

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED

建發國際投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

截至二零二零年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司，共實現合同銷售金額約人民幣9,077,029萬元，合同銷售面積約465.31萬平方米，與上年度比較分別顯著增長約人民幣3,999,053萬元及約172.08萬平方米，分別增長約78.75%及58.68%。
- 物業銷售款現金回款約為人民幣8,881,031萬元。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現總收入約為人民幣4,274,448萬元，與上年度(經重列)比較增長約人民幣2,542,521萬元，增長約146.80%；其中房地產開發收入約為人民幣4,246,025萬元，與上年度比較增長約人民幣2,535,496萬元，增長約148.23%。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利約為人民幣734,027萬元，與上年度(經重列)比較增長約人民幣285,808萬元，增長約63.77%。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣232,163萬元，與上年度(經重列)比較增長約人民幣60,363萬元，增長約35.14%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣1.92元。
- 董事會建議本次不就本年度派付末期股息(二零一九年：末期股息每股0.82港元)。本公司將於刊發截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績時考慮評估派付中期股息。

截至二零二零年十二月三十一日止年度業績

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收益	4	42,744,478	17,319,264
銷售成本		<u>(35,404,210)</u>	<u>(12,837,078)</u>
毛利		7,340,268	4,482,186
其他淨收益	6	414,068	297,599
投資物業公允值變動虧損		(15,294)	(6,309)
行政開支		(389,149)	(68,589)
銷售開支		(1,783,072)	(1,057,174)
計提預期信貸虧損撥備		(18,557)	(29,123)
融資成本	7	(655,763)	(361,334)
分佔聯營公司業績		77,084	155,253
分佔合營公司業績		<u>(6,719)</u>	<u>6,470</u>
持續經營業務的除所得稅前溢利	8	4,962,866	3,418,979
所得稅開支	9	<u>(2,211,702)</u>	<u>(1,402,263)</u>
持續經營業務的年內溢利		<u>2,751,164</u>	<u>2,016,716</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務的年內溢利／(虧損)	10	<u>16,675</u>	<u>(19,145)</u>
年內溢利		<u><u>2,767,839</u></u>	<u><u>1,997,571</u></u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		<u>32,651</u>	<u>38,248</u>
年內全面收益總額		<u><u>2,800,490</u></u>	<u><u>2,035,819</u></u>
應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		<u>2,321,625</u>	<u>1,717,993</u>
— 非控股權益		<u>446,214</u>	<u>279,578</u>
		<u><u>2,767,839</u></u>	<u><u>1,997,571</u></u>
應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		<u>2,354,507</u>	<u>1,756,255</u>
— 非控股權益		<u>445,983</u>	<u>279,564</u>
		<u><u>2,800,490</u></u>	<u><u>2,035,819</u></u>
本公司權益持有人就溢利應佔每股盈利			
每股基本盈利	12		
— 年內溢利		<u>人民幣1.92元</u>	<u>人民幣1.99元</u>
— 持續經營業務溢利		<u>人民幣1.90元</u>	<u>人民幣2.02元</u>
每股攤薄盈利	12		
— 年內溢利		<u>人民幣1.92元</u>	<u>人民幣1.48元</u>
— 持續經營業務溢利		<u>人民幣1.90元</u>	<u>人民幣1.50元</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		116,020	108,872
使用權資產		227,842	210,845
投資物業		1,328,060	1,255,730
於聯營公司的權益		5,927,351	6,436,704
於合營公司的權益		668,417	44,175
其他金融資產		377,840	125,690
收購土地的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		2,591,854	1,400,495
		<u>11,301,550</u>	<u>9,646,677</u>
流動資產			
物業存貨及其他合約成本	13		
— 開發中物業		113,191,414	72,758,410
— 持作銷售物業		5,690,644	3,150,724
— 其他合約成本		599,440	258,728
貿易及其他應收款項	14	5,475,040	6,604,465
應收非控股權益款項		12,591,609	8,474,646
其他金融資產		25,840	448,990
收購土地的訂金		5,915,970	2,195,933
預付稅項		639,181	487,979
銀行及手頭現金		27,992,866	11,562,270
		<u>172,122,004</u>	<u>105,942,145</u>
資產總值		<u>183,423,554</u>	<u>115,588,822</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	16,122,619	8,099,577
合約負債		66,115,894	36,423,681
應付關連公司款項		3,936,789	2,553,834
應付非控股權益款項		3,011,547	2,915,151
計息借款		3,272,636	3,263,480
所得稅負債		3,229,140	1,883,024
租賃負債		28,325	28,355
證券化安排的收款		–	2,498,155
		<u>95,716,950</u>	<u>57,665,257</u>
流動資產淨值		<u>76,405,054</u>	<u>48,276,888</u>
資產總值減流動負債		<u>87,706,604</u>	<u>57,923,565</u>
非流動負債			
間接控股公司貸款		24,421,624	23,082,304
租賃負債		138,327	109,739
證券化安排的收款		1,993,583	902,774
計息借款		23,520,939	13,979,542
遞延稅項負債		280,562	239,264
		<u>50,355,035</u>	<u>38,313,623</u>
負債總額		<u>146,071,985</u>	<u>95,978,880</u>
資產淨值		<u>37,351,569</u>	<u>19,609,942</u>
權益			
股本	16	100,636	76,921
儲備		8,214,729	7,221,228
本公司權益持有人應佔權益		<u>8,315,365</u>	<u>7,298,149</u>
永續貸款認購人應佔權益		<u>9,500,000</u>	<u>–</u>
母公司擁有人應佔權益		<u>17,815,365</u>	<u>7,298,149</u>
非控股權益		<u>19,536,204</u>	<u>12,311,793</u>
權益總額		<u>37,351,569</u>	<u>19,609,942</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands，其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。本公司股份於二零一四年五月二十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發業務。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二一年三月二十六日獲董事會批准發佈。

2. 編製基準

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

重大會計政策與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟有關採納新訂及經修訂香港財務報告準則的會計政策變動除外，其對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

2. 編製基準(續)

除投資物業及按公允值計量且其變動計入損益的金融資產按公允值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

謹請注意，編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知以及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策

(i) 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關及於自二零二零一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

採納經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式構成重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於該等綜合財務報表授權刊發日期，本集團並無提早採納若干已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 ⁵
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售或提供資產 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 ²
會計指引第5號(經修訂)	共同控制下合併的合併會計法 ⁵

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定生效日期

⁵ 於收購／合併日期為二零二二年一月一日或之後的首個年度期間開始時或之後的業務合併／共同控制合併生效

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後的首個期間在本集團會計政策內採納。預期該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 來自持續經營業務的收益

於年內確認的本集團主要業務收益如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
物業銷售	42,460,248	17,105,290
其他(附註)	284,230	213,974
	<u>42,744,478</u>	<u>17,319,264</u>

附註：其他主要包括代建服務收入為人民幣78,891,000元(二零一九年：人民幣91,792,000元)及並不屬香港財務報告準則第15號範疇內的租賃物業租金收入為人民幣110,617,000元(二零一九年：人民幣107,149,000元)。

5. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

於過往年度，本公司主要經營決策者評估本集團表現分為下列四個業務分部：房地產開發、物業管理服務、商業資產管理及代建服務。

本集團已修訂提供予主要經營決策者評估經營分部表現的可呈報分部資料格式。其物業管理服務業務的股份於二零二零年十二月三十一日分拆及獨立上市(附註10)後，本集團得出結論，其只有一個可呈報分部(房地產開發)，而其他就分部報告目的而言個別及合計均不屬重大。因此，比較資料已重列。

