2%至二零二零年的人民幣511.0百萬元，主要由於公司加強成本控制所致。此外，因輕資產運營而產生的成本由二零一九年的人民幣5.7百萬元增加至二零二零年的人民幣11.2百萬元。

毛利

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利由二零一九年的人民幣2,100.0百萬元減少27.2%至二零二零年的人民幣1,529.7百萬元。本集團的毛利率由二零一九年的25.3%上升1.3個百分點至二零二零年的26.6%，主要是由於由於毛利較高的物業交付比例上升所致。

投資物業估值收益

本報告期內，本集團的投資物業估值收益為人民幣42.6百萬元，主要是由於原有物業受疫情影響估值較去年下降，新增物業的增加導致整體估值略有收益。

其他收入

本報告期內，本集團的其他收入由二零一九年的人民幣2,521.5百萬元減少38.0%至二零二零年的人民幣1,564.7百萬元，主要是由於出售收益確認減少。

銷售費用

本報告期內，本集團的銷售費用由二零一九年的人民幣483.2百萬元減少15.9%至二零二零年的人民幣406.4百萬元，主要是由於受疫情影響，本年度交房收入下降導致銷售佣金及代理費有所下降。

行政費用

本報告期內，本集團的行政費用由二零一九年的人民幣590.8百萬元減少13.7%至二零二零年的人民幣509.7百萬元，主要是由於公司加強成本控制，報告期內工資福利、諮詢費等有所下降。

其他經營費用

本報告期內，本集團錄得其他經營費用人民幣224.2百萬元，由二零一九年的人民幣182.9百萬元增加22.6%，主要是由於計提提供給第三方的貸款損失撥備較去年有所增加。

融資收入

本報告期內，本集團的融資收入由二零一九年的人民幣696.8百萬元減少10.8%至二零二零年的人民幣621.7百萬元，主要是由於匯率變動及本集團可轉換債券衍生部分的公允價值變動的影響所致。

融資成本

本報告期內，本集團的融資成本由二零一九年的人民幣585.6百萬元增加31.1%至二零二零年的人民幣767.7百萬元，主要是由於由於完工項目增多使得利息費用化增加。

所得稅

本報告期內，本集團的所得稅開支由二零一九年的人民幣803.2百萬元減少31.9%至二零二零年的人民幣547.2百萬元，主要是由於本集團稅前利潤減少所致。

管理層討論及分析

年度溢利

本報告期內，本集團的年度溢利由二零一九年的人民幣3,215.1百萬元減少60.1%至二零二零年的人民幣1,284.0百萬元。

本公司權益股東應佔溢利

基於上述因素，本公司權益股東應佔溢利由二零一九年的人民幣1,804.8百萬元減少75.7%至二零二零年的人民幣438.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金及現金等價物

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣3,071.8百萬元，較二零一九年十二月三十一日增加人民幣633.2百萬元。主要是由於經營活動以及處置項目回款所致。

流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動比率由二零一九年十二月三十一日的150.5%下降至142.1%。於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產由二零一九年十二月三十一日的人民幣42,692.2百萬元上升至人民幣44,713.2百萬元，流動負債由二零一九年十二月三十一日的人民幣28,370.0百萬元上升至二零二零年十二月三十一日的人民幣31,477.0百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(即總貸款及借款除以總資產)由二零一九年十二月三十一日的42.9%上升至43.3%，淨負債比率(即總貸款及借款扣除現金及現金等價物及流動受限制存款後除以總權益)由二零一九年十二月三十一日的179.2%上升約7.6個百分點至186.8%，主要由於貸款及借款總額較去年底增加所致。

或然負債

本報告期內，本集團與一些銀行簽訂了協定對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零二零年十二月三十一日，本集團就該等協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額為人民幣4,738.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,563.9百萬元)。

貸款和借貸及已抵押資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團的貸款和借款總額為人民幣26,370.6百萬元，其中人民幣12,717.0百萬元、人民幣8,177.2百萬元、人民幣5,470.9百萬元及人民幣5.5百萬元分別須於一年內或按要求、於一年後但於兩年內、於兩年後但於五年內及於五年後償還。本集團的借款以人民幣和美元為單位。本集團的借款大部分為固定利率。於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他金融機構綜合授信額度為人民幣18,750百萬元，其中人民幣13,079百萬元尚未動用。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層對利率風險實施監察，倘預期將會出現重大風險，則將會考慮採取其他必要行動。

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣12,141.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,727.4百萬元)的已抵押物業及受限制存款為本集團獲授的銀行融資提供擔保。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團就未於財務資料中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出的已訂約資本承擔約人民幣8,385.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約為人民幣7,606.6百萬元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團已批准未訂約的資本承擔約為人民幣8,818.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：約為人民幣7,579.0百萬元)。

外匯風險

由於人民幣不可自由兑換為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行(「**央行**」)或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。外幣付款(包括中國境外收益的匯款)均受外幣的可用性(取決於本集團收益的外幣幣種)所限，或必須附有政府批文並通過央行進行。

本集團絕大部分收支以人民幣計值，若干銀行存款及貸款以港元及美元計值。然而，本集團的經營現金流量及流動資金並未因匯兑波動受到重大影響。本集團目前並無對外匯風險作出對沖，但本集團或將於日後採取對沖措施。

管理層討論及分析

重大投資、收購及出售

有關出售卓星100%股權的交割狀態的最新情況

茲提述本公司於二零一九年四月十三日及二零一九年十二月三十一日所刊發的公告以及本公司於二零一九年六月十三日所刊發的通函，內容有關長佳國際有限公司(「**長佳**」)以應以現金支付的總代價約人民幣4,661.2百萬元出售卓星集團有限公司(「**卓星**」)的股本及債權的非常重大出售事項(「**卓星出售事項**」)。下文所用詞彙與本公司於二零一九年四月十三日所刊發的公告所使用者具有相同涵義。

於本報告日期，卓星出售事項的第一次交割、第二次交割及第三次交割已經完成。本集團已收到包括初始定金、進一步定金、第一期付款及第二期付款及其他相關款項的現金合計人民幣3,493.6百萬元。各方現就第二期付款的結餘及相關事宜進行磋商。

收購柳元房地產開發有限公司的49%權益

於二零二零年六月十二日，柳州柳韻房地產有限公司(「**柳韻房地產**」，本公司一間附屬公司)簽署成交確認書，確認柳韻房地產其已透過北部灣產權交易所舉辦的競標程序成功以人民幣1.0百萬元的代價競得柳州市柳元房地產開發有限公司(「**柳元房地產開發**」)的49%股權，並承擔目標公司結欠廣西地產集團有限公司(「**廣西地產**」)的股東貸款人民幣256.725百萬元。廣西地產與柳韻房地產就收購柳元房地產開發的49%股權及承擔股東貸款訂立之股權轉讓協議已於二零二零年七月三日訂立。於本報告日期，柳韻房地產已按約定取得柳元房地產開發的49%股權並提供股東貸款。詳情請參見本公司於二零二零年六月十二日所刊發之公告。

除如上披露的內容以外，本公司於本報告期內概無其他重大投資、收購及出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

於本報告日期，本公司概無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團總共僱用3,949名僱員(二零一九年十二月三十一日：4,090名僱員)。本集團本報告期內的員工成本為人民幣521.5百萬元(二零一九年：人民幣570.9百萬元)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現挂鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅。有關員工培訓方面，本集團亦提供各種員工培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，評估結果即為釐定薪金升幅、花紅及晋升的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。本報告期內，本集團為僱員退休計劃供款約人民幣6.2百萬元(二零一九年：人民幣36.7百萬元)。

本報告期後事項

發行120.0百萬美元於二零二三年到期的12.0%優先票據

於二零二一年一月二十九日，本公司、為票據提供擔保的境外附屬公司及初始買家海通國際就發行120.0百萬美元於二零二三年到期的12.0%的優先票據訂立認購協議。海通國際為票據發行的全球協調人、牽頭經辦人及賬簿管理人。經扣除與本次發行相關的發行折價，票據發行的估計所得款項總額約為119.9百萬美元，擬用於償還既存債務。票據於二零二一年二月三日在新加坡證券交易所有限公司上市。詳情請參見本公司於二零二一年二月三日所刊發之公告。

贖回及註銷可轉換債券

截至二零二一年三月一日，本公司於公開市場回購並已註銷全部本金總額為750.0百萬港元於二零二三年到期按4.8%計息之可轉換債券。詳情請參見本公司於二零二一年三月一日所刊發之公告。

回購股份

自二零二一年一月一日至本報告日期為止，本公司於聯交所合共回購了907,000股股份，詳情載列如下：

回購日期	回購的股份數目	每股股價 最高	每股股價 最低
二零二一年一月四日	531,000	1.22	1.17
二零二一年一月五日	32,000	1.23	1.22
二零二一年一月六日	91,000	1.23	1.22
二零二一年一月八日	106,000	1.24	1.21
二零二一年一月十三日	53,000	1.23	1.21
二零二一年一月十四日	94,000	1.22	1.20

除本報告所披露者外，自二零二一年一月一日至本報告日期為止，本公司並無回購任何股份(無論是否在聯交所進行)。回購的股份於二零二一年三月十五日註銷。

除上述披露外，本集團概無任何對本集團有重大影響的報告期後事項。

董事

執行董事

易小迪先生，57歲，曾用名：易代昌。本公司董事會主席、第一創辦人、執行董事兼行政總裁、亦為本公司提名委員會主席，負責本集團的企業戰略。易先生於二零零七年九月二十日獲本公司委任為執行董事及於二零一八年五月十日獲本公司委任為行政總裁。

易先生擁有豐富的中國房地產開發行業經驗，他於一九九二年在廣西成立廣西萬通企業發展總公司，該公司於一九九四年設立廣西萬通。易先生於二零零零年在北京開發陽光100國際公寓而創立「陽光100」品牌。

易先生於二零零三年獲新浪網評為北京地產創新領袖人物，於二零零四年獲亞洲人居環境協會及經濟觀察報評為改變中國十年影響力人物，於二零零五年獲中國房地產及住宅研究會及中華環境保護基金會頒發中國人居環境傑出貢獻人物榮譽稱號，於二零零六年獲中國人居環境委員會頒發創造城市價值中國地產年度卓越貢獻人物獎項，於二零零七年獲《藍籌地產評論》、新浪網、北師大不動產學院及中國人居環境委員會頒發二零零六年中國創意地產年會卓越貢獻人物獎項，獲中國城市商業網點建設管理聯合會及國際不動產行業聯盟頒發2009中國城市商業價值特殊貢獻人物獎項，獲藍籌地產傳媒及新浪樂居頒發二零零九年度藍籌地產影響力人物獎項，獲胡潤百富頒發二零一二年中國最受尊敬企業家稱號及獲品牌中國產業聯盟及全國工商聯房地產商會評為2009品牌中國房地產十大年度人物，並於二零一四年六月獲第十四屆威尼斯建築雙年展平行展暨中國城市館首展頒發特別促進獎。易先生於二零零六年九月至二零一一年七月獲北京師範大學校友會聘為《優秀校友系列報告》課程的講師，曾擔任第二屆北京廣西企業商會執行副主席及搜狐企業家論壇會員。

易先生於一九八六年七月獲得北京師範大學地理學理學學士學位，於一九八九年十月獲得中國人民大學經濟學碩士學位。

董事及高級管理層

范小冲先生，56歲，於二零零七年九月二十日獲委任為本公司執行董事。范先生於二零一七年八月二十五日獲委任為本公司董事會副主席，協助易小迪先生參與制定本集團的企業戰略，負責本公司新經濟文創開拓，協助本公司的土地收購、人力資源等。范先生自一九九四年廣西萬通成立起參與本集團業務及企業戰略發展，於一九九二年至二零零三年擔任廣西萬通副總經理，於一九九九年至二零零三年擔任北京銀信光華房地產開發有限公司副總經理，並自二零零三年至二零一七年八月擔任陽光壹佰集團的常務副總裁。

范先生於二零零七年獲《藍籌地產評論》、新浪網、北師大不動產學院及中國人居環境委員會頒發二零零六年中國創意地產年會卓越貢獻人物獎項，並於二零一零年獲中國城市發展暨公共關係協會頒發中國地產傑出貢獻人物獎。

范先生先後於一九八六年七月及一九八九年七月獲得北京師範大學地理專業理學學士學位及區域地理學專業理學碩士學位。

非執行董事

范曉華女士，78歲，於二零零七年九月二十日獲委任為本公司非執行董事。范女士於一九九四年加入本集團並擔任廣西萬通高級管理人員，自二零零五年八月起擔任本集團董事，參與本公司決策過程並監督內部審計工作。范女士於一九七九年至一九九零年擔任廣西南寧中藥廠技術部主任、副廠長及廠長，於一九九一年至一九九三年擔任南寧製藥企業集團第一副總經理，自一九九三年至二零一七年一月擔任廣西萬通製藥有限公司董事長兼總經理，教授級高工。范女士自一九九三年起終身享受國務院特殊津貼(國務院授予有突出貢獻之專家及學者的獎項)，並於一九九一年至一九九三年間獲「南寧市第二批專業技術拔尖人才」稱號。范女士於一九六七年八月在南京藥學院(現稱中國藥科大學)取得藥學專業學士學位。

王功權先生，59歲，於二零一五年八月一日獲委任為本公司非執行董事。王先生於一九九九年至二零零五年擔任IDG技術創業投資基金合夥人，於二零零五年至二零一一年擔任北京鼎暉創新投資顧問有限公司合夥人總經理及高級合夥人，於二零零七年至二零一零年擔任紐約交易所上市的中華數位電視控股有限公司(NYSE: STV)獨立董事。王先生於一九八四年在吉林工業大學(現為吉林大學)管理工程系管理專業獲得工學學士學位。

獨立非執行董事

顧雲昌先生，76歲，曾用名：顧勇闖。於二零一四年二月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。顧先生現任全國房地產商會聯盟執行主席及住房和城鄉建設部住房政策專家委員會副主任，自一九九八年至二零零六年亦擔任中國房地產業協會秘書長，自二零零六年至二零一三年擔任中國房地產研究會副會長。

顧先生曾出任中國建設部多項職務，包括於一九八八年至一九九八年擔任建設部政策研究中心副主任，於一九八二年至一九八六年擔任建設部城市住宅局副處長及處長。

顧先生從事有關中國房地產業的理論與政策研究、市場研究及分析。於二十世紀八十年代，顧先生曾參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦參與「二零零零年中國」國家重點課題的研究，並兩次榮獲中國國家科技進步一等獎。一九九八年加入中國房地產業協會後，顧先生致力於推動中國房地產業的發展，並從事全國房地產市場的研究及分析。顧先生亦為中國房地產業協會刊發的年度分析報告《中國房地產市場報告》的主要統籌人。顧先生於二零零六年四月至二零一一年五月擔任世茂房地產控股有限公司(香港聯交所股份代號：813)獨立非執行董事，於二零零七年六月至二零一七年三月擔任遠洋地產控股有限公司(香港聯交所股份代號：3377)獨立非執行董事；自二零一二年四月至二零一八年六月，擔任中糧地產(集團)股份有限公司(深圳交易所股份代號：000031)之獨立董事；自二零一三年五月至二零一九年五月擔任浙江亞廈裝飾股份有限公司(深圳交易所股份代號：002375)獨立董事。自二零一二年十月起擔任旭輝控股(集團)有限公司(香港聯交所股份代號：884)獨立非執行董事及自二零一七年二月起擔任佳源國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：2768)獨立非執行董事。自二零二零年十月起擔任世茂服務控股有限公司(香港聯交所股份代號：873)獨立非執行董事。顧先生分別於一九八八年四月及一九九九年十二月獲得建設部認證的高級城市規劃師資格及住宅與房地產專業研究員資格。顧先生於一九六六年七月取得同濟大學城市規劃專業畢業證書。

董事及高級管理層

黃博愛先生，72歲，於二零一四年二月十七日獲本公司委任為獨立非執行董事。黃先生為融石投資基金有限公司主席。彼管理多隻專注於中國的基金，包括資本為50百萬英鎊、專注於中國私募股權投資的英國上市基金China Growth Opportunities Limited。黃先生擁有超過35年的高級投資管理經驗，包括私募股權基金管理。他還為幾家合資企業和初創企業提供了種子基金，包括首次公開募股(IPO)、貿易銷售、併購等。黃先生於二零一五年五月起擔任新交所主機板上市公司SB Reit Management Pte Ltd(新交所主機板上市，股份代號：SV3U)獨立董事兼審核風險委員會主席；於二零一八年一月起擔任The Place Holdings Limited(新交所主機板上市，股份代號：E27)的董事；於二零一八年五月起擔任Health Bank Holdings Ltd(新交所主機板上市，股份代號：40B)(原名為SMI International Holdings Ltd)董事會主席。

黃先生於一九七六年及一九七八年分別取得倫敦大學經濟學學士學位及經濟學碩士學位。黃先生是英國特許管理學院資深會員。

王波先生，62歲，於二零一五年八月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生於一九八八年擔任《世界銀行一九八九年發展報告》寫作小組研究員，於一九八八年至一九九四年擔任世界銀行金融政策及體制處研究員，於一九九四年至一九九五年任職於中國證券市場研究設計中心投資管理部，於一九九五年至一九九七年擔任萬通集團及北京萬通實業股份有限公司總經濟師，於一九九七年至二零一四年在埃森哲(中國)有限公司任職，歷任管理諮詢經理、高級經理、埃森哲全球合夥人、大中華區管理諮詢總經理、大中華區政府及醫療事業部董事總經理、大中華區董事總經理等職。王先生為中國併購公會永久理事，曾任中國併購公會常務理事、中國企業聯合會管理諮詢委員會副主任及「中國併購專項獎」評選委員會主任。王先生於一九八四年在中國人民大學財政系財政金融專業獲得經濟學學士學位，於一九九三年在美國美利堅大學經濟系金融理論和國際經濟專業獲得經濟學碩士。

高級管理層

易小迪先生為本集團行政總裁。有關易先生的履歷，請參閱本年報上文「執行董事」分節。

王建庭先生，57歲。於二零一九年五月擔任集團副總裁，於二零二零年六月被任命為首席財務官，分管集團財務與成本管理工作。王先生在企業經營管理，公司財務管理方面有著豐富的經驗。

加入本集團前，王先生自一九八五年至二零一七年間先後在在中國國電集團本部、龍源電力集團及國電集團財務公司任職。先後從事財務審計、工程建設、安全生產方面的工作。期間，曾獲國電集團二級獎章。王先生作為江蘇龍源公司總經理，在江蘇建成投產的國家特許權新能源項目中，榮獲建國以來百項經典工程獎，成為樣板工程，原國家主席江澤民親臨現場參觀視察。王先生還曾作為中方首席談判代表與國際巨頭美國通用電氣、當時全球風電設備製造排名第一的丹麥維斯塔斯(Vestas)公司、西班牙最大的新能源集團歌美薩(Gamesa)等公司進行商業和採購項目的談判。自二零一七年三月至二零一九年五月，擔任寶塔集團常務副總裁，同時兼任寶塔投資公司董事長、總經理。

王先生畢業於首都經濟貿易大學(原北京財貿學院)財務與會計畢業專業，曾先後前往新加坡、美國參加培訓。

丁工先生，53歲，為本集團副總裁兼產品中心總經理。丁先生於二零零三年九月加入本集團擔任南寧陽光100城市廣場項目總經理助理，二零零五年七月獲委任為集團推廣部經理，二零零八年一月獲委任為本集團品牌開發部經理，二零一零年二月獲委任為本集團品牌總監，並於二零一一年九月至二零一八年五月任行政總裁助理，於二零一八年五月獲委任為集團副總裁。加入本集團前，丁先生自一九八九年十月至一九九二年一月擔任廣西南寧教育學院助教，自一九九二年一月至二零零三年一月擔任廣西南寧電臺記者。丁先生於一九八九年七月獲得北京師範大學哲學學士學位。

董事及高級管理層

吳雷先生，49歲，為本集團副總裁，兼中南項目管理中心及武漢紙坊項目總經理。吳先生於二零零二年六月加入本集團擔任南寧陽光100城市廣場項目採購部經理，並於二零零三年四月獲委任為柳州陽光100經典時代項目總經理助理，二零零四年一月擔任長沙陽光100國際新城項目總經理助理，於二零零九年四月出任長沙陽光100國際新城項目總經理，於二零一一年十二月兼任中南項目管理中心副總經理，於二零一六年二月擔任宜興項目總經理，於二零一六年三月擔任成都項目總經理，於二零一七年三月至二零一八年一月擔任無錫太湖新項目總經理，於二零一六年七月擔任武漢大湖第項目總經理，於二零一八年二月至二零一九年十一月擔任溫州城市公司總經理，於二零一八年九月起任職武漢紙坊項目。

吳先生於一九九七年六月完成湖北大學本科課程，於二零零九年四月完成清華大學房地產創新管理高級研修課程。彼於二零零一年十一月自中華人民共和國人事部取得中級金融師專業資格證書。吳雷先生為本公司非執行董事范女士之子。

陳勝傑先生，59歲，曾任本集團首席財務官，兼任集團財務中心總經理，負責本集團財務事宜。陳先生於二零一七年十二月底之前加入本集團。陳先生曾於一九八六年至一九九三年擔任國家審計署商貿司副處長，於一九九三年至一九九八年擔任中國有色金屬材料總公司總經理助理，於一九九八年至二零零四年擔任中國誠通控股集團有限公司總會計師，於二零零四年至二零一四年擔任中國誠通資源再生開發利用公司總經理，於二零一一年至二零一四年擔任雲鋒金融集團有限公司(前稱瑞東集團有限公司)執行董事，於二零一四年至二零一五年擔任中昌大數據股份有限公司(前稱中昌海運股份有限公司)董事長。已於二零二零年六月份辭任首席財務官。

陳先生畢業於首都經濟貿易大學(原北京財貿學院)，獲得企業管理學士學位，並於清華大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位。

熊建華先生，56歲。於二零一九年二月起擔任集團副總裁，並兼任集團產品中心總經理職務，分管集團設計部的工作。熊先生自二零一五年七月加入本集團，在二零一五年七月至二零一七年十二月期間擔任重慶巴南專案執行總經理職務，全面主持專案日常工作，分管造價部、開發部。二零一七年十二月至二零一九年二月期間擔任總裁助理職務。熊先生在建築設計方面擁有資深的行業經歷。熊先生已於二零二零年九月離職。

加入本集團前，熊先生曾在重慶市設計院擔任建築師工作長達十年，積累了豐富的建築設計經驗。後又擔任重慶新浦物業發展有限公司董事及重慶聚富投資控股(集團)有限公司擔任總經理一職。

熊先生於一九八六年獲得重慶建築工程學院建築學專業學士學位。

聯席公司秘書

賀杰先生，59歲，為本集團總裁助理、首席法務官兼聯席公司秘書，負責集團法律、行政及資訊科技務。賀先生於二零零四年六月加入本集團擔任法律顧問及行政辦公室副主任，於二零零八年一月獲委任為行政主任兼法律顧問，於二零一四年一月獲委任為總裁助理兼首席法務官，於二零一八年三月十七日獲委任為聯席公司秘書。

加入本集團前，賀先生在一九九二年至一九九三年間任職於北京崇文第一法律事務所，從事經濟、民事、專利及其他業務領域，並擔任企業法律顧問。自一九九三年八月至一九九六年五月擔任北京服部國際經濟諮詢服務有限公司副董事長、總經理。賀先生於一九八四年七月獲得中國政法大學法律學士學位，其後於二零零二年九月至二零零三年七月間，在美國馬賽諸塞州Salem State College研究生院修。

董事及高級管理層

曾浩賢先生，35歲，為本公司聯席公司秘書。曾先生目前為史蒂文生黃律師事務所之高級律師，專注於企業融資及商業法。自二零二零年一月起，曾先生為中國再生醫學國際有限公司(股份代號：8158)的非執行董事。自二零二一年一月起，曾先生為宋都服務集團有限公司(股份代號：9608)的聯席公司秘書。自二零一九年五月起，曾先生為邁博藥業有限公司(股份代號：2181)的公司秘書。由二零一八年十一月至二零一九年七月，曾先生為中能國際控股集團有限公司(股份代號：1096)的公司秘書。由二零一九年六月至二零二零年六月，曾先生為匯創控股有限公司(股份代號：8202)的獨立非執行董事。由二零一九年一月至二零一九年十一月，曾先生為滿地科技股份有限公司(股份代號：1400)的公司秘書。由二零二零年二月至二零二一年二月，曾先生被移動互聯(中國)控股有限公司(股份代號：1439)委任為公司秘書兼授權代表。

曾先生於二零一二年五月及二零一三年十二月分別於澳洲及香港取得律師資格。曾先生於二零零八年八月獲得澳洲墨爾本大學法律學士及商業學士(會計)學位。曾先生於二零一零年八月獲得澳洲墨爾本大學法律碩士學位。曾先生於二零一一年七月獲香港城市大學頒授法學專業證書。

董事會報告

本公司董事會(「**董事會**」)欣然提呈本董事會報告，連同本集團本報告期內的經審核綜合財務報表。

全球發售

本公司於二零零七年九月二十日在開曼群島根據開曼群島公司法(「**公司法**」)註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司股份(「**股份**」)於二零一四年三月十三日(「**上市日期**」)在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市(「**上市**」)。

主要業務及業務回顧

本集團主要在中國從事物業及土地開發、物業投資與物業管理及酒店經營。本集團按主要業務分類的該年度收入的分析載於財務報表附註2內。

有關本集團業務的中肯回顧、主要風險及不明朗因素、本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報的主席報告、財務回顧及業務回顧各章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報的主席報告及重大投資或資本資產的未來計劃各章節。

業績

本集團本報告期內的業績載於本年報第96頁至第97頁的綜合全面收益表內。

附屬公司

於二零二零年十二月三十一日的附屬公司詳情載於財務報表附註12內。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

同時提述本公司日期為二零二零年十月二十七日、二零二零年十二月九日、二零二一年二月二十八日、二零二一年三月四日及二零二一年三月二十五日有關宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息的公告。截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息預期將於二零二一年七月三十日或之前派付予股東。

股息政策

本公司已採納股息政策(「**股息政策**」)。根據股息政策，在開曼群島公司法的規限下，本集團可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟該等股息不得超過董事會建議宣派的數額。本集團組織章程細則規定可動用本集團溢利(已變現或未變現)或董事認為不再需要的自溢利中撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用開曼群島公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬戶宣派及派付股息。

實際向股東分派的股息金額將視乎本集團的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事認為相關的任何其他條件而定，亦須待股東批准後方可作實。董事會有絕對酌情權就任何年度建議派發股息，並不保證將於日後任何年度宣派或分派任何金額的股息。

財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績、資產及負債的財務摘要載於本年報第13至第14頁內。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

發行可轉換債券所得款項淨額的用途

本公司於二零一六年八月十一日發行二零二一年到期的可轉換債券，年利率為6.50%，本金總額為200,000,000美元(「**二零一六年可轉換債券**」)。發行二零一六年可轉換債券所得款項淨額約為197.6百萬美元。截至本報告日期，全部募集資金已獲本公司動用，其中約97.1%，即191.8百萬美元，用以償還債務本息；約2.9%，即5.8百萬美元，用作本集團一般營運資金。

於二零一七年十二月二十八日，轉換價(原為3.69港元)因認購協議按每股認購股份3.10港元的價格向認購人發行235,055,000股新認購股份，而根據條款及條件中的條件6(C)(vi)予以調整為3.66港元。

於二零二零年十一月十日，二零一六年可轉換債券轉換價(原為3.66港元)因董事會就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派中期股息每股10.00港仙(「**中期股息**」)，予以調整為3.38港元，自二零二零年十月十七日(即緊隨釐定中期股息之權利之記錄日期)起生效。

於二零二零年十二月三十一日，二零一六年可轉換債券之未償還本金額為45.40百萬美元。按二零一六年可轉換債券之轉換價每股港幣3.38元計算，於尚未行使之二零一六年可轉換債券所附換股權獲悉數行使後，將予配發及發行最多104,184,940股股份，約佔本公司於二零二零年十二月三十一日當時現有已發行股本的4.08%，以及約佔因所有尚未行使二零一六年可轉換債券及二零一八年可轉換債券獲轉換時發行股份而擴大之本公司已發行股本的3.67%。本公司董事確認該發行股份數目未有超過本公司股東於二零一八年六月二十五日股東週年大會通過授予董事之發行授權。

本公司亦於二零一八年九月十七日發行二零二三年到期的可轉換債券，年利率為4.8%，本金總額為750,000,000港幣(「**二零一八年可轉換債券**」)。發行二零一八年可轉換債券所得款項淨額約為735.0百萬美元，擬用於現有債務的再融資及一般企業用途。截至二零二零年十二月三十一日，全部募集資金已獲本公司動用，其中約99.6%，即731.9百萬港幣，用以償還債務本息；約0.4%，即3.1百萬港幣，用作本集團一般營運資金。

於二零二零年十一月十日，二零一八年可轉換債券轉換價(原為4.50港元)因中期股息，予以調整為4.16港元，自二零二零年十月十七日(即緊隨釐定中期股息之權利之記錄日期)起生效。

於二零二零年十二月三十一日，二零一八年可轉換債券之未償還本金額為750.0百万港幣。按二零一八年可轉換債券之轉換價每股港幣4.16元計算，於尚未行使之二零一八年可轉換債券所附換股權獲悉數行使後，將予配發及發行最多180,288,461股股份，約佔本公司於二零二零年十二月三十一日當時現有已發行股本的7.06%，以及約佔因所有尚未行使二零一六年可轉換債券及二零一八年可轉換債券獲轉換時發行股份而擴大之本公司已發行股本的6.36%。本公司董事確認該發行股份數目未有超過本公司股東於二零一八年六月二十五日股東週年大會通過授予董事之發行授權。

下表載列本公司主要股東各自之股權受到的攤薄影響：

	於二零二零年十二月三十一日		按轉換價每股港幣3.38悉數轉換二零一六年可轉換債券後		按轉換價每股港幣4.16悉數轉換二零一八年可轉換債券後	
主要股東	**股份數目**	**佔已發行股份之概約百分比**	**股份數目**	**佔已發行股份之概約百分比**	**股份數目**	**佔已發行股份之概約百分比**
樂昇控股有限公司	1,458,218,906	57.13%	1,458,218,906	54.89%	1,458,218,906	53.36%
Beyond Steady Limited	235,055,000	9.21%	235,055,000	8.85%	235,055,000	8.60%
Central New Ventures Limited	310,263,000	12.16%	310,263,000	11.68%	310,263,000	11.35%

截至二零二一年三月一日，本公司於公開市場回購並已註銷全部二零一八年可轉換債券。詳情請參見本公司於二零二一年三月一日所刊發之公告。

於二零二零年十二月三十一日，本集團淨資產總值為人民幣12,170.0百萬元、流動資產淨值為人民幣13,236.2百萬元以及現金及現金等價物為人民幣3,071.8百萬元。就本公司所知，根據本集團的財務狀況，預期本公司可履行其所發行之尚未行使二零一六年可轉換債券項下的贖回責任。

