



AGILE GROUP HOLDINGS LIMITED

雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 3383

2020年 年報



企業簡介

雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383)及其附屬公司主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足物業管理、環保、建設、房管、城市更新及商業等多個領域。作為一家中國知名品牌，本集團的多元化業務已覆蓋中國及海外多個城市和地區。於2020年12月31日，本集團擁有預計總建築面積共計5,301萬平方米的土地儲備。

雅居樂股份自2005年於香港聯交所主板上市，現為恒生綜合指數、恒生綜合中型股指數、恒生港股通指數、恒生滬深港通大灣區綜合指數、恒生滬深港中國500指數、恒生高股息率指數、恒生中國高股息率指數、摩根士丹利中國指數及力寶專選中港地產指數的成份股。

業務架構

雅居樂將繼續採取「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式，推動旗下各業務板塊的穩步發展。



物業發展

P.26

於84個城市擁有預計總建築面積為5,301萬平方米的土地儲備

雅生活

P.46

在管面積及合約面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)分別為3.748億平方米及5.226億平方米

環保

P.48

優化區域佈局，推動危險廢物處理、水務處理及生活垃圾焚燒發電的發展

目錄

2	財務概要	58	投資者關係
4	2020年度大事記	60	董事履歷
6	主要榮譽及獎項	65	高級管理人員履歷
8	主席報告	67	企業管治報告
16	管理層的討論及分析	90	董事會報告
26	物業發展	105	獨立核數師報告
28	業務概覽	114	綜合資產負債表
30	項目概覽	116	綜合收益表
32	土地儲備一覽表	117	綜合全面收益表
46	雅生活	118	綜合權益變動表
48	環保	120	綜合現金流量表
50	雅城	122	綜合財務報表附註
52	房管	237	五年財務概要
54	城市更新	239	公司資料
56	商業	244	辭彙表



雅城

P.50

主要從事提供綠色生態景觀及智慧裝飾家居服務。

房管

P.52

中國不動產開發賦能專家，業務涵蓋商業代建、政府代建及資本代建。

城市更新

P.54

業務覆蓋國內5個省，聚焦粵港澳大灣區及深入華北中原地區

商業

P.56

城市商業資產運營服務商，旗下版塊包括資產管理及酒店管理等。

財務概要

收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2020年	2019年	變動
營業額(人民幣百萬元)	80,245	60,239	+33.2%
毛利(人民幣百萬元)	24,102	18,358	+31.3%
毛利率	30.0%	30.5%	-0.5個百分點
淨利潤(人民幣百萬元)	12,249	9,233	+32.7%
淨利潤率	15.3%	15.3%	-
核心淨利潤*(人民幣百萬元)	11,120	8,478	+31.2%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	9,475	7,512	+26.1%
本公司股東應佔核心淨利潤*(人民幣百萬元)	8,346	6,769	+23.3%
每股基本盈利(人民幣元)	2.440	1.935	+26.1%
已分派每股中期股息(港仙)	50.0	60.0	-16.7%
擬派每股末期股息(港仙)	60.0	40.0	+50.0%
全年每股股息(港仙)	110.0	100.0	+10.0%

資產負債表概要

	於12月31日		
	2020年	2019年	變動
總資產(人民幣百萬元)	313,765	273,232	+14.8%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	41,926	33,551	+25.0%
有限制現金(人民幣百萬元)	8,939	9,004	-0.7%
短期借貸(人民幣百萬元)	38,569	42,297	-8.8%
長期借貸(人民幣百萬元)	59,244	54,373	+9.0%
股東權益(人民幣百萬元)	50,816	44,474	+14.3%
股東權益回報率	18.6%	16.9%	+1.7個百分點
總借貸/總資產	31.2%	35.4%	-4.2個百分點
淨借貸/總權益	61.0%	82.8%	-21.8個百分點

* 不包括投資物業公允值收益、匯兌損益淨額、衍生金融工具公允值損益及按公允值計入損益的金融資產/負債損益及相關稅金。

營業額

(人民幣百萬元)



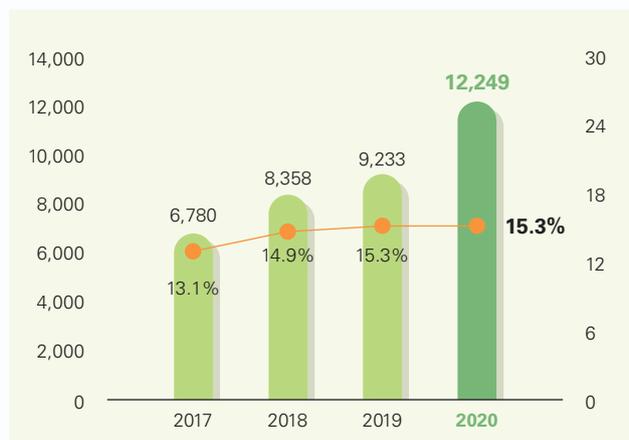
毛利及毛利率

(人民幣百萬元/%)



淨利潤及淨利潤率

(人民幣百萬元/%)



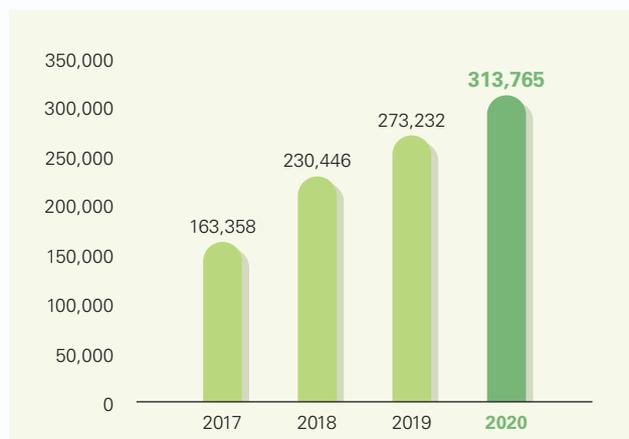
本公司股東應佔利潤

(人民幣百萬元)



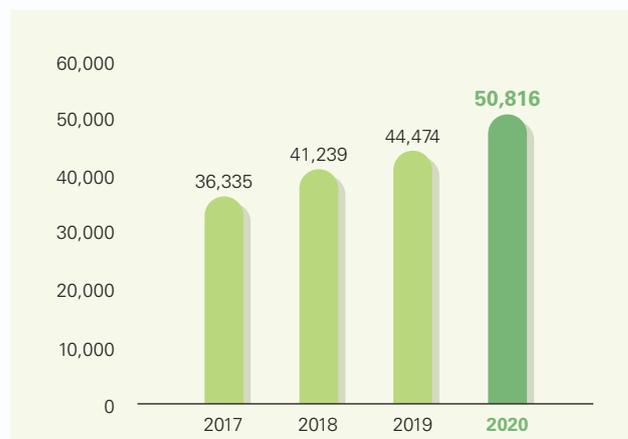
總資產

(人民幣百萬元)



股東權益

(人民幣百萬元)



2020年度大事記

1月

新型冠狀病毒爆發後，本公司捐款人民幣3,000萬元成立專項救助基金，全力支持災區疫情防控工作



3月

雅生活完成收購中民未來物業服務有限公司及其附屬公司股權，進一步完善全業態、全國化佈局

房管被中國房地產TOP10研究組、中國指數研究院授予2020中國房地產代建運營引領企業(TOP2)榮譽，綜合實力躍居行業前列

6月

城市更新集團正式成立，本公司多元化戰略佈局再落一子



8月

雅城舉行以「智匯人居之美」為主題的品牌煥新發佈會，正式發佈全新品牌理念與願景

雲南雅居樂原鄉棲花嶺成為本公司旗下的第二家國家AAAA級旅遊景區



9月

本公司獲納入恒生滬深港通大灣區綜合指數

地產首次發佈以「雅·人生全釋」為主題的產品發佈會，盛大發佈雅居樂地產5N產品系、「人居八雅」產品理念、5S+生活服務體系



10月

本集團與萬豪國際集團簽署升級品牌合作協議，上海雅居樂萬豪酒店將成為中國第1家、全球第9家「萬豪侯爵」品牌酒店



11月

雅生活更名為「雅生活智慧城市服務股份有限公司」，致力於打造高品質、強品牌、多元化的智慧城市服務商



12月

本公司累積預售金額達人民幣1,382億元，再創歷史新高

環保業績增長領跑行業，連續3年蟬聯「危廢領域領先企業」稱號



主要榮譽及獎項

企業社會責任

年度優秀扶貧貢獻企業

21世紀經濟報導

BEC 低碳約章

商界環保協會

企業社會責任大獎 2020

資本雜誌

2020 年度抗擊疫情特別貢獻企業

中國經營報

香港綠色機構認證 — 減廢證書

環境運動委員會

利是封回收重用大行動 2020

綠領行動

2020 年度公益創新企業

國際金融報

最佳 ESG 獎

路演中

2020 年度最佳社會責任獎

證券市場週刊

戰疫先鋒企業

南方週末

2020 環境、社會和管治企業大獎 — 鈦金獎

財資雜誌

商界展關懷

香港社會服務聯會

InnoESG 獎項 2020

香港聯合國教科文組織協會和平中心

扶輪•和平動起來

和富社會企業

SocietyNext Foundation

綠色辦公室獎勵計劃及健康工作間

世界綠色組織



主席報告

本集團對旗下各項業務的未來發展充滿信心，深信只要上下同心合力，一定能抗疫成功。同時，本集團將通過提升內部管理水平、優化經營管理模式、完善人才培訓制度、提升品牌形象，以及持續提高產品及服務質素，將能穩健前行，在持續鞏固市場地位的同時，凝聚實力將雅居樂打造成為長青的百年基業。



陳卓林
主席兼總裁

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂集團有限公司及其附屬公司截至2020年12月31日止年度經審計綜合業績如下：

業績及股息

年內，本集團的營業額為人民幣802.45億元，較去年上升33.2%。毛利為人民幣241.02億元，較去年上升31.3%。本集團整體毛利率為30.0%，與去年基本持平。年內，本集團核心淨利潤及本公司股東應佔核心淨利潤分別為人民幣111.20億元及人民幣83.46億元，較去年上升31.2%及23.3%，對應本集團核心淨利潤率及本公司股東應佔核心

淨利潤率分別為13.9%及10.4%。而本公司股東應佔利潤為人民幣94.75億元，較去年上升26.1%。

年內，物業發展的確認銷售收入為人民幣695.47億元，較去年上升28.4%。物業發展業務收入與多元化業務收入的佔比分別為86.7%及13.3%，其中多元化業務收入的佔比較去年上升3.2個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式續見成效。年內，物業管理及環保收入分別較去年上升119.5%及51.6%，持續為本集團提供穩健的收入。





經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本公司董事會建議向股東派發2020年12月31日止年度末期股息每股普通股60.0港仙。連已派發的2020年度中期股息每股普通股50.0港仙，2020年的全年派息將合共為每股普通股110.0港仙，較去年上升10.0%。

市場回顧

2020年是不平凡的一年，在新型冠狀病毒的影響下，受疫情影響的國家為了遏制新型冠狀病毒擴散紛紛實施關閉邊境、限制出行及封鎖疫區等措施，疫情亦對全球航空業、旅遊業、消費零售業及出入口貿易等行業帶來經濟打擊。因此，世界各地政府迅速應對疫情的影響，實施各項救助措施，如放寬財政貨幣政策、增加醫療支出，以及提供直接資助以彌補各行各業的經濟損失。

在中國房地產市場方面，年初受疫情影響導致全國銷售金額出現斷崖式下跌。然而，隨著第二季疫情得到控制之後，中國房地產市場經歷多個月的持續修復，於8月全國商品房累計銷售實現首次同比回正。而2020年全國商品房累計銷售額達人民幣17.1萬億元，創歷史新高。

中央於「十四五規劃」中再次提到要堅持「房住不炒」的定位，堅持不會將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持「穩地價、穩房價、穩預期」的目標，為未來五年的中國房地產調控定下主基調。本集團在平穩發展的中國房地產市場中把握機遇，堅守落實「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式。

預售金額再創歷史新高 同比增加17.1%

年內，本集團連其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額為人民幣1,381.9億元，較去年增加17.1%，為歷史新高，累積預售建築面積為1,025.0萬平方米，較去年增加15.0%，預售均價為每平方米人民幣13,482元。年內，預售目標完成率達115.2%。

本集團持續推動區域多元化的線上線下營銷策略，且在各地區疫情放緩後加快項目復工進度，適度調整各地區的可售資源。年內，本集團於華南、華東、海南及雲南、華北等區域締造了良好的預售成績，全年可售資源貨值約人民幣2,200億元，在售項目216個，當中推出46個全新項目。



多元化購地方式深耕大灣區及長三角 審慎拓展海外市場

年內，本集團繼續引入多元化購地方式，進一步鞏固業務佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式，增添40個優質新項目，新項目的預計總建築面積達836.1萬平方米，新項目的總土地金額為人民幣357.01億元，對應樓面地價為每平方米人民幣4,270元。本集團應付土地金額為人民幣233.85億元。於2020年12月31日，本集團於84個城市，擁有預計總建築面積為5,301萬平方米的土地儲備，其中6個為年內新開拓市場。

本集團在粵港澳大灣區(「大灣區」)的土地儲備約為1,354萬平方米，佔整體土地儲備的25.5%。隨著中央政府對推進大灣區建設發佈了具體的實施意見及行動計劃，本集團將受惠於該區巨大的未來發展潛力。此外，本集團於長三角擁有達694萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的13.1%，累計開發項目超過50個，本集團將持續拓展長三角的市場佔有率，為本集團提供長遠而穩健的收入。本集團於香港擁有兩個優質房地產項目，包括英皇道柏架山道項目及九龍塘義本道項目。

主席報告(續)

此外，本集團在海外累計開發項目達5個。在馬來西亞，本集團在吉隆坡已開發3個優質房地產項目，包括於2020年已售罄的吉隆坡雅居樂滿家樂、在售的吉隆坡雅居樂天匯及吉隆坡雅居樂大使花園。在柬埔寨，金邊雅居樂天悅為本集團於金邊的首個開發項目。在美國三藩市，本集團於年內收購三藩市88項目，項目工程已封頂，並計劃於2021年第三季開售。於2020年12月31日，本集團於海外的土地儲備約為36萬平方米，佔整體土地儲備的0.7%。本集團以審慎及積極的發展策略，以中國房地產市場為主要發展陣地，而審慎拓展海外市場。



聚力同創 多元共贏

在多元業務方面，本集團旗下物業管理、環保、雅居樂雅城集團有限公司(「雅城」)、城市更新、房管及商業繼續發揮協同效應。年內，本集團的物業管理及環保收入分別較去年上升119.5%及51.6%，持續為本集團提供穩健的收入。

雅生活更名 完成收購中民物業

年內，「雅生活智慧城市服務股份有限公司」銳意進取，抓住行業升級轉型風口，全面升級為智慧城市服務平台。雅生活正式由「雅居樂雅生活服務股份有限公司」更名為「雅生活智慧城市服務股份有限公司」，突破服務邊界，進軍萬億藍海。

於2020年12月31日，雅生活在管面積及合約面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)分別為374.8百萬平方米及522.6百萬平方米。其中，來自雅居樂和綠地控股集團股份有限公司的合約面積分別累計達82.1百萬平方米及53.1百萬平方米，較2019年12月31日上升6.5%及32.5%。來自第三方項目的合約面積達387.4百萬平方米，新增合約面積超過205.7百萬平方米，較2019年12月31日大幅上升113.2%，佔總合約面積的74.1%，第三方項目面積佔比大幅提升。

雅生活憑藉綜合實力及品牌影響力，躍居「2020中國物業服務百強企業TOP4」，年內獲納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份等。

建議雅城兩大業務分拆上市

本集團建議分拆雅城的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板獨立上市。待建議分拆及上市完成後，本公司預期將擁有雅城不少於50%權益，而雅城將仍然為本公司的附屬公司。

於2020年8月，本集團舉行以「智匯人居之美」為主題的雅城品牌煥新發佈會，發佈全新品牌理念與願景。未來，雅城作為領先的「綠色生態人居服務商」，將從「智造美好空間」的品牌使命出發，聚焦綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務兩大業務。於2020年12月31日，雅城業務覆蓋中國31個省份的203個城市，已與中國領先地產開發商建立了長期而穩定的合作關係。

環保業務「一核四驅N翼」發展戰略

年內，本集團環保業務以「一核四驅N翼」的發展戰略，致力深耕危險廢物處理，擇優佈局能源發電、生態產業園、環保水務與生態修復。於2020年12月31日，環保業務共持有48個項目，其中32個為危險廢物處理項目、7個為生活垃圾焚燒發電項目、4個為綜合工業園區項目及5個為水務處理項目。年內，環保業務的營業額為人民幣22.89億元，較去年上升51.6%，業績增長領跑行業，並連續3年蟬聯「危廢領域領先企業」稱號。



房管業務持續擴張

年內，本集團房管業務深入拓展長三角、珠三角、成渝等核心城市群，新獲取18個代建項目，累計儲備貨值突破人民幣1,100億元。年內，憑藉房管業務的綜合實力，被中國房地產TOP10研究組、中國指數研究院授予「2020中國房地產代建運營引領企業(TOP2)」榮譽。

城市更新業務聚焦大灣區 深入華北地區及中原地區

本集團自2017年發展城市更新業務，致力拓展舊村改造、舊廠改造、舊城改造及棚戶區改造的相關發展。於2020年6月，本集團正式成立城市更新集團，堅持「城市更新綜合運營商」的定位，努力實現城市和諧發展，居民悅享生活，各方可持續互利共贏的美好未來。年內，本集團成功轉化一個位於山西省太原市的城市更新項目為土地儲備，預計總建築面積約34萬平方米。

於2020年12月31日，城市更新已簽訂18個合作協議，業務遍佈中國5個省份，聚焦大灣區，深入華北地區及中原地區，已鎖定預計建築面積達1,150萬平方米，鎖定貨值達人民幣3,600億元。

商業持續平穩發展

年內，本集團旗下商業板塊持續穩健發展，整體在管項目逾170個，業務覆蓋逾50個中國城市，在管項目建築面積近560萬平方米。於2020年8月，雲南雅居樂原鄉棲花嶺成為繼海南清水灣之後，本集團旗下的第二家國家AAAA級旅遊景區。此外，於2020年10月26日，本集團與萬豪國際集團簽署升級品牌合作協議，上海雅居樂萬豪酒店將成為中國第1家、全球第9家「萬豪侯爵」品牌酒店。

優化境內外債務結構

穩健的財務是本集團業務發展的重要支柱，因此本集團致力加快銷售款項回籠，強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並通過多渠道融資方式來優化境內及境外的債務結構。年內，本公司於境外分別發行於2025年到期5億美元5.75%的優先票據及發行於2025年到期4.83億美元6.05%的優先票據，並獲授予一筆初始金額為32.42億港元(附帶增額權)的信貸協議，為期36個月。此外，本公司於境內發行於2022年到期人民幣30億6.2%的非公開公司債券。於2020年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣508.65億元。

保持良好企業管治 履行企業社會責任

本集團一直秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)及法律規定的前提下，與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析師保持有效的雙向溝通，建立良好關係，以持續提升企業的透明度。

新型冠狀病毒疫情爆發後，本集團迅速應變，捐款人民幣3,000萬元成立專項救助基金，各產業集團紛紛投身「戰疫」。憑藉在抗疫期間的突出貢獻，本集團先後榮獲「戰疫先鋒企業」、「2020年度抗擊疫情特別貢獻企業獎」、「2020年度最佳社會責任獎」等多項殊榮。

本集團積極履行企業社會責任，本著「一生樂活」的品牌理念，以同理心構建及經營每個社區。為此，本集團著重供應商管理，以確保產品及服務質素臻完善。本集團亦致力保護環境、關愛員工，以及透過支持及參與環保、醫療、教育、文化及體育相關的慈善及社區活動，推動社區的可持續發展。

展望及策略

踏入2021年，隨著全球多個國家陸續為國民注射疫苗，全球各國之經濟活動及各行各業有望逐步回復正常。

在中國方面，根據中央「十四五規劃」，中國房地產長效機制全面加速建設，配套政策將繼續落實推動，政策效果將逐漸顯現，由此預計2021年中國房地產市場仍會繼續以穩健的步伐發展。

本集團深信堅守「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式，通過全體員工的努力，整體業務將能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

致謝

本人謹代表董事會向股東們、客戶、全體員工及其他持份者表示衷心致謝，感謝他們堅定不移的支持和奉獻，為本集團的持續發展做出貢獻。

主席兼總裁

陳卓林

香港，2021年3月23日

管理層的討論及分析

整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣802.45億元(2019年：人民幣602.39億元)，較2019年上升33.2%。本集團之經營利潤為人民幣209.27億元(2019年：人民幣180.40億元)，較2019年上升16.0%。

年內，本集團之淨利潤及核心淨利潤(不包括投資物業公允值收益、匯兌損益淨額、衍生金融工具公允值損益及按公允值計入損益的金融資產／負債損益及相關稅金)，分別為人民幣122.49億元及人民幣111.20億元，較2019年的人民幣92.33億元及人民幣84.78億元，分別上升32.7%及31.2%。

年內，本公司股東應佔利潤及本司股東應佔核心淨利潤，分別為人民幣94.75億元及人民幣83.46億元，較2019年的人民幣75.12億元及人民幣67.69億元，分別上升26.1%及23.3%。

截至2020年12月31日止年度，每股基本盈利為人民幣2.440元(2019年：人民幣1.935元)。

土地儲備

本集團繼續採取積極審慎的購地策略，因應市場狀況擴充土地儲備。於2020年12月31日，本集團於84個城市，擁有預計總建築面積達5,301萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南區域、東北區域、華北區域、香港及海外，對應樓面平均地價為每平方米人民幣3,627元，土地成本價格具一定競爭力。

年內，本集團致力深化全國佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式增添40個新項目，其中寶雞、貴陽、啟東、泰興、太原及肇慶為本集團新開拓的市場。新增預計總建築面積達836.1萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為636.8萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣233.85億元。

下表載列新收購土地的詳情：

項目所在城市	項目個數	預計總建築面積 (平方米)	總建築面積 (權益) (平方米)	總土地成本 (權益) (人民幣億元)
華南區域				
廣州	3	474,546	326,705	27.52
中山	1	919,016	597,360	25.22
肇慶	1	700,758	700,758	12.93
河源	1	151,760	77,398	2.08
北海	1	300,058	300,058	2.38

項目所在城市	項目個數	預計總建築面積 (平方米)	總建築面積 (權益) (平方米)	總土地成本 (權益) (人民幣億元)
華東區域				
南京	1	98,162	33,375	5.81
徐州	1	97,100	29,130	2.18
合肥	1	118,336	53,251	3.34
嘉興	2	139,296	62,792	3.46
常州	4	609,751	440,323	19.94
泰興	1	124,588	124,588	0.25
無錫	2	339,316	169,658	20.23
南通	1	95,566	95,566	1.88
啟東	1	124,343	62,171	3.25
常熟	1	102,002	102,002	11.02
福州	1	42,015	42,015	4.27
威海	1	272,147	176,351	1.14
西部區域				
成都	2	714,975	313,397	10.32
西安	1	256,174	130,649	4.01
重慶	1	400,867	400,867	4.24
太原	1	340,480	340,480	4.73
寶雞	1	105,800	53,958	0.39
華中區域				
許昌	1	481,319	481,319	6.24
鄭州	1	108,512	78,129	1.64
海南區域				
海口	1	92,359	92,359	4.38
萬寧	1	45,992	45,992	2.67
雲南區域				
瑞麗	1	145,849	145,849	1.07
昆明	1	366,300	366,300	21.96
貴陽	1	72,760	37,108	0.93
華北區域				
天津	1	496,212	476,363	13.86
香港				
香港	1	13,674	6,703	8.54
海外				
三藩市	1	10,674	5,337	1.97
合計	40	8,360,707	6,368,311	233.85

管理層的討論及分析(續)

物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣695.47億元，較2019年的人民幣541.77億元增加28.4%，該增幅主要由於較高的確認銷售均價及面積。2020年確認銷售均價為每平方米人民幣14,099元，較2019年的每平方米人民幣11,957元上升17.9%。確認銷售總面積為493萬平方米較2019年上升8.9%。

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣78.53億元，較2019年的人民幣35.77億元增加119.5%。物業管理的經營利潤為人民幣18.42億元，較2019年人民幣13.85億元增加33.0%。該增幅主要由於物業的在管總建築面積增加至374.8百萬平方米(2019年：176.6百萬平方米)。物業的在管總建築面積增加主要來自業務增長及收購中民未來物業服務有限公司之影響。

商業

年內，本集團的商業收入(包括酒店營運及物業投資)為人民幣5.56億元，較2019年的人民幣9.74億元，減少42.9%。該減幅主要受到新型冠狀病毒疫情影響。

環保

年內，本集團的環保收入為人民幣22.89億元，較2019年的人民幣15.10億元增加51.6%。年內，本集團錄得環保經營虧損人民幣3.94億元，較2019年則錄得環保經營利潤人民幣3.35億元，減少217.7%，該減幅主要來自一筆對環保業務商譽的計提減值人民幣7.24億元。

由於受到新型冠狀病毒疫情影響，部分上游企業停工停產，年內廢棄處需求下降，廢產量不及預期。加上同行業務競爭加劇，危廢收儲單價下降，均導致環保業務經營情況不穩定。就此，本集團聘請獨立評估師對環保業務進行商譽減值評估。按照評估結果，本集團為當中8個環保項目公司於年內作出合共人民幣7.24億元的商譽計提減值，主要原因為(i)環保項目具有較強的地域性，於2020年度，部分地區政府放開環保產業建設審批，項目所在地的市場競爭激烈；(ii)部分在建環保項目由於疫情影響了施工進度，預計投產時間延長，影響項目的未來現金流入及(iii)部分已投產環保項目由於產污工業預計受疫情影響，產量和排污量隨之減少，預計將影響該等環保項目的危廢物處理量。

若撇除該計提減值，年內本集團的環保經營利潤則為人民幣3.30億元，較2019年的人民幣3.35億元減少人民幣0.05億元，下降1.5%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要是指本集團物業開發活動和物業管理活動直接產生的成本，包括建築、裝修和設計成本、土地使用權成本、資本化利息成本、員工福利費用、清潔費用、保安費用、稅收附加費等。

年內，本集團的銷售成本為人民幣561.43億元，較2019年的人民幣418.81億元增加34.1%，該增幅主要是由於確認銷售面積增加及土地及建築成本均有增加所致。確認銷售面積較2019年上升8.9%至2020年的493萬平方米，而土地及建築平均成本較2019年增加18.2%。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣241.02億元，較2019年的人民幣183.58億元上升31.3%。年內，本集團的毛利率為30.0%，較2019年的30.5%下降0.5個百分點，整體變動不大。

其他收益淨額

年內，本集團的其他收益淨額為人民幣37.40億元，較2019年人民幣48.02億元下降22.1%，該減幅主要由於(i)年內本集團錄得按公允值計入損益的金融資產公允值虧損人民幣0.05億元，較2019年錄得的收益人民幣10.00億元，下跌100.5%；(ii)本集團錄得出售若干附屬公司收益為人民幣24.26億元，較2019年人民幣29.89億元，下降18.9%；及(iii)年內本集團錄得出售合營企業及聯營公司的收益為人民幣2.26億元，2019年沒有該項出售收益。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣16.70億元，較2019年人民幣12.83億元上升30.2%。該增幅主要來自利息收入人民幣12.97億元，較2019年人民幣10.09億元上升28.6%，政府補助金人民幣2.64億元，較2019年人民幣1.38億元增加92.0%。

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣23.85億元，較2019年人民幣20.26億元上升17.7%，與年內本集團營業額增幅33.2%的趨勢一致，但增幅遠低於營業額的增幅，銷售及營銷成本管控情況良好。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣52.35億元，較2019年人民幣39.99億元上升30.9%，該增幅主要(i)年內環保項目的商譽減值人民幣7.24億元(詳見管理層討論及分析當中環保板塊情況之介紹)，而2019年並沒有該項支出；(ii)本集團的工資及福利費為人民幣16.11億元，較2019年人民幣14.57億元上升10.6%，主要由於年內收購中民未來物業服務有限公司及其附屬公司而相應增加僱員所致。

管理層的討論及分析(續)

其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣4.00億元，較2019年的人民幣2.28億元增加75.2%，該增幅主要由於本集團的補償費用由2019年的人民幣0.79億元增加142.5%至2020年的人民幣1.91億元及慈善捐款由2019年的人民幣1.16億元增加41.5%至2020年的人民幣1.65億元所致。

財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、銀團貸款及其他借款、優先票據、境內公司債券、商業物業資產支持證券、資產支持證券及租賃負債的利息開支、扣除資本化利息、外幣借款匯兌損益及衍生金融工具公允值變動。與項目發展有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣10.40億元，較2019年的人民幣25.30億元減少58.9%，該減幅主要由於外幣借款匯兌收益增加人民幣35.38億元，及抵銷衍生金融工具公允值變動減少人民幣18.49億元所致。

本集團以外幣計值的借款換算而產生之外幣借款匯兌收益由2019年的人民幣8.54億元的虧損增加414.3%至2020年的人民幣26.84億元的收益，乃因人民幣兌美元、港元及澳門元的匯率上升所致。

衍生金融工具的公允價值指本集團進行的遠期外匯合約之公允值，其公允價值變動由2019年的人民幣2.00億元的收益減少923.5%至2020年的人民幣16.49億元的虧損，乃因人民幣兌美元匯率上升所致。

以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額

年內，以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額包括合營企業稅後利潤所佔份額及聯營公司稅後利潤所佔份額，合共為人民幣15.86億元，較2019年的人民幣10.86億元上升46.0%。該增幅主要是由於合營企業稅後利潤所佔份額由2019年人民幣11.02億元增加至2020年的人民幣11.61億元，及聯營公司稅後利潤所佔份額由2019年人民幣0.16億元的虧損增加至2020年的人民幣4.25億元的利潤所致。

股東應佔利潤

截至2020年12月31日止年度，本公司股東應佔利潤及本司股東應佔核心淨利潤，分別為人民幣94.75億元及人民幣83.46億元，較2019年的人民幣75.12億元及人民幣67.69億元，分別上升26.1%及23.3%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2020年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣508.65億元(2019年12月31日：人民幣425.55億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣419.26億元(2019年12月31日：人民幣335.51億元)及有限制現金為人民幣89.39億元(2019年12月31日：人民幣90.04億元)。

本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。

於2020年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣41.41億元(2019年12月31日：人民幣64.04億元)。

借款

於2020年12月31日，本集團總借款為人民幣978.13億元。銀行借款及其他借款、優先票據、境內公司債券、商業物業資產支持證券及資產支持證券分別為人民幣701.39億元、人民幣148.31億元及人民幣128.43億元。

還款時間表	於2020年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2019年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	29,107	31,180
超過1年及於2年內	20,739	16,728
超過2年及於5年內	16,515	16,272
超過5年	3,778	3,682
小計	70,139	67,862
優先票據		
1年之內	3,907	6,243
超過1年及於2年內	4,547	4,163
超過2年及於5年內	6,377	4,846
小計	14,831	15,252
境內公司債券、商業物業資產支持證券及資產支持證券		
1年之內	5,555	4,874
超過1年及於2年內	3,943	8,682
超過2年及於5年內	3,345	—
小計	12,843	13,556
合計	97,813	96,670

於2020年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣425.18億元(2019年12月31日：人民幣403.48億元)及其他借款人民幣112.83億元(2019年12月31日：人民幣135.82億元)是以其現金、使用權資產、自持物業、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、若干附屬公司的股份及股本權益作抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於2020年12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣29.57億元(2019年12月31日：人民幣43.94億元)。

資產支持證券及商業物業資產支持證券分別為人民幣11.54億元(2019年12月31日：人民幣9.04億元)及人民幣40.95億元(2019年12月31日：人民幣40.84億元)是以其貿易應收款項及土地使用權、自持物業及投資物業作抵押。

管理層的討論及分析(續)

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金)除以總權益計算。於2020年12月31日，負債比率為61.0%(2019年12月31日：82.8%)。

貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款，按公允值計入損益的金融資產，銀團貸款及銀行貸款是以港元、美元及澳門元計值，而本集團的優先票據全以美元計值。自2016年初，本集團採納對沖政策，與銀行訂立封頂遠期合約，以減低部份以美元計值的外幣債款因匯率變動而產生的若干外匯風險及達到更好的外匯風險管理，目的在於將預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出最小化。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

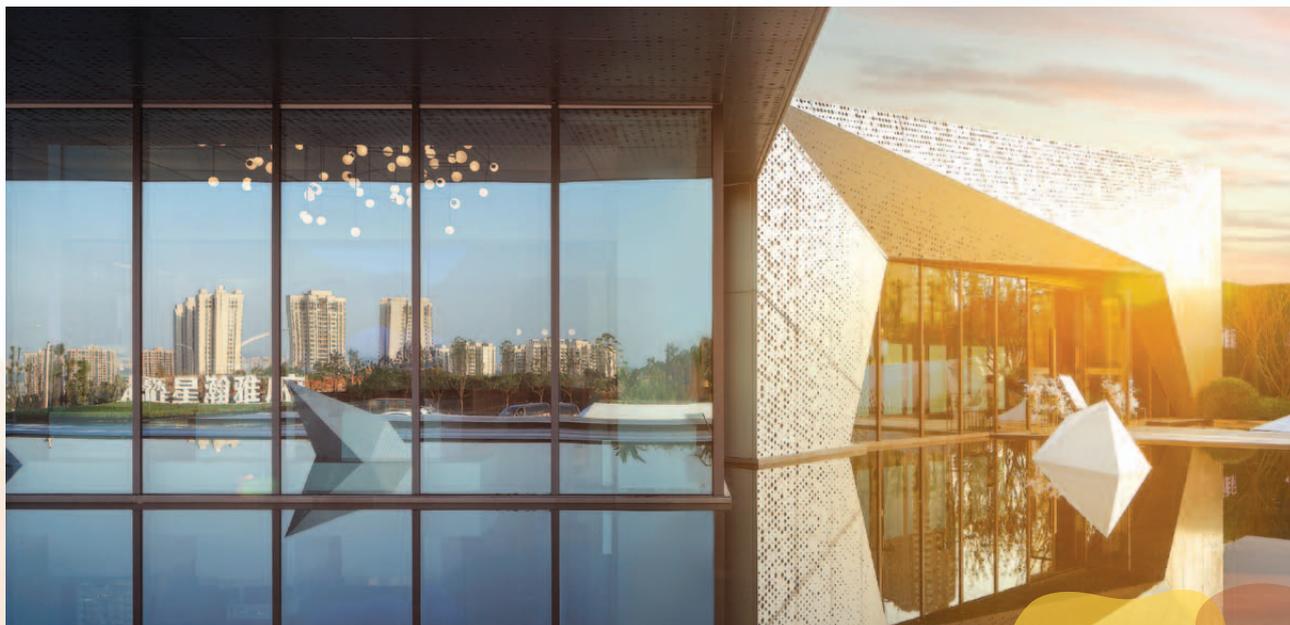
於2020年12月31日，本集團分別訂立了24.00億美元的封頂遠期合約。年內，本集團就這些合同錄得衍生金融工具公允值虧損人民幣16.49億元(2019年：公允值收益人民幣2.00億元)。

借款成本

2020年，本集團的總借款成本(不包括租賃負債的利息開支)為人民幣73.36億元，較2019年人民幣70.79億元增加3.6%，該增幅主要由於2020年平均借款結餘較高。忽略因外幣借款而產生的匯兌差異，本集團於年內的實際借貸利率為6.56%(2019年：7.10%)。

財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2020年12月31日，未完結擔保額為人民幣513.78億元(2019年12月31日：人民幣382.94億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。



於2020年12月31日，本集團應佔就聯營公司及合營企業提供予若干買方按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣27.85億元(2019年12月31日：人民幣31.00億元)及人民幣118.53億元(2019年12月31日：人民幣133.08億元)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

本集團的若干附屬公司與聯營公司其他方就人民幣22.43億元(2019年：人民幣28.44億元)的貸款額度按彼等在聯營公司的控股比例提供若干擔保。於2020年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣11.09億元(2019年12月31日：人民幣10.96億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業其他方就人民幣103.90億元(2019年：人民幣124.23億元)的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。於2020年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣51.11億元(2019年12月31日：人民幣58.32億元)。

於2020年12月31日，本集團為人民幣16.77億元(2019年12月31日：人民幣14.87億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

承擔

於2020年12月31日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣233.14億元(2019年12月31日：人民幣164.06億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣82.44億元(2019年12月31日：人民幣100.20億元)。此外，本集團就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔為人民幣8.29億元(2019年12月31日：人民幣8.13億元)。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

於2020年6月24日，雅城就申請雅城股份(每股面值0.01港元的股份)於聯交所主板上市及獲准買賣，向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)。按照計劃，雅城將就上市進行其新股份發售。按照計劃，在若干條件限制下，合資格股東將於根據建議分拆進行的股份發售中獲提供雅城股份的保證配額。有關保證配額的詳情尚未落實，而本公司將於適當時候就此刊發進一步公告。待建議分拆及上市完成後，本公司預期將擁有雅城不少於50%權益，而雅城將仍然為本公司的附屬公司。有關交易詳情，請參閱本公司於2020年6月24日發佈之公告。

於2020年12月24日，根據獨立第三方收購方(「收購方」)，本公司的相關附屬公司及相關本公司的項目公司所訂立的若干協議，收購方與本公司共同投資若干相關項目公司。收購方同意向本公司支付總額約人民幣7,050,760,000元，作為彼等各自收購股權的誠意金。直至報告日期，交易尚未完成。有關交易詳情，請參閱本公司於2020年12月24日之公告。

管理層的討論及分析(續)

除上述所披露外，於年內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於報告日期亦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。

結算日後事件

根據獨立第三方收購方(「收購方」)與本公司相關附屬公司(「雅居樂相關股東」)於2020年12月及2021年2月訂立的數份協議，各方同意收購方及雅居樂相關股東按協定比例共同投資及發展若干相關項目公司。收購方已向雅居樂相關股東支付合共約人民幣7,050,760,000元，作為各自收購股權的誠意金。有關款項於2020年12月視作出售股權的預收款項處理，並於綜合資產負債表計入貿易及其他應付款項。截至報告日期，該等交易尚未完成。

除上文所披露者外，於期間後本集團並無任何其他重大結算日後事件。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共有63,275名僱員，當中高級管理人員佔510人及中層管理人員佔1,962人。就地理位置而言，內地有63,119名僱員，而香港、馬來西亞及越南則有156名僱員。截至2020年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣76.79億元(2019年：人民幣49.53億元)。

本集團參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定僱員薪酬。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及提供合適的內部和外間培訓課程。

新型冠狀病毒之影響

於2020年初，新型冠狀病毒在不同城市迅速爆發，已使全球經濟面臨一次重大的考驗。經過中國政府有效的管控措施下，國內疫情已逐步受到控制。本集團為全力支持相關疫情防控工作，有效切斷病毒傳播途徑，已全面評估所有項目的銷售及施工的影響。

於2020年下半年，隨著國內疫情基本得到控制，本集團主要業務板塊之房產銷售及物業管理業務已逐步恢復正常經營。

物業發展預售

房產銷售在2020年上半年因限制聚集政策影響，部分項目現場推銷活動減少，但在疫情緩和後得以恢復。於2020年下半年期間，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣831億元，較2019年同期的人民幣598億元增加了人民幣233億元，而全年本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣1,381.9億元，較2019年人民幣1,179.7億元增加了人民幣202.2億元。本集團預計此次疫情對行業不構成長遠重大影響，可通過合理調整銷售計劃及工作安排，降低其影響。

物業管理

為應對疫情，雅生活加強了在管物業項目的管理。其主要措施為：加強出入口的管理及在管物業項目清潔消毒工作。為此，本集團預計相關成本支出略有上升。與此同時，由於物業管理行業在本次疫情防控工作中擔當的重要角色，得到社會及資本市場的正面評價，對本集團未來的資本市場表現及提升企業形象都有正面推動作用。

展望

本集團深信堅守「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式，通過全體員工的努力，整體業務將能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。



物業發展

本集團為確保物業發展業務的長遠穩健增長，持續完善產品的規劃及設計，並提供優質的銷售及售後服務，以提升板塊競爭力及在競爭激烈的市場中維持良好的品牌優勢。



- 華南區域
- 華東區域
- 西部區域
- 華中區域
- 海南區域

- 雲南區域
- 東北區域
- 華北區域
- 香港
- 海外



物業發展



業務概覽

2020年，本集團適時推出46個全新項目，總在售項目達216個。此外，本集團區域多元化策略續見成效，集團於華南區域持續保持領先地位；近年積極開拓的華北區域及西部區域整體銷售表現良好，為預售作出貢獻；同時，海南及雲南區域的旅遊房地產業務亦持續領先市場。

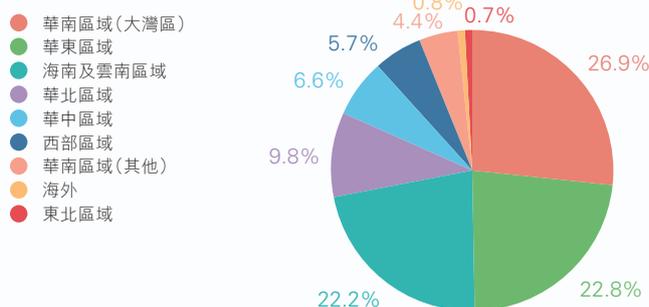


2020年，為了進一步鞏固業務佈局，本集團策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等多渠道方式先後增添40個優質新項目，新地塊的預計總建築面積達836萬平方米，對應樓面地價為每平方米人民幣4,270元。於2020年12月31日，本集團於84個城市擁有預計總建築面積為5,301萬平方米的土地儲備，其中陝西省寶雞市、貴州省貴陽市、江蘇省啟東市及泰興市、山西省太原市及廣東省肇慶市為新開拓市場。