5. 分部資料(續)

分部收益及業績

	持續 經營業務 房地產開發 人民幣千元	已終止 經營業務 物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
按確認收益時間分類：			
— 於某一時間點確認	42,460,248	—	42,460,248
— 於一段時間內確認	—	997,861	997,861
	<u>42,460,248</u>	<u>997,861</u>	<u>43,458,109</u>
分部間收益	—	(211,147)	(211,147)
	<u>42,460,248</u>	<u>786,714</u>	<u>43,246,962</u>
外部客戶收益	<u>42,460,248</u>	<u>786,714</u>	<u>43,246,962</u>
可呈報除所得稅前分部溢利	<u>4,787,798</u>	<u>28,565</u>	<u>4,816,363</u>
其他分部資料：			
利息收入	252,967	408	253,375
利息支出	(639,877)	(51,522)	(691,399)
分佔聯營公司業績	66,853	—	66,853
分佔合營公司業績	(7,793)	—	(7,793)
物業、廠房及設備折舊	(5,739)	(2,853)	(8,592)
使用權資產折舊	(26,358)	(5,047)	(31,405)
撥回向聯營公司貸款的預期信貸虧損撥備	2,222	—	2,222
計提貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	(16,405)	(169)	(16,574)
計提應收非控制權益款項的預期信貸虧損撥備	(4,226)	—	(4,226)
物業存貨撥備	<u>(272,706)</u>	<u>—</u>	<u>(272,706)</u>

5. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	持續 經營業務 房地產開發 人民幣千元	已終止 經營業務 物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度 (經重列)			
按確認收益時間分類：			
一於某一時間點確認	17,105,290	–	17,105,290
一於一段時間內確認	–	779,301	779,301
	<u>17,105,290</u>	<u>779,301</u>	<u>17,884,591</u>
分部間收益	–	(124,664)	(124,664)
	<u>17,105,290</u>	<u>654,637</u>	<u>17,759,927</u>
外部客戶收益			
	<u>17,105,290</u>	<u>654,637</u>	<u>17,759,927</u>
可呈報除所得稅前分部溢利	<u>3,276,599</u>	<u>58,465</u>	<u>3,335,064</u>
其他分部資料：			
利息收入	235,105	1,829	236,934
利息支出	(342,219)	(2,169)	(344,388)
分佔聯營公司業績	149,707	–	149,707
物業、廠房及設備折舊	(3,366)	(2,402)	(5,768)
使用權資產折舊	(15,928)	(858)	(16,786)
計提向聯營公司貸款的 預期信貸虧損撥備	(4,098)	–	(4,098)
計提貿易及其他應收款項的 預期信貸虧損撥備	(8,755)	(445)	(9,200)
計提應收非控制權益款項的 預期信貸虧損撥備	(8,378)	–	(8,378)
物業存貨撥備撥回	22,035	–	22,035
	<u>22,035</u>	<u>–</u>	<u>22,035</u>

5. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

本集團持續經營業務的可呈報分部收益及除所得稅前溢利的對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務的可呈報分部收益	42,460,248	17,105,290
未分配收益	<u>284,230</u>	<u>213,974</u>
持續經營業務的綜合收益	<u>42,744,478</u>	<u>17,319,264</u>
持續經營業務的可呈報分部除所得稅前溢利	4,787,798	3,276,599
未分配利息收入	4,928	3,294
未分配利息開支	(15,886)	(19,115)
未分配分佔聯營公司業績	10,231	5,546
未分配分佔合營公司業績	1,074	6,470
未分配投資物業公允值變動	(15,294)	(6,309)
未分配收入及開支	218,896	195,669
未分配貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備	(148)	(7,892)
未分配折舊	<u>(28,733)</u>	<u>(35,283)</u>
持續經營業務的除所得稅前綜合溢利	<u>4,962,866</u>	<u>3,418,979</u>

分部資產及負債

	持續 經營業務 房地產開發 人民幣千元	已終止 經營業務 物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日(經重列)			
分部資產	113,713,534	145,475	113,859,009
對賬：			
公司及其他未分配資產			<u>1,729,813</u>
資產總值			<u>115,588,822</u>
分部負債	(93,809,902)	(1,346,744)	(95,156,646)
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>(822,234)</u>
負債總額			<u>(95,978,880)</u>

5. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、於聯營公司的權益、於一間合營公司的權益、其他金融資產、收購土地的按金、物業存貨及其他合約成本、貿易及其他應收款項、應收非控股權益款項、銀行及手頭現金、若干遞延稅項資產及預付稅項。

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

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

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團有多名客戶，概無客戶佔本集團收益10%或以上。

6. 來自持續經營業務的其他淨收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	132,913	57,138
— 向聯營公司貸款	113,452	121,107
— 按攤銷成本計量的金融資產	3,641	6,312
— 其他	7,889	53,842
	<u>257,895</u>	<u>238,399</u>
政府補助收入	32,913	—
補償收入	26,627	15,512
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產公允值變動收益	26,650	15,420
出售投資物業收益	33,800	7,806
視作出售一間附屬公司收益	10,960	—
雜項收入	25,223	20,462
	<u>414,068</u>	<u>297,599</u>

7. 來自持續經營業務的融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
利息費用：		
— 銀行借款	1,483,380	627,510
— 間接控股公司貸款	1,127,560	1,090,386
— 應付非控股權益款項	141,806	153,087
— 證券化安排的收款	502,028	165,875
— 合約負債的主要融資成分	1,612,481	752,315
— 租賃負債的融資費用	10,505	8,122
	<u>4,877,760</u>	<u>2,797,295</u>
總借款成本	4,877,760	2,797,295
減：資本化利息	(4,221,997)	(2,435,961)
	<u>655,763</u>	<u>361,334</u>

借款成本已按年息2.75%至11.5%之各適用年息率作資本化(二零一九年：年息3.4%至7%)。

8. 來自持續經營業務的除所得稅前溢利

來自持續經營業務的除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金		
— 審計服務	1,260	1,200
— 非審計服務	2,000	—
已出售物業成本	34,913,163	12,634,208
折舊：		
— 自有資產	21,803	22,856
— 使用權資產	39,027	31,721
撇銷物業、廠房及設備	1,634	3,912
向聯營公司貸款的預期信貸虧損(撥備撥回)／撥備	(2,222)	4,098
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	16,553	16,647
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	4,226	8,378
外匯虧損淨額	13,063	108
租賃費用：		
— 於首次應用香港財務報告準則第16號時的短期租賃 及租期少於十二個月的租賃	6,986	7,856
產生租金收入的投資物業的支出	4,195	2,002
物業存貨及其他合約成本撥備／(撥備撥回)淨額	272,706	(22,035)

9. 來自持續經營業務的所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	2,242,544	1,159,669
— 過往年度撥備不足/(超額撥備)	<u>1,699</u>	<u>(3)</u>
	2,244,243	1,159,666
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>1,120,572</u>	<u>803,012</u>
	3,364,815	1,962,678
遞延稅項	<u>(1,153,113)</u>	<u>(560,415)</u>
所得稅開支總額	<u><u>2,211,702</u></u>	<u><u>1,402,263</u></u>

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%(二零一九年：25%)計提。

(c) 中國土地增值稅

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

9. 來自持續經營業務的所得稅開支(續)

附註：(續)

(d) 中國預扣所得稅

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

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

(f) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(g) 澳大利亞所得稅

由於本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無於澳大利亞產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳大利亞所得稅撥備。

