



建發國際投資集團有限公司  
C&D International Investment Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1908

年  
度  
報  
告

# 2020 年度報告



房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商  
Real estate development and real estate industry chain investment services

# 目錄

---

頁次	
2	公司資料
3-7	主席報告
8-31	管理層討論與分析
32-37	董事及高級管理層的履歷詳情
38-60	董事會報告
61-73	企業管治報告
74-132	環境、社會及管治報告
133-136	獨立核數師報告
137-138	綜合損益及其他全面收益表
139-140	綜合財務狀況表
141-143	綜合現金流量表
144-145	綜合權益變動表
146-271	綜合財務報表附註
272	財務概要
273-290	物業組合

本年報以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

## 董事會

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)  
趙呈閩女士  
林偉國先生(行政總裁)

### 非執行董事

黃文洲先生  
葉衍榴女士  
王文懷先生(於二零二零年四月二十日獲委任)  
吳小敏女士(於二零二零年三月三十日辭任)

### 獨立非執行董事

黃弛維先生  
黃達仁先生  
陳振宜先生

## 公司秘書

梁晶晶小姐

## 審核委員會

黃弛維先生(委員會主席)  
黃達仁先生  
陳振宜先生

## 薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)  
庄躍凱先生(附註)  
黃弛維先生  
陳振宜先生

## 提名委員會

庄躍凱先生(委員會主席)  
陳振宜先生  
黃弛維先生  
黃達仁先生

## 獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
杭州銀行股份有限公司  
江蘇銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
中國郵政儲蓄銀行  
上海浦東發展銀行

## 註冊辦事處

Second Floor, Century Yard  
Cricket Square, P.O. Box 902  
Grand Cayman, KY1-1103  
Cayman Islands

## 總部及香港主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈35樓  
3517號辦公室

## 股份過戶登記總處及過戶代理

Tricor Services (Cayman Islands) Limited  
Second Floor, Century Yard  
Cricket Square, P.O. Box 902  
Grand Cayman, KY1-1103  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

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

## 法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

## 股份代號

1908

## 本公司網站

www.cndintl.com  
(其內容並不構成本年報的一部分)

附註：庄躍凱先生自二零二一年三月十五日起不再擔任董事會轄下薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。

各位股東：

本人欣然提呈建發國際投資集團有限公司(「建發國際集團」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告：

## 一、經濟環境形勢回顧

二零二零年，新冠病毒疫情(「疫情」)席捲全球，各個主要發達經濟體都出現不同程度的衰退。中國政府及社會各界積極採取嚴格防控措施，疫情有所控制，本年度內中國經濟仍然實現一定增長。隨著中國房地產行業在本年度年中完成修復，國內各地方政府繼續強調「穩定房地產行業」的政策目標堅持調控。中央銀行提出「三條紅線」管控房地產企業負債，同時嚴控金融機構住房貸款規模，房地產企業融資調整日益規範。政策環境將進一步倒逼房地產行業整合和變革。

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

## 二、業績

本集團本年度內實現營業收入人民幣約427.4448億元(二零一九年：人民幣約173.1926億元(經重列))，同比增長約146.8%；實現本公司權益持有人應佔年內溢利人民幣約23.2163億元(二零一九年：人民幣約17.1799億元(經重列))，同比增長約35.14%。

## 三、業務回顧

二零二零年，在本公司董事（「董事」）會（「董事會」）的領導下，本公司圍繞「加快規模擴張，鞏固產業布局，傳遞品牌價值」的經營方向，以「產品+服務」雙輪驅動公司發展，各項業務指標保持增長態勢。

### （一）房地產開發業務規模保持快速增長，綜合實力不斷增強

1. 合同銷售持續提升：二零二零年，本公司合約銷售保持上升勢頭，本集團連同其合營公司及聯營公司實現總合同銷售金額約人民幣907.7億元（二零一九年：約人民幣507.8億元，同比增長約78.75%），總合同銷售總建築面積（「總建築面積」）約465.31萬平方米（二零一九年：約293.23萬平方米，同比增長約58.68%），平均銷售價格為每平方米約人民幣19,500元。
2. 業務布局大幅拓展：二零二零年，本公司積極推進房地產開發業務快速提升規模，著力獲取優質房地產開發項目，進一步拓寬本公司業務布局。本年度內，本集團年內新投資參與房地產開發土地52宗，新增獲取項目的可售總建築面積約822萬平方米、可售貨值約人民幣1,433億元。截至二零二零年十二月三十一日，本公司共投資房地產開發項目128個（二零一九年：83個，同比增長約54%），分布於海西（包括廈門、漳州、泉州、龍岩及莆田）、東南（包括福州、南平、三明及寧德）、華東（包括蘇州、上海、無錫、合肥、南京及杭州）、華南（包括廣州、珠海、深圳、南寧及貴陽）及華中（包括長沙及武漢）五大核心區域，布局30餘個城市，深耕二線（強二線）城市；於二零二零年十二月三十一日，土地儲備可售總建築面積約1,232萬平方米（二零一九年：約935萬平方米，同比增長約32%），可售貨值約人民幣2,131億元（二零一九年：約人民幣1,620億元，同比增長約32%），為本集團未來增長奠定了堅實的基礎。
3. 匠造標準化產品系列：本公司專注於「高端改善型項目」，創新推出「空、象、簡、樸」的「禪境中式」系列產品，將現代建築材料與工藝融入中國傳統建築文化精髓，打造出了引領業界、具有文化韻味的中式產品，一方面推動產品標準化、模塊化，擴充本集團產品儲備，降低開發成本和開發周期。另一方面，在統一性的原則下，從建築、景觀、室內等全方位進行系統梳理，賦予各個項目自身獨特的特點和風格，品牌影響力行業領先，受到業主和各界的高度認可和廣泛贊譽。

## (二) 鞏固房地產產業鏈服務布局，持續優化服務質量

1. 推動商業資產管理運營創新：本年度，本公司商業資產管理旗下項目主要分布於上海、南寧，在管總建築面積約14.5萬平方米。二零二零年，本公司商業資產管理業務積極發展線上線下渠道，著力推進業務模式創新，實現營業額約人民幣1.37億元。
2. 項目運營管理(代建服務)持續增長：本公司項目運營管理(代建服務)快速擴張。截至二零二零年十二月三十一日，本公司項目運營管理(代建服務)項目合計共16個，代建面積超過150萬平方米。憑藉高品質的產品和標準化的運營模式，本公司不斷完善代建考核體系，提高工程質量標準，承建項目受到社會各界的高度評價，深受客戶及政府委託方的贊譽。

## (三) 積極與資本市場溝通互動，輸出公司品牌形象

1. 努力傳遞公司價值：二零二零年，本公司繼續完善投資者關係互動機制，與投資者積極溝通互動，努力向資本市場傳遞公司價值。本年度開展各類交流活動近六十場次，合計超過四百家投資機構、超過三十家券商參與，11家券商針對本公司發布首次覆蓋及跟蹤評級報告。
2. 獲得市場高度認同：本公司於「格隆匯·大中華區最佳上市公司」評選中榮獲「港股上市公司最具成長獎」。

## 四、未來發展展望

二零二零年，疫情影響仍將持續，全球和中國經濟發展形勢依然嚴峻。中國房地產行業依然面臨調控收緊的局面。本公司將積極應對經濟和政策環境的諸多考驗，圍繞「有質量、提品質、強擴張、穩經營」的工作重點，本集團將進一步加固自身在產品研發和增值服務方面的競爭優勢，強化「產品+服務」的發展驅動模式，拓展和優化房地產開發及房地產產業鏈服務的布局。

### （一）推動房地產開發業務高質量增長及高效率運營

本公司將緊密結合自身國有企業背景和市場化經營體制的優勢，針對各個重點區域城市的市場環境「因城施策」。對於現有房地產開發項目，優化開發運營流程，節約開發運營成本，縮短開發運營周期，提升開發運營效率。對於具備發展潛力的新土地、新項目，合理研判、積極進取，在既有五大核心區域的基礎上有序擴張業務版圖，充實土地儲備。

本公司將持續提升自身產品研發創新能力，推動實現產品系列化、模塊化、差異化，打造產品獨特的吸引力和競爭力，強化「建發」品牌的價值，提升在廣大客戶中的知名度。

### （二）優化房地產產業鏈服務質量和模式

本公司未來將繼續鞏固房地產產業鏈投資服務戰略布局，堅持優化提升服務質量，提升房地產產業鏈投資服務業務的價值創造和行業競爭能力。

1. 商業資產管理業務：推進線上線下聯動發展，積極開展經營模式創新，提高整體出租率。
2. 項目運營管理(代建)服務：依托自身專業代建管理優勢外拓「建發」代建品牌，管控好建設項目品質，推動業務規模增長。

## (三) 探索新興產業投資項目與房地產開發項目協同

本公司在做好現有新興產業投資項目運營的同時，亦將積極發掘有利於和房地產開發業務形成協同的增長機會，擇機開展投資。

## (四) 積極向資本市場傳遞公司價值

本公司將維護好與資本市場和投資者溝通交流的渠道，積極向資本市場傳遞公司價值，搭建與資本市場的高效溝通橋梁、維持高透明度的企業管治水平。

## 五、致謝

本公司業務未來的不斷發展，仰賴所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事會表示衷心致謝。

建發國際投資集團有限公司

庄躍凱

主席兼執行董事

香港，二零二一年三月二十六日



### 市場回顧

二零二零年，新冠病毒疫情（「疫情」）席捲全球，各個主要發達經濟體都出現不同程度的衰退。中國政府及社會各界積極採取嚴格防控措施，疫情有所控制，本年度內中國經濟仍然實現一定增長。隨著中國房地產行業在本年度年中完成修復，國內各地方政府繼續強調「穩定房地產行業」的政策目標堅持調控。中央銀行提出「三條紅線」管控房地產企業負債，同時嚴控金融機構住房貸款規模，房地產企業融資調整日益規範。政策環境將進一步倒逼房地產行業整合和變革。

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

### 業務回顧

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

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

## 房地產開發業務

### 二零二零年物業銷售

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

下表載列各項目於本年度確認銷售的金額及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
建發•央著	廈門	369,656	112,429	32,879
建發•壘樾	廈門	595,000	94,336	63,072
建發•碧湖雙壘	漳州	3,413	2,880	11,851
建發•壘院	漳州	224,965	104,936	21,438
建發•山外山	長泰	855	487	17,556
建發•央著	漳州	170,413	102,427	16,638
建發•首院	龍岩	199,094	192,398	10,348
尚悅居	龍岩	2,826	4,233	6,676
建發•津湖印(原龍岩2019拍-17地塊)	龍岩	43,861	59,844	7,329
建發•中泱天成	泉州	3,716	3,941	9,429
建發•央著	莆田	176,039	151,429	11,625
建發•央著	福州	218,137	136,895	15,935
建發•悅府(原建發•領賦新苑)	福州	97,269	54,677	17,790
建發•領郡	連江	685	3,042	2,252
建發•壘院	連江	49,832	71,648	6,955
觀邸	沙縣	5,269	6,824	7,721
建發•央著	建陽	82,600	85,294	9,684
建發•悅城	建甌	80,931	124,544	6,498
建發•壘院	建甌	111,761	147,853	7,559
建發•泱譽	太倉	71,984	43,282	16,631
建發•泱著	太倉	88,410	55,456	15,942
都會之光	太倉	71,740	35,895	19,986
建發•獨墅灣	蘇州	214,620	103,492	20,738
建發•泱譽	蘇州	48,740	27,912	17,462
建發&陽光城•璞悅	蘇州	32,293	20,409	15,823
建發•御瓏灣	張家港	295,576	195,726	15,102
建發•泱譽	張家港	225,374	130,547	17,264
建發•玖里灣	無錫	484,241	277,348	17,460
建發•央著	長沙	224,878	143,457	15,676
建發•央壘	長沙	50,644	32,285	15,687
建發•壘院	南寧	1,203	1,790	6,721
<b>總計</b>		<b>4,246,025</b>	<b>2,527,716</b>	<b>16,798</b>

下表載列各項目於二零一九年確認銷售的金額及總建築面積：

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

### 二零二零年合約銷售

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

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

下表載列各個項目於本年度的合約銷售金額及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•央著	廈門	109,016	31,524	34,581
建發•央著二期	廈門	138,064	40,174	34,367
建發•璽樾	廈門	414,840	76,989	53,883
建發•和璽	廈門	263,059	80,074	32,852
建發•和鳴	廈門	115,836	45,090	25,690
建發•養雲	廈門	1,068,481	186,788	57,203
建發•碧湖雙璽	漳州	3,489	2,802	12,453
建發•璽院	漳州	52,054	23,826	21,848
建發•央著	漳州	54,609	33,149	16,474
建發•央譽	漳州	82,060	52,124	15,743
建發•文昌府	漳州	64,355	40,958	15,712
建發•瓏璽台	龍海	20,985	15,224	13,784
建發•璽院	漳浦	114,725	174,119	6,589
建發•山外山	長泰	53,968	37,588	14,358
建發•山湖院(原長泰D-02地塊)	長泰	12,332	4,903	25,152
建發•璽院	龍岩	4,655	5,772	8,065
尚悅居	龍岩	651	2,570	2,534
建發•首院	龍岩	49,560	46,291	10,706
建發•津湖印(原龍岩2019拍-17地塊)	龍岩	47,808	59,858	7,987
建發•泱著(原龍岩2019拍-19地塊)	龍岩	134,505	106,436	12,637
建發•中泱天成	泉州	3,915	3,964	9,875
建發•央著	莆田	581	518	11,224
建發•央譽	莆田	954	674	14,151
建發•磐龍府	莆田	227,837	178,311	12,778
建發•玉湖壹號(原建發•雍景灣)	莆田	146,869	89,713	16,371
建發•璽院	仙游	132,011	121,073	10,903
建發•央著	福州	121,130	42,118	28,760
天空之城	福州	189,501	83,250	22,763
建發•悅府	福州	5,093	3,284	15,509
建發•領郡	連江	275	1,347	2,038
建發&融僑•山海大觀01、03、04	連江	4,853	4,852	10,002
建發•璽院	連江	11,675	16,574	7,044

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•書香里	連江	86,796	70,682	12,245
建發•書香府	連江	45,969	34,200	13,441
建發•央著	建陽	45,285	42,785	10,584
武夷&建發•山外山	武夷山	39,958	32,407	12,330
建發•悅城	建甌	11,862	20,772	5,711
建發•璽院	建甌	37,625	48,866	7,700
建甌•璽悅	建甌	90,638	115,441	7,851
建發•和璽(原武夷新區C-10地塊)	建陽	58,824	53,885	10,917
建發•天行決著(原建發•天行央著)	寧德	4,281	5,179	8,266
建發•天行璽院	寧德	224,583	186,476	12,044
建發•慶隆項目	杭州	77,236	21,137	36,541
建發&融創•長安和璽 (原建發•長安和璽)	北京	64,936	8,676	74,844
建發•央著	長沙	252,648	158,399	15,950
建發•央璽	長沙	224	499	4,491
金茂&建發•觀悅	長沙	202,757	144,965	13,987
金茂&建發•泊悅 (原金茂&建發•鉅悅)	長沙	98,480	75,340	13,071
建發•江山悅	長沙	210,352	154,070	13,653
建發•松雅院	長沙	90,264	81,221	11,113
武地&建發•璽院(原建發•璽院)	武漢	39,767	22,081	18,010
建發&金茂•璽悅	武漢	45,441	37,110	12,245
建發•金玥灣	上海	206,218	70,950	29,065
建發•泗水和鳴	上海	405,043	87,852	46,105
建發•獨墅灣	蘇州	7,328	18,705	3,918
建發&陽光城•璞悅	蘇州	29,851	17,727	16,840
建發•決譽	蘇州	37,955	20,321	18,678
建發•悅江南	蘇州	374,946	140,795	26,631
建發•春江泊月	蘇州	104,796	51,502	20,348
建發•園璽	蘇州	14,843	5,582	26,592
建發•決譽	太倉	67,269	37,273	18,048
建發•決著	太倉	82,628	48,703	16,966
都會之光	太倉	71,185	37,444	19,011

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•天境灣雅園(原建發•天境灣)	太倉	203,086	111,992	18,134
建發•御瓏灣	張家港	7,643	5,486	13,932
建發•泱譽	張家港	119,434	66,631	17,925
建發•御景灣	張家港	132,071	116,101	11,375
建發•尚虞院	張家港	13,387	7,170	18,671
建發•玖里灣	無錫	214,538	125,446	17,102
建發•玖里映月(原玖里映月)	無錫	216,569	103,276	20,970
建發•和璽	無錫	263,208	81,757	32,194
建發•泊月灣	無錫	21,325	8,912	23,929
建發•潤錦園	南京	154,872	50,166	30,872
建發•央譽	南京	89,745	56,840	15,789
建發•玖熙府	南京	170,936	96,552	17,704
建發•璟悅軒	深圳	75,587	17,974	42,054
建發•北大瓏珽(原建發•悅璽)	南寧	113,459	122,671	9,249
建發•璽院	南寧	34,126	39,951	8,542
建發•央璽	南寧	195,299	89,062	21,928
建發•雙璽	南寧	72,289	30,741	23,516
建發•悅璽(原建發•璽院)	珠海	14,325	6,990	20,495
建發•璽園	珠海	25,833	13,310	19,409
建發•央璟(原建發•央璟園)	珠海	72,903	19,583	37,228
建發&九龍倉•央璽	廣州	86,660	19,519	44,397
<b>總計</b>		<b>9,077,029</b>	<b>4,653,112</b>	<b>19,507</b>

下表載列各個項目於二零一九年的合約銷售及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•央著	廈門	101,502	29,293	34,651
建發•央著二期	廈門	263,209	74,970	35,109
建發•壘樾	廈門	628,084	115,417	54,419
建發•山外山	長泰	42,061	31,778	13,236
建發•碧湖雙壘	漳州	3,164	2,246	14,087
建發•壘院	漳州	162,403	74,749	21,726
建發•央著	漳州	130,846	71,219	18,372
建發•壘院	漳浦	29,998	40,134	7,474
建發•壘院	龍岩	49,963	44,763	11,162
尚悅居	龍岩	4,578	7,632	5,998
建發•首院	龍岩	146,646	127,915	11,464
建發•中泱天成	泉州	2,295	2,143	10,709
建發•央著	莆田	182,924	150,924	12,120
建發•央譽	莆田	178,487	127,935	13,951
建發•央著	福州	86,897	32,005	27,151
天空之城	福州	329,093	129,800	25,354
建發•悅府(原建發•領賦新苑)	福州	115,606	61,664	18,748
建發•領郡	連江	4,050	5,785	7,001
建發&融僑•山海大觀01、03、04	連江	20,035	22,814	8,782
建發•壘院	連江	42,161	55,759	7,561
觀邸	沙縣	16,301	28,198	5,781
建發•央著	建陽	88,569	80,265	11,035
武夷&建發•山外山	武夷山	76,448	50,442	15,156
建發•悅城	建甌	51,922	70,424	7,373
建發•壘院	建甌	57,077	71,808	7,949
建發•壘悅	建甌	75,273	89,428	8,417
建發•天行泱著(原建發•天行央著)	寧德	140,594	104,104	13,505
建發•天行壘院	寧德	14,745	13,599	10,843
建發•中央悅府	長沙	2,796	2,701	10,352
建發•央著	長沙	169,345	100,196	16,901
建發•央壘	長沙	61,426	40,336	15,229
金茂&建發•觀悅	長沙	18,642	13,922	13,390

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



### 土地儲備

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

本年度土地儲備的可供銷售總建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
建發•央著	長沙	83,155	100%	83,155
建發•央璽	長沙	26,231	100%	26,231
金茂&建發•觀悅	長沙	87,098	49%	42,678
建發•松雅院(原長沙縣011號地塊)	長沙	214,348	49%	105,030
建發•江山悅(原長沙縣079號地塊)	長沙	342,561	49%	167,855
金茂&建發•泊悅 (原金茂&建發•鉅悅)	長沙	81,772	49%	40,068
武地&建發•璽院(原建發•璽院)	武漢	97,732	49%	47,888
建發&金茂•璽悅	武漢	140,879	51%	71,848
重慶市北碚區20165號地塊	重慶	150,797	100%	150,797
建發•璟悅軒	深圳	16,351	51%	8,339
建發•璽院	南寧	28,438	51%	14,503
建發•央璽(原建發•璽院)	南寧	179,637	100%	179,637
建發•北大瓏珽(原建發•悅璽)	南寧	169,642	60%	101,785
建發•雙璽	南寧	183,332	100%	183,332
建發•央著	南寧	73,460	100%	73,460
建發•和璽	南寧	81,650	100%	81,650
建發&九龍倉•央璽	廣州	154,954	64%	99,170

項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
建發•悅璽(原建發•璽院)	珠海	96,374	100%	96,374
建發•璽園	珠海	25,058	51%	12,780
建發•央璟(原建發•央璟園)	珠海	48,682	100%	48,682
建發•央著(原貴陽貴鋁地塊)	貴陽	569,551	90%	512,596
建發•和鳴	佛山	109,710	100%	109,710
建發•泗水和鳴	上海	63,163	49%	30,950
建發•金玥灣	上海	123,985	51%	63,232
建發•獨墅灣	蘇州	15,133	97.5%	14,755
建發•決譽	蘇州	35	100%	35
建發&陽光城•璞悅	蘇州	7,475	55%	4,111
建發•尚虞院(原常熟2019A-017地塊)	常熟	94,616	100%	94,616
建發•悅江南(原吳江WJ-J-2019-017號地塊及吳江WJ-J-2019-018號地塊)	蘇州	44,290	100%	44,290
建發•春江泊月(原蘇地2019-WG-28號地塊)	蘇州	30,373	100%	30,373
建發•園璽	蘇州	183,532	60%	110,119
建發•御瓏灣	張家港	243	70%	170
建發•決譽	張家港	14,531	100%	14,531
建發•御璟灣	張家港	285,055	100%	285,055
建發•和璽(原張地2020-A01號地塊)	張家港	248,854	60%	149,312
建發•決譽(原建發•央譽)	太倉	49,587	100%	49,587
建發•決著(原建發•央著)	太倉	64,429	100%	64,429
都會之光	太倉	52,089	30%	15,627

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

項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
建發•和著(原海滄2019HP02及 2019HP03地塊)	廈門	136,555	70%	95,589
建發•養雲	廈門	41,319	80%	33,055
建發•縵雲(原海滄H2020P01地塊)	廈門	137,404	100%	137,404
建發•書香府邸(原翔安2020XP04 地塊及翔安2020XP03地塊)	廈門	111,897	100%	111,897
建發•五緣映月	廈門	64,137	80%	51,310
建發•和璽二期	廈門	82,364	100%	82,364
建發•悅府	廈門	50,052	100%	50,052
建發•山外山	長泰	50,999	94%	47,939
建發•山湖院(原長泰D-02地塊)	長泰	70,341	60%	42,204
建發•碧湖雙璽	漳州	4,949	100%	4,949
建發•璽院	漳州	13,478	100%	13,478
建發•央著	漳州	9,402	70%	6,581
建發•央譽	漳州	71,611	100%	71,611
建發•文昌府(原漳州2019P12地塊)	漳州	50,276	70%	35,193
建發•南湖印	漳州	251,579	80%	201,263
漳州薌城區2020P11(瑞京02)地塊	漳州	79,408	100%	79,408
建發•璽院	漳浦	180,884	70%	126,619
漳州漳浦縣202005(文體中心03)地塊	漳浦	175,891	70%	123,123
建發•瓏璽台	龍海	15,877	100%	15,877
建發•璽院	龍岩	6,172	30%	1,852
尚悅居	龍岩	7,959	40%	3,184

項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
建發•首院	龍岩	17,535	100%	17,535
新羅區2020拍一21(北關小區)地塊	龍岩	142,274	100%	142,274
新羅區2020拍一22(龍騰南7號)地塊	龍岩	123,733	100%	123,733
新羅區2020拍一22(城北1號)地塊	龍岩	96,119	100%	96,119
建發•中泱天成	泉州	4,204	40%	1,682
泉州石獅市2019S-31號地塊	泉州	203,930	100%	203,930
永春縣2020-40號地塊	泉州	164,420	100%	164,420
建發•央著	莆田	3,230	100%	3,230
建發•央譽	莆田	2,291	100%	2,291
建發•璽院	仙游	14,822	55%	8,152
建發•磐龍府	莆田	145,626	100%	145,626
建發•玉湖壹號(原建發•雍景灣)	莆田	2,186	100%	2,186
建發•和鳴蘭溪郡	莆田	116,671	51%	59,502
建發•央著	福州	23,150	51.6%	11,945
天空之城	福州	217,817	16.5%	35,940
建發•悅府(原建發•領賦新苑)	福州	10,229	100%	10,229
建發•養雲	福州	118,952	100%	118,952
建發•和璽	福州	68,067	100%	68,067
建發•領郡	連江	289	78%	225
建發&融僑•山海大觀02	連江	148,683	65%	96,644
建發&融僑•山海大觀01、03、04	連江	169,392	65%	110,105
建發•璽院	連江	6,274	70%	4,392
建發•書香里	連江	18,624	100%	18,624
建發•書香府	連江	122,860	40%	49,144

項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
觀邸	沙縣	11,814	51%	6,025
建發•央著	建陽	7,817	70%	5,472
建發•和璽(原武夷新區C-10地塊)	建陽	41,589	100%	41,589
武夷建陽新區C32地塊	建陽	115,212	100%	115,212
武夷&建發•山外山	武夷山	11,011	50%	5,506
建發•悅城	建甌	53,496	75%	40,122
建發•璽院	建甌	12,704	70%	8,893
建發•璽悅	建甌	166,182	75%	124,637
建發•天行決著(原建發•天行央著)	寧德	13,605	50%	6,803
建發•天行璽院	寧德	14,967	55%	8,232
建發•和璽	寧德	199,820	50%	99,870
時代璟城	寧德	213,971	50%	106,943
建發•天行縵雲	寧德	181,766	60%	109,060
建發•書香府	寧德	149,849	70%	104,895
南平市2020-J-WY-06號地塊	南平	124,284	70%	86,999
南平市2020-J-WY-07號地塊	南平	79,960	70%	55,972
南平市2020-J-WY-08號地塊	南平	111,099	70%	77,769
養雲靜舍	杭州	22,637	40.18%	9,096
西溪雲廬	杭州	28,970	10.5%	3,042
建發•書香印翠	杭州	63,008	100%	63,008
建發•天悅府(原建發•天樾)	杭州	197,876	80%	158,301
建發•養雲府	諸暨	42,862	100%	42,862
建發&融創•長安和璽 (原建發•長安和璽)	北京	83,450	51%	42,559
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
<b>總計</b>		<b>12,321,707</b>		<b>9,264,856</b>

二零一九年土地儲備的可供銷售總建築面積的數量載列於以下表格：

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

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



項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
建發•江山悅(原長沙縣079號地塊)	長沙	505,488	49%	247,689
金茂&建發•泊悅(原金茂&建發•鉅悅)	長沙	156,827	49%	76,845
武地&建發•璽院(原建發•璽院)	武漢	121,639	49%	59,603
建發&金茂•璽悅	武漢	178,422	51%	90,995
建發•泱譽(原建發•央譽)	太倉	86,860	100%	86,860
建發•泱著(原建發•央著)	太倉	81,589	100%	81,589
都會之光	太倉	97,899	30%	29,370
建發•天境灣雅園(原建發•天境灣)	太倉	141,941	100%	141,941
建發•獨墅灣	蘇州	33,668	97.5%	32,826
建發•泱譽	蘇州	20,285	100%	20,285
建發&陽光城•璞悅	蘇州	24,126	55%	13,269
建發•尚虞院(原常熟2019A-017地塊)	常熟	101,751	100%	101,751
建發•悅江南 (原吳江WJ-J-2019-017號地塊)	蘇州	100,399	100%	100,399
建發•悅江南 (原吳江WJ-J-2019-018號地塊)	蘇州	77,228	100%	77,228
建發•春江泊月 (原蘇地2019-WG-28號地塊)	蘇州	83,615	100%	83,615
建發•御瓏灣	張家港	5,801	70%	4,061

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

## 財務回顧

### 收益

於過往年度，本集團收入來自以下四個業務分部：房地產開發、物業管理、商業資產管理、及代建服務。繼於二零二零年十二月三十一日完成分拆物業管理業務後，執行董事重新評估本集團營運，認為本集團僅有一個報告業務分部：房地產開發，而其他就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。有關物業管理業務分拆的詳情於綜合財務報表附註11披露。

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

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

附註：商業資產管理收入、代建服務收入及其他收入。

### 物業銷售

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

### 其他

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

### 銷售成本

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

### 毛利及毛利率

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

### 其他淨收益

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

### 借貸成本

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

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

### 投資物業公平值變動虧損

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

### 行政開支

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

### 銷售開支

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

### 持續經營業務的除所得稅前溢利

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

### 所得稅開支

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

### 本公司權益持有人應佔年內溢利

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

### 流動資金及財務資源

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

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

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

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

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

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

### 財務擔保合約

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

### 資本承擔

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

### 抵押資產

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

### 資本架構

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

### 外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

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

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

### 或然負債

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

### 重大投資

於本年度內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用共966名全職員工(由於建發物業管理集團有限公司(「建發物業」，連同其附屬公司統稱「建發物業集團」)於二零二零年十二月三十一日分拆上市，於二零二零年十二月三十一日的本集團僱員人數並不包括建發物業集團的僱員。)(於二零一九年十二月三十一日：7,285名全職員工(連同建發物業集團)，728名全職員工(不包括建發物業集團))。本年度本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣174,485萬元(二零一九年：約人民幣126,191萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。同時，本集團確保為員工繳納足額社保和公積金，並提供帶薪年假、租房補貼、交通補貼、防暑降溫等多重福利，切實增強員工的幸福感和歸屬感。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。本集團已設立線上學習平台提供多種培訓課程，協助僱員提升工作技能及能力，加快其成長發展。

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

### 主要風險及不明朗因素

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

### 報告期後事項

本集團的報告期後事項的詳情載於綜合財務報表附註48。

### 展望及前景

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

#### 1. 做大做強房地產開發核心業務，擴充土地儲備支撐持續增長

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

#### 2. 鞏固房地產產業鏈服務佈局，有序外拓提升業務規模

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

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



### 執行董事

#### 庄躍凱先生(「庄先生」)

庄先生，56歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司董事會主席兼執行董事。彼亦獲委任為董事會轄下提名委員會(「提名委員會」)成員及主席，並為董事會轄下薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，自二零一五年三月十六日起生效，並自二零二一年三月十五日起不再擔任薪酬委員會成員。庄先生於一九八六年畢業於福州大學，獲工業與民用建築專業工學學士學位。庄先生於二零零一年十二月完成清華大學提供的工商管理課程。彼為高級工程師，中國註冊企業法律顧問及中國註冊房地產估價師，享受中國國務院政府特殊津貼，從事房地產及建築業30餘年，積累了行業內非常豐富的管理經驗。庄先生負責建發國際集團戰略規劃方面的工作。

庄先生於一九八六年七月加入廈門建發集團有限公司並自一九九八年七月起在建發房地產集團有限公司工作。彼現任(其中包括)廈門建發集團有限公司副總經理、黨委委員及建發房地產集團有限公司董事長、黨委書記等職務。彼於二零二零年九月獲委任為建發物業(其股份於聯交所上市，股份代號：2156)的執行董事兼董事會主席。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

#### 趙呈閩女士(「趙女士」)

趙女士，52歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司執行董事，並為聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.05條下本公司的授權代表之一。於二零一五年三月二十日，彼獲委任為副行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭任該職務。趙女士畢業於廈門大學，取得工商管理碩士，並為高級會計師。趙女士從事財務工作超逾30年，積累了豐富的財務管理經驗。

趙女士於一九九零年九月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年。彼現任(其中包括)廈門建發集團有限公司董事、建發房地產集團有限公司董事、總經理兼黨委副書記、益能國際有限公司及益鴻國際有限公司董事、多家建發房地產集團有限公司及本集團附屬公司之法定代表人等職務。趙女士曾於上海證券交易所上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)工作，擔任財務負責人及副總經理職務。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 林偉國先生(「林先生」)

林先生，42歲，於二零一九年三月二十一日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。彼於二零一五年三月二十日至二零一六年三月十五日獲委任為本公司財務總監，並於二零一六年三月十五日至二零一九年三月二十一日出任本公司首席運營官。加入本集團前，彼曾任上海證券交易所上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)分公司財務經理、經理及地區銷售總監。彼其後於二零零七年加入建發房地產集團有限公司，歷任財務總監、總經理助理。彼現任建發房地產集團有限公司董事兼副總經理、黨委委員，建發房地產集團有限公司及本集團部分附屬公司的董事及法定代表人。林先生於二零一零年獲得安徽財經大學會計學學士學位。彼於二零二零年九月獲委任為建發物業(其股份於聯交所上市，股份代號：2156)的非執行董事。彼為高級經濟師及高級會計師。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

### 非執行董事

### 黃文洲先生(「黃先生」)

黃先生，56歲，於二零一五年四月二十九日獲委任為本公司非執行董事。黃先生畢業於廈門大學工商管理專業，為工商管理碩士，為會計師。

黃先生已於廈門建發集團有限公司工作多年，彼現任廈門建發集團有限公司董事長(於二零一七年三月二日獲委任)及建發房地產集團有限公司董事。黃先生亦於上海證券交易所上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任副董事長。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 葉衍榴(「葉女士」)

葉女士，49歲，於二零一九年三月二十一日獲委任為本公司非執行董事。彼於一九九五年加入廈門建發集團有限公司，歷任廈門建發集團有限公司法務總監及總法律顧問。彼現任廈門建發集團有限公司副總經理，兼任上海證券交易所上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)董事、建發房地產集團有限公司董事及廈門建發集團有限公司(非本集團)其他部分附屬公司董事，負責廈門建發集團有限公司整體風險管理工作。葉女士持有學士學位。彼亦為合資格企業法律顧問及中國執業公司律師。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

### 王文懷先生(「王先生」)

王先生，49歲，於二零二零年四月二十日獲委任本公司非執行董事。彼於一九九八年八月加入廈門建發集團有限公司，擁有豐富投資及管理經驗。彼現任廈門建發集團有限公司黨委委員及副總經理、建發房地產集團有限公司董事、聯發集團有限公司董事、廈門會展集團股份有限公司董事、廈門建發旅遊集團股份有限公司董事及廈門建發新興產業股權投資有限責任公司董事長。王先生亦現任廈門法拉電子股份有限公司(一家股份於上海證券交易所主板上市的公眾公司，股票代號：600563)董事及廈門居本信息科技集團股份有限公司(一家股份於新三板上市的公眾公司，股票代號：835086)董事。王先生於一九九八年六月於廈門大學獲得經濟學碩士學位。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

### 獨立非執行董事

#### 黃弛維先生

黃弛維先生，54歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會（「審核委員會」）主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼現時亦為建溢集團有限公司（股份代號：638）及雅視光學集團有限公司（股份代號：1120）（該等公司股份均在聯交所主板上市）的獨立非執行董事。彼現時為雅視光學集團有限公司的審核委員會主席及建溢集團有限公司的提名委員會主席。於二零零三年六月至二零二零年九月，黃弛維先生擔任聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司（股份代號：653）的獨立非執行董事。黃弛維先生分別於一九八八年及一九九三年獲得香港大學社會科學學士學位及法學研究生證書。彼為香港執業註冊會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼於會計專業積逾31年經驗。除彼在會計方面持有私人執業資格外，彼在二零一九年三月九日已獲高等法院接納為律師並在一家律師事務所擔任顧問律師。

於二零一六年五月十八日，黃弛維先生獲美國公眾公司會計監督委員會對彼之會計師樓AWC (CPA) Limited就一間美利堅合眾國（「美國」）上市公司的審計違反某些關於美國上市公司審計要求的美國法律、規定和標準作出裁決，譴責並禁止黃弛維先生作為負責美國上市公司審計的註冊公眾會計師事務所的相關人士，並須繳付民事罰款一萬美元。黃弛維先生可在裁決日起計兩年後申請成為註冊公眾會計師事務所的相關人士。

就同一事件，香港會計師公會（「香港會計師公會」）認為黃弛維先生違反專業會計師道德守則第100.5(c)段及第130.1段關於未能盡責按照適用技術和專業準則提供專業服務。因此，於二零一七年十一月二十七日香港會計師公會譴責黃弛維先生及向黃弛維先生徵收行政罰款25,000港元和與其他答辯人合共繳交費用10,000港元。

#### 黃達仁先生

黃達仁先生，51歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。黃達仁先生於一九九三年獲得澳洲北昆士蘭詹姆斯·庫克大學商務學士學位，並於二零零四年獲得澳洲昆士蘭大學工商管理碩士學位。黃達仁先生自二零一五年五月至二零一七年六月曾擔任於聯交所主板上市公司滙銀控股集團有限公司（前稱共享經濟集團有限公司，股份代號：1178）之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會主席。黃達仁先生為香港執業註冊會計師、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及澳洲稅務學會資深會員。彼於審計、會計及稅務方面積逾22年經驗，曾於香港多間會計師事務所擔任多個職務，現為香港一家註冊會計師事務所黃達仁會計師事務所合夥人。

### 陳振宜先生(「陳先生」)

陳先生，43歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於一九九九年獲得香港城市大學法學學士學位，並於二零零四年獲得香港大學法學(資訊科技及知識產權法)碩士學位。陳先生為香港律師會會員、英國特許仲裁學會會員及香港仲裁司學會資深會員，在香港擔任執業律師已逾16年，事務涉及一般法律事務及不同法律領域。二零零二年以來，陳先生一直於陳仲濤律師行擔任律師並自二零一五年四月起成為該律師行的合夥人。陳先生在就一系列公司、商業及企業融資事務提供法律意見方面經驗豐富。

### 高級管理層

### 金柳媛女士(「金女士」)

金女士，36歲，自二零一八年四月一日起獲委任為本公司財務總監(於二零二零年十月二十日辭任)。彼從事財務工作近12年，積累了豐富的財務管理經驗。在加入本集團之前，金女士曾於二零一零年十月至二零一五年五月期間擔任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)的審計師。彼於二零一五年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司財務部總經理助理及副總經理，現任建發房地產集團有限公司海西區域財務總監。

金女士，研究生學歷、碩士學位、中國註冊會計師、中級會計師，具備中國法律職業資格。

### 陳詩楠先生(「陳先生」)

陳先生，33歲，自二零二零年十月二十日起獲委任為本公司財務總監。彼從事財務工作近6年，積累了豐富的財務管理經驗。在加入本集團之前，陳先生曾於二零一五年十月至二零一七年十一月期間擔任德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)的審計師。彼於二零一七年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司財務中心經理，現任建發房地產集團有限公司財務中心副總經理(主持)。

陳先生，研究生學歷、碩士學位、中國註冊會計師、中級會計師。

### 潘燕霞女士(「潘女士」)

潘女士，37歲，自二零一八年四月一日起獲委任為本公司內部審計總監。彼從事財務審計工作近13年，積累了豐富的財務及審計管理經驗。潘女士於安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)工作7年，在加入建發房地產集團有限公司之前曾任民營企業財務副總監。彼於二零一六年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司稽核部總經理助理，建發房地產集團有限公司審計監察部副總經理，建發房地產集團有限公司財務中心總經理，現任建發房地產集團有限公司審計中心總經理。潘女士負責建發國際集團之內部審計工作。

潘女士，學士學位、中國註冊會計師、國際註冊內部審核師。

### 公司秘書

#### 梁晶晶小姐(「梁小姐」)

梁小姐，40歲，自二零一七年十一月一日期獲委任為本公司的公司秘書。梁小姐為卓佳專業商務有限公司的企業服務分部高級經理。彼在公司秘書行業擁有逾17年經驗，為私人公司及於聯交所主板上市的公眾公司等客戶提供服務。除本公司外，梁小姐現時亦同時為另外四間香港上市公司擔任公司秘書／聯合公司秘書。梁小姐為特許秘書，且為香港特許秘書公會以及特許管治公會的資深會員。梁小姐畢業於香港中文大學並獲授予社會科學學士學位。彼亦持有香港城市大學專業會計與資訊系統文學碩士學位。

董事欣然向本公司股東(「股東」)提呈本集團本年度的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註22。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第8頁至31頁的「管理層討論與分析」及本年報第74頁至132頁的「環境、社會及管治報告」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。「管理層討論與分析」及「環境、社會及管治報告」兩節相關討論構成本董事會報告的一部分。

## 業績

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於二零二零年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第137頁至271頁的綜合財務報表及隨附附註內。

## 末期股息

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

## 股息政策

本公司已於二零一八年十二月採納股息政策。在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其營運資金需求、未來增長以及其股東價值。本公司沒有預設的派息比率。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)、所有適用法律法規及各項因素，董事會有權宣派及分發股息予股東。

董事會在考慮宣派及派付股息時，應同時考慮有關本集團的各項因素，包括財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收入、資金需求及支出計劃、股東的利益、任何派付股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。視乎本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派股息。而任何財政年度的末期股息均須由股東批准。董事會將在有需要時檢討股息政策。

## 股東周年大會

本公司之股東周年大會(「股東周年大會」)謹訂於二零二一年五月二十一日(星期五)舉行。

## 暫停辦理股份過戶登記

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

## 財務概要

本集團最近五個財政年度的財務業績以及資產及負債概要載於本年報第272頁。

## 股本

於本年度內，本公司於益能國際有限公司行使本金額為1,980,000,000港元的永久可換股債券項下兌換權時發行266,846,361股股份。

本年度本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註34。

## 稅務減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

## 借款

本年度本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註31。

## 物業存貨

本年度本集團的物業存貨詳情載於綜合財務報表附註23。

## 儲備

本公司及本集團的本年度儲備變動詳情載於綜合財務報表附註35。



## 可分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司可供分派予權益持有人的儲備(包括股份溢價、資本儲備及保留溢利)約為人民幣2,861,198,000元。

根據開曼群島公司法，本公司為數約人民幣2,447,947,000元的股份溢價賬用於支付分派或股息予股東，惟緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司需有能力支付於正常業務過程中到期的債務。