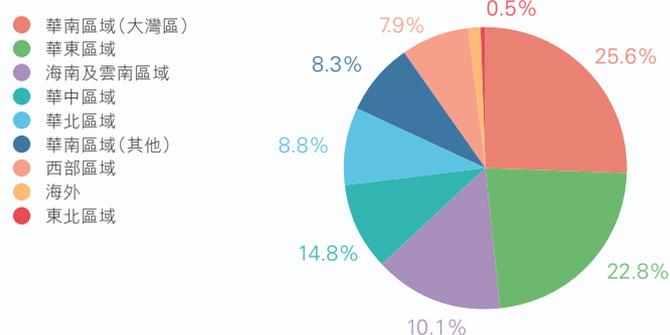


區域分佈

預售金額為人民幣1,381.9億元

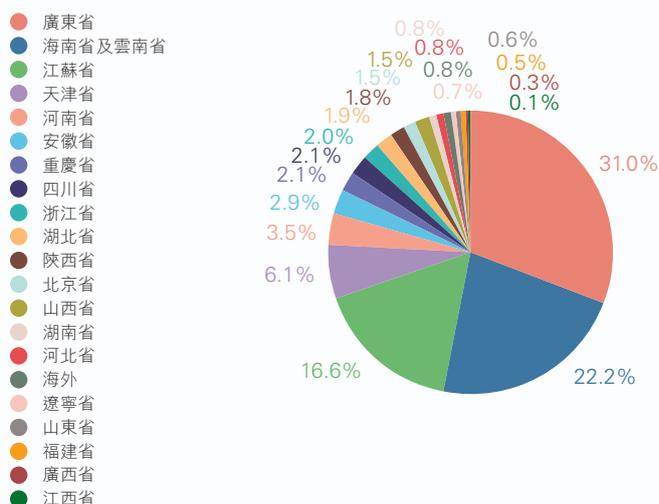


預售建築面積為1,025.0萬平方米

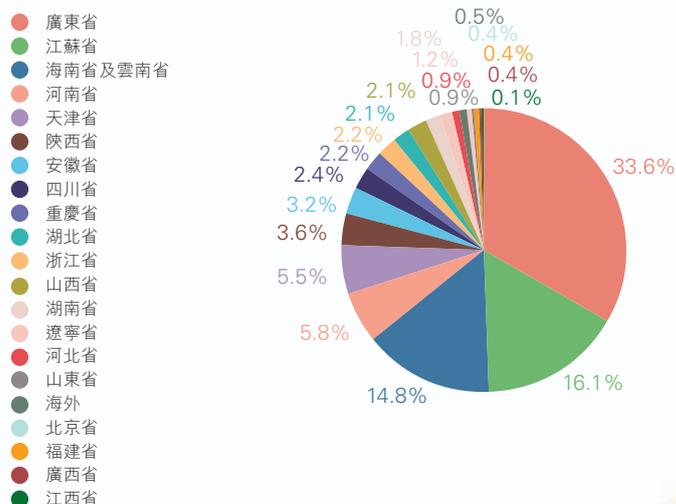


省份分佈

預售金額為人民幣1,381.9億元



預售建築面積為1,025.0萬平方米



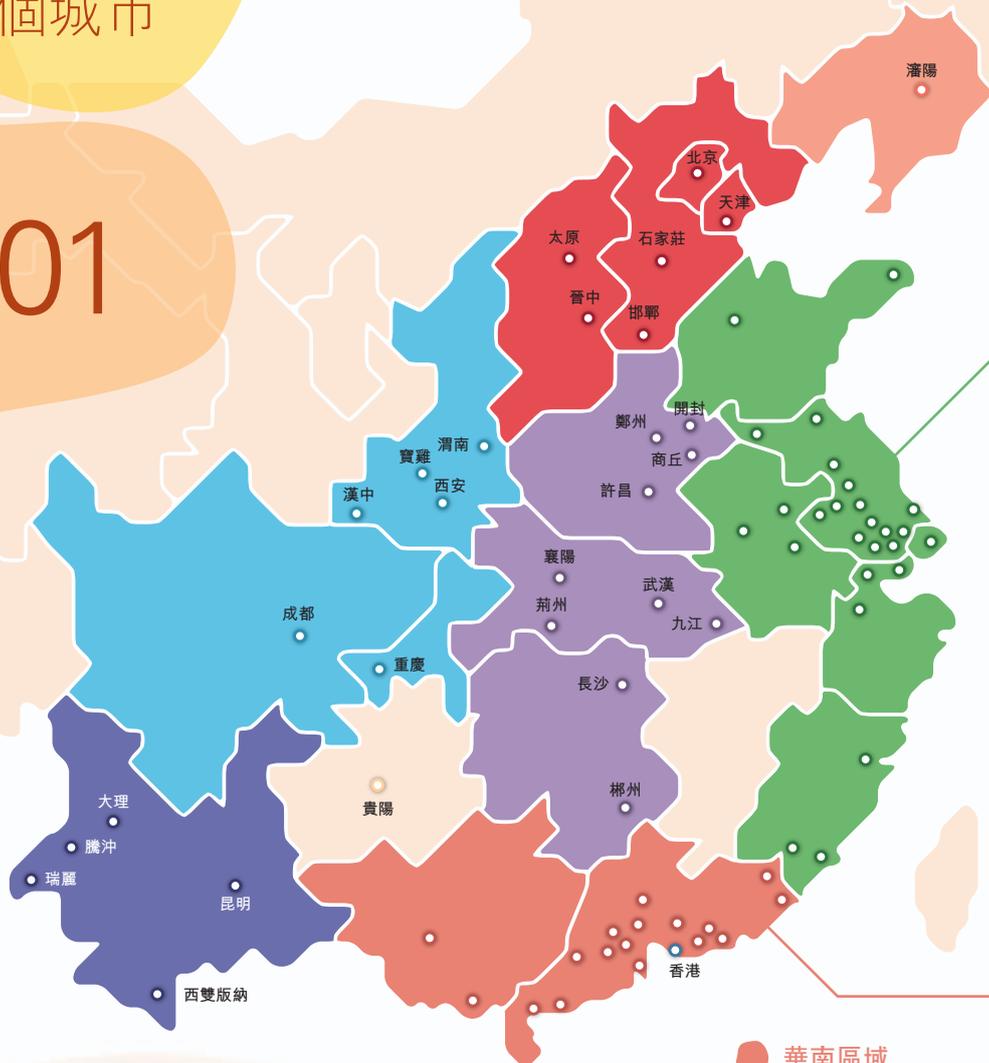
項目概覽

(於2020年12月31日)

84個城市

總土地儲備

5,301萬平方米



海外項目



- 華南區域
- 華東區域
- 西部區域
- 華中區域
- 海南區域
- 雲南區域
- 東北區域
- 華北區域
- 香港
- 海外

常熟
常州
滁州
福州
杭州
合肥
湖州
嘉興
濟南
句容
崑山
連雲港
溧陽
南京
南通
啟東
上海
蘇州
泰興
威海
蕪湖
無錫
廈門
徐州
揚州
宜興
漳州
鎮江

北海
佛山
廣州
河源
惠州
江門
揭陽
茂名
梅州
南寧
清遠
汕頭
汕尾
雲浮
湛江
肇慶
中山
珠海

省份

	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
安徽	4	1,250,700	721,468
北京	2	145,252	145,252
重慶	7	1,933,646	1,287,179
福建	6	1,493,270	1,377,763
廣東	65	35,731,000	15,934,798
廣西	2	1,172,935	1,017,343
貴州	1	72,760	72,760
海南	7	9,804,799	4,255,011
河北	2	197,036	197,036
河南	12	3,272,084	2,755,357
香港	2	20,199	20,199
湖北	4	1,656,515	1,391,449
湖南	4	1,624,753	903,766
江蘇	38	8,287,294	5,084,910
江西	1	287,360	287,360
遼寧	2	1,163,032	252,588
海外	4	364,448	364,448
陝西	7	3,220,265	1,962,181
山東	4	3,326,279	3,051,776
上海	5	834,918	834,918
山西	2	615,404	615,404
四川	7	2,983,828	1,336,343
天津	5	5,492,609	3,722,338
雲南	7	7,534,860	5,122,956
浙江	5	828,499	295,902
總計	205	93,313,745	53,010,505

區域

	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
華南	67	36,903,936	16,952,141
華東	62	16,020,960	11,366,738
西部	21	7,870,019	4,317,983
華中	21	6,840,711	5,337,932
海南	7	9,804,799	4,255,011
雲南	7	7,534,860	5,122,956
東北	2	1,163,032	252,588
華北	12	6,790,780	5,020,509
香港	2	20,199	20,199
海外	4	364,448	364,448
總計	205	93,313,745	53,010,505

物業發展(續)

土地儲備一覽表

(於2020年12月31日)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註3)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
華南區域					
1	廣州亞運城項目	廣州	26.66%	2,640,000	廣州市番禺區
2	廣州雅居樂富春山居	廣州	100%	306,812	廣州市蘿崗區
3	廣州雅居樂海珠小雅	廣州	100%	13,660	廣州市海珠區
4	廣州雅居樂天際715(前稱:廣州荔灣區項目)	廣州	100%	21,908	廣州市荔灣區
5	廣州雅居樂花都雅郡(前稱:廣州花都區項目)	廣州	100%	67,260	廣州市花都區
6	廣州迎賓大道項目	廣州	49%	126,140	廣州市從化區
7	廣州雅居樂濱江雅苑 (前稱:廣州從化區項目)	廣州	100%	30,148	廣州市從化區
廣州小計				3,205,928	
8	中山凱茵新城	中山	100%	1,970,275	中山市火炬高技术產業開發區
9	中山雅居樂新城	中山	100%	1,476,285	中山市三鄉鎮
10	中山民眾鎮項目	中山	100%	63,450	中山市民眾鎮
11	中山雅居樂劍橋郡	中山	100%	375,357	中山市東區
12	中山雅居樂御龍山	中山	100%	563,253	中山市五桂山鎮
13	中山崑崙酒店項目	中山	100%	29,267	中山市南朗鎮
14	中山雅居樂山海郡	中山	100%	338,892	中山市南朗鎮
15	中山濠頭沙項目	中山	100%	83,483	中山市火炬高技术產業開發區
16	中山雅居樂江玥	中山	100%	27,868	中山市石岐區
17	中山畔山中心城	中山	50%	181,667	中山市三鄉鎮
18	中山東城麓峰項目	中山	50%	162,795	中山市火炬高技术產業開發區
19	中山瀾溪洋島	中山	60%	131,863	中山市火炬高技术產業開發區
20	中山雅居樂迪茵湖小鎮	中山	50%	478,955	中山市三角鎮
21	中山蔚藍四季	中山	50%	40,865	中山市坦州鎮
22	中山鉞昆項目	中山	50%	45,016	中山市火炬高技术產業開發區
23	中山天樾樺府	中山	50%	35,993	中山市三鄉鎮
24	中山深中壹號	中山	50%	180,718	中山市南朗鎮
25	中山和華酒店項目	中山	50%	64,536	中山市三鄉鎮
26	中山雅居樂星玥	中山	15%	47,097	中山市神灣大道
27	中山雅居樂錦城	中山	100%	69,808	中山市三鄉鎮
28	中山東鳳鎮項目	中山	100%	669,960	中山市東鳳鎮
29	中山翠亨新區項目	中山	65%	245,526	中山市翠亨新區
30	古鎮雅居樂花園	中山	100%	26,799	中山市古鎮
中山小計				7,309,728	
31	珠海雅居樂國際花園	珠海	49%	83,997	珠海市科技創新海岸北圍片區
珠海小計				83,997	
32	江門公園天璟	江門	51%	44,033	江門市蓬江區
33	江門雅居樂雍逸庭	江門	51%	29,372	江門市新會區
34	台山雅居樂御賓府	江門	50%	29,257	江門市台山市
35	台山雅居樂花園	江門	100%	58,411	江門市台山市
36	台山台城區項目	江門	100%	34,387	江門市台山市
江門小計				195,460	
37	南海雅居樂景豪園	佛山	100%	601,230	佛山市南海區
38	南海雅居樂景豪庭	佛山	100%	44,786	佛山市南海區
39	南海雅居樂新地	佛山	100%	35,337	佛山市南海區
40	三水雅居樂三江府	佛山	50%	64,599	佛山市三水區
41	三水常樂府	佛山	33%	79,015	佛山市北江新城
42	順德清樾	佛山	40%	81,455	佛山市北滘馬村

	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							預計竣工時期
		預計總建築 面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
			已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及 辦公室 (C3)	
	4,380,000	2,358,157	-	1,964,943	393,214	2,319,669	38,488	-	2024年第一季
	613,624	541	541	-	-	541	-	-	20/12/2012
	68,121	1,398	1,398	-	-	1,398	-	-	30/11/2018
	91,656	91,656	-	91,656	-	91,656	-	-	2021年第四季
	97,814	97,814	-	97,814	-	97,814	-	-	2022年第四季
	289,884	289,884	-	114,437	175,447	289,884	-	-	2023年第二季
	86,848	86,848	-	86,848	-	86,848	-	-	2022年第四季
	5,627,947	2,926,298	1,939	2,355,698	568,661	2,887,810	38,488	-	
	1,889,961	8,293	8,293	-	-	8,293	-	-	30/12/2014
	3,519,253	406,893	41,220	325,023	40,650	406,893	-	-	2025年第三季
	95,175	95,175	-	-	95,175	95,175	-	-	2025年第四季
	1,444,668	386,478	2,815	76,411	307,252	370,947	15,531	-	2025年第三季
	1,126,505	6,667	6,667	-	-	6,667	-	-	29/6/2018
	87,801	87,801	-	-	87,801	-	13,697	74,104	2023年第一季
	677,782	1,665	1,665	-	-	1,665	-	-	29/6/2018
	60,813	55,679	-	-	55,679	55,679	-	-	2022年第四季
	69,316	4,272	4,272	-	-	4,272	-	-	28/6/2019
	454,167	102,198	82,699	19,499	-	102,198	-	-	2021年第二季
	347,086	347,086	-	-	347,086	347,086	-	-	2025年第一季
	395,588	190,744	59,954	130,790	-	190,744	-	-	2022年第四季
	823,803	688,656	3,192	36,449	649,015	688,656	-	-	2025年第四季
	122,596	122,596	-	122,596	-	122,596	-	-	2025年第四季
	118,564	118,564	-	118,564	-	118,564	-	-	2025年第四季
	71,986	222	222	-	-	222	-	-	22/4/2019
	451,795	451,795	-	-	451,795	451,795	-	-	2025年第四季
	129,072	95,620	-	-	95,620	95,620	-	-	2022年第四季
	117,742	52,473	52,473	-	-	52,473	-	-	17/12/2020
	154,987	13,292	13,292	-	-	13,292	-	-	9/12/2020
	1,490,400	1,288,419	-	-	1,288,419	1,248,419	40,000	-	2025年第四季
	919,016	919,011	-	-	919,011	598,127	28,000	292,885	2030年第一季
	80,398	80,398	-	80,398	-	80,398	-	-	2022年第四季
	14,648,474	5,523,996	276,763	909,730	4,337,502	5,059,780	97,228	366,988	
	206,494	192,372	51,361	141,011	-	192,372	-	-	2021年第四季
	206,494	192,372	51,361	141,011	-	192,372	-	-	
	110,083	45,360	2,376	42,984	-	45,360	-	-	2021年第一季
	63,525	63,525	-	63,525	-	63,525	-	-	2022年第一季
	73,142	37,005	19,310	17,695	-	37,005	-	-	2021年第一季
	146,026	69,697	6,583	63,114	-	69,697	-	-	2021年第二季
	96,284	96,284	-	96,284	-	96,284	-	-	2021年第四季
	489,060	311,871	28,269	283,602	-	311,871	-	-	
	859,757	3,065	3,065	-	-	3,065	-	-	20/12/2012
	143,315	1,817	1,817	-	-	1,817	-	-	20/12/2012
	88,342	88,342	-	88,342	-	88,342	-	-	2021年第二季
	245,190	1,117	1,117	-	-	1,117	-	-	20/12/2019
	252,846	252,846	-	182,055	70,791	252,846	-	-	2023年第一季
	203,638	203,638	-	137,404	66,234	203,638	-	-	2023年第二季

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註3)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
43	順德雅居樂花園	佛山	100%	212,410	佛山市順德區
44	順德雅居樂萬象郡	佛山	100%	62,515	佛山市順德區
45	順德雅居樂劍橋郡	佛山	50%	110,833	佛山市順德區
46	佛山翡翠西江	佛山	33%	81,136	佛山市高明區
佛山小計				1,373,315	
47	惠州雅居樂白鷺湖	惠州	100%	2,000,000	惠州市汝湖鎮
48	惠州常樂府	惠州	49%	24,792	惠州市惠城區
49	惠州春江紫宸	惠州	35%	88,844	惠州市惠城區
50	惠陽雅居樂花園	惠州	66%	1,248,191	惠州市惠陽區
51	惠州雅居樂都匯雅郡	惠州	70%	55,000	惠州市仲愷惠環
惠州小計				3,416,827	
52	肇慶雅居樂香港城	肇慶	100%	287,781	肇慶市新區
肇慶小計				287,781	
53	河源雅居樂花園	河源	100%	1,364,741	河源市黃沙大道
54	河源雅居樂金麟府	河源	100%	113,202	河源市源城區
55	河源東源縣城中心區項目	河源	51%	60,704	河源市東源縣
56	汕頭雅居樂御賓府	汕頭	100%	78,193	汕頭市潮陽區
57	汕尾雅居樂山海郡	汕尾	100%	183,407	汕尾市城區
58	梅州峰會	梅州	50%	44,774	梅州市梅縣區
粵東小計				1,845,021	
59	湛江雅居樂雍逸廷	湛江	100%	20,058	湛江市赤坎區
60	茂名雅居樂嘉玥	茂名	100%	21,463	茂名市茂南區
61	茂名雅居樂樂活新城	茂名	100%	86,400	茂名市站南片區
62(A)	雲浮大名府項目A	雲浮	50%	112,669	雲浮市新興縣新城鎮
62(B)	雲浮大名府項目B	雲浮	50%	44,069	雲浮市新興縣新城鎮
63	揭陽揭東區項目	揭陽	5%	46,599	揭陽市揭東區
粵西小計				331,257	
64	清遠錦城	清遠	50%	53,331	清遠市清城區
65	清遠雅居樂雅郡	清遠	40%	166,700	清遠市清城區
粵北小計				220,031	
66	南寧國際金融中心	南寧	50%	56,736	南寧市五象新區
67	北海雅居樂金海灣	北海	60%	420,450	北海市銀海區
廣西小計				477,186	
華南區域小計				18,746,530	
華東區域					
68	南京雅居樂長樂渡	南京	100%	59,900	南京市秦淮區
69	南京雅居樂濱江國際	南京	100%	316,697	南京市浦口區
70	南京雅居樂御賓府	南京	100%	31,159	南京市浦口區
71	南京雨花台區項目	南京	34%	35,058	南京市雨花台區
72	南京雅居樂匯港城(前稱:南京浦口區項目)	南京	65%	233,257	南京市浦口區
73	南京雅居樂雅郡蘭庭	南京	95%	63,132	南京市江寧區
74	揚州雅居樂國際	揚州	100%	110,597	揚州市邗江區
75	揚州雅居樂蘭亭公館	揚州	100%	83,312	揚州市邗江區
76	揚州雅居樂富春山居	揚州	100%	148,142	揚州市邗江區
77	揚州國際濱水新城小鎮項目	揚州	100%	306,886	揚州市江橋路

	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							預計竣工時期
		預計總建築 面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
			已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及 辦公室 (C3)	
	488,500	1,529	1,529	-	-	1,529	-	-	20/12/2012
	143,126	106,841	18,929	87,912	-	106,841	-	-	2022年第二季
	310,332	166,477	13,539	152,939	-	166,477	-	-	2023年第二季
	243,407	243,407	139,993	103,414	-	243,407	-	-	2022年第二季
	2,978,453	1,069,078	179,988	752,065	137,025	1,069,078	-	-	
	2,000,000	704,545	9,416	200,539	494,590	704,545	-	-	2025年第四季
	76,855	76,855	-	76,855	-	76,855	-	-	2021年第三季
	222,110	222,110	-	222,110	-	222,110	-	-	2021年第三季
	2,995,658	1,598,206	69,927	265,024	1,263,255	1,598,206	-	-	2024年第四季
	196,508	196,508	-	196,508	-	196,508	-	-	2022年第二季
	5,491,131	2,798,224	79,343	961,037	1,757,845	2,798,224	-	-	
	700,758	700,758	-	219,005	481,753	700,758	-	-	2025年第四季
	700,758	700,758	-	219,005	481,753	700,758	-	-	
	2,729,481	430	430	-	-	430	-	-	20/12/2012
	283,612	97,204	11,842	85,362	-	97,204	-	-	2021年第二季
	151,760	151,760	-	-	151,760	151,760	-	-	2023年第二季
	351,869	351,869	-	142,350	209,519	351,869	-	-	2024年第二季
	416,914	379,841	31,170	183,108	165,563	379,841	-	-	2025年第四季
	116,412	116,412	-	116,412	-	116,412	-	-	2022年第四季
	4,050,048	1,097,515	43,442	527,232	526,842	1,097,515	-	-	
	60,027	3,609	3,609	-	-	541	-	3,068	16/5/2020
	64,390	2,961	2,961	-	-	2,961	-	-	28/12/2020
	207,255	207,255	-	116,416	90,839	181,028	13,596	12,631	2023年第二季
	338,006	265,975	5,667	260,309	-	265,975	-	-	2022年第四季
	132,222	98,148	17,422	80,726	-	98,148	-	-	2022年第四季
	157,982	157,982	-	157,982	-	157,982	-	-	28/9/2020
	959,882	735,931	29,659	615,433	90,839	706,635	13,596	15,699	
	111,995	111,995	-	111,995	-	111,995	-	-	2022年第二季
	466,760	466,760	-	278,275	188,485	466,760	-	-	2024年第三季
	578,755	578,755	-	390,270	188,485	578,755	-	-	
	375,446	219,854	219,854	-	-	73,184	-	146,670	20/12/2019
	797,489	797,489	-	249,683	547,806	797,489	-	-	2029年第四季
	1,172,935	1,017,343	219,854	249,683	547,806	870,673	-	146,670	
	36,903,936	16,952,141	910,618	7,404,766	8,636,757	16,273,472	149,312	529,358	
	59,600	480	480	-	-	480	-	-	30/5/2016
	910,561	38,729	38,729	-	-	38,729	-	-	29/11/2019
	74,394	74,394	-	74,394	-	74,394	-	-	2021年第二季
	98,162	98,162	-	98,162	-	98,162	-	-	2023年第三季
	702,104	702,104	-	-	702,104	702,104	-	-	2025年第四季
	155,936	155,936	-	155,936	-	155,936	-	-	2023年第四季
	436,858	307,354	-	307,354	-	168,121	139,233	-	2024年第四季
	96,559	6,586	6,586	-	-	6,586	-	-	13/12/2019
	235,600	9,051	9,051	-	-	9,051	-	-	15/12/2020
	508,218	508,218	-	283,694	224,524	508,218	-	-	2023年第四季

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註3)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
78	滁州雅居樂林語城	滁州	100%	270,907	滁州市漢河新城規劃區
79	鎮江雅居樂濶山	鎮江	100%	113,117	鎮江市潤州區
80	鎮江雅居樂新樂府	鎮江	100%	75,795	鎮江市京口區
81	句容雅居樂花園	句容	100%	34,906	南京市句容市文昌東路
82	徐州雅居樂嶠山府	徐州	34%	147,531	徐州市銅山區
83	徐州雅居樂富春山居	徐州	50%	132,397	徐州市雲龍區
84	徐州鼓樓區項目	徐州	30%	41,100	徐州市鼓樓區
85	連雲港鳳凰源著	連雲港	33%	56,593	連雲港市高新區
86	合肥江山廬州印	合肥	49%	92,216	合肥市廬陽區
87	合肥雅居樂雅郡	合肥	100%	75,608	合肥市新站區
88	合肥新站區項目	合肥	45%	65,742	合肥市新站區
89	蕪湖雅居樂新樂府	蕪湖	60%	124,059	蕪湖市弋江區
90(A)	上海浦東新區項目A	上海	100%	542,952	上海市浦東新區
90(B)	上海浦東新區項目B	上海	40%	1,190,661	上海市浦東新區
91	嘉興雅居樂光和城(前稱:嘉興惠民鎮項目)	嘉興	40%	31,163	嘉興市嘉善縣
92	嘉興雅居樂悅景莊春風渡	嘉興	50%	31,025	嘉興市桐鄉市
93	湖州雅居樂濱江國際	湖州	100%	64,220	湖州市吳興區
94	湖州鳳凰東區項目	湖州	50%	65,257	湖州市鳳凰東區
95	湖州高科技智造穀小鎮項目	湖州	100%	74,689	湖州市長興縣
96	常州雅居樂榮華裡	常州	100%	194,968	常州市新北區
97(A)	常州雅居樂山湖城項目A	常州	100%	614,915	常州市金壇區
97(B)	常州雅居樂山湖城項目B	常州	95%	352,357	常州市金壇區
98	常州雅居樂棠嶺	常州	51%	129,136	常州市鐘樓區
99	常州西夏墅純工業項目	常州	100%	47,566	常州市西夏墅鎮
100	常州湖光映月	常州	49%	68,563	常州市武進區
101	常州雅居樂鳳凰台	常州	100%	48,985	常州市新北區
102	常州雅居樂熙悅府	常州	34%	98,451	常州市新北區
103	常州工業項目	常州	100%	85,644	常州市梅西路
104	宜興官林工業項目	宜興	100%	121,827	宜興市官林鎮
105	溧陽工業項目	溧陽	100%	44,682	溧陽市中關村
106	無錫雅居樂中央府	無錫	100%	214,664	無錫市濱湖區
107	無錫新吳區項目	無錫	50%	89,647	無錫市新吳區
108	無錫澄江街道項目	無錫	50%	88,976	無錫市江陰市
109	南通湖山源著	南通	33.4%	83,920	南通市通州區
110	南通雅居樂中央公園	南通	40%	141,257	南通市海門市
111(A)	南通雅居樂中央公館A	南通	50%	22,402	南通市崇川區
111(B)	南通雅居樂中央公館B	南通	50%	20,768	南通市崇川區
112	南通宏偉路項目	南通	30%	53,092	南通市海門市
113	啟東雅居樂中央公館 (前稱:啟東金橋路項目)	啟東	50%	49,737	啟東市金橋路

	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							預計竣工時期
		預計總建築 面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
			已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及 辦公室 (C3)	
	677,266	202,592	657	-	201,935	202,592	-	-	12/11/2018
	226,200	4,531	4,531	-	-	4,531	-	-	28/5/2019
	128,860	37,076	3,340	33,736	-	37,076	-	-	2023年第四季
	69,812	457	457	-	-	457	-	-	30/12/2019
	177,037	106,207	-	106,207	-	106,207	-	-	2021年第四季
	172,115	172,115	-	172,115	-	172,115	-	-	2021年第四季
	97,100	97,100	-	97,100	-	97,100	-	-	2023年第一季
	113,185	113,185	-	113,185	-	113,185	-	-	2021年第三季
	174,164	119,606	5,541	114,065	-	119,606	-	-	2022年第四季
	126,340	126,340	-	126,340	-	126,340	-	-	2022年第二季
	118,336	118,336	-	118,336	-	118,336	-	-	2025年第四季
	272,930	272,930	112,216	160,714	-	272,930	-	-	2021年第三季
	293,001	293,001	-	-	293,001	-	197,462	95,539	2025年第四季
	146,487	146,487	-	-	146,487	-	-	146,487	2025年第四季
	68,559	68,559	-	68,559	-	68,559	-	-	15/11/2020
	70,738	70,738	-	70,738	-	70,738	-	-	2022年第二季
	134,862	17,750	17,750	-	-	17,750	-	-	29/11/2020
	130,514	130,514	-	130,514	-	130,514	-	-	2023年第二季
	89,288	89,288	-	89,288	-	-	-	89,288	2021年第四季
	286,608	3,046	3,046	-	-	3,046	-	-	30/12/2018
	297,309	179,100	3,414	-	175,686	179,100	-	-	2023年第三季
	183,468	71,628	1,717	-	69,911	71,628	-	-	2024年第一季
	282,740	152,030	-	152,030	-	152,030	-	-	2021年第四季
	61,249	61,249	-	-	61,249	61,249	-	-	18/12/2020
	137,126	137,126	-	137,126	-	137,126	-	-	2022年第四季
	107,767	107,767	-	42,220	65,547	107,767	-	-	30/10/2018
	150,748	150,748	-	-	150,748	150,748	-	-	2022年第四季
	214,110	214,110	-	58,368	155,742	-	-	214,110	2022年第二季
	133,000	133,000	-	40,923	92,077	-	-	133,000	2022年第四季
	51,200	51,200	-	51,200	-	-	-	51,200	2021年第二季
	590,325	192,771	1,760	191,011	-	65,325	-	127,446	26/12/2017
	161,364	161,364	-	161,364	-	161,364	-	-	2023年第二季
	177,952	177,952	-	-	177,952	177,952	-	-	2024年第二季
	134,272	72,466	242	72,224	-	72,466	-	-	2021年第四季
	296,640	157,690	47,746	109,944	-	136,910	-	20,780	2021年第四季
	55,300	43,315	43,315	-	-	43,315	-	-	30/11/2020
	41,494	2,242	2,242	-	-	2,242	-	-	15/12/2020
	95,566	95,566	-	95,566	-	95,566	-	-	2022年第二季
	124,343	124,343	-	124,343	-	106,336	-	18,007	2022年第四季

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註3)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
114	泰州工業項目	泰興	100%	62,294	泰興市濟川街道
115	杭州雅居樂國際花園	杭州	100%	132,446	杭州市余杭區
116	蘇州雅居樂新樂府	蘇州	100%	81,202	蘇州市相城開發區
117	常熟雅居樂瀾悅雅築	常熟	49%	51,039	蘇州市常熟市高新區
118	常熟常福街道項目	常熟	100%	68,001	蘇州市常熟市虞山鎮
119	崑山雅居樂聆湖雅苑	崑山	100%	60,291	崑山市澱山湖鎮
120	福州璞悅長灘	福州	49%	70,618	福州市亭江片區
121	福州雅居樂山海郡	福州	100%	39,096	福州市馬尾區
122	福州倉山區項目	福州	100%	20,007	福州市倉山區
123	廈門雅居樂御賓府	廈門	100%	12,206	廈門市翔安區
124	廈門全球縵香	廈門	51%	7,964	廈門市翔安區
125	漳州雅居樂香山灣	漳州	51%	353,391	漳州市漳浦縣
126	威海雅居樂冠軍體育小鎮	威海	64.8%	2,311,087	威海市南海新區
127(A)	濟南環園環仕府	濟南	50%	21,181	濟南市曆下區
127(B)	濟南環園環悅府	濟南	50%	49,573	濟南市曆下區
128	濟南江山一品	濟南	33%	23,856	濟南市章丘區
129	濟南雅居樂錦城	濟南	100%	69,495	濟南市長清區
華東區域小計				10,623,381	
西部區域					
130	成都雅居樂花園	成都	100%	1,338,960	成都市雙流縣
131	成都雅居樂星徽城	成都	49%	56,005	成都市青白江區
132	成都花嶼島	成都	33%	69,999	成都市新津縣
133	成都雅居樂錦城	成都	100%	66,009	成都市新津縣
134	成都雅居樂鉅光雅府	成都	100%	105,832	成都市溫江區
135	成都成華區項目	成都	30%	97,600	成都市成華區
136	成都國際度假區項目	成都	51%	226,895	成都市崇州三郎鎮
137	西安雅居樂湖居筆記	西安	100%	277,519	西安市長安區
138	西安雅居樂錦城	西安	51%	59,434	西安市灃東新城
139	西安雅居樂北城雅郡	西安	51%	128,087	西安市西咸新區
140	寶雞太白山國家旅遊風景區項目	寶雞	51%	105,816	寶雞市眉縣
141	漢中雅居樂花園	漢中	100%	442,647	漢中市漢台區
142	渭南雅居樂翰林雅苑	渭南	100%	43,637	渭南市城區
143	貴陽花溪區項目	貴陽	51%	29,104	貴陽市經濟技術開發區
144	重慶雅居樂御賓府	重慶	100%	119,287	重慶直轄市大渡口區
145	重慶雅居樂富春山居	重慶	100%	203,112	重慶直轄市兩江新區
146	重慶麓銘府	重慶	33%	157,427	重慶直轄市巴南區
147	重慶雅居樂濱爵府	重慶	100%	138,394	重慶直轄市兩江新區
148	重慶嘉合大道項目	重慶	100%	139,225	重慶直轄市合川區
149	重慶雅居樂九龍雅郡	重慶	100%	50,035	重慶直轄市九龍坡區
150	重慶雅居樂星瀚雅府	重慶	100%	112,059	重慶直轄市北碚區
西部區域小計				3,967,084	

	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							預計竣工時期
		預計總建築 面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
			已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及 辦公室 (C3)	
	124,588	124,588	-	39,480	85,108	-	-	124,588	2022年第二季
	423,827	8,342	8,342	-	-	8,342	-	-	14/6/2019
	162,404	84,504	31,385	53,119	-	84,504	-	-	2021年第三季
	132,701	132,701	-	132,701	-	132,701	-	-	2022年第一季
	102,002	102,002	-	102,002	-	102,002	-	-	20/12/2019
	108,523	108,523	-	108,523	-	108,523	-	-	2022年第二季
	197,730	197,730	-	197,730	-	197,730	-	-	2022年第四季
	64,392	20,557	20,557	-	-	20,557	-	-	24/12/2019
	42,015	42,015	-	42,015	-	42,015	-	-	2022年第一季
	29,296	6,436	6,436	-	-	6,436	-	-	26/12/2019
	19,112	19,112	-	19,112	-	19,112	-	-	15/7/2020
	1,140,725	1,091,913	112,071	89,339	890,503	1,091,913	-	-	2024年第四季
	2,899,959	2,625,456	7,426	294,931	2,323,100	2,100,948	22,000	502,508	2028年第二季
	63,543	63,543	-	63,543	-	63,543	-	-	2021年第二季
	143,920	143,920	-	143,920	-	143,920	-	-	2021年第二季
	38,170	38,170	-	38,170	-	38,170	-	-	10/5/2020
	180,687	180,687	-	180,687	-	180,687	-	-	2022年第二季
	16,020,960	11,366,738	489,038	5,062,027	5,815,673	9,485,090	358,695	1,522,953	
	1,606,752	10,428	10,428	-	-	10,428	-	-	30/6/2020
	112,011	112,011	-	112,011	-	112,011	-	-	2022年第二季
	139,999	139,999	-	139,999	-	139,999	-	-	2022年第二季
	165,023	113,862	21,500	92,362	-	113,862	-	-	2022年第一季
	245,068	245,068	-	181,691	63,377	245,068	-	-	2023年第二季
	244,000	244,000	-	198,895	45,105	244,000	-	-	2024年第二季
	470,975	470,975	21,557	126,107	323,311	465,281	5,694	-	2024年第二季
	695,070	135,361	4,678	130,683	-	20,963	-	114,398	2023年第四季
	168,748	241	241	-	-	241	-	-	25/12/2019
	256,174	256,174	-	124,957	131,217	256,174	-	-	2023年第四季
	105,800	105,800	-	10,000	95,800	105,800	-	-	2025年第四季
	1,549,263	1,019,396	16,951	442,984	559,461	1,019,396	-	-	2027年第四季
	104,730	104,730	-	104,730	-	104,730	-	-	2021年第四季
	72,760	72,760	-	72,760	-	72,760	-	-	2022年第四季
	348,172	3,750	3,750	-	-	3,750	-	-	30/12/2018
	362,486	257,315	15,366	166,862	75,087	257,315	-	-	2023年第四季
	366,953	196,779	8,636	188,143	-	196,779	-	-	2021年第四季
	187,009	160,309	31,958	56,409	71,942	160,309	-	-	2023年第二季
	400,867	400,867	-	148,633	252,234	400,867	-	-	2025年第二季
	100,070	100,070	-	100,070	-	100,070	-	-	2021年第四季
	168,089	168,089	-	129,673	38,416	164,579	-	3,509	2023年第二季
	7,870,019	4,317,983	135,065	2,526,969	1,655,949	4,194,382	5,694	117,907	

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註3)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
華中區域					
151	長沙海外灘	長沙	50%	197,406	長沙市開福區
152	長沙雅居樂依雲小鎮	長沙	100%	410,911	長沙市寧鄉縣
153	長沙雅居樂新地	長沙	100%	15,853	長沙市經開區
154	鄭州雅居樂春森湖畔	鄭州	100%	78,328	鄭州市中牟綠博組團
155	鄭州雅居樂御賓府	鄭州	100%	49,485	鄭州市鄭東新區
156	鄭州雅居樂天域	鄭州	50%	52,189	鄭州市新鄭市龍湖鎮
157	鄭州西城雅苑	鄭州	33%	46,691	鄭州市滎陽市商隱西路
158	鞏義雅居樂羅曼小鎮	鄭州	72%	420,723	鄭州市鞏義市白沙片區
159	開封悅棠	開封	51%	59,545	開封市六大街
160	開封國控	開封	20.4%	264,008	開封市龍亭區
161	許昌雅居樂國際花園	許昌	100%	93,186	許昌市東城區
162	許昌雅居樂鉅爵郡	許昌	100%	31,083	許昌市魏都東城區
163	許昌雅居樂翰林雅郡	許昌	100%	165,972	許昌市建安區
164	商丘蘭台府	商丘	49%	59,698	商丘市睢陽區
165	商丘雅居樂國際花園	商丘	100%	52,607	商丘市日月湖新區
166	郴州雅居樂南麓山	郴州	50%	121,066	郴州市蘇仙區
167	武漢雅居樂花園	武漢	100%	406,583	武漢市江夏區
168	武漢雅居樂雲築	武漢	49%	119,789	武漢市東湖高新區
169	荊州雅居樂錦城	荊州	100%	42,113	荊州市荊州區
170	襄陽雅居樂壘悅	襄陽	100%	213,809	襄陽市東津新區
171	九江濂溪區項目	九江	30%	230,966	九江市濂溪區
華中區域小計				3,132,009	
海南區域					
172	海南清水灣	陵水	100%	10,698,576	陵水黎族自治縣英州鎮
173	海南雅居樂星光城	文昌	100%	110,098	文昌市龍樓鎮
174	海南雅居樂金沙灣	海口	60%	376,502	海口市西海岸
175	海口雅居樂中心	海口	100%	36,944	海口市主城區
176	萬寧雅居樂山欽灣	萬寧	100%	233,325	萬寧市龍滾鎮
177	海南山根灣項目	萬寧	100%	41,811	萬寧市龍滾鎮
178	臨高南寶鎮項目	臨高	100%	88,963	臨高市南寶鎮
海南區域小計				11,586,219	
雲南區域					
179	瑞麗雅居樂國際花園	瑞麗	100%	413,273	瑞麗市弄莫湖中央商務區
180	雲南雅居樂原鄉	騰冲	100%	2,423,266	騰冲市曲石鎮曲石社區
181(A)	大理雅居樂雅美灣	大理	50%	30,893	大理白族自治州大理市經濟技術開發區
181(B)	大理雅美灣	大理	50%	31,320	大理白族自治州大理市經濟技術開發區
182	雲南雅居樂西雙林語	西雙版納	100%	1,071,600	西雙版納景洪市
183	昆明官渡區項目	昆明	100%	114,200	昆明市官渡區
184	昆明錦麟峰蒼	昆明	50%	81,914	昆明市盤龍區
185	昆明雅居樂雲和中心	昆明	51%	64,076	昆明市西山區
雲南區域小計				4,230,542	

	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							預計竣工時期
		預計總建築 面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
			已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及 辦公室 (C3)	
	670,237	289,758	723	-	289,034	-	-	289,758	2025年第四季
	739,641	399,133	21,372	-	377,761	350,345	37,139	11,649	2028年第四季
	69,596	69,596	-	69,596	-	69,596	-	-	2021年第三季
	195,821	1,050	1,050	-	-	1,050	-	-	9/1/2020
	74,227	74,227	-	74,227	-	74,227	-	-	19/12/2019
	156,566	156,566	2,261	154,305	-	156,566	-	-	2022年第二季
	116,726	116,726	-	116,726	-	116,726	-	-	2023年第四季
	765,094	765,094	6,986	449,396	308,712	682,791	-	82,303	2026年第四季
	148,863	148,863	-	148,863	-	148,863	-	-	2022年第二季
	660,019	660,019	-	251,711	408,308	660,019	-	-	2025年第二季
	279,558	32,629	15,580	17,049	-	32,629	-	-	2022年第一季
	56,977	56,977	-	56,977	-	56,977	-	-	2021年第四季
	481,319	481,319	-	163,629	317,690	481,319	-	-	2024年第四季
	179,093	179,093	-	55,586	123,507	179,093	-	-	2024年第二季
	157,820	82,795	900	81,895	-	82,795	-	-	2021年第四季
	145,279	145,279	-	73,485	71,794	145,279	-	-	2024年第二季
	790,694	525,713	7,553	518,160	-	525,713	-	-	2023年第二季
	275,514	275,514	-	275,514	-	275,514	-	-	2023年第四季
	147,395	147,310	-	147,310	-	147,310	-	-	2021年第二季
	442,912	442,912	-	265,205	177,707	339,650	-	103,262	2023年第一季
	287,360	287,360	-	89,956	197,404	287,360	-	-	2024年第二季
	6,840,711	5,337,932	56,425	3,009,590	2,271,917	4,813,821	37,139	486,972	
	8,402,563	3,346,267	532,840	2,074,818	738,609	2,644,192	599,147	102,929	2026年第三季
	330,294	302,003	27,753	215,801	58,449	286,331	-	15,672	2022年第四季
	704,451	239,250	84,476	122,832	31,942	175,826	31,942	31,482	2022年第二季
	92,359	92,359	-	92,359	-	1,125	-	91,234	2022年第二季
	184,658	184,658	-	71,393	113,265	184,658	-	-	2023年第四季
	45,992	45,992	-	-	45,992	45,992	-	-	2023年第四季
	44,482	44,482	-	44,482	-	-	44,482	-	2022年第一季
	9,804,799	4,255,011	645,069	2,621,684	988,258	3,338,124	675,570	241,317	
	1,115,220	654,886	41,282	140,943	472,661	654,886	-	-	2026年第四季
	4,004,836	2,629,516	156,771	-	2,472,745	2,461,087	141,043	27,387	2032年第四季
	114,305	114,305	-	39,996	74,309	114,305	-	-	2023年第四季
	125,280	125,280	-	84,598	40,682	125,280	-	-	2023年第二季
	1,285,920	709,670	24,746	274,429	410,495	709,670	-	-	2026年第二季
	366,300	366,300	-	-	366,300	366,300	-	-	2025年第一季
	262,126	262,126	-	235,934	26,192	262,126	-	-	2023年第四季
	260,873	260,873	-	205,506	55,367	260,873	-	-	2024年第四季
	7,534,860	5,122,956	222,799	981,406	3,918,751	4,954,526	141,043	27,387	