10. 已終止經營業務及出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司建議分拆本集團旗下建發物業管理集團有限公司(「建發物業」，連同其附屬公司統稱「建發物業集團」)經營的物業管理服務業務，並將其股份於聯交所主板獨立上市。

於二零二零年九月三十日，建發物業向聯交所申請批准建發物業股份於聯交所主板以介紹方式上市及買賣。

於二零二零年十二月，本公司董事會向本公司合資格股東宣派有關建發物業全部已發行股本的有條件實物分派(「分派」)。於二零二零年十二月三十一日，建發物業集團股份於聯交所上市，其後建發物業不再為本公司附屬公司。向本公司合資格股東的分派人民幣377,184,000元已確認，相當於分派日期本公司權益持有人應佔建發物業集團資產淨值的賬面值。因此，並無確認出售收益或虧損。

10. 已終止經營業務及出售附屬公司(續)

建發物業集團於期的綜合業績呈列為已終止經營業務如下：

	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	809,459	675,882
銷售成本	(589,445)	(504,730)
毛利	220,014	171,152
其他淨收益	40,800	11,156
行政開支	(25,799)	(6,175)
銷售開支	(113,908)	(111,441)
融資成本	(69,989)	(55,748)
分佔聯營公司業績	(1,344)	(2,257)
來自己終止經營業務的除所得稅前溢利	49,774	6,687
所得稅開支	(33,099)	(25,832)
來自己終止經營業務的溢利／(虧損)	16,675	(19,145)
應佔期間／年度內溢利／(虧損)：		
— 本公司權益持有人	15,683	(19,612)
— 非控股權益	992	467
	16,675	(19,145)

10. 已終止經營業務及出售附屬公司(續)

本公司根據分派所分派的建發物業集團資產淨值總額詳情及財務影響概述如下：

	附註	人民幣千元
所分派資產淨值：		
物業、廠房及設備		27,240
使用權資產		21,415
遞延稅項資產		2,416
商譽		578
貿易及其他應收款項		98,635
受限制銀行存款		20,219
銀行及手頭現金		886,159
貿易及其他應付款項		(442,566)
合約負債		(178,186)
應付所得稅		(32,644)
租賃負債		(14,156)
遞延稅項負債		(2,027)
非控股權益		(9,899)
		<u>377,184</u>
特別股息	11	<u>(377,184)</u>
出售收益		<u>-</u>

分派涉及的銀行及手頭現金流出淨額的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元
列入綜合現金流量表的銀行和手頭現金流出淨額	<u>886,159</u>

建發物業集團產生的現金流量淨額如下：

	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動	312,752	155,315
投資活動	1,387,489	51,357
融資活動	(954,232)	(181,921)
現金流入淨額	<u>746,009</u>	<u>24,751</u>
每股盈利／(虧損)：		
— 基本，來自已終止經營業務	<u>人民幣0.02元</u>	<u>人民幣(0.03元)</u>

計算截至二零二零年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務的每股攤薄盈利時並無假設兌換永久可換股債券，原因為有關兌換將具有反攤薄效應。因此，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利(二零一九年：每股攤薄虧損人民幣0.02元)。

10. 已終止經營業務及出售附屬公司(續)

來自己終止經營業務的每股基本及攤薄盈利計量如下：

	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自己終止經營業務的權益持有人 應佔本公司溢利／(虧損)	15,683	(19,612)
計算每股基本盈利所用期內已發行普通股 加權平均數(附註12)	<u>1,167,206</u>	<u>854,728</u>

11. 股息及分派

(a) 年內應佔股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分派(附註(i))	377,184	-
建議宣派末期股息，每股普通股零港元 (二零一九年：0.82港元)(附註(ii))	<u>-</u>	<u>668,329</u>
	<u>377,184</u>	<u>668,329</u>

附註：

- (i) 誠如附註10所述，建發物業集團已透過於二零二零年十二月三十一日完成的實物分派分拆。待向本公司股本作出分派後，建發物業集團資產淨值約為人民幣377,184,000元(附註10)。
- (ii) 於二零二一年三月二十六日，董事會議決不就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

(b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
上一財政年度的末期股息每股普通股0.82港元 (二零一九年：1.20港元)	<u>884,835</u>	<u>960,392</u>

12. 來自持續經營業務的每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
本公司權益持有人應佔年度溢利 向永久可換股債券持有人分紅	2,305,942 (84,038)	1,737,605 (15,100)
計算每股基本盈利所用的溢利	2,221,904	1,722,505
已發行普通股加權平均數(千股)	1,167,206	854,728
每股盈利(按每股人民幣元表示)	<u>人民幣1.90元</u>	<u>人民幣2.02元</u>

(b) 每股攤薄盈利

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

計算截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時並無假設兌換永久可換股債券，原因為有關兌換將具有反攤薄效應。因此，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利(二零一九年：每股攤薄盈利人民幣1.50元)。

13. 物業存貨及其他合約成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業存貨		
開發中物業	113,191,414	72,758,410
持作銷售物業	<u>5,690,644</u>	<u>3,150,724</u>
	118,882,058	75,909,134
其他合約成本	<u>599,440</u>	<u>258,728</u>
	119,481,498	76,167,862
物業存貨	119,181,064	75,935,434
減：存貨撥備	<u>(299,006)</u>	<u>(26,300)</u>
	118,882,058	75,909,134

14. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項		
應收第三方	465,391	229,679
減：虧損撥備	<u>(23,322)</u>	<u>(11,609)</u>
	442,069	218,070
其他應收款項		
按金	209,962	126,448
預付款	24,182	22,979
其他應收款項	425,468	503,479
意向房地產開發項目的預付款(附註)	2,308,372	4,223,005
應收增值稅	<u>2,084,114</u>	<u>1,524,771</u>
	5,052,098	6,400,682
減：虧損撥備	<u>(19,127)</u>	<u>(14,287)</u>
	5,032,971	6,386,395
	5,475,040	6,604,465

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

14. 貿易及其他應收款項(續)

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

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

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至30天	433,027	209,933
31至90天	8,555	4,129
91至180天	-	747
181至365天	16	1,700
一年以上	471	1,561
	<u>442,069</u>	<u>218,070</u>

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的結餘	11,609	3,606
年內已確認預期信貸虧損撥備 分派	12,619	8,003
	<u>(906)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日的結餘	<u>23,322</u>	<u>11,609</u>

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的結餘	14,287	5,052
年內已確認預期信貸虧損撥備	4,840	9,235
於十二月三十一日的結餘	<u>19,127</u>	<u>14,287</u>

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就貿易應收款項及其他應收款項分別按簡化方法及十二個月預期信貸虧損方法基準計算，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已分別計提約人民幣12,619,000元及人民幣4,840,000元(二零一九年：人民幣8,003,000元及人民幣9,235,000元)貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損撥備。

15. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>11,244,915</u>	<u>6,420,444</u>
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	2,046,237	611,433
應付利息	375,398	141,736
應付薪金	631,477	461,028
應付增值稅	800,861	104,777
已收按金	352,050	188,367
應計費用	443,637	74,915
代他人收款及付款	<u>228,044</u>	<u>96,877</u>
	<u>4,877,704</u>	<u>1,679,133</u>
	<u>16,122,619</u>	<u>8,099,577</u>

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公允值相若。

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告日期，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至30天	9,819,012	5,896,101
31至60天	456,987	41,548
61至90天	121,939	41,286
90天以上	<u>846,977</u>	<u>441,509</u>
	<u>11,244,915</u>	<u>6,420,444</u>