## 優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律均無有關發行新股份的優先購買權規定。

## 物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 投資物業

本集團於本年度的投資物業詳情變動載於綜合財務報表附註18。

## 慈善捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款人民幣300萬元(二零一九年：無)。

## 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團最大客戶及五大客戶應佔的銷售額分別佔本集團總收益約1.83%及2.90%。

於本年度內，本集團最大供應商為一般承包商。本集團向最大供應商及五大供應商作出的採購額佔本集團於本年度總採購分別約4.43%及11.16%。

於本年度內，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(據董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商擁有任何實益權益。

## 董事會

本年度內及直至本年報日期，在職董事的姓名如下：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)<sup>N</sup>  
趙呈閔女士  
林偉國先生(行政總裁)

### 非執行董事(「非執行董事」)

黃文洲先生  
葉衍榴女士  
王文懷先生(於二零二零年四月二十日獲委任)  
吳小敏女士(於二零二零年三月三十日辭任)

### 獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

黃弛維先生<sup>A/R/N</sup>  
黃達仁先生<sup>A/R/N</sup>  
陳振宜先生<sup>A/R/N</sup>

附註：

A: 審核委員會成員  
R: 薪酬委員會成員  
N: 提名委員會成員

於二零二零年三月三十日，吳小敏女士已辭任非執行董事。吳小敏女士確認，彼與董事會之間並無意見分歧，且概無有關本公司事務之事宜須提請股東垂注。庄躍凱先生自二零二一年三月十五日起不再擔任薪酬委員會成員。

根據組織章程細則第105及109條，林偉國先生、黃弛維先生及黃達仁先生將會輪席退任，並於股東周年大會上合資格膺選連任。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第32頁至37頁。

## 獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。於本年報日期，本公司仍認為彼等均屬獨立人士。

### 董事服務合約

執行董事各自均與本公司訂立服務協議，任期分別由二零一五年二月十日及二零一九年三月二十一日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟執行董事或本公司可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各執行董事有權收取每年1,200,000港元董事酬金（由董事會參考其於本集團內的經驗、知識、資格、職責及責任及當前市況釐定），有關管理花紅及其他福利可不時由董事會根據薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議／委任書，任期分別由二零一五年四月二十九日、二零一九年三月二十一日及二零二零年四月二十日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟非執行董事或本公司可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各非執行董事並無收取任何董事酬金，但其可能有權獲取有關酌情花紅及／或其他福利（可不時由董事會根據薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定）。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期由二零一二年十二月十四日起計為期一年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟獨立非執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各獨立非執行董事自二零一二年十二月十四日起有權收取每年120,000港元董事酬金，而有關酬金自二零一五年三月二十一日起修訂為每年150,000港元、自二零一七年三月二十四日起修訂為每年180,000港元及自二零一九年三月二十日起進一步修訂為每年200,000港元。

## 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份／ 相關股份數目	於已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
庄躍凱先生	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	5.13%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	5.13%
林偉國先生	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	5.13%

附註：

1. 股權百分比按本公司於二零二零年十二月三十一日已發行股份總數1,176,711,106股股份計算。
2. 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee Limited（前稱Equity Trustee Limited）（「Tricor Equity Trustee」）的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閩女士為該全權信託的創立人之一，而林偉國先生為該全權信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。

## 於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份／ 相關股份數目	於已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
庄躍凱先生	建發物業	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	5.13%
趙呈閩女士	建發物業	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	5.13%
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	5.13%

附註：

1. 股權百分比按建發物業於二零二零年十二月三十一日已發行普通股總數 1,176,711,106 股計算。
2. 該等建發物業普通股以 Diamond Firetail 的名義登記。Diamond Firetail 為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及 Tricor Equity Trustee 的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee 為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閩女士為該全權信託的創立人之一，而林偉國先生為該全權信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有 Diamond Firetail 所持有建發物業普通股的權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部的涵義）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 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於本公司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聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，據本公司任何董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本 的概約股權 百分比 (附註1)
益能國際有限公司(「益能」)	實益擁有人	757,054,106	64.34%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	757,054,106 (附註2)	64.34%
建發房地產集團有限公司 (「建發房產」)	受控制法團的權益	757,054,106 (附註2)	64.34%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	757,054,106 (附註2)	64.34%
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)	受控制法團的權益	757,054,106 (附註2)	64.34%
Diamond Firetail	實益擁有人	60,412,000	5.13%
Tricor Equity Trustee	受控制法團的權益	60,412,000 (附註3)	5.13%
曹馨予女士	受控制法團的權益	60,412,000 (附註3)	5.13%
劉靜女士	受控制法團的權益	60,412,000 (附註3)	5.13%

附註：

1. 股權百分比按本公司於二零二零年十二月三十一日已發行股份總數1,176,711,106股股份計算。
2. 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。建發房產分別由廈門建發股份有限公司(其股份在上海證券交易所上市，股份代號：600153)及廈門建發(廈門市人民政府國有資產監督管理委員會監管下的國有公司集團)擁有54.65%及45.35%權益。廈門建發擁有廈門建發股份有限公司的47.85%權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為於益能持有的股份中擁有權益。

3. 該等股份以Diamond Firetail的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閩女士為該全權信託的創立人。曹馨予女士、劉靜女士及林偉國先生為該全權信託的保護人。因此，根據證券及期貨條例，Tricor Equity Trustee、曹馨予女士及劉靜女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生的權益於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一段列示。

## 獲准許的彌償條文

在公司條例(香港法例第622章)及開曼群島公司法的規限下，根據組織章程細則，每名董事均有權就執行或履行其職責及／或行使其權力及／或與其職責、權力或職務有關或相關的其他事宜而可能承受或產生的所有成本、費用、開支、損失及負債，從本公司的資產中獲得彌償。在法例許可的範圍內，本公司已就本集團旗下公司的董事於本年度內及直至本年報日期止可能牽涉之任何訴訟而作出抗辯所產生的相關責任及成本投購保險。

## 董事購入股份或債權證的安排

除購股權計劃所規定外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

## 董事及控股股東於重大交易、安排或合約的權益

除載於本年報第47頁至第55頁的關連交易及持續關連交易外，本公司或本公司任何附屬公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立與本公司業務有關的重大交易、安排或合約而董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益，亦概無與控股股東或其任何附屬公司訂立與本公司業務有關的任何其他重大交易、安排或合約。

## 董事於競爭業務的權益

於本年度內及直至本年報日期，概無董事被認為於與本集團業務直接或間接競爭或可能產生競爭及任何其他利益衝突的業務中擁有權益。

## 管理合約

於本年度內，概無就本公司整體或任何重大環節業務訂立或存在管理及行政合約。

## 關聯方交易

本集團於本年度內在日常業務過程中進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註42，除下文「關連交易」及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無任何其他交易構成本公司於本年度及截至二零二零年十二月三十一日的關連交易(定義見上市規則)及須遵守申報規定。

## 訴訟

本年度內本集團並沒有重大訴訟及責任。

## 關連交易

於二零二零年九月二十八日，本公司的間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「益悅」)及廈門兆翊蓉房地產開發有限公司(「廈門兆翊蓉」)訂立以下協議：(1)與建發房地產集團成都有限公司(「建發成都」)訂立股權轉讓協議(「成都兆欣麟股權轉讓協議」)，據此，建發成都同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購成都兆欣麟房地產開發有限公司(「成都兆欣麟」)的95%及5%股權。成都兆欣麟股權轉讓協議的總現金代價將為人民幣50,001,583.36元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣47,501,504.19元及人民幣2,500,079.17元。益悅及廈門兆翊蓉亦將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有成都兆欣麟的股權比例，償還建發成都先前向成都兆欣麟墊付的股東貸款(本金及利息)人民幣958,643,770.69元(可據實調整)；(2)與建發房產及廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)訂立股權轉讓協議(「廈門匯瓏股權轉讓協議」)，據此，(a)建發房產同意出售而益悅同意收購廈門匯瓏房地產開發有限公司(「廈門匯瓏」)的95%股權及(b)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門匯瓏的5%股權。廈門匯瓏股權轉讓協議的總現金代價將為零元。益悅及廈門兆翊蓉將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有廈門匯瓏的股權比例，償還建發房產先前向廈門匯瓏墊付的股東貸款(本金及利息)人民幣2,588,484,971.47元(可據實調整)；及(3)與建發房產及廈門利源訂立股權轉讓協議(「廈門景呈瓏股權轉讓協議」)，據此，(a)建發房產同意出售而益悅同意收購廈門景呈瓏房地產開發有限公司(「廈門景呈瓏」)的95%股權及(b)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門景呈瓏的5%股權。廈門景呈瓏股權轉讓協議的總現金代價將為零元。益悅及廈門兆翊蓉將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有廈門景呈瓏的股權比例，償還建發房產先前向廈門景呈瓏墊付的股東貸款(本金及利息)人民幣1,150,434,283.06元(可據實調整)。由於進行上述交易，益悅及廈門兆翊蓉將分別持有成都兆欣麟、廈門匯



瓏及廈門景呈瓏各自的95%及5%股權。由於建發成都及廈門利源為建發房產的全資附屬公司，而建發房產為本公司控股股東，故建發成都、廈門利源及建發房產均為本公司的關連人士。因此，成都兆欣麟股權轉讓協議、廈門匯瓏股權轉讓協議及廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14A章構成關連交易。於二零二一年一月十五日召開的本公司股東特別大會上，批准成都兆欣麟股權轉讓協議、廈門匯瓏股權轉讓協議及廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行交易的提呈決議案已獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。

### 持續關連交易

#### 1. 有關物業租賃的持續關連交易

於二零一六年三月十四日，本公司的附屬公司上海建發兆昱資產管理有限公司（「上海兆昱」）與上海中悅房地產開發有限公司（「上海中悅」）及上海山溪地房地產開發有限公司（「上海山溪地」）分別訂立有關新江灣華苑項目（「華苑項目」）的租賃（「華苑租賃」）及新江灣嘉苑（「嘉苑項目」）的租賃（「嘉苑租賃」），據此，上海中悅及上海山溪地同意分別向上海兆昱出租華苑項目及嘉苑項目的若干物業。

嘉苑租賃的年期為60個月，由二零一六年三月十五日起至二零二一年三月十四日，而華苑租賃的年期為60個月，由二零一六年七月一日起至二零二一年六月三十日。本公司已委任獨立財務顧問，以就該兩份各自為期逾三年的租賃的條款給予意見及確認為此類合同訂立的有關年期乃屬正常商業慣例。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，嘉苑租賃及華苑租賃下各自的應付租金按公平基準釐定，參考上海物業租金的現行市價，分別按每平方米人民幣0.28元、每平方米人民幣0.3元、每平方米人民幣0.32元、每平方米人民幣0.34元、每平方米人民幣0.36元及每平方米人民幣0.36元計算。

嘉苑租賃及華苑租賃項下擬進行交易的年度上限分別如下：

財政年度	嘉苑租賃項下的年度上限	華苑租賃項下的年度上限
截至二零一六年十二月三十一日止年度	人民幣 2,160,000 元	人民幣 1,810,000 元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣 2,850,000 元	人民幣 3,720,000 元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣 3,040,000 元	人民幣 3,980,000 元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣 3,230,000 元	人民幣 4,230,000 元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣 3,430,000 元	人民幣 4,500,000 元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣 700,000 元	人民幣 2,290,000 元

上海山溪地及上海中悅均為建發房產的附屬公司，因此為本公司的關連人士。

根據上市規則第 14A.81 條，嘉苑租賃及華苑租賃項下擬進行的交易須合併計算並視作彼等如同一項交易。合併計算後，由於有關兩份租賃的最高年度上限的所有適用百分比率每年均超過 0.1% 但少於 5%，故根據上市規則第 14A 章，該兩份租賃項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月十四日的公告。

本年度內，根據華苑租賃，須向上海中悅支付的租金約為人民幣 3,776,000 元，而根據嘉苑租賃，須向上海山溪地支付的租金約為人民幣 2,875,000 元。

## 2. 有關租賃物業之持續關連交易

於二零一七年七月十八日，上海兆昱與上海兆御投資發展有限公司（「上海兆御投資發展」）訂立租賃合同（「楊浦租賃」），據此上海兆御投資發展同意出租位於上海市楊浦區的指定物業予上海兆昱。

楊浦租賃年期為十年（二零一七年七月一日至二零二七年六月三十日）。獨立財務顧問已獲委任就楊浦租賃的年期（超過三年）提供意見，並確認為此類合同訂立的有關年期乃屬正常商業慣例。

楊浦租賃項下的租金將按天數計算。於由二零一七年七月一日起至二零一九年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣1.00元計算；由二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣2.00元計算；由二零二零年七月一日起至二零二二年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.10元計算；由二零二二年七月一日起至二零二四年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.21元計算；由二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.32元計算；及由二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣2.44元計算。價格乃參考上海物業租賃收費的現行市價後公平釐定。上海兆昱須每季度初提前向上海兆禦投資發展支付季度租金。

楊浦租賃項下擬進行交易的年度上限如下：

財政年度	楊浦租賃項下的年度上限
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣1,700,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣3,500,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣5,200,000元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣7,200,000元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣7,300,000元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣7,500,000元
截至二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣7,700,000元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	人民幣7,900,000元
截至二零二五年十二月三十一日止年度	人民幣8,100,000元
截至二零二六年十二月三十一日止年度	人民幣8,300,000元
截至二零二七年十二月三十一日止年度	人民幣4,200,000元

由於楊浦租賃的最高年度上限的所有適用百分比率按年計算低於25%及每年總代價低於10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，楊浦租賃項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。由於上海兆禦投資發展為廈門建發的全資附屬公司，而廈門建發為本公司的控股股東，故上海兆禦投資發展被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上海兆昱與上海兆禦投資發展訂立楊浦租賃構成持續關連交易。請參考本公司日期為二零一七年七月十八日的公告以獲取上述持續關連交易的進一步詳情。

於本年度內，上海兆昱於楊浦租賃項下應付租金總額約為人民幣5,191,000元。

### 3. 有關提供物業管理服務之持續關連交易

於二零一八年七月十三日(交易時段後)，廈門建發物業管理服務有限公司(「建發物業服務」)與建發房產簽訂物業管理服務合同(「物業管理服務合同」)，據此，建發物業服務將會向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司之物業及發展項目提供物業管理服務。

建發物業服務根據物業管理服務合同收取之物業管理服務費用之建議年度上限，於截至二零二一年十二月三十一日止四年各年分別為人民幣150,000,000元、人民幣150,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣150,000,000元。在釐定建議年度上限時，董事會乃以(1)怡家園物業(廈門)物業管理有限公司及匯嘉(廈門)物業管理有限公司(均為建發物業服務的附屬公司)過往向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司提供物業管理服務收費；(2)預期增長的人工成本、材料成本、管理費用等；(3)建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司日常運營的服務需求；及(4)相關稅項及合理利潤水平。

建發房產為本公司之控股股東，因而為本公司之關連人士。因此，簽訂物業管理服務合同將構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。由於物業管理服務合同項下擬進行交易之建議年度上限之一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，物業管理服務合同項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。有關上述持續關連交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十三日的公告。

於本年度內，根據物業管理服務合同須向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司收取的物業管理服務費用約為人民幣98,248,000元。於二零二零年十二月三十一日，建發物業服務不再為本集團附屬公司。

#### 4. 有關提供委託建設管理服務的持續關聯交易

於二零一九年一月二十九日(交易時段後)，廈門建發兆誠建設運營管理有限公司(「兆誠建設」)與建發房產簽訂框架協議(「框架協議」)，有效期為二零一九年一月二十九日至二零二一年十二月三十一日，據此，兆誠建設將會向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關連公司之各類建設項目及房地產開發項目等提供委託建設管理服務。合同期於二零一九年一月二十九日開始，至二零二一年十二月三十一日結束。

兆誠建設將提供的委託建設管理服務主要包括：

- (i) 工程代建：將自取得項目開始至竣工結算期間辦理項目設計、施工至工程竣工交付各階段工程建設全過程的建設服務工作；及
- (ii) 運營代建：將自取得項目開始至竣工結算期間整個項目地塊的設計、運營、銷售、竣工交付等全過程的各項開發建設管理及銷售服務工作。

就上述每一項服務收取之委託建設管理服務費用包括：

- (i) 工程代建基本建設管理費：按項目「直接開發成本」（土地成本、公維金及建發房產、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外））及其關連公司自行管理的合同不作為管理費計算基數）不低於4%計算。「直接開發成本」根據兆誠建設管理範圍內的所有合同的結算金額按實調整；
- (ii) 運營代建基本建設管理費：按項目「銷售總額」不低於5%計算。「銷售總額」指建發房產、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外））及其關連公司於該項目可取得收入總額（即擁有法律依據的應收金額（含增值稅銷項稅額），包括已經收到的款項及已簽署銷售、租賃合同及其他合同等特定法律文件但還未收取相應款項的預期收入）；及
- (iii) 其他費用：雙方發生業務往來的公司可根據項目實際情況另行約定，包括但不限於工程建設獎勵及建設管理獎勵等。具體費用可按「直接開發成本」一定百分比計算，費率及收取方式可經雙方發生業務往來的公司協商後擬定。

上述委託建設管理服務收費可經雙方一致協商同意後按照項目實際建設情況調整。

兆誠建設根據框架協議收取之委託建設管理服務費用之建議年度上限，於截至二零二一年十二月三十一日止三年每年均為人民幣150,000,000元。在釐定建議年度上限時，董事會考慮（其中包括）下列主要因素：(1)兆誠建設過往向建發房產、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外））及其關連公司提供委託建設管理服務收取的費用；(2)預期增長的人工成本、管理費用等；(3)建發房產、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外））及其關連公司日常運營的服務需求；及(4)相關稅項及合理利潤水平。

建發房產為本公司之控股股東，因而為本公司之關連人士。因此，簽訂框架協議將構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。由於框架協議項下擬進行交易之建議年度上限之一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。有關上述持續關連交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月二十九日的公告。本公司日期分別為二零一七年八月一日、二零一八年八月三十一日及二零一八年十月二十二日的公告所述兆誠建設所訂立協議項下擬進行的交易納入框架協議。

於本年度內，於框架協議項下應收委託建設管理服務費總額約為人民幣 53,020,000 元。

## 5. 有關租賃框架協議的持續關連交易

於二零二零年四月二十八日(交易時段後)，本公司與廈門建發訂立框架協議(「租賃框架協議」)，據此，廈門建發、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外)及關連公司同意向本集團出租若干由廈門建發、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外)及關連公司持有的辦公室物業作辦公室用途。

租金、物業管理費、水電及能源費用按下列方式計算及支付：

1. 租金原則上按標的物業總建築面積乘以單位面積租金計算，應參考相近區域內類似辦公室物業的租金及當地市場租金水平釐定，並可由租賃雙方根據標的物業的實際情況協商調整。
2. 本集團自行交納標的物業的物業管理費、公維金、水電、空調費。
3. 原則上本集團按季度支付租金，具體支付結算可由租賃雙方協商安排。

就截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，廈門建發、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及關連公司根據租賃框架協議收取之租金之建議年度上限分別為人民幣 30,000,000 元、人民幣 40,000,000 元及人民幣 50,000,000 元。在釐定建議年度上限時，董事會考慮下列主要因素，包括但不限於：(1)本集團當前擬租賃廈門建發、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及關連公司持有辦公室物業的面積和租金水平；(2)本集團當前擬租賃廈門建發、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及關連公司持有辦公室物業附近類似物業的租金水平及市場一般租金水平；(3)本集團已經支付予廈門建發、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及關連公司的歷史租金數字；及(4)本集團對租賃廈門建發、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及關連公司持有辦公室物業的預期未來需求以及租金水平。

廈門建發為本公司的控股股東，故為本公司關連人士。因此，簽訂租賃框架協議將構成上市規則第 14A 章項下之持續關連交易。由於租賃框架協議項下擬進行交易之建議年度上限之一項或以上適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，租賃框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規則。

本年度內，根據租賃框架協議應付費用約為人民幣 2,619,000 元。

### 6. 有關業務框架協議的持續關連交易

於二零二零年十二月二十三日，本公司與建發物業訂立業務框架協議（「業務框架協議」），據此（其中包括），建發物業集團及其合營公司應於自建發物業上市日期（即二零二零年十二月三十一日）起至二零二二年十二月三十一日止期間，向(i)本集團（不包括建發物業集團及其合營公司）（「餘下集團」）；及(ii)廈門建發及其附屬公司（不包括本集團及建發物業集團）以及其合營公司及聯營公司（「餘下廈門建發集團」）提供若干服務。

根據業務框架協議，建發物業集團將向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下集團提供以下服務：(a)物業管理服務，主要包括向未售及已售但未交付商品房及辦公室物業提供公共場所的綠化、園藝及秩序維護、公共設施的清潔、保安、停車管理、維修及保養服務等；(b)社區增值及協同服務，主要包括(i)家居生活服務；(ii)家居美化服務；(iii)房地產經紀及資產管理服務；(iv)公共場所的增值服務；(v)長者護理及健康增值服務；及(vi)智慧社區服務；及(c)向非業主提供增值服務，主要包括(i)於物業開發及建造階段向物業開發商提供諮詢服務；及(ii)於售前及售後階段向物業開發商提供接待、秩序維護、清潔以及保安及保養服務。

上述服務的定價基準如下：

- 1 物業管理服務：物業管理費將由訂約方公平磋商釐定，當中計及多項因素，包括(i)物業的種類（例如住宅及非住宅）及項目的位置（例如城市等級）；(ii)所提供服務的範圍及質素；(iii)預期營運成本（其中包括員工成本、物料成本、分包銷成本及營運行政開支）；(iv)建發物業的目標利潤率；(v)業主及居民的概況；(vi)當地政府對物業管理費的指引價（如適用）；及(vii)市場上相若服務及相若項目類別的物業管理費。根據物業管理服務合約，物業管理費按面積乘以單價計算。具體單價乃按項目位置的現行市價計算，並獲當地相關部門批准（視情況而定）。
- 2 社區增值及協同服務：服務費將在參考公開市場相若服務的現行市價以及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月的過往收費後公平磋商釐定。
- 3 向非業主提供增值服務：服務費將按公平磋商基準釐定，計算方法為「成本（按所產生實際成本（例如材料及勞工）計算）+ 間接管理費（按不含稅收入 x 10-15% 計算）+ 稅項」。上述稅項將根據相關規則及法規作出調整。

餘下集團根據業務框架協議於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年應付建發物業集團服務費的建議年度上限分別為人民幣270,000,000元、人民幣345,000,000元及人民幣455,000,000元。按服務種類劃分的建議年度上限明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
<b>應付建發物業集團的服務費：</b>						
物業管理服務	6.0	2.2	9.0	2.6	<b>12.0</b>	<b>2.6</b>
社區增值及協同服務	4.0	1.5	6.0	1.7	<b>8.0</b>	<b>1.8</b>
向非業主提供增值服務	260.0	96.3	330.0	95.7	<b>435.0</b>	<b>95.6</b>
<b>總計</b>	<b>270.0</b>	<b>100.00</b>	<b>345.0</b>	<b>100.0</b>	<b>455.0</b>	<b>100.0</b>

由於建發物業於建發物業上市日期(即二零二零年十二月三十一日)成為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易於二零二零年十二月三十一日將構成本公司的持續關連交易。由於餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易所涉及最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

於本年度內，根據業務框架協議餘下集團應付的服務費約為人民幣258,993,000元，其中就(i)物業管理服務、(ii)社區增值及協同服務及(iii)向非業主提供增值服務應付的服務費分別約為人民幣5,640,000元、人民幣3,538,000元及人民幣249,815,000元。

### 本公司獨立非執行董事及核數師之審閱

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程進行；
- (2) 按一般或更有利商業條款訂立；及
- (3) 根據規管有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。



本公司核數師亦已受聘遵照香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」，並參照《實務說明740號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條就持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件的副本。根據其工作，本公司的核數師已向董事會提供一封函件，確認就上述持續關連交易而言：

- a. 概無事項引起核數師垂注致使核數師相信持續關連交易並未獲本公司董事會批准；
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信該等交易在所有重要方面並無根據本集團的定價政策進行；
- c. 概無事項引起核數師垂注致使核數師相信該等交易在所有重要方面並無根據規管該等交易的相關協議進行；及
- d. 就各項持續關連交易的總額而言，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信持續關連交易已超過本公司所訂立的年度上限。

除上文所披露者外，本年度內的重重大關聯方交易概要於綜合財務報表附註42中披露。如果本集團的關聯方交易構成了上市規則下的關連交易或持續關連交易，本年度內本公司已遵守上市規則第14A章中相關規定。

### 股本掛鈎協議

除下文所述於二零一二年採納的購股權計劃(「購股權計劃」)外，於本年度內或本年度末時，本公司概無訂有將會或可導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會或可導致本公司發行股份之協議的股本掛鈎協議。

### 債權證

於二零二零年十二月一日，益悅與建發房產訂立可續期借款合同，詳情於綜合財務報表附註35披露。

## 購股權計劃

本公司於二零一二年採納購股權計劃，以向對本集團營運成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。於二零一四年本公司股份由創業板轉往主板上市後，購股權計劃完全符合主板上市規則第17章的規定，故購股權計劃於轉板後仍然有效。購股權計劃的主要條款載列如下：

### 參與者

本公司董事可全權決定邀請任何屬於下列任何參與者類別之人士接納購股權以認購本公司股份：

- (a) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何實體（「投資實體」）的任何全職或兼職僱員（包括執行董事，但不包括非執行董事）；
- (b) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨品或服務的供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；
- (e) 為本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何個人或實體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何投資實體在任何業務範疇或業務發展之任何專業或其他諮詢人或顧問；或
- (h) 任何以合營、業務聯盟或其他業務安排對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他集團或類別參與者。

### 購股權計劃下的最高股份數目

因行使購股權計劃以及本集團所採納的任何其他購股權計劃下已授出但尚未行使的所有未予行使購股權而可能發行的最高股份數目合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的所有購股權（不包括，就此而言，根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權）獲行使而可能配發及發行的股份總數合共不得超過於二零一二年十二月十四日（創業板上市日期）已發行股份的10%，即30,000,000股股份（相當於本年報日期已發行股份總數約2.55%）。

### 每位參與者享有的最高權利

於任何 12 個月期間，因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的購股權（包括已行使或發行在外的購股權）獲行使而可能向每名承授人發行的股份總數不得超過當時本公司已發行股本的 1%（「個人限制」）。於截至有關進一步授出日期止任何 12 個月期間（包括當日），如進一步授出任何購股權而超過個人限制，則須經股東於本公司股東大會另行批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或任何彼等各自的聯繫人授出購股權計劃下的購股權須經獨立非執行董事（不包括其本身或其聯繫人為購股權建議承授人的獨立非執行董事）批准。此外，於截至有關授出日期止 12 個月期間（包括當日），向一名主要股東或一名獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出的任何購股權合共超過已發行股份 0.1%，或總值按每個要約日期股份的收市價計超過 5 百萬港元的，須經股東於本公司股東大會批准。

### 接納及行使購股權的時間

參與者於授出購股權要約日期起 21 日內可接納購股權，並隨付 1 港元的代價，即為接納購股權授出。

購股權可根據購股權計劃的條款於董事釐定及通知每名承授人的時期（該期間可能自授出購股權的要約作出當日起計，但無論如何應於不遲於授出購股權日期起計 10 年內終止）內任何時間可予行使，惟受其提前終止條款約束。

### 股份認購價及購股權代價

購股權計劃所涉及股份的認購價由董事釐定，惟不得低於 (i) 股份於授出購股權要約當日（須為營業日）在聯交所每手或多手股份每日報價表所列之收市價；(ii) 股份於緊接授出購股權要約當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及 (iii) 股份面值（以最高者為準）。

### 購股權計劃餘下年期

購股權計劃於二零一二年十二月十四日（即購股權計劃採納日期）起計 10 年期間將一直有效。

於本年度內，購股權計劃項下並無購股權獲本公司授出、行使或註銷或失效，且於二零二零年一月一日及十二月三十一日，購股權計劃下亦無任何尚未行使購股權。

### 退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自收益表扣除的退休福利成本指本年度就由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。已沒收供款（由我們代表在有關供款悉數歸屬前離開計劃的僱員沒收）將不會由我們用作減低現有供款水平。請參閱本年度的綜合財務報表附註 2.19 以了解更多資料。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司企業管治常規的詳情載於本年報第 61 頁至 73 頁企業管治報告。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所取得的公開資料及據董事所知，截至刊發本年報前最後可行日期，本公司一直維持上市規則第 8.08 條(如適用)所規定的足夠公眾持股量(即至少 25% 的已發行股份由公眾持有)。

## 額外披露

### 於中國登記租賃協議

誠如本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」)所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零二零年十二月三十一日，仍有 54 份租賃協議待作登記，原因在於實際辦理登記需商戶本人攜身份證與本集團員工前往房產局才能完成登記，惟商戶未積極協助辦理登記。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下儘早完成登記。

### 萬國廣場(前稱裕豐高街)物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場(前稱裕豐高街)裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出的有關裝修後萬國廣場物業所有權證涵蓋的總建築面積為 7,484 平方米，而後據透露約 770 平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋總建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零二零年十二月三十一日，新的物業所有權證仍在申請當中。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述總建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

## 審核委員會審閱

審核委員會(由全體三名獨立非執行董事組成，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生)與管理層已審閱本公司於本年度的經審核綜合財務報表。

## 獨立核數師

於本年度的本集團綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。致同(香港)會計師事務所有限公司將退任並合資格於股東周年大會上接受續聘。經董事會根據審核委員會的推薦意見批准，續聘致同(香港)會計師事務所有限公司及授權董事釐定其酬金的決議案將於股東周年大會上提呈。

代表董事會

主席兼執行董事

庄躍凱

香港，二零二一年三月二十六日

董事會欣然呈列本年度的企業管治報告。

## 企業管治常規

董事會致力維持高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升透明度及問責性。

本公司的企業管治常規乃以上市規則附錄十四內所載的《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企業管治守則」)內所載的原則及守則條文為基礎。

董事會認為，於本年度內，本公司已經遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

本公司已按照企業管治守則設立企業管治框架並訂立一系列政策及程序。有關政策及程序將可加強本公司執行企業管治及對本公司商業行為及事務行使適當監督的能力。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十的標準守則，作為董事及可能擁有本公司未公開的內幕消息的相關僱員買賣本公司證券的行為守則。

經向全體董事具體查詢後，全體董事確認彼等於本年度已經符合標準守則所載的標準。

於本年度內，本公司並未察覺到相關僱員有未遵守標準守則的情況。

## 董事會

本公司由行之有效的董事會領導，董事會會監察本集團的業務、策略方針及表現，並以本公司最佳利益客觀地作出決定。

董事會定期檢討每名董事履行其職責所需對本公司作出的貢獻以評估董事是否有投放充足時間執行職責。

## 董事會的組成

於本年度內及截至本年報日期，董事會由以下董事組成：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)

趙呈閔女士

林偉國先生(行政總裁)

## 非執行董事

黃文洲先生

葉衍榴女士

王文懷先生(於二零二零年四月二十日獲委任)

吳小敏女士(於二零二零年三月三十日辭任)

## 獨立非執行董事

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

吳小敏女士已於二零二零年三月三十日辭任非執行董事，而王文懷先生於二零二零年四月二十日獲委任為非執行董事。

董事履歷載於本年報第32頁至37頁「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事會成員之間並無任何關係。

## 董事會會議及董事出席記錄

董事會定期會議應每年至少召開四次，大部分董事親身出席，或透過電子通訊方法積極參與。

除定期董事會會議外，主席亦與獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下召開會議，以遵守守則條文第A.2.7條。

於本年度內，本公司已舉行四次董事會會議、一次股東周年大會及一次股東特別大會(「股東特別大會」)。董事出席記錄詳情載列如下：

董事姓名	董事會會議 出席率	股東周年大會 出席率	股東特別大會 出席率
庄躍凱先生	4/4	1/1	1/1
趙呈閔女士	4/4	1/1	1/1
林偉國先生	4/4	1/1	1/1
吳小敏女士 <sup>(1)</sup>	1/1	0/0	0/1
黃文洲先生	4/4	0/1	0/1
葉衍榴女士	4/4	0/1	0/1
王文懷先生 <sup>(2)</sup>	3/3	0/1	0/0
黃弛維先生	4/4	1/1	1/1
黃達仁先生	4/4	1/1	1/1
陳振宜先生	4/4	1/1	1/1

- (1) 吳小敏女士已於二零二零年三月三十日辭任非執行董事。
- (2) 王文懷先生於二零二零年四月二十日獲委任為非執行董事。

## 主席及行政總裁

董事會主席(「主席」)的職位由庄躍凱先生出任。主席領導董事會並負責董事會有效運作及領導。而林偉國先生為本公司行政總裁，負責本公司業務發展及日常管理及營運。

## 獨立非執行董事

於本年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，而當中至少一名獨立非執行董事須具有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條獨立指引規定有關其獨立性的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事的委任及膺選連任

非執行董事的指定任期為彼等各自的委任日期起計三年，可於目前任期屆滿後重續，彼等須根據組織章程細則於股東周年大會上輪值告退並膺選連任。

各獨立非執行董事初步委任期自二零一二年十二月十四日起計為期一年，並將於每次當時任期屆滿後即時自動續期一年，彼等須根據組織章程細則於股東周年大會上輪值告退並膺選連任。

組織章程細則規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在彼等獲委任後的首次股東大會上由本公司股東選任。

根據組織章程細則，於各股東周年大會上，三分之一的董事(或倘當時人數非三或三的倍數時，最接近但不少於三分之一的董事)須每三年至少輪值退任一次，惟退任董事可膺選連任。此外，董事會有權不時及隨時委任任何人士擔任董事以填補臨時空缺或作為額外董事，而所委任董事的任期僅直至本公司下屆股東大會為止。因此，林偉國先生、黃弛維先生及黃達仁先生將於股東周年大會上輪值退任，惟彼等合資格膺選連任。除本年報「董事服務合約」項下披露者外，待膺選連任的董事以及任何其他董事概不存在本公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。



## 董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會須負責領導及控制本公司，並共同負責指揮及監督本公司事務。

董事會直接並間接透過其委員會領導管理層及以所制訂策略向其提供指示並監察該等策略的實施狀況、監察本集團的營運狀況及財務表現、以及確保健全的內部控制及風險管理系統均妥善運作。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)已具備廣泛且寶貴的業務經驗、知識及專業以協助董事會高效及有效地運作。

獨立非執行董事須負責確保本公司監管報告具有高標準以及就企業行動及運作提供有效的獨立判斷並為董事會帶來平衡。

所有董事均可於任何時間存取本公司所有資料，並可在需要時於適當情況下為履行彼等於本公司的職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事須向本公司披露彼等所擔任職務的詳情。

董事會保留對政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、主要交易(尤其是可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事項相關所有重大事項的決定權。執行董事會決定、指示及協調日常運作及本公司管理的相關責任已分派予管理層進行。

本公司已安排適當的董事及主管責任保險，涵蓋董事及高級管理層就企業活動而對彼等產生的法律訴訟責任。該保險範圍將會每年檢討。

## 董事的持續專業發展

董事須緊貼監管發展及變動以有效地履行彼等的職責及以確保彼等對董事會的貢獻可維持有所依據及相關。

所有新委任董事在其首次委任之時均獲取正式及全面的入職培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚意識到董事根據上市規則及相關法定要求下的責任及義務。該等培訓須輔以本公司主要項目考察以及與本公司高級管理層會面。

董事須參與適當的持續專業發展(「持續專業發展」)以發展並更新彼等的知識及技術。本公司會於適當時為董事安排內部舉辦的簡介會及向董事提供相關題材的讀物。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，而費用由本公司支付。

董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度所接受董事職責及監管及業務發展相關的持續專業發展記錄概述如下：

董事姓名	培訓種類 <sup>附註</sup>
<b>執行董事</b>	
庄躍凱先生(主席)	B
趙呈閩女士	B
林偉國先生(行政總裁)	B
<b>非執行董事</b>	
吳小敏女士 <sup>(1)</sup>	不適用
黃文洲先生	B
葉衍榴女士	B
王文懷先生 <sup>(2)</sup>	A/B
<b>獨立非執行董事</b>	
黃弛維先生	A/B
黃達仁先生	A/B
陳振宜先生	A/B

(1) 吳小敏女士已於二零二零年三月三十日辭任非執行董事。

(2) 王文懷先生於二零二零年四月二十日獲委任為非執行董事。

附註：

培訓種類

A: 出席培訓課程，包括但不限於簡介會、講座、會議及工作坊

B: 閱讀相關最新消息、新聞、期刊、雜誌及相關刊物

## 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的特定範疇。所有本公司董事委員會均按特定書面職權範圍成立，當中清楚列明彼等的職權及職責。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍均刊載於本公司網頁及聯交所網頁以供股東按需閱覽。

各董事委員會的主席及成員名單載於第2頁「公司資料」內。

## 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃弛維先生為審核委員會主席。

審核委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統、內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師、以及讓本公司僱員就財務匯報、內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。

本年度內，審核委員會已召開兩次會議以檢討截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年財務業績及報告以及截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績及報告，以及財務匯報、營運及合規控制的重大事宜、風險管理及內部監控系統的有效程度及內部審核職能、委任外聘核數師及委聘非審核服務與相關工作範圍、以及關連交易及安排僱員就潛在不當行為提出意見。

審核委員會亦與外聘核數師進行兩次會議，而執行董事均未有出席。

審核委員會成員的出席記錄如下：

審核委員會成員姓名	出席次數
黃弛維先生(主席)	2/2
黃達仁先生	2/2
陳振宜先生	2/2

## 薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生組成。黃達仁先生為薪酬委員會主席。執行董事庄躍凱先生自二零二一年三月十五日起不再擔任薪酬委員會成員。

薪酬委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。薪酬委員會的主要職責包括就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇、所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構作出檢討及就此等事項向董事會提出建議，並為發展該薪酬政策及架構設立具透明度的程序以確保並無董事或其聯繫人將參與釐定其自身薪酬。

本年度內，薪酬委員會已召開一次會議以檢討本公司薪酬政策及架構，執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及其他相關事宜，並就此向董事會提出建議。

薪酬委員會成員的出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數
黃達仁先生(主席)	1/1
庄躍凱先生(附註)	1/1
黃弛維先生	1/1
陳振宜先生	1/1

附註：庄躍凱先生自二零二一年三月十五日起不再擔任薪酬委員會成員。

本公司董事及高級管理層於本年度按範圍劃分的酬金詳情載於截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表附註15。

## 提名委員會

提名委員會包括四名成員，即執行董事庄躍凱先生以及獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。庄躍凱先生為提名委員會主席。

提名委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。提名委員會的主要職責包括檢討董事會組成、就提名及委任董事制定相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會作出推薦建議、以及評估獨立非執行董事的獨立性。

於評估董事會的組成時，提名委員會將考慮若干方面以及本公司董事會多元化政策所載董事會多元化相關因素。提名委員會會討論及協定可計量目標以達到董事會多元化(需要時)，並向董事會就其採納作出推薦建議。

於挑選合適董事候選人時，提名委員會將考慮董事會提名政策所載就配合企業策略及達到董事會多元化而言候選人所須擁有的相關特質，並在隨後向董事會作出推薦建議。

本年度內，提名委員會已召開一次會議以檢討董事會結構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮退任董事於股東周年大會獲膺選連任的資格。提名委員會就是否可維持董事會多元化的適當平衡作考慮，現時尚未設立任何可計量目標以實行董事會多元化政策。

提名委員會成員的出席記錄如下：

提名委員會成員姓名	出席次數
庄躍凱先生(主席)	1/1
陳振宜先生	1/1
黃弛維先生	1/1
黃達仁先生	1/1

## 董事會多元化政策

本公司訂有董事會多元化政策，當中載列董事會達致成員多元化而採取的方針。本公司一直重視及期待董事會多元化所帶來的好處，並視董事會層面日益多元化為維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並在適當情況下就董事會變動提出建議，以配合本公司的企業策略，確保董事會能保持均衡的多元化。在檢討和評估董事會組成方面，提名委員會致力於各層級達致多元化，並將考慮包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業及地區經驗等多個方面。

本公司旨在適當平衡與本公司業務成長相關的多樣觀點，並致力確保各層面(自董事會層級由上而下)的招聘及篩選慣例方面的架構恰當，能充分考慮各樣候選人。

董事會將考慮為執行董事會多元化政策而設立可量化的目標，並不時檢討有關目標，以確保其屬恰當，且確定已就達致有關目標取得進展。

提名委員會目前認為董事會已充分達致多元化，董事會亦無設立任何可量化的目標。

提名委員會將適時審閱董事會多元化政策，以確保其行之有效。

## 董事提名政策

董事會已將其甄選及委任董事的責任及權力授予提名委員會。

本公司已訂有董事提名政策，當中載列有關提名及委任董事的甄選條件及程序以及董事繼任計劃所予考慮的因素，旨在確保董事會成員具備切合本公司所需的技巧、經驗及多元化觀點以及董事會的持續性及維持其領導角色。

董事提名政策載列一系列有關評估候選人合適性及對董事會可能作出的貢獻時所考慮的因素，包括但不限於：

- 品格及誠信；
- 有關本公司業務及企業策略的專業資格、技能、知識及經驗等資格；
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 根據上市規則，董事會需要包括獨立非執行董事的規定及建議獨立非執行董事的獨立性；及
- 有關投放可用時間及相關利益以履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員職責的承諾。

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序如下：

(i) 委任新董事

- 提名委員會及／或董事會在收到委任新董事的建議及候選人的個人資料(或相關詳情)後，依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。
- 如過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列他們的優先次序。
- 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事一事向董事會提出建議(如適用)。
- 就任何經由股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

提名委員會及／或董事會應就於股東大會上建議選任董事向股東提出建議(如適用)。

(ii) 於股東大會上重選董事

- 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- 提名委員會及／或董事會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合上述準則。
- 提名委員會及／或董事會應就於股東大會上建議重選董事向股東提出建議。