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註3)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
東北區域					
186	瀋陽雅居樂花園	瀋陽	100%	536,848	瀋陽市瀋北新區
187	瀋陽雅居樂雅華香頰	瀋陽	50%	30,705	瀋陽市經濟技術開發區
東北區域小計				567,553	
華北區域					
188	天津津南新城	天津	25%	1,289,227	天津直轄市津南區
189	天津雅居樂御賓府	天津	100%	85,689	天津直轄市海河教育園區
190	天津雅居樂天富	天津	48%	436,800	天津直轄市漢沽區
191(A)	天津雅居樂錦繡大家	天津	50%	230,355	天津直轄市海河教育園區
191(B)	天津海教園項目B	天津	100%	45,709	天津直轄市海河教育園區
192	天津雅居樂寶坻津僑國際小鎮	天津	96%	493,845	天津直轄市寶坻區
193(A)	邯鄲雅居樂御賓府	邯鄲	90%	18,240	邯鄲市叢台區
193(B)	邯鄲夢湖瀾庭	邯鄲	49%	30,581	邯鄲市叢台區
194	晉中雅居樂熙苑	晉中	33%	46,603	晉中市榆次區
195	晉中雍錦半島	晉中	49%	145,037	晉中市榆次區
196	北京延慶區項目	北京	51%	198,254	北京市延慶縣
197	北京雅居樂京華雅郡	北京	100%	36,478	北京市經濟技術開發區河西區
198	太原雅居樂江山賦(前稱:太原迎澤區項目)	太原	71.26%	87,907	太原市迎澤區
199	石家莊雅居樂御賓府	石家莊	100%	49,697	石家莊市正定新區
華北區域小計				3,194,422	
香港					
200(A)	九龍塘義本道項目A	香港	82%	2,010	6 Eastbourne Road, Kowloon Tong, Hong Kong
200(B)	九龍塘義本道項目B	香港	23%	2,548	8-10 Eastbourne Road, Kowloon Tong, Hong Kong
201	英皇道柏加山道項目	香港	100%	2,925	992-998 King's Road, 2-8, 10-16 Mount Parker Road, Quarry Bay, Hong Kong
香港小計				7,483	
海外					
202	吉隆坡雅居樂天匯	吉隆坡	70%	15,174	Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia
203	吉隆坡雅居樂大使花園	吉隆坡	100%	12,464	Geran 10567, Lot 258 Seksyen 89A, Bandar Kuala Lumpur, Malaysia
204	金邊雅居樂天悅	金邊	49%	4,220	Monivong Boulevard, Phoum 7, Sangkat Boeung Keng Kang 3, Khan Chamkarmon, Phnom Penh, Cambodia
205	三藩市88項目	三藩市	50%	2,787	88 Arkansas Street, San Francisco, CA, United States
海外小計				34,645	
總計(註2)				56,089,868	

註:

1. 土地儲備只包括計容積率的建築面積，其中A=B=C。已竣工面積及在建面積資料統計至2020年12月31日。資料為本集團內部統計資料。
2. 除上述資料外，本集團於香港擁有一個規劃中的項目。本集團持有位於新界合共約129萬平方呎土地(含農地等)的70%權益，並計劃向相關政府部門提出修訂圖則申請。
3. 土地儲備一覽表所列的部分項目未來可能引進合作方共同開發，因此本集團在項目中所佔的權益比例可能發生變化。土地儲備一覽表目前所列權益比例，僅供參考。

	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							預計竣工時期
		預計總建築 面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
			已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及 辦公室 (C3)	
	1,110,834	200,390	22,103	178,287	-	200,390	-	-	2021年第三季
	52,198	52,198	-	52,198	-	52,198	-	-	2021年第三季
	1,163,032	252,588	22,103	230,485	-	252,588	-	-	
	3,010,901	1,347,480	152,466	1,195,014	-	951,480	36,000	360,000	2021年第四季
	128,532	21,682	1,668	-	20,014	21,682	-	-	2022年第四季
	1,122,661	1,122,661	-	275,428	847,233	1,122,661	-	-	2022年第四季
	327,276	327,276	-	142,421	184,855	327,276	-	-	2021年第四季
	77,704	77,704	-	77,704	-	77,704	-	-	2021年第四季
	825,535	825,535	23,141	406,634	395,759	723,393	20,000	82,142	2026年第二季
	36,480	36,480	-	36,480	-	36,480	-	-	2022年第一季
	61,162	61,162	-	61,162	-	61,162	-	-	2021年第三季
	163,112	163,112	-	-	163,112	163,112	-	-	15/12/2020
	452,292	452,292	-	360,340	91,952	452,292	-	-	2023年第一季
	65,000	65,000	-	-	65,000	55,486	9,514	-	2021年第四季
	80,252	80,252	-	80,252	-	80,252	-	-	2023年第四季
	340,480	340,480	-	253,128	87,352	328,279	-	12,201	2023年第二季
	99,394	99,394	-	94,494	4,900	99,394	-	-	2022年第二季
	6,790,780	5,020,509	177,275	2,983,057	1,860,177	4,500,653	65,514	454,343	
	6,030	6,030	-	-	6,030	6,030	-	-	2025年第四季
	7,644	7,644	-	-	7,644	7,644	-	-	2025年第四季
	6,525	6,525	-	-	6,525	6,525	-	-	2025年第四季
	20,199	20,199	-	-	20,199	20,199	-	-	
	191,234	191,234	-	191,234	-	191,234	-	-	2025年第二季
	111,900	111,900	-	111,900	-	111,900	-	-	2023年第四季
	50,640	50,640	-	50,640	-	50,640	-	-	2022年第二季
	10,674	10,674	-	10,674	-	10,674	-	-	2021年第三季
	364,448	364,448	-	364,448	-	364,448	-	-	
	93,313,745	53,010,505	2,658,392	25,184,433	25,167,680	48,197,303	1,432,966	3,380,236	



多元業務

本集團深信多元化的業務組合能為本集團提供穩定的收入，擴闊整體收入基礎及分散經營風險。各項業務亦會充分發揮協同效應，為本集團的未來發展奠定堅實基礎。





雅生活秉持「呵護你一生」的初心，以品質為先，不斷提升服務標準以滿足業主更高、更個性化的服務需求，打造「有溫度的社區」。年內，雅生活銳意進取，抓住行業升級轉型風口，全面升級為智慧城市服務平台，更名為「雅生活智慧城市服務股份有限公司」，突破服務邊界，進軍萬億藍海。

完成收購中民物業

年內，雅生活完成收購中民未來物業服務有限公司（「中民物業」）股權，面積規模和市場拓展能力大幅提升，擁有多個極具影響力的領先品牌，進一步完善了全業態、全國化

的佈局。在承接股東方開發的中高端住宅、優質商辦項目的同時，通過靈活的方式加速拓展第三方市場，在業態、區域上取得突破，拓展所得年合同金額再創新高，進入不同特色細分賽道，憑藉在非住宅領域的規模及經驗優勢，獲取了多個大型城市地標性項目。

截至2020年12月31日止，雅生活在管面積及合約面積（不含諮詢顧問及參股公司面積）分別為374.8百萬平方米及522.6百萬平方米。其中，來自雅居樂和綠地控股集團股份有限公司的合約面積分別累計達82.1百萬平方米及53.1百萬平方米，較截至2019年12月31日止分別增長6.5%及

32.5%。來自第三方的合約面積(含股權合作企業)達387.4百萬平方米，新增合約面積超過205.7萬平方米，較截至2019年12月31日止大幅增長113.2%，佔總合約面積的74.1%，第三方面積佔比大幅提升。

第三方拓展

年內，雅生活隨著專業團隊搭建逐漸成熟，協同股權合作企業，項目蓄水池實現有效轉化，第三方市場拓展能力明顯提升，中標中國農業銀行上海研發大樓項目，5A甲級寫字樓廣州環匯商業廣場南塔以及大型開放式商業綜合廣場上海碧江商業廣場等項目。

城市服務成為第五大產業板塊

除了物業服務、公共服務、資產管理及社區商業板塊外，雅生活年內新成立第五大產業板塊——城市服務，瞄準市場規模高達萬億的城市綜合服務市場，為城市提供智能化、綜合性服務。於2020年，本集團迅速獲取了多個國家級資質及業務許可，包括國家清潔清洗行業一級資質，道路運輸經營許可證，市政環境(垃圾分類清運)清潔維護服務等七項清潔行業專業資質，以及ISO9001質量管理、環境管理體系認證等。年內，本集團在城市服務領域市場拓展實現破冰，獲取深圳街頭小型洗手間運維、丁塘河生態修復等項目，在生態環保及城市服務等領域實現了破冰。年內，本集團戰略入股中國環衛服務企業前十強的中航美麗城鄉環衛集團有限公司，進一步落地城市服務的業務佈局。



榮譽及認可

年內，雅生活已經形成覆蓋中高端住宅、公共服務、城市服務、商業及辦公等全業態佈局，並確立了在非住宅市場的領先優勢。雅生活憑藉綜合實力及品牌影響力，躍居「2020中國物業服務百強企業TOP4」，年內獲納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份等。

展望

雅生活以「為每一座城、每一個人締造美好生活」為初心，不負「呵護你一生」的使命，引領行業變革，重新定義未來社區、商企服務，構建全場景服務藍圖，致力於成為高品質、強品牌、多元化的智慧城市服務商。

環保



本集團環保業務以「一核四驅N翼」的發展戰略，致力深耕危險廢物處理，擇優佈局能源發電、生態產業園、環保水務與生態修復。

年內，環保業務實現了迅速穩健的增長。營業額達人民幣22.9億元，較去年增加51.6%，業績增長領跑行業。連續3年蟬聯「危廢領域領先企業」稱號。

年內，本集團持續深化與政府、商界及合作夥伴的營商關係，以高標準的規劃及建設水準，打造本集團環保產業園的「新名片」。

於2020年12月31日，本集團共持有48個項目，全面佈局於華中、華南、廣西及華北四大區域，其中32個為危險廢物處理項目、7個為生活垃圾焚燒發電項目、4個為綜合工業園區項目及5個為水務處理項目。



危險廢物處理

年內，環保業務的危險廢物處理項目達32個，更成功拓展了產值巨大的廢舊金屬資源化綜合利用業務，以危險廢物處理規劃年處理量計，本集團的環保業務已名列該行業之領先地位。

水務處理

水務處理業務包括自來水供給、生活污水處理及工業廢水處理等。於2020年12月31日，本集團水務處理項目共5個，處理規模維持穩定增長，為多間自來水廠及污水處理廠提供服務。

生活垃圾焚燒發電

在一般固體廢物處理方面，本集團成功拓展至7個生活垃圾焚燒發電項目，並與多家行業龍頭企業達成戰略合作，並積極拓展餐廚、廚餘垃圾處理及污泥處置等業務。

榮譽及認可

年內，環保業務的發展潛力及科技研究深得市場及行業認同，榮獲金聯環境服務業商會頒發的「2020抗疫突出貢獻會員企業」、市場報—中國市場發展高峰論壇頒發的「2020年度責任擔當企業」及E20頒發的「2020年危險廢棄物領域領先企業」，更連續3年蟬聯「危廢領域領先企業」稱號。

展望

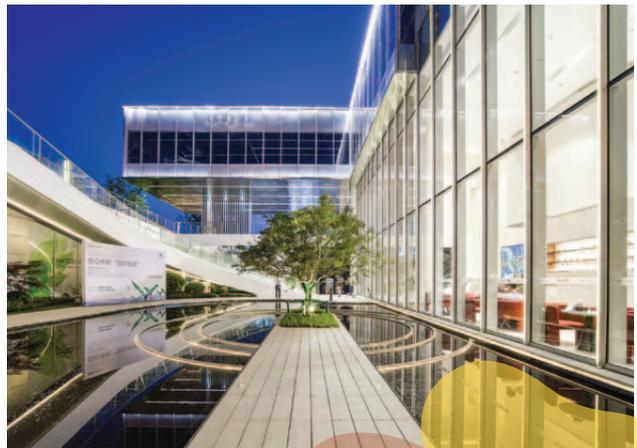
未來，環保業務將以社會效益、環境效益的均衡為前提，實現政府、企業、合作夥伴以及社會大眾的多方共贏。

雅城



雅城是中國卓越的綠色生態人居服務商，致力透過綠色生態景觀及優質室內環境為客戶提供綠色生活體驗。於2020年12月31日，雅城業務遍佈中國31個省份的203個城市，中國30大物業開發商中的26家企業均為雅城的客戶。

雅城的綠色生態景觀服務涵蓋整個行業價值鏈，從苗圃培植至景觀設計、園林工程及園林養護。憑藉雅城的全價值鏈覆蓋，雅城能為客戶提供綜合、定制的綠色生態景觀服務。於2020年12月31日，雅城在29個省份的171個城市擁有1,130個總地盤面積約為175.50百萬平方米的進行中綠色生態景觀項目。





雅城亦致力透過智慧裝飾家居服務，主要包括住宅精裝、公共裝修及設計、生產、銷售及安裝智造家具，為客戶提供優質的室內生活環境。雅城的服務涵蓋住宅物業、酒店、長租公寓、寫字樓、商場、學校及會所。雅城提供涵蓋整個行業價值鏈的一站式智慧裝飾家居解決方案，涵蓋設計諮詢、建築裝修及智造家具。於2020年12月31日，雅城在26個省份的91個城市擁有1,206個總建築面積約為14.6百萬平方米的進行中智慧裝飾家居項目。

榮譽及認可

年內，雅城榮獲多項園林工程，包括「中國建築裝飾精品工程獎」，「2020人力資源管理傑出獎」，「新冠疫情阻擊戰積極貢獻獎」等多項政府及行業協會獎項。

展望

雅城計劃捕捉中國「智慧城市」的發展與營運所帶來的市場機遇。綠色生態景觀服務將進一步發展生態修復、綠化管養及主題田園綜合體服。智慧裝飾家居服務，會以前沿的裝配式裝飾技術重點發展醫療養老裝飾，並通過B2B2C模式提高住宅精裝市場佔有率，專注於技術創新及研發。



房管團隊以卓越的供應鏈管理、優秀的管理能力及本集團強大的綜合資源，為合作夥伴提供貫穿設計報建、建造管理、成本管控、品牌輸出及產品營銷等高端技術操作與專業服務，並於年內為本集團帶來收入及利潤。

年內，本集團房管業務深入拓展長三角、珠三角、成渝等核心城市群，新獲取18個代建項目，新增貨值人民幣555億，初步完成全國佈局。於2020年12月31日，雅居樂房管業務於全國的代建項目達34個，貨值逾人民幣1,100億元。

業務分部

房管業務分為三大分部，包括：

政府代建：房管團隊與政府形成代建合作或混改合作關係，為房地產項目提供開發、更新、改造及房地產開發全鏈條服務。

資本代建：房管團隊與各類型金融機構合作，為不良資產提供變現及增值服務，並與地產基金平台合作，提供專業的房地產開發業務輸出及品牌輸出服務。

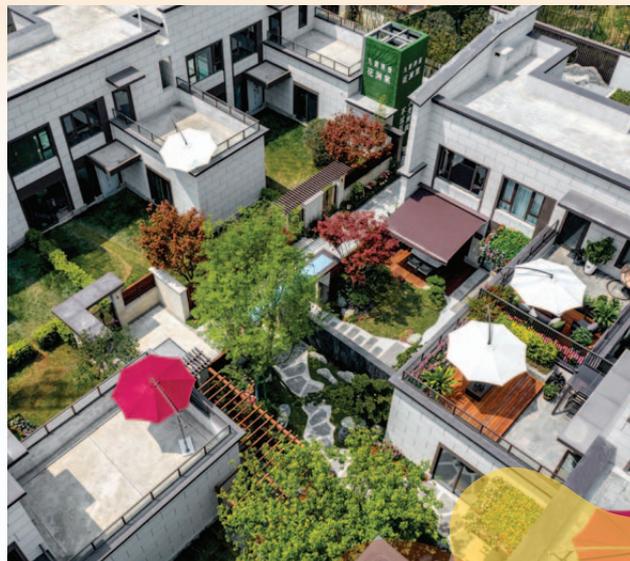
商業代建：房管團隊與各中小型地產公司建立合作關係，提供代建、小股操盤兩大類型服務，並為優質項目提供房地產開發全鏈條及品牌增值服務。

榮譽及認可

年內，房管業務被中國房地產TOP10研究組、中國指數研究院授予「2020中國房地產代建運營引領企業(TOP2)」榮譽，綜合實力躍居行業前列，中國房地產開發賦能專家地位日益突顯。

展望

房管業務將充分利用雅居樂的品牌優勢，發展房地產代建業務，並以專業的管理模式提高項目成功率。



城市更新



2020年6月，本集團正式成立城市更新集團，雅居樂多元化戰略發展再落一子。城市更新集團聚焦粵港澳大灣區，深入華北及中原地區，全力打造城市更新前、中、後端全鏈條運營服務，堅持「城市更新綜合運營商」的定位，努力實現城市和諧發展，居民悅享生活，各方可持續互利共贏的美好未來。

業務覆蓋多元舊改項目

城市更新業務覆蓋多元舊改項目，包括舊村改造、舊廠改造、舊城改造及棚戶區改造等。

於2020年12月31日，城市更新集團已簽訂18個合作協議，業務遍佈全國5個省及直轄市，聚焦大灣區，深入華北及中原地區。於2020年12月31日，城市更新集團已鎖定預計建築面積逾1,150萬平方米，鎖定貨值近人民幣3,600億元。

展望

未來將進一步拓展城市更新業務，期望為本集團地產業務提供新的收入渠道。



商業



年內，本集團旗下商業板塊全面發力，整體在管項目突破170個，業務覆蓋全國逾50個城市。商業團隊致力為組合內的物業提供專業的運營及管理服務，以打造具有雅居樂特色的商業項目。

旗艦項目榮譽及認可

購物中心：花都雅居樂雅悅城、上海雅居樂國際廣場、西樵雅居樂大都會廣場

寫字樓：廣州雅居樂中心、南寧國際金融中心

酒店：上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店、成都雅居樂豪生大酒店、海南清水灣假日度假酒店、佛山雅居樂酒店及騰沖雅居樂原鄉客棧

社區商業：花都雅居樂雅悅城、番禺雅居樂鄰里時光、雲南雅居樂原鄉棲花嶺

榮譽及認可

雲南雅居樂原鄉棲花嶺成為本集團第二個國家AAAA級旅遊景區。

本集團與萬豪國際集團簽署升級品牌合作協議，上海雅居樂萬豪酒店將成為中國第1家、全球第9家「萬豪侯爵」品牌酒店。

展望

本集團將進一步整合現有資產，因應市場調整商業、辦公室、酒店及自持物業的發展方向，以推動多元化業務的發展。



投資者關係



本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的管理理念，在遵循相關上市規則及法例規定的前提下，透過多種渠道與投資界保持緊密的聯繫和溝通，維持高透明度。本集團致力於準確和及時地對外傳遞經營業績及最新發展動向等資訊，加深投資者對本集團業務發展的了解。本集團亦視投資者的寶貴意見為制定未來發展策略的參考因素之一。

於2020年12月31日，本公司股票獲20家投資銀行及證券研究機構納入研究範圍。目前，本公司已與逾4,000名投資者及分析員建立聯繫。

年內，本集團管理層及投資者關係團隊積極地組織及參與多元化的投資者關係活動，與逾1,500人次的投資者進行線上線下的溝通，包括線上舉辦的中期及全年業績媒體發佈會、投資者推介會、以線上電話形式與來自香港、中國、新加坡、馬來西亞、英國、歐洲及美國等國家及地區的投資者及分析師進行的非交易路演、由投資銀行及證券研究機構主辦的企業日及投資者峰會、公司會面及項目考察等。管理層與投資者深入探討行業走勢，以及積極解答投資者對業績及發展策略等相關提問。此外，本公司亦會定時發放公告、新聞稿及定期更新網站資訊，主動和及時對外傳遞本集團的最新營運情況。

2020年投資者關係活動

一月

參加華泰證券舉辦的投資者會議
 參加法國巴黎銀行舉辦的投資者會議
 參加摩根士丹利舉辦的投資者會議
 參加瑞士銀行舉辦的投資者會議
 參加星展銀行舉辦的投資者會議
 參加星展銀行安排的反向路演

三月(線上平台)

2019年全年業績發佈會
 一 舉辦記者招待會
 一 舉辦投資者推介會
 參加銀河一聯昌證券協辦的非交易路演
 參加星展銀行協辦的非交易路演
 參加摩根大通協辦的非交易路演
 參加滙豐銀行協辦的非交易路演
 參加麥格裡協辦的非交易路演
 參加渣打銀行協辦的非交易路演
 參加高盛高華協辦的非交易路演
 參加國泰君安證券協辦的非交易路演
 參加招銀國際協辦的非交易路演
 參加瑞士銀行協辦的非交易路演

五月(線上平台)

參加美銀美林舉辦的投資者會議
 參加里昂證券舉辦的投資者會議

六月(線上平台)

參加銀河一聯昌證券舉辦的投資者會議
 參加瑞士銀行舉辦的投資者會議
 參加摩根士丹利舉辦的投資者會議
 參加滙豐銀行舉辦的投資者會議

七月(線上平台)

參加德意志銀行舉辦的投資者會議

八月(線上平台)

2020年中期業績發佈會
 一 舉辦記者招待會
 一 舉辦投資者推介會
 參加銀河一聯昌證券協辦的非交易路演
 參加富瑞協辦的非交易路演
 參加招銀國際協辦的非交易路演
 參加里昂證券協辦的非交易路演
 參加星展銀行協辦的非交易路演
 參加麥格裡協辦的非交易路演
 參加渣打銀行協辦的非交易路演
 參加高盛高華協辦的非交易路演
 參加美銀美林協辦的非交易路演
 參加國泰君安證券協辦的非交易路演
 參加野村證券協辦的非交易路演
 參加瑞士銀行協辦的非交易路演

九月(線上平台)

參加里昂證券舉辦的投資者會議

十月(線上平台)

參加海通證券舉辦的投資者會議
 參加美銀美林舉辦的投資者會議
 參加摩根大通舉辦的投資者會議

十一月(線上平台)

參加美銀美林舉辦的投資者會議
 參加高盛高華舉辦的投資者會議
 參加花旗銀行舉辦的投資者會議
 參加路演中舉辦的投資者會議
 參加安信證券舉辦的投資者會議

十二月(線上平台)

參加瑞士銀行舉辦的投資者會議

董事履歷

陳卓林先生，59歲，董事會主席及本公司總裁。陳先生為本集團創始人，彼自2005年8月起任董事會主席及執行董事，並自2014年3月起出任本公司總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾28年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責制定本集團發展策略、整體業務營運和管理方向、項目投資決策、制定本集團財政年度目標，以及維護本集團與股東之間的關係。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括「世界傑出華人獎」、「改革開放30年，華人慈善30人」、「中華慈善突出貢獻人物獎」、「中國企業十大卓越管理年度人物」、「中山教育年度人物」及「中山市榮譽市民」等殊榮。於公職方面，陳先生現為中國僑商聯合會第五屆常務副會長、中華海外聯誼會第五屆常務理事、中國華文教育基金會名譽副會長、孫中山基金會第四屆理事會名譽會長、廣東省僑商投資企業協會第五屆理事會常務副會長、廣東省地產商會第四屆理事會執行會長、香港友好協進會發展基金會主席團主席、新家園協會副會長、中山市僑資企業商會第五屆副會長及團結香港基金參事。陳先生為陳卓賢、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟，亦為陸倩芳之配偶。陳先生為Top Coast及富丰的董事。

陳卓賢先生，53歲，2015年3月25日起任董事會副主席兼非執行董事。2005年8月至2014年3月28日止期間曾任執行董事、董事會副主席兼本公司聯席總裁。2014年3月28日至2014年10月10日止期間曾任非執行董事。2014年10月10日至2015年3月25日止期間曾任執行董事、董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾28年豐富房地產發展及管理經驗。陳先生主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生曾獲頒殊榮無數，包括「廣東省優秀民營企業家」、「2006-2007年中國廣州最受尊敬企業家」及「廣東十大慈善人物」等殊榮。於公職方面，陳先生現為廣東省僑心慈善基金會第三屆理事會榮譽主席，並曾於2007年出任中華慈善總會榮譽副會長及出任廣東省地產商會執行會長。陳先生為陳卓林、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟及陸倩芳之小叔。陳先生為富丰的董事。

陸倩芳女士，59歲，2015年3月25日起任董事會副主席兼非執行董事。2005年8月至2014年3月28日止期間曾任執行董事、董事會副主席兼本公司聯席總裁。2014年3月28日至2014年10月10日止期間曾任非執行董事。2014年10月10日至2015年3月25日止期間曾任執行董事、董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。彼亦為董事會薪酬委員會及提名委員會的成員及本公司的若干附屬公司之董事。陸女士擁有逾28年豐富房地產發展及管理經驗，並在策略性銷售及營銷管理方面具有卓越成就。彼主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陸女士持有澳洲西悉尼大學商業管理碩士學位。彼曾獲頒殊榮無數，當中包括「佛山市榮譽市民」、「南海區榮譽市民」、「中山優秀企業家」、「中國十大卓越CBO」及「中山市榮譽市民」等殊榮。於公職方面，陸女士現為廣州市房地產協會副會長，並曾任廣東省僑心慈善基金會榮譽主席。陸女士為陳卓林的配偶，陳卓雄及陳卓喜之弟婦，以及陳卓賢及陳卓南之嫂子。陸女士為Top Coast的董事。

陳卓雄先生，63歲，自2005年8月起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會成員、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾28年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責為本集團的整體營運提供指導，及為本集團之雅生活集團及雅城集團作戰略規劃。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括「佛山市榮譽市民」、2000年由國家建設部主辦的國家小康住宅示範小區評比的「小區建設突出貢獻獎」等殊榮。於公職方面，彼於2004年曾任廣東省房地產業協會常務理事。陳先生現為雅生活(股份代號：3319)之執行董事兼董事會聯席主席及風險管理委員會成員。彼於2017年7月21日至2018年5月31日期間曾任雅生活之非執行董事。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓喜及陳卓南之兄弟及陸倩芳之大伯。

董事履歷(續)

黃奉潮先生，58歲，自2014年3月28日起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會主席、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。彼主要負責就本集團營運管理及發展策略提供具前瞻性及建設性的意見，以及負責本集團之雅生活集團的整體戰略決策並監督其實施。黃先生畢業於廣東石油學校(現稱廣東石油化工學院)輪機管理專業。自1999年加入本集團以來，黃先生曾任本集團房地產管理中心總監、花都和南湖項目的總經理及海南及雲南區總裁。在加入本集團之前，彼曾任職於美國埃索(中國)有限公司及法國道達爾(中國)有限公司。彼亦為雅生活(股份代號：3319)之執行董事、董事會聯席主席、風險管理委員會及提名委員會主席，以及薪酬與考核委員會成員。

陳忠其先生，53歲，自2014年3月28日起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會成員、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。自1993年加入本集團以來，陳先生曾任本集團工程總監兼總工程師、項目工程部主管、項目管理部副經理及房地產管理中心副總監。彼主要負責就本集團之營運管理及發展策略提供專業意見，以及本集團之成本費用管控。陳先生於1991年取得內江師範學院工業與民用建築專業資格。彼擁有預算工程師及註冊造價師資格。

陳卓喜先生，62歲，自2014年3月28日起任非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司副總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾28年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓南之兄弟及陸倩芳之大伯。

陳卓南先生，57歲，自2014年3月28日起任非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司副總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾28年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓喜之兄弟及陸倩芳之小叔。

鄭漢鈞博士，*GBS, OBE, JP*，93歲，自2005年10月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。鄭博士主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有天津大學工程學士學位及倫敦帝國學院研究院文憑。鄭博士亦獲多間大學頒授榮譽博士學位，包括香港科技大學、香港城市大學、香港公開大學及英國公開大學，並為倫敦帝國學院及英國城市行業教育學會榮譽院士。鄭博士為香港工程師學會的前任會長、榮譽資深會員及金獎章獲得者；英國結構工程師學會前任副會長、資深會員及金獎章獲得者；英國土木工程師學會及美國土木工程師學會資深會員；澳洲工程師學會及香港建築師學會榮譽資深會員及香港規劃師學會榮譽會員，並獲中國一級註冊結構工程師資格及為香港法例第123章《建築物條例》之認可人士及註冊結構工程師。鄭博士為香港房屋委員會及交通諮詢委員會前任主席、行政局及立法局前任議員及天津市原政協常委。鄭博士現為香港天津聯誼會永遠榮譽會長及天津發展控股有限公司(股份代號：882)之獨立非執行董事。

鄺志強先生，71歲，自2005年10月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。鄺先生主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有香港大學社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。鄺先生現為新創建集團有限公司(股份代號：659)、中國電力國際發展有限公司(股份代號：2380)、恒基兆業地產有限公司(股份代號：12)、恒基兆業發展有限公司(股份代號：97)、周大福珠寶集團有限公司(股份代號：1929)、豐盛服務集團有限公司(股份代號：331)、中遠海運國際(香港)有限公司(股份代號：517)、上海商業銀行有限公司及比雷埃夫斯港口有限公司(一間於希臘雅典上市之公司)的獨立非執行董事。彼於2019年8月退任東英金融有限公司(現稱華科資本有限公司)(股份代號：1140)及於2020年5月退任環球數碼創意控股有限公司(股份代號：8271)之獨立非執行董事。鄺先生於1984年至1998年期間曾任羅兵咸會計師事務所合夥人及於1992年至1997年期間曾任香港聯交所理事會理事。

董事履歷(續)

許照中先生，JP，73歲，自2014年6月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員。許先生主要負責向董事會提供獨立意見，彼具備逾40年之證券及投資經驗。許先生為香港證券及投資學會高級資深會員及香港董事學會資深會員。彼曾出任香港聯交所理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、香港聯交所上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員、證監會房地產投資信託基金委員會委員及珠海市人民政治協商會議委任之政協委員。許先生為珠海市橫琴新區管理委員會之橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問。許先生獲香港政府委任為太平紳士。彼現為六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)之非執行董事及六福金融服務有限公司的主席及行政總裁。許先生亦為華南城控股有限公司(股份代號：1668)、金地商置集團有限公司(股份代號：535)、利福國際集團有限公司(股份代號：1212)、中石化煉化工程(集團)股份有限公司(股份代號：2386)、珠海控股投資集團有限公司(股份代號：908)及豐盛服務集團有限公司(股份代號：331)之獨立非執行董事。

黃紹開先生，80歲，自2014年6月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及風險管理委員會成員。黃先生主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有澳門大學(前稱澳門東亞大學)工商管理碩士學位。黃先生於金融服務業累積逾40年經驗。於公職方面，彼曾任香港董事學會主席、公司法改革常務委員會委員、香港聯交所上市委員會委員、香港貿易發展局金融服務及專業服務諮詢委員會會員及香港證券及投資學會前任董事。彼現為鎧盛控股有限公司顧問及達利國際集團有限公司(股份代號：608)、天津發展控股有限公司(股份代號：882)、泰加保險(控股)有限公司(股份代號：6161)及太興集團控股有限公司(股份代號：6811)之獨立非執行董事。

高級管理人員履歷

潘智勇先生，51歲，本公司副總裁兼本集團之資本集團董事長及城市更新集團聯席董事長，並負責本集團首席財務官的職務。潘先生於2017年加入本集團。彼主要負責管理本公司財務中心及信息中心、香港總部(公司秘書部及香港辦公室)事務以及本集團之資本集團及城市更新集團事務。在加入本集團之前，潘先生曾於中國農業銀行廣東省分行擔任多個職務，包括市場開發部、機構業務處及對公業務管理部總經理、行長助理及副行長。彼曾任中國農業銀行肇慶市分行行長。潘先生持有暨南大學金融學專業經濟學學士學位及華南理工大學之工商管理專業工商管理碩士學位及管理科學與工程專業管理學博士學位。潘先生亦持有高級經濟師資格。彼曾於2009年獲「中國農業銀行廣東省分行十大傑出青年」、於2010年獲「肇慶市勞動模範」、於2015年獲「廣州市金融高級管理人才」、「2019年度中國十大財務管理創新領軍人才」及「2019年度廣州市產業發展和創新人才」等獎項。彼現為中國地產資信強企交流會常務副理事長、廣東省創業投資協會副秘書長及中國併購公會常務理事及中關村股權投資協會聯席主席。

王海洋先生，50歲，本公司副總裁兼本集團之地產集團總裁及房管集團聯席董事長。王先生於2011年7月加入本集團。彼主要負責管理本集團之地產集團及房管集團。彼曾任中機十院國際工程有限公司中山分行總經理。王先生持有西安理工大學建築工程學士學位。彼取得中國一級註冊結構工程師資格。彼曾獲「第六屆海南省誠實守信道德模範」的獎項。彼現為廣東省房地產協會副會長、廣東省商業地產投資協會常務副會長及中國房地產業協會第八屆理事會理事。

岳元女士，45歲，本公司及本集團之地產集團副總裁兼主席助理。岳女士於2006年加入本集團。彼主要負責管理本公司運營中心及集採中心、總裁辦公室的事務以及本集團之地產集團之運營中心及成本採購中心。岳女士持有蘭州交通大學(前稱蘭州鐵道學院)工學學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼為中國註冊造價工程師及英國皇家特許測量師。岳女士亦擔任雅生活(股份代號：3319)之非執行董事。

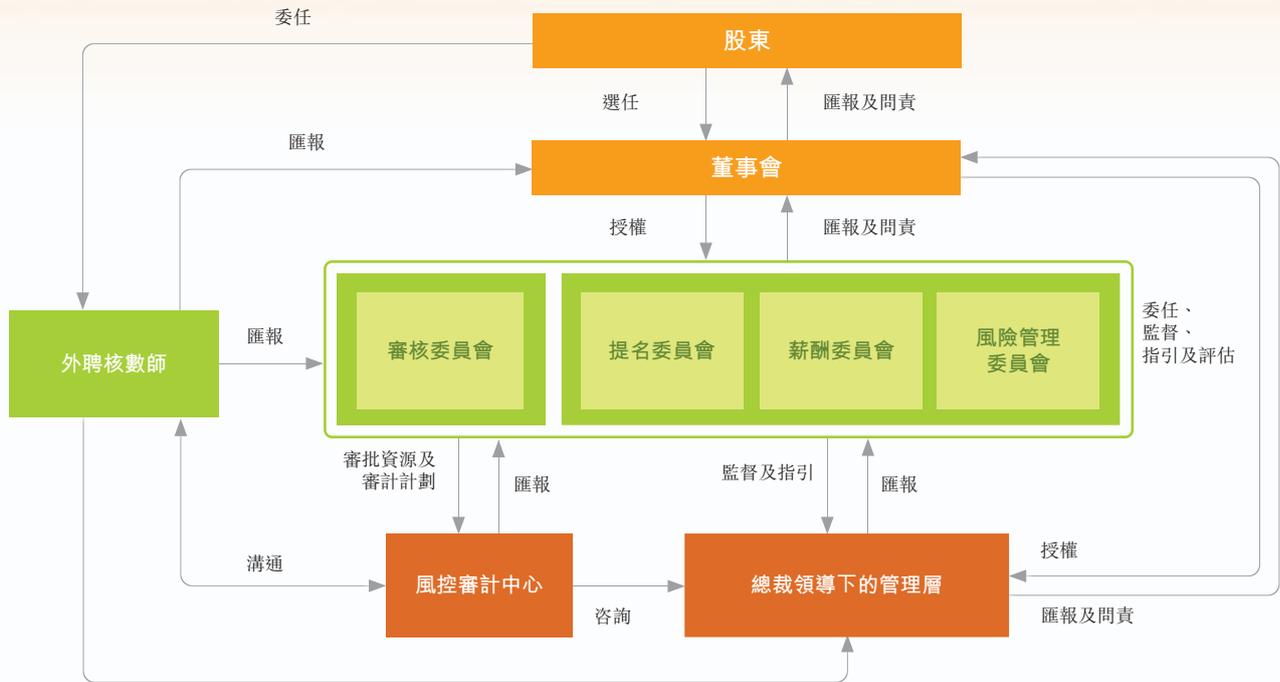
高級管理人員履歷(續)

劉同朋先生，50歲，本公司副總裁兼本集團之地產集團董事長、本集團之商業集團董事長及總裁以及本集團之城市更新集團聯席董事長。劉先生於2018年11月加入本集團。彼主要負責管理本公司投資中心及本集團之地產集團、商業集團及城市更新集團。在加入本集團之前，劉先生曾於中國工商銀行擔任多個職務，包括於中山市分行擔任副行長及行長及廣東省分行擔任副行長。劉先生持有湖南財經學院經濟學學士學位。彼為高級經濟師。

定曉穎女士，45歲，本公司副總裁。定女士於2015年7月加入本集團。彼主要負責管理本公司人力行政中心、法務中心以及風控審計中心。定女士持有武漢大學建築學學士學位及工程碩士學位。彼亦持有中國註冊建造師、註冊造價工程師及高級工程師的資格。定女士現為廣州市內部審計協會常務理事及廣東省企業內部控制協會理事。

張立基先生，49歲，本公司之副總經理(香港總部)兼公司秘書。張先生於2019年9月加入本集團。彼主要負責本集團的企業管治、公司秘書、法律及合規事務，並管理香港區域的業務。彼於審計、會計及融資擁有超過27年經驗。在加入本集團之前，彼曾於四大會計師事務所(安永及畢馬威會計師事務所)工作，並曾於多家香港聯交所主板上市公司擔任執行董事、獨立非執行董事、首席財務官及公司秘書等職位。張先生持有澳洲國立大學商業學士學位，並持有澳洲迪肯大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。

企業管治架構



董事會深信良好的企業管治對本公司的可持續發展及增長、提高其信譽及股東價值尤關重要。因此，參照企管守則，董事會已採納其本身的企業管治政策，為本公司應用企業管治原則方面提供指引，而董事會則不時根據新監管規定及本公司需求檢討企業管治常規。本公司致力維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。

董事會亦於本公司的企業管治職能中擔當主要監管角色，確保本公司保有健全的企業管治框架，保障長遠可持續的股東價值，其職權範圍包括但不限於：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規守則；
- (e) 檢討及監察本公司的風險管理及內部監控系統，以確保其有效性；及
- (f) 檢討本公司遵守企管守則的情況及在本報告內的披露。

企業管治報告(續)

年內，董事會履行了以下：

1. 檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討對適用法律及監管規定的遵守情況；
3. 檢討遵守董事證券買賣守則的情況；
4. 檢討董事培訓及持續專業發展；
5. 檢討風險管理及內部監控系統有效性；
6. 檢討本公司遵守企管守則的情況及在2019年報的企業管治報告內的披露。

截至2020年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企管守則的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關考慮理由於下文「主席及總裁」一段闡述。

董事會及管理層

董事會一直以股東利益作為其優先考慮，促進並維持其業務的成功發展，以達到持續的長遠財務回報，同時亦適當地考慮該些與本集團業務有往來及其他單位之利益。董事會負責制定本集團的業務及管理方向，並作出適當管理以實現本公司的目標。董事會負責制定本集團的企業策略及長遠經營模式，並監管及控制本集團的營運及財務表現，以達致其戰略目標。

董事會將本集團的日常運作授予本公司的管理層。董事會及管理層在各項內部監控及制衡機制下，清楚區分各自的權力及責任。董事會不會將處理事宜的權力授予董事委員會、執行董事或管理層以致在嚴重程度上妨礙或削弱董事會整體履行其職權的能力。

董事會組成

本公司由12位董事組成的董事會領導，其成員包括4位執行董事(即陳卓林(主席兼總裁)、陳卓雄、黃奉潮及陳忠其)、4位非執行董事(即陳卓賢(副主席)、陸倩芳(副主席)、陳卓喜及陳卓南)及4位獨立非執行董事(即鄭漢鈞、鄭志強、許照中及黃紹開)。彼等的履歷及彼此間的關係(如有)已載列於本年報第60頁至第64頁內。

主席及總裁

主席領導董事會，確保董事會有效地履行其角色及職責，並確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。主席亦負責制定本公司的總體策略及政策並監察其實施。同時，主席亦作為本公司的行政總裁，須獲董事會授予權力以領導各副總裁及高級管理人員按照董事會訂定的目標、方針以及風險管理及內部監控政策，經營本集團的日常運作及業務管理。

根據企管守則第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。然而，參照董事會目前之成員配搭，陳卓林對本集團業務的整體營運及行業內有深厚認識，以及其於行業內及本集團之營運範疇有龐大的業務網絡及聯繫，董事會相信，陳卓林擔任董事會主席兼總裁可有效貫徹地統領本集團發展業務。董事會亦相信，此架構乃符合本公司的最佳利益，不會削弱董事會權力，並會就該等安排不時檢討。

獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點在董事會作出的決策中佔有相當比重，故在董事會擔當非常重要的角色。彼等皆為資深專業人士，在會計、金融管理、結構及土木工程、證券及投資等領域擁有豐富經驗。彼等廣泛的經驗對提高董事會的決策能力及實現本集團的可持續均衡發展有重大貢獻。尤其，彼等於本公司的策略、表現及監控的事項上能夠提供客觀的觀點及意見，以及在出現潛在利益衝突時發揮牽頭領導的作用。董事會深信，其開明及提倡積極討論的態度可促進董事（特別是獨立非執行董事）對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事與獨立非執行董事之間維持具建設性的關係。

年內，獨立非執行董事相當於董事會人數的三分之一，其中至少一名獨立非執行董事具備相關的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長，因此，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。

其中兩位獨立非執行董事，即鄭漢鈞及鄭志強，服務董事會已逾9年。儘管彼等服務本公司多年，但彼等擁有廣泛的知識、豐富的業務經驗及對本公司事務熟悉，故董事會認為，彼等具有所需品格、誠信及經驗保持獨立，能夠以客觀的角度審視本公司的表現。

本公司已收到4位獨立非執行董事各自按上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認，本公司認為彼等均為獨立。

委任及重選連任董事

陳卓林及陳卓雄（執行董事）均與本公司簽訂服務協議，而黃奉潮及陳忠其（執行董事）及所有非執行董事（包括獨立非執行董事）均與本公司簽訂委任函訂明有關委任的條款及條件，每位董事的固定任期為3年，並須遵循章程細則訂明的董事退任規定。董事會以填補空缺方式委任的任何董事，其任期僅至本公司下次股東大會為止，或以增添現有董事會成員方式委任的任何董事，其任期至本公司下屆股東周年大會為止，屆時亦符合資格於會上膺選連任。每位董事（包括獲委任固定任期的董事）均須輪席退任。於每屆股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一（或倘人數並非三(3)的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數）的董事須輪席退任。合資格膺選連任的董事姓名將於相關股東大會通告披露，其履歷詳情將於隨附通函提供。各董事之重選均須經股東以獨立決議案方式投票表決，方可作實。

企業管治報告(續)

根據章程細則有關規定，陳卓林、陸倩芳、陳卓南及鄭漢鈞將於2021年5月12日(星期三)舉行的股東周年大會輪席告退，彼等合資格並願意於股東周年大會上膺選連任董事。

各董事於接受委任前已向本公司披露其任職的公眾公司或組織的名稱、擔任的職銜及工作性質，並承諾會就任何相關的變更適時通知本公司。本公司亦每年兩次要求各董事對其個人履歷提交書面確認或彼等任何更新(如有)，並將經更新的董事履歷(如有)載於本年報。