基於二零一六年可轉換債券的隱含內部回報率，可使債券持有人於未來日期不論選擇轉換或被贖回二零一六年可轉換債券，亦會獲得同等有利的經濟回報的本公司股價如下：

日期	**股價** *(港元)*
二零二零年十二月三十一日	3.93
二零二一年八月十一日	3.71

主要風險和不確定因素

以下環節列出本集團面對的主要風險和不確定因素。此並非將有關項目盡列的列表，除下列的主要風險範疇以外可能有其他進一步風險和不確定因素。此外，本報告內容並不構成向任何人士提出投資於本公司證券的推薦意見或建議，投資者在投資於本公司證券前，務請作出本身的判斷或諮詢本身的投資顧問。

政策及市場風險

本集團絕大部分物業組合均位於中國，而本集團的收入全部來自中國。因此，本集團須面對與中國房地產市場有關的風險。本集團在中國的營運可能面對政策變化、利率變化、供需失衡和整體經濟狀況的風險，可能對本集團的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

為了更好應對政策變化帶來的機遇與挑戰，本集團與有關部門保持緊密溝通，深入研究政策方向。除了通過加速現有產品的開發以保持增長外，鑒於目前中國大陸開始進入房地產開發成熟期，非住宅產品銷售比例逐步提升，且國家政策也在加大對租賃房、商業經營的支持，本集團亦會加快轉型，提升街區綜合體與喜馬拉雅公寓兩大主力產品比重，充分把握市場機遇。

營運風險

本集團的營運面對多項物業發展及物業相關業務獨有的風險因素。其買家、租客、分租客和戰略業務合作夥伴的違約，以及內部程序、人員及系統的不足或失效或其他外部因素，可能對本集團的經營業績、名譽等造成不同程度的負面影響。

為防止事故發生，本集團已設立和制訂相關系統及政策，尤其是針對項目開發過程中的質量、進度、安全、材料、成本管理等體系。區域和一綫公司的工程管理人員實時對工程進度、工程質量和施工等情況進行監控。實行嚴格的供應商評審和工程變更管控機制，完善施工安全保障措施，並設置明確的考核指標。

資金風險

物業開發屬資金密集性質。本集團透過內部產生的資金和外界融資的結合而撥資進行土地收購及物業開發。其在未來獲得外界融資的能力受限於多種不確定因素，包括金融市場的情況以及中國經濟環境。倘若本集團因為此等政府行動及政策措施而未能獲得足夠的融資或於到期前重續現有貸款，則可能對本集團的業務經營及財務狀況造成重大不利影響。

在目前較為嚴峻的金融形勢下，集團強化資金集中管理，保障資金安全，強調積極銷售、及時回款，根據經營及融資計劃保障合理投資，實現現金流動態平衡。同時拓展多元化融資渠道，積極推動金融創新，整合金融資源，構建良好的金融合作生態圈，以應對市場風險，保障集團發展的資金需求。

外匯風險

本集團主要在中國營運，大部份業務以人民幣計值。本集團緊密監察人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二零年十二月三十一日，本集團並未進行管理外匯風險的對沖活動。

主要客戶及供應商

本報告期內，自本集團五大供應商的採購額佔本集團總採購額的29.45%(二零一九年：22.6%)，而本集團五大供應商佔本集團年度採購額少於30%。

本報告期內，本集團向本集團五大客戶作出的銷售額佔本集團總收入的1.49%(二零一九年：3.4%)，而本集團五大客戶佔本集團年度收入少於30%。

本公司董事(「**董事**」)或彼等任何聯繫人或任何本公司股東(「**股東**」)(就董事所深知，擁有超過本公司已發行股本的5%以上)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

與客戶及供應商的關係

我們致力與客戶保持良好的關係及持續提升客戶滿意度。我們對前線接待人員、銷售人員、物業管理服務人員等提供持續的培訓和提出高標準的要求，以不斷提升其客戶溝通和服務水平。我們亦持續關注客戶的用戶感受，收集並積極回應客戶提供的反饋意見，我們的企業和品牌一直在客戶中保持較高的美譽度。

我們採取一套完備的公正、公平和透明的採購制度和體系，有助我們取得更具競爭力的價格和條款及避免地區或其他價格變化。我們一般可自多名當地供貨商取得原材料，而我們一般可就各類原材料取得不同供應來源以減低依賴單一供貨商。我們的供貨商向我們提供的付款期視乎多項因素而定，包括我們與供貨商的關係及交易規模。

本集團的客戶群較為分散，主要為個人購房者。董事認為本集團並不依賴任何單一客戶。本集團最大供應商為一家房屋建築企業，與之已建立超過10年之業務關係。

物業及設備

本公司及本集團於本報告期內的物業及設備的變動詳情載於財務報表附註9內。

投資物業

本公司及本集團於本報告期內的投資物業的變動詳情載於財務報表附註10內。

股本

本公司於本報告期內的股本變動詳情載於財務報表附註27(a)內。除上述關於回購股份的披露外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司之法定股本或已發行股本並無任何變動。

建議諮詢專業稅務意見

如本公司股東對購買、持有、出售、買賣股份或行使與公司股份相關的任何權利而引致之稅務問題有任何疑問，應諮詢專業意見。

儲備

本集團及本公司於本報告期內的儲備變動詳情載於第100頁綜合權益變動表及財務報表附註27(d)內。

可分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司的可分派儲備詳情載於財務報表附註27(a)內。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零二零年十二月三十一日的銀行貸款及其他借款的詳情載於財務報表附註24內。

董事

自二零二零年一月一日起直至本年報日期，董事包括：

執行董事：

易小迪先生*(主席)(於二零零七年九月二十日獲委任，並於二零二零年六月二十四日獲重選)*
范小冲先生*(副主席)(於二零零七年九月二十日獲委任，並於二零一九年六月二十一日獲重選)*

非執行董事：

范曉華女士*(於二零零七年九月二十日獲委任，並於二零二零年六月二十四日獲重選)*
王功權先生*(於二零一五年八月一日獲委任，並於二零一九年六月二十一日獲重選)*

獨立非執行董事：

顧雲昌先生*(於二零一四年二月十七日獲委任，並於二零二零年六月二十四日獲重選)*
黃博愛先生*(於二零一四年二月十七日獲委任，並於二零一九年六月二十一日獲重選)*
王波先生*(於二零一五年八月一日獲委任，並於二零一八年六月二十五日獲重選)*

根據本公司的公司章程(「**公司章程**」)第84(1)條及第84(2)條，范小沖先生、王功權先生及王波先生將在本公司將於二零二一年舉行的應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)上退任董事一職，惟符合資格經董事會推薦膺選連任。有關其等連任為本公司董事的決議案，將於股東週年大會上提呈。

董事會報告

董事會及高級管理層

董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報第36頁至第43頁內。

獨立非執行董事的獨立性確認書

本報告期內，本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)第3.13條作出其於自二零二零年一月一日起直至本年報日期期間符合獨立性的年度確認書。

董事服務合約及委任函

董事概無與本集團訂有本集團在一年內倘不支付補償(法定補償除外)則不能終止的服務合約。

有關各董事的服務合約及委任函的詳情，請參閱本年報「企業管治報告」一節。

董事於重大交易、安排或重大合約的重大權益

本報告期內，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重大的任何交易，安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

本報告期內，概無就有關本公司整體業務或其任何主要部分的管理及行政訂立或訂有任何合約。

薪酬政策

董事會轄下薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)的設立旨在根據同類公司支付的薪金、付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件，檢討本集團的薪酬政策及所有董事及高級管理層的薪酬架構。董事薪酬乃參考各董事於本公司之職責、本公司之表現及當前市況，由薪酬委員會向董事會作出建議，然後董事會作出決定。

本公司已採納一項購股權計劃(「**購股權計劃**」)，作為對合資格參與者的獎勵，購股權計劃詳情載於下文「購股權計劃」分節。

董事薪酬及五位最高薪酬人士

有關董事及五位最高薪酬人士的酬金詳情載於財務報表附註6及7內。

本報告期內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

董事及行政總資料變動

自二零二零年一月一日起直至本年報日期，董事根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露及已披露的資料變動載列如下：

顧雲昌先生自二零二零年十月起擔任世茂服務控股有限公司(香港聯交所股份代號：873)獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無董事及行政總裁的其他資料根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

與僱員的關係

我們認為僱員是本集團最寶貴的資產，本集團人力資源管理的目標是，以具競爭力的薪酬待遇回饋及肯定傑出僱員的貢獻，以及實施具有適當獎勵的良好表現評估制度，並且藉提供足夠的培訓及機會，推動本集團內僱員的事業前途與發展。本集團約有281名僱員已為本集團服務超過10年。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或(iii)根據上市公司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或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	持有權益的身份	股份權益	佔本公司已發行股本概約百分比	附註
易小迪	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,130,906 (L)	67.08%	1、2、3
范小冲	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,130,906 (L)	67.08%	1、2、4
范曉華	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,130,906 (L)	67.08%	1、2、5

附註：

(1) 字母「L」代表相關人士所持的股份好倉。

(2) 明輝國際有限公司(「**明輝**」)持有樂昇控股有限公司(「**樂昇**」)40%已發行股本，而漢威控股有限公司(「**漢威**」)持有樂昇60%已發行股本。根據證券及期貨條例，明輝及漢威視為持有樂昇所持股份權益。Fantasy Races Limited持有明輝與漢威各72.4%已發行股本。根據以上及證券及期貨條例，Fantasy Races Limited視為持有樂昇所持股份權益。

(3) 易小迪先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為易小迪先生、其家庭成員及可能不時加入的人士(「**易氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，易小迪先生視為持有Fantastic Magician Limited所持股份權益。

易小迪先生亦為由易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士、靳翔飛先生、劉朝暉女士、田豐先生、李明強先生(「**個人控股股東**」)設立的全權投資集合信託的創立人之一，該全權投資集合信託的全權受益人為個人控股股東及可能不時加入的人士(「**陽光信託I**」)。根據證券及期貨條例，易小迪先生視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。

易小迪先生是由易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士及廖赤眉先生訂立的日期為二零一零年八月十二日的一致行動人士協議(「**二零一零年協議**」)及由個人控股股東訂立的日期為二零一三年八月一日的一致行動人士協議(「**二零一三年協議**」)訂約方之一。根據證券及期貨條例，易小迪先生視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，易小迪先生視為持有樂昇所持股份權益。

易小迪先生持有愉偉有限公司(「**愉偉**」)的控制權，而愉偉持有18,857,000股股份，為0.74%已發行股本。根據證券及期貨條例，易小迪先生視為持有愉偉所持股份權益。

(4) 范小冲先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為范小冲先生、其家庭成員及可能不時加入的人士(「**范小冲家族信託**」)。根據證券及期貨條例，范小冲先生視為持有True Passion Limited所持股份權益。

范小冲先生亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，范小冲先生視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。

范小冲先生亦為由個人控股股東設立的全權集合信託的創立人之一，該全權集合信託的全權受益人為三名人士及可能不時加入的人士(「**陽光信託II**」)。根據證券及期貨條例，范小冲先生視為持有Floral Crystal Limited所持股份權益。

范小冲先生是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，范小冲先生視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，范小冲先生視為持有樂昇所持股份權益。

(5) 范曉華女士為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為范曉華女士、其家庭成員及可能不時加入的人士(「**范曉華家族信託**」)。根據證券及期貨條例，范曉華女士視為持有Glorious Glory Limited所持股份權益。

范曉華女士亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，范曉華女士視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。

范曉華女士是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，范曉華女士視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，范曉華女士視為持有樂昇所持股份權益。

(ii) 於相聯法團的權益

董事姓名	持有權益的身份	相聯法團名稱	股份權益	持股百分比	附註
易小迪	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	1
范小冲	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	2
范曉華	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	3
易小迪	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂昇	50,000	100%	4
范小冲	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂昇	50,000	100%	5
范曉華	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂昇	50,000	100%	6
易小迪	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	1
范小冲	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	2
范曉華	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	3
易小迪	實益擁有人	愉偉	50,000	100%	1
范小冲	一致行動人士	愉偉	50,000	100%	2
范曉華	一致行動人士	愉偉	50,000	100%	3

附註：

(1) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註3。

(2) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註4。

(3) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註5。

(4) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註2及3。

(5) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註2及4。

(6) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註2及5。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須登記於根據證券及期貨條例第352條存置的本公司登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

除本年報所披露者外，本報告期內任何時間，概無授予任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲的子女通過購入本公司股份或債券的方式而獲益的權利，或由彼等行使任何該等權利；亦無由本公司或其任何附屬公司作出安排以令董事，或彼等各自配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

主要股東於股份及相關股份的權益或淡倉

於二零二零年十二月三十一日，據董事所深知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱	持有權益的身份	股份權益	持股概約百分比	附註
樂昇	實益擁有人	1,458,218,906 (L)	57.13%	1, 2
		235,055,000 (L)	9.21%	
明輝	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.34%	1, 3
漢威	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.34%	1, 4
Fantasy Races Limited	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.34%	1, 5
靳翔飛	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,130,906 (L)	67.08%	1, 6
劉朝暉	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,130,906 (L)	67.08%	1, 7
田豐	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,130,906 (L)	67.08%	1, 8
李明強	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,130,906 (L)	67.08%	1, 9
Cititrust Private Trust (Cayman) Limited	受託人 受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.34%	1, 10
Beyond Steady Limited	實益擁有人	235,055,000 (L)	9.21%	1,11
		235,055,000 (S)	9.21%	
	持有股份的保證權益的人	1,066,619,774 (L)	41.79%	
Huarong International Financial Holdings Limited	受控制法團權益	1,301,674,774 (L)	51.00%	1,11
		235,055,000 (S)	9.21%	

股東名稱	持有權益的身份	股份權益	持股概約百分比	附註
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團權益	1,301,674,774 (L)	51.00%	1,11
		235,055,000 (S)	9.21%	
Central New Ventures Limited	實益擁有人	310,263,000 (L)	12.16%	1,12
上海勵博投資中心(有限合夥)	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.16%	1,12
北京富鼎信投資管理有限公司	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.16%	1,12
富鼎和股權投資基金管理(天津)有限公司	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.16%	1,12
王志強	實益擁有人 配偶權益 受控制法團權益	132,949,559 (L)	5.21%	1,13
馬麗	實益擁有人 配偶權益	132,949,559 (L)	5.21%	1,14

附註：

(1) 字母「L」代表相關人士所持的股份好倉。字母「S」代表相關人士所持的股份淡倉。

(2) 樂昇擁有本公司66.34%已發行股本，當中包括9.21%衍生權益。

(3) 明輝持有樂昇40%已發行股本。根據證券及期貨條例，明輝視為持有樂昇所持股份權益。

(4) 漢威持有樂昇60%已發行股本。根據證券及期貨條例，漢威視為持有樂昇所持股份權益。

(5) Fantasy Races Limited持有明輝與漢威各72.4%已發行股本。

根據以上及附註2及3與證券及期貨條例，Fantasy Races Limited視為持有樂昇所持股份權益。

(6) 靳翔飛先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為靳翔飛先生、其家庭成員及可能不時加入的人士(「**靳氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有Creative Goal Limited所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

靳翔飛先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有樂昇所持股份權益。

(7) 劉朝暉女士為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為劉朝暉女士、其家庭成員及可能不時加入的人士(「**劉氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，劉朝暉女士視為持有Butterfly Fairy Limited所持股份權益。

劉朝暉女士是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，劉朝暉女士視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，劉朝暉女士視為持有樂昇所持股份權益。

(8) 田豐先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為田豐先生、其家庭成員及可能不時加入的人士(「**田氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，田豐先生視為持有Happy Sunshine Limited所持股份權益。

田豐先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，田豐先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，田豐先生視為持有樂昇所持股份權益。

(9) 李明強先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為李明強先生、其家庭成員及可能不時加入的人士(「**李氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，李明強先生視為持有Ultimate Triumph Investments Limited所持股份權益。

李明強先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，李明強先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，李明強先生視為持有樂昇所持股份權益。

(10) Cititrust Private Trust (Cayman) Limited(「**受託人**」)為易氏家族信託、范小冲家族信託、范曉華家族信託、靳氏家族信託、田氏家族信託、劉氏家族信託、李氏家族信託、陽光信託I及陽光信託II所涉受託人。有關該等信託的詳情，請參閱本公司日期為二零一四年二月二十七日的售股章程(「**售股章程**」)第121至第122頁的「歷史、重組及集團架構－成立境外信託」。

根據以上及附註2及3與證券及期貨條例，受託人視為持有樂昇所持股份權益。

(11) Huarong International Financial Holdings Limited及中國華融資產管理股份有限公司分別直接或間接持有Beyond Steady Limited 100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，Huarong International Financial Holdings Limited及中國華融資產管理股份有限公司被視作持有Beyong Steady Limited所持股份權益。

(12) 上海勵博投資中心(有限合夥)持有Central New Ventures Limited 60%權益。北京富鼎信投資管理有限公司(為富鼎和股權投資基金管理(天津)有限公司一全資附屬公司)乃上海勵博投資中心(有限合夥)的普通合夥人。因此，根據證券及期貨條例，上海勵博投資中心(有限合夥)、北京富鼎信投資管理有限公司及富鼎和股權投資基金管理(天津)有限公司被視作持有Central New Ventures Limited所持股份權益。

(13) 王志強先生持有本公司132,949,559股股份之權益，其中包括由其本人持有的116,407,559股股份、通過Zhongran Investments Company Limited持有的10,745,000股股份及被視為持有由其配偶馬麗女士持有的5,797,000股股份之權益。

(14) 馬麗女士持有本公司132,949,559股股份之權益，其中包括由其本人持有的5,797,000股股份及被視為持有由其配偶王志強先生持有的127,152,559股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，董事並不知悉，任何人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條登記於該條所述登記冊的權益或淡倉。

控股股東於重大合約的權益

本報告期內，控股股東(定義見上市規則)或其附屬公司概無於本公司或其任何附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重大的任何合約(不論為提供服務或其他事務)中直接或間接擁有重大權益。

購買、出售及贖回本公司上市證券

進一步發行105.0百萬美元於二零二一年到期的11.50%優先票據

於二零二零年一月二十日，本公司、為票據提供擔保的境外附屬公司及初始買家，包括建銀國際金融有限公司(「**建銀國際**」)、興證國際證券有限公司(「**興證國際**」)及海通國際證券有限公司(「**海通國際**」)就進一步發行105.0百萬美元於二零二一年到期的11.50%的優先票據訂立認購協議。建銀國際、興證國際及海通國際為票據發行的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。經扣除與本次發行相關的發行折價，票據發行的估計所得款項總額約為103.6百萬美元，擬用於償還既存債務及一般公司用途。票據於二零二零年一月二十八日在新加坡證券交易所有限公司上市。詳情請參見本公司於二零二零年一月二十四日所刊發之公告。

贖回及註銷部分優先票據

截至二零二零年五月二十六日，本公司於公開市場回購並已註銷部份已發行優先票據，該優先票據包括(i)於二零二零年到期本金總額合計為400百萬美元的8.50%優先票據(「**二零二零年票據**」)；以及(ii)於二零二一年到期本金總額合計為323百萬美元的11.50%優先票據(「**二零二一年票據**」，與二零二零年票據統稱為「**票據**」)。該等回購並已註銷的票據本金總額為30.5百萬美元，分別為(i)本金總額為0.6百萬美元的二零二零年票據(佔該票據本金總額約0.15%)；及(ii)本金總額為29.9百萬美元的二零二一年票據(佔該票據本金總額約9.26%)。註銷後二零二零年票據及二零二一年票據之未償還票據本金金額分別為399.4百萬美元及293.1百萬美元。詳情請參見本公司於二零二零年五月二十六日所刊發之公告。

此外，於二零二零年九月二十七日，二零二零年票據到期。本公司已根據票據條款及條件悉數贖回二零二零年票據。詳情請參見本公司於二零二零年九月二十九日所刊發之公告。

回購股份

本公司於本報告期內，介乎每股1.14港元至1.49港元之間回購合共4,130,000股普通股。本公司認為其股份現時以大大低於本公司業績及潛在價值的水平交易，故此回購其股份。4,130,000股回購的股份中的3,198,000股已於二零二零年三月十六日註銷及347,000股已於二零二零年六月十一日註銷。本公司的已發行股本亦相應地減少。本公司就該等於本報告期內註銷的回購股份支出共8.14百萬港元已計入保留盈利。

本公司於本報告期內回購股份，是董事根據股東於本公司上兩屆股東週年大會上的授權而進行，旨在提高本公司每股資產淨值及每股盈利，使全體股東受惠。

除上述披露外，於本報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

優先認股權

公司章程或公司法或開曼群島(本公司註冊成立的地點)法例概無規定本公司須向現有股東按比例發售新股份的優先認股權條文。

不競爭承諾

根據日期為二零一四年二月十七日的不競爭契約(「**不競爭契約**」)，個人控股股東以及樂昇、明輝及漢威(連同個人控股股東，統稱為「**控股股東**」)各自向本公司承諾，祇要彼等及或彼等各自聯繫人(定義見上市規則)直接或間接(無論個別或共同)仍為本公司控股股東，則彼等不會並促使其聯繫人不會直接或間接(包括透過任何受控制公司、聯繫人、法人團體、合夥人、合營企業或其他合約安排)進行、從事、投資或參與中國的物業開發業務或以其他方式於該等業務中擁有權益。

本報告期內，控股股東已以書面形式向本公司確認彼等已遵循不競爭契諾，供於本年報中披露。

董事於競爭性業務中的權益

於二零二零年十二月三十一日，概無董事(獨立非執行董事除外)或彼等各自的聯繫人從事任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務或於該等業務中擁有任何權益。

關連交易

本報告期內，本集團的關連交易如下：

本公司及陽光資產經營向北京信託提供財務資助

於二零二零年九月三日，本公司多家附屬公司，即溫州世和生態城開發有限公司、溫州中心大廈建設發展有限公司及無錫藝投開發有限責任公司(「**項目公司**」)與北京國際信託有限公司(「**北京信託**」)訂立三套交易文件，每套文件均包括差額補足協議、股份質押協議、抵押合同、賬戶監管協議及保證合同。根據差額補足協議，北京信託將透過三項信託計劃認購債券，而陽光壹佰置業集團有限公司(「**陽光壹佰集團**」)則承擔關於任何差額補足款的支付義務，以保證北京信託自債券獲得約定的投資回報。此外，為確保陽光壹佰集團支付差額補足款的義務，項目公司根據抵押合同向北京信託抵押其所持有的土地使用權(連同在建工程)及物業(視情況而定)，並準許北京信託根據賬戶監管協議管理項目公司的若干銀行賬戶，陽光壹佰集團根據股份質押協議將其所持項目公司的股份質押予北京信託，易小迪先生根據保證合同向北京信託提供保證。

由於北京信託為本公司於附屬公司層面的關連人士，根據上市規則第14A章，交易文件項下擬進行的交易構成向本公司關連人士提供財務資助。鑒於交易文件已獲董事會批准，且獨立非執行董事已確認，交易文件的條款公平合理、按正常商業條款或更佳條款訂立並符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，交易文件獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

此外，陽光壹佰集團於差額補足協議項下的義務構成彼為了債券發行人(本公司附屬公司)的利益向北京信託提供財務資助，作為北京信託認購債券的增信措施。根據上市規則第14.04(1)(e)(ii)條，差額補足協議不構成上市規則第14章項下的交易。

同樣，項目公司於抵押合同及賬戶監管協議項下的義務以及陽光壹佰集團於股份質押協議項下的義務構成項目公司及陽光壹佰集團為了債券發行人(本公司附屬公司)的利益向北京信託提供財務資助，以確保彼於差額補足協議項下的義務。根據上市規則第14.04(1)(e)(ii)條，抵押合同、賬戶監管協議及股份質押協議不構成上市規則第14章項下的交易。

易小迪先生作為董事為債券發行人(本公司附屬公司)之利益向北京信託提供的保證構成本公司收取財務資助，由於其是按正常商業條款或更佳條款進行及並無以本集團的資產作抵押，該等保證根據上市規則第14A.90條獲全面豁免。

詳情請參考本公司於二零二零年九月三日及二零二零年九月十日發出之公告。

除上文所披露者外，於本報告期內作出的並非構成(或獲完全豁免的)關連交易或持續關連交易的重大關聯方交易的概要於財務報表附註31中披露。

正在展開的訴訟情況

有關成都一級開發項目的訴訟

二零零五年及二零零七年，本集團與成都市成華區當地政府機關訂立一系列合作協議，對該區的一幅土地進行一級開發。根據該等框架協議，本集團負責協助當地政府進行整體項目設計及規劃、搬遷及重置現有居民及企業與平整及交付土地。根據協議，倘地價高於重整土地產生的成本而本集團在拍賣中標，則可從所付地價中扣除所產生的成本；然而，倘其他開發商在拍賣中標，當地政府須於收到買方支付的地價後七日內向本集團支付有關地價(經扣除協定金額作為政府應佔之土地出售所得利潤)。

該項目分為四期，地盤面積分別約為244,361平方米、59,967平方米、14,667平方米及109,334平方米。一期已完工，相關土地已於二零零七年七月透過公開拍賣售予第三方。成華區政府於二零零八年收到相關地價，並根據框架協議開始付款予本集團，已累計支付地價所得款項中約人民幣1,927.0百萬元。本集團餘下應收地價人民幣581.1百萬元尚未付清，並於本集團資產負債表列為逾期貿易應收款項。

本集團於二零一五年一月二十八日向四川省高級人民法院(「**高院**」)起訴成都市成華區人民政府、成都成華區危房改造開發辦公室支付該等地價(土地整理收益)及費用人民幣15百萬元共計人民幣596.1百萬元。二零一五年二月十日，四川省高級人民法院通知受理本案。二零一五年六月，高院對本案進行了開庭審理。

於該案件審理的過程中，本集團與成華區政府進行了多次協商及和解談判。作為和解議程的一部分，本集團於二零一八年七月二十四日向高院遞交了撤訴申請(「**撤訴申請**」)，法院已接受及批准該撤訴申請。雙方希望就該案件盡快達成和解協議，確定和解金額。於本通函日期，雙方尚未就該案件達成和解協議。本公司將於該案件和解談判有重大進展時於聯交所網站及本公司網站刊發相關公告。

有關佰佳瑞借款的訴訟

本集團、本公司之全資附屬公司，作為原告，因民間借貸糾紛，本集團向北京市第三中級人民法院提起訴訟，本次訴訟已經北京市第三中級人民法院正式受理。

該起訴訟有關本集團根據於二零一六年一月二十八日與深圳市佰佳瑞投資有限公司(「**佰佳瑞**」)訂立的《貸款合同》(「**貸款合同**」)及其之後簽訂了數份補充合同，向佰佳瑞發放的本金為人民幣2.5億元、年利率為12%、借款期限經展期後至二零一八年十二月三十一日的借款。為擔保貸款合同的履行，深圳市中科創城市更新集團有限公司(「**中科創城市更新**」)以其持有佰佳瑞100%的股權及相關派生權益為佰佳瑞在貸款合同項下的債務清償提供質押擔保，深圳市中科創資產管理有限公司(「**中科創資產**」)提供連帶責任保證。上述借款到期後，借款人尚有借款本金人民幣2.5億元及利息尚未償還，中科創城市更新、中科創資產也未履行擔保責任。陽光壹佰集團向北京市第三中級人民法院提起訴訟，要求：(1)佰佳瑞償還借款本金人民幣2.5億元；(2)本集團對中科創城市更新提供質押的佰佳瑞100%股權及該股權形成的派生權益折價或拍賣、變賣的價款優先受償；(3)中科創資產對上述第一項請求承擔連帶保證責任。

本集團已向北京市第三中級人民法院申請財產保全，請求對被告價值人民幣2.5億元的財產採取保全措施，法院已出具民事裁定書，凍結中科創資產持有的中科創城市更新30%的股權，凍結、查封財產限額為人民幣2.5億元。

於二零一九年九月二十九日，北京市第三中級人民法院作出一審判決，判定本集團勝訴，判令佰佳瑞向本集團償還貸款本金人民幣250百萬元及訴訟費人民幣400,000元。該判決通過通知發出並於二零二零年一月四日生效。

由於本集團於有關貸款本金之訴訟中勝訴，本集團就貸款利息及罰息向北京市第三中級人民法院另行提起訴訟。根據集團於二零二零年三月十八日收到的通知，該訴訟已被北京市第三中級人民法院正式受理。

本集團要求作出以下判令：(1)佰佳瑞應向本集團償還貸款本金人民幣250.0百萬元之貸款利息約人民幣80.9百萬元；(2)佰佳瑞應向本集團償還貸款之罰息及復利，直至還清全部貸款的本金及利息之日(罰息及復利約為人民幣60.4百萬元，乃按暫時截至二零一九年十二月三十一日計算)；(3)倘佰佳瑞無法全額償還貸款利息、罰息及復利，本集團有權從折價，拍賣或變賣中科創城市更新抵押之佰佳瑞100%股權的所得款項及其衍生權益(包括股息、配發及由發行紅股產生的權利)中優先受償；(4)就上述貸款利息、罰款利息及復利之要求，中科創資產應承擔連帶保證責任；及(5)佰佳瑞、中科創城市更新及中科創資產應承擔本案產生的訴訟費用，財產保全費及律師費。

於二零二零年十二月八日，北京市第三中級人民法院作出一審判決，判定本集團勝訴，判令佰佳瑞向本集團償還貸款利息人民幣80.8百萬元、罰息及複利120.9百萬元(乃按暫時截至二零二零年十二月三十一日計算)及訴訟費人民幣40萬元。該判決通過通知發出並於二零二一年三月十四日生效。

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償要求及本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償要求。

購股權計劃

本公司於二零一四年二月十七日採納一項購股權計劃。

1. 目的

購股權計劃為股份獎勵計劃，使本公司可向對本集團曾經作出或可能作出貢獻的合資格參與者(定義見下文2段)授出購股權，作為激勵或獎賞。購股權計劃向合資格參與者提供個人擁有本公司股份的機會，以達成以下目標：

(i) 激勵合資格參與者為本集團的利益提升表現效率；及

(ii) 吸引並挽留或以其他方式保持與於目前或將來有利本集團長遠發展的合資格參與者的持續業務關係。

2. 合資格參與者

董事會可酌情向以下人士授出購股權，按下文5段釐定之行使價認購董事會可能釐定之相關數目新股份：

(i) 本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、行政人員或主管人員；

(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)；

(iii) 本公司或其任何附屬公司之任何顧問、專業顧問、供應商、客戶、分銷商及代理；及

(iv) 董事會全權認為將會或已經向本公司及／或其任何附屬公司作貢獻的任何其他人士。

購股權一經接納，承授人即須向本公司支付1.00港元(或人民幣的等值金額)作為獲授代價。接納任何提呈授出可認購股份之購股權所涉股份數目可少於提呈授出購股權所涉股份數目，惟接納購股權所涉股份數目須為股份在聯交所買賣之一手單位或其完整倍數，且有關數目須在一式兩份購股權接納要約文件中列明。倘授出購股權之要約截至任何指定接納日期仍未獲接納，則視為已不可撤銷拒絕要約。