若董事會擬於股東大會上提呈決議案委任或重選候選人為董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，將會按上市規則及／或相關適用法律及規例要求載列候選人的有關資料。

提名委員會將適時審閱董事提名政策，以確保其行之有效。

於本年度內，吳小敏女士辭任非執行董事，而王文懷先生獲委任為非執行董事。

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載職能。

於本年度內，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司就遵守法律及法規規定的政策及常規、對標準守則及僱員書面指引的遵守情況、及本公司對企業管治守則及本企業管治報告所披露的遵守情況。

## 風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控系統，以及檢討其成效之責任。該等系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會負責整體評估及釐定本公司就達成策略目標時願意承擔的風險的性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督其對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監控。

本公司已就實施主要業務流程及辦公功能制定及採用各種風險管理程序及指引，包括風險識別、風險分析、風險應對、風險監控及風險報告流程，並列明權責。

本公司的風險管理系統旨在確保本公司運營風險管理系統為有效、為本公司業務部門的日常運營中引入既定的風險管理政策、培養及提倡本集團內部的風險管理意識並衡量不同的風險、有效地監測及控制風險，並確保有效地降低風險及減少風險帶來的影響。

本公司鼓勵員工採取積極主動的風險管理方法，以進一步加強本集團的風險意識文化。本集團業務部門的業務流程已納入風險管理系統，以透過有效的風險管理政策降低風險帶來的影響。本公司至少每年進行一次評估，以確認風險管理程序及控制政策獲恰當遵守。本公司亦已委聘外部專業公司，就風險管理及內部控制系統是否足夠及其成效進行獨立審查。

本公司具有內部審核職能，專注於其風險管理及內部控制系統的充分性和有效性。

管理層評估風險發生的可能性，提供處理計劃，以及監控風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告有關系統的所有結果及成效。管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零二零年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的成效。

董事會在審核委員會以及管理層的支持下，審查了截至二零二零年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統(包括財務、經營及合規的監控)，並認為該等系統為有效及充足。年度審查亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及員工資歷、經驗及相關資源。

本公司已制定披露政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關員工處理機密資料、監控資料披露及回應查詢提供一般指引。

本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權的訪問及使用內部資料。

## 董事有關財務報表的責任

董事確認其於截至二零二零年十二月三十一日止年度編製本公司財務報表的責任。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其申報財務報表的責任的聲明載於第 133 頁至 136 頁的「獨立核數師報告」內。

## 核數師的薪酬

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就非審計服務及審計服務向本公司外部核數師已支付及應支付的薪酬總額分別約為 329 萬港元及 149 萬港元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已支付及應支付的薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用
審計服務	無／140 萬港元
非審計服務	
— 風險管理檢討及內部控制覆核服務 (支付給致同諮詢服務有限公司)	10 萬港元／9 萬港元
— 有關收購的專業服務	46 萬港元／無
— 有關建發物業集團分拆上市的專業服務	225 萬港元／無
— 有關建發物業集團分拆上市內部控制覆核服務 (支付給致同諮詢服務有限公司)	48 萬港元／無
	329 萬港元／149 萬港元



## 公司秘書

梁晶晶小姐已獲委任為本公司公司秘書。梁晶晶小姐為卓佳專業商務有限公司(提供綜合商務、企業及投資者業務的環球專業服務供應商)企業服務分部高級經理。

所有董事均可取得公司秘書就企業管治及董事會常規及事宜提供的意見及服務。本公司副總經理盧金文先生已獲指定為本公司第一聯絡人，彼會就本公司企業管理、秘書及行政事宜與梁晶晶小姐合作及聯繫。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，梁晶晶小姐已遵照上市規則第3.29條分別接受不少於15小時的相關專業訓練。

## 股東權利

為保障股東的權益及權利，各重大個別議題應在股東大會上以個別決議案提呈，包括提名個別董事。根據上市規則，所有於股東大會上提呈的決議案將以投票表決方式進行，而投票表決結果將於各股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

### 召開股東特別大會

本公司鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據組織章程細則第64條，持有本公司繳足股本不少於10%的股東有權於股東大會上投票，可就要求召開股東特別大會寄送書面請求至董事或公司秘書，以召開股東特別大會。本公司辦事處地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。

### 於股東大會上提出議案的程序

開曼群島公司法(二零一三年修訂版)或組織章程細則並無條文准許股東於股東大會上提呈新決議案。然而，有意於股東大會上提出議案的股東可根據上文所載的程序召開股東特別大會。

### 向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢而言，股東可將書面查詢送交至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

### 聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述書面查詢或要求：

地址： 香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室(註明收件人為董事會)  
傳真： (852) 2525 7890  
電話： (852) 2525 7922

為免生疑問，股東須於上述地址存置及發出正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本，並提供其全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予披露。

## 股東提名個別人士參選董事的程序

以下程序受組織章程細則及適用法例法規所限。

倘合資格參與有關任命／參選董事的股東大會並於會上投票的股東，有意於該大會上提名個別人士(其本人除外)參選董事，彼可寄送一份書面通知至以下任一地址：

總辦事處及本公司於香港的主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈  
35樓  
3517號辦公室

本公司的香港股份過戶登記分處

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

為讓本公司將此動議通知所有股東，該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則第13.51(2)條所規定的個人資料詳情，並由有關股東簽署連同獲提名的董事候選人的書面通知證明彼願意參選。

## 與股東及投資者溝通

本公司認為與股東的有效溝通對增強投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力與股東保持持續對話，特別是透過股東周年大會及其他股東大會。於股東周年大會上，董事(或彼等的代表(如適用))可與股東會面並回答彼等的查詢。

於本年度內，本公司並無對組織章程細則作出任何更改。組織章程細則的最新版本可到本公司網站及聯交所網站瀏覽。

## 有關股東的政策

本公司已訂有股東通訊政策，以確保股東的意見及關注能得到適當處理。本公司將定期審閱有關政策，以確保其行之有效。

## 一、關於環境、社會及管治報告

### 1. 報告簡介

建發國際投資集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」、「建發國際集團」或「我們」)欣然發布建發國際集團2020年度環境、社會及管治報告(下稱「本報告」)，在披露本集團在可持續發展方面的願景與理念的同時，向利益相關方及社會各界人士傳達本集團於報告期內的可持續發展實踐與績效。

### 2. 報告範圍及邊界

本報告所載資料的時間範圍為2020年1月1日至2020年12月31日，內容覆蓋本集團房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等業務。

### 3. 報告編制標準

本報告遵守香港聯合交易所有限公司(下稱「聯交所」)《環境、社會及管治報告指引》(下稱「《ESG報告指引》」)編制本報告，旨在充分展示建發國際集團2020年度環境、社會及管治(Environmental, Social and Governance, 下稱「ESG」)管理的工作亮點及成效。本報告附錄內詳列《ESG報告指引》內容索引，以便讀者快速查閱。

### 4. 報告信息來源

本報告披露的信息源自本集團正式文件、報告或有關公開資料，所使用數據均來自本公司及其選定附屬公司的相關職能部門。除特殊說明，本報告數據均以人民幣為貨幣單位。

### 5. 報告發布形式

本報告有中英文兩個版本，以電子版形式發布。若本報告的中英文版本有歧義，請以中文版為準。您可訪問本集團官方網站[www.cndintl.com](http://www.cndintl.com)或聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)獲取本報告的電子文稿。

## 二、可持續發展理念及管理

本集團秉承「開拓新價值，讓更多人過上更有品質生活」的企業使命，積極履行環境和社會責任；踐行「積極進取，合作共贏」的核心價值觀，真誠聆聽利益相關方的訴求和期望。在實現業務發展願景的同時，我們持續深化可持續發展理念，及時監控業務發展潛在的環境及社會影響，加強對ESG風險的識別和管理，追求環境、社會、經濟三方面效益的均衡發展。

本公司董事會（「董事會」）負責審閱並正式簽批年度ESG報告，並對集團環境、社會及管治策略及彙報承擔全部責任；通過董事會會議、本公司股東大會等渠道知悉及討論年度ESG相關工作進展，並視具體情況就相關事宜提出進一步指示。本集團不斷加強ESG風險管理，通過現行風險管理及內部控制體系對ESG風險進行有效監控，確保穩健、可持續的經營與發展。有關本集團風險管理及內部控制的具體細則，請參閱《建發國際投資集團有限公司2020年度報告》中企業管治報告部分的內容。

2020年度，集團進一步明確了ESG管理工作中決策者及執行者等各層級的構成及職責，不斷將ESG管理融入至各職能部門日常管理工作中，以持續提升ESG管理的績效表現，並通過定期匯報確保公司董事及高級管理層獲知ESG風險管理、ESG工作計劃及執行情況，保證ESG管理的有效性。

### 決策者

評估並釐定ESG相關風險；  
確保設立合適有效ESG風險管理及內部控制系統；  
審批年度ESG報告。

董事會

ESG工作小組

### 執行者

ESG工作小組由各職能部門相關人員組成，負責：  
執行ESG風險管理及內部控制系統；  
評估及確認年度ESG重要性議題；  
收集關鍵績效指標數據；  
編制、覆核年度ESG報告並協助對外披露。

黨委辦公室

審計監察中心

設計中心

工程中心

營運中心

市場中心

客關中心

人力資源中心

培訓中心

行政中心

品牌中心

投資中心

信息流程中心

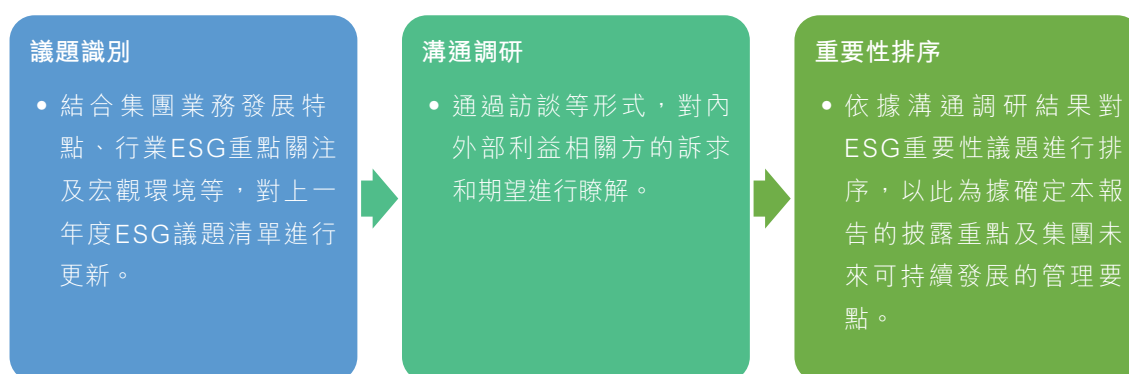
## 三、利益相關方參與

利益相關方溝通是本集團可持續發展管理的重要環節。我們通過多元化的溝通渠道，及時瞭解和回應利益相關方的期望與訴求；不斷向利益相關方傳遞本集團的可持續發展理念，攜手各利益相關方共同發展，互利互惠。

利益相關方	主要溝通渠道	期望與訴求	溝通與回應
股東與投資者	股東大會 推薦介紹會 投資者電話／郵件溝通 官網推送	投資回報 權益保護 企業透明度 風險控制	提高盈利能力 召開股東大會 日常信息披露 優化內控與風險管理
政府與監管機構	監管資料報送相關部門	合規經營 響應國家號召 支持地方發展	按時足額納稅、廉潔建設 積極落實相關政策 主動承擔社會責任
員工	職工代表大會 關愛員工活動 員工意見箱 員工滿意度調研	職業發展平台 薪酬與福利 職業健康與安全 傾聽員工心聲	完善職業晉升機制 有競爭力的薪資與福利保障 落實健康安全管理體系 平等溝通與申訴機制
客戶	全國客服熱線 服務滿意度調查 官方微信公眾號 社區活動	產品質量與性價比 客戶服務品質 客戶信息安全 客戶權益保障	實踐「鑽石」品牌理念 全方位貼心服務 完善客戶數據保密相關制度 合規營銷
供應商與合作夥伴	考察供應商 評估供應商資質 供應商大會	誠信合作 經驗分享 合作共贏 商業道德與信譽	建立供應商管理制度 促進日常溝通 開展項目合作 依法履行合同、供應商評估
社會及公眾	官方網站 官方微信公眾號	積極抗擊疫情 支持社會公益 保護自然環境 促進社會進步	搭建防疫機制 投身慈善事業 堅持綠色運營 共享發展成果

## 四、環境、社會及管治重要性議題評估

建發國際集團通過面對面訪談等形式，瞭解利益相關方對各項ESG議題的關注度，結合其對業務發展的重要性及受利益相關方的關注度，對ESG議題進行綜合性的重要性排序，確定本報告的披露重點，以積極回應各利益相關方的期望和訴求。本年度ESG重要性議題評估的步驟如下：



以下為本集團2020年度ESG重要性議題排序結果：

重要性排序	議題名稱	所屬層面
1	產品質量管理	●
2	服務品質和客戶滿意度	●
3	安全文明施工	●
4	公共危機事件應對	●
5	員工培訓與發展	●
6	合規管理和廉潔建設	●
7	客戶信息安全和隱私報告	●
8	供應商的評估和監督	●
9	節能減排與綠色運營	●
10	員工職業健康與安全	●
11	員工權益與關懷	●
12	綠色建築	●
13	知識產權保護	●
14	合規營銷和宣傳	●
15	社區發展與溝通	●
16	廢棄物處理與循環利用	●
17	應對氣候變化	●
18	公益慈善與社會服務	●

圖標示例

- 產品責任
- 供應鏈管理
- 廉潔建設
- 員工管理
- 環境管理
- 社會投入

2020年度重要性議題評估結果與上一年度基本一致，產品質量管理、服務品質和客戶滿意度、安全文明施工等議題仍最受利益相關方關注。同時，結合新冠疫情大環境，及全球氣候變化對國際社會日漸加劇的影響，截至2020年12月31日止年度（「本年度」）新增公共危機事件應對及應對氣候變化兩項議題，並將在報告中展示本集團在新增議題方面的年度工作進展。建發國際集團將以本次評估結果為基礎，不斷提升本集團的ESG管理水平，進一步履行本集團的環境、社會及管治責任。

### 五、匠心建造，築就品質

建發國際集團始終將匠人精神融入品質建設，將至誠之心投入到服務中。經過多年的積累和沉澱，本集團將傳統文化元素融入到城市生活之中，為客戶築建品質家園。本集團合理把控開發進度，積極運用新技術新工藝，在保障質量和施工安全的同時，穩步推進項目發展。同時，本集團始終將服務品質作為企業可持續發展的重點之一，致力於為客戶提供鑽石品質的生活家園。

#### 1. 創新產品設計

經過多年的專研與沉澱，建發國際集團深化落實人性化、城市化和中式建築相結合的發展特點，打造了「王府中式」和「禪意中式」兩大「新中式」產品系列。其中，「王府中式」系列歷經多次迭代，發展為「1+3產品系」，包括1個旗艦品系—精粹系及3大主流品系—城央系、遠見系、自然系。同時，本集團於2020年度全新推出「禪意中式」系列，融合「空、象、簡、樸」四個禪意中式匠造特點，為居住者呈現自由、愉悅的東方禪境，塑造屬於新時代的中式產品。

本年度，我們在建築設計方面合計獲得10項榮譽獎項，具體請參加本報告「附錄1：年度所獲榮譽」的「建築設計獲獎情況」。

#### 王府中式



**精粹系**：以「廈門建發·璽樾」為代表  
每一個項目都代表本集團在當地的最高水平，是專為城市高端人群量身打造的終極置業居所。



**城央系**：以「長沙建發·央著」為代表  
作為新中式產品高端系列，位於城市核心地段，為本集團最擅長的高端改善型項目。



**遠見系：**以「建發•和鳴」為代表  
以獨特眼光聚焦城市中發展潛力最佳的新興區域，為城市潛力人群打造性價比最高的中式居所。



**自然系：**以「長泰建發•山外山」為代表  
依附城市稀缺的自然資源，打造自然天地山水與人居生活完美交融，力求給現代城市中打拼的每一個人打造最佳放鬆身心之居所。

### 禪意中式



**空：**以「南京建發•玖熙府」為代表  
在設計上注重留白與留空，給人無限的遐想空間。



**象：**以「南寧建發•雙蠶」為代表  
以人工手法修整出抽象的形狀與圖案，雖由人作，宛如天開，人工抽象，大象無形。



**簡：**以「蘇州建發•悅江南」為代表  
保留傳統中式建築符號的比例與神韻，以現代、簡約的手法對其進行重塑與提煉，精緻簡約，溯本求源。



**樸：**以「長沙建發•江山悅」為代表  
在選材和用材上，更側重於體現材料的自然質感，形材質樸，返璞歸真。



建發國際集團始終將客戶的需求作為產品研發的初衷。我們通過社區走訪、線上問卷等形式的調研，瞭解不同年齡層客戶的差異化需求，從社區公共環境、居家環境、物業服務升級及社會服務等方面改善產品設計，旨在提供滿足客戶實際需求的產品。

本年度，隨著新冠疫情的蔓延，廣大客戶越發關注住宅產品的健康性能。為此，本集團廣泛收集、分析及總結包括項目業主、潛在客戶、內外部專業技術人員等各類人群對提升社區和住宅健康水平的需求和建議，於2020年3月推出建發「健入家境」健康人居體系。該體系從產品和服務兩個維度入手，構建「淨園明舍，芳鄰禮友」健康提升方案：

- 「淨園」：從園區規劃、設施設備、園林規劃和社區配套四個方面打造健康怡人的社區公共環境；
- 「明舍」：從戶型規劃和設施設備上營造身心舒適安全的居家環境；
- 「芳鄰」：通過物業服務升級給業主們提供堅實可靠的社區服務保障；
- 「禮友」：利用本集團內部各類資源為業主提供更為廣泛的社會服務關聯。



以「建發·尚虞院(原常熟2019A-017地塊)」,「漳州建發·央譽」為代表的健康人居產品

本集團進一步深入對社區配套體系的研發、建設及推廣，對客戶需求較大的戶內外兒童活動主題空間、閱讀空間、成人健身空間和老人活動空間進行升級，規範其場地布局、設計要點和分檔配置標準，打造更符合現代人居理念的社區配套體系。截至2020年12月31日，本集團社區配套體系項目覆蓋率達約45%，且將在後續年度持續推廣落地。

			
<p><b>種子樂園：</b></p> <p>兒童夢幻的世界，冒險的樂園，你想給孩子的神奇世界，全「藏」在這裏。</p>	<p><b>飲茶會所／讀書室：</b></p> <p>認真交際，用心生活，這是你的社／區會客廳，和親友們相聚，與書共友，與友飲茶，唯生活不可辜負。</p>	<p><b>成人健身館：</b></p> <p>好的身體狀態，是邁開步伐、燃燒卡路里，活力健身的全年齡段、全空間的社區運動體系，讓你愛上運動，活力滿滿。</p>	<p><b>老人健身區：</b></p> <p>老吾老以及人之老，關注老年人的健康，為老年人提供合適的運動專區，提高養老品質。</p>

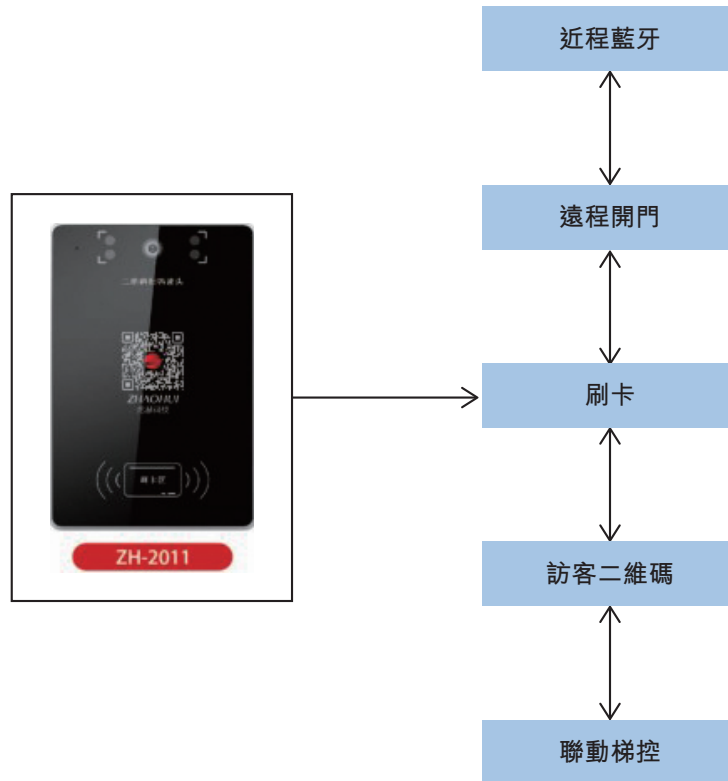
2020年社區配套體系重點升級模塊

此外，本集團高度重視社區智能化建設，於本年度修訂並落實《智能化工作指導手冊》，進一步規範智能化設計、智能家居、智能化施工招標工作，推動項目智能化水平提升。我們進一步加大智能硬件的研發和推廣，利用物聯網技術實現如照明、通風、門禁系統等公共設施的智能化控制，並在多個新項目樣板房上進行試點應用。



智能家居場景圖

同時，本集團對原有項目開展智能門禁產品升級改造，將近程藍牙、遠程開門、刷卡、訪客二維碼、聯動梯控等功能在多個項目進行推廣，進一步豐富業主及訪客的進門選項，提升門禁的安全性及便捷性。

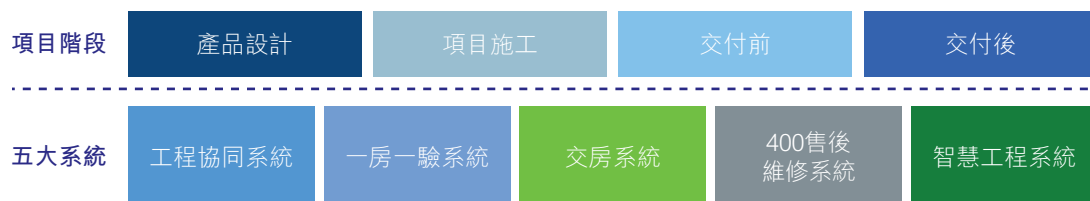


遠程刷卡、訪客二維碼、聯動電梯操作示意圖

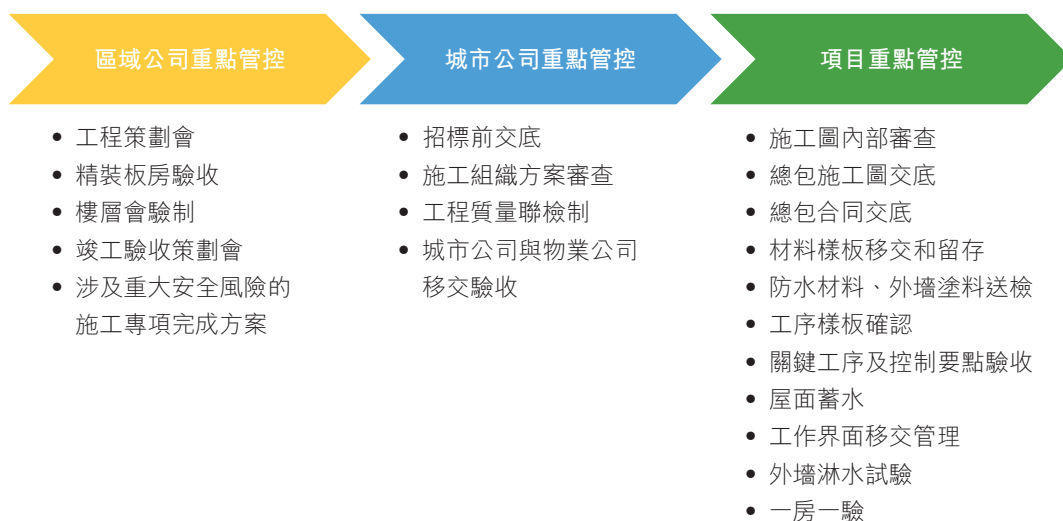
### 2. 專注產品質量

本集團嚴格遵守《中華人民共和國建築法》等法律法規的要求，嚴格把控工程質量及施工安全。2020年，為強化質量管理要求，建發國際集團進一步完善內部制度，制定《工程管理指導手冊》以明確及細化項目全生命周期的質量標準，規範工程質量管理、工程專業線培訓、工程管控信息化、重大工程事故報告等方面的標準。

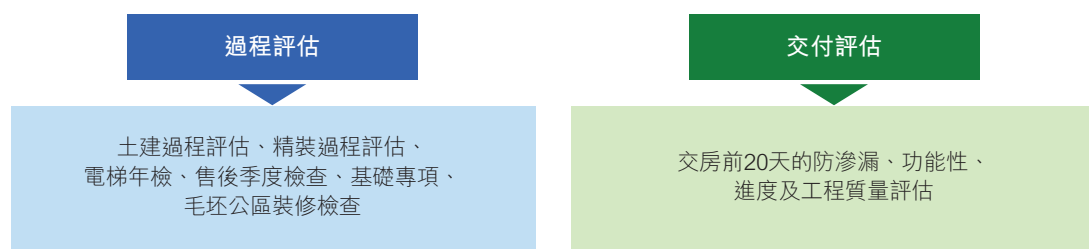
本集團已建立並持續完善從前期產品設計到交付後售後服務的全流程質量管控機制，主要包括：



## 20項管理動作



## 兩大評估體系



## 四維度質量把控



本年度，建發國際集團發布並落實《住宅工程標準工藝圖集(2020版)》，在降低滲漏、空鼓開裂、成品保護等質量風險方面進一步細化標準和指引，為項目管控質量風險提供有效指導。其中，針對因颱風、暴雨等極端天氣導致的防滲漏問題，本集團出台了《住宅防滲漏設計及施工要求彙編》、《設計技術規定》等規定，明確防水構造做法、排水措施、門窗標準等要求，從防、排雙方面提高應對颱風、暴雨等極端天氣的能力。

此外，本集團不斷探索創新施工工具及工藝，鼓勵推行鋁模爬架等新型建造體系的應用，充分利用鋁模爬架體系在項目進度和質量安全管控等方面的優勢，進一步提升項目品質。截至年末，本集團在建項目中35%的項目已採用鋁模爬架體系。

同時，本集團加速推廣建築信息模型(下稱「BIM」)技術的研究與應用，在山地項目總圖、地下室、批量精裝等設計環節運用BIM技術，充分發揮其在提升項目質量、提高施工速度、減少施工錯誤等方面的優勢。

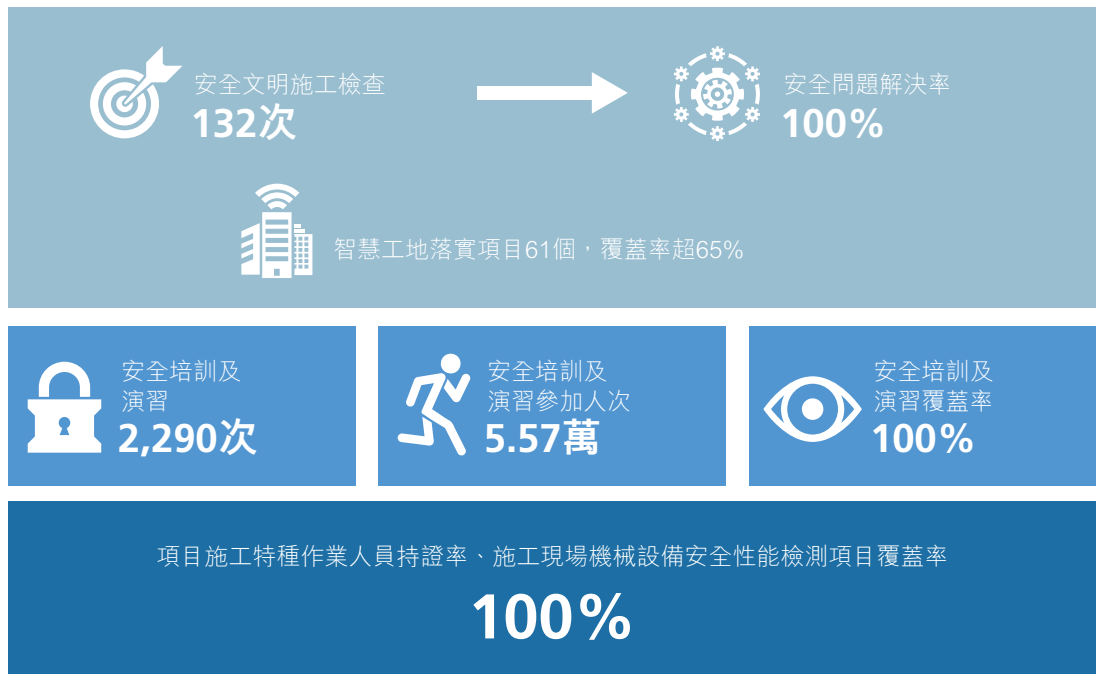
### 3. 守護施工安全

本集團嚴格執行《中華人民共和國安全生產法》等法律法規，於2020年修訂發布《安全文明施工標準化指引(2020版)》，進一步明確本集團的安全生產管理措施、管理要求及考核制度。我們實施「安全生產管理委員會—區域公司安全領導小組—城市公司安全工作小組」三級安全管控體系，從安全生產控制、消防考核、道路交通事故、安全施工、職業健康和職業病防治五大維度制定安全管理目標。為實現安全管理目標，各項目部設立甲方現場安全督導員，負責落實項目部安全生產技術交底及防範措施。同時，我們建立了完善的安全檢查體系，為項目各節點進行自檢及第三方檢查，對施工現場安全管理進行雙重把關。

本集團繼續推動智慧工地建設，不斷加強對施工現場的實時監控和人員安全保護，具體措施主要包括：

安全宣教室	鷹眼攝像頭	人員管理系統	違規行為識別	安全隱患隨手拍
通過信息登記及培訓、違規人員教育，提升項目基層管理人員及作業人員安全生產意識，規範安全生產行為	對施工現場及人員動態實時監控，跟蹤記錄安全突發事件的發生及整改，提升安全應急事件的處理水平	進場人員須通過人證一體機採集人臉、身份信息及特種作業工種的崗位證件，落實人員實名制管理	攝像頭自動識別記錄違規人員，並發送短信通知違規人員，限期前往安全宣教室完成違規教育	動員全員通過手機App隨手拍功能，及時記錄施工現場安全隱患，推送至總包單位限時整改

2020年，本集團在安全文明施工方面的主要管控績效包括但不限於：



2018年至2020年連續三年期間，本集團員工因工死亡人數及因工傷損失工作日數均為零。

#### 4. 卓越服務品質

本集團嚴格遵守國家《物業管理條例》等法律法規，落實《質量檢查作業指導書》等內部政策，並在品質管理、秩序維護、工程作業等環節制定超過80項制度體系文件，致力提升物業服務標準化、專業化及智能化，用心關懷每一位業主。通過不斷提高物業服務人員的服務意識和服務質量，業主對本集團物業管理服務滿意度連續5年逐年提升，2020年度達到93%高分。

建發物業服務集團有限公司(下稱「建發物業」)、怡家園(廈門)物業管理有限公司(下稱「怡家園物業」)和匯嘉(廈門)物業管理有限公司(下稱「匯嘉物業」)均已獲得國家物業管理一級資質，並已通過ISO9001質量管理體系、ISO14001環境管理體系和ISO45001職業健康安全管理体系三大管理體系的認證。本集團旗下物業管理服務公司2020年在服務品質方面榮獲的獎項，請參見本報告「附錄1：年度所獲榮譽」的「物業服務獲獎情況」。

在新冠疫情大環境下，本集團快速響應疫情防控要求，於2020年1月20日正式下發《關於做好預防新型冠狀病毒傳染防控工作的通知》，在全國26個城市、219個在管項目及若干營銷中心隨即啟動疫情防控工作。為守護業主及住戶身心健康，我們積極部署以下工作：



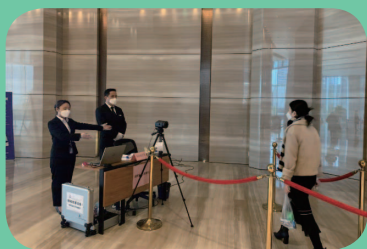
#### 建立標準化日常防控機制，實施嚴格防控措施

- 多方聯動排查，建立疫情緊急處理機制；
- 全體員工佩戴口罩，檢測體溫後方可上崗；
- 嚴格執行消毒標準，確保公共區域衛生安全；
- 實行封閉式管理，嚴控外來人員，並24小時對測量業主、住戶及訪客體溫。



### 貼心業主服務，為業主及住戶健康提供後備保障

- 免費提供零接觸快遞、蔬菜派送、垃圾定時代扔等服務；
- 聯合品質蔬菜供應商為業主及住戶提供4,000份免費新鮮蔬菜及10萬片濕紙巾；
- 每日將社區消毒情況及防疫小貼士發至業主及住戶微信群及管家朋友圈。



### 借助智慧手段，科學高效防疫

- 網格化疫情管理，實時監控社區周邊疫情發展，做好預判預警；
- 「慧生活」APP啟動無接觸式「電子通行證」全新服務功能，進出入登記、體溫檢測一鍵完成；
- 在寫字樓門崗增設紅外熱感測溫設備，避免人流擁擠。

此外，本集團繼續加強社區安全與秩序管理，落實安全防範「九大體系」：

人防	技防	應急管理
<ul style="list-style-type: none"><li>• 門崗檢查甄別</li><li>• 來訪人員登記</li><li>• 24小時巡查</li><li>• 可疑人物追蹤</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 門禁管理系統</li><li>• 閉路監控系統</li><li>• 安防報警系統</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 安全事項提醒</li><li>• 安全應急預案</li></ul>

其中，針對因極端天氣導致的樓體滲漏、樓體安全等潛在安全風險，本集團制定落實了極端天氣安全應急預案，並對應急預案進行演練。針對颱風及洪澇天氣，本集團要求各項目在每年5月前完成防颱防汛物資的準備情況核查，同時要求在颱風登陸前進行安全檢查和業主安全宣傳，盡可能地避免財產損失和人員傷亡。



在服務品質方面，本集團於2020年打造極具特色的「禮呈」新中式服務品牌，延續專業化和智能化相結合的服務思路，從以下三大板塊有效提升業主及住戶居住體驗：

## 德馨空間

- 通過小區公共空間的功能劃分，引導業主及住戶自發組織線下文化活動，提高小區公共空間使用率。

## 生活儀式

- 以6大傳統節日、7個成長傳承儀式、24節氣興趣圈為內容打造服務品牌，將物業服務與業主及住戶的生活相互貫穿。

## 智慧生活

### 智慧服務

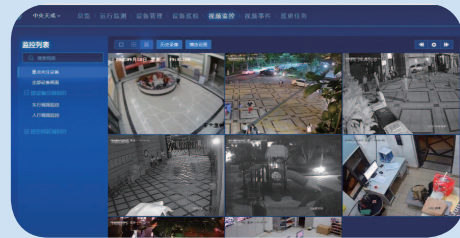
- 新增改造11處無人值守停車場，累計接入一級平台數量78個。
- 建發物業通過有贊微商城搭建線上購物平台「建發物業臻選」，上傳陽澄湖大閘蟹、中秋月餅等商品，實現客戶在線自主下單的需求。



智能停車場

### 智慧管理

- 2020年，匯嘉物業新增38個項目落地線上巡檢及雲坐席。
- 於共計170個項目落地線上巡檢及雲坐席。
- 在小區試點物聯網雲平台(IOT)，利用物聯網相關技術，實現從人員巡檢到系統巡檢的轉變，推動降本增效的目標。



智慧物業管理系統

同時，為更好地豐富社區生活，建發國際集團通過組織各類社區文化活動，拉近業主及住戶之間的距離，鼓勵業主及住戶享受美好生活。

### 案例：線上文藝表演活動

2020年5-6月，秉承「國風少年」的概念載體和「文化傳承，寓教於樂」的理念，建發國際集團組織業主及住戶參與線上文藝表演徵集活動，根據線上投票及專家評選結果評選出冠亞季軍。本次活動覆蓋本集團八大區域，共收集到400多件作品。



「國風少年」文藝活動

### 案例：中秋博餅活動

2020年中秋節期間，本集團在21個項目所在社區舉辦以「月滿中秋，闔家團圓」為主題的業主博餅活動。本次活動豐富了廣大業主及住戶的社區文化生活，並有效傳承了閩南地區的民俗文化。



「中秋博餅」社區活動

## 5. 保障客戶權益

本集團嚴格執行《中華人民共和國消費者權益保障法》、《中華人民共和國網絡安全法》、《中華人民共和國廣告法》等法律法規，貫徹與客戶權益、消費者信息安全和隱私保護、合規營銷等方面的要求，進一步加強合規營銷管理的能力，切實保障客戶合法權益免受侵害，不斷提升客戶滿意度。

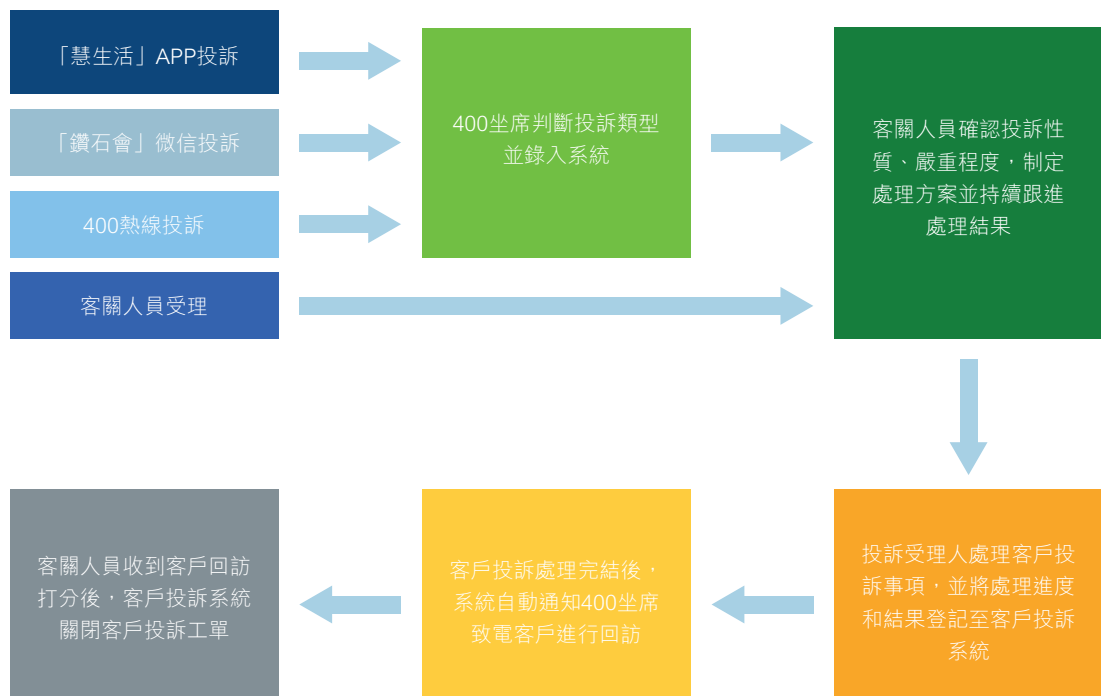
## 客戶滿意度和投訴處理

2020年，為進一步提升客戶品質標準，降低客訴風險，建發國際集團從以下六大維度開展優化工作：



本年度，本集團繼續聘請第三方機構開展全年度的客戶滿意度動態持續調研，依據業主交付狀態分類開展月度滾動或半年制調研，從總體滿意度、忠誠度、房屋質量、物業服務等多個維度傾聽客戶心聲，調研覆蓋8,272業主。根據調研結果，本集團將針對客戶的意見及建議及時制定改善提升計劃，切實滿足客戶需求。其中，本集團2020年取得客戶滿意度93%的佳績，蟬聯行業前列。

2020年，建發國際集團繼續通過「慧生活」APP、鑽石會微信、400全國服務熱線、客服人員等線上線下渠道接收客戶投訴，由400坐席判斷投訴類型後統一受理錄入系統。我們根據《客戶投訴處理指導手冊》，對投訴解決時限、審批要求進行規範；量化分析投訴類型及應對方案，及時組織內部培訓交流會，並不定期通過海報等形式進行宣貫。本集團接獲客戶投訴後的處理流程具體如下圖所示：



本年度，本集團400全國服務熱線接獲客戶投訴及處理情況如下：



### 信息安全與隱私保護

本集團高度重視信息安全與隱私保護工作，制定並落實《信息化管理辦法》的要求，確保信息安全的規範化管理，從人員安全管理、權限安全管理、網絡安全管理、電腦安全管理、文檔安全管理、信息發布安全管理等方面，明確具體管控環節與管控措施。

本集團要求新員工入職時必須簽訂《保密合同》，禁止員工將公司內部經營計劃、策略、客戶資料等信息泄露於他人。同時，本集團嚴格保管客戶檔案，要求專人管理，買賣合同簽畢後須全部轉交給檔案管理員，若需查閱須經相關領導嚴格審批。對於違反本集團信息安全與隱私保護規定的行為，我們將視具體情況對違規單位和個人進行處罰；情節嚴重者將予以解除勞動關係，並追究其經濟賠償和法律責任。

### 誠信推廣和營銷

本集團根據政府相關要求及業務合理性，嚴格落實《市場管理制度》等內部制度要求，成立分級營銷業務決策小組，規範營銷工作中重要事務的審批流程及決策機制。

在廣告營銷推廣及宣傳方面，本集團嚴格落實《品牌管理辦法》等相關制度，嚴格審核廣告營銷推廣及宣傳相關信息和材料的真實性與合規性，避免發布欺騙、誤導消費者的信息，保障客戶的知情權、公平交易權等合法權益。