董事會及董事委員會會議

董事會每年至少開會4次或以上(如需要)。董事可親身或透過電子通訊形式參與會議。來年的董事會定期會議日程將於年內最後一次的董事會會議上提交予所有董事，以便彼等編排好自己的時間表出席會議。有關董事會定期會議，全體董事均獲給予至少14天通知。至於召開其他董事會會議及董事委員會會議，則會獲給予合理通知。

公司秘書協助主席編製董事會定期會議的議程，並發送董事會會議議程草稿供所有董事細讀及給予意見。董事亦會獲邀請將其認為合適的任何事項納入會議議程內。公司秘書採納了所有董事的意見(如有)後，會發出董事會會議議程。相關會議材料亦於會議前至少3天送交董事，以確保彼等有充足的時間審閱會議材料及為會議做好充份準備。

各董事可與高級管理人員(包括公司秘書)聯繫，彼等亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。任何涉及主要股東或董事利益的事項，董事會應在舉行的現場董事會會議上審議及批准，或由董事會指定的董事委員會負責實施和處理。涉及利益的董事可參加會議，但其不得計算作法定人數並須放棄對有關事項表決。所有董事可要求公司秘書就相關方面提供意見和服務，包括對任何事項進行跟進或給予支援，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

管理層會於每次董事會定期會議上呈交相關報告作為會議材料的一部份予董事以供審閱。向董事簡述後，管理層亦會回應董事作出的任何提問。董事會可在掌握有關資料的情況下評估呈交予彼等審批的財務及其他資料。董事亦有足夠的時間討論相關議題。

董事會及其委員會的會議紀錄均由公司秘書草擬及保存。所有會議紀錄亦會載列會議中討論及考慮的事項，其中包括董事作出的任何提問或所表達的觀點。公司秘書會在會議舉行後的合理時間內發送會議紀錄的草稿供所有董事表達意見，會議紀錄的最終版本會送交所有董事存檔。

年內，董事會共舉行了8次會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席情況如下：

	2020年出席／舉行會議次數					
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理委員會	股東大會
陳卓林(主席兼總裁)	8/8	-	-	-	-	1/1
陳卓賢(副主席)	7/8	-	-	-	-	0/1
陸倩芳(副主席)	8/8	-	0/1	0/1	-	0/1
陳卓雄	8/8	-	-	-	2/2	0/1
黃奉潮	8/8	-	-	-	2/2	0/1
陳忠其	8/8	-	-	-	2/2	0/1
陳卓喜	7/8	-	-	-	-	0/1
陳卓南	7/8	-	-	-	-	0/1
鄭漢鈞	8/8	2/2	1/1	1/1	-	1/1
鄭志強	8/8	2/2	1/1	1/1	-	1/1
許照中	8/8	2/2	1/1	1/1	-	1/1
黃紹開	7/8	2/2	1/1	1/1	2/2	1/1

年內，所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均已分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。全體董事將盡最大努力出席董事會及其委員會之會議。彼等亦抽出足夠時間審閱本公司不時提供的會議材料，財務及經營報表及文件。此外，年內，審核委員會各成員亦付出足夠時間審閱由風控審計中心提供的內審報告。主席亦與非執行董事及獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。

董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保董事均有適當的了解及加強彼等對本集團的業務及運作、其本身在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書保存董事所接受培訓的正式記錄。

企業管治報告(續)

年內，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 (附註)
執行董事	
陳卓林(主席兼總裁)	A, B
陳卓雄	A, B
黃奉潮	A, B
陳忠其	A, B
非執行董事	
陳卓賢(副主席)	A, B
陸倩芳(副主席)	A, B
陳卓喜	A, B
陳卓南	A, B
獨立非執行董事	
鄭漢鈞	A, B
鄭志強	A, B
許照中	A, B
黃紹開	A, B

附註：A. 企業管治

B. 監管規定

董事會成員多元化政策

本公司已於2013年8月15日採納其董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，在決定董事委任及連任時，會考慮各種因素。該等考慮因素包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。最終決定乃以候選人的長處及可為董事會提供的貢獻作為原則。

提名委員會至少每年檢討一次董事會多元化架構、規模及組成。

目前董事會組成的分析列表如下：

董事人數

	性別	職位	年齡組別	技能／行業經驗	服務年資
12	女性				
11	男性	獨立非執行董事	71歲或以上	證券及投資	約7年
10				會計	
9		非執行董事	61-70歲	房地產開發、建築、施工管理及物業管理	超過10年
8					
7					
6		執行董事	51-60歲		
5					
4					
3					
2					
1					

就性別、職位、年齡、專業經驗、技能、知識及服務年資方面而言，董事會屬相當多元化。提名委員會不時檢討及監察董事會成員多元化政策之實施，以確保政策行之有效，董事會將適當地就達至董事會成員多元化制定可計量的目標。

董事及高級管理人員責任保險

本公司已為其董事及高級管理人員就與履行彼等職責相關的潛在法律行動安排適當的保險。

企業管治報告(續)

董事委員會

本公司設有4個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。各委員會的職權列載於其職權範圍書並上載至本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。董事會不時會對有關職權範圍書作出修訂。

薪酬委員會

薪酬委員會自2005年11月起設立，現由4位獨立非執行董事及1位非執行董事組成。薪酬委員會成員包括鄭漢鈞(作為主席)、鄭志強、許照中、黃紹開及陸倩芳。

薪酬委員會的主要職責是向董事會建議個別董事(包括執行董事及非執行董事)及本集團高級管理人員的薪酬待遇、制定董事及本集團高級管理人員的薪酬政策及架構，並為制定薪酬政策設立正規而具透明度的程序。薪酬待遇包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。於決定董事及本集團高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮同類公司支付的薪酬水平、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件、各董事的個別表現及本公司的表現。任何董事均不得參與釐定自身薪酬。如有需要，薪酬委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，薪酬委員會於3月舉行了1次會議，議程概述如下：

- 討論高級管理人員2020年度之薪酬調整建議；
- 確認執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2019年度的酬金；及
- 討論及釐定執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2020年度的酬金調整建議。

提名委員會

提名委員會自2006年12月起設立，現由4位獨立非執行董事及1位非執行董事組成。提名委員會成員包括許照中(作為主席)、鄭漢鈞、鄺志強、黃紹開及陸倩芳。

提名委員會的主要職責是制定提名董事的政策、就董事(尤其是主席及執行董事)的委任或重新委任及繼任計劃向董事會提供建議、檢討董事會成員多元化政策、檢討董事會的架構、成員人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資方面)、評核獨立非執行董事的獨立性及審閱企業管治報告內關於董事獨立性、年內提名委員會執行的有關提名董事的政策、以及董事會成員多元化政策摘要的披露。

提名委員會乃負責建立物色人選之程序，並會考慮不同的衡量標準(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資)。如有需要，提名委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，提名委員會於3月舉行了1次會議。其議程載列如下：

- 考慮輪席告退的董事陳卓賢、陳卓喜、鄺志強及許照中過往對本集團的貢獻，並向董事會建議在上屆股東周年大會提議重選輪席告退的董事；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 考慮及檢討董事會的架構、成員人數及組成；及
- 審閱2019年年報的企業管治報告，包括但不限於董事獨立性及董事會成員多元化政策的披露。

提名政策

董事會已於2018年12月7日採納提名政策(「提名政策」)。

1. 目的

本公司提名委員會的其中一個主要職責為物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。

提名政策旨在列載於就考慮董事的委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議時應將採納之準則及程序。

2. 提名準則

在考慮提名董事候選人或重新委任董事時，提名委員會應參考以下準則：

- 2.1 董事會組成的多元化，包括但不限於候選人的性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及其服務年資等方面；
- 2.2 候選人可投入的時間。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量及性質，其他行政委任或其他重要的工作承擔；
- 2.3 候選人因獲選而引發潛在／實際的利益衝突；
- 2.4 就建議委任獨立非執行董事而言，候選人的獨立性；
- 2.5 就建議重選連任獨立非執行董事而言，彼已在任之服務年期；及
- 2.6 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。

3. 提名程序

在章程細則條文的規限下，如董事會認為有必要委任額外董事，則應採納以下程序：

- 3.1 提名委員會依據提名政策所列之準則，不論是在借助或沒有借助外部機構或本公司之援助的情況下，物色及挑選候選人；
- 3.2 提名委員會可使用任何認為適當評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考；
- 3.3 提名委員會向董事會提供所有關於候選人所需資料，包括上市規則第 13.51(2) 條內載列之所需資料；
- 3.4 提名委員會向董事會提出建議(包括任期及委任條件)；
- 3.5 董事會依據提名委員會的建議而審議及決定有關委任；
- 3.6 董事的所有委任應透過委任函／服務協議予以確定，而委任函／服務協議應經過提名委員會批准，列明董事委任的主要條款及條件；
- 3.7 根據上市規則第 13.74 條，凡股東須就選舉或重新選舉董事進行表決，附有相關股東大會通知的通函應載有上市規則第 13.51(2) 條規定之候選人的所有資料；及
- 3.8 在重新委任現任董事之情況下，須根據載於提名政策所列之準則，考慮有關重選連任的事宜。

審核委員會

審核委員會自2005年11月成立，現由4位獨立非執行董事組成。審核委員會成員包括鄭志強(作為主席)、鄭漢鈞、許照中及黃紹開。

審核委員會的主要職責是檢討會計政策、監督本公司的外聘核數師及風控審計中心兩者的表現、審閱財務資料及審閱本公司財務匯報方式及有效性，以確保遵守適用的會計及匯報規定以及法律及規例要求，監管財務申報制度以及風險管理及內部監控程序、考慮及檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源以及員工資歷及經驗，並向董事會匯報結果。如有需要，審核委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用與開支則由本公司承擔。

年內，審核委員會分別於3月及8月舉行了合共2次會議，議程載列如下：

- 審閱2019年全年業績及2019年年報、2020年中期業績及2020年中期報告；
- 審閱外聘核數師的審核及審閱工作報告
- 討論及審閱內部監控系統的有效性及內部監控及風險管理系統的措施及對策；
- 討論及審閱風控審計中心的內部監控管理報告、審計監察計劃及審計時間表；
- 檢討外聘核數師的獨立性及考慮續聘外聘核數師；
- 於本公司管理層不在場的情況下與外聘核數師舉行會議；
- 檢討本集團會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源；
- 檢討本公司內部審核功能方面的資源及成效；及
- 審閱員工違規監察報告。

審核委員會每年在管理層不在場的情況下會見外聘核數師至少一次，以討論與核數費用有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及核數師有意提出的其他事項。經審核後，審核委員會認為外聘核數師仍為獨立及就續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師的建議，董事會並無任何異議。

外聘核數師

於上屆股東周年大會上，股東批准續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的核數師。截至2020年12月31日止年度，已付及應付羅兵咸永道會計師事務所的核數及非核數服務報酬的詳情如下：

	2020年 人民幣元	2019年 人民幣元
核數服務費用(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	19,955,000	11,824,500
非核數服務費用		
– 就收購專案提供重大收購審核和審閱服務	2,014,000	2,791,000
– 就收購專案進行的盡職審查工作	1,565,000	–
– 與發行公司債券、永續資本證券及優先票據有關的獲准核證服務費	2,400,000	2,460,000
– 其他獲准服務	1,864,000	1,178,000
	27,798,000	18,253,500

財務報表的責任

董事確認其負有編製本年報所載賬目的責任，而本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所亦在有關財務報表的核數師報告中就其申報責任作出聲明。

董事會並不察覺本公司存在可能嚴重影響其持續經營能力的重大不明朗情況。

企業管治報告(續)

風險管理委員會

風險管理委員會自2016年8月成立，現由3位執行董事及1位獨立非執行董事組成。風險管理委員會成員包括黃奉潮(作為主席)、陳卓雄、陳忠其及黃紹開。

風險管理委員會的主要職責是考慮及制定風險管理框架，檢討及評估本集團風險管理框架的有效性，監察及確保相關風險管理措施有效實行。如有需要，風險管理委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，風險管理委員會分別於三月及八月舉行兩次會議審閱及討論下列事項：

- 2019年本集團風險管理工作報告；
- 2020年本公司及本集團業務分部十大風險及核心風險指標的更新狀況；
- 風險管理系統的有效性；
- 2020年風險管理工作計劃；
- 上市規則附錄27「環境、社會及管治報告指引」的新修訂的對策及建議；
- 在風險管理委員會下設立可持續發展督導小組；及
- 本集團2020上半年的風險管理工作報告。

風險管理及內部監控

本集團認為有效的風險管理對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。

董事會及管理層的職責

董事會確認其負責評估及釐定本集團達到策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，確保本集團建立及維持有效的風險管理及內部監控系統；並監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

管理層負責設計、實施以及監察風險管理和內部監控系統，及向董事會提供風險管理及內部監控有效性的確認。

風險管理

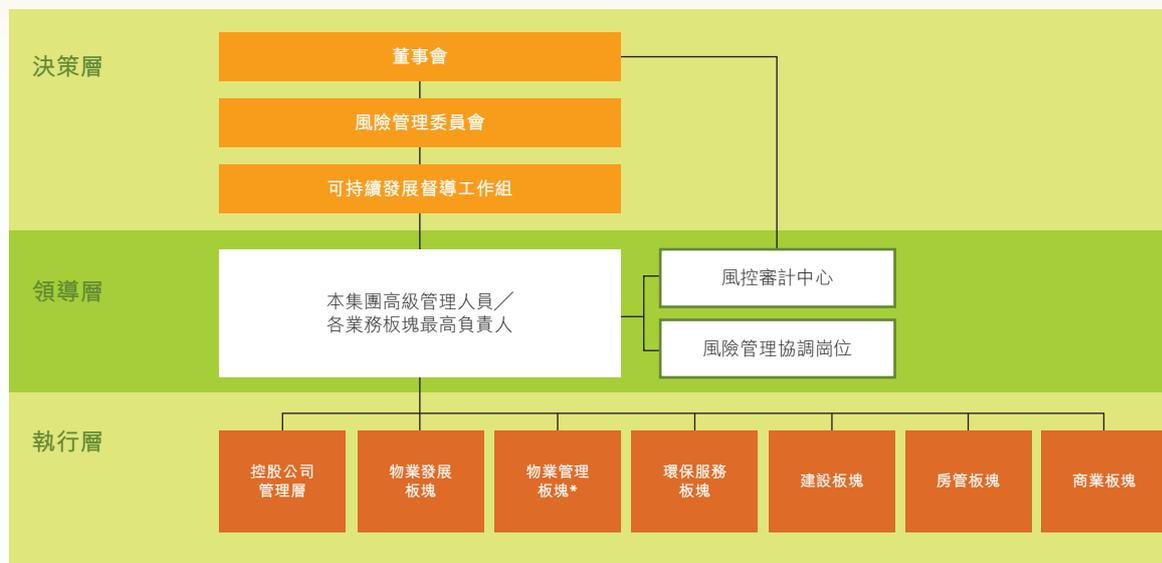
風險管理系統設計、實施及維護

- 1) **成立了風險管理委員會**：董事會成立了風險管理委員會以監督本集團風險管理系統的設計、實施及維護，並已頒佈《風險管理委員會職權範圍書》：
 - 授權風險管理委員會及定義其職責：在《風險管理委員會職權範圍書》中確定了風險管理委員會關於風險管理的職責及對其的授權；
 - 確定風險管理委員會的組織：規定成員組成及法定人數、出席會議人員要求、會議次數及會議方式等；及
 - 確定向董事會匯報方式：規定風險管理委員會向董事會的匯報方式，包括會議記錄機制。

- 2) **建立了風險管理組織架構**：從本集團層面至屬下六個業務板塊，建立了正式的風險管理組織架構(參見以下圖一：風險管理組織架構圖)，明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，梳理風險管理崗位職責，包括考慮將風險管理的要求融合到每個崗位的職能說明。風險管理組織架構主要特點包括：
 - 層級及職責清晰：風險管理組織層級包括以董事會及風險管理委員會為決策層，及領導層和執行層的組成，並進行風險管理職責劃分，明確風險管理直接管理責任和風險信息報告路線；

企業管治報告(續)

- 層級跨度廣：風險管理組織架構從本集團高管至屬下各業務板塊管理層；及
- 溝通機制明確：確定了各層級管理層對風險管理工作的職責、匯報路線、匯報頻率等進行溝通。



(圖一：風險管理組織架構圖)

* 該業務由本公司間接持有約54.09%股權的附屬公司雅生活經營。

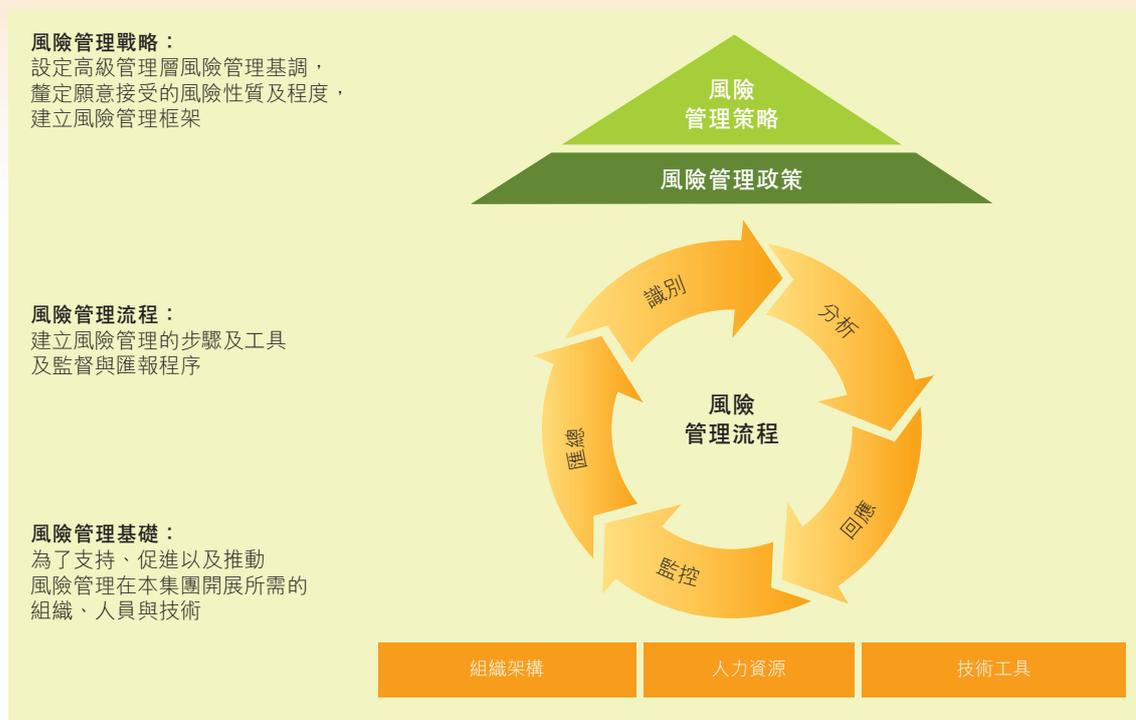
下表展示風險管理架構內各層級所擔當的角色。

風險管理架構角色	主要職責
董事會(決策層)	<ul style="list-style-type: none"> • 評估及確定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現 • 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統 • 監督高級管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控
風險管理委員會(決策層)	<ul style="list-style-type: none"> • 審議及制定風險管理框架 • 定期檢討及評估本集團風險管理框架的成效 • 協調及協助高級管理層推動風險管理工作 • 監督各業務板塊建立和執行風險應對方案和風險應對措施 • 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法 • 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響
可持續發展督導工作組(決策層)	<ul style="list-style-type: none"> • 制定公司環境、社會及管治(「ESG」)願景與策略，監察及檢討公司ESG政策與常規，為公司ESG管理工作提供指引 • 監察公司ESG管理政策落實及工作執行，審視及評估ESG管理架構是否足夠且有效，並就改善其架構及職責範疇提供建議 • 督促公司各業務板塊依據運營情況制定ESG管理目標(如環境及安全管理目標)，定期審閱目標的合理性，並持續監察目標達成情況 • 審視ESG資訊披露的法規與監管要求，評估公司ESG指標資訊管理現狀，審閱及發佈公司年度環境、社會及管治報告 • 評估公司ESG工作表現，包括外部利益相關方(如投資者)對公司ESG工作的評級，公司在資本市場的ESG評級情況，及納入相關ESG指數的可行性

風險管理架構角色	主要職責
本集團高管及各業務板塊負責人 (領導層)	<ul style="list-style-type: none">從本集團整體角度為各業務板塊進行風險評估，並制定風險管理措施設計、執行和監督風險管理和內部監控系統對風險管理和內部監控系統的有效性向董事會提供確認
本集團及屬下業務板塊管理層 (執行層)	<ul style="list-style-type: none">制定和實施所屬業務的相關風險應對方案推進和實施具體風險管理措施監控所屬業務的各類風險，並及時調整風險管理措施
風險管理協調崗位	<ul style="list-style-type: none">統籌風險識別和評估工作開展組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理領導層組織和協調風險管理培訓及指導
風控審計中心	<ul style="list-style-type: none">為風險管理監督機構，負責監督評價本集團及下屬業務板塊風險管理工作

3) **建立了風險管理系統體系架構：**包括以下主要元素及特點：

- 全面的風險管理框架：建立了風險管理框架模型作為風險管理體系搭建基礎(詳見以下圖二：風險管理模型)，包括風險管理策略、風險管理流程及風險管理基礎架構等主要元素；
- 清晰的風險管理流程：風險管理流程包括識別、分析、回應、監控、匯總匯報等程序，並形成閉環，對風險進行持續監控及管理；及
- 切合本集團的風險評估標準：根據本集團行業性質和經營特點、戰略目標，以及高級管理層風險偏好，建立適用於各業務板塊的風險評估維度和標準。運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估，以獲得切合企業實際的風險評估結果。



(圖二：風險管理模型)

通過上述工作，本集團明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，並建立一個正式的風險管理框架，識別、分析、評估及確定企業風險的程序，以系統地整理及監控風險。

2020年度本集團各業務板塊風險評估工作開展

在上述本集團層面風險管理體系的基礎上，高級管理層已通過外部諮詢機構的協助，2020年度就下述六大業務板塊層面，即(1)物業發展；(2)物業管理；(3)環保；(4)建設；(5)房管；及(6)商業等開展了風險管理的持續深化工作。具體如下：

- **推進落實2019年度各業務板塊風險評估成果的落地**



為了強化本集團風險管理成果的應用，高級管理層通過將風險管理工作形成閉環，即「識別重大風險(計劃) — 開展風險應對(執行) — 檢查風險應對效果(檢查) — 提出優化方案(改進)」，實現持續提升公司的風險防範及應對能力。

2020年度就2019年各業務板塊識別的**重大風險**制定、推進並實施了風險管理措施，執行機構對所屬業務的各類風險進行持續監控、並向高級管理層確認風險緩解措施的成效。

- **對各業務板塊十大風險建立預警指標體系**

為進一步加強對重大風險的監控，各業務板塊最高負責人通過對十大風險設置定量或定性的監控指標，明確閾值區間及彙報機制等，運行風險預警指標體系，提示管理層出現風險預警信號的業務領域，分析並及時採取風險緩解措施，降低風險影響，實現對重大風險的智慧化風險監控與應對。

- **對2020年度各業務板塊十大風險進行更新評估**

各板塊最高負責人沿用並更新2019年風險評估標準，採用系統化的評估方式檢討各板塊面臨的重大風險的性質及程度的轉變，識別了各業務板塊面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向風險管理委員會彙報評估結果。

風險管理委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效及足夠。管理層於每半年以正式匯報形式向風險管理委員會匯報重大風險管控情況。

內部監控

董事會負責為本集團制訂合適的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益。審核委員會須定期檢討內部監控系統的成效，以確保內部監控系統屬足夠。

本集團的風控審計中心直接向審核委員會負責及匯報。其負責持續監控本集團各部門的工作流程及評估風險，協助董事會及本集團高級管理層遵循監管要求及指引，以加強內部監控系統的有效性。通過持續內部審計及不時的匯報，風控審計中心會確保內部監控制度的有效運作。

年內，審核委員會檢討了內部監控系統的成效，涵蓋財務、營運、合規監控及業務等方面，並向董事會匯報結果。若發現任何重大監控失誤或重大監控弱項，風控審計中心會及時向審核委員會匯報。

本集團將每年檢討至少兩次內部監控系統的有效性，以確保系統之效率及足夠程度。

風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並在年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，並對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，所涵蓋期間為2020年，並認為該等系統是有效及足夠。

為了規範資訊管理工作，董事會制定了一套信息管理制度(「該制度」)。該制度包含了處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施。該制度規定了(當中包括但不限於)內幕消息管理及公佈的責任及執行、保密安排、信息收集及評估、發佈形式等程序，確保及時向董事會報告內幕消息並與本集團權益人保持溝通。

企業管治報告(續)

檢討會計、財務匯報及內部審核功能

審核委員會檢討本集團就會計、財務匯報及內部審核職能方面所需的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算開支，並對有關方面的充足程度表示滿意。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，熟悉本公司的日常事務。公司秘書負責向主席匯報，並就企業管治事宜、新董事的入職培訓及董事的專業發展向董事會提供建議並確保董事會成員之間有良好溝通以及遵循董事會政策及程序。本公司的公司秘書張立基已確認彼於年內已接受不少於15小時的相關專業培訓，以更新彼之技能與知識。

本公司與股東關係

股東權益

根據章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一的一位或以上股東，有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會。該書面要求必須列明大會主要商議事項並由請求人簽署，並須送達本公司之註冊辦事處以及香港主要營業地點。

倘遞呈相關書面要求後21日內，董事會未有召開該大會，則請求人可自行以同樣方式召開大會，而請求人因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向請求人作出償付。

股東如有意在本公司股東大會上提名一人(除其本人外)參選董事，須(i)遞交書面通知書至本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書；(ii)通知書須由提名人簽署，並提供候選人全名及根據上市規則第13.51(2)條規定提供候選人履歷；及(iii)經候選人簽署的同意書，說明其願意參選董事。遞交前述通知書期限不早於寄發股東大會通告後之日及不遲於股東大會舉行日期前7天。有關程序詳情已登載於本公司網站(www.agile.com.cn)。

股東可隨時向董事會提出任何查詢及提問。所有查詢及提問必須以書面方式郵寄至本公司之資本市場部或公司秘書，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期18樓。股東亦可於股東周年大會上向董事會作出查詢。

股東及投資者可隨時要求索取本公司的公開資料。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司之資本市場部，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期18樓。

與股東的溝通

董事會及管理層深明與股東建立良好溝通的重要性，以協助股東及投資者對本集團業務有更深入的认识及了解。因此，本公司一直以來透過不同的渠道和平台，向股東報告本集團的業務表現及最新發展，有關渠道和平台如下：

- 本公司除將年報、中期報告、公告及股東通函刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)外，亦將財務摘要、新聞稿及董事會轄下委員會的職權範圍書登載於本公司網站，讓股東可從本公司網站獲取更多企業資訊。另外，為了讓股東加深了解本集團的最新動向及發展，本公司網站亦會更新發放公司新聞等資訊；
- 本公司致力改善與投資者的關係，年內，本公司高級管理人員曾多次與機構投資者、基金經理和財經分析員進行各種會議。有關會議報告於董事會定期會議上提呈供董事會審閱，以確保投資者、基金經理和財經分析員的意見及建議能傳遞到董事會上；
- 董事會成員積極參與股東周年大會，務求與股東有更多接觸機會。董事會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各主席、獨立非執行董事黃紹開、常年法律顧問及外聘核數師之代表均有出席上屆股東周年大會。股東大會上設有由董事會主席主持的公司業務簡介及股東提問環節，並與股東討論本公司的長遠發展策略。於股東大會結束後，投票結果將會刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)、香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)及新交所網站(www.sgx.com)；及
- 本公司的上屆股東周年大會通告在大會舉行日前不少於20個完整營業日向股東寄發。本公司日期為2020年4月3日的通函列明於股東大會提呈的所有決議案須按上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決，而所有決議案的表決亦按大會主席要求以一股一票投票方法進行。公司秘書已向出席的股東詳述以投票方式進行表決的相關程序並為股東所知悉。就所有其他股東大會而言，通告將於至少10個完整營業日前寄發。

遵守董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所規定的標準。經作出特定查詢後，全體董事確認彼等於回顧年內已遵守董事證券買賣守則所載的標準。

本公司亦有採納本集團僱員進行證券交易的守則，其條款不遜於標準守則。

本公司章程文件的修訂

截至2020年12月31日止年度內，本公司的章程文件並無任何變動。

董事會報告

董事會欣然提呈截至2020年12月31日止年度報告。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。其主要附屬公司、合營企業及聯營公司主要從事物業發展、物業管理、酒店營運、物業投資及環保等業務。本集團年內按主要業務分部的表現的分析載於綜合財務報表附註5。

業績及整體表現

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於本年報第116至117頁。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團面臨的主要風險及不確定因素載於本年報第16至25頁「管理層的討論及分析」及第8至15頁「主席報告」。採用關鍵財務指標對本集團年內財務表現的分析載於本年報第237至238頁「五年財務概要」。除本年報所披露者外，本集團自回顧財政年度起概無發生重大事件。

本集團認為可持續發展是企業發展的重要一環，並積極把可持續發展的理念實踐至營運的每一項細節，致力為社會及本集團創造更美好的未來。本公司將根據上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。

本集團主要於中國從事物業發展業務。作為中國物業開發商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各種法律及法規，包括有關空氣污染、噪音污染、廢物及污水的法律及法規。本集團已遵守對本集團營運屬重要的法律及法規。

本集團認為僱員、客戶及業務夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員維持密切關係、為客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴的合作。

股息政策

董事會已於2018年12月7日採納股息政策(「股息政策」)。

根據股息政策，本公司可向本公司股東宣派及派發股息，惟須受(其中包括)可分派利潤、實際及預期財務狀況、經營業績及策略、現金流量、預期營運資金需求及擴張計劃、未來發展前景、股東權益及董事會認為合適的其他因素所規限。

建議、宣派及支付股息須由董事會全權酌情釐定，並須遵守開曼群島《公司法》、章程細則及所有適用法律法規的規定。

董事會將不時檢討股息政策，並保留其隨時更新、修訂及/或修改股息政策的全權絕對酌情權。概不保證在任何特定期間內將以任何特定金額支付股息。

股息

年內，本公司向股東宣佈並派發中期股息每股股份50.0港仙(2019年：60.0港仙)。董事會建議向股東派發末期股息每股股份60.0港仙(2019年：40.0港仙)。待股東在股東周年大會上批准後，預計擬派末期股息將於2021年5月31日(星期一)或前後派發予於2021年5月24日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

為便於處理將於2021年5月12日(星期三)舉行的股東周年大會的委任代表投票，本公司將自2021年5月7日(星期五)至2021年5月12日(星期三)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2021年5月6日(星期四)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

本公司將自2021年5月20日(星期四)至2021年5月24日(星期一)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲發末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2021年5月18日(星期二)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

董事會報告(續)

股本

年內，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

儲備

年內，本集團的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註22。

於2020年12月31日，本公司可供分派儲備約為人民幣50.87億元(2019年：人民幣45.03億元)。

優先票據

本公司的優先票據詳情載於綜合財務報表附註24。

優先永續資本證券

本公司的優先永續資本證券詳情載於綜合財務報表附註23。

物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註6。

無形資產

年內，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註9。

投資物業

年內，本集團投資物業的公允值收益達人民幣1.97億元(2019年：人民幣1.17億元)，並已直接於綜合財務報表內確認。

年內，本集團的投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註7。

借貸

本集團的借貸詳情載於綜合財務報表附註24。

利息資本化

年內，本集團資本化利息及其他借貸成本的資料載於綜合財務報表附註34。

捐款

年內，本集團的慈善及其他捐款為人民幣1.65億元(2019年：人民幣1.16億元)。

退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註33。

集團財務概要

本集團過去五個財政年度的財務概要載於本年報第237至238頁。

董事

截至本報告日期的董事名單載於本年報第239頁。全體董事均於2020年全年履行董事職務。

獨立性確認

本公司已收到於本年報第239頁所載所有獨立非執行董事就根據上市規則第3.13條確認其獨立性的確認函，並認為彼等均為獨立。

任期

根據章程細則第87條規定，於股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一的董事須輪席退任。就此，陳卓林、陸倩芳、陳卓南及鄭漢鈞將於股東周年大會上輪席告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的服務協議／委任函，並須根據章程細則第87條之規定輪席退任。概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務協議／委任函。

股份獎勵計劃

本公司已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，以嘉許若干僱員所作出的貢獻。股份獎勵計劃自採納日期起計10年之年期有效，惟可由董事會決定提早終止。獲選僱員根據股份獎勵計劃可獲授的最高股份數目不可超過本公司不時已發行股本之1%，倘董事授出獎勵股份後會導致根據股份獎勵計劃已授出的股份面值超過本公司不時已發行股本之10%，則不應再進一步授出獎勵股份。

本公司已於2014年2月10日發行及配發合共34,470,000股獎勵股份予僱員股份受託人作為受託人，並按照信託契約及計劃規則以信託方式為董事會選出的僱員(「獲選僱員」)持有。此等獎勵股份將於有關獲選僱員達成董事會於授出時所訂明的相關歸屬條件時轉讓予彼等。34,470,000股獎勵股份當中有32,750,000股獎勵股份(「獎勵股份」)授予若干獲選僱員。經確認相關歸屬條件未能達成後，首批及第二批30%的獎勵股份各已自2015年8月26日及2016年8月23日起失效，而餘下40%的獎勵股份已自2017年8月28日起失效。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所載的標準。經作出特定查詢後，各董事已向本公司確認，其於截至2020年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則規定須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

(1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
陳卓林	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	66.32
	實益擁有人	88,274,000			
	受控法團	14,276,250	2		
	受控法團	42,298,000	3		

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			總股數	佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註			
陳卓賢	信託受益人	2,453,096,250	1	2,468,783,750	63.03	
	受控法團	15,687,500	4			
陸倩芳	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	66.32	
	受控法團	14,276,250	2			
	配偶	130,572,000	5			
陳卓雄	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63	
陳卓喜	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	62.83	
	實益擁有人	7,875,000	6			
陳卓南	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	62.80	
	實益擁有人	6,781,500	7			
黃奉潮	實益擁有人	1,400,000		1,400,000	0.04	

附註：

1. 由富丰透過Top Coast以受託人身份持有。
2. 由陳卓林及陸倩芳共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司持有。
3. 由陳卓林全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司持有。
4. 由陳卓賢全資擁有的明思投資有限公司持有。
5. 根據證券及期貨條例，陸倩芳被視為其配偶陳卓林(1)作為實益擁有人，及(2)透過全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司所持有的股份中擁有權益。
6. 由陳卓喜及其配偶陸燕平聯名持有。
7. 由陳卓南及其配偶陳小娜聯名持有。

(2) 於本公司相關法團股份的好倉

A. Top Coast

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行股本的百分比
陳卓林	受控法團	2(附註)	普通	100.00
陳卓賢	受控法團	2(附註)	普通	100.00

附註：根據證券及期貨條例，陳卓林及陳卓賢被視為於Top Coast(由富丰全資擁有的公司)擁有2股普通股的權益，即當時已發行具有投票權股份的100%，而富丰則由陳卓林及陳卓賢分別擁有50%權益。

B. 雅生活

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行H股股本的概約百分比	佔全部已發行股本的概約百分比
陳卓林	信託受益人	721,256,750(附註1)	H股	54.09	54.09
陳卓賢	信託受益人	721,256,750(附註1)	H股	54.09	54.09
陸倩芳	信託受益人	721,256,750(附註1)	H股	54.09	54.09
陳卓雄	信託受益人	721,256,750(附註1)	H股	54.09	54.09
陳卓喜	信託受益人	721,256,750(附註1)	H股	54.09	54.09
陳卓南	信託受益人	721,256,750(附註1)	H股	54.09	54.09
黃奉潮	受控法團	80,000,000(附註2)	H股	6.00	6.00

附註：

- (1) 本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活企業管理服務有限公司及旺紀國際有限公司及另一間間接全資附屬公司持有雅生活721,256,750股H股，而富丰(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast持有本公司62.63%權益，有關信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。根據證券及期貨條例，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南被視為持有雅生活該721,256,750股H股的權益。
- (2) 黃奉潮為青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)的有限合夥人(雅生活80,000,000股H股的持有人)，彼於其中擁有49.9%的權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無董事及本公司最高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第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東權益及淡倉

據董事或本公司最高行政人員所深知，於2020年12月31日，主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

股東姓名	所持權益身份	所持本公司股份			總股數	佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註			
富丰	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63	
Top Coast	實益擁有人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63	
鄭惠琼	配偶	2,468,783,750	2	2,468,783,750	63.03	
陸麗卿	配偶	2,453,096,250	3	2,453,096,250	62.63	
陸燕平	實益擁有人	7,875,000	4	2,460,971,250	62.83	
	配偶	2,453,096,250	5			
陳小娜	實益擁有人	6,781,500	6	2,459,877,750	62.80	
	配偶	2,453,096,250	7			
陳思焯	實益擁有人	170,046,993		307,432,500	7.85	
	受控法團	137,385,507	8			
王惠昭	配偶	307,432,500	9	307,432,500	7.85	

附註：

- 富丰(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast持有股份。有關受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。
- 根據證券及期貨條例，鄭惠琼被視為於其配偶陳卓賢所持有股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，陸麗卿被視為於其配偶陳卓雄所持有股份中擁有權益。
- 由陸燕平及其配偶陳卓喜聯名持有。
- 根據證券及期貨條例，陸燕平被視為於其配偶陳卓喜所持有股份中擁有權益。
- 由陳小娜及其配偶陳卓南聯名持有。
- 根據證券及期貨條例，陳小娜被視為於其配偶陳卓南所持有股份中擁有權益。
- 由陳思焯全資擁有的宇進控股有限公司及聯高投資集團有限公司持有。
- 根據證券及期貨條例，王惠昭被視為於其配偶陳思焯(1)作為實益擁有人；及(2)透過全資擁有的宇進控股有限公司及聯高投資集團有限公司所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事會報告(續)

任何其他人士的權益

除前文所披露者外，於2020年12月31日，概無任何其他人士曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的股份的任何權益或淡倉。

本集團薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共有63,275名僱員。相關僱員的年度成本合共約人民幣76.79億元。本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按員工需要提供內部及外部培訓。

釐定董事薪酬之標準

本公司在釐定各董事薪酬水平時，除計及董事會薪酬委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

董事於競爭業務的權益

年內及直至本年報日期，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南擁有長江酒店公司的權益。長江酒店公司主要於中國中山市從事中山雅居樂長江酒店下的酒店業務，該業務與本集團的業務構成或可能構成直接或間接競爭。

根據章程細則及企業管治政策聲明，董事須就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案表決中放棄投票。

由於董事會獨立於長江酒店公司的董事會，及上述董事不能控制董事會，故董事認為本集團有能力獨立於長江酒店公司公平經營其酒店業務。

董事於交易、安排或合約的重大權益

於本年度末或任何時間，本公司或其附屬公司並無訂立對本集團業務而言屬重大而董事及／或其關聯實體於有關交易、安排或合約中不論直接或間接擁有重大權益的合約。

控股股東之合約權益

年內，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其附屬公司之間並無訂立任何重要合約，或由本公司控股股東或其附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重要合約。

董事資料變更

關於董事之薪酬變動，請參閱綜合財務報表附註49。

主要客戶及供應商

年內，向本集團最大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額的約1.3%，而向本集團五大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額不足30%。

年內，向本集團最大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額的1.6%，而向本集團五大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額不足30%。

董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知於5%以上已發行股份擁有權益者)概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

關連方交易

關連方交易詳情載於綜合財務報表附註44。若干關連方交易為上市規則第十四A章獲全面豁免遵守報告、公告、股東批准及年度審閱披露規定的持續關連交易。

關連交易

年內，本集團並無任何關連交易根據上市規則第十四A章須予以披露。

管理合約

年內，就本公司整體或任何重要環節業務方面並無訂立或存在管理及行政合約。

獲准許之彌償條文

根據章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任從本公司的資產中獲得彌償。本公司已為其董事及高級管理人員投購適當的保險，以保障彼等於履行職責時可能遭受的潛在法律訴訟。

董事會報告(續)

購入、出售或贖回上市證券

於2020年5月21日，本公司全數贖回本金總額為5億美元所有尚未贖回的2020年到期的9.0%優先票據，贖回價格相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。

於2020年7月13日，本公司全數贖回尚未償還的2020年到期初始票面利率為6.98%之本金總額為人民幣30億元的境內非公開發行公司債券(「境內債券I」)，回購價為境內債券I的面值，即每張人民幣100元，加上應計及未付利息。

於2020年7月29日，本公司全數贖回尚未償還的2020年到期初始票面利率為4.98%之本金總額為人民幣9.7億元的境內非公開發行公司債券(「境內債券II」)，回購價為境內債券II的面值，即每張人民幣100元，加上應計及未付利息。

於2020年10月12日，本公司回購尚未償還的2021年到期初始票面利率為4.6%之本金總額為人民幣18億元的境內非公開發行公司債券(「境內債券III」)中的人民幣6.08億元(「回購債券」)，回購價為境內債券III的面值，即每張人民幣100元。完成是次回購後，本公司已轉售了該等回購債券。

於2020年11月23日，本公司全數贖回本金總額為4億美元所有尚未贖回的2020年到期的9.5%優先票據，贖回價格相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。

除上述者外，於截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司的任何上市證券。

於2021年1月12日，本公司全數贖回尚未償還的2021年到期初始票面利率為4.7%之本金總額為人民幣16億元的境內發行公司債券(「境內債券IV」)，回購價為境內債券IV的面值，即每張人民幣100元，加上應計及未付利息。

控股股東須履行的特定責任

1. 誠如本公司日期為2017年6月2日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與渣打(作為原貸款人、信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2017信貸I」)。據此，本公司獲授予金額為6.24億港元的定期貸款信貸，為期36個月。該信貸已於2020年6月2日悉數償還。
2. 誠如本公司日期為2017年7月17日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與渣打(作為原貸款人、牽頭行及簿記行、信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2017信貸II」)。據此，本公司獲授予金額為35.19億港元的定期貸款信貸，為期36個月。該信貸已於2020年7月17日悉數償還。
3. 誠如本公司日期為2017年11月14日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與若干金融機構訂立一項信貸協議(「2017信貸III」)。據此，本公司獲授予金額為11.7億港元的定期貸款信貸，為期36個月。該信貸已於2020年11月13日悉數償還。