16. 股本

	二零二零年		二零一九年	
	股份數目	金額 人民幣千元	股份數目	金額 人民幣千元
法定：				
每股面值0.1港元的普通股				
於十二月三十一日	3,000,000,000	254,870	3,000,000,000	254,870
已發行及繳足：				
於一月一日	909,864,745	76,921	734,864,745	61,532
轉換永久可換股債券(附註a)	266,846,361	23,715	120,000,000	10,664
發行新股份(附註b)	-	-	55,000,000	4,725
於二零二零年十二月三十一日	1,176,711,106	100,636	909,864,745	76,921

附註：

- (a) 於二零二零年一月十四日，益能行使轉換權，以換股價每股7.42港元轉換266,846,361股股份，導致股本及股份溢價分別增加約26,685,000港元(相等於人民幣23,715,000元)及1,953,315,000港元(相等於人民幣1,735,911,000元)。分派予永久可換股債券持有人款項人民幣84,038,000元視作股份溢價賬的扣減項。

於二零一九年四月二十六日，益能行使轉換權按換股價每股8.50港元兌換120,000,000股股份，令股本及股份溢價分別增加人民幣10,664,000元及人民幣895,810,000元。向永久可換股債券持有人作出的分派為人民幣15,100,000元，視作股份溢價賬的扣減。

- (b) 於二零一九年四月二十六日，本公司完成根據一般授權按配售價每股9.00港元配售55,000,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額為495,000,000港元(相當於人民幣425,220,000元)，導致股份溢價增加約人民幣411,135,000元。發行新股份直接應佔股份發行開支人民幣9,360,000元視作股份溢價賬的扣減項。

17. 報告期後事項

與建發房產、建發房地產集團成都有限公司(「建發成都」)及廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)(均為建發房產的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議

於二零二零年九月二十八日，廈門益悅置業有限公司(「廈門益悅」)及廈門兆翊蓉房地產開發有限公司(「廈門兆翊蓉」)(均為本公司間接全資附屬公司)與建發成都訂立股權轉讓協議，據此，建發成都同意出售而廈門益悅及廈門兆翊蓉同意收購成都兆欣麟房地產開發有限公司(「成都兆欣麟」)的95%及5%股權，現金代價分別約人民幣50,001,000元及人民幣2,500,000元(「成都兆欣麟收購事項」)。誠如股權轉讓協議所規定，廈門益悅及廈門兆翊蓉應按照各自在成都兆欣麟所佔的股權比例償還建發成都過往向成都兆欣麟墊付為數約人民幣958,644,000元(可予調整)的股東貸款(本息)。

於二零二零年九月二十八日，廈門益悅、廈門兆翊蓉、建發房產及廈門利源訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而廈門益悅同意收購廈門匯瓏房地產開發有限公司(「廈門匯瓏」)的95%股權，另廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門匯瓏的5%股權，現金代價為人民幣零元(「廈門匯瓏收購事項」)。誠如股權轉讓協議所規定，廈門益悅及廈門兆翊蓉應按照各自在廈門匯瓏所佔的股權比例償還建發房產過往向廈門匯瓏墊付為數約人民幣2,588,485,000元(可予調整)的股東貸款(本息)。

於二零二零年九月二十八日，廈門益悅、廈門兆翊蓉、建發房產及廈門利源訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而廈門益悅同意收購廈門景呈瓏房地產開發有限公司(「廈門景呈瓏」)的95%股權，另廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門景呈瓏的5%股權，現金代價為人民幣零元(「廈門景呈瓏收購事項」)。誠如股權轉讓協議所規定，廈門益悅及廈門兆翊蓉應按照各自在廈門景呈瓏所佔的股權比例償還建發房產過往向廈門景呈瓏墊付為數約人民幣1,150,434,000元(可予調整)的股東貸款(本息)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十三日的通函。

成都兆欣麟收購事項、廈門匯瓏收購事項及廈門景呈瓏收購事項已於二零二一年一月完成。

18. 比較數字

截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的有關比較數字已重列，以分開披露持續經營業務及持續經營業務並符合本年度的呈列方式。

管理層討論與分析

市場回顧

二零二零年，新型冠狀病毒疫情(「疫情」)席捲全球，世界各個主要發達經濟體都出現不同程度的衰退。中國政府及社會各界積極採取嚴格防控措施，疫情有所控制，年內仍然實現一定增長。隨著中國房地產行業在年中完成修復，國內各地方政府繼續強調「穩定房地產行業」的政策目標堅持調控。融資市場方面，各大銀行明確「三條紅線」限制房地產住房貸款，同時嚴控住房貸款規模，房地產企業融資加劇收緊。政策環境將進一步倒逼房地產行業整合和變革。

由於本公司在武漢的房地產項目數量較少，疫情未對本公司本年度的營運、財務資料及財務狀況產生重大影響。本公司錨定「房地產開發及房地產產業鏈投資服務綜合服務商」的企業定位，融合國有企業背景和市場化經營機制各自優勢和機會，並繼續大力推動公司業務和資產規模保持快速增長，企業品牌影響力日益增強，為股東和社會持續創造價值。

業務回顧

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

本年度內，本集團的收入約為人民幣427.4448億元，與上一財政年度(經重列)相比按年增加約人民幣254.2521億元。本集團毛利約為人民幣73.4027億元，與上一財政年度(經重列)相比增加約人民幣28.5808億元(約63.77%)。與上一年度(經重列)相比，本公司權益持有人應佔溢利增加約人民幣6.0363億元(約35.14%)至約人民幣23.2163億元。

房地產開發業務

二零二零年物業銷售

本年度，本集團的物業銷售收入約達人民幣4,246,025萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣2,535,496萬元，佔本集團總收入約99.34%。本年度，交付的物業總建築面積(「總建築面積」)約為252.772萬平方米，較上個財政年度約增加126.065萬平方米。

下表載列各項目於本年度確認銷售的金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·央著	廈門	369,656	112,429	32,879
建發·璽樾	廈門	595,000	94,336	63,072
建發·碧湖雙璽	漳州	3,413	2,880	11,851
建發·璽院	漳州	224,965	104,936	21,438
建發·山外山	長泰	855	487	17,556
建發·央著	漳州	170,413	102,427	16,638
建發·首院	龍岩	199,094	192,398	10,348
尚悅居	龍岩	2,826	4,233	6,676
建發·津湖印 (原龍岩2019拍-17地塊)	龍岩	43,861	59,844	7,329
建發·中泱天成	泉州	3,716	3,941	9,429
建發·央著	莆田	176,039	151,429	11,625
建發·央著	福州	218,137	136,895	15,935
建發·悅府(原建發·領賦新苑)	福州	97,269	54,677	17,790
建發·領郡	連江	685	3,042	2,252
建發·璽院	連江	49,832	71,648	6,955
觀邸	沙縣	5,269	6,824	7,721
建發·央著	建陽	82,600	85,294	9,684
建發·悅城	建甌	80,931	124,544	6,498
建發·璽院	建甌	111,761	147,853	7,559
建發·泱譽	太倉	71,984	43,282	16,631
建發·泱著	太倉	88,410	55,456	15,942
都會之光	太倉	71,740	35,895	19,986
建發·獨墅灣	蘇州	214,620	103,492	20,738
建發·泱譽	蘇州	48,740	27,912	17,462
建發&陽光城·璞悅	蘇州	32,293	20,409	15,823
建發·御瓏灣	張家港	295,576	195,726	15,102
建發·泱譽	張家港	225,374	130,547	17,264
建發·玖里灣	無錫	484,241	277,348	17,460
建發·央著	長沙	224,878	143,457	15,676
建發·央璽	長沙	50,644	32,285	15,687
建發·璽院	南寧	1,203	1,790	6,721
	總計	4,246,025	2,527,716	16,798