3. 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售(見售股章程內定義)完成當時已發行股份總數之10%，即200,000,000股股份。

4. 向任何個別人士授出購股權之數目上限

在截至授出日期的任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出之購股權(包括已獲行使及未獲行使之購股權)獲行使時已發行及可能將發行之股份總數，不得超過於授出日期已發行股份之1%。

5. 股份價格

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份之認購價由董事會全權酌情決定，惟不得低於下列最高者：

(i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所進行證券交易的日子)在聯交所每日報價表所示正式收市價；

(ii) 股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價平均值；及

(iii) 股份面值。

6. 向關連人士授出購股權

向董事、本公司主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人之獨立非執行董事)批准。

7. 授出購股權之時限

本公司獲悉內幕消息後不可授出購股權，直至根據上市規則規定公佈該內幕消息為止。尤其是緊接下列最早日期前一個月起至截至實際刊發相關年度、半年度、季度或中期(視情況而定)業績之日止期間，不得授出購股權：

(i) 批准本公司年度、半年度、季度或其他中期業績(不論上市規則有否規定)之董事會會議日期(根據上市規則首先知會聯交所者)；

(ii) 本公司刊發(i)根據上市規則的任何年度或半年期間的業績公佈；及(ii)倘本公司選擇刊發任何季度或任何其他中期業績公佈(不論上市規則有否規定)的最後期限，

倘購股權乃向董事授出，則：

(iii) 於緊接年度業績公佈刊發日期前60日期間或自有關財政年度結算日起至業績公佈刊發日期止期間(以較短者為準)；及

(iv) 於緊接季度業績(如有)及半年業績公佈刊發日期前三十日期間或自有關季度或半年度期間結算日起至業績公佈刊發日期止期間(以較短者為準)，不得授出購股權。

8. 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，全部或部分可行使或當作已行使(視情況而定)。承授人不得以或試圖以任何方式向任何第三方出售、轉讓、質押、抵押任何購股權或就任何購股權設置產權負擔或設立法定或實益權益。

9. 購股權的行使期及購股權計劃期限購

股權可根據購股權計劃的條款於購股權視作已授出並獲接納當日後而自該日起計十年屆滿前隨時行使。購股權可行使的期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得於授出當日起計十年後行使。不得於批准購股權計劃當日起計十年後授出購股權。購股權計劃自其採納日期起計十年有效及具有效力，惟受本公司在股東大會或董事會提早終止的規限。

本公司有權發行購股權，惟根據購股權計劃將授出的所有購股權獲行使後可能發行的股份總數不得超過上市日期已發行股份的10%。本公司可隨時在股東批准及發出通函後按照上市規則更新此限額，惟根據本公司所有購股權計劃已授出但尚未行使的所有發行在外的購股權獲行使後將予發行的股份總數，不得超過當時已發行股份的30%。

於本年報日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。於本年報日期，購股權計劃中可予發行的股份總數為200,000,000股股份，佔本公司於本年報日期已發行股份之約7.84%。截至二零二零年十二月三十一日，購股權計劃的剩餘年期約為三年十個月。

股權掛鈎協議

除本年報所披露者外，本公司並無訂立任何其他股權掛鈎協議。

環境政策及表現

促進可持續發展及有利保育的環境是本集團的企業及社會責任，本集團致力節省能源消耗，並以可持續方式推動企業事務，將對環境的影響減至最少。

本集團內部始終貫徹節能及防污的理念和採取有效措施(例如節水節電、於開發建造過程中減少製造及排放污染物等)，並制訂有應變及控制程序，作為發生出乎意料環境污染意外時的抵禦措施。詳情請見本公司於聯交所及本公司網站上另行刊發的環境，社會及管治報告。

獲準許之彌償保証及董事與行政人員之責任保險

根據本公司組織章程細則及開曼群島公司法之條文規限，各名董事、核數師或本公司其他行政人員有權從本公司的資產及利潤中獲得彌償，以彌償其作為董事、核數師或本公司其他行政人員招致或蒙受的一切訴訟、成本、費用虧損、損失及開支，任何與該等人士欺詐或不誠實行事有關之任何事宜除外。於本報告期內，本公司已安排適當的董事及行政人員責任保險，保障彼等因履行其職責或相關事宜時可能要承擔的法律責任。

遵守對本公司有重大影響的法律及規例的情況

本集團的營運主要由本公司於中國的附屬公司進行，而本公司本身則在聯交所上市。我們的營運須遵守中國及香港的有關法律法規。於本報告期內及直至本年報日期，我們於所有重大方面已遵守中國及香港的所有有關法律法規。

慈善捐款

本報告期內，本集團支付了約人民幣1.67百萬元的慈善捐款。

結算日後事項

有關本集團於本報告期後事件載於本年報第34頁至第35頁的管理層討論及分析內「本報告期後事件」分節。

除上述事項以外，本集團並無其他結算日後重大事項須於經審核財務報表中披露。

審核委員會

董事會轄下審核委員會(「**審核委員會**」)已與管理層及外聘核數師審閱本集團採納的會計準則及政策以及該年度經審核綜合財務報表。

企業管治

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障股東權益及提升企業價值及問責性。自上市日期起，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載之所有適用條文，惟偏離守則條文第A.2.1條的情況除外，該等情況已於本年報「企業管治報告」一節進一步詳述。有關本公司所採納的企業管治常規資料載於本年報第71頁至第85頁的企業管治報告。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，本報告期內及截至二零二一年四月十六日(即本年報發行前的最後實際可行日期)，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

核數師

畢馬威會計師事務所於本報告期內一直擔任本公司的核數師。

畢馬威會計師事務所將於股東週年大會上退任，惟其合資格並願意獲續聘連任。有關續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案，將於股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席兼執行董事
易小迪

中國北京

企業管治報告

董事會欣然呈報載於本公司本報告期內年報的本企業管治報告。

企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責性。本報告期內，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載之所有適用守則條文，惟以下偏離除外：

守則條文第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該區分及不應由同一人兼任。易小迪先生由二零一八年五月十一日起為本公司主席兼行政總裁。此安排偏離守則條文A.2.1所訂明兩個職位須分別由兩名人士擔任的規定。但董事會認為易小迪先生兼任主席及行政總裁之角色不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，而董事會大部份董事為非執行董事及獨立非執行董事，並由經驗豐富及能幹的人士組成，並定期開會討論影響本集團營運具有影響之重大事項，且董事會以充分、完整及可靠之資料適當及即時地向全體董事通報有關事項。

董事會

職責

董事會負責本集團的整體領導，並監督本集團的策略性決定以及監察業務及表現。董事會已向本集團高級管理層授權有關本集團日常管理及營運的權力及責任。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立三個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「**董事委員會**」)。董事會向董事委員會授出多項責任，有關責任載於其各自的職權範圍書。

全體董事須確保彼等以真誠態度履行職責，並遵守適用法例及規例，且始終符合本公司及其股東的利益。

董事會組成

董事會目前由兩名執行董事(即易小迪先生及范小冲先生)、兩名非執行董事(即范曉華女士及王功權先生)及三名獨立非執行董事(即顧雲昌先生、黃博愛先生及王波先生)組成。董事的履歷載於本年報「董事及高級管理層」一節。

自二零二零年一月一日起直至本年報日期止，董事會一直遵守上市規則第3.10及3.10A條的規定。在所委任的三名(佔董事會至少三分之一)獨立非執行董事中，其中一名獨立非執行董事黃博愛先生具備合適的專業資歷或適當之會計或相關財務管理專長。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則的規定發出的年度獨立性確認書。根據上市規則所載的獨立指引，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

除本年報「董事及高級管理層」一節所載董事履歷中所披露者外，概無董事與任何其他董事有任何個人關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效率及有效地運作。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

董事會多元化政策

為提升董事會的效益及本公司企業管治水平，董事會應保持執行與非執行董事(包括獨立非執行董事)的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。本公司已採納一項董事會多元化的政策(「**董事會多元化政策**」)，確保本公司在設定董事會成員組合時，會從不同層面考慮董事會成員多元化，這包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業及行業經驗、技能、知識、服務任期及對本公司業務屬必要的其他素質，以至侯選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。

在甄別董事人選將會根據本公司的提名政策進行，並同時考慮董事會多元化政策。最終決定將會根據相關人選的長處及其可為董事會做出的貢獻，當中會考慮對董事會成員多元化的裨益以及董事會的需要，不會只側重單一的多元化層面。

於本報告日期，董事會成員包括七名董事。其中三名為獨立非執行董事，藉此促進管理過程之重要審核及控制。無論於考慮性別、年齡、教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面，董事會亦體現為高度多元化。

就守則條文要求董事向發行人披露於公眾公司或組織出任職務的數目與性質及其他重大承擔以及所涉及職務及時間而言，董事將每年向本公司披露彼等的職務承擔。

培訓及持續專業發展

各新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及規例下的責任有適當程度的了解。本公司亦不時為董事安排定期研討會，以提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的最新資料。董事亦獲提供本公司表現、狀況及前景的定期更新資料，以便整體董事會及各董事履行彼等的職責。

	培訓課程
執行董事	
易小迪先生	(A)及(B)
范小冲先生	(A)及(B)
非執行董事	
范曉華女士	(A)及(B)
王功權先生	(A)及(B)
獨立非執行董事	
顧雲昌先生	(A)及(B)
黃博愛先生	(A)及(B)
王　波先生	(A)及(B)

於本報告期內，各董事接受培訓之個人記錄載列如下：

(A)　出席由本公司組織，並由美富律師事務所進行之培訓課程

(B)　閱讀上市規則更新材料

主席及行政總裁

在本公司目前的組織架構下，易小迪先生為董事會主席兼行政總裁。董事長一職領導董事會，並負責制定本公司的企業及業務策略以及制定本公司主要企業及運營決策。行政總裁著重於本公司的業務發展及負責日常運營及管理。彼亦參與制定及實施本公司整體企業及業務策略。彼等各自的職責都有明確的書面規定。

委任、重選及罷免董事

各執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等已同意擔任執行董事一職，初始任期自上市日期起計為期三年，並可由執行董事或本公司通過發出不少於三個月的書面通知而終止。於二零二零年三月一日，各執行董事已與本公司訂立新的服務合約，任期三年(需根據公司章程有關董事論選的規定)。

非執行董事范曉華女士已與本公司訂立服務合約，據此，彼同意擔任非執行董事一職，初始任期自上市日期起計為期三年，並可由范女士或本公司通過發出不少於三個月的書面通知而終止。於二零二零年三月一日，范女士已與本公司訂立新的服務合約，任期三年(需根據公司章程有關董事論選的規定)。

非執行董事王功權先生已與本公司訂立服務合約，據此，彼同意擔任非執行董事一職，任期自二零一八年八月一日起計為期三年，並可由王先生或本公司通過發出不少於三個月的書面通知而終止。

獨立非執行董事顧雲昌先生及黃博愛先生均已與本公司簽署委任函，有效期自上市日期起計為期三年。於二零二零年三月一日，顧先生及黃先生已與本公司簽署新的委任函，有效期三年(需根據公司章程有關董事論選的規定)。

獨立非執行董事王波先生已與本公司簽署委任函，有效期自二零一八年八月一日起計為期三年。

根據公司章程，於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪值退任，惟各董事須每三年至少輪值退任一次並合資格及可在股東週年大會上膺選連任。由董事會委任以填補臨時空缺的任何新董事須於獲委任後在本公司首屆股東大會上接受股東重選。董事會增任的任何新董事須於獲委任後在本公司下屆股東週年大會上接受股東重選。

委任、重選及罷免董事的程序及過程載於公司章程。提名委員會負責審閱董事會組成以及監察董事的委任、重選及繼任計劃。

董事會會議及股東大會

本公司採納定期舉行董事會會議的慣例，本報告期內舉行四次。本公司就所有定期舉行的董事會會議發出不少於十四天的通知，以給予全體董事出席定期會議及將相關事項納入議程的機會。就董事會及董事委員會的其他會議而言，一般將會作出合理通知。議程及隨附的董事會文件會於舉行會議前最少三天寄發予董事或相關董事委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱該等文件並就會議作充分準備。當董事或相關董事委員會的成員未能出席會議，彼等將獲知會有關將予討論的事宜，並有機會在舉行會議前向主席發表意見。會議記錄由公司秘書保存，而副本將發送予全體董事，以供參考及記錄。

任何董事所考慮的事項、所達成的決策及所提出的問題均會充分、詳細地記錄於董事會及董事委員會的會議記錄內。董事會或董事委員會各次會議的會議記錄草稿會於會議舉行當日後的合理時間內送交董事以獲取意見。董事有權查閱董事會會議記錄。

於本報告期內，已舉行四次董事會會議及兩次股東大會，出席情況如下：

	二零一九年 年度業績	第二次會議	二零二零年 中期業績	第四次會議	於 二零二零年 六月二十四日 召開的股東 週年大會	於 二零二零年 七月十日 召開的股東 特別大會
執行董事						
易小迪先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓
范小冲先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓
非執行董事						
范曉華女士	✓	✓	✓	✓	✓	✓
王功權先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事						
顧雲昌先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓
黃博愛先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓
王　波先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✔ 代表出席會議

於本報告期內，除定期董事會會議外，主席亦在無執行董事出席情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)召開會議。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則(「**標準守則**」)作為其有關董事證券交易的操守守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，且各董事確認彼自上市日期起直至本年報日期一直遵守標準守則。

董事會授權

董事會保留對本公司所有主要事項的決策權，包括：批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突的交易)、財務資料、委任董事以及其他重大財務及營運事宜。董事於履行其職責時可選擇獲取獨立專業意見，費用由本公司承擔，而本公司亦鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運已授予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會的批准。

企業管治職能

董事會知悉企業管治乃全體董事的共同責任，而授予審核委員會的企業管治職責包括下列各項：

- 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出推薦建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告內的披露。

董事委員會

提名委員會

提名委員會目前由三名成員(即易小迪先生(主席)、顧雲昌先生及王波先生)組成，彼等大部分均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責包括下列各項：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面)並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 檢討董事會多元化政策及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的任何可計量目標和達標進度；以及每年在本公司的年報內披露檢討結果。

本公司已採納提名政策(「**提名政策**」)。根據提名政策，提名委員會將按信譽、於房地產行業或其他專業領域的成就及經驗、可投入的時間及代表相關界別的利益、董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、知識和服務年期等方面對候選人或現任人員進行評估。提名委員會的推薦建議隨後將提呈予董事會作出決定。提名委員會的職權範圍書可於聯交所及本公司網站查閱。

於本報告期內，提名委員會舉行一次會議，且出席情況如下：

	二零一九年度 業績會議
執行董事	
易小迪先生	✓
獨立非執行董事	
顧雲昌先生	✓
王　波先生	✓

✔ 代表出席會議

薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員(即王波先生(主席)、范小冲先生及顧雲昌先生)組成，彼等大部分均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於下列各項：

- 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 以下兩者之一：(i)獲董事會轉授責任釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；或(ii)向董事會建議個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；

- 檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，則賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；倘未能與合約條款一致，則有關賠償亦須合理及適當；
- 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬；及
- 考慮及批准根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

薪酬委員會亦負責確保概無董事或其任何聯繫人(定義見上市規則)參與決定其自身的薪酬，有關薪酬將參照同類公司支付的薪金、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件而釐定。薪酬委員會的職權範圍書可於聯交所及本公司網站查閱。

於本報告期內，薪酬委員會舉行一次會議，且出席情況如下：

	二零一九年度 業績會議
執行董事	
范小冲先生	✓
獨立非執行董事	
顧雲昌先生	✓
王　波先生	✓

✓ 代表出席會議

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司高級管理層十三名成員(其履歷載於本年報第36頁至43頁)的薪酬範圍詳情載列如下：

薪酬範圍(*人民幣千元*)	**人數**
1,000以下	8
1,000至2,000	5

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事(即黃博愛先生(主席)、王波先生及顧雲昌先生)組成。審核委員會的主要職責包括下列各項：

- 處理與本公司外聘核數師的關係；
- 審閱本公司的財務資料；
- 監管本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控程序；及
- 履行本公司的企業管治職能。

於本報告期內，審核委員會舉行了兩次會議，且出席情況如下：

	二零一九年度 業績會議	二零二零年度 中期業績會議
獨立非執行董事		
顧雲昌先生	✓	✓
黃博愛先生	✓	✓
王　波先生	✓	✓

✔ 代表出席會議

審核委員會審閱了財務監控系統、危機管理、風險管理及內部監控程序，與管理層討論風險管理及內部監控系統，並通過考慮財務申報資源是否充足、員工資質及經驗、培訓計劃及本公司在會計及財務申報職能方面的預算等因素評估了其有效性。審核委員會亦審閱了本公司的企業管治對企業管治守則所載標準的遵循情況，並考慮重新委任外聘核數師。董事會尚未違背審核委員會於外聘核數師選擇、委任、辭任或免任方面作出的任何推薦建議。

審核委員會的成員亦審閱了本公司及其附屬公司本報告期內的初步業績，以及外聘核數師所編製有關會計事項及審核過程中的重大發現的審核報告。本公司為僱員作出恰當安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、風險管理、內部監控及其他事宜可能出現的不當行為提出提問。

審核委員會的職權範圍書可於本公司及聯交所網站查閱。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事深知其就編製本報告期內的財務報表以真實公平地反映本公司及本集團事務以及本集團業績及現金流量的責任。

管理層已向董事會提供董事會就本公司財務報表進行知情評估所需的有關説明及資料，而有關説明及資料須提呈董事會批准。

董事並不知悉可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問的事項或情況的任何重大不明朗因素。

本公司核數師有關彼等對本公司綜合財務報表的申報責任的聲明載於本年報第86頁至第95頁內的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會確認其須負責維持充分的風險管理及內部監控系統以保障股東投資及本集團資產，並負責按年審閱有關系統的有效性。該等系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，而且祇能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會有整體責任評估及釐定本公司為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。審核委員會協助董事會管理及監察風險管理及內部控制系統之制定、實施及監控。

董事會確認已透過審計委員會檢討本集團就本報告期內之風險管理及內部監控制度的有效性。

本集團的風險管理和內部控制分佈在各部門的日常運營中，包括完善的公司架構和明確界定的職權範圍，例如授權審批、驗證、及職責區分。通過參考任何外部環境變化及本公司業務發展模式，管理層與主要部門管理層會持續協同評估主要風險及風險出現的可能性，提供處理方案，並監察風險管理的進展。本公司亦積極進行信息化建設，包括協同辦公系統(OA/Portal)、Oracle會計系統、Hyperion預算系統及客戶關係管理系統(CRM)的持續優化，為管理層提供及時、準確的決策數據，從而加強本公司的決策風險控制。

另外，本集團向各部門管理層提供行政部及法律部所組織的有關預防和自檢措施必要性的培訓，力求主動識別有關潛在不合規情況的任何事宜及問題，確保符合所有相關法律及法規及能及時發現及解決嚴重的內部監控缺失。同時垂直上級部門或本集團高層管理人員會定期或不定期地進行巡視和檢查相關部門，並進行內部監控評估，以識別對本集團業務及各方面(包括主要營運及財務程序、監管合規及信息安全)具有潛在影響的風險。

管理層監察風險管理及內部監控的評估，並已向董事會及審計委員會報告／確認本報告期內的風險管理及內部監控制度的有效性。

本集團建立僱員舉報渠道，包括電子郵件賬戶及電話熱線，可供僱員匯報潛在不合規風險及就本公司的財務申報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為提出關注，以便本集團及時發現問題及採取糾正措施。

本集團已設立披露政策和程序，當中詳述評估潛在內幕消息及處理及發佈內幕消息的程序和監控措施，包括通知相關董事及僱員有關禁售期及證券交易限制。

本集團設立內部審計部門對風險管理及內部監控制度的充足性及有效性進行獨立審查。內部審計部門檢查有關會計慣例及所有重大監控等主要事項，並向審計委員會提供其調查結果及改善建議。

審核委員會確認，已自二零一九年一月一日起根據其職權範圍書對本公司風險管理及內部監控系統的有效性進行過審閱，且認為風險管理及內部監控系統屬有效及充分。審核委員會將在今後繼續定期對風險管理及內部監控系統進行檢討。

董事會由審計委員會協助及透過審閱各管理報告，評估風險管理及內部監控制度的有效性，並認為本公司本報告期內之風險管理及內部監控制度為有效及充足。

核數師薪酬

本集團於本報告期內已付／應付予外聘核數師畢馬威會計師事務所的服務費用載列如下：

所提供的服務	***人民幣千元***
審計服務：	
年度審核	4,450
中期財務報告審閱	1,500
其他	1,100
非審計服務：	
2020年為集團提供1.2億美元優先票據提供相關服務	600
總計	7,650

聯席公司秘書

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則，由二零一九年十二月一日起，本公司委聘史蒂文生黃律師事務所高級律師曾浩賢先生(「**曾先生**」)及本集團總裁助理兼首席法務官賀杰先生(「**賀先生**」)為本公司聯席公司秘書。本報告期間，賀先生於曾先生共同負責就企業管治事宜向董事會提供意見及確保董事會遵循的適用政策及程序，以及適用法律、規則及法規。本公司的主要聯絡人為本公司聯席公司秘書賀先生。

曾先生及賀先生已遵照上市規則第3.29條規定，於本報告期內接受不少於15小時的相關專業培訓。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為與股東的有效溝通，對改善投資者關係及了解本集團業務、表現及策略至關重要。本公司亦明白適時及非選擇性披露資料的重要性，有關披露將使股東及投資者得以作出知情投資決定。本公司主要聯絡人為本公司首席財務官陳勝傑先生。

本公司股東週年大會為股東提供與董事直接溝通的機會。本公司主席及本公司董事委員會主席將出席股東週年大會，解答股東提問。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，解答有關審核工作、編製核數師報告及其內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站www.ss100.com.cn。本公司會於該網站刊登有關其業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他資料的最新資料，以供公眾人士參閱。

股東權利

為保障股東利益及權利，每項事項將以個別決議案方式於股東大會上提呈，包括選舉個別董事。於股東大會提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式表決，而表決結果將於各股東大會後適時刊載於本公司網站及聯交所網站。

召集股東特別大會及提呈議案

股東可根據公司章程第58條於股東大會上提呈議案以供審議。

在提出請求之日持有本公司實繳股本金(帶有在本公司股東大會上的投票權)不少於十分之一的任何一位或者多位股東，應始終有權通過向董事會或本公司公司秘書發出書面請求，要求董事會召集股東特別大會，以討論前述請求內列明的任何事項；而該次大會應在提出請求後兩(2)個月內舉行。

有關請求應以書面形式提交予本公司董事會或聯席公司秘書，聯繫方式如下：

地址： 香港皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

電郵： ir@ss100.com.cn

如果在提出以後21天之內，董事會未能著手召集該次大會，則請求人自己可以同樣方式著手召集，因為董事會未能召集而由請求人發生的合理開銷，應由本公司償付給請求人。

有關如何提名一名人士參選董事的流程可於本公司及聯交所網站查閱。

向董事會查詢

股東如欲向董事會提出有關本公司的查詢，可將其查詢發送至本公司於香港的主要營業地點，香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈39樓(電郵地址：ir@ss100.com.cn)。

章程文件變動

公司章程由董事會於二零一四年二月十七日採納，並自上市日期起生效。公司章程的副本可於本公司及聯交所網站查閱。自二零二零年一月一日起直至本年報日期期間內，本公司的章程文件並無任何重大變動。

獨立核數師報告

致陽光100中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第96至220頁的陽光100中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此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與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》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」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，以及我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於該集團，並已履行該等要求與守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

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出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註10及會計政策附註1(i)。

關鍵審計事項

截至二零二零年十二月三十一日，貴集團持有賬面價值總額為人民幣12,176,358,000元的投資物業，佔貴集團截至該日資產總額的20.0%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於綜合全面收益表內列報的投資物業的公允價值變動為淨額人民幣42,647,000元，佔貴集團除税前溢利的2.3%。

投資物業主要包括位於中國內地二、三線城市的辦公室和零售物業。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的審計程序包括以下程序：

- 評價外部物業估值師的獨立性、勝任能力、資質及經驗，當中包括調查可能對外部物業估價師的客觀性構成威脅的利益及關係；
- 與外部物業估價師會面，以評估估值方法和發現，查閱管理層向外部物業估價師下達的指引，以及評估外部物業估價的工作是否存任何範圍限制或約束；

投資物業估值(續)

請參閱綜合財務報表附註10及會計政策附註1(i)。(續)

關鍵審計事項

於二零二零年十二月三十一日，董事會基於合資格外部物業估價師編製的獨立估值書評估了投資物業的公允價值。合資格外部物業估價師的獨立估值書是以若干估計為基礎，包括資本化率、市價、同一地點和狀況下可比物業的普遍市場租金、預計未來市場租金及適當的折現率。

我們把投資物業估值列為關鍵審計事項，因為投資物業對貴集團資產總額的重要性，而且確定投資物業的公允價值涉及重大程度的判斷以及管理層傾向。

我們的審計如何處理該事項

- 詢問管理層和外部物業評估師，評估由貴集團持有的物業是否在一貫的基準上採用一致的方法進行估值；
- 委託我們內部估值專家，協助我們以抽樣方式透過評價所採用的估值方法及調查所採納的假設，評估由外部物業估值師編製的估值書，包括與資本化率、可比市場交易及可比地點及狀況下可比物業的普遍租金有關的假設，並將該等假設與市場數據及政府發佈的市場統計進行對比；
- 抽樣比較估值模型的輸入值與貴集團的記錄，當中包括相關租賃協議及文件、持作投資的物業單位數目及現有租金；以及
- 基於現行會計準則的要求，考慮綜合財務報表有關投資物業估值的披露是否反映了關鍵假設的固有風險。

評估發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註16及會計政策附註1(o)。

關鍵審計事項

截至二零二零年十二月三十一日，發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的賬面價值總額達到人民幣29,351,932,000元，佔貴集團截至該日的資產總額的48.2%。貴集團的發展中物業和持作銷售用途的已落成物業主要是位於中國二、三綫城市的住宅和零售項目，以成本和可變現淨值兩者中的較低額列示。

就評估發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的可變現淨值的評估涉及重大管理層判斷，尤其是在預計預測開發成本和銷售價格時。由於市場條件的變化，預測開發成本和銷售價格本質上具有不確定性。

最近，中國大陸不同城市實施的房地產降溫措施包括增加按揭貸款的首付比例和限購均可能引起這些城市的物業價格波動。

我們把評估發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為評估物業的可變現淨值(本質上具有不確定性)需要作出重大程度的管理層判斷，這可能存在錯誤或管理層傾向。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 評估關於管理層預算編製和監控、施工成本和其他成本的預測的關鍵內部控制的設計、實施和運行有效性；
- 抽樣實地訪查物業開發現場，參照已訂立施工合同和／或貴集團編製的最新已完成物業的單元建築成本，與管理層討論各抽樣項目的進度並質詢各所選項目的最新預算中反映的管理層的開發預算；
- 質詢管理層參照獨立第三方關於相同地點、相似類型和規模的物業的房價指數，預計的物業銷售價格；
- 對比本年度實現的實際銷售價格和過往期間的預測值，評估管理層以往關於可變現淨值的預測的準確性；以及
- 評估管理層就可變現淨值估計所用的主要假設編製的敏感性分析，其中包括預測銷售價格和預測建築成本，並考慮錯誤或管理層傾向的可能性。

評估應收成都市成華區政府為數人民幣581,089,000元款項的預期信貸損失準備

請參閱綜合財務報表附註30(a)及會計政策附註1(m)。

關鍵審計事項

根據貴集團與成華政府訂立的一系列協議，貴集團有權收取人民幣581,089,000元，四川省成華區政府已於二零一三年七月二日向貴集團發出通知確認該金額。

考慮到此應收款項賬齡較長，貴集團於二零一五年二月狀告成華區政府要求其償還人民幣581,089,000元的款項及管理費人民幣15,000,000元。已於二零一五年六月十七日開庭一審。一審結束後法院要求貴集團與成華區政府進一步磋商以達成清償協議。高級法院於二零一八年七月二十六日接受並批准本集團的撤訴申請。截至本報告日，貴集團仍在與成華區政府進行磋商。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估應收自四川省成華區政府的為數人民幣581,089,000元款項的預期信用損失準備的審計程序包括以下程序：

- 獲取並審查貴集團的外部律師就貴集團收回未結清餘額的權利的合法性作出的法律意見，了解貴集團與成華區政府之間的磋商情況；以及
- 評估管理層就未結清餘額的預期信用損失準備作出的判斷，包括對比管理層評估與外部律師提供的法律意見，與成華區政府磋商的進度；參照披露了成華區政府公佈的相關財務數據的報告，質詢管理層關於成華區政府償還應收款項的能力的評估。

評估應收成都市成華區政府為數人民幣581,089,000元款項的預期信貸損失準備(續)

請參閱綜合財務報表附註30(a)及會計政策附註1(m)。(續)

關鍵審計事項

截至二零二零年十二月三十一日，綜合考慮外部律師就該集團收取未清餘額權利的合法性提供的法律意見，而且並無任何跡象表明成華區政府不具備履行結清餘額的義務的財務能力，貴集團董事會認為應收自成華區政府的為數人民幣581,089,000元的款項可全數收回。

我們把應收自成華區政府的為數人民幣581,089,000元款項的預期信用損失準備列為關鍵審計事項，因為這筆款項對貴集團的財務重要性，而且評估預期信用損失準備需要管理層作出判斷。

我們的審計如何處理該事項

評估給予第三方貸款的預期信用損失

請參閱綜合財務報表附註20及會計政策附註1(m)。

關鍵審計事項

於二零二零年十二月三十一日，扣除金額為人民幣1,130,739,000元的虧損準備後，給予第三方貸款的賬面價值總額為人民幣2,593,411,000元，其中約85.6%由股權和／或土地使用權及物業擔保。

管理層以個別方式以12個月預期信用損失等同的金額就向第三方提供的貸款之虧損準備進行計量，除非應收貸款的風險自初始確認以來顯著增加，在此情況下，本集團則以整個存續期預期信用損失等同的金額計量虧損準備。預期信用損失的釐定乃涉及管理層就多項關鍵參數和假設的判斷，其中包括評估信貸風險是否顯著增加、識別存在信用減值的資產，估計損失率(包括擔保物的估值)。

我們把給予第三方貸款的可收回性列為關鍵審計事項，因為其對本集團的財務重要性，且由於對可收回性的評估帶有主觀性，及需要作出重大程度的管理層判斷。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估給予第三方貸款的可收回性的審計程序包括以下程序：

- 就審批、記錄和監控給予第三方貸款以及估計預期信用損失的關鍵內部控制之設計、執行和運行有效性進行評估；
- 通過檢查貸款預期資料、評估借款人表現以及對債務人的業務進行市場研究，評價管理層對信貸風險的評估；
- 倘若本集團針對個別債務人提起法律訴訟，獲取判決結果並與給予個別債務人的貸款之賬面金額進行對比；
- 通過評估抵押安排和獲取法律意見，評估本集團執行抵押品的可行性，以檢查本集團對抵押品的權利；
- 參照可比市場價格評價管理層對所持有抵押品價值的評估，並評估管理層聲稱的其他還款來源；以及
- 斟酌綜合財務報表中有關給予第三方貸款的預期信用損失披露是否符合現行會計準則的要求。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