為確保負責任營銷，本集團營銷類供應商金額超10萬元的合作須簽署《誠信守法承諾書》；銷售現場須公示投訴熱線、銷售價格及折扣，陽光、誠信營銷；集團合規部每月對相關責任人進行考評，區域負責執行情況的監督檢查，確保各項目嚴格執行合規要求。同時，本集團聘請第三方公司進行銷售現場風險排查，對紅線內外不利因素、合同、銷售說辭、宣傳物料、沙盤模型、樣板房和示範區六大模塊開展檢查，本年度合計走訪58個項目；本集團亦組織開展合規審計，審查項目合規銷售情況，截至年末共覆蓋5個區域的12個項目。此外，本集團繼續加強合規營銷的培訓和宣貫，全年共開展7場制度流程類的相關培訓，並要求營銷線員工通過相關考試。

### 6. 知識產權保護

本集團在《法律事務管理辦法》中對知識產權管理做專章規定，由品牌部門負責商標、企業名稱的註冊，信息部負責專利、專有技術、域名的註冊，及時通過註冊確認識產權，並由法律部門專職為已註冊知識產權保護提供法律支持。

為避免侵犯第三人知識產權，本集團要求各單位在日常經營及對外宣傳中須嚴格把控所使用素材（包括但不限於圖像、文字內容、字體、音頻、視頻、品牌IP等）的版權權屬，禁止使用無版權或權屬不明的素材，並強調使用約定有知識產權責任條款的合同文本簽約，以避免侵權。本集團內各單位還設立軟件正版化費用，制定正版化採購計劃，將軟件正版化費用納入年度預算。

## 六、廉潔從業，攜手共贏

本集團致力於打造公開公正的內部環境，貫徹落實廉潔從業的責任和義務，建立誠實守信的合作平台，為合規經營奠定夯實基礎。同時，我們進一步鞏固與合作商的互信互利關係，加強企業發展穩健性。

### 1. 反腐倡廉

本集團嚴格執行《中華人民共和國監察法》等法律法規，要求全員遵守公司各項規章制度及廉潔自律要求，進一步加強廉潔教育力度，積極營造良好的廉潔從業風氣。

本集團通過開展廉潔宣傳活動、組織反腐倡廉建設培訓，逐步深化本集團內部對黨風廉政建設意識，並進一步完善反貪腐、反洗錢、反賄賂等方面的管控措施，做好監督管理工作。

#### 案例：廉潔自律專題講座

為落實從嚴治黨，進一步加強黨風廉政建設，本集團於2020年9月1日開展廉潔自律專題講座，各級主要幹部共計400餘人參加。本次講座由廈門市紀委宣傳部副部長主講，以「依法履職，秉公用權——主動遠離職務違法犯罪」為題，從反腐敗查辦案件基本情況、分領域政治精準反腐啓示、職務違法犯罪的預防建議等方面，結合實際案例，對職務犯罪造成的危害進行深刻剖析，起到防微杜漸的效果。



廉潔自律專題講座

### 案例：觀看廉潔教育影片

2020年8月中旬至9月底，本集團黨支部組織黨員、幹部、骨幹、財務營銷等關鍵崗位人員認真觀看《欲望的代價》、《國企姓公不姓私》、《從「婉拒」「笑納」到索取》三部廉政教育片，學習受賄案警示錄，以案為戒，提高廉潔意識。



觀看廉潔教育影片

此外，本集團在微信平台推送廉政錦囊，強化對幹部員工的廉政教育。同時，在各種節假日重申「八項規定、十個嚴禁」等要求和禁令，要求全體領導幹部員工過好「廉節」、把好「廉關」。

本集團各單位亦積極組織不同形式的警示教育活動。如蘇州、兆信兆誠等支部組織開展「堅守底線，不越紅線」等廉政教育專題黨課，並組織參觀廉政教育基地；城投公司支部舉辦《如何在片區改造中落實廉政風險防控》專題講座；兆信兆誠、龍岩支部分別組織員工幹部觀看《貪欲引他們誤入人生歧途》《貪路無歸 一 蛻變》廉政警示教育片等活動，強化廉潔從業意識。

本集團設立郵箱、信件郵寄等匿名舉報接收渠道，並強調對舉報人信息及舉報內容進行保密，嚴格控制舉報事件的知情範圍。在接到舉報後，本集團將按照相關內部制度的要求，區分事件性質及嚴重程度，對舉報線索進行調查和嚴格處理。

2020年度，本集團未發生向本集團或本集團員工提出的貪污訴訟案件。



## 2. 供應鏈管理

本集團嚴格執行《中華人民共和國招投標法》等法律法規的要求，認真落實《招標管理辦法》等內部制度，為供應商提供公平競爭平台，共同履行行業社會責任，合作共贏。

建發國際集團的供應商招募方式包括公開招標、邀請招標、詢價及直接委託，設立集團、區域、城市公司三級招標管理委員，保障招募工作公正公開。具體的招募流程如下圖所示：



為進一步規範供應鏈管理，本集團於本年度新增第三方突擊工作，從工程質量、成品保護、安全文明等多個維度對供應商開展飛行檢查。檢查結束後我們對檢查結果進行全集團排名，並針對檢查過程中發現的問題，結合第三方出具的檢查報告，要求供應商及時整改到位。

在確保公平公正招募的同時，本集團在供應商准入及評估各環節關注其履行環境及社會責任的情況，積極向供應商宣貫本集團的ESG管理理念，以促進供應鏈的可持續發展。同時要求：



## 七、秉承真心，成就英才

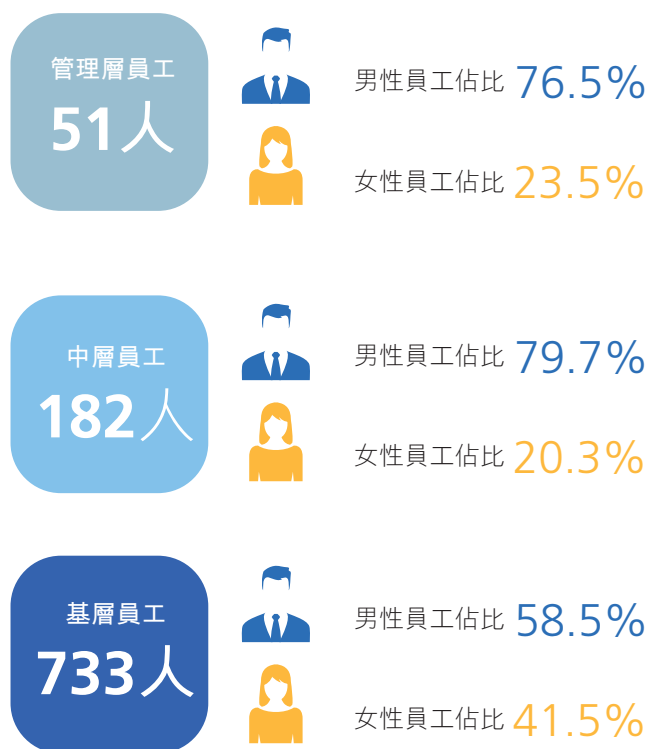
建發國際集團秉持以人為本的發展理念，嚴格執行《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規，不斷加強人力資源管理體系建設，落實完善培訓體系和考核晉升機制，積極開展員工交流活動，關懷員工身心健康，為員工的職業發展提供廣闊的平台。

截止2020年12月31日，本集團全職僱員總數達966人，其中海西區域(包括廈門、漳州、泉州、龍岩及莆田)248人，東南區域(包括福州、南平、三明及寧德)22人，華東區域(包括蘇州、上海、無錫、合肥、南京及杭州)337人，華南區域(包括廣州、珠海、深圳、南寧及貴陽)202人，華中區域(包括長沙及武漢)157人。僱員性別、僱傭類型及年齡組別等情況如下所示：

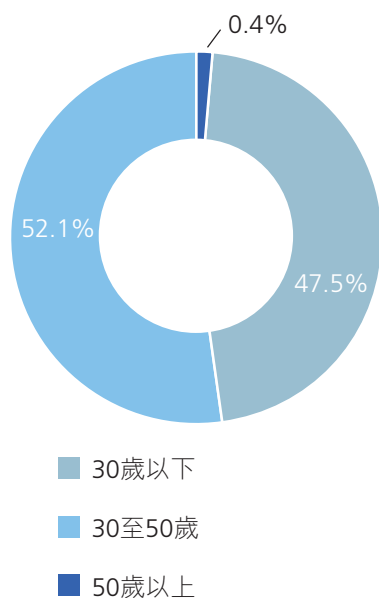
按性別劃分的僱員數據統計



按僱員類型及性別劃分的僱員數據統計



按年齡劃分的僱員數據統計



### 1. 僱傭與權益管理

為加強合規僱傭管理，本集團嚴格落實內部《人力資源管理制度》、《人力資源管理指導手冊》等與員工招聘及錄用、員工解僱與離職管理、勞動合同管理、薪酬福利管理、績效管理、加班管理、多元平等僱傭等方面的規定，確保僱傭工作的順利開展，保障員工在就業、晉升等環節獲得平等機會及不受歧視。

本集團繼續堅持「能崗匹配、舉賢避親」的用人原則，通過校園招聘、社會招聘及內部競聘等方式選拔人才，落實近親屬回避、能崗匹配、關鍵崗位審批等要求，確保招聘工作的合法合規、平等公正。我們嚴格要求招聘廣告中不得發布招聘崗位所需性別、民族、身體健全等信息，避免潛在就業歧視。

本集團本著雙方自願原則與員工簽訂用工合同或協議，充分準確列明用工地點、時間、勞動報酬、加班相關規定等信息，避免強制勞工。我們嚴格審查候選人的身份證、學歷證等各類證件及資料信息，通過各層級幹部審批後方可用工，避免發生使用童工等違法行為。如發現應聘人員身份證信息不實、瞞報年齡或發現強制勞工現象，本集團將進行相應調查並落實內部整改。2020年度，本集團未發生僱傭童工及強制勞工的情況。

本集團切實保障員工獲取勞動報酬的權利，結合崗位特點及市場水平確定員工固定部分薪資，並按員工實際業績核算發放業績工資和獎金，確保員工薪酬與其能力與績效相匹配。同時，我們確保為員工繳納足額社保和公積金，並提供帶薪年假、租房補貼、交通補貼、防暑降溫等多重福利，切實增強員工的幸福感和歸屬感。

本集團高度重視員工思想動態，定期追蹤員工需求與動向。針對有離職意向的員工，本集團人力資源相關人員及部門領導及時與其溝通原因，力求提供有效解決方法。若員工確定離職，本集團按內部《人力資源管理辦法》規定協助員工辦理資料交接、戶口遷移等離職手續，並於員工正式離職時出具解除（終止）勞動合同關係證明，依法為其辦理退工、檔案及社會保險關係轉移等手續。

### 2. 培訓與發展

本集團十分重視人才隊伍的培養，嚴格落實《培訓管理辦法》等內部制度的要求，不斷完善培訓機制及工具平台，為員工提升專業素養及管理能力的提供強有力的支持。

2020年度，本集團員工培訓的總體情況如下：

性別	員工類型	受訓比率 (%)	每人平均 受訓時數 (小時/人)
男性	基層	99.06%	12.5
	中層	97.21%	36.2
	管理層	97.14%	64.4
女性	基層	98.60%	12.0
	中層	96.71%	32.6
	管理層	100.00%	60.1

2020年度，本集團繼續落實「3-1-5-2」內部人才供應鏈，從3類能力（即領導力、專業力和通用力）、1個專項（即新人專項）、5個體系（即課程體系、講師／導師體系、培訓運營體系、任職資格與評價體系、知識管理體系）和2個平台（即學習與考試平台及培訓基地）維度打造人才培養機制。

本年度，本集團內部人才供應鏈的重點培訓項目落實情況如下：

## 領導力

舉辦3個系統培養項目，合計參訓256人次



聚焦中高層幹部的系統性培養提升，系統組織了集團中高管華為跨界學習、城市總、項目總3個培養項目。各項目培養目標清晰、內容聚焦，內外結合，有效提升了各級幹部的經營管理、團隊管理及專業能力。

## 專業力

舉辦營銷、設計、客關3個系統培養項目，合計參訓131人次



圍繞各業務板塊各個專業序列的業務骨幹培養與提升展開。2020年重點聚焦房開行業，圍繞營銷、工程、設計幾個條線開展系統性的培養項目。

## 通用力

共50餘人參訓，累計課時超300小時，產出60餘門內訓課程



圍繞內訓師、導師隊伍建設展開。2020年重點聚焦內部講師的課程開發與授課技巧，並定向推送本集團工程、設計、營銷三大序列「百師講堂」給內訓師學習。

## 新人專項

### 社招新員工專項培訓

共286人參訓，累計學時超4,250小時



以「加快新員工融入，提升新員工對本集團企業文化及業務標準的理解與運用」為培養目標，針對新人實務操作與文化融入的痛點，聚焦企業文化、重點制度流程、標準化、紅線及工作檢查關鍵問題等，通過高管授課、面對面交流、專業座談及文化之旅等方式，快速加強新人融入與適崗。

### 管培生旗建計劃

共358人參訓，累積學時超4,805小時



為加速本集團管培生隊伍培養，培養具有經營管理潛質的複合型年輕後備骨幹。培訓內容針對各階段旗建生發展的需求，聚焦角色轉變、工作技能和專業技能提升等，以加速旗建生的成長與發展。培訓通過結合集中授課、團隊拓展等方式完成。

## 案例：專業大講堂之《銷售與服務本質》培訓

「專業大講堂」為本年度本集團落實「3-1-5-2」內部人才供應鏈中專業力培養的重點項目之一。

2020年6月15日，本集團培訓中心組織開展本年度第三期專業大講堂，邀請平安保險高管跨界講授《銷售與服務本質》課程，通過一系列實際案例分享，講授銷售服務的秘訣及客戶關係維護的方法和技巧，有效提升學員的銷售服務專業能力。

本次培訓共計182位集團市場中心及福建南區域營銷條線員工參與，學員們對本次培訓內容充分認可，課程滿意度達4.85分(滿分5分)。



《銷售與服務本質》培訓現場

本年度，本集團繼續推進線上學習平台建設，逐步完善「掌建識」學習平台各項功能，包括課程中心、專業專區、題庫專區、學習地圖、話題圈等，為員工提供便捷的學習渠道。2020年，平台全員帳號啟動率為94%，活躍率為99%；員工累計在線總時長13.2萬小時，人均在線時長35.8小時，人均啟動次數180次。本年度共新增400餘門課程，628餘門線下培訓班；儲備星級講師326人，儲備講師391人。



“掌建識”學習平台介面

同時，我們於本年度啟動「百師講堂」項目，旨在開發百門內部課程、培養百名內訓師項目。通過員工需求調研、梳理課程主題、員工投票及與職能部門共同評估等流程，共選定80個業務主題，招募122名內部講師，不斷加強內部線上課程的開發及內訓師隊伍建設。

此外，本集團啟動線上平台專業題庫建設，建立題庫專區，開放全員練習、反饋、出題等通道，為員工鞏固培訓知識提供有效檢驗工具。

### 3. 考核與晉升

本集團根據《人力資源管理制度》中相關的要求，通過過程考核和年度考核相結合的方式開展績效考核，績效考核結果作為評比表彰、崗位聘任、薪資調整及後續培養的重要依據。2020年，本集團開展了績效考核在線平台建設，平台功能包含績效指標庫管理、目標分解及計劃制定、考核規則設置、員工自評及上級評價、績效結果及反饋查詢等模塊，進一步推動線上考核工作的信息化轉型。

本集團通過績效考核、轉向人員盤點等梳理各層級、各專業具有培養潛質的後備骨幹，由本集團人力資源中心和用人單位共同關注其發展，通過業績考核、培訓答辯、內部競聘考核等多種形式評估，挖掘人才並給予發展機會。

在員工晉升方面，本集團實行崗位聘任制，原則上一年一聘，結合員工上年度績效表現及公司需求提供晉升機會，並於年度聘任時明確晉升名單。本集團設置「管理」和「專業」雙通道職業發展體系，為員工提供適宜的職業發展路徑。同時，本集團採取內部競聘自薦機制，要求各單位支持員工參與內部競聘，並按「適崗考察為主，兼顧發展潛質」的原則對競聘人員進行考察，為優秀人才提供快速晉升的平台。

#### 4. 健康與關懷

建發國際集團嚴格遵循《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，持續關注員工身心健康，致力於為員工打造舒適、安全的辦公環境。

2020年，面對突如其來的新冠疫情，本集團高度重視員工人身安全，於2020年1月28日迅速組建抗疫工作小組，緊急開展會議組織、工作部署、物資採購、員工信息收集等防疫工作，為保障員工健康提供強有力的支持。為確保各單位安全、有序復工，本集團採取的防疫動作主要包括：

遠程辦公	在疫情初期積極鼓勵員工遠程線上辦公，以線上視頻會議、線上審批等方式保障工作順利開展
防護用品配備	為員工配備充足的防疫用品，包括酒精、免洗洗手液、口罩等
測溫消殺	對所有進出人員進行嚴格測溫及登記；嚴格落實辦公場所清潔及消殺工作，全面消除隱患
安全用餐	復工後，為員工安排三餐並送餐到位；在疫情得到控制後逐步恢復食堂用餐，通過設立隔壁擋板、排隊間隔提示等方式避免聚集就餐
便利服務	為員工提供便利生活服務，如理髮服務，減少其不必要的外出次數
防疫宣傳	積極開展各類防疫宣傳，如預防新型冠狀病毒小貼士、佩戴口罩提示等，加強員工防疫意識





辦公區域防疫措施

同時，本集團持續關注員工辦公場所安全，不斷提高員工安全意識。

### 辦公場所建設

集團總部的辦公大樓按照相關安全設計規定設計雙層避難層，保障員工辦公安全

### 安全應急

集團定期開展安全隱患排查，組織各辦公場所和項目開展消防，並確保滅火器、消防水帶等安全應急設備配備到位

### 安全宣貫

定期開展安全專題培訓，如舉辦心肺復蘇培訓，加強員工應急救助能力。

### 案例：安全風險分級管控與隱患排查治理系列培訓

本年度，本集團組織開展安全風險分級管控與隱患排查治理系列培訓，培訓內容包括安全法律法規、安全生產責任、安全行為和安全體系等，致力於提升安全負責人及相關管理人員的安全管理專業水平。全年共計47人參加培訓，共21人取得安全管理體系初審證書、26人取得複審證書。



安全風險分級管控與隱患排查治理系列培訓

2020年，本集團開展了豐富的線上線下員工關懷活動，進一步提高團隊凝聚力和戰鬥力，提升員工幸福感，主要活動項目包括：

- 家文化建設：組織開展「線上廚藝大賽」、「幸福家庭日」等家庭主題活動，邀請員工家屬共同展示才藝，分享親子時光，促進員工家庭關係和諧。

### 案例：線上廚藝大賽

為了更好地平衡員工的工作與生活，本集團於2020年3月18日至20日之間開展線上廚藝大賽。參賽者通過錄製做菜過程視頻及展示菜品圖片等方式，參與到大賽當中。本次活動鼓勵員工在忙碌工作之餘回歸生活，為自己和家人做一桌好菜，促進家庭和諧。本次大賽還為優勝選手準備了精美的小家電以示獎勵。



線上廚藝大賽宣傳海報

- 「喜聞樂健」健身打卡系列活動：2020年6月起，本集團組織開展「喜聞樂健」健身打卡系列活動，通過開展健跑活動、組建體育興趣小組等方式吸引員工參與體育活動。全國各城市公司亦響應集團號召，組織開展形式多樣的健身活動，鼓勵員工強身健體。截至年末，合計200多名員工參加健身打卡，累計打卡超2,000餘次。

### 案例：「五環跑團」日常健跑活動

為響應本集團「喜聞樂健」健身打卡活動，本集團人力行政中心、培訓中心、行政中心、黨委辦公室等部門組建「五環跑團」，組織開展日常健跑活動，在有效增強體質、舒緩壓力的同時進一步增強了跨團隊之間的協同力與凝聚力。



「五環跑團」健跑活動

- 文藝主題活動：本集團鼓勵員工組建聲樂、書畫、舞蹈、演奏、文學、語言、影視七個興趣小組，組織舉辦線上書畫大賽、藝術團樂隊表演等文藝主題活動，進一步發掘員工才藝，為員工提供展示風采的舞台。

### 案例：藝術團表演活動

2020年6月19日，本集團員工舞蹈藝術團在JFC品尚中心•扎堆節中帶來高潮迭起的舞蹈表演，向觀眾展現專業到位、青春洋溢的舞姿，展示出屬於建發國際集團員工陽光、熱情、積極向上的精神面貌。



舞蹈藝術團表演

- 員工福利活動：本集團推出「工牌福利社」，為員工提供商業、酒店、養老院等優惠福利。同時，本集團組織開展多種形式的團建活動，旨在增強團隊凝聚力和戰鬥力，提升員工團隊歸屬感。

### 案例：集團本部員工團隊拓展活動

為促進集團本部員工團隊融合與交流，本集團於2020年8月22日、9月5日分兩批次組織開展以「融合交流」為主題的攻防箭趣味體驗及早地冰球競技體驗兩場拓展活動，共計110餘人參與。本次活動讓員工們在團隊體育運動中充分釋放激情，有效提升了團隊的凝聚力與溝通協作能力。



集團本部員工團隊拓展活動

### 5. 溝通與交流

為打造團結進步的團隊，營造和諧輕鬆的工作氛圍，建發國際集團通過多種形式的企業文化建設，搭建企業員工交流平台，不斷完善內部管理中簡單、公平的溝通機制。

本集團員工溝通交流的渠道主要包括以下內容：

以企業文化帶動溝通	搭建日常交流反饋機制
<ul style="list-style-type: none"><li>• 刊物：《一建如故·故事》、《新勢力》；</li><li>• 微信：「城事」專欄微信推送、「悅生活」微信公眾號；</li><li>• 悅生活·聽建電台：學長學姐說；</li><li>• 文化牆及文化展板；</li><li>• 新員工企業文化培訓。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 定期舉辦座談會、考核測評交流平台；</li><li>• 設立針對經營管理方面及創意方面的意見箱；</li><li>• 定期舉辦管理幹部360°考核測評，並對員工進行訪談，促進管理層與員工的溝通；</li><li>• 開展針對員工思想動態的定期調查及組織滿意度調查，根據員工反饋意見改善管理。</li></ul>

### 案例：內部刊物出版

2020年，本集團共出版《一建如故·故事》、《新勢力》兩本內部刊物。兩本刊物通過生動講述本集團的人物故事和發展歷程，向讀者描繪了本集團砥礪奮進、開拓進取的群像圖。

其中，《新勢力》結合人力招聘需求，設置「進化論」、「風尚圈」兩個板塊，邀請快速成長的青年員工分享成長經驗與感悟，展示本集團優秀青年的多才多藝。



《新勢力》刊物



《一建如故·故事》刊物

《一建如故》則以「集結號」板塊為重點，從團結、敬業、誠信、進取等不同板塊切入，講述各部門的拼搏故事；設置「留聲機」板塊，對話入職20年老員工，聆聽公司發展故事，分享成長心路歷程。

### 案例：年度員工滿意度調研




本年度，本集團繼續通過匿名方式開展全體員工滿意度調查，為員工提供反饋意見與建議的渠道，更全面地瞭解內部管理現狀及存在的問題。本次調研共3,346名員工參與，實際參評率達99.4%。調研結束後，本集團針對測評反映的主要問題、意見及建議進行整理與分析並反饋給相關職能部門負責人，敦促其從優化員工薪酬與福利、培訓與發展、考核及晉升等方面落實改進，並由本集團人力資源中心跟進改善結果，切實提升員工幸福感。

## 八、生態和諧，保護環境

本集團嚴格執行《中華人民共和國環境保護法》等法律法規，不斷優化日常辦公及運營過程中的能源資源使用效率，積極開展綠色建築的研究和推廣，並持續關注氣候變化風險對業務的影響，積極履行環境責任。

### 1. 綠色辦公運營

為加強對日常辦公中資源能源耗用的管控，本集團行政中心及相關部門對水電等能源資源消耗情況進行密切監控，加強能耗數據統計和管理，為制定合理的節能減排目標奠定數據基礎。本年度，本集團在辦公運營中採取的綠色環保措施主要包括：

			
<h4>廢棄物管理</h4> <ul style="list-style-type: none"><li>積極使用OA等線上系統，減少紙質文件印發；</li><li>做好辦公區垃圾分類工作；</li><li>疫情期間，專設餐盒及廢棄口罩回收桶。</li></ul>	<h4>節水節電</h4> <ul style="list-style-type: none"><li>提醒員工在下班後及時關閉辦公區電器設備；</li><li>張貼「節約用水」等標識。</li></ul>	<h4>綠色出行</h4> <ul style="list-style-type: none"><li>倡導員工乘坐公共交通出行；</li><li>規範公務派車申請流程，嚴格控制公務車使用頻率；</li><li>開展節能減排社會公益活動。</li></ul>	<h4>綠色營銷</h4> <ul style="list-style-type: none"><li>減少紙質營銷材料使用；</li><li>探索開發永久售樓部，實現設施設備重複利用，減少資源浪費。</li></ul>

本集團運營中的用水主要來自市政管網，本年度，本集團在求取適用水源上不存在任何問題。

## 2. 綠色社區

本集團制定並實施《工程技術(2020)2號公區節能管控標準》等內部制度，對項目的室內公區照明、地下車庫照明、景觀園區照明、機房節能管控等環節提出明確的節能降耗管理規定，利用地下車庫分回路間隔照明控制、各類型設備設施開啓時間合理化控制等措施，促進項目公區節能規範落地。同時，本集團制定了物業運營的年度節能降耗目標：

<p>項目100%實行公區節能標準</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目須嚴格落實集團發布的公區節能管控標準規定，落實節能降耗管理</li> </ul>
<p>全年能耗成本支出同比下降5%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集團物業運營整體能耗支出較2019年須下降5%</li> </ul>
<p>完成2020年度節能舉措</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目須根據節能降耗目標制定節能降耗計劃，並按計劃落實節能降耗措施</li> </ul>
<p>能耗平台上線率100%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目須完成能耗平台搭建，平台具備線上抄表及預警異常用量功能，為項目節能降耗提供數據支持</li> </ul>
<p>新交付項目公攤辦法制定及時性提高90%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>明確項目能耗管理職責及成本、公攤能耗數據的處理規範，減少集團水電費代墊成本</li> </ul>
<p>前期圖紙介入項目三表出戶預付費系統安裝建議採納率90%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新項目設計階段配置煤氣表、電錶、水錶三表出戶預付費系統，先繳費後使用，加強對能源資源使用成本的管控</li> </ul>

為達成物業運營年度節能降耗目標，本集團通過優化改造及周期性檢修空調、照明、電梯等系統、建立能耗平台等方式，延長機器設備使用壽命，降低日常運營能耗。本集團具體採用的節能措施及成效包括但不限於：

節能降耗改造	節能降耗管理
<ul style="list-style-type: none"><li>• 為寫字樓和項目地下停車場更換LED燈具，其中廈門建發國際大廈共計更換LED燈具23,073盞，較更換前累計節約總功率383,408KW；</li><li>• 對中央空調水冷機組進行變頻改造，較改造前累積節約總功率1,726,783KW。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 合理規範空調開停時間及溫度模式，加裝遠程控制開關，時刻監控空調運行情況；</li><li>• 通過前介圖紙建議落地，實現地下車庫照明系統採用多回路多場景的能耗管控模式，避免能耗的無謂浪費；</li><li>• 執行公區能耗管控標準，加強對公區空調、照明等開關情況的巡查，及時關閉不必要的設備加強對公區空調、照明等開關情況的巡查，及時關閉不必要的設備。</li></ul>

此外，建發國際集團積極響應政府號召，貫徹落實《固廢管理規範》等內部制度，並於2020年初結合往年垃圾分類推廣過程的共性問題，出台《垃圾分類工作指引》，指導垃圾分類前、中、後各關鍵階段的舉措，明確項目垃圾分類點位選擇及設施建設要求。同時，本集團物業服務相關員工積極向業主宣貫垃圾分類知識，推動業主參與垃圾分類工作。本年度，本集團在廈門、福州、南平、蘇州、上海等城市在管理項目的垃圾分類業主參與度達90%以上，並多次得到政府項目部門的高度表揚。



## 案例：福州建發國賓府垃圾分類宣導

為加強垃圾分類宣導，建發物業員工入戶逐一拜訪業主，宣導垃圾分類知識並分發垃圾袋，提升業主垃圾分類意識。通過宣導，業主高度配合垃圾分類的各項舉措，嚴格按照定時定點規定投放垃圾。同時，本項目的垃圾分類工作亦得到政府部門的高度讚許。



福州建發國賓府垃圾分類投放點

### 3. 綠色建造

本集團嚴格執行《建設項目環境保護管理條例》等法律法規的要求，落實《安全文明施工標準》等內部制度，致力於降低建築施工項目對當地生態環境和自然資源的影響。

本集團項目施工過程中可能產生少量噪音、揚塵、污水及廢棄建築材料，但並未對環境及天然資源產生重大影響。本集團亦不斷探索綠色施工措施，通過以下方式進一步減少施工過程的環境影響：

#### 揚塵控制

- 優化外牆結構，實現免抹灰，減少揚塵產生；
- 大力推廣揚塵監控系統及噴淋降塵系統，確保揚塵得到有力控制。

#### 噪音控制

- 對施工設備進行降噪處理，確保施工噪音不超過當地噪聲標準；
- 建立施工現場管理督察制度，禁止夜間施工。

#### 污水處理

- 對排水系統進行污雨分流設計，污水經隔油沉澱達標後方可排入污水管；
- 雨水收集後用於清洗車輛和道路及綠植澆灌。

#### 推廣運用鋁模爬架

- 減少鋼腳手架的使用量，減少耗材損耗；
- 鼓勵使用可重複利用的鋁質材料。

同時，本集團響應國家及地方號召，制定並落實《裝配式流程指引》，在前期設計、流程規範、施工管控三個階段對項目裝配式技術運用進行指導，最大程度發揮裝配式建築在節材、環保等方面的優勢。本集團項目主要採用預製樓梯板等水平預製構件，並在部分項目採用豎向預製構件。2020年度，本集團共計30餘個項目運用裝配式建築技術，採用裝配式建築技術的建築面積達250餘萬平方米，預製率最高達40%。

#### 4. 綠色建築

本集團積極落實《綠色建築評價標準GB50378-2019》、《民用建築綠色設計規範》等國家及地方標準，積極推動綠色建築研究和落地。2020年，建發國際集團合計9個項目獲得綠色建築評級認證。

為進一步落實綠色建築評級標準，推進綠色建築實踐，我們從以下五大方面對綠色建築設計提出要求：

##### 安全耐久

- 設計並嚴格執行安全條款；
- 優化材料、設備的使用壽命。

##### 健康舒適

- 將綠色產品、綠色建材作為重點關注指標；
- 對室內污染物、可吸入顆粒物進行檢測；
- 優化室內空間和室外林地建設，提高「光舒適度」。

##### 環境宜居

- 發展海綿城市，利用「下凹綠地」、「雨水花園」等海綿設施，控制場地雨水徑流，阻隔地表源污染，降低熱島強度。

##### 生活便利

- 考慮老幼及殘障人士的便利性，設置無障礙通路；
- 配備健身空間、兒童娛樂空間等社區配套。

##### 資源節約

- 利用能耗平台，便於運行階段的節能診斷優化；
- 設置雨水回用系統，替代自來水，用於綠化灌溉、道路澆灑等；
- 合理採用裝配式建築工藝，利用BIM技術，提升施工效率，降低成本。

## 案例：無錫建發·玖里灣四期項目綠色建築設計標識二星級認證

無錫建發·玖里灣四期項目於2020年7月獲得綠色建築設計標識(GB50378-2014)二星級認證，該項目的主要綠色建築特點包括：

### 場地優化佈置

- 優化建築、景觀布局
- 改善場地風向，確保建築物獲得良好的自然通風條件

### 改善室內環境

- 選用保溫材料，避免結霜現象
- 增設外窗遮陽，避免眩光侵擾



項目鳥瞰圖



項目單體設計圖

### 水資源綜合利用

- 市政自來水主要供給生活用水
- 收集雨水用於綠化灌溉、道路澆灑

### 可再生能源利用

- 每戶充分利用太陽能，每年節約天然氣使用量52,366.67立方米

### 採用高效節能設備

- 使用可變頻的水泵、風機
- 選擇節能電梯及有群控功能的燈光和風扇

此外，本集團始終秉承可持續的開發理念，在項目設計和開發過程中尊重周邊生態環境及人文古迹風貌，合理開發。

## 5. 應對氣候變化

近年來，國際社會對氣候變化的關注日趨加強，多個國家承諾在未來幾年內實現「近零排放」。2020年9月22日，國家主席習近平亦在第七十五屆聯合國大會一般性辯論上表示中國二氧化碳排放力爭於2030年前達到峰值，努力爭取2060實現碳中和，以遏制氣候變化及其潛在影響。

建發國際集團作為企業公民，在業務開發、營運過程中時刻關注與本集團有關的氣候變化風險及其影響，主動採取多項氣候變化減緩及適應措施，減少氣候變化對本集團可持續發展的潛在影響。本年度，本集團採取的氣候變化減緩及適應措施包括但不限於：

提升建築設計標準	<ul style="list-style-type: none"><li>制定《設計技術規定》、《住宅防滲漏設計及施工要求匯編》等應對極端天氣的內部設計章程，提升建築防水、防風標準。</li></ul>
加強綠色建築研究和推廣	<ul style="list-style-type: none"><li>積極探索綠色環保新工藝、新技術、新材料，減緩氣候變化對新項目的可能影響。</li></ul>
強化安全文明施工管控	<ul style="list-style-type: none"><li>合理安排施工時間，加強施工安全管控與巡查，避免人員因高溫中暑、極寒天氣傷寒，或因颱風、洪澇天氣發生安全事故。</li></ul>
建立極端天氣應急機制	<ul style="list-style-type: none"><li>建立防颱防汛巡檢小組，制定極端天氣應預案及完善的防禦流程，定期開展應急演習。</li></ul>
綠色辦公與運營	<ul style="list-style-type: none"><li>加強日常辦公運營過程中的節能減排管理，提升集團內外部利益相關方的綠色環保意識。</li></ul>

## 6. 環境關鍵績效指標

本集團依據《ESG 報告指引》核算的2020年環境關鍵績效指標如下表所示：

序號	環境關鍵績效指標	單位	使用／排放量
A1.1	二氧化硫	千克	0.28
	氮氧化物	千克	156.49
	顆粒物	千克	14.82
A1.2	溫室氣體排放量(範圍一)	噸	60.86
	溫室氣體排放量(範圍二)	噸	3,430.23
	溫室氣體總排放量(範圍一+範圍二)	噸	3,491.09
A1.3	有害廢棄物	噸	0.42
A1.4	無害廢棄物	噸	8.20
A2.1	汽油	升	18,650.20
	液化石油氣	千克	3,434
	用電量	千瓦時	4,263,270.65
	直接能耗量	千瓦時	209,633.83
	間接能耗量	千瓦時	4,263,270.65
	總能耗量(直接能耗量+間接能耗量)	千瓦時	4,472,904.48
	能耗強度	千瓦時／收入人民幣萬元	2.39
—	辦公用紙量	千克	23,303.60
A2.2	用水量	立方米	146,224.77
	用水強度	立方米／收入人民幣萬元	0.08

### 2020年環境數據相關說明：

- (1) 數據時間範圍：2020年1月1日至12月31日。
- (2) 數據項目範圍：披露本集團下屬蘇州兆祥、福建兆和、張家港建豐、張家港建祥、廈門兆琮隆、廈門兆祁隆6個項目辦公區域、售樓處、非外包員工食堂的能源資源消耗情況；相比2019年，本年度新增張家港建祥、廈門兆琮隆、廈門兆祁隆3個項目的環境數據，並剔除漳州泛華、蘇州兆坤項目的環境數據（已於2019年12月基本完成竣工交付工作）。本年度集團進一步梳理環境管理責任，項目施工過程的能源資源使用判予第三方承建商負責，故項目施工過程的能源資源使用不予納入集團的環境數據披露範圍。
- (3) 無害廢棄物主要為辦公垃圾；有害廢棄物主要為廢棄電子產品、廢棄電池、廢棄墨盒和硒鼓；排放物來自於車輛的使用；溫室氣體排放量（範圍一）主要來自非外包食堂燃料使用及車輛移動源的能源消耗，溫室氣體排放量（範圍二）產生於外購電力。
- (4) 外購電力的溫室氣體排放係數參考國家生態環境部發布的《2017年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》；其他排放因子參考聯交所《ESG報告指引》。
- (5) 本集團能耗類型包括非外包食堂使用的液化石油氣、外購電力、車輛使用的汽油；能耗單位折換係數參考國家《GBT2589-2008綜合能耗計算通則》。
- (6) 耗強度=能耗總量/營業收入、用水強度=用水量/營業收入；其中，營業收入統計範圍和環境數據收集範圍保持一致。

### 九、永葆初心，回饋社會

建發國際集團以赤誠之心面對社會，始終將社會責任感融入到企業日常運營活動中。本年度，本集團繼續投身環保、慈善、傳統工藝和文化傳承等公益活動，積極回饋社會，為公眾創造福利。

#### 1. 綠色環保活動

建發國際集團積極響應國家綠色發展戰略，堅持組織開展多種形式的綠色環保公益活動，號召內外部相關方承擔環保責任。本年度，我們繼續將垃圾分類宣傳作為綠色環保公益的重點主題，通過多樣化的活動形式邀請廣大業主參與其中。

2020年8月22日，廈龍區域中央灣區珊瑚海項目開展「推行垃圾分類，建設先進社區」活動。活動過程中，物業員工和志願者通過分發垃圾分類知識傳單、垃圾袋，現場講解垃圾分類知識及回答業主提問，有效開展垃圾分類宣傳。項目還通過組織「垃圾分類跳格子」遊戲，讓大小業主在遊戲中學習垃圾分類小知識，從而提高垃圾分類的意識和參與度。本次活動共計約200名業主及住戶參加。



「垃圾分類跳格子」遊戲

### 2. 慈善公益

本年度，建發國際集團繼續參與建發房產慈善基金(下稱「基金」)發起的各類助困、助學公益，幫助困難群體度過難關，幫扶貧困學子完成學業。

2020年1月，本集團參與基金在廈門市新店鎮開展的慈善基金「暖心助困」捐助活動，向244名困難群眾發放慰問金共計24.4萬元，協助困難群眾度過暖心的春節。



暖心助困慈善活動

2020年6月，本集團參與基金在廈門市翔安區新店鎮舉行的「雨潤青苗」慈善慰問活動，向100名貧困中小學生捐助25萬元，幫助改善其生活和學習條件。

2020年8月，本集團參與基金舉辦的2020年「讓夢前行」助學捐助儀式，向91名應屆貧困高考生和115名在校貧困大學生捐助112.1萬元助學金，幫助他們完成學業。



「讓夢前行」助學捐款儀式



### 3. 社區公益

建發國際集團始終心系社區，著眼生活細節，立足社區實際需求，將接地氣的公益便民服務引進社區，打造有愛、溫暖的幸福家園。2020年，本集團號召各社區創新成立便民服務角，組織各種形式的公益活動為業主及住戶提供「面對面，心貼心，實打實」的便民服務。

#### 案例：建發溢佰養老中心歡度重陽節愛心義診

2020年10月25日，建發溢佰養老中心舉辦重陽節活動，與弘愛醫院合作提供愛心義診服務，為社區老人問診解難，講解健康知識，給予健康建議，讓老人們感受到「家門口」的暖心醫療服務。



重陽節愛心義診活動

#### 案例：成都淺水灣社區免費磨刀活動

在成都淺水灣社區，建發物業每周六上午於社區物業服務中心前邀請磨刀師傅為小區業主免費磨刀。活動延續多周，致力於覆蓋更多業主及住戶，為其提供實用、貼心的服務。



社區免費磨刀服務

## 案例：漳州聖地亞哥社區愛心服務

在漳州聖地亞哥社區，建發物業通過組織免費清洗地毯、愛心義診、愛心剪裁等活動，為業主及住戶提供便捷的社區服務，有效提升其社區歸屬感，並為業主之間搭建交流的平台。



愛心義診活動務



愛心剪裁活動

#### 4. 保護傳統工藝和文化

本集團在建築設計及園林建設上，充分融入當地文化元素，保護匠人精神，推廣、傳承傳統手工技藝。同時，我們運用古詩詞等元素，結合著名詩詞與字畫，進一步弘揚中國傳統文化。

在廣州建發&九龍倉•央璽項目中，本集團結合嶺南文化，將垂帶雕飾狀收頭設計成台階樣式，寓意「步步高升、富貴長壽」。項目回廊參照嶺南名園余蔭山房的做法，門拱用較為抽象的山水，造景取其神其意，形為輔。觀景常以靜觀為主，極具嶺南特色。

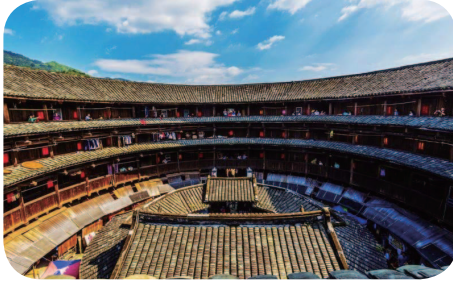


廣州&建發九龍倉•央璽垂帶雕飾狀台階



廣州建發&九龍倉•央璽回廊示意圖

在漳州建發•文昌府項目中，我們充分結合客家土樓的建築特點，設計出與田螺坑土樓相似的形態比例。此外，我們將傳統園林中的街景融入到土樓形態中，以此傳承並保護具有當地特色的建築樣式。