下表載列各項目於二零一九年確認銷售的金額及建築面積：

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

二零二零年合約銷售

本年度，本集團的合約銷售金額約達人民幣9,077,029萬元，與上個財政年度比較上升約人民幣3,999,053萬元。截至二零二零年十二月三十一日止，合約銷售的物業總建築面積約為465.31萬平方米，與上個財政年度比較增加約172.08萬平方米。

與上個財政年度相較，本年度新增三十五個開始預售的項目(二零一九年：二十六個)。

下表載列各個項目於本年度的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·央著	廈門	109,016	31,524	34,581
建發·央著二期	廈門	138,064	40,174	34,367
建發·璽樾	廈門	414,840	76,989	53,883
建發·和璽	廈門	263,059	80,074	32,852
建發·和鳴	廈門	115,836	45,090	25,690
建發·養雲	廈門	1,068,481	186,788	57,203
建發·碧湖雙璽	漳州	3,489	2,802	12,453
建發·璽院	漳州	52,054	23,826	21,848
建發·央著	漳州	54,609	33,149	16,474
建發·央譽	漳州	82,060	52,124	15,743
建發·文昌府	漳州	64,355	40,958	15,712
建發·瓏璽台	龍海	20,985	15,224	13,784
建發·璽院	漳浦	114,725	174,119	6,589
建發·山外山	長泰	53,968	37,588	14,358
建發·山湖院(原長泰D-02地塊)	長泰	12,332	4,903	25,152
建發·璽院	龍岩	4,655	5,772	8,065
尚悅居	龍岩	651	2,570	2,534
建發·首院	龍岩	49,560	46,291	10,706
建發·津湖印 (原龍岩2019拍-17地塊)	龍岩	47,808	59,858	7,987
建發·泱著(原龍岩2019拍-19地塊)	龍岩	134,505	106,436	12,637
建發·中泱天成	泉州	3,915	3,964	9,875
建發·央著	莆田	581	518	11,224
建發·央譽	莆田	954	674	14,151
建發·磐龍府	莆田	227,837	178,311	12,778
建發·玉湖壹號(原建發·雍景灣)	莆田	146,869	89,713	16,371
建發·璽院	仙游	132,011	121,073	10,903
建發·央著	福州	121,130	42,118	28,760
天空之城	福州	189,501	83,250	22,763
建發·悅府	福州	5,093	3,284	15,509
建發·領郡	連江	275	1,347	2,038
建發&融僑·山海大觀01、03、04	連江	4,853	4,852	10,002

項目名稱	城市	金額 (萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·璽院	連江	11,675	16,574	7,044
建發·書香里	連江	86,796	70,682	12,245
建發·書香府	連江	45,969	34,200	13,441
建發·央著	建陽	45,285	42,785	10,584
武夷&建發·山外山	武夷山	39,958	32,407	12,330
建發·悅城	建甌	11,862	20,772	5,711
建發·璽院	建甌	37,625	48,866	7,700
建甌·璽悅	建甌	90,638	115,441	7,851
建發·和璽(原武夷新區C-10地塊)	建陽	58,824	53,885	10,917
建發·天行泱著(原建發·天行央著)	寧德	4,281	5,179	8,266
建發·天行璽院	寧德	224,583	186,476	12,044
建發·慶隆項目	杭州	77,236	21,137	36,541
建發&融創·長安和璽 (原建發·長安和璽)	北京	64,936	8,676	74,844
建發·央著	長沙	252,648	158,399	15,950
建發·央璽	長沙	224	499	4,491
金茂&建發·觀悅	長沙	202,757	144,965	13,987
金茂&建發·泊悅 (原金茂&建發·鉅悅)	長沙	98,480	75,340	13,071
建發·江山悅	長沙	210,352	154,070	13,653
建發·松雅院	長沙	90,264	81,221	11,113
武地&建發·璽院(原建發·璽院)	武漢	39,767	22,081	18,010
建發&金茂·璽悅	武漢	45,441	37,110	12,245
建發·金玥灣	上海	206,218	70,950	29,065
建發·泗水和鳴	上海	405,043	87,852	46,105
建發·獨墅灣	蘇州	7,328	18,705	3,918

項目名稱	城市	金額 (萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發&陽光城·璞悅	蘇州	29,851	17,727	16,840
建發·泱譽	蘇州	37,955	20,321	18,678
建發·悅江南	蘇州	374,946	140,795	26,631
建發·春江泊月	蘇州	104,796	51,502	20,348
建發·園璽	蘇州	14,843	5,582	26,592
建發·泱譽	太倉	67,269	37,273	18,048
建發·泱著	太倉	82,628	48,703	16,966
都會之光	太倉	71,185	37,444	19,011
建發·天境灣雅園(原建發·天境灣)	太倉	203,086	111,992	18,134
建發·御瓏灣	張家港	7,643	5,486	13,932
建發·泱譽	張家港	119,434	66,631	17,925
建發·御景灣	張家港	132,071	116,101	11,375
建發·尚虞院	張家港	13,387	7,170	18,671
建發·玖里灣	無錫	214,538	125,446	17,102
建發·玖里映月(原玖里映月)	無錫	216,569	103,276	20,970
建發·和璽	無錫	263,208	81,757	32,194
建發·泊月灣	無錫	21,325	8,912	23,929
建發·潤錦園	南京	154,872	50,166	30,872
建發·央譽	南京	89,745	56,840	15,789
建發·玖熙府	南京	170,936	96,552	17,704
建發·璟悅軒	深圳	75,587	17,974	42,054
建發·北大瓏珽(原建發·悅璽)	南寧	113,459	122,671	9,249
建發·璽院	南寧	34,126	39,951	8,542
建發·央璽	南寧	195,299	89,062	21,928
建發·雙璽	南寧	72,289	30,741	23,516
建發·悅璽(原建發·璽院)	珠海	14,325	6,990	20,495
建發·璽園	珠海	25,833	13,310	19,409
建發·央璟(原建發·央璟園)	珠海	72,903	19,583	37,228
建發&九龍倉·央璽	廣州	86,660	19,519	44,397
總計		9,077,029	4,653,112	19,507

下表載列各個項目於二零一九年的合約銷售及建築面積：

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

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
金茂&建發•觀悅	長沙	18,642	13,922	13,390
武地&建發•璽院(原建發•璽院)	武漢	16,467	8,873	18,559
建發&金茂•璽悅	武漢	99,016	74,700	13,255
建發•泱譽	太倉	12,540	6,748	18,583
建發•泱著	太倉	90,579	43,000	21,065
都會之光	太倉	51,346	23,452	21,894
建發•獨墅灣	蘇州	92,655	74,223	12,483
建發•泱譽	蘇州	257,071	123,745	20,774
建發&陽光城•璞悅	蘇州	44,471	22,971	19,360
建發•御瓏灣	張家港	236,720	155,248	15,248
建發•天璽	張家港	2,566	1,845	13,908
建發•泱譽	張家港	117,550	62,837	18,707
建發•玖里灣	無錫	418,983	231,220	18,121
建發•玖里映月(原玖里映月)	無錫	18,571	8,035	23,113
建發•潤錦園	南京	10,224	4,174	24,494
建發•央譽	南京	104,804	65,219	16,070
西溪雲廬	杭州	7,376	1,990	37,065
建發•璟悅軒	深圳	8,823	2,109	41,835
建發•璽院	南寧	42,852	49,270	8,697
建發•悅璽	南寧	73,674	70,216	10,492
建發&九龍倉•央璽	廣州	39,244	8,450	46,443
建發•璽園	珠海	34,860	17,797	19,588
裕豐英倫	南寧	444	1,875	2,368
總計		5,077,976	2,932,362	17,317