本公司審計委員會(「審計委員會」)協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或運用的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是余慧心。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零二一年三月三十日

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

（以人民幣列示）

	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
收入	2	**5,759,692**	8,288,648
銷售成本		**(4,230,012)**	(6,188,628)
毛利		**1,529,680**	2,100,020
投資物業估值收益	10	**42,647**	529,499
其他收入	3(a)	**1,564,744**	2,521,513
銷售費用		**(406,386)**	(483,241)
行政費用		**(509,749)**	(590,769)
其他經營費用	3(b)	**(224,182)**	(182,864)
經營溢利		**1,996,754**	3,894,158
融資收入	4(a)	**621,688**	696,812
融資成本	4(a)	**(767,679)**	(585,580)
應佔聯營公司溢利減虧損		**(19,563)**	12,888
除稅前溢利	4	**1,831,200**	4,018,278
所得稅	5	**(547,249)**	(803,169)
年度溢利		**1,283,951**	3,215,109
年內其他全面收入（經稅項及重新分類調整後）			
其後可能重新分類為損益的項目：			
換算海外附屬公司財務報表所產生的匯兑差額		**12,162**	(3,016)
年內其他全面收入		**12,162**	(3,016)
年度全面收益總額		**1,296,113**	3,212,093

第104至220頁的附註屬本財務報表的一部分。本公司就本年度溢利應付權益股東股息的詳情載列於附註27(b)。

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
（以人民幣列示）

	附註	**2020年** **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
以下各方應佔年度溢利部分：			
本公司權益股東		**438,036**	1,804,811
非控股權益		**845,915**	1,410,298
年度溢利		**1,283,951**	3,215,109
以下各方應佔全面收益總額部分：			
本公司權益股東		**450,198**	1,801,795
非控股權益		**845,915**	1,410,298
年度全面收益總額		**1,296,113**	3,212,093
每股盈利（*人民幣*）	8		
基本盈利		**0.17**	0.70
攤薄盈利		**0.14**	0.55

第104至220頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

（以人民幣列示）

	附註	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	9	**763,805**	643,367
投資物業	10	**12,176,358**	11,670,105
無形資產	11	**747,845**	863,900
受限制存款	21	**116,488**	42,900
於聯營公司的投資	13	**1,280,620**	1,325,528
應收賬款及其他應收款	20	**265,658**	192,315
遞延稅項資產	14(b)	**657,118**	691,570
其他非流動金融資產	15	**237,105**	273,730
非流動資產總額		**16,244,997**	15,703,415
流動資產			
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	16	**29,351,932**	27,977,447
待售土地開發	17	**2,615,378**	2,013,294
合同成本	18	**295,280**	249,106
應收賬款及其他應收款	20	**8,611,072**	8,338,127
受限制存款	21	**562,807**	1,567,656
現金及現金等價物	22	**3,071,779**	2,438,612
交易性證券	23	**204,957**	107,953
流動資產總額		**44,713,205**	42,692,195
流動負債			
貸款和借款	24	**12,717,036**	10,601,383
應付賬款和其他應付款	25	**6,745,591**	6,805,049
合同負債	19	**9,840,791**	9,106,391
租賃負債	26	**17,745**	23,738
應付合同保留金		**153,243**	155,554
本期稅項負債	14(a)	**2,002,581**	1,677,894
總流動負債		**31,476,987**	28,370,009
流動資產淨值		**13,236,218**	14,322,186
資產總值減流動負債		**29,481,215**	30,025,601

第104至220頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

（以人民幣列示）

	附註	**2020年12月31日 人民幣千元**	2019年12月31日 人民幣千元
非流動負債			
貸款和借款	24	**13,653,606**	14,452,841
應付合同保留金		**126,505**	154,463
租賃負債	26	**55,012**	61,251
應付賬款和其他應付款	25	**456,277**	423,249
遞延税項負債	14(b)	**3,019,799**	3,185,570
非流動負債總額		**17,311,199**	18,277,374
資產淨值		**12,170,016**	11,748,227
資本及儲備	27		
股本		**20,187**	20,240
儲備		**9,362,997**	9,146,484
本公司權益股東應佔權益總額		**9,383,184**	9,166,724
非控股權益		**2,786,832**	2,581,503
權益總額		**12,170,016**	11,748,227

董事會於二零二一年三月三十日核准並許可發出。

易小迪
董事

范小冲
董事

第104至220頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

（以人民幣列示）

	附註	本公司權益股東應佔										
		股本 *人民幣千元*	股份溢價 *人民幣千元*	庫存股份 *人民幣千元*	資本贖回儲備 *人民幣千元*	匯兌儲備 *人民幣千元*	一般儲備基金 *人民幣千元*	物業重估儲備 *人民幣千元*	保留溢利*(註)* *人民幣千元*	小計 *人民幣千元*	非控股權益 *人民幣千元*	權益總額 *人民幣千元*
於2019年1月1日的結餘		20,704	3,420,724	–	–	(21,793)	737,866	13,036	3,304,305	7,474,842	2,133,453	9,608,295
2019年權益變動：												
本年溢利		–	–	–	–	–	–	–	1,804,811	1,804,811	1,410,298	3,215,109
其他全面收益		–	–	–	–	(3,016)	–	–	–	(3,016)	–	(3,016)
全面收入總額		–	–	–		(3,016)	–	–	1,804,811	1,801,795	1,410,298	3,212,093
來自非控股權益資本撥入		–	–	–	–	–	–	–	–	–	4,250	4,250
分配予非控股權益		–	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,176,170)	(1,176,170)
購回自身股份	27(c)											
–已付面值		(464)	–	(21)		–	–	–	–	(485)	–	(485)
–已付溢價		–	(76,279)	(2,841)		–	–	–	–	(79,120)	–	(79,120)
–儲備間轉撥		–	(464)	–	464	–	–	–	–	–	–	–
收購一間附屬公司		–	–	–	–	–	–	–	–	–	263,684	263,684
與非控股權益的權益交易		–	–	–	–	–	–	–	(30,308)	(30,308)	30,308	–
處置附屬公司		–	–	–	–	–	–	–	–	–	(84,320)	(84,320)
撥入一般儲備基金		–	–	–	–	–	47,203	–	(47,203)	–	–	–
於2019年12月31日及2020年1月1日的結餘		20,240	3,343,981	(2,862)	464	(24,809)	785,069	13,036	5,031,605	9,166,724	2,581,503	11,748,227
2020年權益變動：												
本年溢利		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**438,036**	**438,036**	**845,915**	**1,283,951**
其他全面收益		**–**	**–**	**–**	**–**	**12,162**	**–**	**–**	**–**	**12,162**	**–**	**12,162**
全面收入總額	–	**–**	**–**	**–**	**–**	**12,162**	**–**	**–**	**438,036**	**450,198**	**845,915**	**1,296,113**
本年度已宣派的股息		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(233,137)**	**(233,137)**	**–**	**(233,137)**
分配予非控股權益		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(660,221)**	**(660,221)**
購買和註銷自身股份	27(c)											
–已付面值		**(32)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(32)**	**–**	**(32)**
–已付溢價		**–**	**(4,449)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(4,449)**	**–**	**(4,449)**
–儲備間轉撥		**–**	**(53)**	**–**	**53**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
註銷普通股	27(c)	**(21)**	**(2,841)**	**2,862**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
購回自身股份	27(c)											
–已付面值		**–**	**–**	**(5)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(5)**	**–**	**(5)**
–已付溢價		**–**	**–**	**(582)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(582)**	**–**	**(582)**
與非控股權益的權益交易		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**4,467**	**4,467**	**22,182**	**26,649**
清算附屬公司		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,547)**	**(2,547)**
撥入一般儲備基金		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**22,810**	**–**	**(22,810)**	**–**	**–**	**–**
於2020年12月31日的結餘		**20,187**	**3,336,638**	**(587)**	**517**	**(12,647)**	**807,879**	**13,036**	**5,218,161**	**9,383,184**	**2,786,832**	**12,170,016**

第104至220頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

（以人民幣列示）

	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
經營活動			
除税前溢利		**1,831,200**	4,018,278
調整項目：			
－折舊	4(c)	**138,154**	69,393
－投資物業估值收益	10	**(42,647)**	(529,499)
－融資成本	4(a)	**762,423**	569,166
－融資收入	4(a)	**(621,688)**	(696,812)
－出售物業及設備的虧損淨額		**1,846**	63
－出售投資物業的虧損淨額	3(a)	**15,043**	31,192
－處置附屬公司的收益	3(a)	**(1,515,479)**	(2,117,598)
－重新計量被收購方既有權益的公允價值	3(a)	**–**	(399,839)
－應收賬款和其他應收款的減值虧損應收款	4(c)	**167,308**	117,168
－發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的核銷	4(c)	**53,928**	31,769
－應佔聯營公司溢利減虧損		**19,563**	(12,888)
		809,651	1,080,393
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業減少		**1,252,646**	1,938,203
待售土地開發減少		**(261,520)**	(188,460)
應收賬款和其他應收款減少		**355,116**	232,221
受限制存款(增加)／減少		**(1,539)**	301,435
應付賬款和其他應付款及應付合約保留金減少		**(929,724)**	(785,797)
合同負債增加		**538,182**	145,531
合同成本增加		**(43,854)**	(2,551)
經營活動產生的現金		**1,718,957**	2,720,975
已付所得税		**(356,550)**	(357,412)
經營活動產生的現金淨額		**1,362,407**	2,363,563

第104至220頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
（以人民幣列示）

	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
投資活動			
已收融資收入		**199,830**	180,791
出售物業及設備所得款項		**10,520**	2,180
出售投資物業所得款項		**10,420**	68,008
收購一間聯營公司的預付款		**–**	(4,000)
以往年度收購附屬公司的預付款		**(100,000)**	(28,327)
收購附屬公司，扣除所獲得的現金	22(d)	**(140,813)**	(49,442)
購入物業及及設備		**(31,582)**	(12,415)
購入投資物業		**(8,520)**	(84,128)
購入聯營公司		**(108,000)**	(274,987)
出售附屬公司所得款項	34	**469,315**	3,739,523
以往年度出售附屬公司所得款項		**746,670**	–
提供予關聯方的貸款	31	**(10,078)**	(3,404)
提供予關聯方的貸款之償還	31	**3,706**	117,500
向第三方提供貸款		**–**	(148,955)
提供予第三方的貸款之償還		**252,944**	–
提供予聯營公司的貸款	31	**(256,725)**	(154,952)
提供予聯營公司的貸款之償還		**495**	20,170
提供予非控股權益的貸款之償還		**106,254**	–
提供予非控股權益的貸款		**(54,434)**	(290,389)
其他投資活動		**(98,074)**	(169,953)
投資活動產生的現金淨額		**991,928**	2,907,220

第104至220頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
（以人民幣列示）

	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
融資活動			
貸款和借款所得款項	22(b)	**10,656,594**	11,003,445
償還貸款和借款	22(b)	**(7,603,184)**	(10,889,011)
償還優先票據	22(b)	**(2,826,300)**	–
償還中國債券	22(b)	**(1,000,000)**	(1,506,789)
贖回可轉換債券	22(b)	**–**	(1,109,726)
發行中國債券所得款項	22(b)	**683,847**	–
發行優先票據所得款項	22(b)	**848,208**	1,015,060
已付利息	22(b)	**(2,983,483)**	(2,869,464)
受限制存款的增加	22(b)	**932,800**	193,470
聯營公司貸款	31	**230,000**	–
來自關聯方的貸款	31	**33,295**	557
償還來自關聯方的貸款	31	**–**	(317)
與非控股權益的權益交易		**26,649**	4,250
已付租賃租金的資本部分	22(b)	**(19,582)**	(23,163)
已付租賃租金的利息部分	22(b)	**(5,341)**	(7,686)
購回自身股份		**(5,068)**	(79,605)
分配予非控股權益		**(660,221)**	(1,176,170)
融資活動所用的現金淨額		**(1,691,786)**	(5,445,149)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		**662,549**	(174,366)
於1月1日的現金及現金等價物	22(a)	**2,438,612**	2,588,630
外幣匯率變動的影響		**(29,382)**	24,348
於12月31日的現金及現金等價物	22(a)	**3,071,779**	2,438,612

第104至220頁的附註屬本財務報表的一部分。

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表是按照國際會計準則理事會頒佈的所有適用的《國際財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的披露規定編製。本財務報表同時符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈了若干《國際財務報告準則》的修訂。這些修訂在本集團當前的會計期間首次生效或可供提前採用。在與本集團有關的範圍內首次採納此等發展而引致的當前會計期間的會計政策的變更，已在本財務報表反映，有關資料載列於附註1(c)。

(b) 財務報表之編製基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(合稱「本集團」)以及本集團所持有各聯營公司的權益。

在確定適當的財務報表編製基準時，本公司董事審閱了管理層根據自報告期末起的十二個月內的物業預售產生的未來現金流量估計、未來、已承諾和已計劃的物業開發支出以及融資可行性編製的現金流量預測。董事認為本集團有足夠的資金履行其自報告期末起的十二個月內的未來物業開發支出到期時的財務義務，且不存在單獨或匯總起來可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。

該綜合財務報表以人民幣列示，捨入最接近的千數，人民幣是本公司以及在中華人民共和國(「中國」)從事主營業務的實體的功能貨幣。

1 主要會計政策(續)

(b) 財務報表之編製基準(續)

除以下資產與負債是按公允價值入賬(見下文所載的會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 投資物業，包括本集團作為物業權益的註冊擁有人以投資物業持有的租賃土地和建築物權益(參閱附註1(i))；
- 權益證券投資(參閱附註1(g))；及
- 衍生金融工具(參閱附註1(h))。

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的綜合財務報表時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註32。

(c) 會計政策的修訂

本集團對本會計期間的財務報表應用了國際會計準則理事會頒佈的以下《國際財務報告準則》之若干修訂：

- 《國際財務報告準則》第3號修訂–「業務的定義」

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的修訂(續)

下文論述本集團採納經修訂《國際財務報告準則》的影響：

《國際財務報告準則》第3號修訂–「業務的定義」

訂釐定了業務的定義，並為如何確定一項交易是否為企業合併提供了進一步的指引。此外，該等修訂引入了可選的「集中度測試」，這是一項簡化的評估，當所收購的總資產所有的公允價值基本上都集中於單項可辨認資產或一組類似的可辨認資產時，評估所收購的一組業務及資產是否為資產購買而非業務收購。

本集團已提前對收購日期為2020年1月1日或之後的交易應用該修訂。其中，本集團選擇對年內進行的收購採納集中度測試(參閱附註22(d))。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團所控制的實體。當透過參與從而令本集團面對或獲取不同之回報，及有能力透過對該實體的權力影響所獲取之回報，則本集團對該實體有控制權。在評估本集團是否有權力時，只考慮(由本集團及其他方持有的)實質權利。

於附屬公司的投資，從得到控制權當日開始，直到控制權終止當日為止，在綜合財務報表中合併。集團內公司之間的結餘、交易、現金流以及集團內公司之間的交易所產生的任何未實現盈利，乃於編製綜合財務報表時悉數撇銷。集團內公司之間的交易而產生的未實現虧損，乃以未實現盈利相同之形式撇銷，惟僅限於並無減值證據的部份。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益的持有人訂立任何可導致本集團整體就這些權益而承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔附屬公司的可識別淨資產之比例以計量非控股權益。

1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中，與本公司權益股東應佔的權益分開列示。非控股權益所佔本集團業績的權益，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司權益股東之間進行分配，並在綜合全面收益表中列示。來自非控股權益持有人的貸款和對這些持有人的其他合約義務是按負債的性質，根據附註1(s)、(t)或(u)在綜合財務狀況表內列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整議價收購收益，亦不會確認損益。

當本集團喪失於附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失控制權日期所保留有關附屬公司的權益，按公允價值確認，此筆金額在初始確認金融資產(參閱附註1(g))時當作公允價值，或(如適用)在初始確認於聯營公司或合營企業的投資(參閱附註1(e))時當作成本。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按權益法核算，但如有關投資被劃歸為持有待售(或包括在劃歸為持有待售的處置組合)的則除外。

(e) 聯營公司和合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但沒有控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營企業是一項安排，據此本集團或本公司與其他方協定分享對此項安排的控制權，並享有此項安排的資產淨值。

1 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司和合營公司(續)

於聯營公司和合營公司的投資是按權益法核算，但劃歸為持有待售(或已計入劃歸為持有待售的處置組合)的投資除外。按照權益法，有關投資以成本初始入賬，並就本集團於收購日所佔被投資公司可辨別資產淨值的公允價值超過投資成本的數額(如有)作出調整，投資成本包括其購買價格、收購投資應佔的其他直接成本，以及任何對組成本集團的權益投資的聯營公司或合營企業的直接投資。然後就本集團所佔被投資公司資產淨值的收購後變動以及與這些投資有關的任何減值虧損作出調整(參閱附註1(f)及(m))。於每個報告日，本集團評估是否存在任何投資減值的客觀證據。於收購日超過成本的任何數額、本集團年內所佔被投資公司的收購後稅後業績和任何減值虧損在綜合損益表中確認，而本集團所佔被投資公司的收購後稅後其他全面收益項目則在綜合其他全面收益以及綜合全面收益表中確認。

當本集團對聯營公司或合營企業承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代被投資公司作出付款則除外。就此而言，本集團所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營企業投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和合營企業之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於被投資公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在損益中確認。

如果於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或於合營企業的投資變為於聯營公司的投資，則毋須重新計量保留權益。有關投資繼續以權益法核算。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營企業實施共同控制時，按出售有關被投資公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失重大影響力日期所保留有關前被投資公司的權益，按公允價值確認，此筆金額在初始確認金融資產(參閱附註1(g))時當作公允價值。

1 主要會計政策(續)

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)的數額

(i) 所轉讓代價的公允價值，於被收購公司的非控股權益數額及本集團之前於被收購公司所持股本權益的公允價值合計；

(ii) 被收購公司可辨別資產和負債於收購日計量的的公允價值淨額。

當(ii)大過於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為議價收購的收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。企業合併產生的商譽會分配至預期可透過合併的協同效益獲利的每個現金產出單元或現金產出單元組別，並且每年接受減值測試(參閱附註1(m))。

當年內處置的現金產出單元的任何應佔購入商譽均包括在處置項目的損益內。

(g) 其他債務和權益證券投資

本集團有關債務和權益證券投資(於附屬公司、聯營公司和合營企業的投資除外)的政策如下：

對於其他債務或權益證券投資，本集團於承諾購買／出售投資當日確認／終止確認該項投資。其他債務和權益證券投資在初始確認時以公允價值加上直接歸屬於該投資的交易成本列賬，但對於以公允價值計量且其變動計入損益的投資，其交易成本直接計入損益。關於本集團如何確定金融工具公允價值的討論內容，參閱附註30(e)。這些投資其後按所屬分類以下列方式入賬：

1 主要會計政策(續)

(g) 其他債務和權益證券投資(續)

(i) 除權益投資以外的投資

本集團持有的非權益投資按如下計量類別分類：

- 如果滿足持有投資以收取合同現金流量，且合同現金流量僅為本金及未償付本金金額之利息的支付，則該投資以攤銷成本計量。投資產生的收入採用實際利率法進行計算(參閱附註1(z)(vii))。

- 如果該項投資的合同現金流量包括僅為本金和利息的支付，且本集團以獲取合同現金流量和銷售為目的之業務模式持有，則該投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「FVOCI」)(可轉回)。公允價值的變動計入其他全面收益，但預期信用損失、利息收入(採用實際利率法計算)以及匯兑利得和損失在損益中確認。當終止確認投資時，在其他全面收入中累計的金額將從權益轉回至損益。

- 倘若投資不符合以攤銷成本或以FVOCI計量的標準，則該投資以公允價值計量且其變動計入當期損益(「FVPL」)(可轉回)。投資的公允值變動(包括利息)在損益中確認。

(ii) 權益投資

權益投資通常被劃歸為FVPL，除非該投資並非以交易目的而持有，且於初始確認時本集團不可撤銷地選擇指定該項投資以FVOCI計量(不可轉回)，該等投資的公允價值後續變動將於其他全面收益中進行確認。該項選擇是在各項工具的基礎上開展，但僅於投資從發行人的角度符合權益的定義時方可進行。倘若開展該項選擇，其他全面收益中的累積金額則保留於公允價值儲備中(不可轉回)直至該項投資被出售。當投資被售出時，保留於公允價值儲備(不可轉回)中的金額將被轉入保留溢利當中，不重新計入當期損益。權益證券投資產生的股息，無論是否歸類至FVPL或FVOCI，均按照附註1(z)(viii)載列的會計政策於損益中確認為其他收益。

1 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具以公允價值初始確認。於各報告期末，公允價值乃重新計量。本集團會於報告期末重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。然而，如屬符合現金流量套期會計條件或用作對境外經營的淨投資套期的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據被套期項目的性質確認。

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或根據租賃權益(參閱附註1(l))持有的土地及／或建築物。當中包括就尚未確定未來用途持有的土地，以及正在建造或開發以供作日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值入賬，但於報告期末正在建造或開發而且當時無法準確計量公允價值的投資物業除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註1(z)(iii)所述方式入賬。

當一項自用物業變為以公允價值入賬的投資物業時，在轉變用途當日所錄得的任何盈餘(即物業的賬面金額超出其公允價值的部分)記入其他全面收益，並在物業重估儲備的權益中分開累計。如錄得虧絀，則計入損益。

(j) 物業及設備

物業及設備以成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註1(m))後入賬。

自建物業項目的成本包括材料成本、直接人工、拆卸與搬運有關項目的成本和項目所在場地清理費的初始估計金額(以適用者為準)，以及適當比例的生產間接費用和借貸成本(參閱附註1(bb))。

報廢或處置物業及設備項目所產生的損益以處置所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

1 主要會計政策(續)

(j) 物業及設備(續)

物業及設備項目的折舊是以直線法在以下預計可用期限內核銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

－酒店物業	30 – 40年
－超市	20 – 30年
－寫字樓	20 – 30年
－汽車	5 – 8年
－辦公室設備	3 – 5年

如果物業、廠房和設備項目的組成部分有不同的可用期限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部分，而且每個部分會分開計提折舊。本集團會每年審閱資產的可用期限和殘值(如有)。

(k) 無形資產(商譽除外)

本集團購入的無形資產為按成本減去累計攤銷(適用於有既定可用期限的無形資產)和減值虧損(參閱附註1m)後列賬的土地開發專有權。

有具有既定可用期限的無形資產之攤銷被資本化為該等資產成本的一部分。具有既定可用期限的土地開發專有權自可供使用當日起，並根據土地開發的完成進度計提攤銷。

本集團會每年審閱攤銷的期限和方法。

(l) 租賃資產

本集團於合同初始就對合同進行評估，確定該合同是否為一項租賃或者包含一項租賃。倘一份合同於一段期間內，為換取對價而讓渡一項可識別資產使用的控制權，則該合同是一項租賃或包含一項租賃。倘客戶既有權主導可識別資產的使用，亦從可識別資產的使用中獲取幾乎所有的經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

1 主要會計政策(續)

(I) 租賃資產(續)

作為承租人

對於所有租賃，若合約同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分，本集團選擇不拆分非租賃組成部分，而將各個租賃組成部分和與其相關的非租賃組成部分作為單一的租賃組成部分進行會計處理。

本集團於租賃開始日確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃(本集團主要為筆記型電腦和辦公傢俱)除外。當本集團就一項低價值資產訂立了一項租賃安排，本集團以每一項租賃為基礎決定是否將該租賃予以資本化。與未進行資本化租賃相關的租賃付款額於整個租賃期內以系統方法確認為費用。

若租賃被資本化，租賃負債按照租賃期內的應付租賃付款額按租賃內含利率(若租賃內含利率無法直接確定，則使用相關的增量借款利率)折現後的現值進行初始確認。初始確認後，租賃負債按攤餘成本計量，並採用實際利率法計算利息費用。不取決於指數或比率的可變租賃付款額不納入租賃負債的計量，因此在其發生的會計期間內在損益中列支。

在資本化租賃時確認的使用權資產按成本初始計量。使用權資產的成本包括租賃負債的初始金額，加上在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額以及已發生的初始直接費用。在適用情況下，使用權資產的成本還包括拆卸及移除標的資產、復原標的資產或其所在場所估計將發生的成本折現後的現值，減去收到的租賃激勵。除符合投資物業定義按附註1(i)以公允價值列賬的使用權資產以外，使用權資產後續按成本減去累計折舊和減值虧損後的金額列賬(參閱附註1(j)和1(m)(iii))。

倘指數或比率變化導致未來租賃付款額發生變動，或者本集團根據餘值擔保估計的應付金額發生變動，或者對於本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止租賃選擇權的重估結果發生變化，則應重新計量租賃負債。倘在這種情況下重新計量租賃負債，應對使用權資產的賬面金額作出相應調整；倘使用權資產的賬面金額已減至零，則將相關調整計入損益。

在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的當期部分，被確定為應該報告期後12個月內到期清算的合同支付的現值。

1 主要會計政策(續)

(m) 信用損失及資產減值

(i) 金融工具、合同資產及租賃應收款項的信用損失

本集團對以下項目確認了預期信用損失的損失準備：

- 以攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、應收賬款和其他應收款(其中包括提供予非控股權益，關聯方及第三方的墊款))；及
- 《國際財務報告準則》第15號中所定義的合同資產(參閱附註1(q))；

以公允價值計量的金融資產，包括債券基金單位，以FVPL計量的權益證券，被指定為(不可轉回)FVOCI的權益證券以及衍生金融資產都不在預期信用損失評估的範圍內。

預期信用損失的計量

預期信用損失是信用損失的概率加權估計值。信用損失以所有預期的現金短缺(即，本集團根據合同應收的合同現金流量與本公司預期收取的現金流量之間的差額)的現值進行計量。

如果折現的影響重大，本集團則採用以下折現率對預期現金短缺金額進行折現：

- 固定利率金融資產以及應收賬款和其他應收款：初始確認時確定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。

在計量預期信用損失時需考慮的最長期限為本集團面臨信貸風險的最長合同期限。

在計量預期信用損失時，本集團會考慮毋須支付過多成本或努力而已可得的合理及具支持理據的資料。該等資料包括以往事件、現有條件及未來經濟環境的預測。

1 主要會計政策(續)

(m) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具、合同資產及租賃應收款項的信用損失(續)

預期信用損失的計量(續)

預期信用損失按如下任意基準計量：

- 12個月預期信用損失：即報告日後12個月內可能違約事件產生的預期信用損失；及
- 整個存續期的預期信用損失：即在預期信用損失模型適用項目的整個存續期內所有可能違約事件產生的預期信用損失。

本集團以相等於整個存續期內預期信用損失的金額計量應收賬款和合同資產的損失撥備。該等金融資產的預期信用損失使用基於本集團歷史信用損失經驗的撥備矩陣進行估計，並根據債務人特有的因素進行調整，同時對報告日當前和預測的整體經濟狀況進行評估。

對於所有其他金融工具，本集團按照相當於12個月預期信用損失的金額確認損失準備，除非金融工具的信貸風險自初始確認後已顯著增加，在此情況下，損失準備會按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量。

信貸風險的顯著增加

在評估自初始確認後金融工具的信貸風險(包括貸款承諾)是否大幅上升時，本集團將報告日評估的金融工具違約風險與初始確認日評估的風險進行比較。進行重新評估時，本集團認為，當(i)借款人不可能全數支付其對本集團的信用義務，且本集團不會就諸如實現擔保等行為(如有)訴諸追索權；或(ii)該金融資產逾期90天，即發生違約風險。本集團會考慮毋須支付過多成本或努力而已可得的合理及具支持理據的定量和定性資料。該等資料包括以往經驗和前瞻性信息。

1 主要會計政策(續)

(m) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具、合同資產及租賃應收款項的信用損失(續)

信貸風險的顯著增加(續)

尤其是，在評估自初始確認後信貸風險是否大幅上升時，會考慮以下資料：

- 未在合同到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如有)的實際或預期發生顯著惡化；
- 債務人的經營業績實際或預期發生顯著惡化；以及
- 對債務人履行其對本集團義務的能力產生重大不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的當前或預期變化。

根據金融工具的性質，對信貸風險是否顯著增加的評估是按個別基準或組合基準執行。當評估是以組合基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信用損失在各報告日重新計量，以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變化。預期信用損失金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或損失。本集團確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過損失準備賬戶對其賬面值進行相應調整，但以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可轉回)的債務證券投資除外，其損失準備在其他全面收益中確認，並於公允價值儲備(可轉回)中纍計。

1 主要會計政策(續)

(m) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具、合同資產及租賃應收款項的信用損失(續)

利息收入的計量基準

根據附註1(x)(iii)確認的利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產的攤銷成本計算(即金融資產的賬面總值減去損失準備)。

於各報告日，本集團評估金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件時，金融資產發生信用減值。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合同，例如拖欠或逾期事件；
- 借款人很可能面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動；或
- 因為發行人財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

核銷政策

金融資產、租賃應收款項或合同資產的帳面總額核銷到一個(部分或者全部的)程度，導致已經實際上已無回收的可能。這種情況通常發生在本集團認為債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還被核銷的金額。

此前已核銷資產的隨後收回在收回發生期間在損益中確認為減值轉回。

1 主要會計政策(續)

(m) 信用損失及資產減值(續)

(ii) 已作出財務擔保的信用損失

財務擔保是指規定發行人(即擔保人)根據債務工具的條款支付指定款項，以補償受擔保人的受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生的損失的合約。

已簽發的財務擔保初步按公允價值在「應付賬款和其他應付款項」內確認，該等公允價值乃參考類似服務的公平交易所收取的費用(當可獲得該等資料時)或利率差異，並通過比較實際費率而釐定。如果可以提供擔保，貸款人可以收取的估計費率，如果沒有擔保，貸款人可以收取這些信息的可靠估計數目。如簽發擔保已收或應收代價，則代價將根據本集團適用於該類資產的政策確認。如未收或應收該等代價，則直接開支於損益中確認。

初始確認後，初始確認為遞延收入的數額會在擔保期內於損益中作為已簽發財務擔保的收入進行攤銷。

本集團監控特定債務人的違約風險，並在確定財務合約預期信用損失超出該擔保相關「應付賬款和其他應付款項」入賬金額(即初始確認金額減去累積攤銷)時計提損失準備。

為確定預期信用損失，本集團考慮特定債務人拖欠風險自擔保發行以來發生的變動。除非自簽發擔保以來指定債務人違約的風險顯著增加，否則將計量十二個月的預期信用損失，在這種情況下，將衡量整個存續期的信貸虧損。此處適用的違約定義和信貸風險是否顯著增加的評估與附註1(j)(i)所述相同。

由於根據被擔保的支付條款本集團僅需要在出現特定債務人拖欠事件時作出付款，預期信用損失的估計是基於為賠償持有人所蒙受信用損失作出的預計付款，減去本集團預計從擔保持有人、特定債務人或任何第三方收取的任何數額作出。之後該數額按當前無風險利率(調整特定於現金流量的風險)折算成現值。