4. 誠如本公司日期為2017年11月24日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為貸款人)訂立一項信貸協議(「2017信貸IV」)。據此，本公司獲授予金額為3億港元的定期貸款信貸，為期36個月。該信貸已於2020年11月24日悉數償還。
5. 誠如本公司日期為2017年12月19日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為貸款人)訂立一項信貸協議(「2017信貸V」)。據此，本公司獲授予金額為4億港元的定期貸款信貸，為期36個月。該信貸已於2020年12月18日悉數償還。
6. 誠如本公司日期為2018年5月21日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為原擔保人)與一間銀行(作為信貸代理人及質押代理人)及若干財務機構訂立一項信貸協議(「2018信貸I」)。據此，本公司獲授予包括兩筆金額為88.34億港元(附帶25億港元增額權)及2億美元的定期貸款信貸，為期48個月。
7. 誠如本公司日期為2018年12月12日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為原擔保人)與一間銀行(作為信貸代理人及質押代理人)及若干財務機構(作為原貸款人)訂立一項信貸協議(「2018信貸II」)。據此，本公司獲授予金額為7.7億港元(或其等值美元)的定期貸款信貸，為期36個月。
8. 誠如本公司日期為2019年6月27日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其中一間附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為代理人及原貸款人)訂立一項信貸協議(「2019信貸I」)。據此，本公司獲授予金額為18.54億澳門元(或其等值港元)的定期貸款信貸，為期24個月。誠如本公司日期為2020年6月24日的公告所披露，根據上述相同訂約方之間訂立的一項修訂契據，其中第二筆8.24億澳門元貸款(為18.54億澳門元信貸的一部分)的期限延長至2022年6月29日，而第一筆10.3億澳門元貸款的24個月貸款期限則維持不變。
9. 誠如本公司日期為2019年8月28日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與若干財務機構(其中一間作為信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2019信貸II」)。據此，本公司獲授予包括兩筆金額為11.7億港元及1億美元(附帶5億美元(或等值港元)增額權)的定期貸款信貸，為期36個月。
10. 誠如本公司日期為2020年6月24日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與若干財務機構(其中一間作為信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2020信貸」)。據此，本公司獲授予包括一筆初始金額為32.42億港元(附帶6億美元(或等值港元)增額權)的定期貸款信貸，為期36個月。

董事會報告(續)

就上述信貸而言，若(i)陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南(統稱「控股股東」)不再共同直接或間接擁有超過50%本公司全部已發行股本；及/或(ii)控股股東不再共同或停止有權行使對本公司的管理控制權(僅就2017信貸II、2017信貸III、2017信貸IV、2017信貸V、2018信貸I、2018信貸II、2019信貸II及2020信貸而言)；及/或(iii)陳卓林不再或停止擔任董事會主席便將產生違約事件。倘發生違約事件，信貸代理人(僅就2017信貸I、2017信貸II、2017信貸III、2018信貸I、2018信貸II、2019信貸II及2020信貸而言)/貸款人(僅就2017信貸IV及2017信貸V而言)/代理人(僅就2019信貸I而言)可以向本公司發出通知(a)取消該承諾；(b)宣佈全部或部分該等貸款，連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或尚欠的其他款項即時到期及須予償還；(c)宣佈全部或部分該貸款須按要求償還；及/或(d)行使(僅就2017信貸IV及2017信貸V)/行使或指示質押代理人行使(僅就2017信貸I、2017信貸II、2017信貸III及2018信貸I、2018信貸II、2019信貸I、2019信貸II及2020信貸而言)根據財務文件及其他附屬文件項下的全部或任何權利、補救、權力或酌情權。

優先購買權

本公司的組織章程大綱及章程細則以及開曼群島法律概無有關優先購買權的規定，因此，本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股份(如有)。

股票掛鈎協議

年內，除於「股份獎勵計劃」項下及綜合財務報表附註21所披露者外，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

企業管治

本公司本年度已遵守企管守則所載的所有條文，惟若干偏離守則者除外，其詳情載於本年報的企業管治報告內。

可持續發展

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在其業務運作中保持高度可持續發展性。此外，本集團對每個深入了解其有業務運作的社區及其他權益人的機會都珍而重之，以透徹了解他們的需要及期望。本集團將致力加強推動其管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展。

為展示本公司對權益人作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

股東稅務寬減

倘股東對持有股份而享有的任何稅務寬減有任何疑問，則應諮詢其本身的專業顧問。

公眾持股量

本公司董事就根據本公司所得悉的公開資料及其所知悉的情況，本公司截至2020年12月31日止年度及於本年報日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

審核委員會

董事會審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及常規，及討論內部監控及財務匯報等事宜。

核數師

本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表經由本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，核數師的任期將於股東周年大會屆滿，惟合資格並願意繼續受聘。有關續聘核數師及授權董事會釐定其酬金的決議案將於股東周年大會上提呈。本公司於過去三年並無更換外聘核數師。

承董事會命

陳卓林

主席兼總裁

香港，2021年3月23日

財務部份

- 105 獨立核數師報告
- 114 綜合資產負債表
- 116 綜合收益表
- 117 綜合全面收益表
- 118 綜合權益變動表
- 120 綜合現金流量表
- 122 綜合財務報表附註
- 237 五年財務概要



羅兵咸永道

致雅居樂集團控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

雅居樂集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 114 至 236 頁的綜合財務報表，包括：

- 於 2020 年 12 月 31 日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於 2020 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

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(「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。

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。

獨立性

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

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。該等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。

獨立核數師報告(續)

我們在審計中識別的關鍵審計事項以及我們處理該等關鍵審計事項所執行的審計程序載列如下：

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備評估	我們已按照以下程序處理關鍵審計事項：
<p>請參閱綜合財務報表附註4.1(a)、12及13。</p> <p>於2020年12月31日，發展中物業及持作銷售已落成物業的總金額為人民幣132,214,806,000元，佔貴集團總資產的42%。發展中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值的評估計及發展中物業竣工成本及根據過往經驗計算的可變銷售開支以及按現行市況計算的售價。</p> <p>根據管理層評估，於2020年12月31日就發展中物業作出人民幣1,363,526,000元撥備，並已就持作銷售已落成物業作出人民幣697,314,000元的撥備。</p> <p>我們專注於審核在建物業及已落成持作待售物業的減值撥備，因為可變現淨值的估計存在高度估計不確定性。由於釐定可變現淨值涉及重大判斷和估計，與在建物業及已落成持作待售物業減值評估有關的固有風險被認為是重大的。</p>	<p>(i) 我們了解管理層對在建物業及已落成持作待售物業的減值撥備之內部控制及評估程序，並通過考慮估計之不明朗因素的程度及其他固有風險因素的水平(如複雜性、主觀性、變動及對管理層偏見或欺詐的敏感性)評估重大錯誤陳述的固有風險；</p> <p>(ii) 我們評估先前期間對在建物業及已落成持作待售物業減值評估的結果，以評估管理層估算過程的成效；</p> <p>(iii) 我們評估及測試與管理層對在建物業及已落成持作待售物業減值評估相關的關鍵控制，包括識別帶有減值指標的物業、量化和記錄減值撥備；</p> <p>(iv) 我們以預計竣工成本與已批預算對賬的方式評估貴集團對發展中物業預計竣工成本的估計。我們將該等預算所包含的重大成本構成與在可資比較地區的相似類型物業的實際成本構成進行比較。我們對管理層的重大成本調整作出分析；</p>

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- (v) 我們根據現行市況質疑管理層在釐定銷售淨值時的假設及評估其合理性：
- 從公眾可用資源收集售價作研究及將估計售價與預售物業的最近售價或在可資比較地點的相似類型物業的現行市價作比較；
 - 分析售價比例範圍內的歷史可變銷售開支，評估管理層的估計銷售開支是否在該範圍內。
- (vi) 我們在適用的財務報告框架內評估與在建物業及已落成持作待售物業減值有關的披露是否充分；及
- (vii) 我們亦已考慮在選擇方法及主要假設時做出的判斷是否會引起可能出現管理層偏見的指標。

基於上述情況，我們認為管理層對在建物業及已落成持作待售物業減值評估所使用的重大判斷及估計均有證據支持。

關鍵審計事項

投資物業評估

請參閱綜合財務報表附註4.1(b)及7。

於2020年12月31日，貴集團的投資物業按公允值計量為人民幣10,849,449,000元，評估收益人民幣196,906,000元計入截至該日止年度的綜合收益表「其他收益淨額」內。

獨立外部評估乃為支持管理層估計而就所有投資物業實施的。已落成投資物業的公允值乃使用收入資本化方法或直接比較法(如適用)計算產生。在建投資物業的公允值乃根據剩餘法編製。

我們專注於審核投資物業的估值，因為定期收益率和歸還收益率、市場租金、市場價格和估計完成成本的估計存在高度估計不確定性。由於釐定公允價值涉及重大判斷和估計，與投資物業估值有關的固有風險被認為是重大的。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已按照以下程序處理關鍵審計事項：

- (i) 我們了解管理層對投資物業估值之內部控制及評估程序，並通過考慮估計之不明朗因素的程度及其他固有風險因素的水平(如複雜性、主觀性、變動及對管理層偏見或欺詐的敏感性)評估重大錯誤陳述的固有風險；
- (ii) 我們評估外部估值師的資質、能力及客觀性；
- (iii) 我們按抽樣基準核實估值中所使用輸入數據的準確性及相關性，並核實了估值的數學準確性；
- (iv) 我們聘請內部估值專家評估估值中所用方法的適當性及所應用主要假設的合理性，包括定期收益及重訂收益、公允市租及公允市價。我們同意在評估我們的內部開發基準時所使用的定期收益、重訂收益、市租及市價，其乃基於我們的近期經驗及對貴集團投資物業的位置及分部的市場研究而作出。我們亦已對主要假設進行了敏感性分析；

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- (v) 就在建投資物業而言，我們透過根據與供應商簽訂的合約及相似物業的實際施工成本核對總預算施工成本，質疑及評估管理層對竣工成本估計的合理性，並對最新產生的實際成本進行測試；
- (vi) 我們在適用的財務報告框架內評估與投資物業估值有關的披露是否充分；及
- (vii) 我們亦已考慮在選擇方法及主要假設時做出的判斷是否會引起可能出現管理層偏見的指標。

基於上述情況，我們認為管理層對投資物業估值所使用的重大判斷及估計均有證據支持。

關鍵審計事項

商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註4.1(c)及9。

於2020年12月31日，貴集團的商譽為人民幣4,264,614,000元，涉及貴集團收購物業管理服務集團、環境保護集團及建築集團(「被收購公司」)。就自若干被收購公司產生的商譽已計提人民幣723,802,000元撥備。

商譽每年進行減值測試，或倘有事件或環境變化顯示商譽可能減值時進行測試。就減值評估而言，商譽已分配至各組被收購公司現金產生單位。管理層在獨立外部估值師(「外部估值師」)的協助下評估主要被收購公司的可收回金額並根據使用價值(「使用價值」)計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據基於管理層批准的財務預算而作出。已考慮的主要假設主要包括(i)收益的複合年增長率，(ii)除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率(「EBITDA」)，(iii)長期增長率，及(iv)稅前貼現率。

我們專注於審核商譽的減值，因為可收回金額的估計存在高度估計不確定性。由於商譽減值模型的複雜性和所用重大假設的主觀性，與商譽減值評估有關的固有風險被認為是重大的。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已按照以下程序處理關鍵審計事項：

- (i) 我們了解管理層對商譽減值之內部控制及評估程序，並通過考慮估計之不明朗因素的程度及其他固有風險因素的水平(如複雜性、主觀性、變動及對管理層偏見或欺詐的敏感性)評估重大錯誤陳述的固有風險；
- (ii) 我們評估先前期間對商譽減值評估的結果，以評估管理層估算過程的成效；
- (iii) 我們評估外部估值師的資質、能力及客觀性；
- (iv) 我們在內部估值專家的參與下，對採用的主要假設的方法是否適當及合理提出質疑及進行評估；
- (v) 我們通過以下方式評估管理層採用的主要假設是否合理：(i)通過例如將上一年度使用的預測與本年度業務的實際表現進行比較，從而評估現金流量預測的歷史估計是否準確；(ii)參照可資比較上市公司評估稅前折現率；(iii)評估現金流量預測中使用的主要假設的合理性，包括複合年收入增長率和EBITDA盈利率，已計及經批准預算、歷史財務數據及被收購公司的計劃；(iv)對於長期增長率，我們參考長期預期通脹率進行評估；

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- (vi) 我們按抽樣基準測試來源數據，以提供支持證據，例如經批准預算和可用的市場數據；
- (vii) 我們對減值評估中採用的主要假設進行敏感度分析，以評估倘該等主要假設在合理範圍內進行更改，則可能會對減值評估結果產生的潛在影響；
- (viii) 我們在適用的財務報告框架內評估與商譽減值評估有關的披露是否充分；及
- (ix) 我們亦已考慮在選擇方法及主要假設時做出的判斷是否會引起可能出現管理層偏見的指標。

基於上述情況，我們認為管理層於商譽減值評估中所採用的重大判斷及主要假設均有證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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。

獨立核數師報告(續)

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定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。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。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總能發現某一存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果可合理預期彼等各自或合計可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合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，我們運用專業判斷並保持專業懷疑態度。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，以設計在有關情況下的適當審計程序，但目的並非為對 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。
- 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相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、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，我們與審核委員會就計劃的審計範圍、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進行溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並向彼等告知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，用以消除威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核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陳述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陳述該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是歐智豪。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2021年3月23日

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2020年	2019年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	12,080,847	11,701,956
投資物業	7	10,849,449	8,495,950
使用權資產	8	3,376,304	3,077,209
商譽	9	4,264,614	3,897,055
其他無形資產	9	3,576,350	1,578,192
以權益法核算之投資	10	18,179,155	14,711,189
就收購股本權益的預付款項		523,321	468,000
就收購土地使用權的預付款項	11	34,285	–
發展中物業	12	30,973,623	31,742,993
其他應收款項	16	7,508,793	5,182,026
按公允值計入其他全面收益的金融資產	15	510,639	262,036
遞延所得稅資產	28	1,392,281	1,350,770
		93,269,661	82,467,376
流動資產			
持作銷售已落成物業	13	19,092,671	13,447,730
存貨		248,325	343,029
就收購土地使用權的預付款項	11	8,311,775	10,669,360
合同資產	5	3,204,597	1,379,556
發展中物業	12	82,148,512	79,622,115
貿易及其他應收款項	16	50,021,335	35,360,168
預付所得稅項		5,355,663	6,077,471
按公允值計入損益的金融資產	17	1,247,819	1,008,031
持作銷售之資產		–	302,108
有限制現金	18	8,938,792	9,003,578
現金及現金等值項目	19	41,925,908	33,551,303
		220,495,397	190,764,449
總資產		313,765,058	273,231,825

綜合資產負債表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

		於 12 月 31 日	
	附註	2020 年	2019 年
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	20	3,421,883	3,421,883
股份獎勵計劃所持有之股份	21	(156,588)	(156,588)
其他儲備	22	3,416,513	2,931,267
保留盈利		44,133,820	38,277,061
		50,815,628	44,473,623
永久資本證券	23	13,637,493	13,566,867
非控股權益		12,516,601	7,295,986
總權益		76,969,722	65,336,476
負債			
非流動負債			
借款	24	59,243,748	54,372,620
其他應付款項	25	4,284,452	2,201,976
按公允值計入損益的金融負債	26	101,235	83,092
合同負債	27	75,271	–
租賃負債	8	392,927	390,326
遞延所得稅負債	28	4,087,131	3,179,780
		68,184,764	60,227,794
流動負債			
借款	24	38,569,018	42,297,082
貿易及其他應付款項	25	75,229,690	53,917,720
按公允值計入損益的金融負債	26	1,004,423	53,684
合同負債	27	36,306,083	33,653,950
租賃負債	8	244,011	182,411
當期所得稅負債		17,257,347	17,562,708
		168,610,572	147,667,555
總負債		236,795,336	207,895,349
總權益及負債		313,765,058	273,231,825

第 122 至第 236 頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

第 114 至第 121 頁的綜合財務報表由董事會於 2021 年 3 月 23 日批准並由下列代表簽署：

陳卓林

陳卓雄

綜合收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
經營活動			
營業額	5	80,245,252	60,239,097
銷售成本	32	(56,142,868)	(41,881,111)
毛利		24,102,384	18,357,986
銷售及營銷成本	32	(2,384,710)	(2,026,178)
行政開支	32	(5,234,723)	(3,998,883)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	3.1(c)	(566,679)	(149,574)
其他收益淨額	29	3,740,426	4,802,164
其他收入	30	1,669,854	1,282,537
其他開支	31	(400,044)	(228,300)
經營利潤		20,926,508	18,039,752
財務費用淨額	34	(1,040,210)	(2,529,824)
以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額	10	1,585,630	1,086,246
除所得稅前利潤		21,471,928	16,596,174
所得稅開支	35	(9,223,051)	(7,362,928)
年內利潤		12,248,877	9,233,246
以下人士應佔：			
本公司股東		9,474,597	7,511,794
永久資本證券持有人	23	1,083,780	850,225
非控股權益		1,690,500	871,227
		12,248,877	9,233,246
年內本公司股東應佔持續經營活動產生的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	36	2.440	1.935
— 攤薄	36	2.440	1.935

第122至第236頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合全面收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2020 年	2019 年
年內利潤		12,248,877	9,233,246
其他全面收益：			
其後不會重新分類至損益的項目			
— 按公允值計入其他全面收益之權益投資的公允值變動(除稅後)		110,369	21,857
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估收益(除稅後)	6	5,651	—
其後或會重新分類至損益的項目			
— 報表折算差異		(9,342)	1,147
年內其他全面收益(除稅後)		106,678	23,004
年內全面收益總額		12,355,555	9,256,250
以下人士應佔：			
— 本公司股東		9,598,779	7,532,534
— 永久資本證券持有人		1,083,780	850,225
— 非控股權益		1,672,996	873,491
		12,355,555	9,256,250

第 122 至第 236 頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	本公司股東應佔							總權益
	股本及溢價 (附註20)	股份獎勵 計劃持有 的股份 (附註21)	其他儲備 (附註22)	保留盈利	合計	永久 資本證券 (附註23)	非控股權益	
於2020年1月1日結餘	3,421,883	(156,588)	2,931,267	38,277,061	44,473,623	13,566,867	7,295,986	65,336,476
全面收益								
年內利潤	-	-	-	9,474,597	9,474,597	1,083,780	1,690,500	12,248,877
其他全面收益								
報表折算差異	-	-	8,534	-	8,534	-	(17,876)	(9,342)
物業、廠房及設備的重估收益(除稅後)	-	-	5,651	-	5,651	-	-	5,651
按公允值計入其他全面收益之權益 投資的公允值變動(除稅後)	-	-	109,997	-	109,997	-	372	110,369
全面收益總額	-	-	124,182	9,474,597	9,598,779	1,083,780	1,672,996	12,355,555
於權益直接確認的與股東交易總額								
轉入法定儲備及企業發展基金(附註22)	-	-	485,174	(485,174)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派(附註23)	-	-	-	-	-	(1,013,154)	-	(1,013,154)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	1,592,340	1,592,340
收購附屬公司產生的非控股權益	-	-	-	-	-	-	2,316,359	2,316,359
收購附屬公司的額外權益	-	-	(208,480)	-	(208,480)	-	(58,478)	(266,958)
已向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(501,722)	(501,722)
與非控股權益的其他交易	-	-	84,370	-	84,370	-	199,120	283,490
股息(附註37)	-	-	-	(3,132,664)	(3,132,664)	-	-	(3,132,664)
於權益直接確認的與股東交易總額	-	-	361,064	(3,617,838)	(3,256,774)	(1,013,154)	3,547,619	(722,309)
於2020年12月31日結餘	3,421,883	(156,588)	3,416,513	44,133,820	50,815,628	13,637,493	12,516,601	76,969,722

綜合權益變動表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	本公司股東應佔					永久 資本證券 (附註23)	非控股權益	總權益
	股本及溢價 (附註20)	股份獎勵 計劃持有 的股份 (附註21)	其他儲備 (附註22)	保留盈利	合計			
於2019年1月1日結餘	3,421,883	(156,588)	2,604,982	35,368,931	41,239,208	8,334,875	5,406,850	54,980,933
全面收益								
年內利潤	-	-	-	7,511,794	7,511,794	850,225	871,227	9,233,246
其他全面收益								
報表折算差異	-	-	(1,117)	-	(1,117)	-	2,264	1,147
按公允值計入其他全面收益之權益 投資的公允值變動(除稅後)	-	-	21,857	-	21,857	-	-	21,857
全面收益總額	-	-	20,740	7,511,794	7,532,534	850,225	873,491	9,256,250
於權益直接確認的與股東交易總額								
轉入法定儲備及企業發展基金(附註22)	-	-	753,986	(753,986)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派(附註23)	-	-	-	-	-	(990,199)	-	(990,199)
贖回永久資本證券(附註23)	-	-	(427,512)	(77,201)	(504,713)	(4,305,407)	-	(4,810,120)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	668,576	668,576
收購附屬公司產生的非控股權益	-	-	-	-	-	-	838,218	838,218
收購附屬公司的額外權益	-	-	41,250	-	41,250	-	(140,050)	(98,800)
已向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(351,099)	(351,099)
發行永久資本證券(附註23)	-	-	-	-	-	9,677,373	-	9,677,373
股息(附註37)	-	-	-	(3,772,477)	(3,772,477)	-	-	(3,772,477)
收購附屬公司時獲授予的認沽期權	-	-	(62,179)	-	(62,179)	-	-	(62,179)
於權益直接確認的與股東交易總額	-	-	305,545	(4,603,664)	(4,298,119)	4,381,767	1,015,645	1,099,293
於2019年12月31日結餘	3,421,883	(156,588)	2,931,267	38,277,061	44,473,623	13,566,867	7,295,986	65,336,476

第122至第236頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	39(a)	18,226,652	1,007,183
已付利息		(6,441,954)	(6,282,614)
已付中國所得稅		(8,477,444)	(9,275,848)
經營活動產生/(所用)的現金淨額		3,307,254	(14,551,279)
來自投資活動的現金流量			
出售若干附屬公司股權所得墊款對價		7,050,760	2,681,106
出售附屬公司所得/(所付)款項	38	496,772	(235,495)
投資物業建築成本的付款		–	(52,430)
於聯營公司及合營企業的投資		(1,641,611)	(2,103,494)
就收購股本權益的預付款項		(313,298)	(468,000)
購置物業、廠房及設備及自用土地使用權		(3,121,670)	(2,118,509)
購置無形資產		(487,518)	(14,586)
出售投資物業、土地使用權及物業、廠房及設備所得款項		314,480	309,003
透過業務合併收購附屬公司所付現金	40	(93,478)	(2,536,405)
支付予合營企業、聯營公司及其他關連方的現金墊款		(7,300,726)	(5,668,240)
合營企業、聯營公司及其他關連方償還的現金墊款		4,133,347	10,156,482
非控股權益償還現金墊款		1,578,850	846,842
向非控股權益預付現金		(1,288,014)	(1,207,507)
衍生金融工具平倉(付款)/所得款項		(704,112)	253,216
收購按公允值計入其他全面收益的金融資產的付款		(105,966)	(218,114)
購買理財產品		(20,797,253)	(35,215,944)
贖回理財產品		20,840,723	34,845,212
收購按公允值計入損益的金融資產的付款		(3,306)	(1,331,425)
按公允值計入損益的金融資產平倉所得款項		10,914	4,877,567
出售按公允值計入其他全面收益的金融資產		700	–
出售合營企業及一間聯營公司所得款項		735,180	–
已收利息及股息收入		1,471,368	1,081,625
投資活動產生的現金淨額		776,142	3,880,904

綜合現金流量表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2020 年	2019 年
來自融資活動的現金流量			
發行永久資本證券所得款項		–	9,753,310
永久資本證券發行成本		–	(75,937)
贖回永久資本證券		–	(4,810,120)
借款所得款項淨額		61,861,169	48,248,554
償還借款		(61,293,771)	(42,799,664)
借款的質押存款減少		310,125	219,798
關連方支付的現金墊款		5,720,870	3,636,493
償還關連方的現金墊款		(1,143,007)	(495,538)
非控股權益支付的現金墊款		4,492,935	1,898,876
償還非控股權益的現金墊款		(2,248,177)	(2,295,002)
非控股權益注資		1,592,340	668,576
租賃付款本金部份		(274,422)	(285,477)
收購附屬公司額外權益產生的非控股權益		(266,958)	(98,800)
與非控股權益的其他交易		283,490	–
向永久資本證券持有人分派		(1,013,154)	(990,199)
已付本集團股東的股息		(3,132,658)	(3,772,477)
已付非控股權益的股息		(448,602)	(351,099)
融資活動產生的現金淨額		4,440,180	8,451,294
現金及現金等值項目的增加／(減少)淨額			
於年初的現金及現金等值項目		33,551,303	35,776,231
現金及現金等值項目的匯兌虧損		(148,971)	(5,847)
於年末的現金及現金等值項目	19	41,925,908	33,551,303

第 122 至第 236 頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

1 一般資料

雅居樂集團控股有限公司(「本公司」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展。

本公司股份於2005年12月15日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

該等綜合財務報表已於2021年3月23日獲本公司董事會批准發出。

新型冠狀病毒爆發為經濟帶來前所未有的挑戰和不確定性。新型冠狀病毒可能會影響房地產行業的財務業績及財務狀況，包括物業的建造及交付、投資物業的租金收入及出租率、貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備、投資物業的公允值等。自新型冠狀病毒爆發以來，本集團持續關注疫情的情況，並積極就其對本集團財務狀況及經營業績的影響作出應對。於該綜合財務資料獲授權刊發之日，新型冠狀病毒對本集團的財務狀況及經營業績並無造成重大不利影響。

2 重大會計政策概要

下文載有編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度內貫徹採用。

2.1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並按投資物業、按公允值計入損益的金融資產、按公允值計入損益的金融負債及按公允值計入其他全面收益的金融資產的重估(按公允值計算)作出修訂。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表的要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較高程度的判斷或相當複雜性的部份，或相關假設及估計對綜合財務報表影響重大的部份於附註4披露。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2020年1月1日開始的年度報告期間首次採納下列新訂及經修訂準則：

- 重大之定義 — 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)
- 業務之定義 — 香港財務報告準則第3號(修訂)
- 利率基準改革 — 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)
- 經修訂財務報告概念框架
- 香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進
- 租賃 — 新型冠狀病毒相關租金減免 — 香港財務報告準則第16號(修訂)

上述修訂對本期或前期確認的金額沒有任何重大影響，並不大可能對未來期間產生影響。

(b) 已頒佈但於2020年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改如下：

		自下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	呈列財務報表 — 負債的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂)	撥備、或然負債及或然資產	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號的年度改進	金融工具	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干準則、詮釋及修訂與本集團的經營有關，預期不會對實體本報告期間或未來報告期間造成重大影響。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計準則

2.2.1 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團因參與實體業務而面對可變回報風險或有權享有可變回報並能運用指導該實體活動的權力影響回報金額時，則本集團擁有該實體控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，附屬公司自控制權結束日起終止綜合入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬(請參閱附註2.3)。

集團公司之間的交易、結餘及交易的未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產減值。已於必要時變更附屬公司的會計政策，確保與本集團採納的政策一致。

附屬公司業績及權益的非控股權益分別於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表單獨呈列。

2.2.2 採用權益法核算之投資

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力但無控制權或共同控制權的所有實體。本集團一般持有其20%至50%的投票權。於聯營公司之投資於按成本初始確認後以權益法核算。

於合營企業之權益於綜合資產負債表按成本初始確認後以權益法核算。

權益法

根據會計權益法，有關投資按成本初步確認且隨後進行調整，以於綜合收益表中確認本集團應佔投資對象的收購後利潤或虧損，以及於其他全面收益中確認本集團應佔投資對象的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息應於投資賬面值中扣減。

倘本集團於權益列賬投資中應佔的虧損等於或超過其於以權益法核算的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會進一步確認虧損，惟本集團已產生債務或代表其他合營企業付款除外。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計準則(續)

2.2.2 採用權益法核算之投資(續)

權益法(續)

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益以本集團於該等企業的權益為限抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產減值。已於必要時變更以權益法核算的投資對象的會計政策，確保與本集團採納的政策一致。

本集團根據附註2.11所述的政策對權益列賬投資的賬面值進行減值測試。

2.2.3 所有權權益變動

對於不會導致喪失控制權的與非控股權益之交易，本集團將其視為與本集團權益擁有人之交易。所有權權益變動會導致對控股與非控股權益之賬面值作出調整，以反映其於附屬公司的相應權益。非控股權益之調整金額與任何已付或已收對價款之間的差額於本集團擁有人應佔權益的獨立儲備金確認。

倘本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而終止綜合入賬或權益入賬一項投資，於實體內的任何保留權益按其公允值重新計量，而賬面值之變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允值指初始賬面值。此外，先前已於其他全面收益確認有關該實體的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，此舉可能意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至綜合收益表或轉移至適用香港財務報告準則規定／允許的其他權益類別。

倘於合營企業或聯營公司的所有權權益發生扣減，而共同控制權或重大影響力予以保留，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一部分重新分類至綜合收益表(如適用)。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併

本集團利用購買法將所有業務合併入賬，不論權益工具或其他資產是否由收購獲得。購買一間附屬公司所轉讓的代價為：

- 所轉讓資產的公允值；
- 被收購業務的前擁有人產生的負債；
- 本集團發行的股本權益；
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允值；及
- 該附屬公司任何先前存在權益的公允值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以彼等於收購日期的公允值計量(除在有限的例外情況外)。本集團按個別收購基準，確認在被收購實體的任何非控制性權益，可按公允值或按非控制性權益應佔被收購實體可識別淨資產比例而計量。

收購相關成本於產生時支銷。

若：

- 所轉讓代價；
- 被收購方的任何非控股權益金額；及
- 任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公允值

高於所收購可識別資產淨值的公允值時，其差額以商譽列賬。若因議價收購導致所轉讓總代價、確認的非控股權益及原先持有的權益低於所購入附屬公司可識別資產淨值的公允值，則直接於綜合收益表確認該差額。

若現金代價任何部分的結算遞延，則未來應付金額應折現為交易當日現值。所使用折現率為該實體的增量借款利率(即在可比較的條款及條件下，自獨立融資人處獲得相似借款的利率)。或然代價被分類為權益或金融負債。被分類為金融負債的金額在其後重新計量為公允值，其公允值變動在綜合收益表確認。

如業務合併分多階段實現，則收購方之前所持被收購方的權益於收購日期之賬面值按當日之公允值重新計量，重新計量所產生的任何收益或虧損於綜合收益表確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息基準入賬。

如於附屬公司的投資所得股息高於宣派股息期間附屬公司的全面收益總額，或在獨立財務報表投資賬面值高於綜合財務報表被投資方淨資產(包括商譽)之賬面值時，則在收取有關投資的股息後須對附屬公司的投資進行減值測試。

2.5 分部報告

營運分部之報告方式須與提供予主要營運決策者的內部報告之方式一致。負責分配資源並評估營運分部表現的主要營運決策者為作出本集團策略性決策的本公司執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能貨幣和列賬貨幣

本集團各實體財務報表所呈報的項目，均以該實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。綜合財務報表乃以人民幣(本公司的功能貨幣和本集團的列賬貨幣)列賬。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。由該等交易結算及按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債引致的匯兌收益及虧損，一般乃於綜合收益表內確認。倘該等交易的收益或虧損與合資格現金流量對沖或合資格淨投資對沖有關，或屬於外國運營的淨投資的一部分，則於權益中遞延其盈虧。

與以外幣計值的借款有關的匯兌收益及虧損在綜合收益表呈列為「財務費用淨額」。所有其他匯兌收益及虧損在綜合收益表中按淨額計算呈列為「其他收益淨額」。

以外幣公允值計量的非貨幣項目，按照公允值釐定日的匯率換算。按公允值入賬的資產及負債的匯兌差額列報為公允值收益或虧損的一部份。舉例而言，非貨幣資產及負債(如所持有按公允值計入損益的權益)的匯兌差額於綜合收益表內列報為公允值收益或虧損的一部份，而非貨幣資產(如所持有按公允值計入其他全面收益的權益)的匯兌差額計入其他全面收益。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有本集團實體(各公司均無惡性通脹經濟地區的貨幣)的業績及財務狀況均按以下方法換算為列賬貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產與負債均以該資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收入及開支按平均匯率換算(惟若此平均匯率並非反映各交易日匯率的累計影響的合理近似值，則收入及開支均按交易當日的匯率換算)；及
- 產生的所有外幣匯兌差額已於其他全面收益表確認。

就合併而言，外國實體的任何淨投資及借款以及其他被指定為該等投資對沖的金融工具的換算所產生的匯率差額計入其他全面收益。當出售一項外國業務或償還構成淨投資一部分的任何借款時，相關的匯兌差額將被重新計入損益，作為出售收益或虧損的一部分。

因收購外國業務而產生的商譽及公允值調整，作為該外國業務的資產及負債，以收市匯率換算。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該等項目直接產生的開支。

期後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，並能可靠計量相關成本時，才會計入資產之賬面值中或確認為獨立資產(如適用)。被替代部份的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間於綜合收益表扣除。

倘投資物業的用途變為自用，則該物業於改變用途當日的公允值將被視為成本作會計處理。

2 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，於下列估計可使用年期將成本攤分至剩餘價值：

樓宇	10–60年
辦公設備	5–10年
運輸設備	4–10年
機器	5–10年

在各呈報期末將對資產的剩餘價值及可使用年期進行審核，並於適當情況下進行調整。

倘資產賬面值高於估計可收回的金額時，則即時將資產賬面值撇減至可收回金額(附註2.11)。

出售產生的盈虧按所得款項與賬面值的比較釐定，於綜合收益表確認為「其他收益淨額」。

在建工程

在建工程是指正在建造的物業，以成本減去累計減值虧損(如有)後的金額列示。成本包括於建設期間的樓宇建築成本及用於為該等資產提供資金的借款所產生的利息支出(如有)。有關資產完工並可用於擬訂用途之前，並無就在建工程作出任何折舊撥備。當有關資產投入使用時，成本轉至物業、廠房及設備，並根據以上段落所載政策予以折舊。

2.8 投資物業

投資物業(主要包含土地使用權及樓宇)為持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非本集團所佔用之物業。投資物業亦包括興建中或發展中以供日後作為投資物業之物業。根據經營租約持有之土地如符合投資物業之其餘定義，按投資物業入賬。在此情況下，所涉經營租約猶如屬融資租約入賬。投資物業最初以成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量。初步確認後，投資物業按公允值(相當於外聘估值師於各呈報日期釐定的公開市值)入賬。公允值乃基於活躍市場價格釐定，並就特定資產的性質、位置或條件之任何差異進行調整(如必要)。若無法獲得相關資料，本集團將採用其他估值方法，如於相對不活躍市場的近期價格或折現現金流預測。公允值之變動於綜合收益表確認為「其他收益淨額」。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業(續)

持作自用物業轉換成按公允值計量的投資物業時，本集團應用香港會計準則第16號，直至改變用途當日為止。本集團根據香港會計準則第16號處理該物業於當日的賬面值與其公允值兩者之間的任何差額的方式與根據香港會計準則第16號進行重估的方式相同。換言之，產生的任何賬面值增加按以下方式處理：

- (i) 增加轉回該項物業先前的減值虧損的部份，有關增加在綜合收益表內確認。
- (ii) 其餘任何部份的增加在其他全面收益內確認及增加權益內的重估盈餘。

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公允值超出已收購可識別資產淨值的公允值差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層級進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且期後不會撥回。

(b) 商標及許可證

於業務合併中獲得的商標及許可證按收購日期的公允值確認。商標具有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配商標的成本至其估計可使用年期5至20年計算。

(c) 客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係按於收購日期的公允值確認。客戶關係具有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法就客戶關係的6至10年預期年期計算。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 無形資產(續)

(d) 電腦軟件

購買的電腦軟件許可證已按獲得及達至使用特定軟件所產生的成本撥充資本。該等成本乃按其估計可使用年期(2至10年)攤銷。

(e) 特許經營權

特許經營權按建造及經營廢水處理廠和垃圾焚燒發電廠所產生成本為基準予以資本化。該等成本乃按其估計可使用年期(3至28年)攤銷。

2.10 服務特許經營安排

(a) 金融資產模型下的服務特許經營安排

金融資產(服務特許經營安排下的應收款項)的確認以本集團有無條件權利就所提供建築服務向授予人收取現金或其他金融資產為限。該權利源於授予人幾乎無權或完全無權避免付款，通常是因為該協議可依法強制執行。倘授予人以合同方式擔保向本集團支付指定或待定金額或已收公共服務用戶的款項與指定或待定金額兩者間的差額(如有)，本集團仍擁有無條件權利收取現金。金融資產(服務特許經營安排下的應收款項)乃根據按攤銷成本計量的金融資產適用的政策列賬。

於建設期間，本集團確認合同資產並對安排中的重大融資成分進行會計處理。建造服務完成時，合同資產將相應按服務特許經營安排項下應收款項分類及計量。於建設期間，已履行建設責任的代價將入賬非流動資產，惟預期將於下年度經營期間結算的部分將重新分類為流動合同資產除外。

本集團於特許經營期內收到款項時，會將有關款項分配至(i)償還金融資產(如有)，用以減少合併資產負債表金融應收款項的賬面值，(ii)利息收入(將於損益確認為收入)及(iii)基建經營服務的收入(於損益確認)。經營服務的收入按成本加利潤率計算。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.10 服務特許經營安排(續)

(b) 無形資產模型下的服務特許經營安排

無形資產(特許經營權)於本集團獲得向公共服務用戶收費的權利時確認，惟該權利並非收取現金的無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產(特許經營權)根據上文附註2.9「無形資產」所載的政策列賬，按直線法於服務特許經營期間內攤銷。

(c) 建造服務

特許經營安排下的建造服務的公允值乃按估計總建造成本加溢利率計算。溢利率由本集團管理層按於協議日期適用於類似位置所提供的類似建造服務的通行市場費率估值。

2.11 非金融資產之減值

無確定可使用年限的商譽毋須攤銷，須每年進行減值測試。當發生事項或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時，均會檢討須予攤銷的資產有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按最低的可單獨確認現金流量(現金產生單位)集中歸類。已減值非金融資產(不包括商譽)於各報告日期會進行審閱，以確定可否撥回減值。

2.12 投資及其他金融資產

分類

本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後將按公允值計量(計入其他全面收益或計入損益)；及
- 將按攤銷成本計量。

該分類取決於實體管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

就按公允值計量的資產而言，其收益及虧損於綜合收益表或其他全面收益列賬。對於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於本集團是否於初始確認時不可撤回地選擇按公允值計入其他全面收益對權益投資列賬。

僅當該等資產之業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重新分類。

2 重大會計政策概要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

確認及終止確認

常規購買及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

計量

初始計量時，本集團按金融資產之公允值加(倘並非按公允值計入損益之金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。按公允值計入損益之金融資產之交易成本於綜合收益表列作開支。

在確定具有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：持作收回合約現金流量之資產，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接計入綜合收益表，並以其他收益淨額與匯兌損益一併列報。減值虧損於綜合收益表表內作為單獨項目列示。
- 按公允值計入其他全面收益：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公允值計入其他全面收益計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於綜合收益表確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至綜合收益表並確認為其他收益淨額。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益淨額列報，而減值開支於綜合收益表內作為單獨項目列示。
- 按公允值計入損益：未達攤銷成本標準或未按公允值計入其他全面收益的資產乃按公允值計入損益。後續按公允值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於綜合收益表確認，並於其產生期間在其他收益淨額內列報。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

權益工具

本集團按公允值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公允值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允值收益及虧損至綜合收益表。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於綜合收益表確認為其他收入。

按公允值計入損益之金融資產公允值變動於綜合收益表確認為其他收益淨額(如適用)。按公允值計入其他全面收益之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允值變動分開列報。

減值

本集團根據前瞻性方式，對與按攤銷成本計量及按公允值計入其他全面收益計量的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。應用的減值方法視乎信貸風險是否出現重大增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定初始確認應收款項時同時確認其預期存續期虧損。

2.13 抵銷金融工具

金融資產及負債於有法定強制執行權以抵銷已確認金額及於擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債時予以抵銷，而有關淨額於資產負債表內呈報。該項強制執行權不得取決於未來或然事件，且必須是日常業務過程中及倘公司或對手方違約、無力償債或破產時均可執行之權利。

2.14 財務擔保合約

財務擔保合約於擔保作出時確認為金融負債。該負債最初按公允值計量，其後以下列中較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具項下預期信貸虧損模型釐定的金額及
- 最初確認金額減去(如適用)根據香港財務報告準則第15號於與客戶之間的合同產生的收入中確認的累計收益金額。

2 重大會計政策概要(續)

2.14 財務擔保合約(續)

釐定財務擔保的公允值乃基於債務工具要求的合約付款以及無擔保時所要求的付款之間現金流量差額的現值，或因承擔該等義務而應付予第三方的預估金額。

當無償為聯營公司的貸款及其他應付款項提供擔保時，其公允值以供款入賬且確認為投資成本的一部分。

2.15 開發中及持作銷售物業

發展中及持作銷售物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。物業發展成本包括土地使用權成本、施工期間產生的建築成本及借款成本。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

可變現淨值乃按預期最終將變現的價格減相關可變動銷售開支及估計竣工成本計量。

除非預期相關物業發展項目施工期會超過普通營運週期竣工，否則發展中及持作銷售物業將列為流動資產。

2.16 存貨

原材料

原材料按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。購買存貨的成本經扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值按日常業務之估計售價減預期完成成本及進行銷售所需成本釐定。

2.17 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨物或提供服務應收客戶之款項。其通常於12個月內到期結算，因此全部被分類為流動。

貿易應收款項最初以無條件對價金額確認，除非其包括重大融資成分時以公允值確認。本集團持有貿易應收款項的目的是收回合約現金流量，因此期後對其採用實際利率法按攤銷成本計量。請參閱附註16中有關本集團貿易及其他應收款項的進一步詳情，並請參閱附註3.1(c)中有關本集團減值政策的描述。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.18 現金及現金等值項目

就呈報現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金、金融機構的活期存款、其他短期、最初到期期限為三個月或以下的高流動性投資(可隨時轉換為已知數額的現金且其價值變更風險不大及銀行透支)。銀行透支乃於合併資產負債表內流動負債的借款中呈列。

2.19 股本

普通股被列為權益。直接於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項內扣減(扣除稅項)。

2.20 永久資本證券

並無訂合約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本證券乃分類為權益的一部份，就如附註23之描述。

2.21 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商取得貨物或服務的付款責任。倘貿易及其他應付款項少於一年(如在正常業務營運週期中，則可較長時間)到期，則該等付款被劃分為流動負債。倘並非如此，則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公允值確認，期後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.22 借款

借款按最初公允值(扣除已產生的交易成本)確認，期後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借款期間採用實際利率法在綜合收益表確認。

為建立貸款額度所支付的費用，當部份或所有的額度很可能使用時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用在實際使用貸款額度前將作為遞延支出。如果沒有任何證據表明部份或所有的額度會被使用時，該費用將作為流動性服務的預付款項資本化，並在額度相關的期限內攤銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.22 借款(續)

除非本集團有權利無條件延遲償還負債直至呈報期末後至少12個月，否則借款列為流動負債。

收購、建設或生產合資格資產(指必須一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產)所直接產生的一般及特定借款成本乃加入該等資產的成本當中，直至資產已大致可作其擬定用途或銷售時為止。