土地儲備

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達1,232萬平方米，在中國及澳大利亞設有合計128個項目。

本年度土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·央著	長沙	83,155	100%	83,155
建發·央璽	長沙	26,231	100%	26,231
金茂&建發·觀悅	長沙	87,098	49%	42,678
建發·松雅院(原長沙縣011號地塊)	長沙	214,348	49%	105,030
建發·江山悅(原長沙縣079號地塊)	長沙	342,561	49%	167,855
金茂&建發·泊悅 (原金茂&建發·鉅悅)	長沙	81,772	49%	40,068
武地&建發·璽院(原建發·璽院)	武漢	97,732	49%	47,888
建發&金茂·璽悅	武漢	140,879	51%	71,848
重慶市北碚區20165號地塊	重慶	150,797	100%	150,797
建發·璟悅軒	深圳	16,351	51%	8,339
建發·璽院	南寧	28,438	51%	14,503
建發·央璽(原建發·璽院)	南寧	179,637	100%	179,637
建發·北大龍斑(原建發·悅璽)	南寧	169,642	60%	101,785
建發·雙璽	南寧	183,332	100%	183,332
建發·央著	南寧	73,460	100%	73,460

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·和璽	南寧	81,650	100%	81,650
建發&九龍倉·央璽	廣州	154,954	64%	99,170
建發·悅璽(原建發·璽院)	珠海	96,374	100%	96,374
建發·璽園	珠海	25,058	51%	12,780
建發·央璟(原建發·央璟園)	珠海	48,682	100%	48,682
建發·央著(原貴陽貴鋁地塊)	貴陽	569,551	90%	512,596
建發·和鳴	佛山	109,710	100%	109,710
建發·泗水和鳴	上海	63,163	49%	30,950
建發·金玥灣	上海	123,985	51%	63,232
建發·獨墅灣	蘇州	15,133	97.5%	14,755
建發·泱譽	蘇州	35	100%	35
建發&陽光城·璞悅	蘇州	7,475	55%	4,111
建發·尚虞院 (原常熟2019A-017地塊)	常熟	94,616	100%	94,616
建發·悅江南(原吳江WJ-J-2019-017號 地塊及吳江WJ-J-2019-018號地塊)	蘇州	44,290	100%	44,290
建發·春江泊月(原蘇地 2019-WG-28號地塊)	蘇州	30,373	100%	30,373
建發·園璽	蘇州	183,532	60%	110,119
建發·御瓏灣	張家港	243	70%	170
建發·泱譽	張家港	14,531	100%	14,531
建發·御璟灣	張家港	285,055	100%	285,055
建發·和璽 (原張地2020-A01號地塊)	張家港	248,854	60%	149,312
建發·泱譽(原建發·央譽)	太倉	49,587	100%	49,587
建發·泱著(原建發·央著)	太倉	64,429	100%	64,429

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
都會之光	太倉	52,089	30%	15,627
建發·天境灣雅園(原建發·天境灣)	太倉	88,183	100%	88,183
建發·玖里灣	無錫	4,110	100%	4,110
建發·和璽(原和璽)	無錫	159,979	49%	78,390
建發·玖里映月(原玖里映月)	無錫	77,694	42%	32,632
建發·泊月灣	無錫	213,861	100%	213,861
無錫上院	無錫	298,096	100%	298,096
無錫金玥灣	無錫	242,075	52%	125,879
無錫市惠山區XDG-2020-60號地塊	無錫	230,153	60%	138,092
建發·潤錦園	南京	18,310	50%	9,155
建發·央譽	南京	35,398	40%	14,159
建發·玖熙府(原南京溧水G15地塊)	南京	114,597	49%	56,152
建發·珺和府	南京	110,568	100%	110,568
江北新區葛塘No.新區2020G24地塊	南京	136,772	100%	136,772
建發·磐龍苑	蚌埠	281,479	100%	281,479
建發·天璽灣雅苑	淮安	372,510	42%	156,454
建發·璽園	濟南	76,634	100%	76,634
建發·央著	廈門	11,726	49%	5,746
建發·央著二期	廈門	3,936	51%	2,007
建發·璽樾	廈門	3,682	95%	3,498
建發·和鳴(原海滄H2019P03地塊)	廈門	58,331	49.5%	28,874
建發·和璽(原海滄2019HP01地塊)	廈門	35,267	51%	17,986

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·和著(原海滄2019HP02及 2019HP03地塊)	廈門	136,555	70%	95,589
建發·養雲	廈門	41,319	80%	33,055
建發·縵雲(原海滄H2020P01地塊)	廈門	137,404	100%	137,404
建發·書香府邸(原翔安2020XP04 地塊及翔安2020XP03地塊)	廈門	111,897	100%	111,897
建發·五緣映月	廈門	64,137	80%	51,310
建發·和璽二期	廈門	82,364	100%	82,364
建發·悅府	廈門	50,052	100%	50,052
建發·山外山	長泰	50,999	94%	47,939
建發·山湖院(原長泰D-02地塊)	長泰	70,341	60%	42,204
建發·碧湖雙璽	漳州	4,949	100%	4,949
建發·璽院	漳州	13,478	100%	13,478
建發·央著	漳州	9,402	70%	6,581
建發·央譽	漳州	71,611	100%	71,611
建發·文昌府(原漳州2019P12地塊)	漳州	50,276	70%	35,193
建發·南湖印	漳州	251,579	80%	201,263
漳州薌城區2020P11(瑞京02)地塊	漳州	79,408	100%	79,408
建發·璽院	漳浦	180,884	70%	126,619

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
漳州漳浦縣202005 (文體中心03)地塊	漳浦	175,891	70%	123,123
建發•瓏璽台	龍海	15,877	100%	15,877
建發•璽院	龍岩	6,172	30%	1,852
尚悅居	龍岩	7,959	40%	3,184
建發•首院	龍岩	17,535	100%	17,535
新羅區2020拍一21(北關小區)地塊	龍岩	142,274	100%	142,274
新羅區2020拍一22(龍騰南7號)地塊	龍岩	123,733	100%	123,733
新羅區2020拍一22(城北1號)地塊	龍岩	96,119	100%	96,119
建發•中泱天成	泉州	4,204	40%	1,682
泉州石獅市2019S-31號地塊	泉州	203,930	100%	203,930
永春縣2020-40號地塊	泉州	164,420	100%	164,420
建發•央著	莆田	3,230	100%	3,230
建發•央譽	莆田	2,291	100%	2,291
建發•璽院	仙游	14,822	55%	8,152
建發•磐龍府	莆田	145,626	100%	145,626
建發•玉湖壹號(原建發•雍景灣)	莆田	2,186	100%	2,186
建發•和鳴蘭溪郡	莆田	116,671	51%	59,502
建發•央著	福州	23,150	51.6%	11,945
天空之城	福州	217,817	16.5%	35,940