客家土樓概念原型



漳州建發•文昌府項目實景

## 附錄 1：年度所獲榮譽

### 建築設計獲獎情況

2020年度，本集團在建築設計和物業服務方面獲得如下獎項和嘉許：

序號	獲獎項目、獲獎名稱	頒獎單位
1	福州建發•央著：美尚獎	地建師 DJSER.com
2	無錫建發•和璽：2019-2020意大利A'設計大獎	意大利A'設計大獎主辦方
3	無錫建發•和璽：2020國際住宅建築大獎	建築社群(The Architecture Community)
4	無錫建發•和璽：2020美國金塊獎	PCBC
5	張家港建發•泱譽：地產園林金獎	園冶杯組委會、 亞洲園林協會
6	張家港建發•尚虞院：2020經典人居綜合獎	搜建築、經典人居
7	江山悅項目展示區：金盤獎綜合獎	金盤網
8	廣州建發&九龍倉•央璽 照明設計專項：美尚獎	美尚獎組委會  上海尋美科技有限公司
9	廣州建發&九龍倉•央璽 人文氣質豪宅：美尚獎	美尚獎組委會  上海尋美科技有限公司
10	珠海建發•央璟(原建發•央璟園)：CREDAWARD地產設計大獎•中國	CREDAWARD地產設計大獎

## 物業服務獲獎情況

序號	獲獎單位	榮譽名稱	發獎單位
1	建發物業	2020中國物業服務百強企業第36位	中國指數研究院
2		2020藍籌物業百強企業	經濟觀察報
3		2020藍籌物業區域領先價值企業	
4		2020物業服務企業綜合實力500強第37位	中物研協、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心
5	怡家園物業(成都)	2020成都怡家園黨建引領社區共建高量發展榜樣物業	成都華西都市報華西社區傳媒
6		2020成都天府鷺洲黨建引領社區共建抗擊新冠肺炎疫情榜樣服務小區(5月)	成都華西都市報華西社區傳媒
7		四川物業服務行業文明創建模範單位	華西都市報
8	怡家園物業(龍岩)	龍岩市先進抗疫物業企業	龍岩市新羅區城市管理局
9	怡家園物業(福寧)	五星級企業	福州市住房保障和房產管理局
10	匯嘉物業	2019年度納稅特大戶	中國思明區委思明區人民政府

## 附錄2：《ESG 報告指引》內容索引

ESG 指標	披露情況	對應章節	
A1 一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵守發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.6	描述處理有害及無害廢氣物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	已披露	生態和諧，保護環境
A2 一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	已披露	生態和諧，保護環境
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	生態和諧，保護環境
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	生態和諧，保護環境

ESG 指標		披露情況	對應章節
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	已披露	生態和諧，保護環境
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	已披露	生態和諧，保護環境
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	不適用	本集團業務不涉及包裝材料的使用。
A3 一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	已披露	秉承真心，成就英才
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	已披露	秉承真心，成就英才
B1 一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	秉承真心，成就英才
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	秉承真心，成就英才
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	未披露，考慮後續年度披露	—
B2 一般披露	有關提供安全工作環境以及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	匠心建造，築就品質
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	已披露	匠心建造，築就品質
B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	匠心建造，築就品質
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	已披露	匠心建造，築就品質

ESG 指標		披露情況	對應章節
B3 一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	已披露	秉承真心，成就英才
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	秉承真心，成就英才
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	已披露	秉承真心，成就英才
B4 一般披露	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	秉承真心，成就英才
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	秉承真心，成就英才
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	秉承真心，成就英才
B5 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	廉潔從業，攜手共贏
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	未披露，考慮後續年度披露。	—
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	已披露	廉潔從業，攜手共贏
B6 一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	匠心建造，築就品質
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全健康理由而須回收的百分比。	不適用	—
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	部分披露	匠心建造，築就品質
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	已披露	匠心建造，築就品質
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	已披露	匠心建造，築就品質
B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	匠心建造，築就品質



ESG 指標		披露情況	對應章節
B7 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	廉潔從業，携手共贏
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	已披露	廉潔從業，携手共贏
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	廉潔從業，携手共贏
B8 一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動考慮社區利益的政策。	已披露	永葆初心，回饋社會
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	已披露	永葆初心，回饋社會
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	已披露	永葆初心，回饋社會

## 附錄3：遵守的主要法律法規及內部政策列表

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際內部政策
A1 排放物	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵守發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國海洋環境保護法》	《關於建發大廈節能改造相關實施事項的通知》 《廈門建發國際大廈日常安全與節能、環境衛生管理辦法》 《怡家園物業水電能耗管理辦法》 《公區節能管控標準》
A2 資源使用	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	
A3 環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	《國家危險廢棄物名錄》 《危險廢物轉移聯單管理辦法》 《「十三五」控制溫室氣體排放工作防方案》 《建設項目環境保護管理條例》(2017年修訂)	

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際內部政策
B1 僱傭	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國劳动合同法》 《中華人民共和國促進就業法》 《中華人民共和國社會保險法》 《最低工資規定》 《中華人民共和國職業病防治法》 《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國消防法》	《安全生產管理規定》 《人力資源管理辦法》 《培訓管理辦法》 《安全文明施工標準》 《精裝修安全文明施工標準》 《怡家園物業績效考核管理辦法》 《建發物業集團崗位職系設置及員工聘任管理辦法》
B2 健康與安全	有關提供安全工作環境以及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國突發事件應對法》 《危險化學品安全管理條例》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《安全生產事故隱患排查治理暫行條例》	《怡家園物業內訓師管理制度(試行)》 《關於員工政審與安全培訓的規定》 《安全文明施工標準化指引(2020版)》
B3 發展與培訓	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	《中華人民共和國工傷保險條例》 《工作場所職業衛生監督管理規定》	《工程管理指導手冊(2020版)》
B4 勞工準則	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《職業病分類與目錄》	
B5 供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	《中華人民共和國招投標法》 《中華人民共和國政府採購法》	《招標管理辦法》 《成本管理辦法》

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際內部政策
B6 產品責任	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<p>《中華人民共和國消費者權益保護法》</p> <p>《中華人民共和國侵權責任法》</p> <p>《中華人民共和國網絡安全法》</p> <p>《中華人民共和國廣告法》</p> <p>《物業管理條例》(2018 修正版)</p> <p>《中華人民共和國建築法》</p>	<p>《怡家園物業質量檢查標準》</p> <p>《物業質量檢查標準》</p> <p>《第三方神秘客戶暗訪標準》</p> <p>《銷售展示指導手冊》</p> <p>《信息化管理辦法》</p> <p>《工程管理辦法》</p> <p>《市場管理制度》</p> <p>《招標管理辦法》</p> <p>《營銷事務及價格管理工作指導手冊》</p> <p>《客戶關係管理辦法》</p> <p>《工程管理指導手冊(2020 版)》</p> <p>《品牌管理辦法》</p> <p>《建發物業集團安全底線督導紅黃牌制度》</p> <p>《建發物業集團重大事件報告制度》</p> <p>《建發物業集團品牌管理辦法》</p> <p>《工程設備安全運行小組管理辦法(試行)》</p> <p>《建發物業公建公司安全生產考核管理辦法》</p> <p>《建發公建物業大型活動安全管理辦法》</p> <p>《建發公建物業安全生產管理制度》</p> <p>《建發公建物業重大事件上報制度》</p>

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際內部政策
B7 反貪腐	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國反不正當競爭法》 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》 《中華人民共和國反壟斷法》 《中華人民共和國監察法》 《中國共產黨紀律處分條例》	《廈門建發集團有限公司關於員工廉潔自律的若干規定》 《廈門建發集團有限公司黨建和黨風廉政建設工作責任制》 《廈門建發集團有限公司關於貫徹落實市政府廉政工作會議精神有關事項的通知》 《廈門建發集團有限公司信訪工作實務手冊》 《廈門建發集團有限公司黨紀處分案件實務手冊》
B8 社區投資	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動考慮社區利益的政策。	—	《廈門市慈善總會建發集團救助資金管理辦法》 《廈門建發集團有限公司對外捐贈管理規定》



致建發國際投資集團有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第137頁至271頁建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

## 意見基礎

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。根據該等準則，我們的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項為我們的專業判斷中，審計本期綜合財務報表中最重要的事項。我們於審計整體綜合財務報表處理此事項及就此形成意見，而不會就此事項單獨發表意見。

### 物業存貨估值

請見綜合財務報表附註2.10、4.1及23。

關鍵審計事項	審計時的處理方法
<p>於二零二零年十二月三十一日，貴集團的物業存貨約人民幣118,882,058,000元(扣除存貨撥備人民幣299,006,000元)，佔貴集團資產總值約64.8%。該等物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。經參考該等物業的最近期售價以及直至物業竣工及出售前將會產生的預算成本，於釐定該等物業的估計可變現淨值時，管理層需就此作出重大判斷。</p> <p>因此，基於結餘對綜合財務報表的整體重要性以及釐定可變現淨值的相關判斷，物業存貨的估值被視為關鍵審計事項。</p>	<p>管理層對物業存貨進行估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 評估減值評估假定基礎是否合理，及測試由管理層進行的減值評估的運算；</li><li>— 比較開發中物業的賬面值(考慮到完工的估計金額)及相關可變現價值淨額；</li><li>— 將完成估計成本與管理層所批准預算進行對賬，並抽樣審查已簽訂建築合約或比較預期完成成本與貴集團已落成相若類型物業的實際成本；及</li><li>— 將估計售價與具有類似規模、用途及地點的可比較物業的現行市價進行比較。</li></ul>

## 其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括貴公司二零二零年年報所載所有資料，但不包括綜合財務報表及此核數師報告。

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

審計綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據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編製提供真實而公允的綜合財務報表，並負責其認為屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，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。

董事在審核委員會協助下負責監督 貴集團的財務報告流程。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高層次保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘於合理預期情況下個別或整體錯誤可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為香港審計準則進行審計的一部分，我們運用專業判斷，於整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審計程序，獲得足夠及適當審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所用會計政策是否恰當以及所作會計估計和相關披露是否合理。



## 核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，確認是否存在對貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映及列報相關交易及事項。
- 就貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得足夠及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審計工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就審計工作的計劃範圍、時間安排及重大審計發現(包括我們於審計期間識別出內部監控的任何重大缺陷)溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德規定，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及(如適用)就消除威脅所採取的行動或所應用的防範措施與他們溝通。

我們從與審核委員會溝通的事項中，決定對本期綜合財務報表的審計工作最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二一年三月二十六日

林敬義

執業牌照號碼：P02771

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	5	<b>42,744,478</b>	17,319,264
銷售成本		<b>(35,404,210)</b>	(12,837,078)
<b>毛利</b>		<b>7,340,268</b>	4,482,186
其他淨收益	7	<b>414,068</b>	297,599
投資物業公平值變動虧損	18	<b>(15,294)</b>	(6,309)
行政開支		<b>(389,149)</b>	(68,589)
銷售開支		<b>(1,783,072)</b>	(1,057,174)
計提預期信貸虧損撥備	9	<b>(18,557)</b>	(29,123)
融資成本	8	<b>(655,763)</b>	(361,334)
分佔聯營公司業績	19	<b>77,084</b>	155,253
分佔合營企業業績	20	<b>(6,719)</b>	6,470
<b>持續經營業務的除所得稅前溢利</b>	9	<b>4,962,866</b>	3,418,979
所得稅開支	10	<b>(2,211,702)</b>	(1,402,263)
<b>持續經營業務的年內溢利</b>		<b>2,751,164</b>	2,016,716
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務的年內溢利／(虧損)	11	<b>16,675</b>	(19,145)
<b>年內溢利</b>		<b>2,767,839</b>	1,997,571
<b>其他全面收益</b>			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		<b>32,651</b>	38,248
<b>年內全面收益總額</b>		<b>2,800,490</b>	2,035,819
<b>應佔年內溢利：</b>			
— 本公司權益持有人		<b>2,321,625</b>	1,717,993
— 非控股權益		<b>446,214</b>	279,578
		<b>2,767,839</b>	1,997,571
<b>應佔年內全面收益總額：</b>			
— 本公司權益持有人		<b>2,354,507</b>	1,756,255
— 非控股權益		<b>445,983</b>	279,564
		<b>2,800,490</b>	2,035,819

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣元	二零一九年 人民幣元 (經重列)
<b>本公司權益持有人就溢利應佔每股盈利</b>			
每股基本盈利	13		
— 一年內溢利		人民幣 1.92 元	人民幣 1.99 元
— 持續經營業務溢利		人民幣 1.90 元	人民幣 2.02 元
<b>每股攤薄盈利</b>			
每股攤薄盈利	13		
— 一年內溢利		人民幣 1.92 元	人民幣 1.48 元
— 持續經營業務溢利		人民幣 1.90 元	人民幣 1.50 元

第 146 頁至 271 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益持有人應佔年度溢利的股息詳情載於附註 12。

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	116,020	108,872
使用權資產	17	227,842	210,845
投資物業	18	1,328,060	1,255,730
於聯營公司的權益	19	5,927,351	6,436,704
於合營企業的權益	20	668,417	44,175
其他金融資產	21	377,840	125,690
收購土地的訂金	26	64,166	64,166
遞延稅項資產	32	2,591,854	1,400,495
		<b>11,301,550</b>	9,646,677
<b>流動資產</b>			
物業存貨及其他合約成本	23		
— 開發中物業		113,191,414	72,758,410
— 持作銷售物業		5,690,644	3,150,724
— 其他合約成本		599,440	258,728
貿易及其他應收款項	24	5,475,040	6,604,465
應收非控股權益款項	29	12,591,609	8,474,646
其他金融資產	21	25,840	448,990
收購土地的訂金	26	5,915,970	2,195,933
預付稅項		639,181	487,979
銀行及手頭現金	27	27,992,866	11,562,270
		<b>172,122,004</b>	105,942,145
<b>資產總值</b>		<b>183,423,554</b>	115,588,822
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	28	16,122,619	8,099,577
合約負債	25	66,115,894	36,423,681
應付關連公司款項	29	3,936,789	2,553,834
應付非控股權益款項	29	3,011,547	2,915,151
計息借款	31	3,272,636	3,263,480
所得稅負債		3,229,140	1,883,024
租賃負債	33	28,325	28,355
證券化安排的收款	30	—	2,498,155
		<b>95,716,950</b>	57,665,257
<b>流動資產淨值</b>		<b>76,405,054</b>	48,276,888
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>87,706,604</b>	57,923,565

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
間接控股公司貸款	29	<b>24,421,624</b>	23,082,304
租賃負債	33	<b>138,327</b>	109,739
證券化安排的收款	30	<b>1,993,583</b>	902,774
計息借款	31	<b>23,520,939</b>	13,979,542
遞延稅項負債	32	<b>280,562</b>	239,264
		<b>50,355,035</b>	38,313,623
<b>負債總額</b>		<b>146,071,985</b>	95,978,880
<b>資產淨值</b>		<b>37,351,569</b>	19,609,942
<b>權益</b>			
股本	34	<b>100,636</b>	76,921
儲備	35	<b>8,214,729</b>	7,221,228
本公司權益持有人應佔權益		<b>8,315,365</b>	7,298,149
永續貸款認購人應佔權益		<b>9,500,000</b>	-
母公司擁有人應佔權益		<b>17,815,365</b>	7,298,149
非控股權益		<b>19,536,204</b>	12,311,793
<b>權益總額</b>		<b>37,351,569</b>	19,609,942

趙呈閩  
董事

林偉國  
董事

第 146 頁至 271 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前溢利			
— 來自持續經營業務		<b>4,962,866</b>	3,418,979
— 來自已終止經營業務	11	<b>49,774</b>	6,687
		<b>5,012,640</b>	3,425,666
調整：			
物業、廠房及設備折舊	16	<b>27,068</b>	25,522
使用權資產折舊	17	<b>44,432</b>	32,579
投資物業公平值變動虧損	18	<b>15,294</b>	6,309
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益	45.7	<b>(42,460)</b>	(18,640)
出售投資物業的收益	7	<b>(33,800)</b>	(7,806)
出售一間聯營公司的收益		<b>(3,010)</b>	(3,213)
撤銷物業、廠房及設備	16	<b>1,915</b>	3,985
向聯營公司貸款的預期信貸虧損(撥備撥回)/撥備	9	<b>(2,222)</b>	4,098
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備		<b>16,868</b>	17,238
應收非控制權益款項預期信貸虧損撥備	9	<b>4,226</b>	8,378
物業存貨及其他合約成本撥備/(撥備撥回)	9	<b>272,706</b>	(22,035)
利息開支		<b>725,752</b>	417,082
利息收入		<b>(258,303)</b>	(238,399)
分佔聯營公司業績		<b>(75,740)</b>	(152,996)
分佔合營企業業績	20	<b>6,719</b>	(6,470)
視作出售一間附屬公司收益	41	<b>(10,960)</b>	—
營運資金變動前經營溢利		<b>5,701,125</b>	3,491,298
物業存貨及其他合約成本增加		<b>(35,084,413)</b>	(21,617,761)
收購土地已付按金增加		<b>(2,172,594)</b>	(488,826)
貿易及其他應收款項減少/(增加)		<b>1,044,663</b>	(4,073,869)
貿易及其他應付款項增加		<b>8,140,325</b>	3,653,293
合約負債增加		<b>28,257,918</b>	22,586,415
受限制銀行存款減少/(增加)		<b>556,555</b>	(294,048)
經營所得的現金		<b>6,443,579</b>	3,256,502
已付所得稅		<b>(2,170,749)</b>	(2,010,364)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>4,272,830</b>	1,246,138

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
<b>投資活動現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	16	(54,833)	(29,660)
投資物業的後續支出	18	(9,622)	(25,709)
出售投資物業所得款項		55,798	10,207
出售一間聯營公司所得款項		46,537	9,865
出售金融資產所得款項		510,000	3,000
於聯營公司的投資		(1,278,262)	(1,830,553)
於一間合營公司的投資		(637,000)	–
向聯營公司貸款減少／(增加)		2,155,828	(2,689,354)
向一間合營公司貸款減少／(增加)		296	(494)
應收非控股權益款項增加		(4,121,189)	(7,999,550)
就一間合營公司的投資收取股息		4,056	9,223
就一間聯營公司的投資收取股息		–	1,700
視作出售一間附屬公司的現金流出淨額	41	(6,149)	–
收購附屬公司的現金流入淨額		39,948	2,683
已收利息		258,303	238,399
於金融資產的投資	45.7	(296,540)	(250,000)
在不變控制權的情況下就收購附屬公司的額外權益付款		(31,157)	–
在不變控制權的情況下出售於一間附屬公司的權益的所得款項		10,000	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(3,353,986)</b>	<b>(12,550,243)</b>

# 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
<b>融資活動現金流量</b>			
發行股本所得款項，扣除交易成本		–	415,860
新增借款所得款項	43	<b>21,218,514</b>	14,434,643
償還借款	43	<b>(11,541,475)</b>	(5,582,054)
間接控股公司貸款增加	43	<b>144,713,689</b>	101,859,071
償還間接控股公司貸款	43	<b>(143,374,369)</b>	(94,858,912)
非控股權益出資		<b>9,444,701</b>	7,596,666
取消登記一間附屬公司的資本退還非控股權益		<b>(2,195,200)</b>	–
應付非控股權益款項增加	43	<b>386,418</b>	3,646,138
償還應付關連公司款項	43	<b>(4,194,782)</b>	(1,214,484)
償還應付非控股權益款項	43	<b>(2,627,116)</b>	(6,271,532)
已付非控股權益股息		<b>(198,175)</b>	(55,654)
已付股息		<b>(884,835)</b>	(960,392)
已付利息		<b>(1,763,130)</b>	(823,409)
分派予永久可換股債券持有人		<b>(84,038)</b>	(15,100)
發行永續貸款	35	<b>9,500,000</b>	–
分派建發物業集團	11	<b>(886,159)</b>	–
證券化安排的收款的所得款項	43	<b>1,993,583</b>	–
租賃負債付款	43	<b>(32,107)</b>	(24,505)
償還證券化安排的收款	43	<b>(3,400,929)</b>	(117,871)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>16,074,590</b>	18,028,465
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>16,993,434</b>	6,724,360
於一月一日的現金及現金等價物		<b>10,385,864</b>	3,665,083
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>(11,418)</b>	(3,579)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	27	<b>27,367,880</b>	10,385,864

第 146 頁至 271 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。



# 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益										權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註34)	永久可換 股債券* 人民幣千元 (附註35)	股份溢價* 人民幣千元 (附註35)	法定儲備* 人民幣千元 (附註35)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註35)	資本儲備* 人民幣千元 (附註35)	重估儲備* 人民幣千元 (附註35)	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一九年一月一日的結餘	61,532	2,666,100	1,359,438	181,447	(5,419)	(157,805)	2,692	1,980,168	6,088,153	4,504,560	10,592,713
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,717,993	1,717,993	279,578	1,997,571
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	38,262	-	-	-	38,262	(14)	38,248
一貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>全面收益總額</b>	-	-	-	-	38,262	-	-	1,717,993	1,756,255	279,564	2,035,819
<b>與擁有人交易</b>	4,725	-	411,135	-	-	-	-	-	415,860	-	415,860
發行股本，扣除交易成本	-	-	(15,100)	-	-	-	-	-	(15,100)	-	(15,100)
分派予永久可換股債券持有人	10,664	(906,474)	895,810	-	-	-	-	-	(960,392)	-	(960,392)
轉換永久可換股債券	-	-	(960,392)	-	-	-	-	-	-	7,596,666	7,596,666
已批准及已繳付二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	30
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,654)	(55,654)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,373)	(13,373)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
在不變動控制權的情況下變動於附屬公司的擁有權權益	-	-	-	312,060	-	-	-	-	312,060	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	(312,060)	-	-	-
<b>與擁有人交易總額</b>	15,389	(906,474)	331,453	312,060	-	13,373	-	(312,060)	(546,259)	7,527,669	6,981,410
於二零一九年三月三十一日的結餘	76,921	1,759,626	1,690,891	493,507	32,843	(144,432)	2,692	3,386,101	7,298,149	12,311,793	19,609,942

# 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔權益											權益總額 人民幣千元
	本公司權益持有人應佔權益										非控股權益 人民幣千元	
	股本 人民幣千元 (附註34)	永久可換 股債券* 人民幣千元 (附註35)	股份溢價* 人民幣千元 (附註35)	法定儲備* 人民幣千元 (附註35)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註35)	資本儲備* 人民幣千元 (附註35)	重估儲備* 人民幣千元 (附註35)	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元 (附註35)	永續貸款 人民幣千元		
於二零二零年一月一日的結餘	76,921	1,759,626	1,690,891	493,507	32,843	(144,432)	2,692	3,386,101	7,298,149	-	12,311,793	19,609,942
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	2,321,625	2,321,625	-	446,214	2,767,839
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	32,882	-	-	-	32,882	-	(231)	32,651
一貨幣換算差額	-	-	-	-	32,882	-	-	-	32,882	-	(231)	32,651
全面收益總額	-	-	-	-	32,882	-	-	2,321,625	2,354,507	-	445,983	2,800,490
與擁有人交易	-	-	(9,982)	(27,046)	(207)	94,459	-	(434,408)	(377,184)	-	(9,899)	(387,083)
分派建發物業集團(附註11)	-	-	(84,038)	-	-	-	-	-	(84,038)	-	-	(84,038)
分派予永久可換股債券持有人(附註34(b))	-	-	1,735,911	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉換永久可換股債券(附註34(b))	23,715	(1,759,626)	-	-	-	-	-	-	(884,835)	9,500,000	-	9,500,000
發行永續貸款(附註35)	-	-	(884,835)	-	-	-	-	-	(884,835)	(884,835)	-	(884,835)
已批准及已繳付二零一九年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,444,706	-	9,444,706
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(152)	(152)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,141,902)	(2,141,902)
取消登記一間附屬公司(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(286,227)	(286,227)
作出出售一間附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(198,175)	(198,175)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
在不變動控制權的情況下變動於附屬公司的 擁有權益(附註44)	-	-	-	-	-	8,766	-	-	8,766	-	(29,923)	(21,157)
轉發至法定儲備	-	-	-	368,113	-	-	-	(368,113)	-	-	-	-
與擁有人交易總額	23,715	(1,759,626)	757,056	341,067	(207)	103,225	-	(802,521)	(1,337,291)	9,500,000	6,778,428	14,941,137
於二零二零年十二月三十一日的結餘	100,636	-	2,447,947	834,574	65,518	(41,207)	2,692	4,905,205	8,315,365	9,500,000	19,536,204	37,351,569

\* 該等儲備賬包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備人民幣8,214,729,000元(二零一九年：人民幣7,221,228,000元)。

第146頁至271頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

## 1. 一般資料

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

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

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註22。

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

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

## 2. 重大會計政策

### 2.1 編製基準

第137頁至271頁的該等年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港《公司條例》的適用披露規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策於下文概述。除非另有說明，否則該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。所採納新訂或經修訂香港財務報告準則以及對本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表的影響(如有)披露於附註3。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列資產按其公平值列賬，詳情載於下文所載會計政策：

- 投資物業(見附註2.7)
- 按公平值計入損益的金融資產(附註2.8)

謹請注意，編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。涉及較高精度判斷或複雜性的範圍或所作假設及估計對綜合財務報表意義重大的範圍披露於附註4。

### 2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司所編製截至每年十二月三十一日的財務報表。

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由本集團及其他持有)。

本集團自其取得控制權當日至本集團不再控制附屬公司當日，在綜合財務報表內載列該附屬公司的收入及開支。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.2 綜合基準(續)

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製綜合財務報表時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從本集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與本集團所採納會計政策保持一致。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且就此而言本集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而可能導致本集團整體就該等權益負有合約責任，進而形成金融負債。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或按其佔附屬公司可識別資產淨值的比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。本集團業績中的非控股權益，於綜合損益及其他全面收益內呈列為非控股權益與本公司權益持有人之間分配的年內溢利或虧損總額及全面收益總額。

不會導致失去控制權的本集團於附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。倘附屬公司的若干資產按重估數額或公平值計量且相關累計收益或虧損已於其他全面收益確認並於權益中累計，則過往於其他全面收益確認並於權益中累計的數額按猶如本公司已直接出售相關資產列賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公平值，於隨後根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)進行會計處理時，應視為初步確認時的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

於本公司財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬(附註2.18)，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本亦包括投資直接應佔成本。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.2 綜合基準(續)

本公司於報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於本公司損益內確認。

#### *收購一間不構成一項業務的附屬公司*

當本集團收購一組不構成一項業務的資產及負債時，本集團首先透過按隨後按公平值模式計量的物業存貨以及金融資產及金融負債各自的公平值分配購買價格，以識別及確認取得的個別可識別資產及承擔的負債，餘下購買價結餘其後按各自於購買日期的相對公平值分配予其他可識別資產及負債。該等交易並不會產生商譽或議價購買收益。

### 2.3 業務合併

收購附屬公司及並非共同控制下的業務乃以收購法入賬。業務合併轉讓的代價乃以公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。收購相關成本於產生時在損益內確認。

於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。

商譽是以所轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有被收購方權益的公平值(如有)的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經過重估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公平值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價購買收益。

先前所持有股本權益之價值變動於其他全面收益中確認及於收購日期前在權益中累計，並於本集團取得被收購方的控制權時重新分類至損益。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.4 聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與被投資公司財務及經營政策決斷的權力，而非對該等政策的控制或共同控制。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排的共同控制權的各方均有權享有該項安排的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

於綜合財務報表內，於一間聯營公司或一間合營企業的投資初步按成本確認及隨後採用權益法列賬。收購成本超逾收購日期所確認本集團分佔聯營公司或一間合營企業可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何部分，確認為商譽。商譽乃計入投資賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本乃按交易日期所交付資產、所產生或承擔的負債及本集團所發行權益工具的公平值，加上投資直接應佔任何成本之和計量。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額，於重新評估後，即時於損益內確認，以釐定收購投資期間本集團分佔聯營公司或一間合營企業的損益。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.4 聯營公司及合營企業(續)

根據權益法，本集團於聯營公司或合營企業的權益乃按成本計量，並就本集團分佔該等聯營公司或合營企業資產淨值於收購後的變動作出調整，以及減去任何可識別減值虧損，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)則除外。年內溢利或虧損包括本集團應佔聯營公司或合營企業年內的收購後、除稅後業績，包括年內確認的於聯營公司或合營企業的投資的任何減值虧損。本集團的其他年內全面收益包括其應佔聯營公司或合營企業的年內其他全面收益。

本集團與其聯營公司及合營企業間交易的未變現收益以本集團於聯營公司或合營企業的權益為限進行對銷。倘本集團與其聯營公司或合營企業間資產銷售的未變現虧損於權益會計處理時撥回，則亦從本集團的角度就有關資產進行減值測試。倘聯營公司或合營企業就類似交易及相若情形下的事件採用本集團所使用者以外的會計政策，則本集團依照權益法使用聯營公司或一間合營企業的財務報表時，會作出必要調整，使聯營公司或一間合營企業與本集團的會計政策一致。

本集團分佔一間聯營公司或一間合營企業虧損相等於或高於其於該聯營公司或合營企業的權益時，本集團不會進一步確認虧損，惟其已招致法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團於聯營公司或合營企業的權益乃為根據權益法所作投資的賬面值連同本集團的長期權益(該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨額的一部分)。

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於其聯營公司或合營企業的投資確認額外的減值虧損。於各報告日期，本集團釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業的投資出現減值。如果發現有關跡象，本集團則以其聯營公司或合營企業的可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者)及其賬面值之差額計算減值額度。於釐定投資的使用價值時，本集團估計其分佔預期將由聯營公司或合營企業產生的估計未來現金流量的現值，包括聯營公司或合營企業經營業務產生的現金流量及最終出售投資的所得款項。



## 2. 重大會計政策(續)

### 2.4 聯營公司及合營企業(續)

本集團自其不再對聯營公司行使顯著影響力或對合營企業行使共同控制當日起終止使用權益法。倘於該前聯營公司或合營企業的保留權益為金融資產，該保留權益則按公平值計量，並根據香港財務報告準則第9號於初次確認為金融資產時將該公平值視作其公平值。(i)任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部分權益的任何所得款項的公平值；與(ii)終止使用權益法當日投資賬面值之間的差額於損益內確認。此外，倘該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債，則本集團以可能已規定的相同基準將以往在有關該聯營公司或合營企業的其他全面收益中確認的所有金額入賬。因此，倘以往由被投資方於其他全面收益中確認的收益或虧損可能於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則實體於終止使用權益法時，將該收益或虧損自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

### 2.5 外幣換算

於綜合實體的個別財務報表中，外幣交易乃使用於交易日通行的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按當日的通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日通行利率重新換算，並列作公平值損益的一部分。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算(即僅按交易日的匯率進行換算)。

於綜合財務報表內，原以由本集團呈列貨幣以外貨幣呈列的境外業務的所有個別財務報表已兌換為人民幣。資產及負債乃按報告日期的收盤匯率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日的通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間的平均匯率兌換為人民幣。換算產生的任何差額已於其他全面收益確認並於權益內匯兌儲備中分別累計。

出售境外業務時，相關匯兌差額由權益重新分類為損益，作為銷售收益或虧損的一部分。任何先前非控股權益應佔的匯兌差額將取消確認且不會分類為損益。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(下文所述在建工程除外)乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註2.18)。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及任何令資產達致其運作狀況及工作地點作其擬定用途的直接應佔成本。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其資產(下文所述在建工程除外)成本：

土地及樓宇	2.5%
租賃裝修	5年或按租期(以較短者為準)
傢具及固定裝置	9至33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	9至20%
汽車	12.5至20%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

在建工程按成本減累計減值虧損列賬。成本包括所有建築開支及其他直接成本，包括可歸類為該等項目的利息成本。已完成建築工程的成本轉移至適當的資產類別。就在建工程而言，在工程完成並可供使用之前，並不予計提折舊。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.7 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃物業權益擁有或持有的土地及／或建築物(見附註2.14)，包括就尚未確定未來用途持有的土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用的物業。

初步確認時，投資物業以成本計量，而其後除非當時其公平值不能可靠地確定，否則按公平值列賬。

成本包括收購投資物業直接應佔的開支。自建投資物業的成本包括材料及直接勞工成本、使投資物業達致運作狀態作擬定用途直接應佔的任何其他成本及資本化借款成本。

公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的外部專業估值師釐定。於報告日期確認的賬面值，反映於報告日期的當時市況。

當物業用途發生變化以致其重新分類為物業、廠房及設備或物業存貨時，其於重新分類當日的公平值成為其後續會計成本。

因投資物業公平值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.8 金融工具

#### 確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團實體成為工具合約條文的訂約方時於綜合財務狀況表確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

#### 金融資產的分類及初步計量

除不包含重大融資成分且根據香港財務報告準則第 15 號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第 15 號」)按交易價格計量的貿易應收款項外，就不屬於按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產而言，所有金融資產初步按公平值計量，加上直接歸屬於收購該金融資產的交易費用。按公平值計入損益的金融資產的交易成本計入綜合損益及其他綜合收益表。

金融資產(惟獲指定及作為對沖工具的金融資產則除外)分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；或
- 按公平值計入損益。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產的經營模式；及
- 金融資產的合約現金流量特點。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於金融成本、利息收入或其他金融項目內呈列，惟就貿易及其他應收款項計提的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備會於綜合損益及其他全面收益表內呈列為獨立項目。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.8 金融工具(續)

金融資產的後續計量

#### 債務投資

##### 按攤銷成本計量的金融資產

倘投資乃以旨在持有該投資及收取合約現金流量，並設有合約條款指定該投資須產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量的業務模式持有，則本集團所持有的非股本投資分類為按攤銷成本計量。投資的利息收入按實際利率法計算(附註2.17)。

在初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。有關金融資產的利息收入計入損益的「其他淨收益」。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團的應收非控股權益款項、於上市優先證券的投資、銀行及手頭現金、貿易及其他應收款項、應收非控股權益款項及向聯營公司及一間合營公司貸款屬此類金融資產。

##### 按公平值計入損益的金融資產

與「持有以收取」或「持有以收取及出售」不同業務模式持有的金融資產乃按公平值計入損益。此外，不論業務模式如何，合約現金流量不僅為本金及利息支付的金融資產按公平值計入損益。所有衍生金融工具均屬於此類別，惟指定及有效作為對沖工具的衍生金融工具則除外，其適用香港財務報告準則第9號的對沖會計規定。

#### 股本投資

股本證券投資分類為按公平值計入損益的金融資產，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團選擇指定將投資按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量(不可劃轉)，以便於其他全面收益確認其後的公平值變動。倘本集團確立收取股息的權利，則該等股權工具投資的股息於損益中確認，除非有關股息明顯屬於就該投資收回的部份成本。股本證券投資的股息於損益確認為「其他淨收益」。

#### 金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括租賃負債、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付關連公司及非控股權益款項、計息借款以及證券化安排的收款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債(租賃負債除外)初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非本集團指定金融負債按公平值計入損益則除外。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.8 金融工具(續)

#### 金融負債(續)

##### 金融負債的分類及計量(續)

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟非被指定及用作對沖工具的衍生工具以及按公平值計入損益的金融負債則除外，該等其後按公平值計量，而收益或虧損則於損益確認。

所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策(見附註2.20)確認。

租賃負債的會計政策載於附註2.14。

#### 計息借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間於損益內確認。

除非本集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

#### 其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關連公司及非控股權益款項以及間接控股公司貸款，初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)，並於其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。交易成本計入證券化安排的收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.9 金融資產的減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用前瞻性的資料確認預期信貸虧損 —「預期信貸虧損模式」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產、貿易應收款項以及(就發行人而言)並不屬公平值計量且其變動計入損益的若干金融擔保合約。

本集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，當中包括會影響工具未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「十二個月的預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

#### 貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時已應用簡化方式，並已於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已根據本集團的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理而具理據支持的資料，包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分類。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.9 金融資產的減值(續)

#### 其他按攤銷成本計量的金融資產

本集團將其他應收款項的虧損撥備計量為等同於十二個月的預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則本集團確認整個存續期的預期信貸虧損。有關是否應確認整個存續期的預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果，於合約付款逾期超過365日時，則本集團假設信貸風險自初步確認以來大幅增加，除非本集團有合理及有理據的資料顯示並非如此。

儘管如此，如果債務工具於各報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

有關貿易應收款項及其他按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註45.5。



## 2. 重大會計政策(續)

### 2.9 金融資產的減值(續)

#### 財務擔保合約

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，預期信貸虧損乃補償持有人就所產生信貸損失的預期款項的現值，減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取的任何金額。

### 2.10 物業存貨及其他合約成本

#### (i) 物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃初步按成本而後續按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。物業存貨成本包括租賃土地權益的收購成本及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

物業存貨任何撇減至可變現淨值的金額於撇減或虧損發生期間確認為開支。撇減物業存貨的任何撥回的金額均確認為撥回發生期間確認為開支的物業存貨的金額減少。

#### (ii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨(見附註2.10(i))或物業、廠房及設備(見附註2.6)的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約的情況下本不會產生的本集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本，則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨或物業、廠房及設備)於產生時支銷。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.10 物業存貨及其他合約成本(續)

#### (ii) 其他合約成本(續)

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)本集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

本集團應用香港財務報告準則第15號第94段的實際合宜方法，假若本集團原本以其他方式確認的資產的攤銷期間落在包括訂立合約的日期的報告期內，則於取得有關出售已落成物業及服務的合約時所增加的成本產生時將其確認為開支。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註2.17。

### 2.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可即時轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。

### 2.12 合約資產及合約負債

倘本集團於根據合約所載支付條款無條件符合資格收取代價之前確認收益(見附註2.17)，即確認合約資產。合約資產根據附註2.9所載政策就預期信貸虧損予以評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2.8)。

本集團確認相關收益前，合約負債在客戶支付代價時確認(見附註2.17)。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註2.8)。

就與客戶的單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債得以呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

合約計及重大融資成分時，合約結餘計入按實際利率法累計的利息(見附註2.17)。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.13 已發出的財務擔保

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值最初確認為「貿易及其他應付款項」內的遞延收入。已發出財務擔保的公平值乃根據債務工具所規定的合同付款與無擔保情況下所需的付款之間的現金流量差額的現值或就評估義務而應支付予第三方的估計金額釐定。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無收取或應收代價，則於最初確認任何遞延收入時於損益內確認即時開支。

其後，財務擔保乃按附註2.9所載根據香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損釐定的金額，與初步確認的金額(如適用)減去在擔保期內確認的累計收入金額兩者中的較高者計量。

### 2.14 租賃

#### (i) 租賃的定義及本集團作為承租人

於合約生效時，本集團考慮合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「合約或合約一部分，轉移已識別資產(相關資產)於一段時間的使用權以換取代價」。為應用該定義，本集團評估合約是否符合三項主要評估：

- 合約是否包含已識別資產，其於合約中明確識別或透過於資產可供本集團使用時識別以暗示方式指定；
- 本集團是否有權於整個使用期取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，且計及其權利為合約界定的範圍內；及
- 本集團是否有權於整個使用期內主導使用已識別資產。本集團評估其是否有權於整個使用期主導資產的「使用方式及目的」。

就包含租賃部分及一項或以上額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團按照其相對獨立價格將合約代價分配至各項租賃及非租賃部分。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.14 租賃(續)

#### (i) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

##### 作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；本集團產生的任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生的任何估計成本；及於租賃開始日期前預付的任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

除符合投資物業定義的使用權資產外，本集團於租賃開始日期起至使用權資產(包括租賃土地及租賃物業)的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟本集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，本集團亦會對使用權資產進行減值評估。

於租賃開始日期，本集團按當日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易確定，則採用本集團的遞增借款利率予以貼現。

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率的可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括本集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。

於初步計量後，負債將因已付租賃款項而縮減，並因租賃負債的利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產反映，或倘使用權資產已縮減至零，則計入損益。

本集團選擇實際權宜方式將短期租賃入賬。與該等租賃相關的付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下的租賃。

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。於初步確認時對公平值的調整被視為額外租賃款項及計入使用權資產成本。

根據附註2.7，符合投資物業定義的使用權資產按公平值入賬。

本集團於綜合財務狀況表單獨呈列使用權資產。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.14 租賃(續)

#### (ii) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉移時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

本集團亦從若干租賃土地及樓宇部分經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內以直線法確認。

### 2.15 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘本集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受本集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

### 2.16 股本投資

#### 永久可換股債券

永久可換股債券可換取本公司固定數目的普通股，惟不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或在對本集團可能造成不利情況的條件下與持有人換取金融資產或金融負債的合約責任。該等證券分別為權本工具，並於發行日期初步按其公平值確認，惟其後並無重新計量。

#### 股本

股本按已發行股份之面值釐定。如與發行股份有關的任何交易成本為股份交易直接應佔的增量成本，任何該等成本乃從股份溢價賬中扣除(減去任何相關所得稅利益)。

#### 永續貸款

並無合約責任償還其本金或支付任何分派的永續貸款分類為權益一部分。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.17 收益及其他收入

收益主要來自物業銷售及於本集團業務日常業務過程中所提供各類服務。

為確定是否確認收益，本集團遵循以下5個步驟：

1. 與客戶確定合約
2. 確定履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配予履約責任
5. 於達成履約責任時確認收入

在所有情況下，合約的總交易價格乃根據其相對獨立銷售價格在各種履約責任中分配。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

倘本集團已透過將承諾商品或服務轉讓予其客戶而滿足其履約責任，收益會於某一時間點確認或隨時間確認。

倘合約包含融資成分，為客戶提供重大融資利益超過十二個月，則收益按以與客戶進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資成分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段的實際合宜方法，當融資期限為十二個月或以下時，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.17 收益及其他收入(續)

#### 持續經營業務

#### (i) 物業銷售

在日常業務過程中銷售發展作銷售的物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。在收益確認日之前出售的物業所收到的訂金及分期付款計入綜合財務狀況表中的合約負債下(見附註2.12)。

倘支付方案包含重要的融資成分，則將交易價格調整以將該成分單獨入賬。就預付款項而言，該等調整導致本集團產生利息開支以反映本集團於付款日期至收益確認日期間從客戶取得的融資利益的影響。有關累算款項增加在建期間合約負債的金額，故此於已落成物業的控制權轉移予客戶時確認的收益金額有所增加。除非利息按照附註2.20所載政策可根據香港會計準則第23號(「香港會計準則第23號」)「借貸成本」資本化，否則利息於損益按累計支銷。