1 主要會計政策(續)

(m) 信用損失及資產減值(續)

(iii) 其他非流動資產的減值

本集團於報告期末審閱內部和外來的信息，以確定以下資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損(與商譽有關則除外)已經不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房和設備(按重估數額列賬的物業除外)；及
- 無形資產。

如果存在此類跡象，本公司便估計資產的可收回金額。此外，就商譽和尚未可供使用的無形資產與可用期限未定的無形資產而言，不論是否有任何減值跡象存在，本集團也會每年估計其可收回數額。

- *計算可收回數額*

  資產的可收回數額是其公允價值(已扣除出售成本)與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

- *確認減值虧損*

  當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本(如能計量)後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

1 主要會計政策(續)

(m) 信用損失及資產減值(續)

(iii) 其他非流動資產的減值(續)

- *轉回減值虧損*

  就商譽以外的資產而言，如果用以確定可收回金額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

  所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

(iv) 中期財務報告和減值

根據上市規則，本集團須按《國際會計準則》第34號「中期財務報告」，編製財政年度首六個月的中期財務報告。本集團在中期末採用與年終相同的機準測試、確認及撥回減值虧損。

商譽在中期確認的減值虧損，不可在往後期間撥回。故此，如可供出售權益證券的公允價值在同一年度餘下的期間或在任何往後的期間有所增加，該增加部分會在其他全面收益確認，而非確認為損益。

(n) 待售土地開發

待售土地開發的開發成本包括開發、物料和供應品的總成本、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本以及待售土地開發的其他直接應佔成本。待售土地開發按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值計及按當前市場狀況估計本集團應佔政府當局出售待售土地開發的所得款項，減去估計至完工及實現出售以獲取收入所需的成本。

1 主要會計政策(續)

(o) 發展中物業和持作銷售用途的已落成物業

與物業發展活動有關的發展中物業和持作銷售用途的已落成物業是以成本和可變現淨值兩者中的較低額入賬。成本和可變現淨值的釐定方法如下：

- ***發展以供出售物業***

  發展以供出售物業的成本包含已明確分辨的成本，包括土地的收購成本、累計發展成本、材料與供應品、工資和其他直接開支、適當比例的間接費用，以及資本化借貸成本(參閱附註1(bb))。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將於物業出售時產生的成本後所得數額。

- ***持作待售的已落成物業***

  持有待售的已落成物業成本包括所有採購成本、加工成本和使存貨處於當前地點和狀況的其他成本。

  就本集團發展的已完成物業而言(其中包括單獨銷售的多個單位)，各個單位的成本乃按發展項目各單位每平方呎的總發展成本的比例釐定，惟另有基準更能代表特定單位的成本除外。可變現淨值是以估計售價減去將於物業出售時產生的成本後所得數額。

當發展中物業及持作銷售用途的已落成物業出售時，該等發展中及持作銷售用途的已落成物業之賬面金額於相關收入確認期間確認為開支。

發展中物業和持作銷售用途的已落成物業撇減至可變現淨值的數額，以及發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的所有虧損，會在撇減所發生的期間內確認為支出。而發展中物業和持作銷售用途的已落成物業任何核銷的轉回金額則在轉回期間作為發展中物業和持作銷售用途的已落成物業之已確認費用的扣減進行確認。

1 主要會計政策(續)

(p) 合同成本

合同成本是指取得客戶合同的增量成本或履行客戶合同的成本中未資本化為發展中物業以及持作銷售用途的已落成物業(參閱附註1(o))，或物業及設備(參閱附註1(j))成本的金額。

取得合同的增量成本是本集團為取得與客戶之間的合同而發生的、若未取得合同則不會發生的成本(例如，銷售佣金)。當為了取得合同而產生的增量成本與在未來報告階段將被確認的收入掛鈎，同時成本可以期待被收回，可以認為上述增量成本在產生時被資本化。取得合同的其他成本在發生時確認為費用。

本集團在因履行合同而發生的成本符合下列所有標準的情況下，將該成本資本化：(1)該成本與一項合同或本集團能夠明確識別的預期合同直接相關；(2)該成本產生或改良了本集團將在未來用於提供商品或服務的資源；以及(3)該成本預計可收回。與合同(或特定預期合同)直接相關的成本包括以下任一項：直接人工；直接材料；與合同或合同活動直接相關的成本的分攤；合同明確規定可向客戶收取的成本；以及僅因本集團訂立合同而發生的其他成本(例如，向分包商支付的款項)。因履行合同而發生的、並且未資本化為存貨成本，物業及設備或無形資產成本的其他成本，在發生時確認為費用。

已資本化的合同成本以成本減累計攤銷額和減值損失後的餘額入帳。合同成本資產帳面金額超過下述金額，則本集團確認減值損失：(i)本集團因交付與該資產相關的商品或服務而預計收取的剩餘對價金額；減去(ii)與提供此類商品或服務直接相關且未確認為費用的成本。

資本化合同成本的攤銷金額在確認與資產相關的收入時計入損益。收入確認的會計政策請參見註釋1(z)。

1 主要會計政策(續)

(q) 合同資產和合同負債

如果本集團在根據合同所載付款條款擁有無條件收取對價的權利前確認收入(參閱附註1(z))，則應確認合同資產。合同資產的預期信用損失根據附註1(m)(i)所載會計政策估計，並在取得對價的權利成為無條件時重分類為應收款(參閱附註1(r))。

合同負債是當客戶在本集團確認相關收入之前支付的對價(見附註1(z))。合同負債同時也是當本集團在確認相關收入前的無條件獲得的對價。在該情況下，亦會確認相應的應收款(參閱附註1(r))。

如果合同包含一項重大融資成分，則合同餘額包括採用實際利率法計提的利息(參閱附註1(z))。

(r) 應收賬款和其他應收款

本集團擁有獲得對價的無條件權利時，確認一項應收款。僅當對價支付前所需的時間流逝到期時，獲得對價的權利才是無條件的。如果本集團在擁有獲得對價的無條件權利之前確認收入，則該收入列報為一項合同資產(參閱附註1(q))。

應收款項以實際利率法按攤銷成本減去信用損失準備(參閱附註1(m)(i))後所得數額入帳。

(s) 貸款和借款

附息借款在初始確認時按公允價值減去交易成本計量。初始確認後，應收款項以實際利率法按攤銷成本計量。初始確認後，附息借款以實際利率法按攤銷成本計量。利息開支乃根據本集團的借貸成本會計政策進行確認(參閱附註1 (bb))。

1 主要會計政策(續)

(t) 可轉換債券

(i) 包含權益部分的可轉換債券

如果可轉換票據的持有人有權選擇將票據轉換為權益股本，而且轉換時所發行股份的數目不會改變，這些票據便會列作複合金融工具。複合金融工具包含負債部分和權益部分。

初始確認時，可轉換票據的負債部分是以相似不可轉換工具的現行市場利率計算折現的未來利息和本金付款為基礎，按公允價值計量。權益部分為可轉換票據的初始公允價值與負債部分的初始公允價值之間的差額。發行複合金融工具的相關交易成本會按照所得款項的分配比例分配至負債和權益部分。

負債部分其後以攤銷成本列賬。就負債部分在損益中確認的利息支出以實際利率法計算。權益部分則在資本儲備中確認，直至票據被轉換或贖回為止。

如果票據被轉換，資本儲備和負債部分的賬面值會於轉換時轉入股本和股份溢價，作為發行股份的對價。如果票據被贖回，則將資本儲備直接轉入保留溢利。

(ii) 其他可轉換票據

不包含權益部分的可轉換票據用以下方法入賬：

初始確認時，可轉換票據的衍生部分是以公允價值計量，並入賬列為衍生金融工具的一部分(參閱附註1(h))。所得款項超過初始確認為衍生部分的數額會確認為負債部分。發行可轉換票據的相關交易成本會按照所得款項的分配比例分配至負債和衍生部分。與負債部分相關的交易成本部分初始確認為負債的一部分。與衍生部分相關的部分則在損益中即時確認。

1 主要會計政策(續)

(t) 可轉換債券(續)

(ii) 其他可轉換票據(續)

衍生部分其後按照附註1(h)重新計量。負債部分其後以攤銷成本列賬。就負債部分在損益中確認的利息支出以實際利率法計算。

如果債券被轉換，已發行股份則按公允價值計量，且已發行股份的公允價值與衍生及負債部分的賬面金額之間的任何差額均於損益中確認。如果票據被贖回，兩個部分的已付數額與賬面值之間的差異均在損益中確認。

(u) 應付賬款和其他應付款

應付賬款和其他應付款最初按公允價值確認。除財務擔保負債按照附註1(j)(ii)計算外，應付賬款和其他應付款其後按攤銷成本列賬。但是如果折現的影響並不重大，應付賬款和其他應付款則按成本列賬。

(v) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他金融機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。本集團按照附註1(m)(i)所載會計政策對現金及現金等價物進行評估。

1 主要會計政策(續)

(w) 僱員福利

(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

根據中國相關法規作出的界定供款退休計劃的供款於產生時在損益中列支。

(ii) 離職福利

辭退福利會在本集團不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

(x) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據在報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

1 主要會計政策(續)

(x) 所得稅(續)

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(僅限於有可能得以利用來抵扣未來可能取得的應稅溢利的部分)均予以確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時性差異而產生的金額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的期間內轉回或遞延稅項資產所引起的可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的那個期間內轉回。在確定目前存在的應稅暫時性差異是否足以支援確認由未被使用的可抵扣稅項虧損和稅款減免所產生的遞延稅項資產時應採用同一準則，即該暫時性差異是與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在能夠使用可抵扣稅項虧損和稅款減免的期間內轉回。

沒有予以確認為遞延稅項資產與負債的暫時性差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)；以及於附屬公司的投資(如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時性差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

當投資物業根據附註1(i)所載會計政策按公允價值入賬時，已確認遞延稅額會在報告日期按照以賬面金額出售該等資產時適用的稅率計量，除非該等物業可予以折舊，而持有該等物業的商業模式的目的，是把該等物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗。在所有其他情況，已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

本集團會於報告期末審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會轉回。

1 主要會計政策(續)

(x) 所得稅(續)

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：本公司或本集團計劃按淨額為基礎結算，或同時變現該資產和清算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同的應稅實體：這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(y) 準備和或有負債

(i) 準備和或有負債

如果本集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團便會計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行該義務所需費用的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或有負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

1 主要會計政策(續)

(y) 準備和或有負債(續)

(ii) 虧損合同

當本集團履行合同義務時，不可避免會發生的成本超過根據合同預期收到的經濟利益時，則認為該合同為虧損合同。虧損合同的準備乃按終止合同的預計成本及繼續履行合同的成本淨值兩者間較低值之現值計量。

(iii) 透過企業合併承擔的或有負債

如果公允價值能夠可靠地計量時，透過企業合併承擔的或有負債(即在收購日屬於現有負債)會以公允價值初始確認。以公允價值初始確認後，這些或有負債會以初始確認的數額減去累計攤銷(如適用)後所得數額和可能根據附註1(y)(i)釐定的數額兩者中的較高額予以確認。如果不能可靠地計量公允價值或在收購日不屬於現有負債，透過企業合併承擔的或有負債會根據附註1(y)(i)披露。

(z) 收入確認

本集團將日常經營活動中銷售物業、提供勞務或其他人士以租賃方式使用本集團資產產生的收益分類為收入。

當物業或服務的控制權轉移給客戶或當承租人有權使用資產時，按本集團預期有權收取的對價金額確認收入，不包括代第三方收取款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

如果合同包含的融資成分為客戶提供逾12個月的重大融資利益，則收入按應收金額的現值確認，並使用與客戶的單獨融資交易中反映的折現率折現，而利息收入按實際利率法計提。如果合同包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據合同確認的收入包括合同負債按照實際利率法計算的利息費用。本集團採用了《國際財務報告準則》第15號第63段中的實務變通：即如果融資期間為一年或更短期間，則本集團無需就重大融資成分的影響調整已承諾的對價金額。

1 主要會計政策(續)

(z) 收入確認(續)

有關本集團的所有收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 銷售物業

於各項物業落成前預先全數付款的物業銷售所產生的收入以及相應的合同資產(參閱附註1(q))乃採用成本比例法(即：根據已發生的實際建設成本與預計建設成本總額的比例)於一段時間內逐步確認。

除預先全數付款之物業銷售以外的其他物業銷售所產生的收入於合法轉讓程序完成時(即客戶能夠主導該物業的使用且基本獲得該物業所有剩餘溢利的時間點)確認。於收入確認日期前就所出售物業收取的按金及分期付款已計入財務狀況表的合約負債項目中(參閱附註1(q))。

當物業仍處於建設中但本集團將該等住宅物業進行營銷時，若客戶同意盡早支付對價餘額，則本集團可向其提供基於上市銷售價格的折扣。在此情況下，倘預先預付款被視為向本集團提供重大融資溢利，則本集團應計於付款日與合法轉讓完成日期間調整資金時間價值產生的利息開支。該項應計費用使建設期間合同負債的結餘增加，且當已落成物業的控制權按照《國際會計準則》第23號轉移予客戶時，根據附註1(bb)所載列政策增加已確認收入金額。

(ii) 待售土地開發的收入

待售土地開發的收入在與待售土地開發有關的控制權轉移，以及能夠可靠地計量收入金額(即完成有關工程和出售土地)時確認。

1 主要會計政策(續)

(z) 收入確認(續)

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內以等額在損益中確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內確認為收入。

(iv) 物業管理及酒店經營收入

物業管理及酒店經營收入是在提供管理服務的期間確認。

(v) 房地產代理銷售收入

本集團房地產代理銷售收入主要是指房地產市場代理銷售收入，在所提供的代理銷售服務達到合同條款約定時，按照合同約定方法計算確認。

(vi) 品牌使用費收入

品牌使用費收入按照有關合同或協定約定的時間和方法計算確認。

(vii) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。對於不存在信用減值的以攤銷成本或(可轉回)FVOCI計量的金融資產，實際利率適用於資產的帳面總額。對於已發生信用減值的金融資產，實際利率適用於資產的攤餘成本(即，帳面總額減去損失準備)(參閱附註1(m)(i))。

(viii) 股息

- 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

- 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

1 主要會計政策(續)

(aa) 外幣換算

年度內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產與負債則按於報告期末的外幣匯率換算。匯兑損益在損益中確認。

以歷史成本計量的外幣非貨幣資產與負債是按交易日的外幣匯率換算。以外幣為單位並以公允價值列賬的非貨幣資產與負債按釐定公允價值當日的外幣匯率換算。

境外經營的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按報告期末的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兑差額在其他全面收益中確認，並在權益中的匯兑儲備分開累計。

當確認處置境外經營所產生的損益時，與該境外經營有關的累計匯兑差額會由權益重新分類為損益。

(bb) 借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

1 主要會計政策(續)

(cc) 關聯方

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是本集團的關聯方：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響力；或

(iii) 是本集團或本集團母公司的關鍵管理人員。

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是本集團的關聯方：

(i) 該實體與本集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。

(ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。

(iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。

(v) 該實體是為本集團或作為本集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

(vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。

(vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

一名個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

1 主要會計政策(續)

(dd) 分部報告

本集團最高層管理人員會定期取得財務資料，以便對本集團各類業務及各經營地區進行資源分配及表現評估，而經營分部和財務報表中所報告的各分部項目數額則呈列在該財務資料中。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部的產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。如果個別不重要的經營分部符合以上大部分準則，則可以進行合計。

2 收入及分部報告

(a) 收入

(i) 收入的分解

本集團的主要業務為物業和土地開發、物業投資、物業管理及酒店經營，以及輕資產運營。源自合同的收入按主要產品和服務線劃分如下：

	2020年 ***人民幣千元***	2019年 *人民幣千元*
屬於《國際財務報告準則》第15號適用範圍的客戶合同收入		
銷售物業	**5,138,009**	7,638,985
物業管理及酒店經營收入	**454,538**	457,899
輕資產運營收入	**15,204**	29,363
	5,607,751	8,126,247
其他來源的收入		
投資物業的租金收入	**151,941**	162,401
	5,759,692	8,288,648
按收入確認的時點細分		
於時點	**4,620,289**	6,568,202
於一段時間內	**1,139,403**	1,720,446
	5,759,692	8,288,648

2 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(i) 收入的分解(續)

附註2(b)(i)披露按分部及按收入確認時點細分的源自客戶合同收入。

本集團的客戶基礎多元化，年內並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上。

(ii) 預期於日後確認來自於報告日存續的客戶合同的收入

於二零二零年十二月三十一日，分配到本集團存續合同的餘下履約責任的銷售價格總額為人民幣12,329,671,000元(二零一九年：12,521,245,000元)。本金額代表預計確認的來自於未來銷售物業的收入。本集團將在三年內確定該等預期收入。本金額不包括受限制的可變對價。

(b) 分部報告

本集團按產品和服務(可劃分為物業發展(包含多用途商務綜合體和複合性社區)、投資物業、物業管理及酒店經營以及輕資產運營)管理業務。本集團已呈述下列五個報告分部，方式與就資源配置和績效評估向本集團最高層行政管理人員作內部報告資料的方式一致。

(a) 多用途商務綜合體分部開發和銷售商業綜合大樓；

(b) 複合性社區分部開發和銷售住宅物業和開發土地；

(c) 投資物業分部租賃辦公室、商業處所；

(d) 物業管理及酒店經營分部提供物業管理和酒店住宿服務；及

(e) 輕資產運營經營分部提供物業銷售代理和品牌使用服務。

沒有業務分部為組成下列的報告分部而被合併計算。

2 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產和負債

本集團高層行政管理人員按下列基準監察各個報告分部應佔的業績、資產和負債，以便評估分部績效及進行分部間資源配置：

分部資產和負債包括所有非流動資產和負債與流動資產和負債，但不包括未分配的總部和公司資產和負債。

分配至報告分部的收入和支出，是以這些分部所產生的收入和這些分部所產生的費用或屬於這些分部的資產所產生的折舊而定。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利是指個別分部產生的除税後溢利。

分部之間的銷售定價是按照就外部人士的相若訂單收取的價格釐定。

管理層獲提供分部資料，包括收入、銷售成本、投資物業估值收益、經營費用淨額、融資成本、所得税、增置的投資物業及物業及設備以及貸款和借款等。

2 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產和負債(續)

按收入確認時間細分的源自客戶的合同收入以及就本集團截至二零二零年和二零一九年十二月三十一日止年度的資源配置和分部績效評估向本集團最高層行政管理人員提供有關本集團報告分部的資料載於下文：

	截至2020年12月31日止年度					
	多用途商務綜合體 *人民幣千元*	綜合性社區 *人民幣千元*	投資物業 *人民幣千元*	物業管理及酒店經營 *人民幣千元*	輕資產運營 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
按收入確認時間分析						
於時點	1,913,619	2,691,466	–	–	15,204	4,620,289
於一段時間內	100,774	432,150	151,941	454,538	–	1,139,403
來自外部客戶的收入	2,014,393	3,123,616	151,941	454,538	15,204	5,759,692
來自其他分部的收入	–	–	7,681	63,638	–	71,319
報告分部收入	2,014,393	3,123,616	159,622	518,176	15,204	5,831,011
銷售成本	(1,160,789)	(2,647,957)	–	(528,398)	(11,180)	(4,348,324)
報告分部溢利／(虧損)	853,604	475,659	159,622	(10,222)	4,024	1,482,687
投資物業估值收益	–	–	42,647	–	–	42,647
其他收入	13,874	1,539,936	(16,423)	13,968	–	1,551,355
經營費用淨額	(344,776)	(519,528)	(24,757)	(69,483)	(188)	(958,596)
融資成本淨額	(62,326)	(118,055)	(14,393)	(21,114)	–	(215,888)
報告分部除稅前溢利／(虧損)	460,376	1,378,012	146,696	(86,715)	3,836	1,902,205
所得稅	(223,103)	(305,592)	(36,388)	(2,373)	(345)	(567,801)
報告分部利潤／(虧損)	237,273	1,072,420	110,308	(89,088)	3,491	1,334,404
增置投資物業及物業及設備	1,322	4,743	84,241	260,806	32	351,144

2 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產和負債(續)

	於2020年12月31日					
	多用途商務綜合體 *人民幣千元*	綜合性社區 *人民幣千元*	投資物業 *人民幣千元*	物業管理及酒店經營 *人民幣千元*	輕資產運營 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
貸款和借款	**5,498,367**	**14,605,874**	**–**	**1,001,642**	**–**	**21,105,883**
報告分部資產	**14,950,210**	**36,065,031**	**12,750,391**	**1,509,139**	**118,480**	**65,393,251**
報告分部負債	**14,618,246**	**35,591,269**	**536,956**	**1,169,671**	**42,549**	**51,958,691**

	截至2019年12月31日止年度					
	多用途商務綜合體 *人民幣千元*	綜合性社區 *人民幣千元*	投資物業 *人民幣千元*	物業管理及酒店經營 *人民幣千元*	輕資產運營 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
按收入確認時間分析						
於時點	2,104,247	4,434,592	–	–	29,363	6,568,202
於一段時間內	548,502	551,644	162,401	457,899	–	1,720,446
來自外部客戶的收入	2,652,749	4,986,236	162,401	457,899	29,363	8,288,648
來自其他分部的收入	–	–	32,553	81,089	–	113,642
報告分部收入	2,652,749	4,986,236	194,954	538,988	29,363	8,402,290
銷售成本	(1,901,808)	(3,888,888)	–	(560,913)	(5,695)	(6,357,304)

2 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產和負債(續)

	截至2019年12月31日止年度					
	多用途商務綜合體 *人民幣千元*	綜合性社區 *人民幣千元*	投資物業 *人民幣千元*	物業管理及酒店經營 *人民幣千元*	輕資產運營 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
報告分部溢利／(虧損)	750,941	1,097,348	194,954	(21,925)	23,668	2,044,986
投資物業估值收益	–	–	529,499	–	–	529,499
其他收入	(494,093)	3,032,716	(29,998)	4,432	–	2,513,057
經營費用淨額	(351,836)	(622,006)	(22,262)	(64,676)	(44)	(1,060,824)
融資成本淨額	(20,910)	(36,872)	(7,816)	(14,689)	–	(80,287)
報告分部除稅前(虧損)／溢利	(115,898)	3,471,186	664,377	(96,858)	23,624	3,946,431
所得稅	(27,719)	(655,109)	(167,345)	(2,005)	(2,126)	(854,304)
報告分部(虧損)／利潤	(143,617)	2,816,077	497,032	(98,863)	21,498	3,092,127
增置投資物業及物業及設備	11,191	2,310	96,761	14,629	367	125,258

	於2019年12月31日					
	多用途商務綜合體 *人民幣千元*	綜合性社區 *人民幣千元*	投資物業 *人民幣千元*	物業管理及酒店經營 *人民幣千元*	輕資產運營 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
貸款和借款	2,822,903	14,344,693	–	952,490	–	18,120,086
報告分部資產	12,870,293	35,641,319	11,808,640	1,399,824	102,136	61,822,212
報告分部負債	12,399,072	34,243,571	527,285	1,047,487	32,785	48,250,200

2 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 報告分部收入、溢利、資產和負債的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入		
報告分部收入	**5,831,011**	8,402,290
抵銷集團內部收入	**(71,319)**	(113,642)
合併收入*(附註2(a)(i))*	**5,759,692**	8,288,648
溢利		
報告分部溢利	**1,334,404**	3,092,127
抵銷集團內部結餘	**52,474**	34,468
未分配總部和公司(虧損)／收入	**(102,927)**	88,514
合併溢利	**1,283,951**	3,215,109
貸款和借款		
報告分部貸款和借款	**21,105,883**	18,120,086
未分配總部和公司貸款和借款	**5,264,759**	6,934,138
合併貸款和借款	**26,370,642**	25,054,224
資產		
報告分部資產	**65,393,251**	61,822,212
抵銷集團內部結餘	**(21,975,558)**	(21,157,594)
未分配總部和公司資產	**17,540,509**	17,730,992
合併資產總值	**60,958,202**	58,395,610
負債		
報告分部負債	**51,958,691**	48,250,200
抵銷集團內部結餘	**(21,461,474)**	(20,561,523)
未分配總部和公司負債	**18,290,969**	18,958,706
合併負債總額	**48,788,186**	46,647,383

2 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 地區資料

本集團大部分經營業務均位於中國境內，因此並無呈報地區分部報告。

3 其他收入及其他經營費用

(a) 其他收入

	附註	**2020年 *人民幣千元***	2019年 *人民幣千元*
處置附屬公司	34	**1,515,479**	2,117,598
重新計量被收購方既有權益的公允價值		**–**	399,839
出售投資物業的虧損淨額		**(15,043)**	(31,192)
其他		**64,308**	35,268
		1,564,744	2,521,513

(b) 其他經營費用

	附註	**2020年 *人民幣千元***	2019年 *人民幣千元*
提供予第三方的貸款的減值虧損	30(a)	**125,807**	102,460
應收對價的減值虧損	20(e)	**28,178**	–
其他		**70,197**	80,404
		224,182	182,864

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資收入和融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 *人民幣千元*
融資收入		
以攤銷成本計量金融資產的利息收入	**(371,382)**	(435,205)
交易性金融資產的股息收入	**(26,193)**	(3,215)
可轉換債券衍生部分的公允價值的變動淨額*(附註24(f))*	**(18,998)**	(258,392)
透過損益按公允值計量之金融資產的公允價值變動淨額	**(16,729)**	–
外匯淨收益	**(188,386)**	–
	(621,688)	(696,812)
融資成本		
貸款和借款的利息費用總額*(附註22(b))*	**3,088,383**	2,888,167
減：資本化為待售土地開發、發展中物業和在建投資物業的利息支出*	**(2,374,082)**	(2,391,047)
	714,301	497,120
外匯淨虧損	**–**	26,227
交易性證券的公允價值變動淨額	**42,781**	38,133
已付租賃租金的利息成分	**5,341**	7,686
銀行手續費和其他	**5,256**	16,414
	767,679	585,580

* 借貸成本已按每年4.20%-16.52%的比率資本化(二零一九年：4.20%-14.00%)。

4 除稅前溢利(續)

(b) 員工成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
界定供款退休計劃供款	**6,202**	36,740
薪金、工資及其他福利	**515,316**	534,146
	521,518	570,886

(c) 其他項目

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊費用	9		
－自有物業、廠房及設備		**42,562**	44,596
－使用權資產		**95,592**	24,797
		138,154	69,393
減值虧損			
－提供予第三方的貸款的減值虧損	30(a)	**125,807**	102,460
－應收對價的減值虧損	20(e)	**28,178**	–
		153,985	102,460
－發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的核銷	16(c)	**53,928**	31,769
核數師酬金			
－核數服務		**14,669**	13,213
－稅務服務		**1,112**	351
		15,781	13,564
應收投資物業租金減直接支出人民幣零元		**(151,941)**	(162,401)

5 綜合財務狀況表所示的所得稅

(a) 綜合全面收益表所示的所得稅為：

	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
本年度準備			
一中國企業所得稅		**421,895**	662,574
一土地增值稅		**289,080**	304,584
以往年度對中國企業所得稅超額撥備		**(23,967)**	(1,748)
遞延稅項	14(b)	**(139,759)**	(162,241)
		547,249	803,169

根據開曼群島和英屬維爾京群島的準則和法規，本集團(在開曼群島和英屬維爾京群島註冊成立)毋須繳納任何所得稅。

根據中國企業所得稅法，本公司的國內附屬公司所得稅稅率為25%。

根據中國土地增值稅法，本集團在中國發展物業以供出售須繳納土地增值稅。土地增值稅對增值額按30%至60%的累進比率徵收，但若干項目則視乎物業類別，按已售或預售物業的合約收入的5%至7%計算土地增值稅。

5 綜合財務狀況表所示的所得稅(續)

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 *人民幣千元*
除稅前溢利	**1,831,200**	4,018,278
按25%的稅率計算稅前溢利的名義稅項	**457,800**	1,004,570
土地增值稅準備	**289,080**	304,582
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅項影響	**(72,270)**	(76,146)
未使用而且未確認的可抵扣虧損的稅項影響	**47,546**	55,794
優惠稅率的影響	**(165,628)**	(466,038)
應佔聯營公司溢利減虧損的稅項影響	**4,891**	(3,222)
不可扣稅支出之稅務影響	**9,797**	85,125
以往年度準備過剩	**(23,967)**	(1,748)
非應稅收入的稅項影響	**–**	(99,748)
實際稅項支出	**547,249**	803,169

6 董事酬金

根據香港《公司條例》第383(1)條及第2部《公司(披露董事利益資料)規例》列報的董事酬金如下：

	董事袍金 *人民幣千元*	薪金、津貼和實物利益 *人民幣千元*	酌定花紅 *人民幣千元*	退休計劃供款 *人民幣千元*	2020年總額 *人民幣千元*
主席：					
易小迪先生	**–**	**1,152**	**777**	**8**	**1,937**
執行董事：					
范小冲先生	**–**	**1,082**	**673**	**8**	**1,763**
非執行董事：					
范曉華女士(「范女士」)	**–**	**548**	**120**	**–**	**668**
王功權先生	**296**	**–**	**–**	**–**	**296**
獨立非執行董事	**–**	**–**	**–**	**–**	
黃博愛先生	**302**	**–**	**–**	**–**	**302**
顧雲昌先生	**302**	**–**	**–**	**–**	**302**
王波先生	**296**	**–**	**–**	**–**	**296**
	1,196	**2,782**	**1,570**	**16**	**5,564**

	董事袍金 *人民幣千元*	薪金、津貼和實物利益 *人民幣千元*	酌定花紅 *人民幣千元*	退休計劃供款 *人民幣千元*	2019年總額 *人民幣千元*
主席：					
易小迪先生	–	1,248	834	50	2,132
執行董事：					
范小冲先生	–	1,183	798	50	2,031
非執行董事：					
范曉華女士(「范女士」)	–	580	183	–	763
王功權先生	296	–	–	–	296
獨立非執行董事					
黃博愛先生	299	–	–	–	299
顧雲昌先生	299	–	–	–	299
王波先生	296	–	–	–	296
	1,190	3,011	1,815	100	6,116

7 最高酬金人士

在五位酬金最高人士中，兩位(二零一九年：兩位)為董事，有關的酬金詳情載列於附註6。其餘三位人士(二零一九年：三位)的酬金總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 *人民幣千元*
薪金及其他酬金	**2,356**	3,570
酌定花紅	**1,214**	1,310
退休計劃供款	**16**	79
	3,586	4,959

該三位酬金(二零一九年：三位)酬金最高人士的酬金在以下範圍(以港幣列示)內：

	2020年 人數	2019年 *人數*
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	**3**	–
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	**–**	2
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	**–**	1

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照本年度的本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣438,036,000元(二零一九年：人民幣1,804,811,000元)，以及已發行普通股的加權平均數2,552,700,273股(二零一九年：2,563,830,874股)計算如下：