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·悅府(原建發·領賦新苑)	福州	10,229	100%	10,229
建發·養雲	福州	118,952	100%	118,952
建發·和璽	福州	68,067	100%	68,067
建發·領郡	連江	289	78%	225
建發&融僑·山海大觀02	連江	148,683	65%	96,644
建發&融僑·山海大觀01、03、04	連江	169,392	65%	110,105
建發·璽院	連江	6,274	70%	4,392
建發·書香里	連江	18,624	100%	18,624
建發·書香府	連江	122,860	40%	49,144
觀邸	沙縣	11,814	51%	6,025
建發·央著	建陽	7,817	70%	5,472
建發·和璽(原武夷新區C-10地塊)	建陽	41,589	100%	41,589
武夷建陽新區C32地塊	建陽	115,212	100%	115,212
武夷&建發·山外山	武夷山	11,011	50%	5,506
建發·悅城	建甌	53,496	75%	40,122
建發·璽院	建甌	12,704	70%	8,893
建發·璽悅	建甌	166,182	75%	124,637
建發·天行泐著(原建發·天行央著)	寧德	13,605	50%	6,803
建發·天行璽院	寧德	14,967	55%	8,232
建發·和璽	寧德	199,820	50%	99,870
時代璟城	寧德	213,971	50%	106,943
建發·天行縵雲	寧德	181,766	60%	109,060
建發·書香府	寧德	149,849	70%	104,895

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
南平市2020-J-WY-06號地塊	南平	124,284	70%	86,999
南平市2020-J-WY-07號地塊	南平	79,960	70%	55,972
南平市2020-J-WY-08號地塊	南平	111,099	70%	77,769
養雲靜舍	杭州	22,637	40.18%	9,096
西溪雲廬	杭州	28,970	10.5%	3,042
建發·書香印翠	杭州	63,008	100%	63,008
建發·天悅府(原建發·天樾)	杭州	197,876	80%	94,981
建發·養雲府	諸暨	42,862	100%	42,862
建發&融創·長安和璽 (原建發·長安和璽)	北京	83,450	51%	42,559
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		<u>12,321,707</u>		<u>9,201,535</u>

二零一九年土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於以下表格：

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

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·央著(原莆田2018-2019地塊)	莆田	3,760	100%	3,760
建發·央譽	莆田	2,966	100%	2,966
建發·磐龍府(原荔城區磐龍山莊 片區2019-16地塊)	莆田	323,066	100%	323,066
建發·雍景灣	莆田	91,979	100%	91,979
建發·璽院	仙遊	135,896	55%	74,743
建發·央著	福州	65,293	51.6%	33,691
天空之城	福州	301,067	16.5%	49,676
建發·悅府(原建發·領賦新苑)	福州	13,513	100%	13,513
建發·領郡	連江	1,492	78%	1,164
建發&融僑·山海大觀01、03、04	連江	165,047	46.15%	76,169
建發&融僑·山海大觀02	連江	148,683	55.58%	82,638
建發·璽院	連江	26,003	70%	18,202
建發·泱郡	連江	91,376	100%	91,376
觀邸	沙縣	11,601	51%	5,917
建發·央著	建陽	50,495	70%	35,347
武夷&建發·山外山	武夷山	43,495	50%	21,748
建發·悅城	建甌	74,120	75%	55,590
建發·璽院	建甌	61,807	70%	43,265
建發·璽悅	建甌	287,834	75%	215,876
建發·天行泱著(原建發·天行央著)	寧德	23,213	50%	11,607
建發·天行璽院	寧德	215,580	55%	118,569
建發·央著	長沙	237,008	100%	237,008
建發·央璽	長沙	17,809	100%	17,809
金茂&建發·觀悅	長沙	230,713	49%	113,049
建發·松雅院(原長沙縣011號地塊)	長沙	307,299	49%	150,577

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·江山悅(原長沙縣079號地塊) 金茂&建發·泊悅	長沙	505,488	49%	247,689
(原金茂&建發·鉑悅)	長沙	156,827	49%	76,845
武地&建發·璽院(原建發·璽院)	武漢	121,639	49%	59,603
建發&金茂·璽悅	武漢	178,422	51%	90,995
建發·泱譽(原建發·央譽)	太倉	86,860	100%	86,860
建發·泱著(原建發·央著)	太倉	81,589	100%	81,589
都會之光	太倉	97,899	30%	29,370
建發·天境灣雅園(原建發·天境灣)	太倉	141,941	100%	141,941
建發·獨墅灣	蘇州	33,668	97.5%	32,826
建發·泱譽	蘇州	20,285	100%	20,285
建發&陽光城·璞悅	蘇州	24,126	55%	13,269
建發·尚虞院(原常熟2019A-017地塊)	常熟	101,751	100%	101,751
建發·悅江南 (原吳江WJ-J-2019-017號地塊)	蘇州	100,399	100%	100,399
建發·悅江南 (原吳江WJ-J-2019-018號地塊)	蘇州	77,228	100%	77,228

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·春江泊月(原蘇地 2019-WG-28號地塊)	蘇州	83,615	100%	83,615
建發·御瓏灣	張家港	5,801	70%	4,061
建發·泱譽	張家港	81,279	100%	81,279
建發·御璟灣	張家港	459,156	100%	459,156
建發·玖里灣	無錫	162,196	100%	162,196
建發·和璽(原和璽)	無錫	243,382	49%	119,257
建發·玖里映月(原玖里映月)	無錫	170,596	42%	71,650
建發·潤錦園	南京	69,894	50%	34,947
建發·央譽	南京	92,438	40%	36,975
建發·玖熙府 (原南京溧水G15地塊)	南京	242,077	49%	118,618
養雲靜舍	杭州	44,520	40.18%	17,888
西溪雲廬	杭州	13,998	10.5%	1,470
建發·璟悅軒	深圳	33,490	51%	17,080
建發·璽院	南寧	21,682	51%	11,058
建發·北大瓏珽(原建發·悅璽)	南寧	302,617	60%	181,570
建發·央璽(原建發·璽院)	南寧	280,814	100%	280,814
建發·璽院二期	南寧	59,660	51%	30,427
建發·雙璽	南寧	253,124	100%	253,124
建發&九龍倉·央璽	廣州	175,618	64%	112,396
建發·悅璽(原建發·璽院)	珠海	100,933	100%	100,933
建發·璽園	珠海	36,474	51%	18,602
建發·央璟(原建發·央璟園)	珠海	63,807	100%	63,807
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		9,346,871		6,552,289

財務回顧

收益

於過往年度，本集團收入來自以下四個業務分部：房地產開發、物業管理、商業資產管理、及代建服務。繼於二零二零年十二月三十一日完成分拆物業管理業務後，執行董事重新評估本集團營運，認為本集團僅有一個報告業務分部：房地產開發，而其他分部就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。有關物業管理業務分拆的詳情於本公告綜合財務報表附註10披露。

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元 (經重列)	%
物業銷售	42,460,248	99.34	17,105,290	98.76
其他(附註)	284,230	0.66	213,974	1.24
總計	<u>42,744,478</u>	<u>100.00</u>	<u>17,319,264</u>	<u>100.00</u>

附註：商業資產管理收入、代建服務收入及其他收入。

物業銷售

物業銷售由截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣1,710,529萬元增至本年度約人民幣4,246,025萬元，增加約人民幣2,535,496萬元。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各年已交付可出售建築面積分別約為126.71萬平方米及約252.77萬平方米。年度物業銷售收入上升，原因在於本年度內新增13個項目結轉收入，已售出及已交付可出售建築面積大幅上升。

其他

本年度內其他分部主要包括來自商業資產管理收入、代建服務收入及其他收入，這些其他分部的總對外收入約人民幣28,423萬元，與二零一九年(經重列)的約人民幣21,397萬元相比，增加主要由於在二零二零年所提供諮詢服務增加所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣1,283,708萬元增至本年度約人民幣3,540,421萬元，增加約為人民幣2,256,713萬元，主要原因為於本年度已出售及已交付可出售建築面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零一九年(經重列)及二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年度的毛利分別約為人民幣448,219萬元及人民幣734,027萬元，即毛利率分別約為25.88%及17.17%。整體毛利率下降主要由於若干實施價格上限政策的地區銷售物業的毛利率減少所致。