#### (ii) 代建服務的服務收入

就代建服務而言，本集團履約並無創建對客戶而言有其他用途的資產，而本集團具有可強制執行權利收回迄今已完成履約部分的款項，因此本集團履行履約義務並參考已完成的特定交易隨著時間推移按截至報告日期的實際成本以每份合約估計總成本的百分比計算確認收益。

#### (iii) 租金收入

租金收入的會計政策載於附註2.14。

#### (iv) 股息

來自非上市投資的股息收入在股東收取付款的權利確定時確認。

#### (v) 利息收入

利息收入乃按時間比例以實際利率法確認。對於並無遭受信貸減值以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面金額。就已遭受信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即已扣除虧損撥備的總賬面金額)(見附註2.8)。

#### 已終止經營業務

#### 樓宇管理收入及物業管理收入

樓宇管理收入及物業管理收入於提供有關服務的會計期間確認。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.18 其他非金融資產減值

本公司財務狀況表中的物業、廠房及設備、使用權資產、於聯營公司及合營企業的權益以及於附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。在能夠確定合理和一致的分配基礎時，公司資產分配至個別現金產生單位，否則分配至能夠確定合理和一致的分配基礎的最小組別現金產生單位。

減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損並立即確認為收入，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

### 2.19 僱員福利

#### 退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

此外，於香港註冊成立的集團實體向一項定額供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)供款，該定額供款計劃由獨立受託人為合資格參與強積金計劃的僱員進行管理。本集團按撥付合資格僱員之薪金的百分比作出供款，並根據強積金計劃的規則於其應付時在損益內扣除。

供款在僱員於年內提供服務時於損益內確認為開支。本集團於該等計劃下的責任僅限於應向該等計劃支付的固定比例供款。



## 2. 重大會計政策(續)

### 2.19 僱員福利(續)

#### 短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。本集團會就截至報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

### 2.20 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要花費一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

### 2.21 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不大可能撥回者除外。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.21 所得稅的會計處理(續)

就根據上述會計政策採用公平值模式計量的投資物業而言，相關遞延稅項負債或資產的計量反映完全透過銷售收回投資物業賬面值的稅務後果，惟除非投資物業乃屬可折舊且於某業務模式內持有，該模式的目標為隨著時間的推移(而不是透過出售)消耗投資物業中體現的絕大部分經濟效益。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.22 分部報告

本集團定期向主要經營決策者(即執行董事)報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分的表現，而本集團則根據該等資料劃分經營分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料按本集團業務類別決定業務主要組成部分。

本集團的持續經營業務擁有一個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的業務策略亦不盡相同，因此該分部的管理工作乃獨立進行。所有分部間轉撥(如有)均按公平價格進行。以下為本集團的可呈報分部業務的概要：

#### 持續經營業務

房地產開發 — 建築及銷售住宅單位、商舖及車位

#### 已終止經營業務

物業管理服務 — 提供物業管理服務

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」就報告分部業績所用計量政策與根據香港財務報告準則編製財務報表所用者相同，惟並非直接計入任何經營分部業務活動及並非計入經營分部的經營業績的公司收入及開支(包括所得稅開支)除外。

分部資產包括所有資產，惟未分配聯營公司、未分配合營企業、若干未分配遞延稅項資產及未分配公司資產除外。此外，並非直接計入任何經營分部業務活動的公司資產不會分配至分部，主要應用於本集團總部。

分部負債不包括並非直接計入任何經營分部業務活動及不會分配至分部的公司負債、並非直接計入任何經營分部業務活動的未分配所得稅負債及預扣稅負債。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.23 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務一部分，其營運及現金流量可明確地與本集團其他業務區分，並代表一項按業務或營運地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或營運地區劃分的獨立主要業務的單一統籌計劃的一部分，或為一間純粹為轉售而收購的附屬公司。

倘業務分類為已終止經營，則損益表中會呈列單一數額，當中包含：

- 已終止經營業務的除稅後溢利或虧損；及
- 按構成已終止經營業務的資產或出售組合的公平值減出售成本或於出售時的計量所確認除稅後溢利或虧損。

### 2.24 分派股息

向本公司股東分派的股息於股息獲本公司股東或本公司董事(視乎適用情況而定)批准的期間在本集團的綜合財務報表及本公司財務報表確認為負債。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.25 關聯方

就該等綜合財務報表而言，一方被視為與本集團有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)；
  - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
  - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃，且發起的僱主亦與本集團有關聯；
  - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；或
  - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向本集團或本集團的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策

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

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

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

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

### (ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售或 提供資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬免 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約 — 履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期 之年度改進 <sup>2</sup>
會計指引第5號(經修訂)	共同控制下合併的合併會計法 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定生效日期

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

<sup>6</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

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

## 4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

### 4.1 估計不確定性的主要來源

本集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

#### 投資物業公平值計量

投資物業按獨立專業估值師進行的估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及市況的若干估計。在依賴估值報告時，本公司董事已行使其判斷力並信納估值所使用的假設足以反映現時市況。

於二零二零年十二月三十一日，投資物業的公平值為人民幣1,328,060,000元(二零一九年：人民幣1,255,730,000元)。有關更多詳情，請參閱附註18。

#### 物業存貨估計可變現淨值

管理層於各報告日期檢討物業存貨的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層採用當時最新銷售交易等現行市場數據、根據現行市況估計的淨銷售額以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。

於二零二零年十二月三十一日，物業存貨的賬面值為人民幣118,882,058,000元(二零一九年：人民幣75,909,134,000元)(附註23)。

#### 4. 重要會計估計及判斷(續)

##### 4.1 估計不確定性的主要來源(續)

###### 所得稅及遞延稅項

如附註10所詳述，本集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有諸多難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關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。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，則會確認有關若干暫時差額的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則有關差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅開支確認。實際動用的結果可能會有所不同。

由於董事認為可以控制相關暫時性差異撥回的時間而有關暫時性差異在可預見將來不會被撥回，因此中國附屬公司的若干溢利將以股息方式匯回及分派的應付所得稅及預扣稅尚未確認遞延稅項負債。倘中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息方式匯回及分派，則就二零二零年十二月三十一日的遞延稅項負債約人民幣616,242,000元(見附註32)(二零一九年：人民幣414,295,000元)作出撥備。

於二零二零年十二月三十一日，遞延稅項資產及遞延稅項負債的賬面值分別為人民幣2,591,854,000元(二零一九年：人民幣1,400,495,000元)及人民幣280,562,000元(二零一九年：人民幣239,264,000元)(附註32)。

###### 中國土地增值稅

如附註10所詳述，本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關就其大部分物業發展項目最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而該等差異將影響當地稅務機關已確定此類稅務的期間的所得稅開支和稅項撥備。



#### 4. 重要會計估計及判斷(續)

##### 4.1 估計不確定性的主要來源(續)

###### 物業、廠房及設備以及使用權資產的估計減值

物業、廠房及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產價值；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)變動可能對減值測試所用淨現值造成重大影響。

於二零二零年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值分別為人民幣116,020,000元(二零一九年：人民幣108,872,000元)及人民幣227,842,000元(二零一九年：人民幣210,845,000元)(附註16及17)。於報告日期，概無就使用權資產以及物業、廠房及設備確認減值虧損(二零一九年：人民幣零元)。

###### 估計貿易及其他應收款項、向聯營公司貸款以及應收非控制權益款項減值(屬香港財務報告準則第9號的範疇)

本集團依循香港財務報告準則第9號指引，根據有關違約風險及預期虧損率的假設，就承擔預期信貸虧損的項目(包括貿易及其他應收款項、應收非控制權益款項以及向聯營公司貸款)作出撥備。本集團於作出該等假設及選擇減值計算中的輸入參數時，基於本集團的過程歷史、現行市況及附註2.9所載各報告日期的前瞻性估計作出判斷。倘有關估計有別於原先估計，有關差額將影響估計有變的有關期間內貿易及其他應收款項、向聯營公司貸款以及應收非控制權益款項的賬面值以及減值撥備。

於二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項賬面值為人民幣848,410,000元(二零一九年：人民幣707,262,000元)、向聯營公司貸款賬面值為人民幣1,873,756,000元(二零一九年：人民幣4,027,362,000元)以及應收非控制權益款項賬面值為人民幣12,591,609,000元(二零一九年：人民幣8,474,646,000元)。有關計提貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項的預期信貸虧損撥備的詳情分別載於附註24、19及29。

#### 4. 重要會計估計及判斷(續)

##### 4.2 應用實體會計政策的重要判斷

對股權相等於或少於50%的附屬公司的控制權

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團下列本集團於其中股權相等於或少於50%的附屬公司擁有控制權：

附屬公司名稱	二零二零年	二零一九年
南京美業房地產發展有限公司(「南京美業」)	50%	50%
寧德兆行房地產有限公司(「寧德兆行」)	50%	50%
廈門兆淳置業有限公司(「廈門兆淳」)	50%	50%
上海兆屹企業管理有限公司(「上海兆屹」)	46.75%	46.75%
連江兆融投資有限公司(「連江兆融」)(附註44)	65%	46.15%
連江兆瑞房地產開發有限公司(「連江兆瑞」)(附註44)	65%	46.15%
龍岩恆富房地產開發有限公司(「龍岩恆富」)	40%	40%
泉州兆悅置業有限公司(「泉州兆悅」)	40%	40%
太倉禹洲益龍房地產開發有限公司(「太倉禹洲益龍」)	30%	30%
寧德兆裕房地產有限公司(「寧德兆裕」)(附註44)	49.98%	100%
寧德兆茂房地產有限公司(「寧德兆茂」)(附註44)	49.98%	—
連江兆匯豐置業有限公司(「連江兆匯豐」)(附註44(d))	40%	—
桐廬銀悅商業發展有限公司(「桐廬銀悅」)	48%	—
無錫建惠房地產開發有限公司(「無錫建惠」)	49%	—

本集團認為其擁有該等附屬公司的控制權，原因為根據與其他投資者訂立的協議，本集團有權委任及罷免該等公司各董事會大多數成員及持有超過一半投票權。本集團管理層得出結論，本集團有充分的主導投票權益以指導該等公司的相關活動，因此擁有該等公司的控制權。因此，該等公司分類為本公司的附屬公司。

## 5. 來自持續經營業務的收益

於年內確認的本集團主要業務收益如下：

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

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

## 6. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

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

本集團已修訂提供予主要經營決策者評估經營分部表現的可呈報分部資料格式。其物業管理服務業務的股份於二零二零年十二月三十一日分拆及獨立上市(附註11)後，本集團得出結論，其只有一個可呈報分部(房地產開發)，而其他就分部報告目的而言個別及合計均不屬重大。因此，比較資料已重列。

## 6. 分部資料(續)

### 分部收益及業績

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

## 6. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

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

## 6. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

本集團持續經營業務的可呈報分部收益及除所得稅前溢利的對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務的可呈報分部收益	<b>42,460,248</b>	17,105,290
未分配收益	<b>284,230</b>	213,974
<b>持續經營業務的綜合收益</b>	<b>42,744,478</b>	17,319,264
持續經營業務的可呈報分部除所得稅前溢利	<b>4,787,798</b>	3,276,599
未分配利息收入	<b>4,928</b>	3,294
未分配利息開支	<b>(15,886)</b>	(19,115)
未分配分佔聯營公司業績	<b>10,231</b>	5,546
未分配分佔一間合營公司業績	<b>1,074</b>	6,470
未分配投資物業公平值變動	<b>(15,294)</b>	(6,309)
未分配收入及開支	<b>218,896</b>	195,669
未分配貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備	<b>(148)</b>	(7,892)
未分配折舊	<b>(28,733)</b>	(35,283)
<b>持續經營業務的除所得稅前綜合溢利</b>	<b>4,962,866</b>	3,418,979

## 6. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

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

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

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

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

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

## 7. 來自持續經營業務的其他淨收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	132,913	57,138
— 向聯營公司貸款	113,452	121,107
— 按攤銷成本計量的金融資產	3,641	6,312
— 其他	7,889	53,842
	<b>257,895</b>	238,399
政府補助收入	32,913	—
補償收入	26,627	15,512
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益	26,650	15,420
出售投資物業收益	33,800	7,806
出售一間附屬公司收益(附註41)	10,960	—
雜項收入	25,223	20,462
	<b>414,068</b>	297,599

## 8. 來自持續經營業務的融資成本

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

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



## 9. 來自持續經營業務的除所得稅前溢利

來自持續經營業務的除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金		
— 審計服務	1,260	1,200
— 非審計服務	2,000	—
已出售物業成本	34,913,163	12,634,208
折舊：		
— 自有資產(附註16)	21,803	22,856
— 使用權資產	39,027	31,721
撤銷物業、廠房及設備	1,634	3,912
向聯營公司貸款的預期信貸虧損(撥備撥回)／撥備	(2,222)	4,098
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	16,553	16,647
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	4,226	8,378
外匯虧損淨額	13,063	108
租賃費用：		
— 於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則 第16號時的短期租賃及租期少於十二個月的租賃	6,986	7,856
產生租金收入的投資物業的支出	4,195	2,002
物業存貨撥備／(撥備撥回)淨額	272,706	(22,035)

10. 來自持續經營業務的所得稅開支

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

綜合損益及其他全面收益表所列實際所得稅開支與除所得稅前溢利採用已頒佈稅率計算所得的金額之間的差額可對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前溢利	<b>4,962,866</b>	3,418,979
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率計算的		
除所得稅前利得稅	<b>1,333,024</b>	871,942
不可扣減開支的稅務影響	<b>16,367</b>	332
毋須課稅收入的稅務影響	<b>(3,566)</b>	(39,992)
對土地增值稅費用的稅務影響	<b>(280,143)</b>	(200,753)
土地增值稅費用	<b>1,120,572</b>	803,012
動用過往尚未確認的稅項虧損	<b>(1,166)</b>	(5)
過往年度超額撥備/(撥備不足)	<b>1,699</b>	(3)
其他	<b>24,915</b>	(32,270)
<b>所得稅開支</b>	<b>2,211,702</b>	1,402,263

## 10. 來自持續經營業務的所得稅開支(續)

附註：

**(a) 香港利得稅**

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

**(b) 中國企業所得稅**

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

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

**(c) 中國土地增值稅**

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

**(d) 中國預扣所得稅**

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

**(e) 開曼群島企業所得稅**

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

**(f) 英屬處女群島所得稅**

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

**(g) 澳大利亞所得稅**

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

## 11. 已終止經營業務及出售附屬公司

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

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

## 11. 已終止經營業務及出售附屬公司(續)

於二零二零年十二月，本公司董事會宣佈以實物有條件分派方式分派建發物業全部已發行股本予本公司合資格股東(「分派」)。於二零二零年十二月三十一日，建發物業集團股份於聯交所上市，其後建發物業集團不再為本公司附屬公司。向本公司合資格股東的分派人民幣377,184,000元已確認，相當於分派日期本公司擁有人應佔建發物業集團資產淨值的賬面值。因此，並無確認出售收益或虧損。

建發物業集團於期內的綜合業績呈列為已終止經營業務如下：

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

## 11. 已終止經營業務及出售附屬公司(續)

本公司根據分派所分派的建發物業集團資產淨值總額詳情及財務影響概述如下：

	附註	人民幣千元
所分派資產淨值：		
物業、廠房及設備	16	27,240
使用權資產	17	21,415
遞延稅項資產	32	2,416
商譽		578
貿易及其他應收款項		98,635
受限制銀行存款		20,219
銀行及手頭現金		886,159
貿易及其他應付款項		(442,566)
合約負債		(178,186)
應付所得稅		(32,644)
租賃負債		(14,156)
遞延稅項負債	32	(2,027)
非控股權益		(9,899)
		<b>377,184</b>
特別股息	12	<b>(377,184)</b>
出售收益		—

分派涉及的銀行及手頭現金流出淨額的分析如下：

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

## 11. 已終止經營業務及出售附屬公司(續)

建發物業集團的現金流量淨額如下：

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

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

來自已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利/(虧損)計量如下：

	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自已終止經營業務的本公司權益持有人應佔本公司 溢利/(虧損)	15,683	(19,612)
計算每股基本盈利所用期內已發行普通股加權平均數(附註13)	1,167,206	854,728

## 12. 股息及分派

### (a) 年內應佔股息

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分派(附註11)	(i)	<b>377,184</b>	–
建議末期股息，每股普通股零港元 (二零一九年：0.82港元)	(ii)	–	668,329
		<b>377,184</b>	668,329

附註：

- (i) 誠如附註11所述，建發物業集團已透過於二零二零年十二月三十一日完成的實物分派分拆。待向本公司股東作出分派後，建發物業集團資產淨值約為人民幣377,184,000元(見附註11)。
- (ii) 於二零二一年三月二十六日，董事會議決不就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

### (b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

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

### 13. 來自持續經營業務的每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

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

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

#### (b) 每股攤薄盈利

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

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



14. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,721,091	1,206,086
定額供款退休計劃供款(附註)	23,762	55,826
減：於開發中物業資本化的僱員福利開支	(469,887)	(418,914)
	1,274,966	842,998

附註：由於COVID-19的影響，政府自二零二零年二月起頒佈多項政策(包括社會保險寬免)以加快經濟活動復甦，導致截至二零二零年十二月三十一日止年度向界定供款計劃的若干供款有所減免。

15. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金

(a) 董事及主要行政人員酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日 止年度				
執行董事：				
林偉國先生(行政總裁)	1,067**	698	40	1,805
庄躍凱先生	1,067**	-	-	1,067
趙呈閩女士	1,067**	-	-	1,067
	3,201	698	40	3,939
非執行董事：				
葉衍榴女士	-	-	-	-
吳小敏女士	-	-	-	-
黃文洲先生	-	-	-	-
獨立非執行董事：				
黃弛維先生	178	-	-	178
黃達仁先生	178	-	-	178
陳振宜先生	178	-	-	178
	534	-	-	534
酬金總額	3,735	698	40	4,473

15. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(a) 董事及主要行政人員酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日 止年度				
<b>執行董事：</b>				
林偉國先生(於二零一九年 三月二十一日獲委任) (行政總裁)	792**	717	25	1,534
施震先生(於二零一九年 三月二十一日辭任)	264**	—	—	264
庄躍凱先生	1,056**	—	—	1,056
趙呈閩女士	1,056**	—	—	1,056
	3,168	717	25	3,910
<b>非執行董事：</b>				
葉衍榴女士(於二零一九年 三月二十一日獲委任)	—	—	—	—
王憲榕女士(於二零一九年 三月二十一日辭任)	—	—	—	—
吳小敏女士	—	—	—	—
黃文洲先生	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>				
黃弛維先生	176	—	—	176
黃達仁先生	176	—	—	176
陳振宜先生	176	—	—	176
	528	—	—	528
<b>酬金總額</b>	<b>3,696</b>	<b>717</b>	<b>25</b>	<b>4,438</b>

\*\* 執行董事已同意放棄酬金。

15. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士不包括(二零一九年：不包括)任何本公司董事，其酬金於上文附註14(a)披露。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及實物利益	3,076	2,226
酌情花紅	20,027	20,967
退休計劃供款	263	259
	<b>23,366</b>	<b>23,452</b>

上述酬金在以下範圍內：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
酬金範圍		
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	—	1
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	—	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	3	—
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	1	—
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	—	1
6,500,001 港元至 7,000,000 港元	1	—
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	—	1
	<b>5</b>	<b>5</b>

本集團並無向本公司董事或五名最高薪人士支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時的獎金或作為離職補償。年內，三名執行董事已同意放棄酬金(二零一九年：四名)，而截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度五名最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 高級管理人員

已付或應付高級管理成員的酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
酬金範圍		
零至 1,000,000 港元	8	10
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	3	3
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	—

16. 物業、廠房及設備

	在建工程 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日							
成本	33,764	13,408	89,485	34,507	1,539	10,170	182,873
累計折舊	-	(3,155)	(44,274)	(15,244)	(1,051)	(6,082)	(69,806)
於二零一九年十二月三十一日							
賬面淨額	33,764	10,253	45,211	19,263	488	4,088	113,067
截至二零一九年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額	33,764	10,253	45,211	19,263	488	4,088	113,067
添置	4,178	-	9,349	11,901	196	4,036	29,660
出售及撇銷	-	-	(3,759)	(188)	-	(38)	(3,985)
折舊	-	(367)	(21,949)	(6,222)	(24)	(1,543)	(30,105)
匯兌差額	-	222	-	1	-	12	235
年終賬面淨額	37,942	10,108	28,852	24,755	660	6,555	108,872
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日							
成本	37,942	13,408	95,075	45,735	1,735	13,796	207,691
累計折舊	-	(3,300)	(66,223)	(20,980)	(1,075)	(7,241)	(98,819)
賬面淨額	37,942	10,108	28,852	24,755	660	6,555	108,872
截至二零二零年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額	37,942	10,108	28,852	24,755	660	6,555	108,872
添置	18,513	-	13,643	17,664	137	4,876	54,833
分派(附註11)	-	-	(16,183)	(10,385)	(362)	(310)	(27,240)
出售及撇銷	-	(589)	-	(1,205)	(8)	(113)	(1,915)
折舊	-	(371)	(23,909)	(8,043)	(187)	(1,481)	(33,991)
收購附屬公司	-	-	14,201	1,300	-	-	15,501
視作出售附屬公司(附註41)	-	-	-	(39)	-	-	(39)
匯兌差額	-	-	(1)	-	-	-	(1)
年終賬面淨額	56,455	9,148	16,603	24,047	240	9,527	116,020
於二零二零年十二月三十一日							
成本	56,455	12,639	102,165	38,160	913	15,897	226,229
累計折舊	-	(3,491)	(85,562)	(14,113)	(673)	(6,370)	(110,209)
賬面淨額	56,455	9,148	16,603	24,047	240	9,527	116,020

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款以賬面淨額約為人民幣零元(二零一九年：人民幣10,075,000元)的物業、廠房及設備作抵押(附註31)。

## 16. 物業、廠房及設備(續)

折舊費用經計入：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
綜合財務狀況表		
— 於物業存貨及其他合約成本中資本化	6,923	4,583
綜合損益及其他全面收益表		
— 銷售成本	14,928	18,454
— 銷售開支	8,387	6,237
— 行政開支	3,753	831
已終止經營業務	33,991 (5,265)	30,105 (2,666)
	<b>28,726</b>	27,439

## 17. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日的賬面值	95,936	80,617	176,553
添置	—	66,871	66,871
折舊	(3,620)	(28,959)	(32,579)
於二零二零年一月一日的賬面值	92,316	118,529	210,845
添置	—	69,723	69,723
折舊	(3,619)	(40,813)	(44,432)
收購附屬公司	—	13,121	13,121
分派(附註11)	—	(21,415)	(21,415)
於二零二零年十二月三十一日的賬面值	<b>88,697</b>	<b>139,145</b>	<b>227,842</b>

使用權資產指中國的土地及辦公室租賃。中國的辦公室租賃通常初步為期2至20年。概無租賃包含可變租賃款項。若干租賃包含在合約期限結束後將租賃續期的額外選擇權。本集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權，並斷定並非合理確定行使續租選擇權。因此，續租期間的未來租賃款項不計入使用權資產計量。

### 17. 使用權資產(續)

根據租賃期有關租賃土地的使用權資產賬面淨值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於中國： 介乎10至50年的租賃	88,697	92,316

### 18. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,255,730	1,238,730
投資物業公平值變動	(15,294)	(6,309)
後續支出	9,622	25,709
添置	100,000	—
出售	(21,998)	(2,400)
於十二月三十一日的賬面值	1,328,060	1,255,730

於二零二零年十二月三十一日，銀行借貸由賬面淨值約人民幣633,000,000元(二零一九年：人民幣622,000,000元)的投資物業抵押(附註31)。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於中國： 租期為10至50年	1,328,060	1,255,730

## 18. 投資物業(續)

### 估值流程及方法

投資物業已於二零二零年及二零一九年十二月三十一日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，對被估值物業所在位置及所屬類別有相關經驗。本年度內估值技術並無任何變動。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。

### 公平值層級

投資物業的公平值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公平值變動虧損」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準按公平值計量的投資物業(按照香港財務報告準則第13號「公平值計量」的定義，公平值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用輸入參數的可觀察性及重大性來釐定層級：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)，及並無使用重大不可觀察輸入參數。
- 第三級：資產或負債的重大不可觀察輸入參數。

	公平值計量 歸類為 第三級 人民幣千元
經常性公平值計量	
於二零二零年十二月三十一日 投資物業	1,328,060
於二零一九年十二月三十一日 投資物業	1,255,730

本年度內概無(二零一九年：無)轉入或轉出第三級。本集團的政策為於發生公平值層級轉移的報告期確認有關轉移。

18. 投資物業(續)

公平值層級(續)

投資物業的公平值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於十二月三十一日	
			二零二零年	二零一九年
投資物業 (南寧區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	<b>35-1,400</b>	35-1,400
		復歸收入的資本化比率	<b>3.5%-7.25%</b>	3.50%-7.25%
投資物業 (上海區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	<b>197-438</b>	187-415
		復歸收入的資本化比率	<b>5.50%-6.00%</b>	5.50%-6.00%
投資物業 (建甌區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	<b>69-98</b>	-
		復歸收入的資本化比率	<b>5.5%</b>	-



19. 於聯營公司的權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市股份，按成本	3,814,207	2,250,218
出售一間附屬公司的未變現溢利	(8,482)	(8,482)
分佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	247,870	167,606
	<b>4,053,595</b>	2,409,342
向聯營公司貸款	1,875,632	4,031,460
減：虧損撥備	(1,876)	(4,098)
	<b>5,927,351</b>	6,436,704

於二零二零年十二月三十一日，向聯營公司貸款為無抵押、免息且無須於一年內償還，惟按年利率4%（二零一九年：年利率3.43%至10%）計息的款項人民幣105,230,190,000元（二零一九年：人民幣3,146,025,000元）則除外。

以下載列董事認為於二零二零年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司的詳情：

名稱	業務架構形式	註冊成立及經營 國家/地點	已發行及繳足/ 註冊資本詳情	所持實際 權益百分比	主要活動
龍岩利榮房地產開發有限公司 (「龍岩利榮」)	公司	中國	人民幣 50,000,000元	30% (二零一九年：30%)	物業開發
長沙芙茂置業有限公司 (「長沙芙茂」)(附註(a))	公司	中國	人民幣 1,700,000,000元 (二零一九年：人民幣 900,000,000元)	49% (二零一九年：49%)	物業開發

## 19. 於聯營公司的權益(續)

名稱	業務架構形式	註冊成立及經營 國家/地點	已發行及繳足/ 註冊資本詳情	所持實際 權益百分比	主要活動
長沙楚茂企業管理有限公司 (「長沙楚茂」)	公司	中國	人民幣 500,000,000元	49% (二零一九年: 49%)	物業開發及諮詢 服務
中交長沙置業有限公司 (「中交長沙」)	公司	中國	人民幣 400,000,000元	49% (二零一九年: 49%)	物業開發及諮詢 服務
長沙天海易企業管理有限公司 (「長沙天海易」)	公司	中國	人民幣 1,300,000,000元	49% (二零一九年: 49%)	物業開發及諮詢 服務
廈門兆特置業有限公司 (「廈門兆特」)(附註(b))	公司	中國	人民幣 600,000,000元 (二零一九年: 人民幣 500,000,000元)	49.5% (二零一九年: 50.5%)	物業開發
無錫嘉合置業有限公司 (「無錫嘉合」)(附註(c))	公司	中國	人民幣 1,000,000,000元 (二零一九年: 人民幣 20,000,000元)	49% (二零一九年: 49%)	物業開發
南京德建置業有限公司 (「南京德建」)	公司	中國	人民幣 550,000,000元	49% (二零一九年: 49%)	物業開發

所有聯營公司報告日期均為十二月三十一日。

## 19. 於聯營公司的權益(續)

附註：

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，長沙芙茂實際增加註冊資本，其中，本集團及獨立第三方投資者分別向長沙芙茂額外出資人民幣392,000,000元及人民幣408,000,000元。完成增資後，長沙芙茂的註冊資本由人民幣900,000,000元變為人民幣1,700,000,000元。在註冊資本增加下，本集團於長沙芙茂的股權維持不變，本集團仍可對長沙芙茂的財務及經營活動行使重大影響力。因此，本集團繼續將有關投資入賬列為聯營公司。
- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，廈門兆特增加註冊股本，據此，本集團與獨立第三方投資者認購廈門兆特額外股本，為數分別人民幣44,500,000元及人民幣55,500,000元。於股本增加完成後，廈門兆特註冊股本由人民幣500,000,000元增至人民幣600,000,000元。於增加註冊股本後，本集團於廈門兆特的股本由50.5%減至49.5%。根據廈門兆特的經修訂組織章程細則，本集團不再擁有董事大多數票，惟仍有能力對廈門兆特的財務及經營活動行使重大影響力。因此，廈門兆特成為本集團聯繫公司，並以權益法入賬。進一步詳情於綜合財務報表附註41披露。
- (c) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，無錫嘉合增加註冊資本，其中，本集團及獨立第三方投資者向無錫嘉合額外增資分別人民幣480,200,000元及人民幣499,800,000元。資本增加完成後，無錫嘉合的註冊資本由人民幣20,000,000元變為人民幣1,000,000,000元。由於其註冊資本增加，本集團於無錫嘉合的股權維持不變，本集團仍可對無錫嘉合的財務及經營活動發揮重大影響力。因此，本集團繼續將有關投資列賬為一間聯營公司。

19. 於聯營公司的權益(續)

重大聯營公司(包括龍岩利榮、長沙芙茂、長沙楚茂及其附屬公司(「長沙楚茂集團」)、中交長沙、長沙天海易及其附屬公司(「長沙天海易集團」)以及廈門兆特及其附屬公司(「廈門兆特集團」)、無錫嘉合及南京德建)使用權益法入賬的財務資料概要載列如下：

	龍岩利榮		長沙芙茂	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	<b>755,035</b>	1,252,253	<b>4,130,894</b>	1,752,774
非流動資產	<b>1,331</b>	236	<b>276</b>	–
流動負債	<b>(229,078)</b>	(882,987)	<b>(2,350,295)</b>	(886,071)
非流動負債	<b>(1,906)</b>	(1,953)	<b>(140,000)</b>	–
資產淨值	<b>525,382</b>	367,549	<b>1,640,875</b>	886,703
收益	<b>643,334</b>	828,584	–	–
年內溢利/(虧損)	<b>157,833</b>	225,456	<b>(45,828)</b>	(13,297)
年內其他全面收益	–	–	–	–
年內全面收益/(開支)總額	<b>157,833</b>	225,456	<b>(45,828)</b>	(13,297)
已收聯營公司股息	–	–	–	–
於聯營公司權益注資	–	–	<b>800,000</b>	–

19. 於聯營公司的權益(續)

	長沙楚茂集團		中交長沙	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	<b>1,554,007</b>	824,570	<b>2,674,252</b>	1,814,921
非流動資產	<b>306</b>	–	<b>178</b>	106
流動負債	<b>(1,078,079)</b>	(325,973)	<b>(1,596,887)</b>	(1,590,296)
非流動負債	–	–	<b>(700,000)</b>	–
資產淨值	<b>476,234</b>	498,597	<b>377,543</b>	224,731
收益	–	–	–	–
年內虧損	<b>(22,363)</b>	(1,403)	<b>(21,188)</b>	(1,269)
年內其他全面收益	–	–	–	–
年內全面開支總額	<b>(22,363)</b>	(1,403)	<b>(21,188)</b>	(1,269)
已收聯營公司股息	–	–	–	–
於聯營公司權益注資	–	–	<b>174,000</b>	–

	長沙天海易集團		廈門兆特集團
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	<b>5,142,824</b>	4,179,150	<b>2,303,060</b>
非流動資產	<b>4,515</b>	–	<b>151</b>
流動負債	<b>(2,845,282)</b>	(2,880,725)	<b>(1,060,410)</b>
非流動負債	<b>(1,040,000)</b>	–	<b>(685,880)</b>
資產淨值	<b>1,262,057</b>	1,298,425	<b>556,921</b>
收益	<b>707</b>	–	–
年內虧損	<b>(36,368)</b>	(1,570)	<b>(24,997)</b>
年內其他全面收益	–	–	–
年內全面開支總額	<b>(36,368)</b>	(1,570)	<b>(24,997)</b>
已收聯營公司股息	–	–	–

19. 於聯營公司的權益(續)

	無錫嘉合		南京德建	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	<b>5,295,895</b>	3,849,519	<b>3,059,751</b>	609,387
非流動資產	<b>1,419</b>	68	<b>25</b>	7
流動負債	<b>(3,362,618)</b>	(3,829,965)	<b>(1,330,814)</b>	(607,951)
非流動負債	<b>(953,000)</b>	-	<b>(1,200,000)</b>	-
資產淨值	<b>981,696</b>	19,622	<b>528,962</b>	1,443
收益	-	-	-	-
年內虧損	<b>(17,926)</b>	(378)	<b>(20,681)</b>	(357)
年內其他全面收益	-	-	-	-
年內全面開支總額	<b>(17,926)</b>	(378)	<b>(20,681)</b>	(357)
已收聯營公司股息	-	-	-	-
於聯營公司權益注資	<b>980,000</b>	-	<b>548,200</b>	-

上述財務資料概要與於聯營公司(包括龍岩利榮、長沙芙茂、長沙楚茂集團、中交長沙、長沙天海易集團、廈門兆特集團、無錫嘉合及南京德建)的投資的賬面值的對賬載列如下：

	龍岩利榮		長沙芙茂	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	<b>525,382</b>	367,549	<b>1,640,875</b>	886,703
本集團所持擁有權權益比例	<b>30%</b>	30%	<b>49%</b>	49%
綜合財務報表內於聯營公司的 投資的賬面值	<b>157,615</b>	110,265	<b>804,029</b>	434,484

19. 於聯營公司的權益(續)

	長沙楚茂集團		中交長沙	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	<b>476,234</b>	498,597	<b>377,543</b>	224,731
本集團所持擁有權權益比例	<b>49%</b>	49%	<b>49%</b>	49%
綜合財務報表內於聯營公司的 投資的賬面值	<b>233,355</b>	244,313	<b>184,996</b>	110,118

	長沙天海易集團		廈門兆特集團
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	<b>1,262,057</b>	1,298,425	<b>556,921</b>
本集團所持擁有權權益比例	<b>49%</b>	49%	<b>49.5%</b>
綜合財務報表內於聯營公司的投資的賬面值	<b>618,408</b>	636,228	<b>275,676</b>

	無錫嘉合		南京德建	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	<b>981,696</b>	19,622	<b>528,962</b>	1,443
本集團所持擁有權權益比例	<b>49%</b>	49%	<b>49%</b>	49%
綜合財務報表內於聯營公司的 投資的賬面值	<b>481,031</b>	9,615	<b>259,191</b>	707

## 19. 於聯營公司的權益(續)

單獨而言屬不重大的聯營公司的綜合資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大的聯營公司的賬面總值	<b>1,039,294</b>	522,400
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團分佔該等聯營公司下列項目的總額： 年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	<b>122,642</b>	(38,374)

本集團並無就其於聯營公司的權益而產生任何或然負債或其他承擔。

本集團向聯營公司貸款減值撥備的變動如下：

	人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	4,098
年內確認的減值虧損	(2,222)
<b>於二零二零年十二月三十一日的結餘</b>	<b>1,876</b>

於各報告日期，本集團均個別及整體審閱應收款項的減值證據。根據香港財務報告準則第9號規定，本集團應用12個月預期信貸虧損方法就向聯營公司貸款計提預期信貸虧損撥備。於二零二零年十二月三十一日，本集團就向聯營公司貸款作出的減值撥備約為人民幣1,876,000元(二零一九年：人民幣4,098,000元)。



## 20. 於合營企業的權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一間合營企業的投資成本	682,573	45,573
分佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	(17,123)	(6,348)
匯兌差額	(1,641)	46
	663,809	39,271
向一間合營企業貸款	4,608	4,904
	668,417	44,175

向一間合營企業貸款為無抵押、免息及無須於一年內償還。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的非上市合營企業的詳情如下：

名稱	業務架構形式	註冊成立及經營		所持權益影響	
		國家/地點	註冊股本詳情	百分比	主要活動
J-Bridge Investment Co., Ltd. (「J-Bridge」)	公司	英屬處女群島	25,000美元	50% (二零一九年：50%)	投資控股
上海鐔鉤房地產開發有限公司 (「上海鐔鉤」)(附註)	公司	中國	人民幣 1,300,000,000元	49% (二零一九年：無)	物業發展

附註：於二零二零年三月三日，本集團與獨立第三方珠海華發實業股份有限公司(「珠海華發」)及上海鐔鉤房地產開發有限公司(「上海鐔鉤」)訂立合作協議(「該協議」)，據此，珠海華發有條件同意出售，而本集團及上海鐔鉤有條件同意分別收購上海鐔鉤49%及51%股權，現金代價總額分別為人民幣4,900,000元及人民幣5,100,000元。根據該協議，上海鐔鉤董事會由五名董事組成，其中兩名由本集團提名，三名則由上海鐔鉤提名。誠如該協議所訂明，若干重大公司事宜須由全體董事一致議決。因此，上海鐔鉤為本集團的合營公司，其財務業績將使用權益法於本集團的綜合財務報表入賬。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，上海鐔鉤增加註冊股本，據此，本集團與上海鐔鉤認購上海鐔鉤額外股本，為數分別人民幣632,100,000元及人民幣657,900,000元。於股本增加完成後，上海鐔鉤註冊股本由人民幣10,000,000元更改為人民幣1,300,000,000元。於增加註冊股本後，本集團於上海鐔鉤的股權維持不變。

## 20. 於合營企業的權益(續)

上海鐳鉤及其附屬公司(「上海鐳鉤集團」)的財務資料概要以及與綜合財務狀況表賬面金額的對賬披露如下：

	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	31,118
流動資產	4,420,379
流動負債	(2,051,400)
非流動負債	(1,116,000)
<b>資產淨值</b>	<b>1,284,097</b>
以上資產與負債金額包括以下各項：	
現金及現金等價物	1,229,261
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	(1,116,000)
收益	-
期內虧損	(16,195)
期內其他全面收益	-
期內全面開支總額	(16,195)
已收合營企業股息	-
上述期內虧損包括以下各項：	
折舊及攤銷	7
利息收入	3,444
利息開支	-
所得稅開支	5,398

上述財務資料概要與於綜合財務狀況表確認本集團於合營企業的權益的賬面值對賬：

	二零二零年 人民幣千元
合營企業的資產淨值總額	1,284,097
本集團所持擁有權權益比例	49%
<b>綜合財務報表內於合營企業的投資的賬面值</b>	<b>629,208</b>

## 20. 於合營企業的權益(續)

單獨而言屬不重大合營企業的綜合資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大合營企業的賬面總值	34,601	39,271
本集團分佔該合營企業下列項目的總額：		
年內溢利及全面收益總額	1,216	6,470

本集團於合營企業的投資並無產生任何或然負債或其他承擔(二零一九年：無)。

## 21. 其他金融資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他流動金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
上市優先證券	–	100,000
按公平值計入損益的金融資產		
次級證券(附註i及ii)	25,840	123,990
非上市結構性存款(附註ii)	–	225,000
	25,840	348,990
	25,840	448,990
其他非流動金融資產：		
按公平值計入損益的金融資產		
次級證券(附註i及ii)	256,840	34,190
非上市股本證券(附註ii)	121,000	81,500
非上市結構性存款(附註ii)	–	10,000
	377,840	125,690

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，有關款項包括五項(二零一九年：三項)不可交易次級證券，並無固定息票率及到期後獲得剩餘回報的權利，到期日分別為二零二一年二月二十六日、二零二一年十二月三十日、二零二二年四月二十九日、二零二二年九月三十日及二零二零年十二月三十日。
- (ii) 本集團的次級證券、非上市股本證券及非上市結構性存款的公平值已按附註45.7所述方式計量。

## 22. 附屬公司

主要附屬公司(均為有限公司)於二零二零年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門益悅置業有限公司 (「廈門益悅」)	公司	中國 二零一五年五月十八日	人民幣 1,000,000,000 元	100% (二零一九年：100%)	物業投資及開發業務
廈門建發兆誠建設運營管理 有限公司	公司	中國 二零一五年十一月十一日	人民幣 5,000,000 元	100% (二零一九年：100%)	項目建設及管理
長沙兆悅房地產有限公司	公司	中國 二零一五年九月七日	人民幣 50,000,000 元	100% (二零一九年：100%)	物業開發
上海建發兆昱資產管理有限公司	公司	中國 二零一五年十二月十七日	人民幣 30,000,000 元	55% (二零一九年：55%)	商業資產管理及經營
上海兆祥商業經營管理有限公司	公司	中國 二零一四年十月十四日	人民幣 1,000,000 元	55% (二零一九年：55%)	商業資產管理及經營
泉州兆悅(附註4.2)	公司	中國 二零一五年十一月四日	人民幣 50,000,000 元	40% (二零一九年：40%)	物業開發
福建兆嘉房地產有限公司	公司	中國 二零一五年三月十二日	人民幣 10,000,000 元	60% (二零一九年：60%)	物業開發
廈門兆淳(附註4.2)	公司	中國 二零一八年三月一日	人民幣 600,000,000 元	50% (二零一九年：50%)	物業投資
上海兆屹(附註4.2)	公司	中國 二零一六年八月二十四日	人民幣 1,000,000 元	46.75% (二零一九年：46.75%)	物業租賃
連江兆融(附註4.2及44)	公司	中國 二零一八年六月十三日	人民幣 200,000,000 元	65% (二零一九年：46.15%)	物業投資