特定借款在未用作合資格資產的開支前進行的短期投資所賺取的投資收入，將從合資格撥充資本的借款成本扣除。

所有其他借款成本在產生期間於綜合收益表確認。

借款成本包括利息開支及被視為對利息費用的調整的外幣借款產生的匯兌差額。利息成本調整的匯兌損益包括倘實體以功能貨幣借款可能產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之利率差。有關款項按借款時的遠期匯率估算。

倘合資格資產建設期超過一個會計期間，合資格撥充資本的匯兌差額按年釐定，以功能貨幣借款的假設利息與外幣借款實際利息之間的差額為限。過往年度不符合資本化條件的匯兌差額不得於隨後年度予以資本化。

2.23 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延所得稅和土地增值稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在綜合收益表確認。在此情況下，稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、聯營公司及合營企業營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.23 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差異確認。然而，倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅負債就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生應課稅暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的撥回時間可由本集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。本集團通常無法控制聯營公司及合營企業暫時差額的撥回。僅於存在協議賦予本集團能力在可預見未來控制暫時差額撥回的情況下，則不予確認與來自聯營公司未分配利潤的應課稅暫時差額相關的遞延稅項負債。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時差額很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

(c) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

2 重大會計政策概要(續)

2.24 僱員福利

(a) 退休金承擔

本集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪酬的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及法規為其於香港的全體僱員參加一項退休福利計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員的相關月收入總額5%及1,500港元(以較低者為準)的最低法定供款要求作出。這項強積金計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 僱員可享有假期

僱員享有年假的權利於僱員應計該等假期時確認入賬。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假已按預計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假的權利於僱員休假之時方會確認入賬。

(c) 以股份支付的權益結算交易

本集團設立以股份為基礎的權益結算補償計劃，實體以本集團股份作為代價接受僱員的服務。將交換僱員服務所授出的股份公允值確認為開支。列作支銷的總額由所授出股份的公允值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現可行權條件(如盈利能力、銷售增長目標及於特定期間仍為實體僱員)之影響；及
- 包括任何非可行權條件(例如規定僱員於特定期間保留或持有股份)的影響。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.24 僱員福利(續)

(c) 以股份支付的權益結算交易(續)

於各呈報期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期可行權的股份數目的估計，亦於綜合收益表確認對原估計修訂(如有)的影響，並相應調整權益。

此外，在若干情況下，僱員可於授出日期之前提供服務，因此，於服務開始日期至授出日期期間，授出日期的公允值就確認開支而估計。

2.25 撥備

本集團於下列情況下確認撥備：本集團現時因過往事件而面臨法定或推定義務；履行該義務很有可能導致資源外流；及金額已被可靠估計時，重組撥備包括租約終止罰款及僱員離職補償。撥備不會就未來經營虧損進行確認。

倘出現多項類似義務，則須整體考慮組別內的全部義務釐定履行該義務導致資源外流的可能性。即使同類義務中任何一項不大可能導致資源外流，仍會確認撥備。

撥備按履行有關義務預計所需支出的現值採用稅前利率計量，該利率反映當前市場的貨幣時間價值及該義務特有的風險。隨時間推移而產生的撥備增加會被確認為利息開支。

2.26 收入確認

收入包括於本集團正常業務活動中出售物業及服務所收或應收代價的公允值。收入於減去折扣及抵銷與本集團的公司產生的收入後呈列。本集團確認各項活動的收入的方式載列如下。

(a) 出售物業

於資產控制權轉移至買方時確認收入。視乎合約條款及該合約的適用法例，資產控制權可在一段時間內或某一時間點轉移，倘本集團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉移：

- 本集團履約所帶來的所有利益由買家同時接收並消耗；
- 本集團履約時創建及強化由買家控制的資產；
- 並無創建一項對本集團具可替代用途的資產，且本集團就迄今為止已完成的履約有可強制執行的支付權利。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

(a) 出售物業(續)

倘資產控制權隨時間轉移，收入會於整個合約期間經參考已完成履約責任的進度予以確認。否則，收入於買家取得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團履行履約責任的支出或投入，經參考截至報告期末已產生的合約成本佔每份合約的估計總成本的百分比計量。

對於物業的控制權於時間點轉移的物業開發和銷售合約，於買方獲得已落成物業實際管有權或法定產權及本集團擁有獲得付款之現時權利及很可能收取對價時確認收入。當存在重大融資成分時，本集團將會調整代價的承諾金額。

(b) 物業管理服務及增值服務

於提供服務時確認物業管理服務(包括以包干制或酬金制為基礎的物業管理服務)及增值服務(包括交付前服務、家居援助服務、物業代理服務及其他服務)產生的收入。

就以包干制為基礎的物業管理服務產生的收入而言，本集團作為主事人主要負責向業主提供物業管理服務，其有權按物業的已收或應收物業管理服務費獲取收入，並將全部相關物業管理成本確認為其服務成本。就以佣金制為基礎的物業管理服務產生的收入而言，本集團作為業主的代理人安排及監督其他供應商提供予業主的服務，其有權按物業的已收或應收物業管理費預定的百分比獲取收入。

(c) 酒店營運

自房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收入於提供服務的會計期間確認。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

(d) 租金收入

經營租約下的投資物業的租金收入於租期按直線法在綜合收益表中確認。

(e) 利息收入

按公允值計入損益的金融資產的利息收入計入相關資產的公允值收益／(虧損)。利用實際利率法按攤銷成本計量的金融資產的利息收入作為其他收入的一部分於綜合收益表確認。倘利息收入自持作現金管理目的金融資產所獲取，則利息收入呈列為財務收入。其他利息收入均計入「其他收入」。

利息收入是通過對金融資產的賬面總額應用實際利率來計算，但隨後變為信用減值的金融資產除外。對於信用減值的金融資產而言，對金融資產(扣除損失準備後)的賬面淨值應用實際利率。

(f) 股息收入

自按公允值計入損益的金融資產及按公允值計入其他全面收益的金融資產收取股息。股息於確立收取股息分派權時於綜合收益表中確認為其他收入。即使自收購前的利潤中支付股息，上述仍適用，除非股息明顯代表部分投資成本的回收。在這種情況下，倘股息與按公允值計入其他全面收益的投資相關，則確認為其他全面收益。但是，投資可能因此需要進行減值測試。

(g) 環保收入

環保產生收入於提供環保服務的會計期間予以確認。

(h) 建造收入

就履行建造合同創建或提升客戶於資產創建或提升時控制的資產，建造合同收入隨時間履行履約責任時確認。本集團參照完全履行該履約責任的進度，隨時間確認收入。對於能夠直接衡量已完成工作的價值或已交付單位的合同，客戶將在整個項目完工時提供最終報表，在累計確認時可能會根據實際工程量進行調整，直至完工之日為止。對於以本集團為履行履約責任所付出的努力或投入為基礎衡量完工進度的其他合同，本集團根據具體合同計算成本分配。(附註2.10)

2 重大會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

(i) 設計服務及項目管理服務收入

來自設計服務及項目管理服務的收入，通過直接計量提供服務進度的產值在一段時間內確認。

(j) 融資成分

除服務特許經營安排及若干建造合同下的重大融資部分外，本集團預期於向客戶轉讓承諾貨物或服務與客戶付款之間的期限超過一年的情況下，不會簽訂任何合約。因此，本集團並未就貨幣時間價值調整任何交易價格。

2.27 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日會確認為使用權資產及相關負債。

合約可能包含租賃及非租賃成份。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃成份。然而，對本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃成份視為單一租賃成份，並無將兩者區分。

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)扣減任何應收租賃優惠
- 取決於指數或利率的可變租賃付款(初始於開始日期利用指數或利率計量)
- 本集團根據餘值擔保預期應付的金額
- 在本集團合理確定行使採購選擇權的情況下採購選擇權的行使價，及
- 在租期反映本集團行使選擇權的情況下，終止租賃的罰款

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.27 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

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

如果個別承租人可獲得一個易於觀察的攤銷貸款利率(通過近期融資或市場數據)，且其付款情況與租賃相似，則本集團以該利率作為釐定增量借款利率的起點。

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

其他使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

本集團租賃各種土地使用權、辦公室、交通設備及其他設備。所簽訂租賃合同的固定期限通常為3個月至28年。使用權資產一般按直線法以資產可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

與短期租賃相關及低價值資產租賃的付款以直線法於綜合收益表中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括員工宿舍及小型的辦公室傢俬。

本集團為出租人的經營租賃的租金收入於租期內按直線法確認為收益。獲取經營租賃產生的初步直接成本加入相關資產的賬面值，按與租金收入相同的基準於租期內確認為開支。各租賃資產按其性質計入資產負債表。本集團無需因採納新租賃準則而對作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

2 重大會計政策概要(續)

2.28 股息分派

向本公司股東作出的股息分派，乃於獲本公司股東或董事(以適用者為準)批准派發股息期間在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

2.29 保險合約

保險合約乃一方(「承保人」)自另一方(「保單持有人」)承擔重大保險風險，同意於出現對保單持有人構成不利影響的指定不明朗日後事件(「受保事件」)時賠償保單持有人的合約。保險風險為由保單持有人轉移至承保人的先前存在風險，僅於受保事件會導致承保人於任何情況下(惟不包括並非商業性質的情況，即對交易的經濟結果並無可辨別影響)須支付重大額外利益時屬重大風險。

本集團於各報告日期根據其保險合約的現時估計未來現金流量評估其已確認保險責任是否充足。倘有關評估顯示基於估計未來現金流量，其保險責任的賬面值不足，則於綜合收益表中確認全部差額。

本集團視其就若干物業買方提供的按揭融資的財務擔保合約為保險合約。

2.30 政府補助金

於有合理保證將會從政府收到補助金及本集團將遵守所有附加條件的情況下，政府補助金按彼等公允值予以確認。

與成本相關的政府補助金遞延及於須與擬補貼的成本相應入賬期間於綜合收益表中確認。

2.31 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於：

- 本公司擁有人應佔利潤(扣除普通股以外的任何權益費用)除以該財政年度已發行普通股加權平均數計算，並根據年內發行的普通股(不包括庫存股)的股利調整。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.31 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利根據每股基本盈利釐定時所用的數字調整，以計及：

- 與具攤薄潛在普通股相關的股息及其他融資成本徵收所得稅後影響；及
- 假設全部具攤薄潛在的普通股獲悉數轉換，發行的額外普通股的加權平均數。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動面對多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。中國房地產行業對經濟環境極其敏感。本集團倚賴股東資金、物業銷售、發行優先票據、銀行及其他借款以及永久資本證券撥付營運資金。倘預期本集團現金流量預測有重大不利變動，本集團可選擇其他方案監控流動資金風險。

(a) 貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟以其他幣種收取若干物業銷售所得款項、按公允值計入損益的金融資產、優先票據、銀行借款以及銀團貸款除外。於2020年12月31日，主要的非人民幣資產及負債為以港元、美元及澳門元計值的現金及現金等值項目、優先票據、銀行借款及銀團貸款。人民幣兌外幣的匯率波動可能會對本集團的經營業績產生影響。截至2020年12月31日止年度期間，本集團已訂立若干遠期外匯合約以限制其外匯風險。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 貨幣風險(續)

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	本集團	
	2020年	2019年
貨幣資產		
— 港元	2,094,550	3,202,132
— 美元	1,537,627	4,059,171
	3,632,177	7,261,303
貨幣負債		
— 港元	18,837,369	21,999,374
— 美元	25,003,606	19,220,080
— 澳門元	1,493,695	1,599,195
	45,334,670	42,818,649

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值/(貶值)5%，則年內利潤增加/(減少)的影響如下：

	本集團	
	2020年	2019年
人民幣兌港元升值5%	838,857	940,720
人民幣兌港元貶值5%	(838,857)	(940,720)
人民幣兌美元升值5%	1,177,040	761,140
人民幣兌美元貶值5%	(1,177,040)	(761,140)
人民幣兌澳門元升值5%	74,685	79,960
人民幣兌澳門元貶值5%	(74,685)	(79,960)

(b) 利率風險

本集團之利率變動風險主要由於其浮息借款使本集團承受現金流量利率風險。固定利率借款(主要包括優先票據、債券及其他借款)使本集團承受公允值利率風險。本集團密切關注利率趨勢及其對本集團承擔利率風險的影響。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 利率風險(續)

於2020年及2019年12月31日，倘在所有其他可變因素不變的情況下，借款利率上調或下調100個基點，則截至2020年及2019年12月31日止年度的利息費用會分別增加或減少人民幣504,026,000元及人民幣502,957,000元，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

(c) 信貸風險

本集團就其合同資產、貿易及其他應收款項及銀行現金存款面臨信貸風險。合同資產、貿易及其他應收款項、有限制現金、現金及現金等值項目、向關連公司提供之財務擔保及按揭融資之擔保的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

就合同資產及貿易及其他應收款項而言，本集團管理層訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團檢查該等應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約不會造成任何重大虧損。

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將於報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人物業業主或借款人之經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 信貸風險(續)

(i) 支撐本集團預期信貸虧損模式的假設概要如下：

類別	本集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低且有能力滿足合約 現金流量需求	未來12個月的預期虧損。 對於預期使用年期在12個月 之內的資產，預期虧損基 於其預期使用年期計量
關注	應收款項的信貸風險顯著增加； 若利息及／或本金還款逾期超過90天則 推定為信貸風險顯著增加	使用年期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期超過365天	使用年期預期虧損
撇銷	利息及／或本金還款逾期超過3年且並無 合理可收回預期	撇銷資產

本集團通過及時提供適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(ii) 合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就所有合同資產及貿易應收款項使用整個存續期內的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，合同資產及貿易應收款項已根據攤佔信貸風險特點及過期天數分類。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 信貸風險(續)

(ii) 合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)(續)

已知無力償還的貿易應收款項會就減值撥備進行個別評估，並於合理預期無法收回時撇銷。無力償還的指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合同付款。不具已知無力償還的貿易應收款項根據攤估信貸風險特點進行綜合評估。

貿易及其他應收款項及合同資產已根據不同的信貸風險特點進行綜合減值評估。為方便評估，貿易應收款項及合同資產的成本及虧損撥備分類如下：

個別： 已知無力償還的貿易應收款項

綜合： 其他貿易應收款項及合同資產

	2020年		2019年	
	成本	虧損撥備	成本	虧損撥備
個別：				
— 已知無力償還的貿易應收款項	152,754	(152,754)	—	—
綜合：				
— 其他貿易應收款項	11,655,692	(289,250)	7,802,037	(73,440)
— 合同資產	3,206,231	(1,634)	1,380,727	(1,171)
	15,014,677	(443,638)	9,182,764	(74,611)

於2020年12月31日，本集團經考慮關聯方良好的財務狀況及信貸歷史，評估來自關聯方的其他應收款項的預期虧損率屬不重大。因此，就來自關聯方的其他應收款項確認的虧損撥備未有顯著增加。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 信貸風險(續)

(ii) 合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)(續)

本集團使用預期信貸虧損模型來釐定其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)的預期虧損撥備。於2020年12月31日，本集團評估其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模型來評估其他應收款項的信貸虧損。

在此基礎上，於2020年12月31日，按綜合基準之貿易應收款項及合同資產的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	即期	3個月內	3個月 至1年	1年至2年	2年以上	合計
於2020年12月31日						
預期虧損率	-	0.10%-5%	1%-7%	5%-26%	10%-70%	-
賬面總值 — 貿易應收款項 (按綜合基準)	5,446,645	1,780,485	3,196,546	733,820	498,196	11,655,692
賬面總值 — 合同資產	2,932,113	145,119	128,999	-	-	3,206,231
虧損撥備 — 貿易應收款項	-	34,430	76,984	92,950	84,886	289,250
虧損撥備 — 合同資產	-	87	1,547	-	-	1,634
於2019年12月31日						
預期虧損率	-	0.10%-1%	1%-2%	5%-10%	10%-50%	-
賬面總值 — 貿易應收款項	5,024,488	1,642,589	725,843	253,731	155,386	7,802,037
賬面總值 — 合同資產	1,262,681	62,494	55,552	-	-	1,380,727
虧損撥備 — 貿易應收款項	-	7,721	13,563	18,183	33,973	73,440
虧損撥備 — 合同資產	-	62	1,109	-	-	1,171

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 信貸風險(續)

(ii) 合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)(續)

於2020年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)的虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	合同資產及 貿易應收款項	其他應收款項 (不包括預付款項 及預付增值稅)	合計
於2020年1月1日	74,611	218,579	293,190
收購附屬公司的影響	28,821	11,520	40,341
於損益確認的虧損撥備	367,128	232,391	599,519
撥回未動用金額	(26,922)	(5,918)	(32,840)
於2020年12月31日	443,638	456,572	900,210

於2020年12月31日，合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)的賬面總值為人民幣33,539,469,000元，因此最大虧損敞口為人民幣32,639,259,000元。截至2020年12月31日止年度期間，本集團就若干第三方的貸款融資向其提供若干擔保。於2020年12月31日，除附註41披露的款項外，概無其他未贖回擔保。

(d) 流動資金風險

管理層致力維持充裕的現金及現金等值項目，或透過可獲取融資(包括預售物業所得款項)的充足金額，已承諾信貸額度以及短期及長期借款為建設承擔提供可動用資金。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以回應當地瞬息萬變的房地產市況、實行成本控制措施、促銷已竣工物業及通過更靈活的訂價加速銷售等。本集團將按其對相關未來成本及收益的評估，就此作出選擇。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(d) 流動資金風險(續)

下表分析本集團於結算日的金融負債到期情況及衍生金融工具。在此披露的金額為合約性未折現的現金流量。由於折現的影響不大，故此在由結算日起計12個月內到期的結餘相等於其於資產負債表的賬面值。

金融負債合約到期日	不足1年	1至2年	2至5年	5年以上	合計
於2020年12月31日					
非衍生工具					
借款	41,542,465	32,507,477	28,624,658	4,822,506	107,497,106
貿易及其他應付款項(*)	60,663,616	3,181,454	1,102,998	—	64,948,068
租賃負債	255,683	233,284	186,236	35,765	710,968
非衍生工具總額	102,461,764	35,922,215	29,913,892	4,858,271	173,156,142
衍生工具					
已結算總額(遠期外匯合約)					
— (流入)	(246,883)	(119,473)	—	—	(366,356)
— 流出	1,231,764	145,475	—	—	1,377,239
	984,881	26,002	—	—	1,010,883
於2019年12月31日					
非衍生工具					
借款	46,897,886	31,348,066	24,681,720	4,800,165	107,727,837
貿易及其他應付款項(*)	45,838,189	2,201,976	—	—	48,040,165
租賃負債	195,529	150,060	283,770	46,601	675,960
非衍生工具總額	92,931,604	33,700,102	24,965,490	4,846,766	156,443,962
衍生工具					
已結算總額(遠期外匯合約)					
— (流入)	(52,862)	(3,418)	—	—	(56,280)
— 流出	106,546	16,074	—	—	122,620
	53,684	12,656	—	—	66,340

* 應付僱員福利、其他應付稅項及出售股權的預收款除外。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(e) 價格風險

面臨風險

本集團面臨股本證券的價格風險源自本集團持有的投資，並於綜合資產負債表中分類為按公允值計入損益的金融資產。

為管理股本證券投資產生的價格風險，本集團多元化其投資組合。本集團根據限額完成設定投資組合的多元化。

敏感性

下表概述本集團所購買的股票價格上漲／(下跌)對期內本集團的稅後利潤的影響。分析乃根據所有其他變數保持不變，股價分別上漲5%及10%，或分別下跌5%及10%，且所有本集團的權益工具均符合指標。

	對除稅後利潤的影響	
	2020年	2019年
每股股價 — 上漲5%	8,274	9,085
每股股價 — 下跌5%	(8,274)	(9,085)
每股股價 — 上漲10%	16,548	18,170
每股股價 — 下跌10%	(16,548)	(18,170)

分類為按公允值計入損益的金融資產之的股本證券的收益／(虧損)會導致年內除稅後利潤增加／(減少)。

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團資本管理的目的在於確保本集團能持續經營能力，為股東締造回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少不必要的資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整任何股東回報金額、返還股東資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以負債比率為基礎監控其資本架構。該比率以綜合資產負債表所示的借款淨額除以總權益計算。借款淨額以借款總額(包括綜合資產負債表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等值項目以及有限制現金總額計算。

	2020年	2019年
借款總額(附註24)	97,812,766	96,669,702
減：現金及現金等值項目(附註19)	(41,925,908)	(33,551,303)
有限制現金(附註18)	(8,938,792)	(9,003,578)
借款淨額	46,948,066	54,114,821
總權益	76,969,722	65,336,476
負債比率	61.0%	82.8%

截至2020年12月31日止年度期間，負債比率下降主要是由於現金及現金等值項目及總權益增加所致。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允值估計

(a) 公允值層級

於2020年12月31日	第1層	第2層	第3層	合計
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券及債務工具	165,476	—	—	165,476
— 非上市股本證券	—	—	354,951	354,951
— 理財產品	—	—	635,923	635,923
— 其他	—	—	91,469	91,469
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
— 香港上市股本證券	462,017	—	—	462,017
— 非上市股本證券	—	—	48,622	48,622
金融資產總額	627,493	—	1,130,965	1,758,458
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	1,010,883	—	1,010,883
— 認沽期權	—	—	94,775	94,775
金融負債總額	—	1,010,883	94,775	1,105,658
於2019年12月31日	第1層	第2層	第3層	合計
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券及債務工具	181,691	—	—	181,691
— 非上市股本證券	—	—	326,084	326,084
— 理財產品	—	—	430,083	430,083
— 其他	—	—	70,173	70,173
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
— 香港上市股本證券	262,036	—	—	262,036
金融資產總額	443,727	—	826,340	1,270,067
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	66,340	—	66,340
— 認沽期權	—	—	70,436	70,436
金融負債總額	—	66,340	70,436	136,776

3 財務風險管理(續)

3.3 公允值估計(續)

(a) 公允值層級(續)

本集團的政策為於報告期末確認公允值層級之間的轉入及轉出。

於2020年12月31日，本集團並無按非經常性基準計量任何以公允值計量的金融資產或金融負債。

第1層：在活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣的衍生工具及貿易證券)的公允值按報告期末的市場報價(未經調整)列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。

第2層：並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)的公允值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如適用)而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2層。

第3層：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3層。非上市股本證券和理財產品即屬此情況。

(b) 用於釐定公允值的估值技術

用於估值金融工具的特定估值技術包括：

- 採用同類工具的市場報價或交易商報價。
- 於結算日的遠期匯率用於釐定外匯遠期的公允值。
- 餘下金融工具的公允值採用貼現現金流分析釐定。

相關公允值估計全部列入第1及第2層，惟下文(c)項載述的非上市股本證券和理財產品除外。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允值估計(續)

(c) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3層)

下表呈報截至2020年及2019年12月31日止年度的第3層工具變動：

	金融資產	金融負債
於2019年12月31日的結餘	826,340	(70,436)
添置	20,816,753	-
於其他收益淨額確認的收益	58,812	(8,214)
於其他全面收益確認的收益	1,241	-
財務費用	-	(16,125)
處置	(700)	-
透過業務合併增加(附註40)	266,852	-
透過收購聯營公司增加	2,390	-
贖回理財產品	(20,840,723)	-
於2020年12月31日的結餘	1,130,965	(94,775)

	金融資產	金融負債
於2018年12月31日的結餘	479,721	-
添置	35,215,944	(62,179)
於其他收益淨額確認的收益	98,664	-
財務費用	-	(8,257)
處置	(139,188)	-
透過業務合併增加	16,411	-
贖回理財產品	(34,845,212)	-
於2019年12月31日的結餘	826,340	(70,436)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允值估計(續)

(c) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3層)(續)

估值程序

本集團的財務部包括為財務報告而對第3層工具進行估值的團隊。該團隊以逐個個案基準管理投資的估值工作。該團隊至少每年一次將採用估值法釐定本集團第3層工具的公允值，且於必要時將會聘用外部專家。

第3層工具的估值包括非上市股本證券與理財產品及其他(附註17)。由於投資未於活躍市場上交易，其公允值乃按貼現現金流釐定。本集團於計量金融工具的公允值時所採用主要第3層輸入數據從如下資訊取得及評估：

- 貼現率：該等貼現率使用資本資產定價模型釐定，藉此計算反映當前對貨幣時間價值的市場評估及資產特定風險的稅前貼現率。
- 非上市股本證券及理財產品的盈利增長因素：此等非上市股本證券及理財產品的盈利增長因素乃根據同類公司和產品的市場資料進行估計。
- 預期現金流入：此等根據銷售合同條款、主體的業務知識，以及當前經濟環境可能對其產生的影響進行估計。

(d) 其他金融工具的公允值

本集團亦持有若干於資產負債表並非以公允值計量的金融工具。就大多數該等金融工具而言，公允值與其賬面值差異並不重大，乃因應收及應付利息近乎現時市場利率或工具屬短期性質。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

4 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃持續以過去經驗及其他因素為基礎作衡量，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。

4.1 主要會計估計與假設

本集團對未來作出估計及假設。基於估計性質，會計估計的結果絕少會與有關實際結果相同。具有重大風險而導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

(a) 發展中物業、持作銷售已落成物業及持作酒店營運的長期資產的減值撥備

當有事件或情況改變而顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。就評估減值撥備而言，發展中物業、持作銷售已落成物業及持作酒店分部的長期資產將按可識別現金流量的最低水平組合。物業發展、發展中物業及持作銷售已落成物業的土地使用權賬面值的可收回性經計及根據過往經驗計算的已竣工成本及根據現行市價計算的銷售淨值的可收回金額而作出評估。持作酒店營運的長期資產的可收回金額根據計及最新市場資料及過往經驗的使用價值釐定。評估須使用判斷及估計。

於2020年12月31日，持作銷售已落成物業的減值撥備為人民幣697,314,000元(2019年12月31日：人民幣706,290,000元)和發展中物業的減值撥備為人民幣1,363,526,000元(2019年12月31日：人民幣1,561,682,000元)，及就持作酒店營運的長期資產作出撥備人民幣9,511,000元(2019年12月31日：人民幣154,376,000元)。

4 主要會計估計及判斷(續)

4.1 主要會計估計與假設(續)

(b) 投資物業的公允值

公允值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公允值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置(或已訂立不同租約或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；及
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流的可靠估計，作出貼現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同位置及狀況下的現時市值租金)產生，並使用能夠反映現時市場就現金流金額及時間性的不確定性作出評估的資本化比率予以釐定；及
- (iv) 來源於類似物業的施工預算及歷史資料的估計竣工成本及發展商預計利潤率。

本集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的估值，評估投資物業的公允值。

已竣工投資物業及在建投資物業之公允值收益於附註7披露。

(c) 商譽的估計減值

本集團根據附註2.9及2.11所述會計政策每年測試商譽是否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算須使用估計值。有關減值評估詳情、主要假設及主要假設可能變動的影響披露於附註9。

於2020年12月31日，已作出商譽減值人民幣723,802,000元(附註9)(2019年12月31日：無)。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

4 主要會計估計及判斷(續)

4.1 主要會計估計與假設(續)

(d) 當期及遞延所得稅

本集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出重大判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

(e) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地成本、借款成本及所有物業發展開支在內的扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國從事物業發展業務的附屬公司均須繳納土地增值稅，其已列入所得稅開支。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能就若干項目與不同稅務局最終確定其土地增值稅的納稅申報。因此，在釐定土地增值金額及其相關應付稅項時須作出重大判斷。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘最終稅額與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

(f) 合同資產以及貿易及其他應收款項的可收回程度

管理層就其合同資產以及貿易及其他應收款項相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於其信貸風險是否有顯著增加。如果預期與原估計不同，則對該等合同資產以及貿易及其他應收款項作出撥備，有關差額將影響合同資產以及貿易及其他應收款項的賬面值及有關估計變更期間的減值費用。

於2020年12月31日，合同資產以及貿易及其他應收款項的減值撥備為人民幣900,210,000元(2019年12月31日：人民幣293,190,000元)。

4 主要會計估計及判斷(續)

4.1 主要會計估計與假設(續)

(g) 估算剩餘價值擔保下的應付款項

本集團初步估計預期就剩餘價值擔保應付的款項，及將款項確認為租賃負債的一部分。通常，租賃開始時的預期殘值等於或高於保證金額，因此本集團預期不會根據擔保支付任何款項。

於各報告期末，本集團將會審閱預期殘值，以反映可資比較資產的實際殘值及對未來價格的預測。

5 分部資料

(a) 分部及主要活動闡述

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。該等由本公司執行董事審閱並用於制定策略決策的報告亦為管理層決定經營分部的依據。

本集團分為四個業務分部：物業發展、物業管理、商業及環保。本集團的聯營公司及合營企業主要從事物業發展、物業管理和環保，並分別列入物業發展、物業管理和環保分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，加上大部份非流動資產均位於中國，而本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前利潤(未扣除財務費用)。

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。

截至2020年及2019年12月31日止年度按本集團業務分部劃分的外界客戶營業額分析如下：

	2020年	2019年
物業發展銷售	69,547,382	54,177,160
物業管理服務	7,852,687	3,577,311
商業	555,980	974,372
環保服務	2,289,203	1,510,254
	80,245,252	60,239,097

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

(a) 分部及主要活動闡述(續)

截至2020年及2019年12月31日止年度報告予本公司執行董事的分部資料如下：

截至2020年12月31日止年度

	物業發展 (附註(c))	物業管理 (附註(d))	商業	環保	本集團
總分部銷售額	69,547,382	10,026,147	555,980	2,289,203	82,418,712
分部間銷售額	-	(2,173,460)	-	-	(2,173,460)
外界客戶銷售額	69,547,382	7,852,687	555,980	2,289,203	80,245,252
收入確認時間					
— 在某一時間點確認	63,478,904	123,478	-	647,718	64,250,100
— 在一段時間內確認	6,068,478	7,729,209	555,980	1,641,485	15,995,152
投資物業公允值收益(附註7)	-	-	196,906	-	196,906
經營利潤/(虧損)	19,234,425	1,841,720	244,456	(394,093)	20,926,508
以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額 (附註10)	1,520,383	62,261	-	2,986	1,585,630
分部業績	20,754,808	1,903,981	244,456	(391,107)	22,512,138
財務費用淨額(附註34)					(1,040,210)
除所得稅前利潤					21,471,928
所得稅開支(附註35)					(9,223,051)
年內利潤					12,248,877
折舊	390,370	66,257	270,343	213,101	940,071
攤銷	161,134	115,088	763	95,572	372,557
撤銷發展中物業、持作銷售已落成物業及 物業、廠房及設備	423,124	-	9,511	32,727	465,362
商譽減值	-	-	-	723,802	723,802

5 分部資料(續)

(a) 分部及主要活動闡述(續)

截至2019年12月31日止年度

	物業發展 (附註(c))	物業管理 (附註(d))	商業	環保	本集團
總分部銷售額	54,177,160	5,127,293	974,372	1,510,254	61,789,079
分部間銷售額	-	(1,549,982)	-	-	(1,549,982)
外界客戶銷售額	54,177,160	3,577,311	974,372	1,510,254	60,239,097
收入確認時間					
— 在某一時間點確認	50,808,866	11,179	-	33,406	50,853,451
— 在一段時間內確認	3,368,294	3,566,132	974,372	1,476,848	9,385,646
投資物業公允值收益(附註7)	-	-	117,070	-	117,070
經營利潤/(虧損)	16,491,288	1,385,038	(171,357)	334,783	18,039,752
以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額 (附註10)	1,053,637	22,635	-	9,974	1,086,246
分部業績	17,544,925	1,407,673	(171,357)	344,757	19,125,998
財務費用淨額(附註34)					(2,529,824)
除所得稅前利潤					16,596,174
所得稅開支(附註35)					(7,362,928)
年內利潤					9,233,246
折舊	336,392	37,899	306,130	90,340	770,761
攤銷	12,294	48,433	880	33,998	95,605
撤銷發展中物業、持作銷售已落成物業及 物業、廠房及設備	325,505	-	154,376	-	479,881

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

(a) 分部及主要活動闡述(續)

截至2020年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下：

	物業發展 (附註(c))	物業管理 (附註(d))	商業	環保	撇銷	本集團
分部資產	259,712,640	13,651,068	18,813,021	17,586,114	(4,504,187)	305,258,656
未分配資產						8,506,402
總資產						313,765,058
分部資產包括：						
以權益法核算之投資(附註10)	16,863,326	1,102,792	-	213,037	-	18,179,155
分部負債	100,480,715	4,710,237	4,066,954	11,778,715	(4,504,187)	116,532,434
未分配負債						120,262,902
總負債						236,795,336
資本開支	609,384	902,356	7,308	4,475,499	-	5,994,547

截至2019年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下：

	物業發展 (附註(c))	物業管理 (附註(d))	商業	環保	撇銷	本集團
分部資產	224,299,039	8,618,143	19,971,275	17,433,296	(5,788,236)	264,533,517
未分配資產						8,698,308
總資產						273,231,825
分部資產包括：						
以權益法核算之投資(附註10)	13,907,604	583,634	-	219,951	-	14,711,189
分部負債	75,791,172	2,479,562	4,076,883	13,787,002	(5,788,236)	90,346,383
未分配負債						117,548,966
總負債						207,895,349
資本開支	1,007,291	718,523	420,580	4,218,372	-	6,364,766

5 分部資料(續)

(a) 分部及主要活動闡述(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2020年12月31日之對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	305,258,656	116,532,434
未分配：		
遞延所得稅項	1,392,281	4,087,131
預付所得稅項	5,355,663	—
按公允值計入損益的金融資產	1,247,819	—
按公允值計入其他全面收益的金融資產	510,639	—
按公允值計入損益的金融負債	—	1,105,658
當期所得稅負債	—	17,257,347
流動借款	—	39,449,018
非流動借款	—	58,363,748
合計	313,765,058	236,795,336

分部資產及負債與總資產及負債於2019年12月31日之對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	264,533,517	90,346,383
未分配：		
遞延所得稅項	1,350,770	3,179,780
預付所得稅項	6,077,471	—
按公允值計入損益的金融資產	1,008,031	—
按公允值計入其他全面收益的金融資產	262,036	—
按公允值計入損益的金融負債	—	136,776
當期所得稅負債	—	17,562,708
流動借款	—	42,297,082
非流動借款	—	54,372,620
合計	273,231,825	207,895,349

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

(b) 有關與客戶之間的合同的資產及負債

本集團確認了以下有關與客戶之間的合同資產及負債：

	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
有關物業出售合同的合同資產	221,415	583,676
有關建築合同的合同資產	2,984,816	797,051
虧損撥備	(1,634)	(1,171)
合同資產合計	3,204,597	1,379,556

分部間轉撥或交易乃按各方協定的條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項、合同資產及現金結餘。未分配資產包括遞延所得稅資產、預付所得稅、按公允值計入其他全面收益的金融資產及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及按公允值計入損益的金融負債。

資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及無形資產。

(c) 物業發展分部主要包括從事發展及銷售物業、提供物業建築服務及提供房地產建築管理服務的業務單位。

(d) 物業管理分部主要包括從事由雅生活智慧城市服務股份有限公司經營的物業管理業務的業務單位。

(e) 就取得合同的增量成本確認的資產

截至2020年12月31日止年度，並無就取得合同產生重大增量成本(2019年：無)。

6 物業、廠房及設備

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	在建工程	合計
於2018年12月31日						
成本	7,659,764	403,640	186,691	327,396	2,682,558	11,260,049
累計折舊	(2,079,440)	(158,340)	(119,196)	(149,546)	–	(2,506,522)
賬面淨值	5,580,324	245,300	67,495	177,850	2,682,558	8,753,527
截至2019年12月31日止年度						
期初賬面淨值	5,580,324	245,300	67,495	177,850	2,682,558	8,753,527
添置	96,096	28,731	71,997	108,534	1,607,965	1,913,323
收購附屬公司	481,829	22,344	7,848	299,252	1,065,535	1,876,808
轉自已竣工工程	486,338	–	449	120,429	(607,216)	–
轉自投資物業(附註7)	420,000	–	–	–	–	420,000
轉至發展中物業	(25,783)	–	–	–	–	(25,783)
轉至持作待售資產	–	–	–	–	(276,021)	(276,021)
出售	(23,856)	(205,091)	(2,765)	(3,806)	(893)	(236,411)
折舊	(463,126)	(21,304)	(31,276)	(53,405)	–	(569,111)
減值虧損	(154,376)	–	–	–	–	(154,376)
期末賬面淨值	6,397,446	69,980	113,748	648,854	4,471,928	11,701,956
於2019年12月31日						
成本	9,114,760	234,779	259,237	868,112	4,471,928	14,948,816
累計折舊	(2,562,938)	(164,799)	(145,489)	(219,258)	–	(3,092,484)
減值虧損	(154,376)	–	–	–	–	(154,376)
賬面淨值	6,397,446	69,980	113,748	648,854	4,471,928	11,701,956
截至2020年12月31日止年度						
期初賬面淨值	6,397,446	69,980	113,748	648,854	4,471,928	11,701,956
添置	84,794	58,293	8,653	125,178	2,477,340	2,754,258
重估盈餘	7,534	–	–	–	–	7,534
收購附屬公司(附註40)	49,386	47,276	9,540	14,449	30,702	151,353
轉自已竣工工程	1,491,521	–	–	480,071	(1,971,592)	–
轉自投資物業(附註7)	25,000	–	–	–	–	25,000
轉至投資物業(附註7)	(1,546,331)	–	–	–	(295,414)	(1,841,745)
出售	(64,318)	(8,368)	(2,880)	(14,557)	–	(90,123)
折舊	(479,339)	(46,778)	(35,738)	(96,024)	–	(657,879)
撥回減值虧損	72,731	–	–	–	–	72,731
減值虧損	(9,511)	–	–	–	(32,727)	(42,238)
期末賬面淨值	6,028,913	120,403	93,323	1,157,971	4,680,237	12,080,847
於2020年12月31日						
成本	7,784,861	316,479	256,218	1,457,406	4,712,964	14,527,928
累計折舊	(1,755,948)	(196,076)	(162,895)	(299,435)	–	(2,414,354)
減值虧損	–	–	–	–	(32,727)	(32,727)
賬面淨值	6,028,913	120,403	93,323	1,157,971	4,680,237	12,080,847

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

6 物業、廠房及設備(續)

折舊開支計入綜合收益表以下類別：

	2020年	2019年
銷售成本	368,582	343,614
銷售及營銷成本	41,952	38,901
行政開支	247,345	186,596
	657,879	569,111

附註：

- (a) 於2020年12月31日，價值人民幣3,758,386,000元(2019年12月31日：人民幣2,347,883,000元)的樓宇已作為本集團借款的抵押品(附註24)。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，本集團已資本化物業、廠房及設備的借款成本，為人民幣247,800,000元(2019年12月31日：人民幣128,196,000元)。
- (c) 截至2020年12月31日止年度，若干酒店樓宇人民幣1,841,745,000元及相關土地使用權人民幣88,255,000元於經營租賃開始時轉至投資物業。撥回若干酒店樓宇的先前減值虧損人民幣72,731,000元後，於轉移日期產生重估盈餘為人民幣7,534,000元，相應重估盈餘(除稅後)人民幣5,651,000元及遞延稅項負債人民幣1,883,000元分別納入其他全面收益及綜合資產負債表。
- (d) 樓宇主要包括辦公大樓及酒店大樓。在建工程主要包括興建環境工廠及設備所涉及的建築成本及其他成本。

7 投資物業

	2020年	2019年
年初賬面淨值	8,495,950	8,804,220
資本化後續開支	—	52,430
轉自持作銷售已落成物業(附註(h))	284,593	—
轉自物業、廠房及設備(附註6(c))	1,841,745	—
轉自土地使用權	88,255	—
轉至物業、廠房及設備(附註(i))	(25,000)	(420,000)
於綜合收益表已確認的重估收益(附註29)	196,906	117,070
出售	(33,000)	(57,770)
年末賬面淨值	10,849,449	8,495,950
投資物業：		
— 已落成投資物業	9,542,549	7,205,050
— 在建投資物業	1,306,900	1,290,900
	10,849,449	8,495,950

附註：

(a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎40至70年。

(b) 於綜合收益表確認的投資物業款項：

	2020年	2019年
租金收入	209,924	172,630
產生租金收入的投資物業直接經營開支	(100,041)	(91,954)
並無產生租金收入的投資物業直接經營開支	(19,801)	(17,690)
	90,082	62,986

於2020年12月31日，本集團日後的維修與維護並無未撥備的合約責任(2019年12月31日：無)。

(c) 公允值層級

於2020年及2019年12月31日，由於估值乃基於若干重大不可觀察數據，本集團所有投資物業均納入公允值第3層級。年內第1、2及3層級之間並無轉撥(2019年：無)。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

7 投資物業(續)

附註：(續)

(d) 本集團的估值流程

本集團的投資物業估值由獨立專業合資格估值師(包括威格斯資產評估顧問有限公司、高力國際及深圳市世聯土地房地產評估有限公司，均擁有認可的相關專業資質，且近期在所估值投資物業地區及分部有估值經驗)於2020年12月31日進行。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告檢討獨立估值師的估值。該小組直接向執行董事匯報。為配合本集團的中期及年度申報日期，執行董事、估值小組與估值師最少每六個月進行一次估值流程及結果討論。

於每個財政年度末，財務部會：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值較上年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

執行董事及估值小組每半年進行一次估值討論，分析各呈報日期第2層級及第3層級公允值的變動。作為討論的一部分，該小組會呈交報告，說明公允值變動的原因。

估值方法

已落成商業物業及發展中商業物業的公允值一般使用收入資本化法計算而得。該估值方法基於通過採用適當的資本化比率，將收入淨額與重訂租約收入資本化，而資本化比率通過銷售交易分析及估值師對當時投資者的要求或預期的判斷得出。估值採用的當前市租參考估值師對目標物業及其他相若物業的近期租賃情況的意見而定。

停車場的公允值乃採用直接比較法估值(假設該等物業各自按現況交吉出售)。經參考有關市場的銷售交易，選擇鄰近地區的相若物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

7 投資物業(續)

附註：(續)

(e) 估值方法

	描述	位置	於2020年	估值方法	不可觀察參數	不可觀察參數範圍
			12月31日的公允值			
已竣工投資物業	辦公室、酒店及零售店舖	中國	9,293,349	收入資本化法	期間收益率 重訂收益率 市租 (人民幣元/平方米/月)	4% 4%-7% 21-998
	停車場	中國	249,200	直接比較法	市價 (人民幣元/平方米)	3,327-8,407
在建投資物業	零售店舖	中國	1,306,900	收入資本化法	將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米) 市租 (人民幣元/平方米/月) 重訂收益率 折現率	1,211 41-201 5% 6%
	描述	位置	於2019年	估值方法	不可觀察參數	不可觀察參數範圍
			12月31日的公允值			
已竣工投資物業	辦公室及零售店舖	中國	6,955,850	收入資本化法	期間收益率 重訂收益率 市租 (人民幣元/平方米/月)	4% 4%-7% 30-998
	停車場	中國	249,200	直接比較法	市價 (人民幣元/平方米)	3,327-8,407
在建投資物業	零售店舖	中國	1,290,900	收入資本化法	將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米) 市租 (人民幣元/平方米/月) 重訂收益率 折現率	1,211 41-199 5% 6%