其他淨收益

其他淨收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)約為人民幣29,760萬元增至本年度約人民幣41,407萬元。有所上升的主要原因為於本年度利息收入及政府補助收入增加所致。

借貸成本

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

總借貸成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣279,730萬元增至本年度約人民幣487,776萬元。該增加主要是由於物業項目增加，資金需求亦增加所致。

投資物業公平價值變動虧損

本年度的投資物業公平價值變動損失為人民幣1,529萬元(二零一九年(經重列)：虧損約人民幣631萬元)，主要為本年度南寧市興寧區市場環境較二零一九年下行，該損失反映於本年度投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣6,859萬元增加至本年度約人民幣38,915萬元，增加約為人民幣32,056萬元。這主要由於(i)本年度計提物業存貨撥備；(ii)於本年度借款相關的銀行手續費增加所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣105,717萬元增加至本年度約人民幣178,307萬元，增加約人民幣72,590萬元。主要是由於(i)人工費用上升；及(ii)於本年度銷售項目較二零一九年大幅增加，廣告及業務宣傳費等營銷費用上升所致。

持續經營業務的除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣496,287萬元，較上個財政年度(經重列)的溢利約人民幣341,898萬元增加約人民幣154,389萬元，增長約45.16%。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度(經重列)約人民幣140,226萬元增加至本年度約人民幣221,170萬元。所得稅有所增加主要是由於於本年度物業銷售收入增加所致。

本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度(經重列)約人民幣171,799萬元增至本年度約人民幣232,163萬元，增加約為人民幣60,363萬元，增長約35.14%。

流動資金及財務資源

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

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣2,799,287萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,156,227萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣18,342,355萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣11,558,882萬元)及約人民幣1,781,537萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣729,815萬元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣7,640,505萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,827,689萬元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣2,755,164萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣3,446,231萬元)，淨負債權益比率約為73.76%(於二零一九年十二月三十一日：約175.74%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有(i)分別以港元及澳元計值並按利率每年2.75厘及4.27厘計息的計息借款約人民幣33,902萬元及人民幣1,664萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣210,026萬元及約人民幣1,660萬元，分別按利率每年3.4厘至5.1厘及4.78厘計息)；(ii)以人民幣計值並按利率每年3.8厘至7.0厘計息的計息借款(含證券化安排的收款)約人民幣2,843,792萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,854,616萬元按利率每年4.35厘至7.0厘計息)；(iii)以人民幣計值並按年利率5.5厘計息的間接控股公司貸款約人民幣2,442,162萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,308,230萬元按年利率5.7厘計息)；及(iv)分別以澳元及人民幣計值並按年利率6厘及3.85厘至11.5厘計息的應付本公司非控股股東款項約人民幣1,240萬元及約人民幣231,691萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,195萬元及約人民幣226,731萬元，按年利率6厘及4.35厘至8.0厘計息)。據觀察，本年度內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)降至148.7%(於二零一九年十二月三十一日：234.7%)，原因是本年度內發行永續貸款及本公司非控股股東投入增加。

借款總額當中，約人民幣560,195萬元須於一年內償還，約人民幣4,964,598萬元須於一年後但在五年內償還。

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

財務擔保合約

本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零二零年十二月三十一日的結餘約為人民幣5,224,280萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,984,087萬元)。結餘增加主要是由於本年度內新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零二零年十二月三十一日，資本承擔結餘約為人民幣2,352,120萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,495,095萬元)。此增加乃主要由於本年度已訂約但未撥備的擬進行項目的預付款較二零一九年增加所致。

抵押資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由賬面價值為人民幣零元的物業、廠房及設備(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,008萬元)，公平價值約為人民幣63,300萬元的投資物業(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣62,200萬元)與賬面價值約為人民幣2,831,376萬元的開發中物業法定押記抵押(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,691,808萬元)。

資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本公司的已發行股本為117,671,110.6港元，分為1,176,711,106股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(於二零一九年十二月三十一日：90,986,474.5港元，分為909,864,745股股份)。

外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零二零年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

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

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(於二零一九年十二月三十一日：無)。

重大投資

於本年度內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用共966名全職員工(由於建發物業集團於二零二零年十二月三十一日分拆上市，於二零二零年十二月三十一日的本集團僱員人數並不包括建發物業集團的僱員。)(於二零一九年十二月三十一日：7,285名全職員工(連同建發物業集團)，728名全職員工(不包括建發物業集團))。本年度本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣174,485萬元(二零一九年：約人民幣126,191萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

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

主要風險及不明朗因素

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

報告期後事項

本集團的報告期後事項的詳情載於本公告綜合財務報表附註17。

展望及前景

儘管疫情未來仍將在全球延續，但在中國已經得到有效控制，預計不會對本集團未來的業務經營產生任何重大不利影響。本集團將充分整合自身資源和優勢，堅持做大做強房地產開發主業，提升房地產產業鏈投資服務實力，推動公司擴大業務規模、完善產業佈局，支撐未來長遠發展。

1. 做大做強房地產開發核心業務，擴充土地儲備支撐持續增長

本集團秉持創新精神和匠造理念，持續優化完善旗下「新中式」產品系列，充分發揮產品設計和品質的優勢，打造「建發」品牌影響力，增強房地產開發業務的競爭力。同時，在堅持深耕海西(包括廈門、漳州、泉州、龍岩及莆田)、東南(包括福州、南平、三明及寧德)、華東(包括蘇州、上海、無錫、合肥、南京及杭州)、華南(包括廣州、珠海、深圳、南寧及貴陽)及華中(包括長沙及武漢)五大核心區域的基礎上，不斷開拓新市場，擴充土地儲備，強化本集團的可持續發展能力。

2. 鞏固房地產產業鏈服務佈局，有序外拓提升業務規模

本集團兼顧房地產產業鏈投資服務業務的服務品質和運營效率，積極促進房地產產業鏈輕資產類業務有序外拓市場提升業務規模，探索和嘗試商管模式創新；拓展委託代建業務邊界。

綜上所述，本集團將堅持「房地產開發及房地產產業鏈投資服務綜合服務商」的企業定位，不斷完善自身經營開發能力。追求高質量、可持續的增長，為股東和社會持續創造價值。

末期股息

董事會建議本次不就本年度派付末期股息(二零一九年：末期股息每股0.82港元)。本公司將於刊發截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績時考慮評估派付中期股息。本公司的長遠股息政策維持不變。

股東周年大會

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)謹訂於二零二一年五月二十一日(星期五)舉行。召開股東周年大會之通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二一年五月十七日(星期一)至二零二一年五月二十一日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二一年五月十四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載的所需標準。

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本年度內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告的所有守則條文。

更多有關本公司企業管治常規的資料將列載於本公司本年度年報內的企業管治報告，而該年報將於適當時候發佈。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事，即黃拋維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生組成)已與管理層審閱本公司於本年度的綜合財務報表。

核數師之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之初步業績公佈數據與本年度草擬綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公佈作出任何保證。

年度報告

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時間寄發予股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

致謝

我們僅藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的不懈努力及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席兼執行董事
庄躍凱

香港，二零二一年三月二十六日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

庄躍凱先生(主席)

趙呈閩女士

林偉國先生(行政總裁)

非執行董事：

黃文洲先生

葉衍榴女士

王文懷先生

獨立非執行董事：

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。