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
太倉禹州益龍(附註4.2)	公司	中國 二零一七年十一月十三日	人民幣500,000,000元	30% (二零一九年:30%)	物業開發
寧德兆茂*(附註4.2)	公司	中國 二零二零年十一月九日	人民幣2,000,000,000元	49.98% (二零一九年:無)	物業開發
連江兆匯灃(附註4.2)	公司	中國 二零一九年十二月十三日	人民幣700,000,000元	40% (二零一九年:無)	物業開發
桐廬銀悅*(附註4.2)	公司	中國 二零二零年六月九日	人民幣100,000,000元	48% (二零一九年:無)	物業開發
漳州泛華實業有限公司	公司	中國 二零零六年八月十一日	人民幣19,972,188元	60% (二零一九年:60%)	物業開發
龍岩恆富(附註4.2)	公司	中國 二零一七年一月十九日	人民幣146,000,000元	40% (二零一九年:40%)	物業開發
無錫建悅房地產開發有限公司 (「無錫建悅」)	公司	中國 二零一七年十二月十一日	人民幣3,065,000,000元	100% (二零一九年:100%)	物業投資及開發業務
長沙悅發房地產有限公司	公司	中國 二零一六年十一月二十八日	人民幣466,200,000元	100% (二零一九年:100%)	物業開發
蘇州兆祥房地產開發有限公司 (「蘇州兆祥」)	公司	中國 二零一五年十月三十日	人民幣200,000,000元	97.5% (二零一九年:97.5%)	物業投資及開發業務
福建兆和房地產有限公司	公司	中國 二零一五年十二月一日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年:100%)	物業投資及開發業務

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
連江兆潤房地產開發有限公司	公司	中國 二零一六年七月二十五日	人民幣100,000,000元	78% (二零一九年: 78%)	物業開發
張家港建豐房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年一月六日	人民幣50,000,000元	70% (二零一九年: 70%)	物業開發
南京美業(附註4.2)	公司	中國 二零一七年十一月六日	人民幣400,000,000元	50% (二零一九年: 50%)	物業開發
長沙兆禧房地產有限公司	公司	中國 二零一六年十二月十三日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發
南寧市鼎馳置業投資有限責任公司	公司	中國 二零一一年七月二十七日	人民幣200,000,000元	51% (二零一九年: 51%)	物業開發
廈門嘉富投資有限公司	公司	中國 二零一五年一月二十二日	人民幣10,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業投資
蘇州兆坤房地產開發有限公司	公司	中國 二零一四年九月一日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業投資及開發業務
龍岩利瑞房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年八月九日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發
建甌發雲房地產有限公司	公司	中國 二零一五年十二月二十二日	人民幣15,000,000元	75% (二零一九年: 75%)	物業開發
建甌中恒房地產有限公司	公司	中國 二零一六年六月二十二日	人民幣5,000,000元	75% (二零一九年: 75%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廣州建德房地產開發有限公司	公司	中國 二零一八年一月十五日	人民幣 1,200,000,000 元	64% (二零一九年: 64%)	物業開發
蘇州建合房地產開發有限公司 (「蘇州建合」)	公司	中國 二零一八年三月十六日	人民幣 300,000,000 元	55% (二零一九年: 55%)	物業開發
深圳市盛毅投資管理有限公司 (「深圳盛毅」)	公司	中國 二零一六年二月二十九日	人民幣 2,000,000,000 元	51.6% (二零一九年: 51.6%)	物業投資
廈門兆武地置業有限公司 (「廈門兆武地」)	公司	中國 二零一八年七月十日	人民幣 2,300,000,000 元	51% (二零一九年: 51%)	物業投資
張家港建祥房地產開發 有限公司	公司	中國 二零一八年四月十三日	人民幣 50,000,000 元	100% (二零一九年: 100%)	物業投資及開發業務
福州平晉房地產有限公司	公司	中國 二零一七年九月五日	人民幣 2,000,000,000 元	51.6% (二零一九年: 51.6%)	物業開發
勵德置業(福州)有限公司 (「勵德置業」)	公司	中國 二零一三年六月十九日	人民幣 160,000,000 元	70% (二零一九年: 70%)	物業開發
連江兆瑞(附註 44)	公司	中國 二零一八年三月十四日	人民幣 200,000,000 元	65% (二零一九年: 46.15%)	物業開發
廈門兆祁隆房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年十二月二十七日	人民幣 2,500,000,000 元	51% (二零一九年: 51%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
沙縣天辰房地產開發有限公司 (「沙縣天辰」)	公司	中國 二零一七年十一月九日	人民幣 150,000,000 元	51% (二零一九年: 51%)	物業開發
南平市建陽區兆盛房地產 有限公司	公司	中國 二零一八年四月二十五日	人民幣 10,000,000 元	70% (二零一九年: 70%)	物業開發
無錫建惠(附註4.2)*	公司	中國 二零二零年九月十一日	人民幣 100,000,000 元	49% (二零一九年: 無)	物業發展
珠海斗門益發置業有限公司	公司	中國 二零一八年四月九日	人民幣 10,000,000 元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發
上海普陀悅達置業有限公司 (「上海普陀」)	公司	中國 二零零四年五月二十日	人民幣 12,000,000 元	55% (二零一九年: 55%)	商業資產管理及經營
深圳市名巨南莊房地產有限公司 (「名巨南莊」)	公司	中國 二零一零年十月二十日	人民幣 10,000,000 元	51% (二零一九年: 51%)	物業開發
珠海市斗門匯業房產開發有限公司 (「珠海斗門」)	公司	中國 二零零一年三月十六日	人民幣 6,510,000 元	51% (二零一九年: 51%)	物業開發
廣州建融房地產開發有限公司 (「廣州建融」)	公司	中國 二零一八年八月二日	人民幣 1,200,000,000 元	64% (二零一九年: 64%)	物業投資



## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
武漢兆悅茂房地產開發有限公司 (「兆悅茂」)	公司	中國 二零一八年九月二十七日	人民幣500,000,000元	51% (二零一九年: 51%)	物業開發
廈門兆翊蓉房地產開發有限公司 (「廈門兆翊蓉」)	公司	中國 二零一七年六月二十七日	人民幣1,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發
仙游兆挺置業有限公司 (「仙游兆挺」)	公司	中國 二零一九年二月十二日	人民幣10,000,000元	55% (二零一九年: 55%)	物業開發
寧德兆全房地產有限公司 (「寧德兆全」)*	公司	中國 二零二零年十月三十日	人民幣1,400,000,000元	71.4% (二零一九年: 無)	物業開發
福州兆晉房地產開發有限公司 (「福州兆晉」)	公司	中國 二零一九年四月十二日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發
太倉建倉房地產開發有限公司 (「太倉建倉」)	公司	中國 二零一九年四月十日	人民幣780,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發
珠海悅發置業有限公司 (「珠海悅發」)	公司	中國 二零一九年四月十八日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發
南平市兆榮房地產有限公司 (「南平兆榮」)	公司	中國 二零一九年五月十日	人民幣100,000,000元	75% (二零一九年: 75%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門益春置業有限公司 (「廈門益春」)	公司	中國 二零一九年五月二十一日	人民幣2,400,000,000元	95% (二零一九年: 95%)	物業投資
福建兆睿房地產有限公司 (「福建兆睿」)	公司	中國 二零一九年六月二十一日	人民幣600,000,000元	70% (二零一九年: 70%)	物業開發
福建兆盛房地產有限公司 (「福建兆盛」)	公司	中國 二零一九年六月四日	人民幣30,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發
寧德兆投房地產有限公司 (「寧德兆投」)	公司	中國 二零一九年六月十一日	人民幣600,000,000元	55% (二零一九年: 55%)	物業開發
廈門兆陽房屋征遷服務有限公司 (「廈門兆陽」)	公司	中國 二零一九年六月十八日	人民幣5,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業徵收及補償服務
寧德兆裕(附註4.2及44)	公司	中國 二零一九年七月十九日	人民幣50,000,000元	49.98% (二零一九年: 100%)	物業開發
寧德兆行	公司	中國 二零一九年七月一日	人民幣540,000,000元	50% (二零一九年: 50%)	物業投資
南寧兆悅房地產開發有限公司 (「南寧兆悅」)	公司	中國 二零一九年七月四日	人民幣10,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門兆旭建設發展有限公司*	公司	中國 二零二零年四月九日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年:無)	物業開發
廈門建發廣悅商業管理有限公司	公司	中國 二零一九年六月十九日	人民幣5,000,000元	100% (二零一九年:100%)	物業開發
廈門建發一品文化發展有限公司	公司	中國 二零一八年二月六日	人民幣1,000,000元	100% (二零一九年:100%)	廣告規劃
常熟建尚房地產開發有限公司 (「常熟建尚」)	公司	中國 二零一九年八月七日	人民幣600,000,000元	100% (二零一九年:100%)	物業開發
張家港保稅區鑫悅房地產有限公司 (「張家港保稅區」)	公司	中國 二零一九年八月十九日	人民幣1,500,000,000元	100% (二零一九年:100%)	物業開發
蘇州兆悅房地產開發有限公司 (「蘇州兆悅」)	公司	中國 二零一九年八月二十七日	人民幣600,000,000元	100% (二零一九年:100%)	物業開發
濟南普中匯置置業有限公司 (「濟南普中」)**	公司	中國 二零一九年十一月二十九日	人民幣3,430,000,000元	無 (二零一九年:36%)	物業開發
莆田品悅裝修工程有限公司*	公司	中國 二零二零年六月十六日	人民幣1,000,000元	100% (二零一九年:無)	工程管理

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門利和工程管理有限公司	公司	中國 二零一八年九月十九日	人民幣5,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	工程管理
深圳市盛錦投資管理有限公司 (「深圳盛錦」)	公司	中國 二零一五年十一月二十日	人民幣2,300,000,000元	51% (二零一九年: 51%)	物業投資
廈門錦深房地產開發有限公司 (「廈門錦深」)	公司	中國 二零一九年六月二十七日	人民幣2,300,000,000元	51% (二零一九年: 51%)	物業開發
南寧兆盈房地產開發有限公司 (「南寧兆盈」)	公司	中國 二零一七年六月二十九日	人民幣50,000,000元	60% (二零一九年: 60%)	物業開發
廈門萬鑫聯商業保理有限公司	公司	中國 二零一八年八月六日	人民幣200,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	商業資產管理及營運
貴州中天浩宇房地產開發有限公司 (「貴州中天浩宇」) <sup>Δ</sup>	公司	中國 二零二零年六月十二日	人民幣1,500,000,000元	90% (二零一九年: 無)	物業開發
蘇州兆瑞房地產開發有限公司 (「蘇州兆瑞」)	公司	中國 二零一九年十月十一日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發
連江兆裕房地產開發有限公司 (「連江兆裕」)	公司	中國 二零一九年九月二十日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
連江兆悅房地產開發有限公司 (「連江兆悅」)	公司	中國 二零一九年十月十二日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發
連江兆昌投資有限公司 (「連江兆昌」)(附註44)	公司	中國 二零一八年四月二十六日	人民幣102,000,000元	100% (二零一九年: 71%)	物業投資
福建兆發房地產有限公司 (「福建兆發」)	公司	中國 二零一九年十一月二十一日	人民幣800,000,000元	70% (二零一九年: 70%)	物業開發
廈門益瓏房地產開發有限公司 (「廈門益瓏」)(附註40(a)) <sup>Δ</sup>	公司	中國 二零一九年七月一日	人民幣900,000,000元	51% (二零一九年: 無)	物業開發
廈門建益融房地產有限公司 (「廈門建益融」)	公司	中國 二零一九年十二月二十五日	人民幣6,000,000,000元	51% (二零一九年: 51%)	物業投資
福建兆聯房地產有限公司 (「福建兆聯」)	公司	中國 二零一八年十二月十四日	人民幣800,000,000元	70% (二零一九年: 70%)	物業開發
廈門兆琮隆房地產開發有限公司 (「廈門兆琮隆」)	公司	中國 二零一八年十月十六日	人民幣2,400,000,000元	95% (二零一九年: 95%)	物業開發
太倉建晉房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年七月二十四日	人民幣500,000,000元	100% (二零一九年: 100%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
莆田兆璽置業有限公司	公司	中國 二零一八年十月二十六日	人民幣50,000,000元	100% (二零一九年:100%)	物業開發
建甌嘉景房地產有限公司	公司	中國 二零一八年三月八日	人民幣250,000,000元	70% (二零一九年:70%)	物業開發
太倉建煜企業管理諮詢有限公司 (「太倉建煜」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零二零年三月十一日	人民幣900,000,000元	51% (二零一九年:無)	物業投資
蘇州兆達房地產開發有限公司 (「蘇州兆達」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零二零年四月十六日	人民幣1,200,000,000元	60% (二零一九年:無)	物業開發
張家港建禧房地產開發有限公司 (「張家港建禧」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零二零年七月十七日	人民幣2,000,000,000元	60% (二零一九年:無)	物業開發
廈門兆芸隆房地產開發有限公司 (「廈門兆芸隆」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零二零年一月十九日	人民幣2,400,000,000元	70% (二零一九年:無)	物業開發
廈門恒融晨房地產開發有限公司 (「廈門恒融晨」) <sup>△</sup>	公司	中國 二零一九年十二月六日	人民幣6,000,000,000元	80% (二零一九年:無)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
深圳市盛毅投資管理有限公司 (「深圳盛毅」)	公司	中國 二零一六年二月二十九日	人民幣2,000,000,000元	51.6% (二零一九年: 51.6%)	物業投資
廈門益華園投資有限公司 (「廈門益華園」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零二零年五月二十九日	人民幣2,400,000,000元	70% (二零一九年: 無)	物業投資
Metropolitan Investments Holding Group Pty.Ltd.	公司	澳洲 二零一四年二月二十八日	澳元(「澳元」)2元	60% (二零一九年: 60%)	物業開發

\*\* 截至二零二零年十二月三十一日止年度，濟南普中已取消登記，董事認為，取消登記的虧損對綜合財務報表而言並不重大。

# 有關附屬公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度新註冊成立。

△ 有關附屬公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度獲收購。

董事認為上表所列本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的重要部分。董事認為，載列其他附屬公司的詳情將導致詳情篇幅過長。

## 22. 附屬公司(續)

下表載列有關深圳盛錦、廈門建益融、廈門兆武地、蘇州兆達、張家港建禧、廈門益華圓及其附屬公司(「廈門益華圓集團」)、廈門恒融晨及深圳盛毅及其附屬公司(「深圳盛毅集團」)，本集團擁有重大非控股權益的附屬公司的資料。下文呈列的財務資料概要為進行任何公司間撇銷前的金額。

	深圳盛錦	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%	49%
非流動資產	2,300,000	2,300,000
流動資產	118,900	159,525
流動負債	(119,120)	(143,613)
資產淨值	2,299,780	2,315,912
非控股權益賬面值	1,126,892	1,134,797
收益	-	-
年/期內(虧損)/溢利	(16,132)	15,760
年/期內全面(開支)/收益總額	(16,132)	15,760
非控股權益應佔(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(7,905)	7,722
已付非控股股東股息	-	-
經營活動(所用)/所得現金流量	(287,960)	63
投資活動所得/(所用)現金流量	8,523	(2,404,694)
融資活動所得現金流量	-	2,405,218
淨現金(流出)/流入	(279,437)	587



## 22. 附屬公司(續)

	廈門建益融	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非控股權益百分比	<b>49%</b>	49%
非流動資產	–	–
流動資產	<b>8,822,003</b>	6,000,000
流動負債	<b>(2,822,001)</b>	–
資產淨值	<b>6,000,002</b>	6,000,000
非控股權益賬面值	<b>2,940,001</b>	2,940,000
收益	–	–
年/期內溢利	<b>2</b>	–
期內全面收益總額	<b>2</b>	–
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	<b>1</b>	–
已付非控股股東股息	–	–
經營活動所用現金流量	<b>(2)</b>	–
投資活動所得現金流量	<b>5</b>	–
融資活動所得現金流量	–	2
淨現金流入	<b>3</b>	2

## 22. 附屬公司(續)

	廈門兆武地	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%	49%
非流動資產	2,500,173	2,500,173
流動資產	1	1
流動負債	(203,769)	(203,768)
非流動負債	—	—
資產淨值	2,296,405	2,296,406
非控股權益賬面值	1,125,239	1,125,239
收益	—	—
期內虧損	(1)	(40)
期內全面開支總額	(1)	(40)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	—	(19)
已付非控股股東股息	—	—
經營活動所用現金流量	(575)	(2)
投資活動所得現金流量	—	—
融資活動所得現金流量	575	—
淨現金流入／(流出)	—	(2)

22. 附屬公司(續)

	蘇州兆達 二零二零年 人民幣千元
非控股權益百分比	40%
非流動資產	11,164
流動資產	2,808,596
流動負債	(251,569)
非流動負債	(852,926)
資產淨值	1,715,265
非控股權益賬面值	686,106
收益	-
期內溢利	24,735
期內全面收益總額	24,735
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	9,894
已付非控股股東股息	-
經營活動所得現金流量	289,331
投資活動所用現金流量	(7,872)
融資活動所用現金流量	(128,269)
淨現金流入	153,190

22. 附屬公司(續)

	張家港建禧 二零二零年 人民幣千元
非控股權益百分比	40%
非流動資產	5,016
流動資產	2,260,143
流動負債	(275,681)
非流動負債	(1,082)
資產淨值	1,988,396
非控股權益賬面值	795,358
收益	-
期內溢利	11,604
期內全面收益總額	11,604
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	4,642
已付非控股股東股息	-
經營活動所用現金流量	(1,322,503)
投資活動所得現金流量	181
融資活動所得現金流量	1,561,458
淨現金流入	239,136

22. 附屬公司(續)

	廈門益華園 集團 二零二零年 人民幣千元
非控股權益百分比	30%
非流動資產	11,218
流動資產	3,945,550
流動負債	(997,943)
非流動負債	(577,560)
資產淨值	2,381,265
非控股權益賬面值	714,380
收益	-
期內虧損	(18,736)
期內全面開支總額	(18,736)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(5,621)
已付非控股股東股息	-
經營活動所用現金流量	(702,753)
投資活動所用現金流量	(262,523)
融資活動所得現金流量	1,308,454
淨現金流入	343,178

22. 附屬公司(續)

	廈門恒融農 二零二零年 人民幣千元
非控股權益百分比	20%
非流動資產	360,607
流動資產	21,331,124
流動負債	(13,228,670)
非流動負債	(2,570,397)
資產淨值	5,892,664
非控股權益賬面值	1,178,533
收益	-
期內虧損	(103,949)
期內全面開支總額	(103,949)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(20,790)
已付非控股股東股息	-
經營活動所得現金流量	7,191,778
投資活動所得現金流量	1,828
融資活動所用現金流量	(4,424,542)
淨現金流入	2,769,064

## 22. 附屬公司(續)

	深圳盛毅集團	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非控股權益百分比	<b>48.40%</b>	48.40%
非流動資產	<b>35,067</b>	25,149
流動資產	<b>2,380,440</b>	3,096,933
流動負債	<b>(491,976)</b>	(1,169,079)
非流動負債	<b>(79)</b>	—
資產淨值	<b>1,923,452</b>	1,953,003
非控股權益賬面值	<b>930,951</b>	945,253
收益	<b>2,182,463</b>	50
年內虧損	<b>(29,551)</b>	(4,884)
年內全面開支總額	<b>(29,551)</b>	(4,884)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	<b>(14,302)</b>	(2,364)
已付非控股股東股息	—	—
經營活動所得現金流量	<b>1,093,401</b>	563,039
投資活動所得現金流量	<b>2,230</b>	552
融資活動所用現金流量	<b>(1,161,500)</b>	(489,084)
淨現金(流出)/流入	<b>(65,869)</b>	74,507

## 23. 物業存貨及其他合約成本

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

### (a) 物業存貨

開發中物業及持作銷售物業位於中國及澳洲。

物業開發的租賃土地賬面值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於中國，餘下租賃年期： 介乎40至70年	<b>100,194,602</b>	51,273,191

於二零二零年十二月三十一日，開發中物業的賬面值人民幣28,313,762,000元(二零一九年：人民幣16,918,084,000元)已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註31。

於二零二零年十二月三十一日，開發中物業約人民幣82,903,738,000元(二零一九年：人民幣46,393,140,000元)，預計將於報告期末起計十二個月後竣工及向客戶出售。



### 23. 物業存貨及其他合約成本(續)

#### (a) 物業存貨(續)

本集團的持作銷售物業及開發中物業位於以下地方：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
開發中物業		
— 中國	<b>113,128,793</b>	72,694,474
— 澳洲	<b>62,621</b>	63,936
	<b>113,191,414</b>	72,758,410
持作銷售物業		
— 中國	<b>5,690,644</b>	3,150,724
	<b>118,882,058</b>	75,909,134

#### (b) 其他合約成本

資本化合約成本有關就客戶就本集團於報告日期在建物業訂立買賣協議支付予物業代理的增量銷售佣金。合約成本在確認相關物業銷售收入期間於綜合損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣1,058,300,000元(二零一九年：人民幣263,780,000元)。年內資本化成本並無減值。預計於一年後收回的資本化合約成本金額為人民幣232,005,000元(二零一九年：人民幣100,376,000元)。

## 24. 貿易及其他應收款項

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

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

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

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

## 24. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

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

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的結餘	11,609	3,606
年內已確認減值虧損 分派	12,619 (906)	8,003 –
於十二月三十一日的結餘	<b>23,322</b>	11,609

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的結餘	14,287	5,052
年內已確認減值虧損	4,840	9,235
於十二月三十一日的結餘	<b>19,127</b>	14,287

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

## 25. 合約負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業開發		
— 遠期銷售訂金及已收分期款項	<b>66,115,894</b>	36,423,681

本集團根據物業銷售合約所訂條款向客戶收取付款。有關付款一般於履行合約前收取。有關負債增加乃由於本集團合約物業銷售增長所致。

### (a) 就合約負債確認的收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	<b>31,640,731</b>	10,741,082

### (b) 有關物業銷售的未完成合約

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預期於一年內確認的收益	<b>35,598,658</b>	22,604,625
預期將於一年後確認的收益	<b>30,517,236</b>	13,742,815
分配至未完成合約的總交易價格	<b>66,115,894</b>	36,347,440

## 26. 土地收購按金

在中國各地區收購土地產生土地收購按金。此等按金可於取得使用土地的權利時轉換為使用權資產或開發中物業。本集團收購土地按金的賬面值以人民幣計值。

## 27. 銀行及手頭現金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及手頭現金	<b>27,367,880</b>	10,385,864
受限制銀行存款	<b>624,986</b>	1,176,406
	<b>27,992,866</b>	11,562,270

銀行結餘人民幣27,955,226,000元(二零一九年：人民幣11,418,874,000元)以人民幣計值並存放在中國的銀行。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業的建築費用。該擔保按金將於相關物業的建築竣工後解除。

## 28. 貿易及其他應付款項

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

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

## 28. 貿易及其他應付款項(續)

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

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

## 29. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收非控股權益款項	12,604,213	8,483,024
減：虧損撥備	(12,604)	(8,378)
	<b>12,591,609</b>	8,474,646

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付關連公司款項：		
— 聯營公司	3,208,580	879,997
— 間接控股公司	728,209	1,673,837
	<b>3,936,789</b>	2,553,834
應付非控股權益款項	<b>3,011,547</b>	2,915,151

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應收／(應付)非控股權益／聯營公司／間接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟應付非控股權益款項人民幣2,329,305,000元(二零一九年：人民幣2,279,255,000元)按年利率3.85%至11.5%(二零一九年：4.35%至8%)計息。

### 29. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款(續)

於二零二零年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按實際利率5.5%(二零一九年：5.7%)計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

本集團應收非控股權益款項虧損撥備的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的結餘	8,378	—
年內確認的預期信貸虧損撥備	4,226	8,378
於十二月三十一日	12,604	8,378

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就應收非控股權益款項應用十二個月預期信貸虧損方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損撥備。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已計提應收非控股權益款項減值撥備約人民幣4,226,000元(二零一九年：人民幣8,378,000元)。

### 30. 證券化安排的收款

該等款項指自證券化安排的收款發行收取的所得款項，有關收款以若干物業銷售的尾款(減去還款額)的未來貿易應收款項作為抵押。該等證券按實際年利率6.13%至6.82%計息，並須於二零二二年四月償還。本公司持有所有次級部分證券。

### 31. 計息借款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	<b>16,214,506</b>	11,234,537
— 無抵押	<b>10,579,069</b>	6,008,485
	<b>26,793,575</b>	17,243,022

於二零二零年十二月三十一日，本集團應償還的銀行貸款如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應償還賬面值		
於一年內或按要求	<b>3,272,636</b>	3,263,480
於第二年	<b>6,248,547</b>	3,512,800
第三至第五年	<b>16,975,811</b>	10,450,140
第五年後	<b>296,581</b>	16,602
	<b>26,793,575</b>	17,243,022
減：列入流動負債的款項	<b>(3,272,636)</b>	(3,263,480)
	<b>23,520,939</b>	13,979,542

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團物業、廠房及設備(賬面值約為人民幣零元(二零一九年：人民幣10,075,000元))(附註16)、開發中物業(賬面值約人民幣28,313,762,000元(二零一九年：人民幣16,918,084,000元))(附註23)及投資物業(公平值約人民幣633,000,000元(二零一九年：人民幣622,000,000元))(附註18)的法定押記擔保。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，除無抵押借款人民幣339,020,000元(二零一九年：人民幣2,099,700,000元)由本集團附屬公司提供擔保外，其餘無抵押借款由本集團間接控股公司建發房產提供擔保。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎3.8%至7%(二零一九年：3.4%至7%)計息，惟銀行貸款人民幣339,020,000元(二零一九年：人民幣648,542,000元)按固定年利率2.75%(二零一九年：5.1%)計息。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，金額分別約為人民幣339,020,000元(二零一九年：人民幣2,100,255,000元)及人民幣16,640,000元(二零一九年：人民幣16,602,000元)的銀行貸款乃以港元及澳元(「澳元」)計值。



### 32. 遞延稅項

遞延稅項負債／(資產)的變動淨額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	(1,161,231)	(598,786)
於損益內確認	(1,153,502)	(560,461)
收購附屬公司	(2,954)	(1,984)
視作出售一間附屬公司(附註41)	6,006	—
分派	389	—
年末	(2,311,292)	(1,161,231)

#### 遞延稅項負債

	重估投資物業 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	152,056	14,633	112,227	278,916
於損益內抵免	(1,577)	—	(38,075)	(39,652)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	150,479	14,633	74,152	239,264
於損益內扣除／(抵免)	(3,824)	12,820	32,293	41,289
收購附屬公司(附註40)	—	—	2,036	2,036
分派(附註11)	—	(2,900)	873	(2,027)
於二零二零年十二月三十一日	146,655	24,553	109,354	280,562

### 32. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產

	資產減值 人民幣千元	開支確認 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	預付所得稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	(14,248)	(46,753)	(209,936)	(363,086)	(239,901)	(873,924)
初步應用香港財務報告準則 第16號的影響	-	(3,778)	-	-	-	(3,778)
於二零一九年一月一日(經調整)	<b>(14,248)</b>	<b>(50,531)</b>	<b>(209,936)</b>	<b>(363,086)</b>	<b>(239,901)</b>	<b>(877,702)</b>
收購附屬公司	-	-	-	-	(1,984)	(1,984)
於損益內扣除/(抵免)	<b>3,857</b>	<b>(3,182)</b>	<b>46,193</b>	<b>(524,633)</b>	<b>(43,044)</b>	<b>(520,809)</b>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月一日	<b>(10,391)</b>	<b>(53,713)</b>	<b>(163,743)</b>	<b>(887,719)</b>	<b>(284,929)</b>	<b>(1,400,495)</b>
收購附屬公司	-	-	-	-	(4,990)	(4,990)
於損益內抵免	<b>(4,068)</b>	<b>(506,042)</b>	<b>(24,931)</b>	<b>(604,359)</b>	<b>(55,391)</b>	<b>(1,194,791)</b>
視作出售一間附屬公司(附註41)	-	-	-	-	6,006	6,006
分派建發物業集團(附註11)	227	-	-	-	2,189	2,416
於二零二零年十二月三十一日	<b>(14,232)</b>	<b>(559,755)</b>	<b>(188,674)</b>	<b>(1,492,078)</b>	<b>(337,115)</b>	<b>(2,591,854)</b>

以下為就財務報告所作的本集團遞延稅項結餘分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項資產	<b>(2,591,854)</b>	(1,400,495)
遞延稅項負債	<b>280,562</b>	239,264
	<b>(2,311,292)</b>	(1,161,231)

於二零二零年十二月三十一日，概無就本集團於中國成立的附屬公司須繳納預扣稅的若干未匯付盈利所須繳納的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司的股息政策由本公司控制，且於可預見未來不太可能會撥回暫時差額。於二零二零年十二月三十一日，與於中國附屬公司的投資有關且並未就此確認遞延稅項負債的暫時差額合共約為人民幣616,242,000元(二零一九年：人民幣414,295,000元)。

### 33. 租賃負債

於二零二零年十二月三十一日本集團租賃負債的餘下合約到期情況如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
最低租賃款項總額：		
一年內	37,291	35,785
於一年後但於兩年內	34,249	20,889
於兩年後但於五年內	80,268	49,696
五年後	52,268	68,385
	204,076	174,755
租賃負債的未來融資費用	(37,424)	(36,661)
租賃負債現值	166,652	138,094
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
最低租賃款項現值：		
一年內	28,325	28,355
於一年後但於兩年內	26,807	14,985
於兩年後但於五年內	66,138	36,394
五年後	45,382	58,360
	166,652	138,094
減：於一年內到期列作流動負債的部分	(28,325)	(28,355)
於一年後到期列作非流動負債的部分	138,327	(109,739)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，租賃的現金總流出為人民幣50,477,000元（二零一九年：人民幣40,611,000元）。

### 34. 股本

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

附註：

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

於二零一九年四月二十六日，益能行使兌換權按行使價每股8.50港元兌換120,000,000股股份，令股本及股份溢價分別增加人民幣10,644,000元及人民幣895,810,000元。向永久可換股債券持有人作出的分派為人民幣15,100,000元，視作股份溢價賬的扣減項。

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

### 35. 儲備

於本年度內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

#### 股份溢價

本集團的股份溢價賬指按溢價發行本公司股份產生的溢價。

#### 法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須至少將其除稅後純利(根據中國會計規例釐定)的10%撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除就附屬公司清盤外，法定儲備不可分派。

### 35. 儲備(續)

#### 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

#### 資本儲備

資本儲備指本公司已發行股本與本集團所收購的公司各自的股本／繳足股本的總面值之間的差額。資本儲備亦因收購附屬公司額外權益產生，指已知代價的公平值與自非控股權益收購的附屬公司額外權益應佔資產淨值的賬面值之間的差額。資本儲備亦指投資成本超出共同控制實體的股本及股本溢價的部分。

#### 重估儲備

重估儲備因業主於過往年度自用物業轉至投資物業而產生。

#### 永久可換股債券

永久可換股債券年票息率為4.25%，須每年於分派付息日向益能支付分派股息。本公司可在一定累計限額內向益能提前發出通知以酌情全權選擇遞延支付全部或部分分派。

本公司可在：(1)取得益能書面同意；(2)以雙方同意的價格；及(3)於發行日起第三年末或三年後任何分派付息日，贖回全部未償還永久可換股債券。

由於永久可換股債券毋須承擔償還本金的義務且本公司可選擇遞延分派，故永久可換股債券不適用於金融負債類別的定義。因此，永久可換股債券被分類為權益工具且有關分派(若有並宣派)被視為權益股息。

於二零一九年七月五日，換股價已根據適用條文由每股8.50港元調整至7.42港元，可轉換新股份總數已由232,941,176股調整至266,846,361股，以反映本公司股東於二零一九年五月二十七日批准每股普通股1.2港元股息(載於日期為二零一九年七月五日的公告)。

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

## 35. 儲備(續)

### 永續貸款

於二零二零年十二月一日，本集團與建發房產訂立可續期借款合同(「可續期借款合同」)。根據可續期借款合同，建發房產同意向本集團授出本金總額為人民幣9,500,000,000元的貸款額度(「該貸款」)，其中建發房產將透過抵銷建發房產向本集團提供的等額股東貸款(「股東貸款」)履行其提供該貸款的責任。

該貸款的初始期限為10年。於可續期借款合同日期起計滿10年當日，本集團可選擇將貸款期限延期一個延期期限(即五年)或選擇悉數還款。本集團可行使選擇權續期的次數並無限制。該貸款的初始年利率為中國人民銀行(「中國人民銀行」)所頒佈的五年期以上貸款市場報價利率(「LPR」)，將於自可續期借款合同日期起計每六個月結束時根據中國人民銀行上一個月發佈的最新LPR予以調整。本集團每次選擇行使選擇權延長貸款期限時，年利率將增加3%，直至其達至10%為止。於可續期借款合同日期起計滿三年當日起，本集團有權按本金額加所有累計利息提早贖回貸款。

該貸款並無特定期限，本集團有權遞延未償還本金額及利息或贖回該貸款。本集團並無向其他訂約方交付現金或其他金融資產的合約責任。

36. 本公司財務狀況表

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	727,028	727,028
<b>流動資產</b>		
預付款項及其他應收款項	180	182
應收間接控股公司款項	–	241,527
應收附屬公司款項	3,862,669	4,900,525
銀行及手頭現金	36,264	140,541
	3,899,113	5,282,775
<b>總資產</b>	<b>4,626,141</b>	6,009,803
<b>流動負債</b>		
應計費用及其他應付款項	8,290	1,500
計息借款	339,020	2,107,459
	347,310	2,108,959
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,551,803</b>	3,173,816
<b>總資產減流動負債</b>	<b>4,278,831</b>	3,900,844
<b>非流動負債</b>		
來自中間控股公司的貸款	1,337,590	–
<b>總負債</b>	<b>1,684,900</b>	2,108,959
<b>資產淨值</b>	<b>2,941,241</b>	3,900,844
<b>權益</b>		
股本	100,636	76,921
其他儲備(附註)	2,840,605	3,823,923
<b>權益總額</b>	<b>2,941,241</b>	3,900,844

於二零二一年三月二十六日獲董事會批准及授權發佈。

趙呈閩  
董事

林偉國  
董事

## 36. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司其他儲備的變動如下：

	永久可換股 債券 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	2,666,100	1,359,438	490,259	27,626	(24,544)	4,518,879
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(206,082)	(206,082)
貨幣換算差額	-	-	-	86,147	-	86,147
發行股本，扣除交易成本(附註34(b))	-	411,135	-	-	-	411,135
分派予永久可換股債券持有人(附註34(a))	-	(15,100)	-	-	-	(15,100)
轉換永久可換股債券(附註34(a))	(906,474)	895,810	-	-	-	(10,664)
已批准及已繳付二零一九年末期股息(附註12)	-	(960,392)	-	-	-	(960,392)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	<b>1,759,626</b>	<b>1,690,891</b>	<b>490,259</b>	<b>113,773</b>	<b>(230,626)</b>	<b>3,823,923</b>
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	153,618	153,618
貨幣換算差額	-	-	-	(134,366)	-	(134,366)
向建發物業集團分派	-	(9,982)	-	-	-	(9,982)
分派予永久可換股債券持有人(附註34(a))	-	(84,038)	-	-	-	(84,038)
轉換永久可換股債券(附註34(a))	(1,759,626)	1,735,911	-	-	-	(23,715)
已批准及已繳付二零一九年末期股息(附註12)	-	(884,835)	-	-	-	(884,835)
於二零二零年十二月三十一日	-	<b>2,447,947</b>	<b>490,259</b>	<b>(20,593)</b>	<b>(77,008)</b>	<b>2,840,605</b>

附註：

- (a) 本公司的資本儲備指根據首次上市所收購附屬公司的資產淨值與作為交換代價所發行本公司股本的面值兩者間的差額。



### 37. 租賃承擔

#### a. 作為出租人

於報告日期，屬於應收款項的本集團投資物業的不可撤銷經營租賃於未來可收取的最低租賃款項總額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	142,534	142,389
於一年後但於兩年內	94,373	96,561
於兩年後但於三年內	56,416	65,539
於三年後但於四年內	42,864	46,452
於四年後但於五年內	29,608	36,893
五年後	50,943	64,319
	<b>416,738</b>	452,153

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註18)。該等租賃安排初步為期一至十一年(二零一九年：一至十二年)，可選擇於到期日或本集團與有關租戶共同協定的日期重續租期。若干租賃乃參考業務水平進行磋商。該等租賃的條款一般亦規定租戶繳交保證金。

## 38. 資本承擔

於報告日期，本集團的資本承擔如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 意向開發項目	1,469,300	313,820
— 租賃裝修	15,080	3,063
— 開發中物業	22,036,815	14,634,065

## 39. 財務擔保合約

本集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就向本集團物業買家批出的按揭貸款向銀行及金融機構作出的擔保	52,242,803	19,840,866

該款項指與若干銀行及金融機構就為本集團物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭之日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證（一般於完成擔保登記後平均二至三年內可以取得）；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭貸款付款的情況下，本集團負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於綜合財務報表中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，本公司董事認為財務擔保的公平值並不重大。

## 40. 收購附屬公司

### 40.1 收購資產

a) 收購廈門益瓏及其附屬公司(「廈門益瓏集團」)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣零元向建發房產及建發房產全資附屬公司廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)收購廈門益瓏集團51%股權。廈門益瓏集團於收購事項前並無經營任何業務，僅有物業存貨及其他合約成本、其他應收款項、銀行及手頭現金、物業、廠房及設備、使用權資產、遞延稅項資產、應付一間關連公司款項、應付非控股權益款項及租賃負債。因此，本集團認為此舉實質上屬於收購資產，而已付購買代價與所收購資產淨值之間的差額將確認為物業存貨及其他合約成本的賬面值調整。

該交易的代價乃參考所收購資產的公平值釐定。於收購日期確認的非控股權益經參考收購方可識別資產淨值的已確認金額的公平值計量。

廈門益瓏集團於收購日期的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債 人民幣千元
物業存貨	1,804,671
其他應收款項	117
銀行及手頭現金	57,892
物業、廠房及設備	2
使用權資產	499
遞延稅項資產	3,263
應付非控股權益款項	(915,958)
應付一間關連公司款項	(950,092)
租賃負債	(394)
負債淨額	-
減：非控股權益	-
所收購資產淨值	-
總購買代價：	
一年內以現金結算	-
以現金結算的購買代價	-
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	57,892
收購附屬公司的現金流入	57,892

## 40. 收購附屬公司(續)

### 40.1 收購資產(續)

#### b) 收購貴州中天浩宇

截至二零二零年十二月三十一日止年度，廈門益悅以總現金代價人民幣零元向一名獨立第三方收購貴州中天浩宇的90%股權。貴州中天浩宇於收購前並無經營任何業務，僅擁有土地收購按金及應付關連公司款項。因此，本集團認為此舉本質上為收購資產，而已付收購代價與所收購資產淨值之間的差額應確認為對土地收購按金的賬面值作出的調整。

該交易的代價乃參考所收購資產的公平值釐定。於收購日期確認的非控股權益乃參考收購方可識別資產淨值的已確認金額公平值計量。

貴州中天浩宇於二零二零年收購日期的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債 人民幣千元
土地收購按金	1,300,094
應付關連公司款項	(1,300,094)
所收購資產淨值	-
減：非控股權益	-
已收購資產淨值	-
購買代價總額：	
一年內以現金償付	-
以現金結算的購買代價	-
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	-
收購附屬公司的現金流入	-

## 40. 收購附屬公司(續)

### 40.1 收購資產(續)

#### c) 收購廈門恒融晨

截至二零二零年十二月三十一日止年度，廈門益悅向獨立第三方收購廈門恒融晨的80%股權，總現金代價為人民幣零元。廈門恒融晨於收購事項前並無經營任何業務，僅有土地收購按金、銀行及手頭現金、應付一間關連公司款項、應付非控股權益款項及其他應付款項。因此，本集團認為此舉實質上屬於收購資產，而已付購買代價與所收購資產淨值之間的差額將確認為土地收購按金的賬面值調整。

該交易的代價乃參考所收購資產的公平值釐定。於收購日期確認的非控股權益經參考收購方可識別資產淨值的已確認金額的公平值計量。

廈門恒融晨於二零二零年在收購日期的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債總額 人民幣千元
土地收購按金	3,762,491
銀行及手頭現金	22
應付一間關連公司款項	(2,900,000)
應付非控股權益款項	(862,510)
其他應付款項	(3)
所收購資產淨值	-
減：非控股權益	-
所收購資產淨值	-
總購買代價：	
一年內以現金結算	-
以現金結算的購買代價	-
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	22
收購附屬公司的現金流入	22

## 40. 收購附屬公司(續)

### 40.1 收購資產(續)

#### d) 收購連江兆匯豐

截至二零二零年十二月三十一日止年度，廈門益悅向一名獨立第三方收購連江兆匯豐的40%股權，總現金代價為人民幣零元。連江兆匯豐於收購事項前並無經營任何業務，僅有土地收購按金、銀行及手頭現金、應付一間關連公司款項、應付非控股權益款項及其他應付款項。因此，本集團認為此舉實質上屬於收購資產，而已付購買代價與所收購資產淨值之間的差額將確認為土地收購按金的賬面值調整。

該交易的代價乃參考所收購資產的公平值釐定。於收購日期確認的非控股權益經參考收購方可識別資產淨值的已確認金額的公平值計量。

連江兆匯豐於二零二零年在收購日期的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債總額 人民幣千元
土地收購按金	694,471
銀行及手頭現金	2,845
應付一間關連公司款項	(277,880)
應付非控股權益款項	(416,820)
其他應付款項	(2,616)
負債淨額	-
減：非控股權益	-
所收購資產淨值	-
總購買代價：	
一年內以現金結算	-
以現金結算的購買代價	-
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	2,845
收購附屬公司的現金流入	2,845

#### 40. 透過收購附屬公司收購資產(續)

##### 40.2 業務合併

收購廈門市佰睿健康產業有限公司(「廈門佰睿」)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方上海佰仁健康產業有限公司(「上海佰仁」)額外收購廈門佰睿的51%股權，總現金代價為人民幣24,000,000元。收購事項已於二零二零年六月二十九日完成。廈門佰睿先前為本集團聯營公司。進行收購事項後，本集團持有廈門佰睿全部實際股權。

因此，本集團已於收購日期重新計量其過往所持廈門佰睿權益的公平值，並就重新計量本集團過往所持廈門佰睿的權益至收購日期公平值確認收益人民幣2,993,000元。

產生商譽乃由於已付代價包括與所收購業務收益增長及未來市場發展有關的金額。有關得益並未自商譽獨立確認，原因為其不符合可識別無形資產的確認準則。收購事項所產生商譽預期不可扣稅。