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

7 投資物業(續)

附註：(續)

(e) 估值方法(續)

不可觀察參數之間存在相互影響關係。

辦公室、酒店及零售店舖的期間收益率及重訂收益率增加或會令公允值減少，而市租增加則會令公允值增加。

停車場的市價增加或會令公允值增加。

在建投資物業將增加的預算建築成本可能導致公允值減少。重訂收益率和折現率的上升可能會導致公允值減少。市租增加可能導致公允值上升。

截至2020年12月31日止年度，估值方法並無變動。

(f) 已質押作抵押品的投資物業

於2020年12月31日，人民幣5,436,175,000元(2019年12月31日：人民幣5,388,000,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團借款的抵押品(附註24)。

(g) 租約安排

若干投資物業乃根據長期經營租約出租予租戶，租金須按月支付。出租投資物業的應收最低租金披露於附註43。

本集團根據經營租約出租其投資物業的租期介乎1至19年。

(h) 於截至2020年12月31日止年度，本集團若干零售商舖由持作銷售已落成物業轉撥至投資物業(2019年：無)。

(i) 於截至2020年及2019年12月31日止年度，隨著本集團開始佔用此類區域為辦公室，辦公室樓宇部分樓面面積由投資物業轉撥至物業、廠房及設備。

8 租賃

倘本集團為承租人，則本附註就租賃提供資料。

(a) 於綜合資產負債表確認的款項

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
使用權資產		
土地使用權(附註(ii))	2,640,079	2,411,264
物業、廠房及設備	736,225	665,945
	3,376,304	3,077,209
租賃負債		
流動	244,011	182,411
非流動	392,927	390,326
	636,938	572,737

附註：

- (i) 本集團與中國內地政府有土地租賃安排。該土地使用權乃持作自用。
- (ii) 截至2020年12月31日止年度的添置使用權資產為人民幣697,607,000元(2019年：人民幣1,107,398,000元)。
- (iii) 於2020年12月31日，價值人民幣3,602,128,000元(2019年12月31日：人民幣1,299,379,000元)的土地使用權已作為本集團借款的抵押品(附註24)。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

8 租賃(續)

(b) 於綜合損益表確認的金額

綜合收益表呈列以下有關租賃之金額。

	2020年	2019年
使用權資產折舊		
土地使用權	67,745	66,580
樓宇及設備	214,298	135,057
其他	149	13
	282,192	201,650
利息開支(計入財務費用)(附註34)	39,426	37,006
與短期租賃及低值租賃有關的開支(計入已售貨品成本及行政開支) (附註32)	156,442	48,020

截至2020年12月31日止年度的租賃的現金流出總額為人民幣431,335,000元(2019年：人民幣333,497,000元)。

(c) 本集團的租賃活動及該等租賃活動入賬的方式

本集團租賃各種土地使用權、辦公室、運輸設備及其他設備。所簽訂租賃合同的固定期限通常為3個月至70年。

租賃期限按個別形式協商，包含廣泛不同之條款及條件。除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何。租賃資產不得用作借貸用途，惟持有土地使用權證者除外。

9 無形資產

	其他無形資產						
	電腦軟件	商標 及許可證	特許經營權	客戶關係	小計	商譽 (附註b)	合計
於2018年12月31日							
成本	153,417	70,081	–	143,860	367,358	1,841,613	2,208,971
累計攤銷	(80,821)	(6,093)	–	(21,454)	(108,368)	–	(108,368)
賬面淨值	72,596	63,988	–	122,406	258,990	1,841,613	2,100,603
截至2019年12月31日止年度							
期初賬面淨值	72,596	63,988	–	122,406	258,990	1,841,613	2,100,603
添置	14,586	–	360,230	–	374,816	–	374,816
收購附屬公司(附註(c))	8,663	59,825	625,266	346,237	1,039,991	2,055,442	3,095,433
攤銷(附註(a))	(15,794)	(15,834)	(13,465)	(50,512)	(95,605)	–	(95,605)
期末賬面淨值	80,051	107,979	972,031	418,131	1,578,192	3,897,055	5,475,247
於2019年12月31日							
成本	176,666	129,906	985,496	490,097	1,782,165	3,897,055	5,679,220
累計攤銷	(96,615)	(21,927)	(13,465)	(71,966)	(203,973)	–	(203,973)
賬面淨值	80,051	107,979	972,031	418,131	1,578,192	3,897,055	5,475,247
截至2020年12月31日止年度							
期初賬面淨值	80,051	107,979	972,031	418,131	1,578,192	3,897,055	5,475,247
添置	19,418	–	432,167	47,589	499,174	–	499,174
收購附屬公司(附註(c)、附註40)	20,926	–	1,169,410	701,819	1,892,155	1,109,714	3,007,165
攤銷(附註(a))	(22,011)	(18,793)	(184,606)	(147,147)	(372,557)	–	(372,557)
出售	(220)	–	–	(20,394)	(20,614)	(18,353)	(38,967)
減值(附註(d))	–	–	–	–	–	(723,802)	(723,802)
期末賬面淨值	98,164	89,186	2,389,002	999,998	3,576,350	4,264,614	7,846,260
於2020年12月31日							
成本	217,075	129,906	2,587,073	1,246,061	4,180,115	4,988,416	9,173,827
累計攤銷	(118,911)	(40,720)	(198,071)	(246,063)	(603,765)	–	(603,765)
減值虧損	–	–	–	–	–	(723,802)	(723,802)
賬面淨值	98,164	89,186	2,389,002	999,998	3,576,350	4,264,614	7,846,260

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

9 無形資產(續)

附註：

(a) 按下列類別於綜合收益表支銷的攤銷開支：

	2020年	2019年
銷售成本	342,511	75,457
銷售及營銷成本	989	628
行政開支	29,057	19,520
	372,557	95,605

(b) 所收購可識別資產淨值支付的代價超過公允值的金額將入賬列為商譽。於2020年12月31日的商譽包括下列各項：

	2020年	2019年
收購物業管理公司所產生商譽	2,181,967	1,370,927
收購環保公司所產生商譽	1,846,756	2,366,306
收購建築公司所產生商譽	235,891	159,822
	4,264,614	3,897,055

(c) 通過收購附屬公司的無形資產

獨立估值師已執行獨立估值以釐定商標、客戶關係及特許經營權的金額。釐定商標及許可證、客戶關係及特許經營權於收購日期的公允值的方法及重要假設披露如下：

	估值方法	貼現率	於2020年12月31日 無形資產預期使用年期
商標及許可證	貼現現金流量	16.6-19.8%	5至20年
客戶關係	貼現現金流量	16.0-19.8%	5至10年
特許經營權	貼現現金流量	11.0-12.0%	3至28年

9 無形資產(續)

附註：(續)

(d) 商譽減值測試

本集團於2020年12月31日對商譽進行減值評估。已收購附屬公司經營的物業管理、環保及建設業務的可收回金額已由獨立估值師或管理層評估及按使用價值計算方法釐定。計算方法所採用的現金流預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2020年及2019年12月31日管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	物業管理公司	環保公司	建築公司
於2020年12月31日			
於預測期內收入之複合年增長率	2%–41%	0%–33%	5%–22%
於預測期內除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	8%–21%	21%–82%	9%–21%
長期增長率	3%	0%	3%
稅前貼現率	19%–22%	11%–13%	18%–21%
於2019年12月31日			
於預測期內收入之複合年增長率	3%–41%	3%–77%	3%–17%
於預測期內除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	9%–20%	9%–87%	8%–21%
長期增長率	3%	3%	3%
稅前貼現率	20%–23%	18%	17%–25%

管理層已釐定分配至上述主要假設的價值如下：

假設	用於釐定價值的方法
收入之複合年增長率	基於過往表現及管理層對市場發展的預期。就綠地物業而言，預測收入同比增加主要由於綠地控股根據投資合作框架協議承擔的估計建築面積增加。
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	基於過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	此乃用於類推預算期後的現金流量的加權平均增長率。
稅前貼現率	反映與相關現金產生單位有關的特定風險。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

9 無形資產(續)

附註：(續)

(d) 商譽減值測試(續)

(i) 物業管理公司

於2020年12月31日，商譽人民幣2,181,967,000元(2019年12月31日：人民幣1,370,928,000元)已分配至所收購現金產生單位的各個現金產生單位以進行減值測試。商譽人民幣918,967,000元及人民幣757,271,000元(2019年12月31日：人民幣918,967,000元及無)已分別分配至由綠地物業及中民物業經營的物業管理業務。

管理層已就商譽的減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試的主要假設的所有可能變動，以及於2020年12月31日，綠地物業及中民物業的使用價值計算中單獨作出的變動，其將分別消除剩餘部份：

	主要假設的可能變動	
	中民物業	綠地物業
收益之複合年增長率	-3.57%	-5.28%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	-1.07%	-1.86%
貿易應收款項平均周轉日數	21天	34天
長期增長率	-3.11%	-3.20%
稅前貼現率	2.50%	2.33%

管理層認為，主要參數的合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

參考獨立估值師或管理層於2020年12月31日評估的可收回金額，本公司董事釐定於2020年12月31日無需就收購物業管理公司產生的商譽作出減值撥備(2019年12月31日：無)。

(ii) 環保公司

於2020年12月31日，按使用價值計算的若干被收購公司的可收回金額人民幣2,901,620,000元低於其賬面值，並對商譽作出減值人民幣723,802,000元。

對於收購環保公司產生的剩餘商譽，單項金額不大，因此不會呈列未減值商譽的敏感性分析。

參考獨立估值師或管理層於2020年12月31日評估的可收回金額，本公司董事釐定於2020年12月31日就收購環保公司產生的商譽作出減值撥備人民幣723,802,000元(2019年12月31日：無)。

(iii) 建築公司

參考獨立估值師或管理層於2020年12月31日評估的可收回金額，本公司董事釐定於2020年12月31日無需就收購建築公司產生的商譽作出減值撥備(2019年12月31日：無)。

10 使用權益法核算之投資

本集團董事認為，於2020年12月31日及2019年12月31日，並無任何聯營公司及合營企業對本集團屬重大，故聯營公司及合營企業的個別財務資料並未披露。個別非重大聯營公司及合營企業的綜合財務資料概要如下：

年內於聯營公司及合營企業的權益變動如下：

	2020年	2019年
於1月1日結餘	14,711,189	10,088,353
添置	2,804,936	2,103,494
透過業務合併添置(附註40)	498,373	9,915
轉自附屬公司(附註(a)及附註38)	2,018,250	2,706,776
轉至附屬公司(附註(b)及附註40)	(2,931,576)	(1,834,305)
投資合營企業的重新計量收益(附註(b)及附註29)	819,891	579,449
稅後利潤所佔份額	1,585,630	1,086,246
出售(附註(c))	(1,082,339)	—
已收股息	(245,199)	(28,739)
於12月31日結餘	18,179,155	14,711,189

附註：

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本集團將多間附屬公司的若干權益出售予獨立第三方，總代價為人民幣1,945,152,000元。於完成出售後，該等附屬公司成為本集團的合營企業及聯營公司，根據本集團所持餘下權益投資的公允值，確認出售收益人民幣2,425,511,000元(2019年：人民幣2,988,981,000元)(附註29及附註38)。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，本集團自若干合營企業其他獨立股東購入該等合營企業的額外股權，總代價為人民幣1,697,793,000元。於完成收購後，該等合營企業成為本集團的附屬公司，已確認投資合營企業的重新計量收益為人民幣819,891,000元(2019年：人民幣579,449,000元)，並轉至附屬公司人民幣2,931,576,000元(附註29及40)。
- (c) 截至2020年12月31日止年度，本集團將若干合營企業及聯營公司出售予獨立第三方，總代價為人民幣1,135,283,000元。於完成出售後，本集團確認出售收益人民幣226,314,000元(2019年：無)(附註29)。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

10 使用權益法核算之投資(續)

於2020年12月31日，本集團應佔若干投資公司的虧損份額超出其於相關實體之權益，未確認聯營公司虧損所佔份額達人民幣186,555,000元(2019年12月31日：人民幣169,828,000元)。

與本集團使用權益法核算之投資相關的或然負債披露於附註41。概無與本集團使用權益法核算之投資相關的重大承擔。

11 就收購土地使用權的預付款項

該等金額為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關金額將於本集團取得相關土地的合約使用權時轉入綜合資產負債表的發展中物業。

12 發展中物業

	2020年	2019年
預期將落成的發展中物業：		
— 於一個營運週期內落成並計入流動資產	82,148,512	79,622,115
— 超過一個營運週期落成並計入非流動資產	30,973,623	31,742,993
	113,122,135	111,365,108
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	23,613,382	22,578,415
— 資本化利息	6,848,291	6,488,257
— 土地使用權	82,660,462	82,298,436
	113,122,135	111,365,108

本集團大部分發展中物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2020年12月31日止年度的借款資本化比率為6.71%(2019年：7.54%)。

於2020年12月31日，已作出撥備人民幣1,363,526,000元以撇減發展中物業(2019年12月31日：人民幣1,561,682,000元)。

於2020年12月31日，計入發展中物業賬面淨值為人民幣34,368,271,000元(2019年12月31日：人民幣41,031,375,000元)的土地使用權已質押為本集團借款的抵押品(附註24)。

於2020年12月31日，正常經營週期下劃分為流動資產的金額人民幣45,423,065,000元，預計竣工交付時間超過一年(2019年12月31日：人民幣47,157,971,000元)。

13 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

於2020年12月31日，已計提撥備人民幣697,314,000元(2019年12月31日：人民幣706,290,000元)以撇減持作銷售已落成物業。

於2020年12月31日，約人民幣194,511,000元(2019年12月31日：人民幣116,563,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團借款的抵押品(附註24)。

14 按類別劃分的金融工具

綜合資產負債表所示資產

金融資產	2020年	2019年
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項(不包括預付增值稅及其他稅項與預付款項)	52,772,859	36,665,090
— 有限制現金	8,938,792	9,003,578
— 現金及現金等值項目	41,925,908	33,551,303
按公允值計入損益的金融資產	1,247,819	1,008,031
按公允值計入其他全面收益的金融資產	510,639	262,036
	105,396,017	80,490,038

綜合資產負債表所示負債

金融負債	2020年	2019年
按攤銷成本計量的金融負債		
— 借款	97,812,766	96,669,702
— 貿易及其他應付款項(不包括應付員工福利， 其他應付稅款及處置股權墊款)	64,948,068	48,040,165
— 租賃負債	636,938	572,737
按公允值計入損益的金融負債	1,105,658	136,776
	164,503,430	145,419,380

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

15 按公允值計入其他全面收益的金融資產

並非持作買賣的股本證券，且本集團於初步確認時已不可撤銷地選擇於按公允值計入其他全面收益的金融資產確認。該等證券為策略性投資，本集團認為此分類較為相關。

(a) 按公允值計入其他全面收益的股本投資

按公允值計入其他全面收益的股本投資包括以下個別投資：

非流動資產	2020年	2019年
香港上市股本證券	462,017	262,036
非上市股本證券	48,622	—
	510,639	262,036

(b) 於其他全面收益確認的金額

	2020年	2019年
於其他全面收益確認的收益		
— 與股本投資有關	132,304	26,177

	2020年	2019年
於年初	262,036	—
添置	88,418	235,859
收購附屬公司(附註40)	28,581	—
於其他全面收益確認的收益	132,304	26,177
出售	(700)	—
於年末	510,639	262,036

出售該等股本投資時，在按公允值計入其他全面收益儲備範圍內的任何關連結餘重新分類至保留盈利。

16 貿易及其他應收款項

	2020年	2019年
貿易應收款項(附註(a))		
— 第三方	10,252,982	7,211,910
— 合營企業(附註44(c))	1,518,844	548,298
— 聯營公司(附註44(c))	36,620	41,829
貿易應收款項總和	11,808,446	7,802,037
減：貿易應收款項之減值撥備(附註3.1(c))	(442,004)	(73,440)
貿易應收款項總額	11,366,442	7,728,597
其他應收款項來自：		
— 第三方	17,897,815	12,173,705
— 合營企業(附註44(c))	14,666,332	9,793,586
— 聯營公司(附註44(c))	619,764	1,284,290
— 其他關連方(附註44(c))	493,892	193,728
— 非控股權益	1,957,925	1,633,207
應收關連方借款及利息(附註44(c))	5,390,261	3,232,359
預付增值稅及其他稅項	3,668,692	2,843,320
收購土地使用權保證金	837,000	844,197
預付款項	1,088,577	1,033,784
其他應收款項總和	46,620,258	33,032,176
減：其他應收款項之減值撥備(附註3.1(c))	(456,572)	(218,579)
其他應收款項總額	46,163,686	32,813,597
減：其他應收款項 — 非即期部分	(7,508,793)	(5,182,026)
其他應收款項 — 即期部分	38,654,893	27,631,571
貿易及其他應收款項 — 即期部分	50,021,335	35,360,168

於2020年12月31日，其餘貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

16 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售、提供物業管理服務、提供建築服務及提供環保服務。物業銷售的貿易應收款項乃分別按物業買賣協議或服務協議訂明的條款結算。於2020年及2019年12月31日，貿易應收款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	2020年	2019年
90日內	7,227,242	4,803,143
90日以上及於365日以內	3,225,970	2,283,793
365日以上	1,355,234	715,101
	11,808,446	7,802,037

本集團採用香港財務報告準則第9號所述簡化方法計提預期信貸虧損。於2020年12月31日，已就貿易應收款項總和作出人民幣442,004,000元的撥備(2019年12月31日：人民幣73,440,000元)(附註3.1(c))。

於2020年12月31日，貿易應收款項約人民幣1,835,110,000元(2019年12月31日：人民幣1,275,993,000元)作為本集團借款的抵押品(附註24(c, d))。

- (b) 貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

17 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括下列各項：

	2020年	2019年
理財產品	635,923	430,083
香港上市股本證券及債務工具	165,476	181,691
非上市股本證券	354,951	326,084
其他	91,469	70,173
	1,247,819	1,008,031

附註：

- (a) 於損益中確認的金額

按公允值計入損益的金融資產公允值減少人民幣4,981,000元於綜合收益表錄為「其他收益淨額」(附註29)。

- (b) 面臨風險及公允值計量

有關本集團面臨價格風險的資料載於附註3.1(e)。有關釐定公允值所採用的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

18 有限制現金

於2020年及2019年12月31日，本集團之有限制現金主要以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2020年及2019年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款及興建預售物業的保證金、事故賠償的押金及借款押金。

19 現金及現金等值項目

	2020年	2019年
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	36,802,094	30,055,563
短期銀行存款	5,123,814	3,495,740
	41,925,908	33,551,303
以人民幣計值(附註(a))	40,199,996	26,066,124
以其他貨幣計值	1,725,912	7,485,179
	41,925,908	33,551,303

附註：

- (a) 中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

20 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定					
於2020年及2019年12月31日	10,000,000,000	1,000,000			
已發行及繳足股款					
於2020年及2019年12月31日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,021,630	3,421,883

21 股份獎勵計劃

本公司董事會已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則，本集團已設立信託(「僱員股份信託」)，以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日，本公司已配發及發行34,470,000股新股份予受託人，以信託方式持有。於2014年1月3日，其中的32,750,000股新股份授予116名獲選僱員，惟受限於(其中包括)本集團與承授人兩者的業績條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

首批30%獎勵股份及第二批30%獎勵股份已分別自2015年8月26日及2016年8月23日起失效。經確認，相關歸屬條件未能於2017年6月20日達成，董事會於2017年8月28日舉行的會議上議決，餘下40%獎勵股份已自2017年8月28日起失效。股份獎勵計劃內持有的失效股份將不會註銷。於2020年12月31日，僱員股份受託人所持股份獎勵計劃的股份金額為人民幣156,588,000元(2019年12月31日：人民幣156,588,000元)，已於綜合資產負債表呈列於權益內。截至2020年12月31日止年度，由於業績條件未能達成，股份獎勵計劃的相關開支並無於綜合收益表確認，以及並無獎勵股份已歸屬(2019年：無)。

22 其他儲備

	合併儲備 (附註(a))	法定儲備及 企業發展基金 (附註(b))	匯兌儲備	其他	合計
於2020年1月1日結餘	442,395	3,904,496	(3,174)	(1,412,450)	2,931,267
轉自保留盈利	—	485,174	—	—	485,174
貨幣折算差額	—	—	8,534	—	8,534
重估物業、廠房及設備收益(除稅後)	—	—	—	5,651	5,651
按公允值計入其他全面收益的權益投資的 公允值變動(除稅後)	—	—	—	109,997	109,997
收購於附屬公司的額外權益	—	—	—	(208,480)	(208,480)
與非控股權益的其他交易	—	—	—	84,370	84,370
於2020年12月31日結餘	442,395	4,389,670	5,360	(1,420,912)	3,416,513
於2019年1月1日結餘	442,395	3,150,510	(2,057)	(985,866)	2,604,982
轉自保留盈利	—	753,986	—	—	753,986
貨幣折算差額	—	—	(1,117)	—	(1,117)
贖回永久資本證券	—	—	—	(427,512)	(427,512)
按公允值計入其他全面收益的權益投資的 公允值變動(除稅後)	—	—	—	21,857	21,857
收購於附屬公司的額外權益	—	—	—	41,250	41,250
收購附屬公司時獲授予的認沽期權	—	—	—	(62,179)	(62,179)
於2019年12月31日結餘	442,395	3,904,496	(3,174)	(1,412,450)	2,931,267

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司在香港聯交所上市而進行)而收購附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於中國成立外資企業的有關規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。

提取企業發展基金須由中國附屬公司的董事會全權決定。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

23 永久資本證券

永久資本證券的變動如下：

	本金	分派	合計
於2019年1月1日結餘	8,057,046	277,829	8,334,875
發行永久資本證券	9,677,373	–	9,677,373
永久資本證券持有人應佔利潤	–	850,225	850,225
向永久資本證券持有人分派	–	(990,199)	(990,199)
贖回永久資本證券	(4,305,407)	–	(4,305,407)
於2019年12月31日結餘	13,429,012	137,855	13,566,867
於2020年1月1日結餘	13,429,012	137,855	13,566,867
永久資本證券持有人應佔利潤	–	1,083,780	1,083,780
向永久資本證券持有人分派	–	(1,013,154)	(1,013,154)
於2020年12月31日結餘	13,429,012	208,481	13,637,493

於2018年3月27日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先永久資本證券(「2018年永久資本證券I」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為491,539,000美元(相當於約人民幣3,107,957,000元)。

於2018年6月21日，本公司發行本金額為100,000,000美元的優先永久資本證券(「2018年永久資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為98,005,000美元(相當於約人民幣627,151,000元)。

於2019年6月4日，本公司發行本金額為700,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券I」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為693,792,000美元(相當於約人民幣4,779,956,000元)。

於2019年10月31日，本公司發行本金額為500,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為496,558,000美元(相當於約人民幣3,497,619,000元)。

於2019年11月25日，本公司發行本金額為200,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券III」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為198,730,000美元(相當於約人民幣1,399,798,000元)。

永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，永久資本證券分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向永久資本證券持有人作出分派。

24 借款

	2020年	2019年
列作非流動負債的借款：		
優先票據(附註(a))		
— 於2015年發行的優先票據(「2015年優先票據」)	—	3,468,738
— 於2017年發行的優先票據(「2017年優先票據」)(附註(a)(i))	1,296,740	1,381,795
— 於2018年發行的優先票據(「2018年優先票據」)(附註(a)(ii))	3,907,389	6,937,180
— 於2019年發行的優先票據(「2019年優先票據」)(附註(a)(iii))	3,249,826	3,464,656
— 於2020年發行的優先票據(「2020年優先票據」)(附註(a)(iv))	6,376,999	—
境內公司債券(附註(b))	7,593,944	8,567,219
商業物業資產支持證券(附註(c))	4,094,763	4,084,182
資產支持證券(附註(d))	1,154,394	904,408
長期銀團借款		
— 有抵押(附註(e))	14,882,424	15,302,192
— 無抵押(附註(f))	1,155,245	1,513,829
長期銀行借款		
— 有抵押(附註(e))	27,043,308	22,550,460
— 無抵押(附註(f))	8,927,955	9,123,273
其他借款		
— 有抵押(附註(e))	8,153,706	8,598,962
— 無抵押(附註(f))	1,720,885	1,189,710
減：非流動借款的即期部分	(30,313,830)	(32,713,984)
	59,243,748	54,372,620
列作流動負債的借款：		
短期銀行借款		
— 有抵押(附註(e))	591,905	2,495,166
— 無抵押(附註(f))	2,248,359	1,854,931
短期其他借款		
— 有抵押(附註(e))	3,129,000	4,983,001
— 無抵押(附註(f))	2,285,924	250,000
非流動借款的即期部分	30,313,830	32,713,984
	38,569,018	42,297,082
借款總額	97,812,766	96,669,702

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

24 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於2020年12月31日，該等附屬公司的資產淨值約為人民幣2,956,918,000元(2019年12月31日：人民幣4,393,620,000元)。

(i) 2017年優先票據

於2017年8月14日，本公司按面值發行總面值為200,000,000美元(相等於約人民幣1,332,020,000元)的5.125%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為196,125,000美元(相等於約人民幣1,306,210,000元)。2017年優先票據將於2022年8月14日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2017年優先票據。

(ii) 2018年優先票據

於2018年7月18日，本公司按面值發行總面值為600,000,000美元(相等於約人民幣4,040,064,000元)的8.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為593,557,000美元(相等於約人民幣3,997,108,000元)。2018年優先票據將於2021年7月18日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2018年優先票據。

(iii) 2019年優先票據

於2019年3月7日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,355,500,000元)的6.7%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為495,429,000美元(相當於約人民幣3,324,823,000元)。2019年優先票據將於2022年3月7日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2019年優先票據。

(iv) 2020年優先票據

於2020年7月3日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,531,900,000元)的5.750%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為497,109,000美元(相當於約人民幣3,511,482,000元)。票據將於2025年7月到期。

於2020年10月13日，本公司按面值發行總面值為483,000,000美元(相當於約人民幣3,232,868,000元)的6.050%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為480,039,000美元(相當於約人民幣3,212,904,000元)。票據將於2025年10月到期。

本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2020年優先票據。

(b) 境內公司債券

於2016年1月11日，本公司一間中國附屬公司(「發行人」)發行合共人民幣1,600,000,000元的4.7%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,584,080,000元。於2019年1月14日，由於投資者行使回售權，發行人贖回本金總額為人民幣12,228,000元的債券。債券已轉售予新投資者，債券將於2021年1月11日到期，票面利率為6.95%。

於2016年7月29日，本公司發行合共人民幣3,000,000,000元的4.98%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣2,970,000,000元。公司債券將於2020年7月29日到期。於第二年末，本公司有權調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。於2018年7月30日，本公司完成回購及註銷20,300,000股非公開境內公司債券，本金總額為人民幣2,030,000,000元。於2020年7月29日，發行人悉數贖回已發行公司債券，贖回價相等於公司債券於贖回日期的100%本金額加應計而未付的利息。

24 借款(續)

附註：(續)

(b) 境內公司債券(續)

於2016年10月11日，本公司發行合共人民幣1,800,000,000元的4.6%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額分別約為人民幣1,787,250,000元。於2019年10月11日，由於投資者行使回售權，發行人贖回了本金總額為人民幣570,000,000元的債券。於2020年10月12日，由於投資者行使回售權，發行人贖回了本金總額為人民幣608,000,000元的債券。債券已轉售予新投資者，債券將於2021年10月11日到期，票面利率為5.30%。

於2016年10月11日，本公司發行合共人民幣1,200,000,000元的5.7%公司債券。扣除發行成本後的所得款項淨額約為人民幣1,192,500,000元。債券將於2023年10月11日到期。本公司有權在第五年末調整票面利率，而投資者有權全部或部分出售債券。

於2017年7月12日，本公司發行合共人民幣3,000,000,000元的6.98%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣2,976,735,000元。於2019年7月12日，由於投資者行使回售權，本公司贖回本金總額為人民幣351,000,000元的債券。債券已轉售予新投資者，債券將於2020年7月12日到期，票面利率為6.60%。於2020年7月13日(「贖回日期」)，本公司悉數贖回已發行公司債券，贖回價相等於公司債券於贖回日期的100%本金額加應計而未付的利息。

於2020年7月13日，本公司發行人發行總面值為人民幣1,500,000,000元的6.20%非公開公司債券。扣除發行成本後的所得款項淨額為約人民幣1,495,500,000元。債券將於2022年7月13日到期。

於2020年10月19日，本公司發行人發行總面值為人民幣1,500,000,000元的6.20%非公開公司債券。扣除發行成本後的所得款項淨額為約人民幣1,498,440,000元。債券將於2022年10月19日到期。

(c) 商業物業資產支持證券

本公司從事商業物業運營的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立商業物業資產支持證券安排，抵押就其運營的若干物業的應收款項，以及其建築、土地使用權及投資物業。於2018年4月10日，正式確立總面值為人民幣4,600,000,000元的商業物業資產支持證券，為期18年，其中人民幣500,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的商業物業資產支持證券後，所得款項淨額約為人民幣4,066,700,000元。因為投資者行使回售權利，發行人於2021年1月21日贖回本金總額人民幣1,200,000,000元的商業物業資產支持證券。商業物業資產支持證券已轉售予新投資者，以及商業物業資產支持證券將於2024年4月10日到期。

(d) 資產支持證券

本公司從物業發展的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立購房尾款資產支持證券(「資產支持證券」)安排，抵押出售物業取得的應收款項。於2020年10月31日，正式確立總面值為人民幣1,000,000,000元的資產支持證券，為期兩年，其中人民幣50,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買。投資者有權於第二年結束時售回全部或部分資產支持證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的資產支持證券所得款項淨額約為人民幣948,245,000元。

本公司的一間新收購中國附屬公司與一間資產管理公司訂立資產支持證券(「已收購資產支持證券」)安排，就中國附屬公司所管理的若干物業抵押若干物業管理合同的應收款項，並由被本集團收購前的原股東所提供的擔保作支持。已收購資產支持證券將於2021年7月到期。於2020年12月31日，倘剩餘的已收購資產支持證券本金總額為人民幣206,000,000元。

(e) 於2020年12月31日，本集團借款以其部分現金、土地使用權、自用物業、貿易應收款項、持作銷售落成物業、發展中物業、投資物業、若干附屬公司的股份及一間合營公司的股本權益作抵押。

(f) 於2020年12月31日，本集團人民幣14,075,291,000元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

24 借款(續)

本集團年末借款面對的利率變動風險及合約重訂日期如下：

	2020年	2019年
6個月或以下	27,468,076	37,252,232
6至12個月	24,121,806	18,219,867
1至5年	46,222,884	41,197,603
	97,812,766	96,669,702

相應實際利率的借款賬面值：

	2020年		2019年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
優先票據	14,830,954	8.05%	15,252,369	8.55%
銀行借款(除優先票據外)	82,981,812	6.31%	81,417,333	6.85%
	97,812,766		96,669,702	

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	2020年		2019年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
優先票據(附註(ii))	14,830,954	15,286,699	15,252,369	15,872,250
境內公開公司債券(附註(ii))	1,599,997	1,600,901	1,599,885	1,628,160
境內非公開公司債券(附註(iii))	2,995,109	2,995,109	–	–
銀行借款、銀團貸款、其他借款(附註(iii))	39,817,688	39,817,688	37,520,366	37,520,366
	59,243,748	59,700,397	54,372,620	55,020,776

附註：

- (i) 優先票據的公允值乃參考新加坡交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司於2020年最後一個交易日(即2020年12月31日)發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級第1層級。
- (ii) 人民幣1,600,901,000元公開公司債券的公允值乃參考中證指數有限公司於2020年最後一個交易日(即2020年12月31日)發表的中證債券估值直接釐定，且屬公允值層級的第1層級。
- (iii) 由於折現影響不大，境內非公開公司債券、非流動銀行借款、銀團貸款、其他借款的公允值與其賬面值相若。公允值乃基於按6.31%(2019年：6.85%)的平均借款利率折現之現金流計算，屬於公允值層級第2層級。

24 借款(續)

於2020年12月31日，本集團的借貸償還情況如下：

	2020年	2019年
1年內	38,569,018	42,297,082
1至2年	29,228,594	29,572,885
2至5年	26,237,042	21,117,672
5年以上	3,778,112	3,682,063
	97,812,766	96,669,702

本集團以下列貨幣計值的借款的賬面值如下：

	2020年	2019年
人民幣	57,737,426	55,092,913
港元	18,534,946	21,017,348
美元	19,574,067	18,523,302
令吉	472,632	436,944
澳門元	1,493,695	1,599,195
	97,812,766	96,669,702

本集團有以下未動用的借款額度：

	2020年	2019年
浮動利率：		
— 1年後屆滿	4,141,000	6,404,000

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

25 貿易及其他應付款項

	2020年	2019年
貿易應付款項(附註(a))	24,819,387	21,276,425
其他應付款項：		
— 第三方(附註(b)及附註(e))	20,327,349	13,935,941
— 關連方(附註44(c))	12,914,816	8,193,454
— 非控股權益(附註(e))	5,445,480	3,200,722
應付員工福利	1,588,807	1,073,575
應計費用	1,441,036	1,433,623
處置股權墊款(附註(c))	7,050,760	2,681,106
其他應付稅項(附註(d))	5,926,507	4,324,850
貿易及其他應付款項	79,514,142	56,119,696
減：其他應付款項 — 非即期部分	(4,284,452)	(2,201,976)
貿易及其他應付款項 — 即期部分	75,229,690	53,917,720

附註：

(a) 本集團於2020年及2019年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2020年	2019年
90日內	15,796,936	13,440,152
90日以上及於180日以內	7,400,392	6,265,677
180日以上及於365日以內	982,715	966,394
365日以上	639,344	604,202
	24,819,387	21,276,425

(b) 其他應付款項中應付第三方款項主要包括：(i) 就可能進行股權合作的若干物業開發項目而自第三方收取的保證金；及(ii) 自建建造商收取的質量保證金及投標保證金。根據與對手方之間相互達成的條款及條件，有關保證金無抵押及須償還。

(c) 處置股權墊款人民幣7,050,760,000元指根據與獨立第三方的相關協議出售若干股權所得墊款(附註48)。

(d) 其他應付稅項包含人民幣3,874,957,000元指就來自顧客的預收款項的應付增值稅(2019年：人民幣3,437,000,000元)。

(e) 餘額包括流動現金墊款約人民幣884,200,000元(年利率介乎7%至7.5%)以及非流動現金墊款約人民幣1,108,174,000元(年利率介乎5.9%至10.1%)。

26 按公允值計入損益的金融負債

於2020年12月31日，本集團具有以下按公允值計入損益的金融負債：

	2020年	2019年
非流動部分：		
— 衍生金融工具	26,002	12,656
— 認沽期權	75,233	70,436
	101,235	83,092
流動部分：		
— 認沽期權	19,542	—
— 衍生金融工具	984,881	53,684
	1,004,423	53,684

於2020年12月31日，未償還遠期外匯合約的名義本金總額為2,400,000,000美元，折合人民幣15,659,760,000元（2019年12月31日：4,490,000,000美元，約人民幣31,323,138,000元）。

截至2020年12月31日止年度，人民幣1,648,655,000元衍生金融工具的公允值減少已於綜合收益表的「財務費用淨額」記錄(附註34)。

27 合同負債

本集團確認了以下收入有關的合同負債：

	2020年	2019年
合同負債		
— 關連方(附註44(c))	314,942	44,094
— 第三方	36,066,412	33,609,856
	36,381,354	33,653,950

(i) 本集團根據合同所訂立的賬單期向客戶收取款項。付款通常於合同履行前收取，有關合同主要來自物業銷售及提供物業管理服務。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

27 合同負債(續)

(ii) 已確認與合同負債有關的收入

下表顯示於本報告期確認的收入中與結轉合同負債有關的數額。

	2020年	2019年
於年初計入的確認收入		
物業銷售	32,259,274	25,094,077
物業管理及增值服務	470,300	395,481
	32,729,574	25,489,558

(iii) 尚未履行之履約責任

尚未履行之履約責任金額與截至2020年及2019年12月31日之合約負債結餘大致相同。

28 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	2020年	2019年
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	1,321,456	1,113,509
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	289,463	421,542
根據抵銷撥備抵銷的遞延稅項負債	(218,638)	(184,281)
	1,392,281	1,350,770
將於超過12個月後結清的遞延所得稅負債	(4,262,574)	(3,339,348)
將於12個月內結清的遞延所得稅負債	(43,195)	(24,713)
根據抵銷撥備抵銷的遞延稅項負債	218,638	184,281
	(4,087,131)	(3,179,780)
遞延所得稅負債淨額	(2,694,850)	(1,829,010)

28 遞延所得稅(續)

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，年內遞延稅項資產及負債的變動如下：

	遞延稅項								淨值
	遞延稅項 資產－ 稅項虧損	遞延稅項 資產－攤減 持作銷售已 落成物業及 發展中物業	貿易及其他 應收款項與合同 資產所產生 暫時性差異	遞延稅項 資產－集團 內部交易的 未變現利潤	遞延稅項 負債－投資 物業及 物業、廠房及 設備賬面值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債－無形 資產賬面值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債－金融 資產公允值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債－土地 使用權賬面值 超出稅項 基準部分	
於2019年1月1日	658,068	485,618	28,006	366,688	(1,639,329)	(50,357)	(65,635)	(233,162)	(450,103)
收購附屬公司	13,251	-	-	-	-	(136,158)	-	(1,021,894)	(1,144,801)
於綜合收益表計入/(扣除)	129,211	(238,039)	37,394	54,854	(41,928)	26,922	11,852	(210,053)	(229,787)
於其他全面收益扣除	-	-	-	-	-	-	(4,319)	-	(4,319)
於2019年12月31日	800,530	247,579	65,400	421,542	(1,681,257)	(159,593)	(58,102)	(1,465,109)	(1,829,010)
收購附屬公司	75,398	-	10,253	-	-	(243,781)	-	(524,992)	(683,122)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	3,061	-	-	3,061
於綜合收益表(扣除)/計入	(41,288)	21,914	141,670	(132,079)	(50,433)	33,323	3,048	(138,115)	(161,960)
於其他全面收益扣除	-	-	-	-	(1,884)	-	(21,935)	-	(23,819)
於2020年12月31日	834,640	269,493	217,323	289,463	(1,733,574)	(366,990)	(76,989)	(2,128,216)	(2,694,850)

當有關利益可透過未來應課稅利潤變現時，就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就稅項虧損人民幣4,916,716,000元(2019年：人民幣3,601,112,000元)確認人民幣1,229,179,000元(2019年：人民幣900,278,000元)的遞延所得稅資產。稅項虧損約人民幣525,860,000元、人民幣331,496,000元、人民幣744,416,000元、人民幣1,861,484,000元及人民幣1,453,460,000元將分別於2021年、2022年、2023年、2024年及2025年屆滿。

本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利人民幣2,340,384,000元(2019年：人民幣2,056,483,000元)計提預扣稅人民幣46,807,680,000元(2019年：人民幣41,129,660,000元)的遞延所得稅負債。基於管理層對海外資金需求的估計，預期中國附屬公司會保留該等盈利作再投資用途，且於可見將來不會匯出予境外中間控股公司。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

29 其他收益淨額

	2020年	2019年
出售附屬公司所得收益(附註38)	2,425,511	2,988,981
因合營企業及一間聯營公司轉撥至附屬公司產生的重新計量收益(附註10)	819,891	579,449
按公允值計入損益的金融資產的公允值(虧損)/收益(附註17)	(4,981)	999,715
非控股權益之認沽期權的公允值虧損	(8,214)	—
出售按公允值計入損益的金融資產收益	61,640	—
出售合營企業及聯營公司收益	226,314	—
投資物業公允值收益(附註7)	196,906	117,070
匯兌(虧損)/收益淨額(附註(a))	(56,174)	85,975
出售物業、廠房及設備及投資物業收益	45,396	6,682
雜項	34,137	24,292
	3,740,426	4,802,164

附註：

- (a) 該款項主要指將以外幣計值的金融資產及負債按即期期末匯率兌換人民幣時產生的換算損益。該款項不包括計入「財務費用淨額」(附註34)的借款匯兌損益。

30 其他收入

	2020年	2019年
利息收入(附註(a))	855,231	654,422
關連方利息收入(附註44(b))	442,261	354,619
政府補助金	264,321	137,660
按公允值計入損益的金融資產股息收入	4,177	66,904
罰金收入	70,545	37,413
雜項	33,319	31,519
	1,669,854	1,282,537

附註：

- (a) 利息收入主要來自銀行存款。

31 其他開支

	2020年	2019年
慈善捐款	164,639	116,350
補償費用	191,271	78,869
雜項	44,134	33,081
	400,044	228,300

32 按性質劃分的開支

	2020年	2019年
已售物業成本 — 包括建築成本、土地成本及資本化利息	46,397,944	36,776,212
僱員福利開支 — 包括董事酬金(附註33)	7,679,434	4,953,010
— 物業發展	2,988,672	2,408,632
— 物業管理	4,064,100	2,046,866
— 商業	187,961	270,392
— 環境保護	438,701	227,120
環保及物業管理服務所消耗存貨的成本	1,479,733	867,557
折舊(附註6及附註8)	940,071	770,761
攤銷(附註9)	372,557	95,605
撇銷持作銷售已落成物業及發展中物業	423,124	325,505
商譽減值(附註9及附註(a))	723,802	—
物業、廠房及設備減值(附註6及附註(a))	42,238	154,376
核數師酬金	27,798	18,254
— 核數服務	19,955	11,825
— 非核數服務	7,843	6,429
廣告費	853,301	800,004
佣金	1,094,424	513,681
清潔費	825,090	412,207
其他稅項	309,118	294,981
銷售物業的其他徵費	355,786	241,728
水電費	226,173	200,287
維修費	370,357	176,816
經營租賃費(附註8)	156,442	48,020
諮詢費	480,670	323,183
其他	1,004,239	933,985
銷售成本、銷售及營銷成本和行政開支總額	63,762,301	47,906,172

附註：

(a) 商譽及物業、廠房及設備減值虧損計入綜合收益表的行政開支。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

33 僱員福利開支

	2020年	2019年
工資及薪酬	6,245,448	3,772,851
獎金	642,065	514,402
退休金成本 — 法定退休金(附註(a))	271,519	279,722
員工福利	175,206	129,381
醫療福利	77,512	80,769
其他津貼及福利	267,684	175,885
	7,679,434	4,953,010

附註：

(a) 本集團的中國附屬公司僱員須參加當地政府管理及經營的設定提存退休計劃。本集團的中國附屬公司按當地政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