普通股的加權平均數：

	附註	**2020年**	2019年
於1月1日的已發行普通股		**2,555,848,477**	2,612,160,477
購回和註銷股份的影響	27(c)	**(3,148,204)**	(48,206,200)
庫存股份的影響	27(c)	**–**	(123,403)
於12月31日的普通股加權平均數		**2,552,700,273**	2,563,830,874

8 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

本集團的每股攤薄盈利是按照本公司權益股東應佔攤薄溢利人民幣406,619,000元(二零一九年：人民幣1,655,588,000元)，以及就普通股的加權平均數2,820,018,206股(二零一九年：3,025,590,588股)計算如下：

(i) 本公司權益股東應佔溢利(攤薄)

	2020年 ***人民幣千元***	2019年 *人民幣千元*
權益股東應佔溢利	**438,036**	1,804,811
實際利息對可轉換債券的負債部分帶來的稅後影響	**(8,756)**	105,109
已確認溢利對可轉換債券的衍生部分帶來的稅後影響	**(22,661)**	(254,332)
權益股東應佔溢利(攤薄)	**406,619**	1,655,588

(ii) 加權平均股數(攤薄)

	2020年	2019年
於12月31日的普通股加權平均數	**2,552,700,273**	2,563,830,874
轉換可轉換票據的影響	**267,317,933**	461,759,714
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	**2,820,018,206**	3,025,590,588

9 物業及設備

	酒店物業 *人民幣千元*	超市 *人民幣千元*	寫字樓 *人民幣千元*	汽車 *人民幣千元*	辦公室設備 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
成本：						
於2018年12月31日	748,576	60,356	91,832	51,395	85,168	1,037,327
初始應用《國際財務報告準則》第16號的影響	–	–	65,588	–	–	65,588
於2019年1月1日	748,576	60,356	157,420	51,395	85,168	1,102,915
增置	12,522	–	4,333	3,729	4,929	25,513
收購附屬公司	–	–	–	–	778	778
處置附屬公司	–	–	(32)	(764)	(771)	(1,567)
撥入投資物業	(73,173)	–	–	–	–	(73,173)
處置	(76)	(643)	(4,226)	(1,885)	(6,590)	(13,420)
於2019年12月31日	687,849	59,713	157,495	52,475	83,514	1,041,046
於2020年1月1日	**687,849**	**59,713**	**157,495**	**52,475**	**83,514**	**1,041,046**
增置	**258,090**	**–**	**4,769**	**312**	**7,314**	**270,485**
收購一間附屬公司	**–**	**–**	**–**	**–**	**474**	**474**
處置	**–**	**–**	**(17,465)**	**(1,755)**	**(3,506)**	**(22,726)**
於2020年12月31日	**945,939**	**59,713**	**144,799**	**51,032**	**87,796**	**1,289,279**

9 物業及設備(續)

	酒店物業 *人民幣千元*	超市 *人民幣千元*	寫字樓 *人民幣千元*	汽車 *人民幣千元*	辦公室設備 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
累計折舊：						
於2019年1月1日	177,582	6,884	56,907	38,072	60,018	339,463
年度折舊	28,207	1,233	23,980	3,955	12,018	69,393
處置時撥回	(63)	(491)	(3,627)	(1,016)	(5,980)	(11,177)
於2019年12月31日	205,726	7,626	77,260	41,011	66,056	397,679
於2020年1月1日	**205,726**	**7,626**	**77,260**	**41,011**	**66,056**	**397,679**
年度折舊	**101,277**	**1,254**	**20,426**	**2,976**	**12,221**	**138,154**
處置時撥回	**–**	**–**	**(7,073)**	**(829)**	**(2,457)**	**(10,359)**
於2020年12月31日	**307,003**	**8,880**	**90,613**	**43,158**	**75,820**	**525,474**
賬面淨值：						
於2019年12月31日	482,123	52,087	80,235	11,464	17,458	643,367
於2020年12月31日	**638,936**	**50,833**	**54,186**	**7,874**	**11,976**	**763,805**

9 物業及設備(續)

(a) 物業的賬面淨值分析

於二零二零年十二月三十一日，本集團在中國以中期租賃持有酒店物業、超市及寫字樓的賬面淨值總額為人民幣743,955,000元(二零一九年：人民幣614,445,000元)。

(b) 本集團的部分酒店物業已作為部分貸款和借款的抵押，詳情載列於附註24(k)。

(c) 於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未為部分酒店物業、超市及寫字樓取得房產證，其賬面總值分別為人民幣27,660,000元(二零一九年：人民幣27,722,000元)。董事認為，本集團有權合法佔用或使用這些物業。

(d) 使用權資產

按標的資產類別分類的使用權資產之賬面淨值分析如下：

		2020年12月31日 *人民幣千元*	2019年12月31日 *人民幣千元*
寫字樓，以折舊成本列賬	(i)	**19,359**	43,178
酒店物業，以折舊成本列賬	(ii)	**189,324**	10,711
以公允價值列賬的投資物業之剩餘租賃期如下：			
－10 – 50年	(iii)	**27,745**	29,466
		236,428	83,355

9 物業及設備(續)

(d) 使用權資產(續)

與於損益中已確認的租賃相關的費用項目分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 *人民幣千元*
按標的資產類別分類的使用權資產之折舊費用：		
－寫字樓	**16,225**	22,986
－酒店物業	**79,367**	1,811
	95,592	24,797
租賃負債利息*(附註4(a))*	**5,341**	7,686
與短期租賃相關的支出	**6,010**	5,924

9 物業及設備(續)

(d) 使用權資產(續)

本年度期間，與新租賃協議項下已列支應付租賃付款相關的使用權資產增置為人民幣262,606,000元。

租賃現金流出總額的詳細資料以及租賃負債的期限分析分別載列於附註22(c)和附註26。

(i) 寫字樓

本集團已通過租賃協議獲得使用寫字樓作為其辦公建築的權利。該等租賃通常初始期限為2到7年。若干租賃包含在所有條款重新協商後續訂租賃的選擇權。該等租賃均未包括在租賃期末以被視為議價購買的價格購買所租賃寫字樓的選擇權。該等租賃均未包含可變租賃付款。

(ii) 酒店物業

本集團已通過租賃協議獲得使用酒店物業進行銷售和售後回租的權利。該等租賃通常初始期限為2到5年。該等租賃均無包含在所有條款重新協商後續訂租賃的選擇權。該等租賃均未包括在租賃期末以被視為議價購買的價格購買所租賃寫字樓的選擇權。該等租賃均未包含可變租賃付款。

(iii) 投資物業

本集團通過經營租賃出租投資物業。該等租賃通常初始期限為2到13年，且具有於所有條款重新協商的日期後續訂租賃的選擇權。租賃付款額通常會每1到4年遞增一次，以反映市場租金。該等租賃均未包含可變租賃付款。

10 投資物業

	在建物業 *人民幣千元*	已落成物業 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
於2019年1月1日	1,334,392	10,395,642	11,730,034
增置	124,226	31,700	155,926
轉自發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	89,887	178,417	268,304
轉撥自物業及設備	–	73,173	73,173
年度投資物業估值收益	87,645	441,854	529,499
撥入已落成物業	(95,082)	95,082	–
處置附屬公司	(270,668)	(700,226)	(970,894)
處置	–	(115,937)	(115,937)
於2019年12月31日	1,270,400	10,399,705	11,670,105
於2020年1月1日	**1,270,400**	**10,399,705**	**11,670,105**
增置	**83,273**	**–**	**83,273**
轉自發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	**223,362**	**182,434**	**405,796**
年度投資物業估值(虧損)／收益	**(39,936)**	**82,583**	**42,647**
年度投資物業估值收益	**(589,819)**	**589,819**	**–**
處置	**–**	**(25,463)**	**(25,463)**
於2020年12月31日	**947,280**	**11,229,078**	**12,176,358**

10 投資物業(續)

(a) 物業的公允價值計量

(i) 公允價值層級

下表呈列本集團於每個資產負債表日按經常基準所計量的投資物業公允價值。該等物業已歸入《國際財務報告準則》第13號–「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值： 只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值： 使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值： 採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

	於2020年12月31日的公允價值 *人民幣千元*	**於2020年12月31日的公允價值計量分類**		
		第1層級 *人民幣千元*	**第2層級** *人民幣千元*	**第3層級** *人民幣千元*
按經常基準所計量的公允價值				
投資物業：				
－商業	**12,176,358**	**–**	**–**	**12,176,358**

	於2019年12月31日的公允價值 *人民幣千元*	於2019年12月31日的公允價值計量分類		
		第1層級 *人民幣千元*	第2層級 *人民幣千元*	第3層級 *人民幣千元*
按經常基準所計量的公允價值				
投資物業：				
－商業	11,670,105	–	–	11,670,105

10 投資物業(續)

(a) 物業的公允價值計量(續)

(i) 公允價值層級(續)

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，在第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出(二零一九年：無)。本集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期完結時確認有關變動。

本集團的所有已落成投資物業和在建投資物業於二零二零年十二月三十一日進行重估。估值工作由香港一家獨立、專業的合資格估值師–華坊諮詢評估有限公司(「華坊」)進行，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。本集團的財務管理人和財務總監已與測量師討論在各中期和年度報告日進行估值的假設和結果。

(ii) 第三層級公允價值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察的輸入值	範圍	加權平均
已落成投資物業	直接比較法及	市場單位銷售價格（人民幣元／平方米）	6,120 – 75,800（2019：6,120 –75,900）	36,986（2019：23,507）
	收入資本化法	資本化率	3.5% – 6.5%（2019：3.5% – 6.5%）	5.55%（2019：5.55%）
		市場每月租值（人民幣元／平方米）	10 – 239（2019：24 – 280）	41（2019：166）
在建投資物業	直接比較法	市場單位銷售價格（人民幣元／平方米）	16,361 – 21,384（2019：13,599 – 41,643）	17,491（2019：27,965）

已落成投資業務公允價值採用公開市值為基準，參考有關市場的可比較銷售交易，並在適當情況下使用收入資本化法考慮公平市場估值。公允價值計量與市場每月租值、市場單位銷售價格存在正相關性，與資本化率存在負相關性。

10 投資物業(續)

(a) 物業的公允價值計量(續)

(ii) 第三層級公允價值計量的資料(續)

在建投資物業乃以物業將按照相關開發計劃發展及完成為基準進行估值。華坊對在建物業的公允價值的評估，是採用了市場上常用的直接比較法，即首先評估「假設物業已落成時」的市場價值，然後適當地扣減將會產生的建造成本、專家費用、於評估日的利息付款和發展商溢利等。公允價值計量與市場單位銷售價格存在正相關性。

鑒於新冠肺炎疫情的爆發給全球經濟帶來了極大的動盪，並給物業市場帶來了不確定性，這種干擾增加了估值過程中採用假設的不確定性。因此，新冠肺炎疫情的持續發展可能會導致二零二零年十二月三十一日後的投資物業未來公允價值出現意外波動。

出售投資物業的(虧損)／收益及投資物業公允價值的變動，在綜合全面收益表的「其他收入」和「投資業務估值收益」內列報。

(b) 本集團在中國以中期租賃持有投資物業。

(c) 本集團的部分投資物業已作為貸款和借款的抵押，詳情載列於附註24(k)。

(d) 於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未取得部分已落成投資物業的房產證，這些物業的賬面總值分別為人民幣680,847,000元(二零一九年：人民幣770,619,000元)。董事認為，本集團有權合法佔用或使用這些物業。

(e) 於二零二零年十二月三十一日，本集團無(二零一九年：人民幣74,031,000元)已落成投資物業已作為取得本集團某第三方銀行融資的抵押。

(f) 於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣1,217,000,000元(二零一九年：人民幣1,242,000,000元)的某些投資物業直至二零二一年五月底才允許出售。

10 投資物業(續)

(g) 本集團應收未來最低租賃付款總額

根據報告日已簽訂的不可撤銷經營租賃，本集團於未來期間內收取的未來最低租賃付款總額列示如下：

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 *人民幣千元*
1年內	**138,393**	115,049
1年後但2年內	**135,615**	107,128
2年後但3年內	**97,608**	91,717
3年後但4年內	**79,396**	73,783
4年後但5年內	**65,965**	63,007
5年後	**414,531**	386,599
	931,508	837,283

11 無形資產

	土地開發專有權 *人民幣千元*
成本	
於2019年12月31日和2020年12月31日	863,900
累計攤銷：	
於2019年12月31日和2020年1月1日	–
轉至發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	(116,055)
於2020年12月31日	(116,055)
賬面淨值：	
於2020年12月31日	747,845
於2019年12月31日	863,900

截至二零二零年十二月三十一日止年度的無形資產是指對土地開發專有權的確認以及，為通過收購一間附屬公司所獲得的無形資產，該金額乃參照收益法中的超額收益法釐定。

12 於附屬公司的投資

下表只載列對本集團的業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。除另有註明者外，所持有的股份均為普通股。

	公司名稱	註冊成立和經營地點	已發行及繳足股本和債務證券詳情	所有權權益比例 本集團的實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	主要業務
1	廣西萬通房地產有限公司(「廣西萬通」)**	中國廣西壯族自治區	人民幣192,525,900	100%	–	100%	物業開發
2	陽光壹佰置業集團有限公司(「陽光壹佰置業集團」)*	中國北京	人民幣1,000,000,000	100%	–	100%	投資控股
3	常州凱雷置業有限公司(「常州凱雷」)*	中國江蘇	人民幣117,640,000	51%	–	51%	物業開發
4	溫州中心大廈建設發展有限公司(「溫州中心」)*	中國浙江	人民幣204,080,000	51%	–	51%	物業開發 註(i)
5	長佳國際有限公司(「長佳」)	英屬維爾京群島	50,000股股份每股1美元	55%	–	55%	投資控股 註(i)
6	溫州世和生態城開發有限公司(「溫州世和」)*	中國浙江	人民幣204,080,000	51%	–	51%	物業開發
7	濟南陽光壹佰房地產開發有限公司(「濟南陽光100」)*	中國山東	人民幣100,000,000	49%	–	49%	物業開發 註(i)
8	西藏陽光壹佰營銷管理有限公司(「西藏營銷管理」)*	中國西藏自治區	人民幣100,000,000	100%	–	100%	營銷管理
9	溫州中信昊園投資有限公司(「溫州中心昊園」)* 溫州中信昊園投資有限公司*	中國浙江	人民幣100,000,000	100%	–	100%	物業開發
10	天津琅壹達企業管理有限公司(「天津琅壹達」)* 天津琅壹達企業管理有限公司*	中國天津	人民幣100,000,000	80%		80%	物業開發

* 該公司是在中國註冊成立的有限責任公司。

** 該公司是在中國註冊成立的中外合資合營公司。

12 於附屬公司的投資(續)

下表詳列了濟南陽光壹佰、長佳及溫州中心(本集團擁有重大非控股權益的附屬公司)的相關資料。下表呈列的財務資料概要為集團內公司間互相進行抵銷前的數額。

	2020年 人民幣千元	2019年 *人民幣千元*
濟南陽光100		
非控股權益的百分比	**51%**	51%
流動資產	**1,779,730**	2,313,867
非流動資產	**1,588,490**	1,480,818
流動負債	**(1,156,263)**	(1,689,315)
非流動負債	**(486,749)**	(806,307)
淨資產	**1,725,208**	1,299,063
非控股權益的賬面金額	**879,856**	662,522
收入	**1,562,430**	349,558
年度溢利	**426,145**	73,470
全面收入總額	**426,145**	73,470
分配非控股權益股東的盈利	**217,334**	37,470
支付非控股權益股東的股息	**–**	102,000
經營活動的現金流量	**437,896**	458,414
投資活動的現金流量	**(47,342)**	22
融資活動的現金流量	**(307,339)**	(261,448)
長佳		
非控股權益的百分比	**45%**	45%
流動資產	**4,966,963**	5,012,606
非流動資產	**156,915**	125,716
流動負債	**(3,628,253)**	(3,685,828)
非流動負債	**(118,840)**	(183,288)
淨資產	**1,376,785**	1,269,206
非控股權益的賬面金額	**619,553**	571,143
收入	**391,450**	962,543
年度溢利	**1,426,735**	2,736,919
全面收入總額	**1,426,735**	2,736,919
分配非控股權益股東的盈利	**642,031**	1,231,614
支付非控股權益股東的股息	**593,621**	1,055,970

12 於附屬公司的投資(續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量	**(305,211)**	(65,379)
投資活動的現金流量	**719,289**	179,515
融資活動的現金流量	**(515,405)**	(292,058)
溫州中心		
非控股權益的百分比	**49%**	49%
流動資產	**2,538,366**	2,253,010
非流動資產	**999,218**	1,047,112
流動負債	**(2,092,069)**	(1,836,776)
非流動負債	**(798,033)**	(833,220)
淨資產	**647,482**	630,126
非控股權益的賬面金額	**317,266**	308,762
收入	**6,455**	35,768
年度溢利	**17,358**	47,164
全面收入總額	**17,358**	47,164
分配非控股權益股東的盈利	**8,505**	23,110
支付非控股權益股東的股息	**–**	–
經營活動的現金流量	**36,232**	11,024
投資活動的現金流量	**(27,462)**	(53,928)
融資活動的現金流量	**–**	–

13 於聯營公司的投資

下表只載列對本集團有重大影響的聯營公司(未載列公司全部均在中國註冊成立的未上市企業實體，其未掛牌市場價值無法取得)的詳情。

	公司名稱	註冊成立地點	實收資本和詳情 *人民幣千元*	由附屬公司持有所有權權益比率	主要業務
1	北京銀信光華房地產開發有限公司(「北京銀信」)	中國北京	66,660	49%	物業投資
2	廣西天祺投資有限公司(「廣西天祺」)	中國廣西	60,000	30%	物業投資
3	重慶陽光壹佰房地產開發有限公司(「重慶陽光100」)	中國重慶	379,130	30%	物業開發

上述所有聯營公司均以權益法在綜合財務報表中列賬。

13 於聯營公司的投資(續)

下表載列主要聯營公司的財務資料概要(經就任何會計政策差異加以調整)及其與綜合財務報表內賬面金額的對賬：

	2020年 *人民幣千元*	2019年 *人民幣千元*
北京銀信		
流動資產	**213,389**	213,216
非流動資產	**1,194,428**	1,228,405
流動負債	**(105,001)**	(105,168)
非流動負債	**(301,650)**	(310,125)
權益	**1,019,166**	1,026,328
與本集團所持聯營公司權益的對賬		
聯營公司資產淨值總額	**1,019,166**	1,026,328
本集團的實際權益	**49%**	49%
本集團應佔聯營公司的資產淨值／綜合財務報表的賬面金額	**499,391**	502,901
收入	**25,654**	31,550
持續經營(虧損)／溢利	**(7,162)**	28,768
全面收入總額	**(7,162)**	28,768
獲取聯營公司的股息	**–**	–
廣西天祺		
流動資產	**2,195,434**	1,859,446
非流動資產	**166**	122
流動負債	**(1,130,276)**	(827,051)
非流動負債	**–**	–
權益	**1,065,324**	1,032,517
與本集團所持聯營公司權益的對賬		
聯營公司資產淨值總額	**1,065,324**	1,032,517
本集團的實際權益	**30%**	30%
本集團應佔聯營公司的資產淨值／綜合財務報表的賬面金額	**319,597**	309,755
收入	**251,128**	411,186
持續經營溢利	**32,807**	47,482
全面收入總額	**32,807**	47,482
獲取聯營公司的股息	**–**	–

13 於聯營公司的投資(續)

重慶陽光100

	2020年 人民幣千元	2019年 *人民幣千元*
流動資產	**9,237,480**	7,849,458
非流動資產	**5,019**	5,236
流動負債	**(8,541,411)**	(4,383,042)
非流動負債	**(4,081)**	(2,700,000)
權益	**697,007**	771,652
與本集團所持聯營公司權益的對賬		
聯營公司資產淨值總額	**697,007**	771,652
本集團的實際權益	**30%**	30%
本集團應佔聯營公司的資產淨值／綜合財務報表的賬面金額	**403,495**	425,889
收入	**169,998**	189,112
持續經營虧損	**(74,645)**	(14,775)
綜合收入總額	**(74,645)**	(14,775)
獲取聯營公司的股息	**–**	–

個別而言並不重大的聯營公司的整體資料：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 *人民幣千元*
個別而言並不重大的聯營公司在綜合財務報表中的總賬面金額	**58,137**	86,983
本集團應佔該等聯營公司的份額		
－持續經營虧損	**(3,502)**	(11,020)
－全面收益總額	**(3,502)**	(11,020)

14 綜合財務狀況表所示的所得稅

(a) 綜合財務狀況表所示的本年稅項為：

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
應付中國企業所得稅	**1,432,213**	1,293,146
應付土地增值稅	**570,368**	384,748
	2,002,581	1,677,894

(b) 已確認遞延稅項資產與負債：

(i) 遞延稅項資產和負債的每個組成部分的變動

已在綜合財務狀況表確認的遞延稅項(資產)／負債的組成部分和本年度變動如下：

	附註	稅項虧損 人民幣千元	待售土地開發、發展中物業和持作銷售用途的已落成物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	資本化合同成本的攤銷 人民幣千元	虧損準備 人民幣千元	物業及設備 人民幣千元	無形資產的公允價值調整 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2019年1月1日		577,813	(1,468,947)	(1,766,517)	(61,639)	189,181	(8,948)	–	(2,539,057)
在損益(計入)／列支	5(a)	84,559	185,559	(123,667)	(10,210)	25,615	385	–	162,241
收購附屬公司		3,733	–	–	–	–	–	(215,975)	(212,242)
處置附屬公司		(61,310)	18,188	138,180	–	–	–	–	95,058
於2019年12月31日		604,795	(1,265,200)	(1,752,004)	(71,849)	214,796	(8,563)	(215,975)	(2,494,000)
於2020年1月1日		**604,795**	**(1,265,200)**	**(1,752,004)**	**(71,849)**	**214,796**	**(8,563)**	**(215,975)**	**(2,494,000)**
在損益(計入)／列支	5(a)	**58,986**	**30,557**	**(11,997)**	**31,033**	**30,796**	**384**	**–**	**139,759**
收購一間附屬公司	22(d)	**–**	**(8,440)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(8,440)**
於2020年12月31日		**663,781**	**(1,243,083)**	**(1,764,001)**	**(40,816)**	**245,592**	**(8,179)**	**(215,975)**	**(2,362,681)**

14 綜合財務狀況表所示的所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產與負債：(續)

(ii) 與綜合財務狀況表的對賬：

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 *人民幣千元*
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	**657,118**	691,570
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	**(3,019,799)**	(3,185,570)
	(2,362,681)	(2,494,000)

(c) 未確認的遞延稅項資產：

根據附註1(x)所載列的會計政策，於二零二零年十二月三十一日，本集團未就部分附屬公司為數人民幣901,147,000元(二零一九年：人民幣798,399,000元)的累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為相關附屬公司獲得未來應稅溢利以抵扣虧損的機會不大。於二零二零年十二月三十一日，這些稅項虧損中的人民幣141,842,000元、人民幣124,595,000元、人民幣163,916,000元、人民幣181,496,000元及289,298,000元將分別於二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年屆滿。

(d) 未確認的遞延稅項負債

根據《中華人民共和國企業所得稅法》實施細則，本公司的中國附屬公司就二零零八年一月一日起錄得的溢利向其外資控股公司派發股息的，須按10%繳納預扣稅。在須繳納預扣稅的股息中，應就已經宣派的股息確認預扣稅撥備，就在可見的將來宣派的股息確認遞延稅項負債。於二零二零年十二月三十一日，與中國附屬公司的未分派溢利有關的暫時差異為人民幣6,483,405,000元(二零一九年：人民幣6,274,337,000元)。由於本公司能夠控制這些附屬公司的股息政策，並已決定於二零零八年一月一日後獲得的溢利很可能不會在可見的將來分派，故尚未就分派這些保留溢利而應付的稅項確認人民幣648,341,000元(二零一九年：人民幣627,479,000元)的遞延稅項負債。

15 其他非流動金融資產

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
指定按FVOCI計量的權益證券(不可轉回)		
－非上市權益證券	**11,413**	273,730
以FVPL的金融資產		
－以公允價值計量的非上市投資基金	**225,692**	–
	237,105	273,730

16 發展中物業和持作銷售用途的已落成物業

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
發展中物業	**22,554,351**	20,847,784
持作銷售用途的已落成物業	**6,797,581**	7,129,663
	29,351,932	27,977,447

(a) 租賃土地(包括發展中物業和持作銷售用途的已落成物業)的賬面金額分析如下：

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
中國境內		
－長期租賃	**4,327,076**	3,414,045
－中期租賃	**2,475,958**	2,191,724
	6,803,034	5,605,769

16 發展中物業和持作銷售用途的已落成物業(續)

(b) 預期在超過一年以上的期間收回的發展中物業的數額分析如下：

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 *人民幣千元*
發展中物業	**17,107,214**	16,401,582

所有其他發展中物業和持作銷售用途的已落成物業預計可於一年內收回。

(c) 作為銷售成本計入損益的發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的金額分析如下：

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 *人民幣千元*
已售物業的賬面金額	**3,653,856**	5,623,010
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的核銷	**53,928**	31,769
	3,707,784	5,654,779

(d) 本集團的部分發展中物業和持作銷售用途的已落成物業已作為貸款和借款的抵押，詳情載列於附註24(k)。

17 待售土地開發

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
待售土地開發	**2,615,378**	2,013,294

待售土地開發主要是指本集團土地開發項目的土地開發成本。雖然本集團並未擁有土地所有權或土地使用權，但本集團已獲權就該等項目中的土地基礎設施開展準備工作。地方政府出售地塊時，本集團有權取得地方當局出售土地的部分款項。

待售土地開發預期在正常工作週期內(超過12個月)完成。

按照附註1(z)(ii)載列的會計政策，待售土地開發所得的相關收入應按照政府向第三方出售相關土地的時間予以確認。

18 合同成本

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
合同成本		
－銷售佣金	**295,280**	249,106

於二零二零年十二月三十一日資本化的合同成本與支付予地產代理商的增量銷售佣金相關，而地產代理商的銷售活動促使客戶就本集團於報告日的在建物業簽訂買賣協議。合同成本於物業銷售確認期間被確認為全面收益表中「銷售開支」的一部分。截至二零二零年十二月三十一日止年度期間於損益中確認的資本化成本金額為人民幣100,665,000元(二零一九年：人民幣168,432,000元)。資本化成本的期初結餘或本年度已資本化成本並無任何減值(二零一九年：人民幣零元)。

本集團採用《國際財務報告準則》第15號第94段的適當事宜，若本集團簽訂該合同的日期與該資產的攤銷期處於同一報告期，則本集團於獲取物業銷售合同的增量成本發生時，將其確認為開支。

於二零二零年十二月三十一日，預計一年後收回的資本化合同成本金額為人民幣94,328,000元(二零一九年：人民幣91,823,000元)。

19 合同負債

合同負債是指未根據本集團收入確認政策確認為收入的物業單位銷售已收款項。

	2020年12月31日 *人民幣千元*	2019年12月31日 *人民幣千元*
於1月1日的結餘	**9,106,391**	9,094,428
因計入期初合同負債年內確認收入而導致的合同負債減少	**(5,119,814)**	(7,613,478)
銷售按金導致的合同負債增加	**5,657,996**	7,625,441
收購一間附屬公司	**196,218**	–
於12月31日的結餘	**9,840,791**	9,106,391

預計超過一年後將被確認為收入的合同負債金額為人民幣3,135,650,629元(二零一九年：人民幣3,609,667,000元)。

20 應收賬款及其他應收款

	附註	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
應收賬款及應收票據	(a)	**877,613**	929,451
向第三方提供的預付款(已扣除壞賬準備)	(b)	**2,593,411**	2,852,398
向附屬公司非控股權益提供的預付款（已扣除壞賬準備）		**715,904**	752,160
提供予聯營公司的貸款	(c)	**284,396**	242,339
應收關聯方款項	(d)	**30,637**	24,265
應收對價(已扣除壞賬準備)	(e)	**1,508,084**	1,085,145
其他應收款(已扣除壞賬準備)		**389,017**	324,576
按攤銷成本計量的金融資產(已扣除壞賬準備)		**6,399,062**	6,210,334
按金和預付款		**2,477,668**	2,320,108
		8,876,730	8,530,442
減：其他應收款中的非即期部分		**265,658**	192,315
		8,611,072	8,338,127

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款及應收票據的賬齡分析(以收入確認日期計算)如下：

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
6個月內	**36,554**	70,974
6個月至1年	**12,505**	18,283
1年以上	**828,554**	840,194
	877,613	929,451

20 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 向第三方提供的貸款

該結餘主要是指向第三方提供的貸款，按年利率11%(二零一九年：11%)計算利息。根據附註一所載列的會計政策，管理層以個別方式以12個月預期信用損失等同的金額就向第三方提供的貸款之虧損準備進行計量，除非貸款結餘的風險自初始確認以來顯著增加，在此情況下，本集團則以整個存續期預期信用損失等同的金額計量虧損準備。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本集團就向第三方提供的貸款確認人民幣1.39億元的虧損準備總額，該筆虧損準備乃與提供予多家公司的無擔保或信貸風險增加的貸款相關。因此確認了12個月預期信用損失的人民幣600萬與基於整個存續期預期信用損失的人民幣1.33億元虧損準備。由於向第三方提供的貸款於本年度償還，於綜合損益表確認轉回向第三方提供的貸款虧損準備人民幣0.13億元(見附註30(a))。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，本集團就向第三方提供的貸款確認人民幣1.02億元的虧損準備總額，該筆虧損準備乃與提供予多家公司的無擔保且於二零一九年十二月三十一日未償還結餘總額為人民幣1.02億的貸款相關。管理層確定該等人民幣1.02億元結餘的信貸風險顯著增加，且因此基於整個存續期預期信用損失的人民幣1.02億元虧損準備已確認。

(c) 向聯營公司提供的預付款

於二零二零年十二月三十一日的結餘為向聯營公司提供的貸款，其中人民幣284,396,000元(二零一九：人民幣242,339,000)元)年利率為12%且將於二零二一年到期或按要求償還。

20 應收賬款及其他應收款(續)

(d) 應收其他關聯方款項

	附註	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
提供予范女士控制的實體之貸款	(i)	–	3,706
提供予本集團關鍵管理人員的預付款項	(ii)	**30,637**	20,559
		30,637	24,265

(i) 於二零一九年十二月三十一日的結餘金額人民幣3,706,000元是指提供予范女士控制的實體之貸款，已於二零二零年十二月三十一日止年度期間償還。

(ii) 於二零二零年十二月三十一日的結餘金額人民幣30,637,000元(二零一九年：人民幣20,559,000元)提供予本集團關鍵管理人員陳夢先生的款項，該筆款項為免息、無抵押且無固定還款期。

(e) 應收對價

於二零二零年十二月三十一日的結餘金額人民幣1,508,084,000元是指本期或以前期間處置子公司產生的應收對價。對於以存續期預期信用損失計量的應收對價，由於該筆款項逾期超過90天，因此被視為信用受損。管理層就違約概率、違約損失率方面，更新了預期信用損失計量的輸入值，導致本年度損失準備金為人民幣28,178,000元。

21 受限制存款

	附註	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
作以下用途的非流動受限制存款：			
－按揭貸款擔保	(i)	**26,694**	26,344
－拆遷費用擔保	(ii)	**35**	35
－建造費用擔保	(iii)	**2,459**	12,916
－預售所得款項相關的受限制現金	(v)	**87,265**	3,600
－貸款及借款擔保	22(b)/24(j)	**35**	5
		116,488	42,900
作以下用途的流動受限制存款：			
－按揭貸款擔保	(i)	**75,572**	112,053
－建造費用擔保	(iii)	**13,552**	35,409
－應付票據擔保	(iv)	**15,000**	10,058
－預售所得款項相關的受限制現金	(v)	**410,105**	428,728
－貸款及借款擔保	22(b)/24(j)	**48,578**	981,408
		562,807	1,567,656
		679,295	1,610,556

上述受限制存款受到以下限制：

(i) 本集團已就提供予本集團物業單位買方的按揭貸款，與部分銀行和其他金融機構訂立協議。於二零二零年十二月三十一日，本集團根據這些協議以人民幣102,266,000元(二零一九年：人民幣138,397,000元)的受限制銀行存款，作為分期償還按揭貸款的抵押品。倘若按揭人無法支付每月按揭分期款項，有關銀行或其他金融機構可動用最多達未償還按揭分期款項的抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。物業業權已抵押予有關銀行和其他金融機構，或買方已經償還有關按揭貸款時，可解除這筆擔保存款。

(ii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團以人民幣35,000元(二零一九年：人民幣35,000元)的受限制銀行存款，作為應付原來居民拆遷費用的不可撤銷擔保。倘若本集團無法支付有關的拆遷費用，政府可動用最多達未償還拆遷費用的抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。

21 受限制存款(續)

(iii) 於二零二零年十二月三十一日，根據一項政府規定，本集團在銀行和地方政府存入了為數人民幣16,011,000元(二零一九年：人民幣48,325,000元)的受限制銀行存款，作為應付承建商建造費用的不可撤銷擔保。倘若本集團無法支付有關的建造費用，有關銀行或政府可動用相關的存款以抵償欠款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。

(iv) 於二零二零年十二月三十一日，本集團以人民幣15,000,000元(二零一九年：人民幣10,058,000元)的一個月至六個月受限制銀行存款，作為償還應付票據的抵押品。倘若本集團無法支付應付票據，有關銀行可動用最多達未償還應付票據的抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。

(v) 於二零二零年十二月三十一日，根據有關政府法規，本集團部分項目公司須將預售所得款項為數人民幣497,370,000元(二零一九年：人民幣432,328,000元)存於指定銀行戶口，作為相關物業的建造費用擔保存款。這筆存款僅可用於購買建築材料，以及在獲得住房和城鄉建設部當局與有關銀行的批准後支付建造費用。這項擔保存款將按照相關預售物業的完成階段予以解除。

22 現金及現金等價物以及其他現金流量信息

(a) 現金及現金等價物包括：

	2020年12月31日 *人民幣千元*	2019年12月31日 *人民幣千元*
庫存現金	**463**	710
銀行存款	**3,071,316**	2,437,902
綜合現金流量表及綜合財務狀況表所示的現金及現金等價物	**3,071,779**	2,438,612

22 現金及現金等價物以及其他現金流量信息(續)

(b) 融資活動所產生負債／(資產)的對賬

	貸款和借款 *人民幣千元* *附註(i)*	優先票據 *人民幣千元* *附註24(a)/(b)/(c)*	公司債券 *人民幣千元* *附註24(d)*	可轉換債券 *人民幣千元* *附註24(f)*	租賃負債 *人民幣千元* *附註26*	用於貸款及借款擔保的受限制存款 *人民幣千元* *附註21*	應付利息 *人民幣千元* *附註(ii)*	貸款相關的按金 *人民幣千元* *附註(iii)*	應付關聯方款項 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*
於2019年1月1日	17,834,291	3,297,708	6,437,140	2,126,167	88,376	(1,174,883)	609,294	(195,960)	107,854	29,129,987
融資現金流量的變化：										
貸款和借款所得款項	11,003,445	–	–	–	–	–	–	–	–	11,003,445
發行優先票據所得款項	–	1,015,060	–	–	–	–	–	–	–	1,015,060
償還貸款和借款	(10,985,300)	–	–	–	–	–	–	96,289	–	(10,889,011)
償還中國債券	–	–	(1,506,789)	–	–	–	–	–	–	(1,506,789)
償還可轉換債券	–	–	–	(1,109,726)	–	–	–	–	–	(1,109,726)
已付利息	–	(24,562)	–	(120,108)	–	–	(2,709,023)	–	(15,771)	(2,869,464)
受限制存款的增加	–	–	–	–	–	193,470	–	–	–	193,470
已付租賃租金的資本部分	–	–	–	–	(23,163)	–	–	–	–	(23,163)
已付租賃租金的利息部分	–	–	–	–	(7,686)	–	–	–	–	(7,686)
來自關聯方的貸款	–	–	–	–	–	–	–	–	557	557
償還來自關聯方的貸款	–	–	–	–	–	–	–	–	(317)	(317)
融資現金流量的變化總額	18,145	990,498	(1,506,789)	(1,229,834)	(30,849)	193,470	(2,709,023)	96,289	(15,531)	(4,193,624)
匯兌調整	–	72,412	–	43,483	–	–	–	–	–	115,895
公允價值的變動	–	–	–	(258,392)	–	–	–	–	–	(258,392)
其他變動：										
利息支出*(附註4(a))*	–	–	11,360	198,235	7,686	–	2,670,886	–	–	2,888,167
非現金交易	–	–	–	–	–	–	–	–	(91,234)	(91,234)
收購附屬公司	18,800	–	–	–	–	–	–	–	–	18,800
處置附屬公司	(2,999,000)	–	–	–	–	–	–	–	–	(2,999,000)
年內訂立新租賃產生的租賃負債增加	–	–	–	–	19,776	–	–	–	–	19,776
其他變動總額	(2,980,200)	–	11,360	198,235	27,462	–	2,670,886	–	(91,234)	(163,491)
於2019年12月31日	14,872,236	4,360,618	4,941,711	879,659	84,989	(981,413)	571,157	(99,671)	1,089	24,630,375

22 現金及現金等價物以及其他現金流量信息(續)

(b) 融資活動所產生負債／(資產)的對賬(續)

	貸款和借款 人民幣千元 附註(i)	優先票據 人民幣千元 附註24(a)/(b)/(c)	公司債券 人民幣千元 附註24(d)	可轉換債券 人民幣千元 附註24(f)	租賃負債 人民幣千元 附註26	用於貸款及借款擔保的受限制存款 人民幣千元 附註21	應付利息 人民幣千元 附註(ii)	貸款相關的按金 人民幣千元 附註(iii)	應付關聯方款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年12月31日	14,872,236	4,360,618	4,941,711	879,659	84,989	(981,413)	571,157	(99,671)	1,089	24,630,375
於2020年1月1日	14,872,236	4,360,618	4,941,711	879,659	84,989	(981,413)	571,157	(99,671)	1,089	24,630,375
融資現金流量的變化：										
貸款和借款所得款項	10,761,015	-	-	-	-	-	-	(104,421)	-	10,656,594
發行優先票據所得款項	-	848,208	-	-	-	-	-	-	-	848,208
發行可轉換債券所得款項	-	-	683,847	-	-	-	-	-	-	683,847
償還貸款和借款	(7,603,184)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,603,184)
償還中國債券	-	-	(1,000,000)	-	-	-	-	-	-	(1,000,000)
償還優先票據	-	(2,826,300)	-	-	-	-	-	-	-	(2,826,300)
已付利息	-	16,889	-	(52,748)	-	-	(2,947,624)	-	-	(2,983,483)
受限制存款的增加	-	-	-	-	-	932,800	-	-	-	932,800
已付租賃租金的資本部分	-	-	-	-	(19,582)	-	-	-	-	(19,582)
已付租賃租金的利息部分	-	-	-	-	(5,341)	-	-	-	-	(5,341)
來自關聯方的貸款	-	-	-	-	-	-	-	-	33,295	33,295
聯營公司貸款	-	-	-	-	-	-	-	-	230,000	230,000
融資現金流量的變化總額	3,157,831	(1,961,203)	(316,153)	(52,748)	(24,923)	932,800	(2,947,624)	(104,421)	263,295	(1,053,146)
匯兌調整	-	(158,023)	-	(57,298)	-	-	-	-	-	(215,321)
公允價值的變動	-	-	-	(18,998)	-	-	-	-	-	(18,998)
其他變動：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出(附註4(a))	-	-	9,432	104,058	5,341	-	2,969,552	-	-	3,088,383
收購附屬公司(附註22(d))	609,520	-	-	-	-	-	-	-	-	609,520
年內訂立新租賃產生的租賃負債增加	-	-	-	-	7,350	-	-	-	-	7,350
其他變動總額	609,520	-	9,432	104,058	12,691	-	2,969,552	-	-	3,705,253
於2020年12月31日	18,639,587	2,241,392	4,634,990	854,673	72,757	(48,613)	593,085	(204,092)	264,384	27,048,163

22 現金及現金等價物以及其他現金流量信息(續)

(b) 融資活動所產生負債／(資產)的對賬(續)

註：

i 截至二零二零年十二月三十一日，貸款和借款包括以攤銷成本計量的合計人民幣16,316,143,000元的長期貸款和借款(二零一九年：人民幣12,277,707,000元)，以及以攤銷成本計量的合計人民幣2,323,444,000元的短期貸款和借款(二零一九年：人民幣2,594,530,000元)，如附註24所載列。

ii 應付利息計入「應付賬款和其他應付款」中的「其他應付款」(附註25)。

iii 貸款相關的按金計入「應付賬款和其他應付款」中的「按金和預付款」(附註20)。

(c) 租賃現金流出總額

計入租賃現金流量表中的金額包括以下各項：

	2020年12月31日 *人民幣千元*	2019年12月31日 *人民幣千元*
與已付租賃租金相關的項目		
－包含在經營現金流量內	**6,010**	5,924
－包含在融資現金流量內	**24,923**	30,849
	30,933	36,773

22 現金及現金等價物以及其他現金流量信息(續)

(d) 收購一間附屬公司產生的現金流出淨額

於附屬公司收購日確認的被收購資產和負債的金額包含以下各項：

	附註	2020年12月31日 *人民幣千元*
物業及設備	9	**474**
應收賬款及其他應收款		**57,952**
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業		**1,120,068**
合同成本		**2,320**
現金及現金等價物		**17,153**
貸款和借款		**(609,520)**
應付賬款和其他應付款		**(256,243)**
合同負債		**(196,218)**
遞延税項負債	14	**(8,440)**
資產淨值總額		**127,546**
以現金支付的對價總額		**157,966**
減：被收購附屬公司的現金		**(17,153)**
		140,813

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收購了天津琅壹達剩餘的80%股權和表決權，該公司為本集團的聯營公司且本集團持有其20%的股權。該筆交易總對價為人民幣1.57億元。其中包括人民幣1.02億元的股權對價和人民幣5,500萬元的債務對價。因此，本集團取得了天津琅壹達的控制權，且自此以後天津琅壹達成為了本集團的附屬公司並作為本集團的附屬公司入賬。

天津琅壹達為負責開發天津天塔項目的項目公司。取得天津琅壹達的控制權，將使得本集團能夠憑藉本地專業知識進入該市場。

被收購的資產和負債不構成《國際財務報告準則》第3號定義的業務。因此，該筆收購被作為資產收購入賬。

23 交易性證券

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
按FVPL計量的上市權益證券*(附註30(e)(i))*		
－於香港上市	**200,874**	107,953
－於美國上市	**4,083**	–
	204,957	107,953

24 貸款和借款

	附註	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
以攤銷成本計量的貸款和借款			
－長期		**16,316,143**	12,277,706
－短期		**2,323,444**	2,594,530
－2017年優先票據	(a)	**–**	1,635,046
－2018年優先票據	(b)	**758,333**	1,773,522
－2019年優先票據	(c)	**807,866**	952,050
－2020年優先票據	(d)	**675,193**	–
－公司債券	(e)	**4,634,990**	4,941,711
		25,515,969	24,174,565
可轉換債券	(f)	**854,673**	879,659
		26,370,642	25,054,224

(a) 2017年優先票據

本公司於二零一七年九月二十日在新加坡證券交易所有限公司發行總額為235,000,000美元的優先票據(「2017年優先票據」)，有關票據年利率為8.5%，並將於二零二零年九月到期。優先票據的詳情如下。

截至二零一九年十二月三十一日，2017年優先票據分別由本公司除根據中國法律成立的子公司外的附屬公司提供擔保。有關擔保責任將在本公司全面和最終付清2017年優先票據的款項時解除。

於2020年9月，本公司贖回了2017年優先票據。

24 貸款和借款(續)

(b) 2018年優先票據

本公司於二零一八年二月六日及二零一八年十二月五日在新加坡證券交易所有限公司發行總額分別為165,000,000美元及170,000,000美元的優先票據(以下統稱為「2018年優先票據」)，有關票據年利率分別為8.5%和10.5%，並分別將於二零二零年九月及二零二一年十二月到期。

截至二零二零年十二月三十一日，2018年優先票據分別由本公司除根據中國法律成立的子公司外的附屬公司提供擔保。有關擔保責任將在本公司全面和最終付清2018年優先票據的款項時解除。

2018年優先票據要求本集團須履行對本集團債務及若干交易的限制的契諾。本集團定期監控對這些契諾的遵守情況。於二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無違反任何與2018年優先票據有關的契諾。

於二零二零年九月，本公司贖回了金額為165,000,000美元的優先票據。

(c) 2019年優先票據

本公司於二零一九年七月五日在新加坡證券交易所有限公司發行總額為200,000,000美元的優先票據(以下統稱為「2019年優先票據」)，該優先票據的年利率為11.5%，並於二零二一年七月到期。

截至二零二零年十二月三十一日，2019年優先票據分別由本公司除根據中國法律成立的子公司外的附屬公司提供擔保。有關擔保責任將在本公司全面和最終付清2019年優先票據的款項時解除。

2019年優先票據要求本集團須履行對本集團債務及若干交易的限制的契諾。本集團定期監控對這些契諾的遵守情況。於二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無違反任何與2019年優先票據有關的契諾。

(d) 2020優先票據

本公司於二零二零年一月在新加坡證券交易所有限公司發行總額為105,000,000美元及18,000,000美元的優先票據(以下統稱為「2020年優先票據」)，該優先票據的利率為11.5%，並於二零二一年七月到期。

截至二零二零年十二月三十一日，2020年優先票據分別由本公司除根據中國法律成立的子公司外的附屬公司提供擔保。有關擔保責任將在本公司全面和最終付清2020年優先票據的款項時解除。

2020年優先票據要求本集團須履行對本集團債務及若干交易的限制的契諾。本集團定期監控對這些契諾的遵守情況。於二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無違反任何與2020年優先票據有關的契諾。

24 貸款和借款(續)

(e) 公司債券

於二零一五年、二零一六年和二零二零年，廣西萬通發行了共計人民幣8,662,000,000元的公司債券，包括下列類型：

- 於二零一五年九月十六日，於深圳證券交易所按面值發行共計人民幣1,000,000,000元的4年期的公司債券二零一八年三月十五日之前票面利率為7.85%，實際年利率為8.09%；二零一八年三月十六日之後票面利率為8.8%，實際年利率為9.3%。於第2年半末時發行人利率選擇權，投資人可行使回售選擇權；該等公司債券已於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間償還；

- 於二零一五年九月十六日，於深圳證券交易所按面值發行共計人民幣1,000,000,000元的5年期的公司債券，票面利率為7.95%，實際年利率為8.29%，於第3年末時發行人利率選擇權，投資人可行使回售選擇權；該等公司債券已於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間償還；

- 於二零一五年十月十二日，於上海證券交易所按面值發行共計人民幣1,500,000,000元的3年期的公司債券，票面利率為7.99%，實際年利率為8.36%，於第2年末時發行人利率選擇權，投資人可行使回售選擇權(由本公司擔保)；該公司債券已於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間償還；

- 於二零一六年一月二十五日，於上海證券交易所按面值發行共計人民幣1,460,000,000元的5年期的公司債券，自二零一六年一月二十五日至二零一九年一月二十四日的票面利率為6.9%，實際年利率為6.94%；且自二零一九年一月二十五至二零二一年一月二十四日的票面利率為8.5%，實際年利率為8.66%，於第3年末時發行人利率選擇權，投資人可行使回售選擇權(由本公司擔保)；

- 於二零一六年二月二十四日，於深圳證券交易所按面值發行共計人民幣1,500,000,000元的7年期的公司債券，票面利率為8.4%，實際年利率為8.53%，於第4年末時發行人利率選擇權，投資人可行使回售選擇權(由本公司擔保)；

24 貸款和借款(續)

(e) 公司債券(續)

- 於二零一六年四月七日，於深圳證券交易所按面值發行共計人民幣560,000,000元的5年期的公司債券，自二零一六年四月七日至二零一九年四月六日的票面利率為7.5%，實際年利率為7.5%；且自二零一九年四月七日至二零二一年四月七日的票面利率為8.5%，實際年利率為8.52%，於第3年末時發行人利率選擇權，投資人可行使回售選擇權；

- 於二零一六年七月十二日，於深圳證券交易所按面值發行共計人民幣440,000,000元的5年期的公司債券，自二零一六年七月十一日至二零一九年七月十日的票面利率為7.5%，實際年利率為7.5%；且自二零一九年七月十一日至二零二一年七月十一的票面利率為8.5%，實際年利率為8.61%，於第3年末時發行人利率選擇權，投資人可行使回售選擇權；以及

- 於二零一六年七月十三日，於上海證券交易所按面值發行共計人民幣500,000,000元的3年期的公司債券，自二零一六年七月十三日至二零一八年七月十二日之間票面利率為7.4%，實際年利率為7.53%；自二零一八年七月十三日至二零一九年七月十二日之間票面利率為8.4%，實際年利率為9.31%，於第2年末時發行人利率選擇權，投資人可行使回售選擇權。該等公司債券已於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間償還；

- 於二零二零年九月二十二日，於上海證券交易所按面值發行共計人民幣582,000,000元的2年期的公司債券；自二零二零年九月二十二日至二零二二年九月二十一之間票面利率為8.5%，實際年利率為9.99%；及

- 於二零二零年十月三十日，於上海證券交易所按面值發行共計人民幣120,000,000元的2年期的公司債券；自二零二零年十月三十日至二零二二年十月二十九日之間票面利率為9.0%，實際年利率為10.5%。

24 貸款和借款(續)

(f) 可轉換債券

(i) 二零一六年七月二十八日，本公司發行二零二一年到期的可換股債券，年利率為6.5%，本金總額為200,000,000美元(相當於約人民幣1,332,300,000元)。債券持有人可選擇在二零一六年十二月九日當日或之後直至包括二零二一年八月十一日前十日，以初步換股價每股港幣3.69元(除其他外，可因合併、分部或股份重新分類、溢利或儲備資本化、發行、配股、低於目前市場價發行、轉換券改變、向股東提供的其他條件以及對本公司已發行股本產生攤薄影響的其他事項而進行調整)，把債券轉換為本公司每股面值港幣0.01元的全數繳足普通股。除非之前已經贖回、轉換或購買及註銷，可轉換債券將於到期日按本金的112.15%贖回。在二零一九年八月十一日後任何時間，在符合特定條件下，本公司擁有提前償還選擇權。債券持有人亦擁有提早贖回選擇權，於二零一九年八月十一日要求本公司按本金的106.67%提前贖回全部或部分可轉換債券。債券利息每半年支付一次。可轉換債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

由於可轉換債券不含權益部分，金額為200,000,000美元的可轉換債券衍生部分以公允價值計量，負債部分以攤銷成本計量。於二零二零年十二月三十一日，可轉換債券的負債賬面金額和衍生部分為人民幣277,101,000元(二零一九年：人民幣278,741,000元)和人民幣-21,000元(二零一九年：人民幣19,233,000元)。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，本公司已贖回本金總額為153,600,000美元(約相當於人民幣1,109,726,000元)的未償還可轉換債券。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，金額為200,000港幣的可轉換債券衍生部分已轉換為423,852股公司股份。

24 貸款和借款(續)

(f) 可轉換債券(續)

(ii) 二零一八年九月十七日，本公司發行二零二三年到期的可換股債券，年利率為4.8%，本金總額為港幣750,000,000元(相當於約人民幣580,876,000元)。債券持有人可選擇在二零一九年一月一日當日或之後直至包括二零二三年十月三日前十日，以初步換股價每股港幣4.50元(除其他外，可因合併、分部或股份重新分類、溢利或儲備資本化、發行、配股、低於目前市場價發行、轉換券改變、向股東提供的其他條件以及對本公司已發行股本產生攤薄影響的其他事項而進行調整)，把債券轉換為本公司每股面值港幣0.01元的全數繳足普通股。除非之前已經贖回、轉換或購買及註銷，可轉換債券將於到期日按本金的100%贖回。在二零二一年十月三日後任何時間，在符合特定條件下，貴公司擁有提前償還選擇權。債券持有人亦擁有提早贖回選擇權，於二零二一年十月三日要求貴公司貴公司按本金的100%提前贖回全部或部分可轉換債券。債券利息每半年支付一次。該可轉換債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

由於可轉換債券不含權益部分，上述可轉換債券衍生部分以公允價值計量，負債部分以攤銷成本計量。於二零二零年十二月三十一日，上述可轉換債券的負債賬面金額和衍生部分為人民幣522,777,000元(二零一九年：人民幣523,462,000元)和人民幣54,816,000元(二零一九年：人民幣58,223,000元)。

24 貸款和借款(續)

(f) 可轉換債券(續)

(ii) (續)

	衍生部分 *人民幣千元*	負債部分 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
於2019年1月1日	555,886	1,570,281	2,126,167
計入損益的公允價值調整	(258,392)	–	(258,392)
應計利息	–	198,235	198,235
已付利息	–	(120,108)	(120,108)
匯兑虧損	4,060	39,423	43,483
贖回可轉換債券	(224,098)	(885,628)	(1,109,726)
於2019年12月31日	77,456	802,203	879,659
於2020年1月1日	**77,456**	**802,203**	**879,659**
計入損益的公允價值調整	**(18,998)**	**–**	**(18,998)**
應計利息	**–**	**104,058**	**104,058**
已付利息	**–**	**(52,748)**	**(52,748)**
匯兑虧損	**(3,663)**	**(53,635)**	**(57,298)**
於2020年12月31日	**54,795**	**799,878**	**854,673**

24 貸款和借款(續)

(g) 本集團的長期貸款和借款包括：

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
以攤銷成本計量的貸款和借款		
－銀行貸款－有抵押	**5,289,867**	3,946,459
－其他金融機構貸款－有抵押	**11,026,276**	8,331,247
－2017年優先票據	**–**	1,635,046
－2018年優先票據	**758,333**	1,773,522
－2019年優先票據	**807,866**	952,050
－2020年優先票據	**675,193**	–
－公司債券	**4,634,990**	4,941,711
	23,192,525	21,580,035
可轉換債券	**854,673**	879,659
	24,047,198	22,459,694
減：長期貸款和借款的即期部分：		
－銀行貸款	**1,302,561**	1,279,533
－其他金融機構貸款	**4,119,956**	3,106,318
－2017年優先票據	**–**	1,635,046
－2018年優先票據	**758,333**	988,435
－2019年優先票據	**807,866**	–
－2020年優先票據	**675,193**	–
－公司債券	**2,452,603**	997,521
－可轉換債券	**277,080**	–
小計	**10,393,592**	8,006,853
	13,653,606	14,452,841

24 貸款和借款(續)

(h) 本集團的短期貸款和借款包括：

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
以攤銷成本計量的貸款和借款		
銀行貸款－有抵押	**103,160**	923,600
其他金融機構貸款－有抵押	**1,142,653**	1,168,130
－無抵押	**209,584**	–
第三方貸款		
－有抵押	**–**	181,000
－無抵押	**868,047**	321,800
小計	**2,323,444**	2,594,530
長期貸款和借款的即期部分：	**10,393,592**	8,006,853
	12,717,036	10,601,383

(i) 本集團的貸款和借款(按攤銷成本)的實際年利率如下：

	2020年	2019年
長期		
銀行貸款	**5.47%–8.50%**	4.75%–8.08%
其他金融機構貸款	**6.63%–16.52%**	6.63%–13.00%
第三方貸款	**–**	8.08%
優先票據	**9.08%–17.50%**	9.08%–17.50%
公司債券	**8.29%–10.50%**	8.29%–9.31%
可轉換債券	**12.00%–12.01%**	12.00%–12.01%
短期		
銀行貸款	**3.75%–7.40%**	3.75%–7.83%
其他金融機構貸款	**4.35%–15.40%**	7.00%–18.00%
關聯方貸款	**–**	10.00%
第三方貸款	**4.35%–24.00%**	7.00%–13.50%

24 貸款和借款(續)

(j) 本集團的貸款和借款還款期如下：

	2020年12月31日 *人民幣千元*	2019年12月31日 *人民幣千元*
1年內或接獲通知時	**12,717,036**	10,601,383
1年後但2年內	**8,177,200**	8,111,210
2年以上但5年內	**5,470,906**	5,973,131
5年後	**5,500**	368,500
	13,653,606	14,452,841
	26,370,642	25,054,224

(k) 於報告期末，下列項目作為本集團獲實體或個人擔保的部分所得貸款和借款的抵押：

(i)

	附註	**2020年12月31日 *人民幣千元***	2019年12月31日 *人民幣千元*
物業及設備	9(b)	**401,598**	376,969
投資物業	10(c)	**6,150,930**	6,242,707
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	16(d)	**5,540,026**	6,126,285
受限制存款	21	**48,613**	981,413
		12,141,167	13,727,374

(ii) 於二零二零年十二月三十一日，為數人民幣8,716,790,000元的貸款和借款(二零一九年：人民幣6,431,340,000元)，以本公司和本集團的某些附屬公司的股份作為抵押。

24 貸款和借款(續)

(I) 本集團違約未償還的貸款和借款如下：

	附註	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
第三方貸款	(a)		
－應付本金		**195,746**	–
－應付利息		**11,875**	–
		207,621	–

(a) 由於本集團正與第三方磋商進行若干交易，因此第三方貸款沒有結清。該筆貸款預計將於二零二一年結算。

25 應付賬款和其他應付款

	附註	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
應付賬款	(a)	**3,824,667**	4,162,880
已收第三方預付款項	(b)	**380,783**	376,159
就收購附屬公司的應付對價		**192,224**	297,224
應付關聯方款項	(c)	**264,384**	5,187
應付股息	27(b)	**233,137**	–
其他應付款項	(d)	**1,288,813**	1,232,214
按攤銷成本計量的金融負債		**6,184,008**	6,073,664
其他應付税項		**1,017,860**	1,154,634
減：應付賬款的非即期部分		**456,277**	423,249
		6,745,591	6,805,049

25 應付賬款和其他應付款(續)

(a) 於報告期末，列在應付賬款和其他應付款項下的應付賬款按發票日期計算的賬齡分析如下：

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 *人民幣千元*
1年內	**3,381,396**	3,739,631
1年後但2年內	**192,620**	252,233
2年後但5年內	**250,651**	171,016
	3,824,667	4,162,880

(b) 已收第三方預付款項

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的結餘指已收第三方的預付款項，該預收款為免息、無抵押且無固定還款期。

(c) 應付關聯方款項

	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 *人民幣千元*
應付		
－范女士控制下的實體	**34,384**	1,089
－聯營公司	**230,000**	4,098
	264,384	5,187

於二零二零年及二零一九年十二月三十一的結餘金額主要為免息，無抵押且無固定還款期。

(d) 其他應付款主要指應付利息、應收承建商的按金及應付薪水。

26 租賃負債

下表呈列了本集團的租賃負債之剩餘合同期限：

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	最低租賃付款額現值	**最低租賃付款額總數**	最低租賃付款額現值	最低租賃付款額總數
	人民幣千元	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年內	**17,745**	**24,062**	23,738	29,623
1年後但5年內	**42,338**	**55,068**	41,426	54,241
5年後	**12,674**	**23,890**	19,825	31,733
	55,012	**78,958**	61,251	85,974
	72,757	**103,020**	84,989	115,597
減：未來利息支出總額		**(30,263)**		(30,608)
租賃負債現值		**72,757**		84,989

27 資本、儲備及股息

(a) 權益部份之變動

本集團之期初及期末綜合權益各組成部份之變動載列於綜合權益變動表內。本公司本年初至年末之個別權益組成部份變動詳情如下：

本公司：

	股本 *附註27(c)* *人民幣千元*	股份溢價 *附註27(d)(i)* *人民幣千元*	庫存股份 *附註27(d)(i)* *人民幣千元*	資本贖回儲備 *人民幣千元*	保留溢利 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
於2019年1月1日的結餘	20,704	3,420,724	–	–	4,033,414	7,474,842
2019年權益變動：						
本年度全面收益總額	–	–	–	–	1,801,795	1,801,795
購回自身股份						
–已付面值	(464)	–	(21)	–	–	(485)
–已付溢價	–	(76,279)	(2,841)	–	–	(79,120)
–儲備間轉撥	–	(464)	–	464	–	–
與非控股權益的權益交易	–	–	–	–	(30,308)	(30,308)
於2019年12月31日和2020年1月1日的結餘	20,240	3,343,981	(2,862)	464	5,804,901	9,166,724
2020年權益變動：						
本年度全面收益總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**450,198**	**450,198**
購回自身股份						
–已付面值	**(32)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(32)**
–已付溢價	**–**	**(4,449)**	**–**	**–**	**–**	**(4,449)**
–儲備間轉撥	**–**	**(53)**	**–**	**53**	**–**	**–**
註銷普通股	**(21)**	**(2,841)**	**2,862**	**–**	**–**	**–**
購回自身股份						
–已付面值	**–**	**–**	**(5)**	**–**	**–**	**(5)**
–已付溢價	**–**	**–**	**(582)**	**–**	**–**	**(582)**
本年度已宣派的股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**(233,137)**	**(233,137)**
與非控股權益的權益交易	**–**	**–**	**–**	**–**	**4,467**	**4,467**
於2020年12月31日的結餘	**20,187**	**3,336,638**	**(587)**	**517**	**6,026,429**	**9,383,184**

27 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息

本期應付本公司權益股東的股息

	2020年 *人民幣千元*	2019年 *人民幣千元*
於報告期間建議分派中期股息每股普通股港幣10.00仙（2019年：港幣零元）	**233,137**	–

(c) 股本和庫存股份

(i) 股本

	2020年 *股數*	2020年 *港幣千元*	2019年 *股數*	2019年 *港幣千元*
法定股本：				
普通股	**4,000,000,000**	**40,000**	4,000,000,000	40,000