(b) 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2019年：兩名)董事，其薪酬見附註49的分析。年內應付餘下三名(2019年：三名)人士的薪酬載列如下：

	2020年	2019年
薪酬	10,471	9,610
獎金	6,626	9,495
退休金計劃供款	457	178
	17,554	19,283

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2020年	2019年
酬金範圍(港元)		
6,000,001港元 — 6,500,000港元	1	1
6,500,001港元 — 7,000,000港元	1	—
7,500,001港元 — 8,000,000港元	1	1
8,000,001港元 — 8,500,000港元	—	1

(c) 截至2020年及2019年12月31日止年度期間，本集團概無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付酬金，以作為彼等加入或於加入本集團時的獎勵或離職補償。

(d) 截至2020年12月31日止年度，並無有關董事就管理本公司或其附屬企業事務而提供之其他服務獲支付或應收之其他酬金(2019年：無)。

34 財務費用淨額

	2020年	2019年
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	5,339,273	4,965,759
— 優先票據	1,203,299	1,244,227
— 境內公司債券、資產支持證券及商業物業資產支持證券	793,759	868,948
— 租賃負債	39,426	37,006
減：資本化利息及匯兌虧損	(5,299,929)	(5,240,078)
借款匯兌(收益)/虧損	(2,684,273)	854,174
衍生金融工具公允值變動(附註26)	1,648,655	(200,212)
	1,040,210	2,529,824

35 所得稅開支

	2020年	2019年
當期所得稅：		
— 中國企業所得稅	4,606,185	3,219,748
— 中國土地增值稅	4,139,808	3,875,741
— 中國預扣所得稅	315,098	37,652
遞延所得稅(附註28)		
— 中國企業所得稅	161,960	244,663
— 香港利得稅	—	(14,876)
	9,223,051	7,362,928

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

35 所得稅開支(續)

與本集團除稅前利潤有關的所得稅與按本集團實體所在國家或地區頒佈的稅率計算所得的理論稅額不同，詳情如下：

	2020年	2019年
除所得稅前利潤	21,471,928	16,596,174
按適用於本集團各自實體利潤的稅率計算的稅項	5,202,236	3,658,662
以下項目的稅務影響：		
— 加計扣除項目的稅務影響	(22,783)	(6,747)
— 採用權益法核算之投資的呈報稅後收益所佔份額	(396,408)	(271,561)
— 毋須繳納所得稅的收入(附註(a))	(18,060)	(24,945)
— 不可在所得稅前扣減的費用(附註(b))	674,747	597,690
— 為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅	(1,034,952)	(968,935)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	363,365	465,371
中國企業所得稅	4,768,145	3,449,535
中國預扣所得稅	315,098	37,652
中國土地增值稅	4,139,808	3,875,741
	9,223,051	7,362,928

附註：

(a) 截至2020年及2019年12月31日止年度，毋須繳納所得稅的收入主要包括銀行存款利息收入。

(b) 截至2020年12月31日止年度，不可在所得稅前扣減的費用主要包括國內公司超過扣減限額的行政開支、商譽減值、向非官方公共福利機構作出的捐款、證券交易虧損及本集團之香港及馬來西亞實體的匯兌虧損及開支(2019年：相同)。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展活動相關開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

35 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

根據現有相關法律、詮釋及慣例，本集團有關中國內地業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據由2008年1月1日起施行的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團位於中國內地之旗下實體的適用企業所得稅稅率為25%。

本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據企業所得稅法，獲得高新技術企業證書的企業有權根據研發成本獲得額外稅項扣減，並有權享有15%的優惠企業所得稅稅率。截至2020年12月31日止年度，該等公司的適用稅率為15%(截至2019年12月31日止年度：15%)。

截至2020年12月31日止年度，本集團一間附屬公司於珠海橫琴(自貿區)享受企業所得稅稅率為15%的優惠政策。本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司提供環保服務，該等公司享受「企業所得稅三免三減半」的政策。本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿港，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率(截至2019年12月31日止年度：25%)。

中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司的直接控股公司。

截至2020年12月31日止年度期間，本集團中國附屬公司的若干直接控股公司符合資格成為香港居民企業，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排項下規定。因此，已應用5%預扣稅稅率。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島的本集團實體乃根據英屬處女群島商業公司法註冊成立或根據上述法例於2007年1月1日自動重新註冊，因此豁免繳納英屬處女群島所得稅。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

35 所得稅開支(續)

香港利得稅

除了按公允值計入損益的金融資產公允值收益須作利得稅項撥備外，綜合財務報表上並沒有作出其他香港利得稅項撥備。本集團在香港實體的其餘利潤主要來自股息收入及銀行存款利息收入，而該等收入毋須繳納香港利得稅。

36 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有的股份計算。

	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤	9,474,597	7,511,794
已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有的股份(千股)	3,882,578	3,882,578
每股基本盈利(每股人民幣元)	2.440	1.935

每股攤薄盈利乃基於假設全部具攤薄影響的潛在普通股獲悉數轉換而調整發行在外普通股加權平均數而計算。截至2020年及2019年12月31日止年度，概無任何具攤薄影響的潛在普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

37 股息

	2020年	2019年
已付中期股息每股普通股0.50港元(2019年：0.60港元)(附註(a))	1,731,773	2,124,946
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	(15,240)	(18,700)
	1,716,533	2,106,246
擬派末期股息每股普通股0.60港元(2019年：0.40港元)(附註(b))	1,972,664	1,428,594
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	(17,359)	(12,463)
	1,955,305	1,416,131

附註：

- (a) 本公司董事會宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.50港元，約為1,958,524,000港元(相當於人民幣1,731,773,000元)(2019年：2,350,229,000港元(相當於人民幣2,124,946,000元))。
- (b) 本公司已於2020年5月11日的股東周年大會上宣派2019年的末期股息每股普通股0.40港元，約為1,566,819,000港元(相當於人民幣1,428,594,000元)，其中13,788,000港元(相當於人民幣12,463,000元)乃為股份獎勵計劃而宣派。末期股息已自本公司的保留盈利派發。

由本公司董事會所建議的2020年的末期股息每股普通股0.60港元，約為2,350,229,000港元(相當於人民幣1,972,664,000元)，須待股東於2021年5月12日舉行的股東周年大會上批准後，方可派發。末期股息將自本公司的保留盈利派發。本綜合財務報表並無反映此應付股息。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

38 出售附屬公司

截至2020年12月31日止年度，本集團將多間全資附屬公司的若干股權出售予獨立第三方(「出售項目」)，總代價為人民幣1,953,873,000元。本集團失去對出售項目的控制權，而根據股東協議，本集團有資格與相關買方對出售項目行使共同控制權或行使重大影響。於截至2020年12月31日止年度，本集團將出售項目入賬列作合營企業及聯營公司，並錄得出售收益人民幣2,425,511,000元。出售事項詳情如下：

	2020年
出售代價	
— 已收現金	1,953,873
— 出售項目剩餘權益的公允值	2,018,250
	3,972,123
減：	
— 出售項目的總資產淨值	(1,546,612)
出售附屬公司所得收益	2,425,511
出售之所得現金，扣除出售現金：	
已收現金代價	1,953,873
減：	
— 出售項目的現金及現金等值項目	(286,734)
— 過往年度已收出售附屬公司墊款	(1,170,367)
出售現金流入淨額	496,772

39 現金流量資料

(a) 經營活動產生的現金

	2020年	2019年
年內利潤	12,248,877	9,233,246
就以下各項作出調整：		
稅項(附註35)	9,223,051	7,362,928
利息收入(附註30)	(1,297,492)	(1,009,041)
物業、廠房及設備折舊(附註6)	657,879	569,111
攤銷無形資產(附註9)	372,557	95,605
攤銷使用權資產(附註8)	282,192	201,650
撇銷持作銷售已落成物業及發展中物業(附註32)	423,124	325,505
商譽減值(附註9)	723,802	–
撇銷物業、廠房及設備(附註32)	42,238	154,376
金融資產及合同資產的減值虧損淨額	566,679	149,574
撥回減值虧損	(72,731)	–
出售投資物業和物業、廠房及設備的收益(附註29)	(45,396)	(6,682)
匯兌虧損/(收益)淨額(附註29)	56,174	(85,975)
投資物業公允值收益(附註29)	(196,906)	(117,070)
採用權益法核算之投資的稅後收益所佔份額(附註10)	(1,585,630)	(1,086,246)
財務費用淨額(附註34)	1,040,210	2,529,824
出售附屬公司所得收益(附註29)	(2,425,511)	(2,988,981)
因合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量收益(附註29)	(819,891)	(579,449)
按公允值計入損益的金融資產及負債公允值收益	(48,445)	(999,715)
出售合營企業及聯營公司收益(附註29)	(226,314)	–
特許權經營建設收入	(11,656)	(360,230)
營運資金變化：		
發展中物業及持作銷售已落成物業	(1,044,484)	(19,974,666)
就收購土地使用權之預付款項	2,323,300	(5,482,288)
有限制現金	(465,182)	(388,475)
貿易及其他應收款項	(10,064,500)	(1,175,972)
貿易及其他應付款項	8,012,962	6,823,879
合同資產	(1,528,845)	(930,841)
合同負債	2,086,590	8,747,116
經營活動產生的現金	18,226,652	1,007,183

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

39 現金流量資料(續)

(b) 債務淨額對賬

本節載列對各年度所呈列的債務淨額及債務淨額變動的分析。

債務淨額

	2020年	2019年
現金及現金等值項目	41,925,908	33,551,303
按公允值計入損益的金融資產	1,247,819	1,008,031
借款 — 須於1年內償還	(38,569,018)	(42,297,082)
借款 — 須於1年後償還	(59,243,748)	(54,372,620)
租賃負債	(636,938)	(572,737)
債務淨額	(55,275,977)	(62,683,105)
現金及現金等值項目	41,925,908	33,551,303
按公允值計入損益的金融資產	1,247,819	1,008,031
債務總額 — 固定利率	(51,589,882)	(46,373,957)
債務總額 — 浮動利率	(46,222,884)	(50,295,745)
租賃負債	(636,938)	(572,737)
債務淨額	(55,275,977)	(62,683,105)

融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款	其他應付款項 — 關連方	其他應付款項 — 非控股權益	租賃負債	應付股息	合計
於2020年1月1日	96,669,702	8,193,454	3,200,722	572,737	592	108,637,207
現金流量						
— 融資活動流入	61,861,169	5,720,870	4,492,935	-	-	72,074,974
— 融資活動流出	(61,293,771)	(1,143,007)	(2,248,177)	(274,422)	(3,581,260)	(68,540,637)
非現金變動						
— 已確認融資開支	(2,295,150)	-	-	39,426	-	(2,255,724)
— 收購附屬公司	3,888,152	(198,685)	-	13,966	-	3,703,433
— 出售附屬公司	(995,000)	342,184	-	-	-	(652,816)
— 新增租賃負債	-	-	-	285,231	-	285,231
— 應計股息	-	-	-	-	3,581,260	3,581,260
— 其他非現金變動	(22,336)	-	-	-	53,126	30,790
於2020年12月31日	97,812,766	12,914,816	5,445,480	636,938	53,718	116,863,718

40 業務合併

截至2020年12月31日止年度，本集團完成若干公司(主要包括物業發展公司、物業管理公司及環保公司)股權收購事項，總代價人民幣6,989,218,000元。商譽人民幣1,109,714,000元及可識別資產淨值人民幣5,879,504,000元已予確認。本公司董事認為，年內收購的該等附屬公司對本集團而言非屬重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。購買代價、已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	合計
代價	
已付現金	2,001,861
本集團為換取被收購方控制權而承擔的負債	1,580,715
於業務合併前持有的合營企業投資公允值(附註10)	2,931,576
應付代價	475,667
或然代價	(601)
	6,989,218
可識別所收購資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等值項目	1,475,122
有限制現金	26,489
合同資產	349,000
按公允值計入損益的金融資產	237,670
按公允值計入其他全面收益的金融資產	28,581
物業、廠房及設備	151,353
使用權益法核算的投資	498,373
發展中物業	12,326,195
合同客戶關係	701,819
其他無形資產	1,190,336
使用權資產	34,719
存貨	6,447
貿易及其他應收款項	6,768,146
貿易及其他應付款項	(8,709,369)
合同負債	(2,303,778)
租賃負債	(13,966)
借款	(3,888,152)
遞延所得稅資產	85,651
遞延所得稅負債	(768,773)
可識別總資產淨值	8,195,863
非控股權益	2,316,359
本公司應佔可識別資產淨值	5,879,504
商譽(附註9)	1,109,714

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

40 業務合併(續)

	合計
截至2020年12月31日止年度收購所產生的現金流出淨額：	
所收購附屬公司的現金及現金等值項目	1,475,122
減：總現金代價	(2,477,528)
加：於2020年12月31日應付的現金代價	475,667
加：過往年度已付現金代價	468,000
減：過往年度就收購公司支付的現金代價	(34,739)
年內現金流出	(93,478)

自各自收購日期至2020年12月31日期間，被收購業務為本集團貢獻收入人民幣13,270,423,000元及淨利潤人民幣656,190,000元。

倘收購於2020年1月1日發生，則本集團截至2020年12月31日止年度的綜合備考收入及利潤分別為人民幣80,854,866,000元及人民幣12,282,340,000元。

業務合併未確認或有負債。

41 財務擔保

	2020年	2019年
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	51,377,753	38,294,381
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註44(b))	1,108,608	1,096,112
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註44(b))	5,111,404	5,831,507
為第三方提供借款的擔保(附註(d))	1,677,116	1,487,074
	59,274,881	46,709,074

附註：

- (a) 本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2020年12月31日，未完結擔保額為人民幣51,377,753,000元(2019年12月31日：人民幣38,294,381,000元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接受相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2020年12月31日，本集團為與聯營公司有關的若干買家提供按揭融資的財務擔保的比例權益為人民幣2,785,022,000元(2019年12月31日：人民幣3,100,493,000元)。

於2020年12月31日，本集團為與合營企業有關的若干買家提供按揭融資的財務擔保的比例權益為人民幣11,853,245,000元(2019年12月31日：人民幣13,308,149,000元)。

41 財務擔保(續)

附註：(續)

(a) (續)

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。本集團的擔保始於承人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

(b) 本集團若干附屬公司與聯營公司其他方按所持若干聯營公司的股權比例為人民幣2,242,750,000元(2019年：人民幣2,843,700,000元)的貸款提供若干擔保。於2020年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣1,108,608,000元(2019年12月31日：人民幣1,096,112,000元)。

(c) 本集團若干附屬公司與合營企業其他方按所持若干合營企業的股權比例為人民幣10,389,523,000元(2019年：人民幣12,423,440,000元)的貸款提供若干擔保。於2020年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣5,111,404,000元(2019年12月31日：人民幣5,831,507,000元)。

(d) 於2020年12月31日，本集團為人民幣1,677,116,000元(2019年12月31日：人民幣1,487,074,000元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

42 承擔

	2020年	2019年
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	23,313,880	16,406,314
— 收購土地使用權	8,244,205	10,020,111
— 物業、廠房及設備	829,206	813,471
— 其他無形資產	—	2,705
	32,387,291	27,242,601

43 未來應收最低租金付款

本集團於不可撤銷經營租約下的未來應收最低租金總額如下：

	2020年	2019年
1年內	119,813	158,260
1年後但不遲於5年	315,876	388,876
5年後	216,109	98,857
	651,798	645,993

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

44 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
富丰投資有限公司	本集團的最終控股公司
Top Coast Investment Limited	本集團的中間控股公司
創辦股東包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
海南雅居樂瀚海酒店管理有限公司	由創辦股東控制
佛山市昌重房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	本集團的聯營公司
佛山雅旭房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
福州盛全房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
新興縣碧桂園房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
晉中市錦洪裕寶房地產開發有限責任公司	本集團的聯營公司
海門新雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司

44 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
四川雅恒房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
南通市通州區東居置業有限公司	本集團的聯營公司
大理美詔房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
邯鄲裕榮房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
無錫雅輝房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
惠州美騰項目管理有限公司	本集團聯營公司
武漢市鼎輝雅樂房地產開發有限公司	本集團聯營公司
成都雪瓏企業管理有限公司	本集團聯營公司
昆明雅欣房地產開發有限公司	本集團聯營公司
廣州雅景投資有限公司	本集團聯營公司
浙江綠龍生態科技有限公司	本集團聯營公司
廣州雅宏房地產開發有限公司	本集團聯營公司
廣州海雅投資有限公司	本集團聯營公司
廣州利合房地產開發有限公司	本集團合營企業

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

44 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
天津津南新城房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州花都雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
長沙上城置業有限公司	本集團合營企業
廣西富雅投資有限公司	本集團合營企業
煌迪有限公司	本集團合營企業
佛山雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市志力置業有限公司	本集團合營企業
中山市民森房地產發展有限公司	本集團合營企業
海南雅宏旅遊置業有限公司	本集團合營企業
中山市盈軒房地產開發有限公司	本集團合營企業
北京中港國際房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山中交房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山香頌置業有限公司	本集團合營企業

44 關連方交易(續)**(a) 名稱及與關連方的關係(續)**

名稱	關係
合肥昌哲房地產開發有限公司	本集團合營企業
濟南雅雋房地產開發有限公司	本集團合營企業
連雲港市港龍置業有限公司	本集團合營企業
濟南雅恒房地產開發有限公司	本集團合營企業
徐州川達房地產開發有限公司	本集團合營企業
江門市美順房地產開發有限公司	本集團合營企業
開封國控宋都置業有限公司	本集團合營企業
嘉興興雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
徐州雅豐房地產開發有限公司	本集團合營企業
滎陽雅居樂城市建設有限公司	本集團合營企業
滎陽市雅居樂實業有限公司	本集團合營企業
梅州中南昱晟房地產開發有限公司	本集團合營企業
江西建大投資有限公司	本集團合營企業
福建省儲鑫環保科技有限公司	本集團合營企業

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

44 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
晉中熙雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
濟南隼盛房地產開發有限公司	本集團合營企業
蕪湖雅旭房地產開發有限公司	本集團合營企業
郴州雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶金碧雅居房地產開發有限公司	本集團合營企業
蘇州美居房地產開發有限公司	本集團合營企業
開封豐輝置業有限公司	本集團合營企業
沈陽雅居樂企業管理諮詢有限公司	本集團合營企業
沈陽雅頌房地產開發有限公司	本集團合營企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津瑞雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶華宇業豐實業有限公司	本集團合營企業
廣州鴻晟恒鉅投資合夥企業(有限合夥)	本集團合營企業
滎陽市雅恒置業有限公司	本集團合營企業

44 關連方交易(續)**(a) 名稱及與關連方的關係(續)**

名稱	關係
惠州市雅建房地產開發有限公司	本集團合營企業
亨利世家置業有限公司	本集團合營企業
南京奇雅置業有限公司	本集團合營企業
共青城投資	由本集團一名主要管理人員控制
錦繡前程有限公司	由本集團一名主要管理人員控制
寰圖(中國)有限公司(「寰圖(中國)」)	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(北京)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(西安)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

44 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易

- (i) 截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團與關連方有以下交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：

	2020年	2019年
寰圖(中國)收取的辦公室服務費(附註(a))	469,419	79,617
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註(a))	14,033	14,635
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費(附註(a))	3,925	3,594
	487,377	97,846
	2020年	2019年
來自寰圖(中國)的租金收入(附註(a))	74,462	27,804
	2020年	2019年
貸款予關聯方		
— 聯營公司	1,359,267	178,222
— 合營企業	1,445,632	668,868
	2,804,899	847,090
	2020年	2019年
關聯方償還貸款		
— 聯營公司	448,195	972,125
— 合營企業	643,762	1,093,728
	1,091,957	2,065,853
	2020年	2019年
利息收入(附註(b))		
— 聯營公司	184,322	106,734
— 合營企業	257,939	247,885
	442,261	354,619

44 關連方交易(續)**(b) 與關連方的交易(續)**

- (i) 截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團與關連方有以下交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：(續)

	2020年	2019年
提供建築服務予		
— 聯營公司	93,179	89,888
— 合營企業	1,878,710	1,510,516
	1,971,889	1,600,404

主要管理層酬金

主要管理層人員包括執行董事及主要營運部門負責人。就僱員服務已付或應付主要管理人員之薪酬如下表所示：

	2020年	2019年
— 薪酬及其他短期僱員福利	41,592	42,738
— 退休計劃供款	147	167
	41,739	42,905

附註：

- (a) 辦公室服務費、高爾夫球場設施服務費、餐館及酒店服務費與租金乃根據相關協議的條款收取，董事認為，該等協議的條款乃參考上述年度的市價釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃於日常業務過程中進行，並按本集團與有關訂約方相互協商的條款進行。
- (b) 利息收入根據各關連方與本集團簽訂的貸款合約條款收取。
- (ii) 於2020年12月31日，本集團為若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保人民幣6,220,012,000元(2019年12月31日：人民幣6,927,619,000元)。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

44 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘

於2020年及2019年12月31日，本集團與關連方存在下列重大貿易及非貿易結餘：

	2020年	2019年
應收款項(附註(i))		
— 聯營公司	656,384	1,326,119
— 合營企業	16,185,176	10,341,884
— 其他關聯方	493,892	193,728
	17,335,452	11,861,731
應收貸款及利息(附註(ii))		
— 聯營公司	2,578,279	1,480,885
— 合營企業	2,811,982	1,751,474
	5,390,261	3,232,359
應付款項(附註(i))		
— 聯營公司	1,828,029	314,038
— 合營企業	10,984,608	7,778,832
— 其他關聯方	102,179	100,584
	12,914,816	8,193,454
合同負債		
— 聯營公司	10,648	581
— 合營企業	304,284	43,513
— 其他關聯方	10	—
	314,942	44,094

附註：

(i) 該等結餘性質為現金墊款，且無抵押及無息。

(ii) 該等結餘為應收聯營公司及合營企業貸款及利息，為無抵押、計息。實際年利率介乎4.35%至15%。

45 最終控股公司

本公司董事認為富丰投資有限公司(一間於香港註冊成立的公司)為本集團的最終控股公司。

46 附屬公司

(a) 以下為2020年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務/ 經營地點	母公司直接 持有的普通股 比例(%)	本集團 持有的普通股 比例(%)	非控股權益 持有的普通股 比例(%)
由本公司直接持有						
東萃集團控股有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) /有限責任公司	50,000美元	投資控股/香港	100%	100%	-
由本公司間接持有						
雅生活智慧城市服務股份有限公司 (前稱雅居樂雅生活服务股份 有限公司)(附註(i))	中國/外商投資企業	人民幣1,333,334,000元	物業管理/中國內地	-	54%	46%
雅居樂地產置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣50,000,000元	管理顧問/中國內地	-	100%	-
中山雅居樂雅景園房地產有限公司	中國/外商獨資企業	1,428,571,429港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司 (附註(ii))	中國/外商獨資企業	人民幣500,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣455,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市南海區雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣300,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣208,163,265元	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

46 附屬公司(續)

(a) 以下為2020年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務/ 經營地點	母公司直接 持有的普通股 比例(%)	本集團 持有的普通股 比例(%)	非控股權益 持有的普通股 比例(%)
中山市雅建房地產發展有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣251,020,408元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	21,690,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	117,500,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	118,900,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
河源市雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	270,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南清水灣控股有限公司	英屬處女群島/ 有限責任公司	69美元	投資控股/ 英屬處女群島	-	100%	-
海南雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商投資企業	3,187,540,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南雅恒房地產發展有限公司	中國/外商投資企業	1,770,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州從化雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	570,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-

46 附屬公司(續)

(a) 以下為2020年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務/ 經營地點	母公司直接 持有的普通股 比例(%)	本集團 持有的普通股 比例(%)	非控股權益 持有的普通股 比例(%)
四川雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	780,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	200,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
陝西昊瑞房地產開發有限責任公司	中國/有限責任公司	人民幣210,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
上海靜安城投重慶置業有限公司	中國/外商獨資企業	300,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
上海雅恒房地產開發有限公司(附註(ii))	中國/外商獨資企業	人民幣810,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂酒店有限公司	中國/外商獨資企業	7,000,000港元	酒店營運/中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂酒店有限公司	中國/外商獨資企業	10,000,000港元	酒店營運/中國內地	-	100%	-
廣州雅恒房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	203,877,551美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅信房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣220,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

46 附屬公司(續)

(a) 以下為2020年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務/ 經營地點	母公司直接 持有的普通股 比例(%)	本集團 持有的普通股 比例(%)	非控股權益 持有的普通股 比例(%)
中山市雅創房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣350,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅生房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅景房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣310,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅粵房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	1,000,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅騰房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	100,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂雅園房地產 有限公司	中國/有限責任公司	人民幣300,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣東西樵商貿廣場有限公司	中國/有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京江寧雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	119,800,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	59,990,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-

46 附屬公司(續)

(a) 以下為2020年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務/ 經營地點	母公司直接 持有的普通股 比例(%)	本集團 持有的普通股 比例(%)	非控股權益 持有的普通股 比例(%)
西安雅居樂物業投資管理有限公司	中國/有限責任公司	人民幣650,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	中國/有限責任公司	人民幣450,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京雅建置業有限公司	中國/有限責任公司	人民幣450,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
常州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	418,367,347美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
騰沖雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣550,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南雅航旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣1,122,450,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
西雙版納雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣500,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
瑞麗雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣304,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
西安曲江雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣664,000,000元	物業發展/中國內地	-	70%	30%
佛山市順德區雅新房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣450,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

46 附屬公司(續)

(a) 以下為2020年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務/ 經營地點	母公司直接 持有的普通股 比例(%)	本集團 持有的普通股 比例(%)	非控股權益 持有的普通股 比例(%)
揚州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商投資企業	1,130,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
來安雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
無錫雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣400,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
上海松江雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣903,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
昆山市富恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣130,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅尚房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣300,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
杭州余杭雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京濱江雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣2,080,722,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
鄭州雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	60%	40%
佛山市南海區雅恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣200,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

46 附屬公司(續)

(a) 以下為2020年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務/ 經營地點	母公司直接 持有的普通股 比例(%)	本集團 持有的普通股 比例(%)	非控股權益 持有的普通股 比例(%)
武漢長凱物業發展有限公司	中國/有限責任公司	人民幣621,148,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅盈房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣1,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
北京雅晟房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣1,000,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市世光創建置業有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
重慶雅恆房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣600,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
重慶雅錦房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
成都雅頌房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣824,577,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
蘇州雅居樂置業有限公司	中國/有限責任公司	人民幣32,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅悅房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣200,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
漢中龍騰雅居房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

46 附屬公司(續)

(a) 以下為2020年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務/ 經營地點	母公司直接 持有的普通股 比例(%)	本集團 持有的普通股 比例(%)	非控股權益 持有的普通股 比例(%)
汕尾市雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
揚州雅昊商務管理有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣1,980,000,000元	物業發展/中國內地	-	70%	30%
天津雅逸房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展/中國內地	-	96%	4%
河南雅同置業有限公司	中國/有限責任公司	人民幣209,402,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南雅海旅遊發展有限公司	中國/有限責任公司	人民幣646,073,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
山西雅居晉明房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣55,555,556元	物業發展/中國內地	-	71.25%	28.75%
海南雅誠房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	40,820,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣東新美居房地產發展有限公司	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

46 附屬公司(續)

(a) 以下為2020年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

結構實體	主要活動
本公司僱員股份信託	購買、管理及持有為合資格僱員設立的股份獎勵計劃項下的本公司股份

本公司僱員股份信託僅為購買、管理及持有本公司股份的股份獎勵計劃而設立，本公司有權變更其參與僱員股份信託之回報，且能通過其對信託的權力影響該等回報。僱員股份信託的資產及負債，包括在本集團的綜合財務報表及僱員股份信託所持的股份以「就股份獎勵計劃持有之股份」於權益內扣除。

董事認為，上表列示主要影響本集團的業績及資產淨值的本集團主要附屬公司。董事認為，提供附屬公司的全部詳情或會過於冗長。

附註：

- (i) 雅生活智慧城市服務股份有限公司為香港聯交所主板上市公司。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司發行中國公司債券及資產支持證券，以及上海雅恒房地產開發有限公司發行商業按揭支持證券(附註24)。
- (iii) 於二零二零年十二月三十一日，本公司上述其他附屬公司並無發行任何債務證券。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

47 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	2020年	2019年
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	448,520	448,520
非流動資產總額	448,520	448,520
流動資產		
應收附屬公司款項	72,416,026	70,230,396
其他應收款項	155,492	151,927
現金及現金等值項目	888,592	5,358,424
流動資產總額	73,460,110	75,740,747
總資產	73,908,630	76,189,267
權益		
本公司股東應佔權益		
股本及溢價	3,421,883	3,421,883
就股份獎勵計劃持有之股份	(156,588)	(156,588)
保留盈利(附註(a))	2,064,961	1,481,250
	5,330,256	4,746,545
永久資本證券	13,637,493	13,566,867
總權益	18,967,749	18,313,412
負債		
非流動負債		
借款	21,584,569	27,544,324
按公允值計入損益的金融負債	26,002	12,656
非流動負債總額	21,610,571	27,556,980
流動負債		
借款	20,489,290	20,289,129
應付附屬公司款項	11,355,462	9,132,545
其他應付款項	500,677	843,517
按公允值計入損益的金融負債	984,881	53,684
流動負債總額	33,330,310	30,318,875
總負債	54,940,881	57,875,855
總權益及負債	73,908,630	76,189,267

本公司資產負債表由董事會於2021年3月23日批准並由下列代表簽署：

陳卓林

陳卓雄

47 本公司資產負債表及儲備變動(續)**本公司資產負債表(續)**

附註(a)：本公司儲備變動

	其他儲備	保留盈利
於2019年1月1日	427,512	2,432,683
年內利潤	-	2,932,068
贖回永久資本證券	(427,512)	(77,201)
2019年已宣派的股息	-	(3,806,300)
於2019年12月31日	-	1,481,250
於2020年1月1日	-	1,481,250
年內利潤	-	3,744,078
2020年已宣派的股息	-	(3,160,367)
於2020年12月31日	-	2,064,961

48 結算日後事件

根據獨立第三方收購人(「收購人」)與本公司相關附屬公司(「雅居樂相關股東」)於2020年12月及2021年2月訂立的多份協議，收購人與雅居樂相關股東協議按協定比例共同投資及發展多間有關項目公司。收購人已就彼等各自收購的股權向雅居樂相關股東支付合共人民幣7,050,760,000元作為誠意金，有關款項視為2020年12月出售股權的墊付款項，並於綜合資產及負債表內入賬為貿易及其他應付款項。截至報告日期，有關交易尚未完成。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

49 董事利益及權益

(a) 董事及最高行政人員的酬金

每位董事及最高行政人員的薪酬載列如下：

就任何人士以董事身份為本公司或其附屬公司所提供服務已付或應收的酬金：

截至2020年12月31日止年度：

	袍金	薪金	獎金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	合計
陳卓林先生	4,642	—	—	16	4,658
陳卓雄先生	3,311	—	—	16	3,327
黃奉潮先生	433	4,200	3,430	211	8,274
陳忠其先生	433	4,200	3,224	70	7,927
陳卓賢先生	433	—	—	—	433
陸倩芳女士	433	—	—	—	433
陳卓喜先生	433	—	—	—	433
陳卓南先生	433	—	—	—	433
鄭漢鈞博士(附註(i))	433	—	—	—	433
鄭志強先生(附註(i))	433	—	—	—	433
許照中先生(附註(i))	433	—	—	—	433
黃紹開先生(附註(i))	433	—	—	—	433
	12,283	8,400	6,654	313	27,650

49 董事利益及權益(續)**(a) 董事及最高行政人員的酬金(續)**

截至2019年12月31日止年度：

	袍金	薪金	獎金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	合計
陳卓林先生	4,356	—	—	16	4,372
陳卓雄先生	3,108	—	—	16	3,124
黃奉潮先生	146	4,209	3,666	155	8,176
陳忠其先生	146	4,231	3,511	64	7,952
陳卓賢先生	408	—	—	—	408
陸倩芳女士	408	—	—	—	408
陳卓喜先生	408	—	—	—	408
陳卓南先生	408	—	—	—	408
鄭漢鈞博士(附註(i))	408	—	—	—	408
鄭志強先生(附註(i))	408	—	—	—	408
許照中先生(附註(i))	408	—	—	—	408
黃紹開先生(附註(i))	408	—	—	—	408
	11,020	8,440	7,177	251	26,888

附註(i)：本公司獨立非執行董事。

綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

49 董事利益及權益(續)

(b) 董事退休福利

截至2020年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露的退休福利計劃供款外，董事並無收取其他退休福利(2019年：相同)。

(c) 董事離職福利

截至2020年12月31日止年度，董事並無收取離職福利(2019年：相同)。

(d) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

截至2020年12月31日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價(2019年：相同)。

(e) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2020年12月31日止年度，本公司或本公司附屬公司(如適用)並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

除附註44(b)(i)所披露之交易外，年末或年內任何時候概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務之重大交易、安排或合約。

五年財務概要

綜合資產、權益及負債

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
資產					
非流動資產	93,269,661	82,467,376	63,537,676	50,713,988	35,585,589
流動資產	220,495,397	190,764,449	166,908,111	112,643,678	96,139,309
總資產	313,765,058	273,231,825	230,445,787	163,357,666	131,724,898
權益及負債					
總權益	76,969,722	65,336,476	54,980,933	44,176,230	44,155,230
非流動負債	68,184,764	60,227,794	55,086,714	35,708,002	32,318,075
流動負債	168,610,572	147,667,555	120,378,140	83,473,434	55,251,593
總負債	236,795,336	207,895,349	175,464,854	119,181,436	87,569,668
總權益及負債	313,765,058	273,231,825	230,445,787	163,357,666	131,724,898

五年財務概要(續)

綜合收益表

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營					
營業額	80,245,252	60,239,097	56,144,926	51,607,059	46,678,865
銷售成本	(56,142,868)	(41,881,111)	(31,471,009)	(30,919,581)	(34,313,168)
毛利	24,102,384	18,357,986	24,673,917	20,687,478	12,365,697
銷售及營銷成本	(2,384,710)	(2,026,178)	(2,318,044)	(2,258,938)	(2,097,973)
行政開支	(5,234,723)	(3,998,883)	(2,909,554)	(2,045,528)	(1,458,191)
金融資產及合同資產減值 (損失)/撥回淨額	(566,679)	(149,574)	(97,250)	1,234	-
其他收益/(虧損)淨額	3,740,426	4,802,164	1,986,253	40,049	(291,748)
其他收入	1,669,854	1,282,537	1,040,034	570,485	278,662
其他開支	(400,044)	(228,300)	(257,002)	(396,633)	(195,880)
經營利潤	20,926,508	18,039,752	22,118,354	16,598,147	8,600,567
財務費用淨額	(1,040,210)	(2,529,824)	(2,744,353)	(898,674)	(1,124,531)
以權益法核算之投資稅後 利潤所佔份額	1,585,630	1,086,246	27,098	169,341	7,078
除所得前利潤	21,471,928	16,596,174	19,401,099	15,868,814	7,483,114
所得稅開支	(9,223,051)	(7,362,928)	(11,043,282)	(9,088,536)	(4,433,480)
年內利潤	12,248,877	9,233,246	8,357,817	6,780,278	3,049,634
以下人士應佔利潤：					
本公司股東	9,474,597	7,511,794	7,125,007	6,025,244	2,283,640
永久資本證券持有人	1,083,780	850,225	676,906	472,663	415,263
非控股權益	1,690,500	871,227	555,904	282,371	350,731
	12,248,877	9,233,246	8,357,817	6,780,278	3,049,634
年內本公司股東應佔持續經營 活動產生的每股盈利 (以每股人民幣元列示)					
— 基本	2.440	1.935	1.835	1.552	0.588
— 攤薄	2.440	1.935	1.835	1.552	0.588

董事會

陳卓林先生* (主席兼總裁)
陳卓賢先生** (副主席)
陸倩芳女士** (副主席)
陳卓雄先生*
黃奉潮先生*
陳忠其先生*
陳卓喜先生**
陳卓南先生**
鄭漢鈞博士# GBS, OBE, JP
鄭志強先生#
許照中先生# JP
黃紹開先生#

* 執行董事
** 非執行董事
獨立非執行董事

董事委員會

審核委員會

鄭志強先生(委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
許照中先生 JP
黃紹開先生

薪酬委員會

鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP(委員會主席)
鄭志強先生
許照中先生 JP
黃紹開先生
陸倩芳女士

提名委員會

許照中先生 JP(委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
鄭志強先生
黃紹開先生
陸倩芳女士

風險管理委員會

黃奉潮先生(委員會主席)
陳卓雄先生
陳忠其先生
黃紹開先生

公司秘書

張立基先生

授權代表

陳卓林先生
張立基先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所
姚黎李律師行

關於中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行
中國光大銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司

公司資料(續)

註冊辦事處

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

中國主要辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心33樓
郵編：510623

香港主要營業地點

香港
皇后大道東1號
太古廣場三期18樓

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

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

資本市場部
電郵：ir@agile.com.cn
電話：(852) 2847 3383
傳真：(852) 2780 8822

網站

www.agile.com.cn

上市資料

A 股本證券

- (1) 本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯交所主板上市。
- (2) 雅生活的H股(股份代號：3319)於香港聯交所主板上市。
- (3) 青島華仁物業股份有限公司(雅生活的直接非全資附屬公司)的普通股(證券代碼：832319)於全國中小企業股份轉讓系統上市。

B 債務證券

- (1) 於新交所官方名單上市的本公司債務證券：
 - (i) 2021年到期本金總額6億美元的8.5%優先票據(國際證券識別碼：XS1856094724)
 - (ii) 2022年到期本金總額2億美元的5.125%優先票據(國際證券識別碼：XS1659119629)
 - (iii) 2022年到期本金總額5億美元的6.7%優先票據(國際證券識別碼：XS1959497782)
 - (iv) 2025年到期本金總額5億美元的5.75%優先票據(國際證券識別碼：XS2194361494)
 - (v) 2025年到期本金總額4.83億美元的6.05%優先票據(國際證券識別碼：XS2243343204)
- (2) 於上海證券交易所上市的本公司債務證券：
 - (i) 2021年到期本金總額人民幣18億元的境內非公開發行公司債券，初始票面利率為4.6%(公司債券代號：135882)(其中人民幣6.08億元於2020年10月12日回購，並已轉售)
 - (ii) 2023年到期本金總額人民幣12億元的境內非公開發行公司債券，初始票面利率為5.7%(公司債券代號：135883)
- (3) 於上海證券交易所上市的廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(為本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)債務證券：
 - (i) 2022年到期本金總額人民幣15億元的非公開境內公司債券，初始票面利率為6.2%(公司債券代號：167129)
 - (ii) 2022年到期本金總額人民幣15億元的非公開境內公司債券，初始票面利率為6.2%(公司債券代號：167752)

公司資料(續)

C 資本證券

於新交所官方名單上市的本公司資本證券：

- (1) 本金總額5億美元的優先永續資本證券，初始分派率為6.875% (國際證券識別碼：XS1785422731)
- (2) 本金總額7億美元的優先永續資本證券，初始分派率為8.375% (國際證券識別碼：XS2003471617)
- (3) 本金總額5億美元的優先永續資本證券，初始分派率為7.875% (國際證券識別碼：XS2071413483)
- (4) 本金總額2億美元的優先永續資本證券，初始分派率為7.75% (國際證券識別碼：XS2081524675)

財務日誌

中期業績公告	2020年8月21日
中期股息派發	2020年9月18日
全年業績公告	2021年3月23日
股東周年大會	2021年5月12日
建議末期股息派發	2021年5月31日或前後

暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

以釐定有權出席股東周年大會並於會上投票之股東

最後股份過戶日期	： 2021年5月6日(星期四)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2021年5月7日(星期五)至2021年5月12日(星期三) (包括首尾兩天)
記錄日期	： 2021年5月12日(星期三)

以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日	： 2021年5月17日(星期一)
最後股份過戶日期	： 2021年5月18日(星期二)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2021年5月20日(星期四)至2021年5月24日(星期一) (包括首尾兩天)
記錄日期	： 2021年5月24日(星期一)

如欲符合出席股東周年大會並於會上投票及／或獲派末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於相關最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理過戶登記。

擬派末期股息將在取得股東於股東周年大會批准後，於2021年5月31日(星期一)或前後向2021年5月24日(星期一)名列本公司股東名冊之股東派發。

股東周年大會

股東周年大會將於2021年5月12日(星期三)舉行。股東周年大會通告將載於本公司日期為2021年4月12日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。該通告亦會刊載於新交所網站(www.sgx.com)。

股息

中期股息	每股 50.0 港仙
擬派末期股息	每股 60.0 港仙

公司通訊派發

本年報以中、英文印發及會根據股東選擇向其寄發中文本或英文本或中英文兩個文本。本年報內容亦刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)、香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)及新交所網站(www.sgx.com)。登記股東可選擇通過填妥指定表格並發送至本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司隨時變更彼等收取本公司公司通訊的語言選擇或方式，費用全免。股東如透過經紀或託管人持有股份，則須透過彼等各自的經紀或託管人代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東到上述網站瀏覽本年報內容。

辭彙表

雅居樂或本公司	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在香港聯交所主板上市
章程細則	本公司的組織章程細則
雅生活	雅生活智慧城市服務股份有限公司(前稱雅居樂雅生活服务股份有限公司)，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：3319)，並為本公司之間接非全資附屬公司
股東周年大會	本公司將於2021年5月12日舉行的股東周年大會
BBS	銅紫荊星章
董事會	本公司的董事會
長江酒店公司	中山雅居樂長江酒店有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
陳氏家族信託	由Top Coast為原受託人成立的家族信託，而受益人則為創辦股東
中國	中華人民共和國。就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
企管守則	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》
董事	本公司的董事
僱員股份受託人	交通銀行信託有限公司
創辦股東	陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南
富丰	富丰投資有限公司，一家於2016年8月8日在香港註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的現受託人

GBS	金紫荊星章
本集團	本公司及其附屬公司
港元	港元，香港法定貨幣
香港	中國香港特別行政區
香港公司條例	公司條例(香港法例第622章)
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
滙豐	香港上海滙豐銀行有限公司
獨立非執行董事	本公司的獨立非執行董事
JP	太平紳士
上屆股東周年大會	本公司於2020年5月11日舉行的股東周年大會
上市規則	香港聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
非執行董事	本公司的非執行董事
OBE	大英帝國勳章
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
渣打	渣打銀行(香港)有限公司
董事證券買賣守則	本公司採納的一套董事進行證券交易的守則

辭彙表(續)

證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	本公司股本中每股0.10港元(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組產生的該等其他面值)的普通股
股份獎勵計劃	本公司於2013年12月10日採納的股份獎勵計劃
股東	股份持有人
新交所	新加坡證券交易所有限公司
Top Coast	Top Coast Investment Limited，一家於2005年5月17日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的原受託人
美國	美利堅合眾國
美元	美元，美國法定貨幣
%	百分比

www.agile.com.cn