		2020年 *股數*	2020年 *人民幣千元*	2019年 *股數*	2019年 *人民幣千元*
已發行及繳足普通股：					
於1月1日		**2,558,078,477**	**20,240**	2,612,160,477	20,704
股份購回和註銷	(ii)	**(3,545,000)**	**(32)**	(54,082,000)	(464)
庫存股的註銷	(iii)	**(2,230,000)**	**(21)**	–	–
於12月31日		**2,552,303,477**	**20,187**	2,558,078,477	20,240

27 資本、儲備及股息(續)

(c) 股本和庫存股份(續)

(ii) 股份購回和註銷

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本公司在香港聯合交易所有限公司購回其自身股份如下：

	回購股份數目	所支付的最高每股價格 *港元*	每股所付最低價 *港元*	所支付的價格總額 *人民幣千元*
2020年1月	1,016,000	1.49	1.38	1,284
2020年2月	2,182,000	1.43	1.33	2,761
2020年4月	347,000	1.38	1.37	436
	3,545,000			4,481

購回股份總數中的3,545,000股已被註銷，且因此本公司的已發行股本減少了該等股份的票面價值。根據開曼群島公司法第37條，相當於已註銷股份面值人民幣32,000元金額已從股份溢價轉撥至資本贖回儲備。

(iii) 庫存股份

	2020年 *股數*	 *人民幣千元*	2019年 *股數*	 *人民幣千元*
於1月1日	**2,230,000**	**2,862**	–	–
購回以供註銷的股份	**585,000**	**587**	2,230,000	2,862
註銷普通股	**(2,230,000)**	**(2,862)**	–	–
於12月31日	**585,000**	**587**	2,230,000	2,862

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本公司以港幣696,000元的對價總額在香港聯合交易所有限公司購回585,000股股份。

27 資本、儲備及股息(續)

(c) 股本和庫存股份(續)

(iii) 庫存股份(續)

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間購買的庫存股份之詳細信息如下：

年份／月份	回購股份數目	所支付的最高每股價格 *港元*	每股所付最低價 *港元*	所支付的價格總額 *人民幣千元*
2020年12月	585,000	1.22	1.14	587

(d) 儲備的性質和用途

(i) 股份溢價

股份溢價是受開曼群島的《公司法》所規管，並可由本公司根據公司章程大綱及組織細則的規定(如有)，(a)向權益股東分派或派付股息；(b)繳足本公司將發行予權益股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)贖回及回購股份(受開曼羣島的《公司法》第37條所規管)；(d)核銷本公司的開辦費用；(e)減記發行本公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購入本公司任何股份或債券時須予支付的溢價。

除非本公司在緊接建議分派或派付股息當日，可償還日常業務過程中到期的債務外，否則，本公司不得以股份溢價賬的餘額向權益股東分派或派付任何股息。

(ii) 匯兌儲備

匯兑儲備包含換算境外經營的財務報表所產生的一切外匯差異。匯兑儲備按照附註1(aa)所載列的會計政策處理。

(iii) 一般儲備基金

根據本公司各中國附屬公司的公司章程，這些附屬公司須按中國的會計準則和法規，將特定比例的除税後溢利撥入一般儲備基金。撥款的比例由附屬公司董事決定。該儲備基金可以用來彌補有關附屬公司的累計虧損或增加資本金，並在除清算之外的其他情況下不得分配。

27 資本、儲備及股息(續)

(d) 儲備的性質和用途(續)

(iv) 物業重估儲備

物業重估儲備已經設立，並按附註1(i)所載列就轉移自物業及設備的投資物業所採納的會計政策處理。

(e) 管理資本

本集團管理資本的主要目的是保障本集團可持續經營，藉著訂定與風險水準相稱的物業價格並以合理成本獲得融資的方式，為物業發展和建造提供資金，並繼續為權益股東提供回報。

本集團積極定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來較高權益股東回報與穩健資本狀況所提供的優勢和保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變而調整資本架構。

按照行業慣常做法，本集團以不變的資本負債比率監管其資本架構。按本集團所界定，資本負債比率是以貸款和借款總額除以資產總值計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為43.26%(二零一九年：42.90%)。

28 僱員福利計劃

本集團已安排其員工參與由相關地方政府機關所組織的界定供款退休計劃。本集團須按員工總工資的12%至20%向退休計劃作出供款。

除上述供款以外，本集團並無其他退休後福利支付義務。

29 承擔和或有負債

(a) 投資承擔

本集團就於二零二零年十二月三十一日未完成且未於財務報表中計提撥備的權益投資，作出以下承擔：

	2020年 人民幣千元	2019年 *人民幣千元*
已訂約	**653,950**	733,950

(b) 資本承擔

於二零二零年和二零一九年十二月三十一日，本集團就未於財務報表中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出以下承擔：

	2020年 人民幣千元	2019年 *人民幣千元*
已訂約	**8,385,023**	7,606,621
已批准但未訂約	**8,818,334**	7,578,952
	17,203,357	15,185,573

(c) 擔保

本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。本集團就這些銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。當物業的所有權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時(一般是在向買方交付物業單位後兩年內)，擔保便告解除。於二零二零年十二月三十一日，由本集團提供擔保的未償還按揭總額為人民幣4,738,924,000元(二零一九年：人民幣6,563,861,000元)。

(d) 物業瑕疵保證

根據中國相關法規，購入物業的買方均能就某些瑕疵情況獲得為期一至五年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

29 承擔和或有負債(續)

(e) 或有法律事項

本集團在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程式中成為與訟一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程式的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對本集團的財政狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。

30 金融風險管理和金融工具的公允價值

本集團須在日常業務過程中承受信貸、流動性、利率和匯率風險。下文載列了本集團所承受的上述各項風險，以及為了管理這些風險所採取的金融風險管理政策和慣常做法。

(a) 信貸風險

對本集團而言，信貸風險指的是因交易對手違背合同義務而招致本集團財務損失的風險。本集團的信貸風險主要源自應收賬款以及向附屬公司非控股權益、關聯方和第三方提供的貸款。由於交易對手為銀行及金融機構，本集團認為其信貸風險較低，因此本集團因現金及現金等價物及應收票據而產生的信貸風險有限。

除附註29(d)所載列本集團作出的財務擔保外，本集團沒有提供任何其他可能令本集團承受信貸風險的擔保。於報告期末就上述財務擔保承受的信貸風險上限已在附註29(d)披露。

(i) 應收賬款及應收票據

本集團在客戶營運所屬的行業或所在的國家不存在重大信貸風險集中。當本集團承受個別客戶的重大風險時，將產生高度集中的信貸風險。於報告期末，本集團最大客戶佔總應收賬款額66.2%(二零一九年：63.0%)。

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

(i) 應收賬款及應收票據(續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，已逾期但未減值的應收款包括應收成華區政府為數581,089,000元的土地開發款項。根據貴集團與成華政府訂立的一系列協議，貴集團有權收取人民幣581,089,000元，成華區政府已於二零一三年七月二日向貴集團發出通知確認該金額。考慮到此應收款項賬齡較長，貴集團於二零一五年二月狀告成華區政府要求其償還人民幣581,089,000元的款項及管理費人民幣15,000,000元。已於二零一五年六月十七日開庭一審。一審結束後法院要求貴集團與成華區政府進一步磋商以達成清償協議。高級法院於二零一八年七月二十六日接受並批准本集團的撤訴申請。截至本報告日，貴集團仍在與成華區政府進行磋商。

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，貴集團董事會認為應收自成華區政府的為數人民幣581,089,000元的款項可全數收回。綜合考慮外部律師就該訴訟的預期結果提供的法律意見並了解若雙方未能達成和解協議貴集團可恢復審判，而且並無任何跡象表明成華區政府不具備履行結清餘額的義務的財務能力。

與出售物業有關的已逾期但未減值的剩餘應收款主要是關於眾多與本集團有良好業務往來的獨立客戶的應收款。本集團持有物業單位的所有權作為於二零二零年十二月三十一日為數人民幣103,712,000元(二零一九年：人民幣124,634,000元)的應收賬款結餘的抵押品。在買房人付清房款後本集團才會將物業產權提供給買房人，因此管理層參考抵押的相關物業的預估市場價值，認為應收房款信貸風險有限。

對於無抵押品的應收賬款(主要為應收租金收入及項目管理應收款項)，本集團以與整個存續期預期信用損失相等的金額計量虧損準備，該金額乃使用準備基準進行計算。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團就該等應收賬款所承受之信貸風險及預期信用損失並不重大。

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

(ii) 本集團提供的擔保

如附註29(c)所披露，對於已預售但尚未落成的物業，本集團通常就客戶借取抵押貸款向銀行提供擔保，以為客戶購買物業提供資金，金額最高可達個別物業購買價格的70%。倘若購買人於擔保期間違反償還其貸款的義務，則持有抵押的銀行可要求本集團償還未償付貸款及因此產生的任何應計利息。在此情況下，本集團能夠沒收所收取的銷售按金並轉售收回的物業。因此，管理層認為有可能收回就本集團提供的此類擔保所產生的任何損失。管理層認為向物業購買人提供金融擔保所承受的信貸風險有限，因為貸款由物業資產抵押擔保，且物業資產的市場價格高於擔保金額。

(iii) 向關聯公司和附屬公司非控股權益提供的貸款

對於應收聯營公司及附屬公司非控股權益的款項，本集團參考相關物業發展項目的預估市場價值，認為該等相關物業發展項目已大幅降低該等應收款項產生的信貸風險。

(iv) 向第三方提供貸款

對於向第三方提供的貸款，其虧損準備以個別方式進行計量。管理層根據借款人及擔保人主要逾期狀況的特定資料及無須付出不當成本便可獲得的他們的流動性評估對方違約產生的預期信貸風險是否顯著增加。

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

(iv) 向第三方提供貸款(續)

下表列示了於二零二零年和二零一九年十二月三十一日，本集團就提供予第三方貸款的信貸風險敞口及預期信用損失的相關資料：

	2020年		2019年	
	賬面總值	**損失準備**	賬面總值	損失準備
	人民幣千元	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本年度(未逾期)				
－12個月預期信用損失	**885,311**	**(2,659)**	2,153,713	–
－整個存續期預期信用損失	**70,000**	**(70,000)**	111,630	(111,630)
合計	**955,311**	**(72,659)**	2,265,343	(111,630)
逾期1年以內				
－12個月預期信用損失	**729,334**	**(3,647)**	82,712	–
－整個存續期預期信用損失	**447,518**	**(137,538)**	725,315	(396,794)
	1,176,852	**(141,185)**	808,027	(396,794)
逾期1至2年				
－整個存續期預期信用損失	**808,027**	**(398,956)**	568,470	(396,508)
逾期2至3年				
－整個存續期預期信用損失	**568,470**	**(397,468)**	215,490	(100,000)
逾期3年以上				
－整個存續期預期信用損失	**215,490**	**(120,471)**	–	–
於12月31日的結餘	**3,724,150**	**(1,130,739)**	3,857,330	(1,004,932)

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本集團就向第三方提供的貸款確認人民幣1.39億元的虧損準備總額，該筆虧損準備乃與提供予多家公司的無擔保或信貸風險增加的貸款相關。因此確認了12個月預期信用損失的人民幣600萬與基於整個存續期預期信用損失的人民幣1.33億元虧損準備。由於向第三方那個提供的貸款於本年度償還，於綜合損益表確認轉回向第三方提供的貸款虧損準備人民幣0.13億元。

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

(iv) 向第三方提供貸款(續)

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，本集團就向第三方提供的貸款確認人民幣1.02億元的虧損準備總額，該筆虧損準備乃與提供予多家公司的無擔保且於二零一九年十二月三十一日未償還結餘總額為人民幣1.02億的貸款相關。管理層確定該等人民幣1.02億元結餘的信貸風險顯著增加，且因此基於整個存續期預期信用損失的人民幣1.02億元虧損準備已確認。

本年度就向第三方提供的貸款之虧損準備變動如下：

	2020年 ***人民幣千元***	2019年 *人民幣千元*
於1月1日的結餘	**1,004,932**	902,472
本年度已確認的減值虧損	**139,130**	102,460
年度轉回減值虧損	**(13,323)**	–
於12月31日的結餘	**1,130,739**	1,004,932

(b) 流動性風險

本集團以往在很大程度上依賴已收預售物業單位(在地產項目落成前預先銷售)所得款項為開發和建造地產項目提供融資。由於本集團不能保證將來從預售現時地產項目所得款項能滿足本集團的需要，本集團需按經營計劃籌集額外的資金為開發和建造現時地產項目提供融資。如果本集團未能籌得額外的股權或債務融資，本集團或需縮減其擴張計劃或經營業務。

陽光100集團負責本集團的整體現金管理及籌措借款以應付預計現金需求。本集團的政策是定期監察目前和預期流動資金需求，以及是否符合貸款合同的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(b) 流動性風險(續)

下表詳列了本集團的金融負債於各報告期末以合約未折現現金流量(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)各報告期末的現行利率計算的利息付款)和本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	1年內或接獲通知時	1年後但2年內	2年後但5年內	5年後	總額	於12月31日的賬面金額
	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*	*人民幣千元*
2020年						
貸款和借款						
－長期	**12,876,540**	**9,235,505**	**5,933,536**	**5,856**	**28,051,437**	**24,047,198**
－短期	**2,575,951**	**–**	**–**	**–**	**2,575,951**	**2,323,444**
租賃負債	**24,062**	**18,886**	**36,182**	**23,890**	**103,020**	**72,757**
應付合約保留金	**153,243**	**63,819**	**62,686**	**–**	**279,748**	**279,748**
按攤銷成本計量的金融負債	**5,740,737**	**192,620**	**250,651**	**–**	**6,184,008**	**6,184,008**
	21,370,533	**9,510,830**	**6,283,055**	**29,746**	**37,194,164**	**32,907,155**
2019						
貸款和借款						
－長期	10,120,891	9,304,179	6,866,446	392,203	26,683,719	22,459,694
－短期	2,868,801	–	–	–	2,868,801	2,594,530
租賃負債	29,623	23,956	30,285	31,733	115,597	84,989
應付合約保留金	155,554	92,303	62,160	–	310,017	310,017
按攤銷成本計量的金融負債	5,650,415	252,232	171,017	–	6,073,664	6,073,664
	18,825,284	9,672,670	7,129,908	423,936	36,051,798	31,522,894

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團的貸款和借款的利率披露於附註24(h)。於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行存款的年利率介乎0.1%至2.75%(二零一九年：0.1%至2.75%)。

下表詳列本集團的帶息金融工具的利率風險狀況：

	2020年12月31日 ***人民幣千元***	2019年12月31日 *人民幣千元*
固定利率工具		
租賃負債	**72,757**	84,989
以攤銷成本計量的貸款和借款	**24,686,167**	22,537,608
可轉換債券負債部分	**799,878**	802,203
	25,558,802	23,424,800
浮動利率工具		
以攤銷成本計量的貸款和借款	**829,802**	1,636,957

於二零二零年十二月三十一日，貸款和借款的整體利率每增加／減少100個基點(所有其他可變因素維持不變)估計會導致本集團的稅後溢利和保留溢利增加／減少約人民幣2,110,000元(二零一九年：人民幣4,358,438元)，並導致本集團的發展中物業、持作銷售用途的已落成物業、投資物業、物業及設備以及待售土地開發增加／減少約人民幣5,484,000元(二零一九年：人民幣10,558,334元)。

以上敏感度分析假設利率變動於報告期末已經發生，並且應用於重新計量本集團所持有的金融工具(導致本集團於報告期末承擔公允價值利率風險)，本集團的稅後溢利(和保留溢利)以及綜合權益的其他組成部分會因此即時變動。就本集團於報告期末持有的浮動利率非衍生工具所產生的現金流量利率風險額度而言，本集團的稅後溢利(和保留溢利)以及綜合權益的其他組成部分所受到的影響，是基於每年有關利率變動對利息支出或收入的影響作出估計。以上分析是按二零一九年的同一基準進行。

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(d) 匯率風險

由於人民幣不可自由兑換為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行(「人行」)或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為人行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。

外幣付款(包括中國境外收益的匯款)均受外幣的可用性(取決於本集團以外幣計價的收益金額)所限，並必須附有政府批文並通過人行進行。

本集團所有賺取收入的業務均以人民幣交易。本集團以人民幣以外的貨幣為單位的現金及現金等價物，均須承擔外幣風險。不論人民幣對外幣出現減值還是升值，都會影響本集團的業績。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，綜合財務狀況表所示的應收賬款和其他應收款、現金及現等價物、受限制存款、貸款和借款包括下列並非以相關實體的功能貨幣為單位的款項：

	外幣風險額度			
	2020年		2019年	
	美元	**港元**	美元	港元
	人民幣千元	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收賬款及其他應收款	**60,915**	**292,029**	33,033	254,338
其他非流動金融資產	**97,381**	**–**	**–**	**–**
現金及現金等價物	**34,957**	**9,726**	21,600	4,473
受限制存款	**–**	**–**	785,381	–
交易性證券	**4,083**	**200,874**	–	107,953
貸款和借款	**(3,409,950)**	**(589,386)**	(4,658,592)	(598,857)
應付賬款和其他應付款	**–**	**(266,113)**	–	–
已確認資產和負債產生的風險淨額	**(3,212,614)**	**(352,870)**	(3,818,578)	(232,093)

美元和港幣兑換人民幣匯率增加或減少5%(假設該變動於二零二零年十二月三十一日已發生)會致使本集團的税後溢利和保留溢利減少／增加約人民幣178,274,000元(二零一九年：人民幣151,900,000元)。

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債

公允價值層級

下表呈列本集團於結算日按經常基準所計量的金融工具公允價值。該等金融工具已歸入《國際財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值： 只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值。
- 第二層級估值： 使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值。
- 第三層級估值： 採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值。

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

公允價值層級(續)

本集團設立了以財務經理為首的小組，負責委聘外部估值師就按公允價值計量且其變動計入損益的、劃歸為公允價值第三層級的可轉換債券估值。該小組直接隸屬首席財務官。外部估值師在各中期及年度報告日期編備內載公允價值計量變動分析的估值報告，以供首席財務官審批。外部估值師為配合以上報告日期安排，與首席財務官一年兩次商討估值程式和結果。

	於2020年12月31日的公允價值	於2020年12月31日的公允價值計量分類			於2019年12月31日的公允價值	於2019年12月31日的公允價值計量分類		
		第1層級	第2層級	第3層級		第1層級	第2層級	第3層級
	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經常公允價值計量								
資產：								
交易性債券	**204,957**	**204,957**	**-**	**-**	107,953	107,953	-	-
負債：								
可轉換債券的衍生部分*(附註24(e))*	**54,795**	**-**	**-**	**54,795**	77,456	-	-	77,456

截至二零二零年十二月三十一日止年度，在第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。本集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期完結時確認有關變動。

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

公允價值層級(續)

期內第三層級公允價值結餘的變動如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	幅度	加權平均值
發行於2016年的可轉換債券的衍生部分	二項式樹狀模型	預期波幅	30.7% – 31.7% (2019：94.80% – 95.80%)	31.2% (2019：95.30%)
發行於2018年的可轉換債券的衍生部分	二項式樹狀模型	預期波幅	53.3% – 54.3% (2019：45.60% – 46.60%)	53.8% (2019：46.10%)

本集團採用二項式樹狀模型法來釐定可轉換債券的衍生部分的公允價值，而公允價值計量所用的重大不可觀察輸入值就是預期波幅。公允價值計量與預期波幅存在正值關係。於二零二零年十二月三十一日，對於美元200,000,000的可轉換債券，假設所有其他變數維持不變，估計一旦預期波幅增加／減少0.5%，會致使本集團的溢利淨額減少／增加人民幣1,000元／人民幣零元(二零一九年：人民幣281,000元／人民幣282,000元)。對於港幣750,000,000元的可轉換債券，假設所有其他變數維持不變，估計一旦預期波幅增加／減少0.5%，會致使本集團的溢利淨額減少／增加人民幣381,000元／人民幣382,000元(二零一九年：人民幣560,000元／人民幣561,000元)。

期內第三層級公允價值結餘的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 *人民幣千元*
可轉換債券的衍生部分		
於1月1日	**77,456**	555,886
計入損益的公允價值調整	**(18,998)**	(258,392)
外匯(收益)／虧損	**(3,663)**	4,060
贖回可轉換債券	**–**	(224,098)
於12月31日	**54,795**	77,456

30 金融風險管理和金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(ii) 非按公允價值列賬的金融工具之公允價值

本集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零二零年及二零一九年三月三十一日的公允價值分別不大。

31 重大關聯方交易

(a) 與關聯方的重大交易

在日常業務過程中進行的主要交易如下：

	2020年 *人民幣千元*	2019年 *人民幣千元*
給予以下各方的貸款		
－聯營公司	**256,725**	179,952
－范女士控制下的實體	**–**	3,404
－關鍵管理人員	**10,078**	–
向以下各方償還的貸款		
－聯營公司	**214,668**	586,030
－范女士控制下的實體	**3,706**	117,500
從以下各方收回償還的貸款		
－聯營公司	**–**	91,234
－范女士控制下的實體	**–**	317
已收以下各方的貸款		
－一間聯營公司	**230,000**	–
－范女士控制下的實體	**33,295**	557
已收以下各方利息收入		
－范女士控制下的實體	**–**	302
已向以下各方償還利息		
－一間聯營公司	**–**	15,771
已向以下各方償還租金費用		
－一間聯營公司	**4,098**	3

31 重大關聯方交易(續)

(b) 關鍵管理人員酬金

以下是本集團關鍵管理人員的酬金，包括附註6所披露已付本公司董事的款項和附註7所披露部分酬金最高的僱員：

	2020年 ***人民幣千元***	2019年 *人民幣千元*
薪金、工資及其他福利	**10,723**	15,200
界定供款退休計劃供款	**49**	322
	10,772	15,522

酬金總額包括在「員工成本」內(參閱附註4(b))。

(c) 上市規則適用於關聯交易的情況

由上述提供予聯營公司及范女士控制的實體的貸款，構成上市規則第14A所界定的關聯交易。由於低於上市規則第14A.76(1)規定的微量允許限額，該等交易符合上市規則第14A的豁免披露規定。

32 應用本集團的會計政策時作出的主要會計判斷

編製本賬項時所用的估計和判斷是以歷史經驗及其他因素(包括相信在相關情況下合理的未來事項預測)為基準作出評估。本集團會作出有關未來的估計和假設。當然，所產生的會計估計將不大可能相等於相關的實際業績。可能對資產與負債的賬面金額產生重大影響的估計和假設主要包括與物業發展業務相關的項目。

(a) 土地增值稅

中國土地增值稅是就土地增值(即銷售物業所得款項減去可減免開支，包括銷售費用、借貸費用和所有物業發展開支後的數額)按30%至60%的累進比率徵收。

本集團須於中國繳納土地增值稅，有關稅款已計入本集團的所得稅中。然而，本集團尚未就本集團若干物業發展項目的土地增值稅申報表與稅務當局達成最後協定。因此在釐定土地增值額和其相關稅款時需要作出重大的判斷。最終稅務裁定在日常業務過程中具有不確定性。本集團按照管理層的最佳估計確認這些負債。倘若這些事宜的最終稅務結果有別於初始記錄的數額，有關的差異將對作出裁定期間的所得稅和遞延所得稅準備構成影響。

(b) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的準備

如附註1(o)所解釋，本集團的發展中物業和持作銷售用途的已落成物業是以成本值與可變現淨值的較低者入賬。根據本集團的最近經驗和上述物業的性質，本集團基於現時的市場狀況，推算售價和發展中物業的竣工成本。

倘若竣工成本有所增加或銷售淨值有所減少，可變現淨值將會減少，這可能需要為發展中物業和持作銷售用途的已落成物業提撥準備。這些準備須予以判斷和估計。如果預期與原來估計有所不同，於有關估計出現變動期內的物業賬面值和準備將會相應地調整。

此外，根據中國物業市場的波動和個別物業的獨有性質，成本和收益的實際所得可能會高於或低於結算日的估計數額。如果該準備出現任何增加或減少，將會影響未來年度的溢利或虧損。

32 應用本集團的會計政策時作出的主要會計判斷(續)

(c) 確認和分配發展中物業的建造成本

物業的發展成本在建造階段入賬於發展中物業，並將於確認銷售這些物業時轉撥到損益。在最終結算發展成本和有關銷售物業的其他成本前，本集團會按照管理層的最佳估計計提這些成本。

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分為多期階段。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共用的成本根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘若上述分配不能切實執行，共同成本則根據實用面積分配至各期。

當最終結算成本和相關成本分配有別於最初估計時，發展成本和其他成本的任何增加或減少將會影響未來期間的損益。

(d) 物業及設備減值

倘若有情況顯示某一物業或設備的賬面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，並須根據附註1(m)(iii)中所述的物業及設備減值的會計政策確認減值虧損，將有關資產的賬面金額減至可收回金額。可收回金額是淨售價與使用價值兩者中的較高者。在釐定使用價值時，由資產帶來的預計現金流量會折現至其現值，並需要對未來收入和經營成本做出重大判斷。本集團利用所有可獲得的資訊來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對未來收入和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。估計金額的變動可能對資產的賬面值構成重大的影響，並可能導致在未來期間計提額外的減值虧損或轉回已計提的減值虧損。

32 應用本集團的會計政策時作出的主要會計判斷(續)

(e) 投資物業估值

正如附註10(a)所述，投資物業根據獨立專業估值師所進行的估值按公允價值入賬，並且已考慮到成交價的市場資料，以及租金收入和物業市場潛在租金變化(如適用)。

在釐定公允價值時，估值師已顧及各報告期末的市場狀況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點和狀況的可比較物業的資本化率、市場價格、普遍市場租金、預計未來市場租金和適當的折現率)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並相信該估值方法是反映各相關報告期末的普遍市況。

(f) 提供予第三方的貸款的預期信用損失

正如附註1(m)(i)所述，本集團對向第三方提供的貸款估計預期信用損失的損失準備。在計量預期信用損失時，本集團會考慮無須付出不當成本或努力便可獲得的合理及可支援的資料。這包括過去事件、當前狀況、未來經濟狀況預測及本集團持有的抵押物的估計價值波動等資料。如果客戶的財政狀況變差或者本集團持有的抵押物的價值低於估計價值，實際的註銷金額可能會高於估計數字。

(g) 投資物業的遞延稅項

就計算以公允值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或資產而言，管理層已審閱本集團的投資物業組合，總結認為本集團的該等物業是基於商業模式持有，目的是把投資物業絕大部分的經濟利益隨着時間消耗，而非通過出售消耗。因此，於計算本集團於投資物業的遞延稅項時，管理層釐定，使用公允值模型計量的投資物業賬面值是全部透過出售予以收回的假設被推翻。本集團已就投資物業的公允值變動按適用的企業所得稅稅率確認遞延稅項。

33 本公司財務狀況表

	附註	2020年12月31日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	12	**10,325,183**	9,165,496
其他非流動金融資產		**97,381**	–
物業及設備		**166**	247
		10,422,730	9,165,743
流動資產			
其他應收款		**723,557**	999,833
應收附屬公司款項		**3,597,560**	5,472,599
受限制存款		**–**	488,334
現金及現金等價物		**44,757**	26,299
交易性證券		**204,957**	107,953
		4,570,831	7,095,018
流動負債			
貸款和借款		**2,726,012**	2,640,653
應付股息		**233,137**	–
其他應付款項		**2,073,635**	1,836,589
		5,032,784	4,477,242
流動(負債)／資產淨值		**(461,953)**	2,617,776
資產總值減流動負債		**9,960,777**	11,783,519
非流動負債			
貸款和借款		**577,593**	2,616,795
資產淨值		**9,383,184**	9,166,724
資本及儲備	27(a)		
股本		**20,187**	20,240
儲備		**9,362,997**	9,146,484
權益總額		**9,383,184**	9,166,724

董事會於二零二一年三月三十日核准並許可發出。

易小迪
董事

范小冲
董事

34 處置附屬公司

出售卓星集團有限公司(「卓星」)

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，本集團與一家第三方公司－凱澤有限公司訂立股權及貸款收購協議，以人民幣46.61億元的總對價(其中包括人民幣43.97億元的股權對價和人民幣2.64億元的貸款對價)出售本集團持有的55%卓星股權權益。卓星從事清遠項目的一部分開發工作。該項出售將分為四個階段完成，第一階段和第二階段已於二零一九年十二月三十一日完成。截至二零二零年十二月三十一日，第三階段和第四階段已經完成。

上述出售對本集團於出售日的資產和負債的影響如下：

	卓星 *人民幣千元*
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	(182,786)
應收賬款及其他應收款	(2,659)
現金及現金等價物	(27)
應付賬款和其他應付款	109,257
資產淨值	(76,215)
股權對價	1,591,694
處置附屬公司的收益	1,515,479
以現金支付的已收對價	469,342
處置的現金及現金等價物	(27)
	469,315
債務對價	108,269
應收對價	1,230,621

35 母公司和最終控股公司

董事認為，於二零二零年十二月三十一日，本公司的母公司是於二零零七年一月八日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司–樂升。最終控股公司是於二零零七年三月九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司–漢威控股有限公司。這些實體並無編製財務報表以供公眾查閱。

36 已頒佈但尚未在截至二零二零年十二月三十一日止年度採用的修訂、新標準和詮釋所產生的可能影響

截至本財務報表刊發日，國際會計準則委員會已頒佈數項在截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂及一項新準則，《國際財務報告準則》第17號「保險合約」。該等新準則、修訂和詮釋包括下列可能與本集團有關的事項：

	在以下日期或之後開始的會計期間生效
《國際財務報告準則》第3號修訂「對概念框架的引述」	2022年1月1日
《國際財務報告準則》第3號修訂「對概念框架的引述」	2022年1月1日
《國際會計準則》第16號的修訂「物業、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日
《國際會計準則》第37號的修訂－「虧損合約－履約成本」	2022年1月1日
《國際財務報告準則》的年度改進(2018-2020年度)	2022年1月1日
《國際會計準則》第1號的修訂－「流動與非流動負債的劃分」	2023年1月1日
《國際財務報告準則》第17號－「保險合約」	2023年1月1日
《國際財務報告準則》第17號的結論基礎	2023年1月1日
《國際財務報告準則》第17號的示例説明	2023年1月1日
《國際財務報告準則》第17號的修訂	2023年1月1日
《國際財務報告準則》第10號和《國際會計準則》第28號的修訂「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入」	生效日期待定於未來某日
《國際財務報告準則》第4號的修訂－「延長臨時豁免應用《國際財務報告準則》第9號」	2023年1月1日前

36 已頒佈但尚未在截至二零二零年十二月三十一日止年度採用的修訂、新標準和詮釋所產生的可能影響(續)

本集團正在評估這些準則變化對初始應用期間的影響。截至目前為止，本集團預期應用該等修訂並不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

37 期後事項

(a) 發行優先票據

本公司於二零二一年二月三日在新加坡證券交易所有限公司發行總額為120,000,000美元的優先票據，該優先票據的年利率為12.0%，並於二零二三年十月到期。

(b) 回購可轉換債券

截至二零二一年三月一日，本公司在公開市場回購了為數港幣750,000,000元，將於二零二三年十月到期的可轉換債券並根據相關的可轉換債券條款註銷回購的債券。