本集團過往所持廈門佰睿的權益於收購日期的賬面值及公平值詳情概述如下：

	人民幣千元
分佔資產淨值	19,511
減：過往所持權益的公平值	(22,504)
重新計量過往所持聯營公司權益的收益	(2,993)

40. 透過收購附屬公司收購資產(續)

40.2 業務合併(續)

收購廈門佰睿(續)

廈門佰睿於收購日期的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債總額 人民幣千元
物業、廠房及設備	15,499
使用權資產	12,622
遞延稅項資產	1,727
貿易及其他應收款項	1,255
受限制銀行存款	25,354
銀行及手頭現金	3,189
貿易及其他應付款項	(6,976)
所得稅負債	(4)
租賃負債	(4,704)
遞延稅項負債	(2,036)
所收購資產淨值	45,926
減：過往所持權益的公平值	(22,504)
	23,422
減：現金代價	(24,000)
商譽	(578)
已付現金代價	(24,000)
所收購現金及現金等價物	3,189
透過業務合併進行收購所產生現金流出	(20,811)

於二零二零年十二月三十一日，建發物業集團進行分拆(附註11)後，廈門佰睿不再為本集團的附屬公司。廈門佰睿相關分派已確認，相當於在分派日期本公司擁有人應佔廈門佰睿資產淨值的賬面值。因此，並無確認出售收益或虧損。



#### 40. 透過收購附屬公司收購資產(續)

##### 40.2 業務合併(續)

###### 收購廈門佰睿(續)

年內溢利包括與廈門佰睿所產生額外業務有關的約人民幣8,576,000元。年內來自已終止經營業務的收益包括廈門佰睿涉及的約人民幣3,577,000元。

倘收購事項於二零二零年一月一日進行，截至二零二零年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務的綜合備考收益及溢利將分別約為人民幣810,101,000元及人民幣14,836,000元。

#### 41. 視作出售一間附屬公司

誠如附註19所載，根據廈門兆特的經修訂組織章程細則，本集團在廈門兆特於二零二零年六月二十四日增加註冊資本後失去對廈門兆特的控制權。因此，廈門兆特自二零二零年六月二十四日起成為本集團的聯營公司，並自此以權益會計法入賬。廈門兆特於視作出售日期的資產淨值如下：

失去控制權的資產及負債分析：

	人民幣千元
物業存貨	1,575,173
其他應收款項	2,224
銀行及手頭現金	6,149
物業、廠房及設備	39
遞延稅項資產	6,006
其他應付款項	(33,465)
應付一間關連公司款項	(977,889)
所出售資產淨值	578,237

	人民幣千元
所出售資產淨值	578,237
非控股權益	(286,227)
於視作出售日期在廈門兆特保留的股權公平值	(302,970)
視作出售的收益	(10,960)

## 42. 重大關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方進行下列交易：

關聯方名稱	交易性質	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>間接控股公司：</b>			
建發房產(附註a)	間接控股公司貸款的 利息開支	<b>1,127,560</b>	1,090,386
<b>聯營公司</b>			
(附註c)	已收建設管理費	–	(21,698)
武漢兆悅城房地產開發有限公司 (「武漢兆悅城」)(附註b)	向聯營公司貸款的利息收入	–	(23,025)
無錫嘉合(附註b)	向聯營公司貸款的利息收入	<b>(20,499)</b>	(33,156)
無錫潤民置業發展有限公司(附註b)	向聯營公司貸款的利息收入	<b>(19,598)</b>	(11,997)
廈門兆旻隆房地產開發有限公司(附註b)	向聯營公司貸款的利息收入	<b>(20,560)</b>	–
上海華淞銘宏房地產開發有限公司(附註b)	向聯營公司貸款的利息收入	<b>(41,300)</b>	–
<b>同系附屬公司：</b>			
廈門禾山建設發展有限公司(「禾山建設」) (附註c)	已收建設管理費	<b>(26,306)</b>	(14,528)

## 42. 重大關聯方交易(續)

附註：

- a) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團產生給予間接控股公司建發房產的貸款利息開支人民幣1,127,560,000元(二零一九年：人民幣1,090,386,000元)。根據與建發房產訂立的貸款框架協議，建發房產同意就項目開發按年利率5.5%(二零一九年：5.7%)向本公司若干附屬公司授出人民幣40,000百萬元貸款融資(附註29)。
- b) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團透過就聯營公司的營運按年利率3.43%至10%(二零一九年：3.43%至10%)授出貸款賺取利息收入。
- c) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團通過在整個項目施工過程為禾山建設提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設管理費收入。

除上述者外，本公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立其他重大交易、安排或合約而本公司董事或本公司董事的關連實體於其中直接或間接擁有重大權益。

### 主要管理層人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會成員及高級管理層。主要管理層人員薪酬包括在僱員福利開支內，包括以下開支：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
基本薪金及津貼	4,433	4,413
退休福利計劃供款	40	25
	<b>4,473</b>	4,438

43. 融資活動產生的負債的對賬

	計息借貸 人民幣千元	間接控股 公司貸款 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	證券化 安排的收款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二零年一月一日	17,243,022	23,082,304	2,553,834	2,915,151	3,400,929	138,094	49,333,334
<b>現金流量：</b>							
— 還款	(11,541,475)	(143,374,369)	(4,194,782)	(2,627,116)	(3,400,929)	—	(165,138,671)
— 新增	21,218,514	144,713,689	—	386,418	1,993,583	—	168,312,204
— 已付租賃款項的資本部分	—	—	—	—	—	(32,107)	(32,107)
— 已付租賃款項的利息部分	—	—	—	—	—	(11,384)	(11,384)
<b>非現金：</b>							
— 收購附屬公司	—	—	5,428,066	2,195,288	—	5,098	7,628,452
— 視作出售一間附屬公司(附註41)	—	—	(977,889)	—	—	—	(977,889)
— 應付利息	—	—	1,127,560	141,806	—	11,384	1,280,750
— 匯兌差額	(126,486)	—	—	—	—	—	(126,486)
— 訂立新租賃	—	—	—	—	—	69,723	69,723
— 向建發集團分派	—	—	—	—	—	(14,156)	(14,156)
二零二零年十二月三十一日	26,793,575	24,421,624	3,936,789	3,011,547	1,993,583	166,652	60,323,770
二零一九年一月一日	8,348,607	16,082,145	1,196,079	3,617,765	3,518,800	95,728	32,859,124
<b>現金流量：</b>							
— 還款	(5,582,054)	(94,858,912)	(1,214,484)	(6,271,532)	(117,871)	—	(108,044,853)
— 新增	14,434,643	101,859,071	—	3,646,138	—	—	119,939,852
— 已付租賃款項的資本部分	—	—	—	—	—	(24,505)	(24,505)
— 已付租賃款項的利息部分	—	—	—	—	—	(8,250)	(8,250)
<b>非現金：</b>							
— 收購附屬公司	—	—	1,481,853	1,769,693	—	—	3,251,546
— 應付利息	—	—	1,090,386	153,087	—	8,250	1,251,723
— 匯兌差額	41,826	—	—	—	—	—	41,826
— 訂立新租賃	—	—	—	—	—	66,871	66,871
二零一九年十二月三十一日	17,243,022	23,082,304	2,553,834	2,915,151	3,400,929	138,094	49,333,334

## 44. 在不變動控制權的情況下於附屬公司的擁有權權益變動

截至二零二零年十二月三十一日止年度，廈門怡悅新管理諮詢有限公司（「廈門怡悅新」，前間接全資附屬公司）與同系附屬公司訂立股權轉讓協議，以額外收購成都怡家園物業管理有限公司（「成都怡家園」）的5%股權、長沙怡盛物業管理有限公司（「長沙怡盛」）的10%股權及上海怡祥物業管理有限公司（「上海怡祥」）的5%股權，總現金代價分別約為人民幣984,000元、人民幣545,000元及人民幣48,000元。廈門怡悅新、成都怡家園、長沙怡盛及上海怡祥於完成分拆建發物業集團（附註11）後不再為本集團的全資附屬公司。

於二零二零年十一月十八日，本集團與上海佰仁的一名關聯方訂立股權轉讓協議，以出售廈門佰睿的20%股權，現金代價為人民幣10,000,000元。廈門佰睿於完成分拆建發物業集團（附註11）後不再為本集團的附屬公司。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，廈門益悅與獨立第三方就成立寧德兆全及寧德兆茂訂立協議。寧德兆全及寧德兆茂的註冊資本分別為人民幣1,400,000,000元及人民幣2,000,000,000元。寧德兆全由廈門益悅及獨立第三方分別擁有71.4%及28.6%權益。寧德兆茂由寧德兆全及獨立第三方分別擁有70%及30%權益。於寧德兆全及寧德兆茂註冊成立後，廈門益悅向寧德兆茂轉讓寧德兆裕的100%股權，現金代價為人民幣零元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，廈門益悅與獨立第三方訂立協議，以按現金代價人民幣29,580,000元收購連江兆昌的額外29%股權。進行收購事項後，連江兆融及其附屬公司（「連江兆融集團」）由廈門益悅及獨立第三方分別擁有65%及35%權益。

由於上述出售事項及收購事項（統稱「交易」），本集團在不變動控制權的情況下變動其於寧德兆裕及連江兆融集團的擁有權權益。交易入賬為權益交易，據此作出的調整反映非控股權益減少約人民幣29,923,000元及儲備增加約人民幣8,766,000元。

#### 45. 財務風險管理及金融工具公平值計量

本集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理在董事會緊密合作下由本集團總部協調。財務風險管理總體目標是專注於減少本集團金融市場風險以確保其短期至中期現金量。

##### 45.1 金融資產及金融負債的類別

綜合財務狀況表呈列的賬面值涉及以下類別的金融資產及金融負債。請參閱附註2.9有關金融工具的類別如何影響其後續計量的解釋。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>		
— 貿易及其他應收款項	848,410	707,262
— 銀行及手頭現金	27,992,866	11,562,270
— 應收非控股權益款項	12,591,609	8,474,646
— 上市優先證券	—	100,000
— 向聯營公司貸款	1,873,756	4,027,362
— 向一間合營企業貸款	4,608	4,904
	<b>43,311,249</b>	24,876,444
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>		
— 次級證券	282,680	158,180
— 非上市結構性存款	—	235,000
— 非上市股本證券	121,000	81,500
	<b>403,680</b>	474,680
	<b>43,714,929</b>	25,351,124
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>		
— 貿易及其他應付款項	14,969,708	7,806,433
— 應付關連公司款項	3,936,789	2,553,834
— 應付非控股權益款項	3,011,547	2,915,151
— 間接控股公司貸款	24,421,624	23,082,304
— 計息借款	26,793,575	17,243,022
— 證券化安排的收款	1,993,583	3,400,929
— 租賃負債	166,653	138,094
	<b>75,293,479</b>	57,139,767

## 45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

### 45.2 外幣風險

外幣風險來自未來商業交易以及並非相關集團實體的功能貨幣的外幣列值的已確認資產及負債。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無來自其營運的重大外幣風險。

### 45.3 利率風險

由於借款按現行市場利率計息，本集團因借款現行市場利率波動而面臨利率風險。本集團收入及營運現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團計息資產及負債主要為銀行及手頭現金、向聯營公司貸款、計息借款、向間接控股公司貸款、應付非控股權益款項、證券化安排的收款及租賃負債。全部按浮動利率計息且本集團面臨現金流量利率風險，惟向聯營公司貸款、計息借款、間接控股公司貸款、應付非控股權益款項、證券化安排的收款以及租賃負債合共人民幣27,279,874,000元(二零一九年：人民幣26,403,102,000元)按固定利率計息及本集團就此面臨公平值利率風險除外。本集團現時並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘利率整體上升／下降50個基點而所有其他變數維持不變，估計本集團的除所得稅後溢利及保留盈利將增加／減少約人民幣5,769,000元(二零一九年：人民幣18,871,000元)。上升／下降50個基點為管理層對直至下一個年度報告日期期間利率可能合理變動的評估。

### 45.4 其他價格風險

本公司已就按公平值計入損益的金融資產面臨非上市次級證券、非上市結構性存款及非上市股本證券價格風險。本集團透過分散投資及對個別及總體股本工具設限而管理股本價格風險。股票投資組合報告會定期提交給本集團高級管理層。本集團董事會會審閱並批准所有股本投資決策。

倘若股本證券價格上升／下降5%，則截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利亦會相應上升／下降約人民幣15,138,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣17,801,000元)。

敏感度分析顯示，假設相關風險可變因素於各報告日期出現變動並已應用以重新計量本集團於各報告日期所持並使本集團面臨股本價格風險的金融工具，本集團除稅後溢利(及保留盈利)及綜合股權其他部份可能出現的即時變動。其亦假設本集團股本投資公平值會根據與相關風險可變因素的歷史相關性而出現變動，而其他可變因素則維持不變。

## 45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

### 45.5 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能按金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務及投資活動過程中向客戶授出的信貸。本集團亦面臨提供財務擔保產生的信貸風險，有關財務擔保款項於附註39披露。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表內各組成部分的最大信貸風險為附註45.1所披露各金融資產的賬面值。

#### (i) 貿易應收款項

本集團面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性所影響，而非受客戶經營業務所處行業或國家所影響，因此，重大集中信貸風險主要於本集團面臨重大個別客戶風險時產生。本集團並無重大信貸集中風險，其所承擔風險分散於多名交易對手及客戶。

為管理貿易應收款項產生的信貸風險，本集團基於債務人的財務狀況、過往結算記錄、過往經驗及其他因素，評估債務人的信貸質量。本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定容許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

貿易應收款項在並無合理預期款項可被收回時予以撇銷(即終止確認)。未能於發票日期起計30日內付款，以及未能與本集團達成其他還款安排被視為並無合理預期款項可被收回的指標。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就貿易應收款項賬面總值人民幣465,391,000元(二零一九年：人民幣229,679,000元)採納平均預期虧損率5%(二零一九年：5%)。於二零二零年十二月三十一日的虧損撥備為人民幣23,322,000元(二零一九年：11,609,000元)。

預期虧損率根據過往年度的實際虧損經驗計算。該等虧損率已作調整以反映收集過往數據期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的看法之間的差異。



## 45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

### 45.5 信貸風險(續)

#### (ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項、銀行及手頭現金、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款及應收非控股權益款項。為盡量降低按攤銷成本計量的金融資產的信貸風險，本集團管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及信貸批核。管理層根據歷史還款記錄及過往經驗以及當前外部資料，定期對按攤銷成本計量的金融資產的可收回性進行集體及個別評估。本集團已實施其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此，按攤銷成本計量的該等其他金融資產的信貸風險被視為並不重大。此外，信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。

管理層根據歷史還款記錄及過往經驗，定期對計入其他應收款項的金融資產、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項進行集體評估，並對可收回性進行個別評估。應用前瞻性資料時，本集團已計及COVID-19所導致經濟環境整體變動相關的可能影響。本集團認為與其他應收款項、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項相關的信貸風險並不重大。本集團董事認為，本集團於計入其他應收款項的金融資產、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項的未償還款項並無重大固有信貸風險。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就其他應收款項、向聯營公司貸款及應收非控股權益款項的賬面總值分別人民幣425,468,000元(二零一九年：人民幣503,479,000元)、人民幣1,875,632,000元(二零一九年：人民幣4,031,460,000元)及人民幣12,604,213,000元(二零一九年：人民幣8,483,024,000元)分別採納平均預期虧損率4.5%(二零一九年：2.8%)、0.1%(二零一九年：0.1%)及0.1%(二零一九年：0.1%)。於二零二零年十二月三十一日，其他應收款項、向聯營公司貸款及應收非控股權益款項的虧損撥備分別為人民幣19,127,000元(二零一九年：人民幣14,287,000元)、人民幣1,876,000元(二零一九年：人民幣4,098,000元)及人民幣12,604,000元(二零一九年：人民幣8,378,000元)。

銀行及手頭現金的信貸風險被視為微不足道，原因是對手方為國際信用評級機構給予高信用評級的銀行／金融機構。

## 45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

### 45.5 信貸風險(續)

本集團積極監控貿易及其他應收款項以避免重大集中信貸風險。本集團亦持續評估客戶的信貸風險，確保授出適當信貸額。向客戶授出信貸乃基於對個別客戶財務狀況的評估。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。本集團並無要求任何抵押品，惟一般要求租戶支付保證按金的租賃除外。

本集團於多間銀行存放其現金。手頭及銀行結餘的信貸風險有限，乃由於本集團大部分現金乃存放於位於香港及中國的主要銀行。

本集團的金融資產並無以抵押品或其他信貸提升措施抵押。

本集團自往年以來一直遵循信貸政策，有關政策被視為有效將本集團信貸風險限制於合理水平。

### 45.6 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。本集團在清償貿易及其他應付款項、應付關連公司款項、應付非控股權益款項、間接控股公司貸款、證券化安排的收款、計息借款、租賃負債以及其履行融資責任方面及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。本集團的目的是將流動資產及承諾融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。

本集團透過謹慎監控長期金融負債的還款期及預測日常業務現金流入及流出，以綜合基準管理其流動資金需要。流動資金需要按不同時段監察，包括按日及按星期，以及按30日滾存預測。180日及360日監察期的長期流動資金需求乃每月釐定。現金淨額需要與可動用借貸融資比較，以釐定空間或任何差額。此分析顯示預期可動用借貸融資於監察期間是否充足。

本集團維持現金及短期銀行存款以應付其最少30日的流動資金需要。應付較長期流動資金需要的資金已透過保持充足承諾信貸融資額度及出售較長期金融資產的能力作出額外擔保。

## 45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

### 45.6 流動資金風險(續)

以下為本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的非衍生及衍生金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按本集團被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至本集團承諾付款的最早期間。

以下本集團合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準：

	一年內或 按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總未貼 現合約金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>						
貿易及其他應付款項	14,969,708	-	-	-	14,969,708	14,969,708
應付關連公司款項	3,936,789	-	-	-	3,936,789	3,936,789
應付非控股權益款項	3,011,547	-	-	-	3,011,547	3,011,547
中間控股公司貸款	1,343,189	25,764,813	-	-	27,108,002	24,421,624
計息借款(附註a)	4,243,359	7,253,195	17,712,487	310,742	29,519,783	26,793,575
證券化安排的收款	64,704	2,021,568	-	-	2,086,272	1,993,583
租賃負債	28,325	26,808	66,138	45,382	166,653	166,653
	<b>27,597,621</b>	<b>35,066,384</b>	<b>17,778,625</b>	<b>356,124</b>	<b>80,798,754</b>	<b>75,293,479</b>
已出具財務擔保(附註b) 最高擔保金額(附註39)	<b>52,242,803</b>	-	-	-	<b>52,242,803</b>	<b>52,242,803</b>
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>						
貿易及其他應付款項	7,806,433	-	-	-	7,806,433	7,806,433
應付關連公司款項	2,553,834	-	-	-	2,553,834	2,553,834
應付非控股權益款項	2,915,151	-	-	-	2,915,151	2,915,151
中間控股公司貸款	1,315,691	24,397,995	-	-	25,713,686	23,082,304
計息借款(附註a)	4,022,371	4,203,803	10,935,064	17,396	19,178,634	17,243,022
證券化安排的收款	2,704,924	51,324	511,927	575,448	3,843,623	3,400,929
租賃負債	35,785	20,889	49,696	68,385	174,755	138,094
	<b>21,354,189</b>	<b>28,674,011</b>	<b>11,496,687</b>	<b>661,229</b>	<b>62,186,116</b>	<b>57,139,767</b>
已出具財務擔保(附註b) 最高擔保金額(附註39)	<b>19,840,866</b>	-	-	-	<b>19,840,866</b>	<b>19,840,866</b>

## 45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

### 45.6 流動資金風險(續)

附註：

- a) 在以上到期分析中，附帶按要求償還條款的銀行貸款列入「一年內或按要求」時間類別。於二零二零年十二月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為人民幣339,020,000元(二零一九年：人民幣2,100,255,000元)。鑒於本集團的財務狀況，董事認為銀行可能不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信有關銀行貸款將按貸款協議所載的協定還款日期於報告日期後一年(二零一九年：一年)內償還。屆時，本金連利息現金流出的總額將為人民幣346,572,000元(二零一九年：人民幣2,179,378,000元)。
- b) 計入上述財務擔保合約的金額為在擔保對手方申索有關金額的情況下，本集團根據安排可能被強制償付的最高全部擔保金額。根據於報告日期的預期，董事認為貸款借款人不大可能拖欠償還貸款，因此並無就本集團於擔保項下責任作出撥備。

本集團於評估及管理流動資金風險時考慮金融資產的預期現金流量，尤其是其現金資源及可隨時產生現金的其他流動資產。本集團現有現金資源及其他流動資產明顯超出現金流出需要。

### 45.7 金融工具的公平值計量

於綜合財務狀況表中按公平值計量的金融資產及金融負債可分為三個公平值層級。三個層級基於計量的重大輸入參數的可觀察程度，定義如下：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：(第一級內包含的報價除外)就資產或負債而直接或間接可觀察及並無使用重大不可觀察輸入參數的輸入參數。
- 第三級：資產或負債的重大不可觀察輸入參數。

金融資產或負債所屬公平值層級乃完全根據對公平值計量具有重大影響的輸入參數的最低層級歸類。

#### 45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 45.7 金融工具的公平值計量(續)

根據經常性基準於綜合財務狀況表內按公平值計量的金融資產及負債劃分為公平值層級如下：

	附註	二零二零年 第三級 人民幣千元	二零一九年 第三級 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
<b>按公平值計入損益計量的金融資產</b>			
一次級證券	(a)	<b>282,680</b>	158,180
一 非上市結構性存款		–	235,000
一 非上市股本證券	(b)	<b>121,000</b>	81,500
公平總值		<b>403,680</b>	474,680

用於計量分類為第三級的公平值的方法及估值技術與過往報告期間相比並無變動，並於下文概述。

	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
			二零二零年	二零一九年
次級證券(附註a)	折現現金流量	折現率	<b>4.33%至 6.82%</b>	3.10%至 5.95%
		折現因素	<b>0.87至0.99</b>	0.68至0.99
非上市股本證券(附註b)	直接比較及經調整 資產淨值法	非上市股本證券所持 相關物業的市場可 比較項目的經調整 市場價格	<b>每平方米 人民幣 58,000元 至人民幣 59,400元</b>	每平方米 人民幣 54,600元 至人民幣 65,500元

(a) 次級證券(第三級)

未來現金流量乃根據工具的預期回報率及反映工具信貸風險的折現率作出估計。折現率愈高，公平值愈低；折現因素愈高，公平值愈高。

(b) 非上市股本證券(第三級)

非上市股本證券的公平值乃使用經調整資產淨值法釐定。非上市股本證券所持相關物業的市場可比較項目的經調整市場價格愈高，公平值愈高。

#### 45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

##### 45.7 金融工具的公平值計量(續)

於公平值層級分類為第三級的本集團金融工具的賬面值的對賬如下：

	次級證券 人民幣千元	非上市 結構性存款 人民幣千元	非上市 股本證券 人民幣千元
於二零一九年一月一日	124,540	10,000	71,500
添置	25,000	225,000	—
於損益確認的公平值收益	8,640	—	10,000
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	158,180	235,000	81,500
添置	296,540	—	—
出售	(175,000)	(235,000)	—
於損益確認的公平值收益	2,960	—	39,500
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>282,680</b>	<b>—</b>	<b>121,000</b>

由於管理層認為風險承擔對本集團而言並不重大，因此並無就次級證券、非上市結構性存款及非上市股本證券的貼現現金流量項下相關不可觀察數據變動的影響披露敏感度分析。

次級證券、非上市結構性存款及非上市股本證券的公平值收益於損益確認，並計入「其他淨收益」(附註7)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三級(二零一九：無)。

## 46. 非現金交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，合約負債產生重大融資部分人民幣1,612,481,000元(二零一九年：人民幣752,315,000元)。

## 47. 資本管理

本集團的資本管理旨在確保本集團有能力持續經營，並透過因應風險水平調整貨品及服務的定價，為股東帶來充足回報。

本集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按借款減銀行及手頭現金計算。為維持或調整該比率，本集團可能調整向股東派付的股息、發行新股、向股東退還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團監察其資本架構的策略(與過往年度相同)為維持足夠的現金水平以滿足其流動資金需求。為維持或調整現金水平，本集團或會發行新股、籌集新債務融資或出售資產以提升現金水平。

本公司或其任何附屬公司均不受制於外部施加的資本要求。

## 48. 報告日期後事項

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

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

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

## 48. 報告日期後事項(續)

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

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

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

## 49. 比較數字

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



## 財務業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
收益	<b>42,744,478</b>	17,319,264	12,371,415	4,778,846	104,103
毛利	<b>7,340,268</b>	4,482,186	4,115,158	1,590,722	66,305
除所得稅前溢利	<b>4,962,866</b>	3,418,979	3,089,761	1,070,477	(24,432)
年內溢利	<b>2,767,839</b>	1,997,571	1,577,902	603,048	(26,497)
本公司權益擁有人應佔年內溢利	<b>2,321,625</b>	1,717,993	1,420,446	527,813	(28,076)

## 資產、負債及權益

	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)
非流動資產	<b>11,301,550</b>	9,646,677	4,516,519	1,606,824	1,073,186
流動資產	<b>172,122,004</b>	105,942,145	58,258,435	32,414,700	13,839,491
非流動負債	<b>50,355,035</b>	38,313,623	26,674,391	12,094,215	6,249,092
流動負債	<b>95,716,950</b>	57,665,257	25,496,517	16,642,169	4,839,001
流動資產淨值	<b>76,405,054</b>	48,276,888	32,761,918	15,772,531	9,000,490
權益總額	<b>37,351,569</b>	19,609,942	10,604,046	5,285,140	3,824,584

## 於二零二零年十二月三十一日的持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 裕豐大廈	中國廣西壯族自治區南寧市 西關路1號「裕豐大廈」一層 8個商舖、二層1個商舖、 七層1個辦公單元及地下100個 停車位	零售、辦公及 停車位	8,579	二零七四年 三月三十一日
2. 萬國廣場及 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 民生路107號前進及107-1號 一層1號房、二層1號房及113號	零售	8,048	二零四四年 五月三十一日及 二零四四年 二月二十五日
3. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路119號一層及民生路66號 一層1、2號房	零售	478	二零四四年 八月三十一日
4. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路61號一層1至7號及 二層1至5號房	零售	863	二零四四年 四月十六日
5. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路78號一至二層全層	零售	2,237	二零四四年 二月二十五日
6. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 新民路11、13號首層全層	零售	250	二零四四年 九月六日
7. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 華強路99號、99-1號，以及 華西路1號一層1號房	零售	210	二零四四年 四月二十二日

## 於二零二零年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
8. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 新陽路218-9號1棟一層、 218-9號2、3棟	零售	381	二零四四年 二月二十日及 二零四四年 九月六日
9. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80號	零售	210	二零四四年 二月二十日
10. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80-1號1至4棟	工業	1,141	二零五四年 十一月十六日
11. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 大學東路128號、荔園路1號 1棟	零售	510	二零四四年 九月七日
12. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 共和路117號	零售	161	附註
13. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路29號「西南商都」23號 商舖及701、702、703、739、 750、751、752及753號住宅 單元	零售及住宅	879	二零四九年 五月二十五日 (商舖)及 二零七九年 五月二十五日 (住宅單位)
14. 芳滙廣場(附註)	中國上海市普陀區 長壽路1118號1-5層商舖	商業	17,415	二零四三年 三月二十三日
15. 建發悅城中心	中國福建省建甌市南環路2號	零售、商業	28,001	不適用

附註：根據國有土地使用權證第(2010)518938號所述的備註，該物業位於計劃興建道路的地盤上及由本集團臨時使用。

## 於二零二零年十二月三十一日的已訂約將持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路131號「綠都商廈」106號商舖	零售		附註 附註

附註：於二零二零年十二月三十一日，尚未取得該物業的國有土地使用權證。根據廣西綠之都房地產開發有限公司(甲方)與南寧百益實業有限公司(乙方)所訂立日期為二零零二年十月三十一日的遷置協議，乙方同意，於重新發展原樓宇後，甲方須將綠都商廈首層4個商舖(總建築面積為127.00平方米)分配予乙方。根據乙方取得的產權證，四個單位歸整為一個單位，總建築面積為96.25平方米。

## 於二零二零年十二月三十一日的持作銷售已落成物業

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
1. 裕豐英倫	中國廣西壯族自治區南寧市青秀區佛子嶺路10號「裕豐英倫」停車位的未售部分	65,965	停車位	4,301	93.84
2. 裕豐荔園	中國廣西壯族自治區南寧市高新技術產業開發區大學東路128號「荔園住宅開發項目」未售部分	9,074	住宅、零售及停車位	16,951	87.52
3. 建發•獨墅灣	中國江蘇省蘇州市蘇州吳中經濟開發區東方大道以東、賞湖路以南2015-WG-27號地塊	224,624	批發零售、城鎮住宅	466,290	97.50

## 於二零二零年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
4. 建發•領郡	中國福建省福州市連江縣的連江縣104國道與文筆西路交叉口西南角、鯉魚港灣西北側	52,643	批發零售、其他普通商品住房	183,041	78
5. 建發•碧湖雙壘	中國福建省漳州市龍文區湖濱路以西、霞光路以北、碧洲路以東	44,828	城鎮住宅、批發零售	191,955	100
6. 建發•泱譽	中國江蘇省蘇州市高鐵新城南天成路南、正輝路東	72,106	城鎮住宅、批發零售	264,581	100
7. 建發•中泱天成	中國福建省泉州市洛江區萬安街道萬福社區	22,174	城鎮住宅、批發零售	77,087	40
8. 建發•壘院 (A、B標段)	中國福建省龍岩市新羅區龍岩大道與興業路交叉口西北側(東肖3號出讓地塊)	72,736	商服、住宅、公共管理與公共服務	193,750	30
9. 尚悅居	中國福建省龍岩市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側	28,495	住宅、配套及地庫	142,211	40

## 於二零二零年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
10. 建發•首院(一期)	中國福建省龍岩市 新羅區漳龍高速公路 北面、龍岩大道東面 (雙龍路南側B地塊)	62,662	商服、住宅、 公共管理與 公共服務	162,333	100
11. 觀邸	中國福建省沙縣長興路 東側C地塊	41,936	商服、批發零 售、住宿餐飲、 商務金融、其他 商服、城鎮住宅	116,447	51
12. 建發•央著(一期)	中國湖南省長沙市 梅溪湖映日路以東、 雪松路以北(B-39地塊)	31,755	住宅	93,020	100
13. 建發•央璽	中國湖南省長沙市 雨花區韶山路100號	25,043	住宅、商業	163,522	100
14. 建發&陽光城•璞悅	中國江蘇省蘇州市 渭塘鎮新燕大道南、 陽澄路西	22,256	城鎮住宅、商服	63,941	55
15. 建發•御瓏灣 (一、二、四期)	中國江蘇省張家港市 楊舍鎮城北社區、 範莊社區	162,627	城鎮住宅、商服	436,275	70

## 於二零二零年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
16. 建發•泱著	中國江蘇省太倉市 高興區洛陽東路北、 常勝路西	47,984	城鎮住宅、商業	150,263	100
17. 建發•玖里灣(一期)	中國江蘇省無錫市 錫東新城商務區 山河路東，弘業東路北	79,721	城鎮住宅	146,642	100
18. 建發•壘院	中國廣西省南寧市 江南區錦富路100號	22,276	城鎮住宅、 批發零售	105,033	51
19. 建發•央著	中國福建省南平市 建陽區西區生態城 建平大道和雙龍路 交叉口旁(西區生態城 C07號地塊)	70,000	城鎮住宅	161,967	70
20. 建發•央著	中國福建省廈門市 集美區新城片區 杏錦路與海翔大道 交叉口東北側 2017JP03地塊	20,176	城鎮住宅、 批發零售	95,201	49
21. 建發•央著二期	中國福建省廈門市美區 誠毅西路與誠毅北路 交叉口東北側 「2018JP01」地塊	30,535	城鎮住宅、 零售商業	126,366	51

## 於二零二零年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
22. 建發•山外山(C地塊)	中國福建省長泰縣 馬洋溪生態旅遊區 十里村	54,903	城鎮住宅	135,863	94
23. 建發•壘院	中國福建省漳州市 龍文區湖濱路西側、 霞洲路南側	41,973	批發零售、住宿餐 飲、城鎮住宅	166,757	100
24. 建發•壘院(C標段)	中國福建省龍岩市新羅區 龍岩大道與興業路交叉口 西北側(東肖3號出讓地塊)	23,190	商服、住宅、公共 管理與公共服務	70,961	30
25. 建發•首院 (二期、三期)	中國福建省龍岩市新羅區 漳龍高速公路北面、 龍岩大道東面 (雙龍路南側B地塊)	28,375	商服、住宅、公共 管理與公共服務	112,239	100
26. 建發•悅城(三區)	中國福建省建甌市 下水南片區 SN-D-(04-05)號 地塊一	47,748	其他普通商品 住房、批發零售、 住宿餐飲	180,113	75
27. 建發•壘院	中國福建省建甌市 水南片區 SN-B-(17-18)號地塊	52,747	其他普通商品 住房、批發零售、 住宿餐飲	179,687	70
28. 建發•央著	中國福建省福州市晉安區 居住主題公園南側、 新店片區棚屋區改造 H2地塊	55,489	城鎮住宅、 批發零售	184,278	51.6



## 於二零二零年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
29. 建發•靈院	中國福建省連江縣山崗工業園區104國道東側	40,073	商住用地	100,465	70
30. 建發•央著 (二期、三期)	中國湖南省長沙市梅溪湖映日路以東、雪松路以北(B-39地塊)	48,708	住宅	310,510	100
31. 建發•禦瓏灣(三期)	中國江蘇省張家港市楊舍鎮城北小區、范莊小區	28,720	城鎮住宅、商服	132,537	70
32. 建發•泱譽	中國江蘇省張家港市楊舍鎮民豐村	69,858	城鎮住宅、商服	191,028	100
33. 建發•泱譽	中國江蘇省太倉市高興區蘇州路南、興業路西	37,953	城鎮住宅、商業	107,077	100
34. 都會之光	中國江蘇省太倉市高興區婁江路東，洛陽路北	52,932	城鎮住宅	146,620	30
35. 建發•玖里灣(二期、三期、四期)	中國江蘇省無錫市錫東新城商務區山河路東，弘業東路北	116,693	城鎮住宅	355,110	100
36. 建發•央譽	中國江蘇省南京市永陽街道新莊路以南，薛李路以西	73,277	城鎮住宅、商服	195,131	40

## 於二零二零年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
37. 天空之城	中國福建省福州市晉安區戰 阪路南側，福州地鐵一號綫 新店車輛基地上蓋	111,444	住宅、商業、交通 及公共管理及公共 服務	451,279	16.5
38. 西溪雲廬	中國浙江省杭州市西湖區 規劃溪龍路與規劃浙創路 交叉口西北角	42,357	城鎮住宅	96,140	10.5
39. 養雲靜舍	中國浙江省杭州市拱墅區 杭政儲出【2017】27號地塊	15,160	城鎮住宅	46,120	40.18
40. 建發•璽樾	中國福建省廈門市湖裏區 06-07枋湖片區成功大道與 金山西路交叉口東北側 2018P02地塊	61,842	城鎮住宅、零售 商業、其他商服、 教育	215,801	95
41. 建發•央著	中國福建省莆田市荔城區 玉湖片區控制範圍內	54,977	住宅、服務設施	189,579	100

## 於二零二零年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
42. 武夷&建發•山外山	中國福建省武夷山市武夷鎮 杜壩生態旅遊經濟園區	160,000	餐飲旅館、住宅	108,647	50
43. 建發•悅府 (原建發•領賦新苑)	福州市晉安區連江中路 以東，後浦路以西	23,256	城鎮住宅、商務 金融	86,014	100
44. 建發•津湖印(原龍岩 2019拍一17地塊)	龍岩市金雞路與岩龍路 交叉口東北側	20,907	城鎮住宅	70,153	55

## 於二零二零年十二月三十一日的開發中物業

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
1. 建發&融僑•山海大觀 01.03.04	中國福建省連江縣浦口鎮鬆塢村 C24、C26、C36地塊	城鎮住宅、批發零售	01 預售 03.04 前期	90,802	228,224	二零二一年年底	65
2. 武地&建發•壘院 (原建發•壘院)	中國湖北省武漢市東湖新 技術開發區花山大道以東、 大長山路以北	城鎮住宅	預售	68,315	148,133	二零二一年年中	49
3. 建發•潤錦園	中國江蘇省南京市江寧區 高新園知行路以西、 鵬山路以北	城鎮住宅、商服、 商務辦公	預售	34,092	94,742	二零二一年年初	50
4. 建發•璟悅軒	中國廣東省深圳市公明中心區 北臨榮興路、東臨振明路	公寓、商業	預售	8,416	66,920	二零二一年年底	51
5. 建發•悅壘 (原建發•壘院)	中國廣東省珠海市斗門區 湖心路以西、騰逸路北側	城鎮住宅、零售商業、預售 公共設施、教育、 城鎮村道路	預售	47,364	121,978	二零二一年年底	100
6. 建發•壘園	中國廣東省珠海市斗門區 百藤湖心路東側	城鎮住宅、零售商業	預售	26,707	59,697	二零二一年年中	51
7. 建發&九龍倉•央壘	中國廣東省廣州市白雲區 石井鎮石潭路444號	城鎮住宅	預售	45,559	200,555	二零二一年年中	64
8. 建發•央著	中國福建省漳州市龍文區 碧湖生態園以西片區06-2地塊	住宅、商服	預售	37,141	127,441	二零二一年年中	70
9. 建發&融僑•山海大觀 02	中國福建省福州市連江縣 浦口鎮松塢村連地拍賣 (2018)02號地塊	城鎮住宅	前期	69,982	104,973	二零二一年年底	65
10. 建發&金茂•壘悅	中國湖北省武漢市江夏區 大橋新區辦事處大花嶺村	住宅	預售	71,606	259,932	二零二二年初	51
11. 建發•和壘	廈門市海滄區新坂北路與 樂活路交叉口西北側	零售商業、城鎮住宅	預售	41,979	85,205	二零二二年初	51
12. 建發•和鳴	廈門市海滄區東孚東二路與 樂活路交叉口西北側	零售商業、城鎮住宅	預售	27,230	72,500	二零二二年初	49.5
13. 建發•和著一期	廈門市海滄區馬鑾灣片區東瑤路 與西園南路交叉口西南側	住宅、商服	前期	17,464	48,900	二零二二年底	100
14. 建發•和著二期	廈門市海滄區馬鑾灣片區東瑤路 與西園南路交叉口東側	住宅、商服	前期	18,590	52,050	二零二二年初	100

## 於二零二零年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
15. 建發•山湖院 (原長泰D-02地塊)	長泰縣馬洋溪生態旅遊區十裡村	零售商業、城鎮住宅	預售	67,943	95,120	二零二三年年初	60
16. 建發•央譽	漳州市龍文區龍祥路以西、 水仙大街以南	零售商業、城鎮住宅	預售	32,768	128,921	二零二一年年底	100
17. 建發•壘院	漳浦縣緩安鎮石齋北路以西、 麥市街以北	住宅、商服	預售	123,275	376,598	二零二一年年底	70
18. 建發•文昌府	漳州市龍文區南昌路東路以北、 浦頭港以西	零售商業、城鎮住宅	預售	29,908	77,761	二零二一年年底	70
19. 建發•央譽	莆田市荔城區玉湖片區控規 範圍內	住宅	預售	46,882	157,725	二零二一年年中	100
20. 建發•磐龍府	莆田市荔城區西天尾鎮 荔涵大道北側磐龍路南側	城鎮住宅、商住、教育	預售	182,155	435,715	二零二一年年底	100
21. 建發•玉湖壹號 (原建發•雍景灣)	莆田市玉湖片區控規範圍內	城鎮住宅	預售	31,876	82,877	二零二一年年底	100
22. 建發•壘院	仙遊縣縣城中心區	零售商業、城鎮住宅	預售	32,598	140,042	二零二一年年底	55
23. 建發•壘悅	南平市延平區南福路27號	住宅、商業	預售	135,299	312,932	二零二一年年中	75
24. 建發•書香里	連江縣中心城核心区、青塘片區	零售商業、城鎮住宅	預售	35,134	100,028	二零二一年年中	100
25. 建發•天行決著 (原建發•天行央著)	寧德市東橋經濟技術開發區東 蘭組團閩東路北側余複路東側	城鎮住宅、商服用地	預售	49,177	139,847	二零二一年年底	50
26. 建發•天行壘院	甯德市東橋區天山路北側、 王坑路東側	城鎮住宅、商服用地	預售	85,885	272,048	二零二一年年中	55
27. 金茂&建發•觀悅	長沙市芙蓉區濱河路	住宅	預售	92,638	255,005	二零二一年年底	49
28. 金茂&建發•泊悅 (原金茂&建發•鉅悅)	長沙市嶽麓區北津城路與銀杉路 交匯處東北角	住宅、商業	預售	39,354	83,037	二零二一年年底	49

## 於二零二零年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
29. 建發•松雅苑	長沙縣星沙街道甯化路以東、 望仙路以北	城鎮住宅	前期	130,157	234,283	二零二一年年底	49
30. 建發•江山悅	長沙市嶽麓區瀟湘大道東線 以西、聯江路兩廂	住宅	前期	185,332	415,972	二零二三年年中	49
31. 建發•天境灣雅園 (原建發•天境灣)	太倉市科教新城東倉路東、 天如路南	城鎮住宅、商業、 幼稚園	前期	83,999	228,199	二零二一年年中	100
32. 建發•尚虞院	常熟市莫城街道元和塘東側、 招商西路北側	城鎮住宅	預售	32,578	120,924	二零二一年年底	100
33. 建發•春江泊月	蘇州市吳中區胥口鎮胥進路 東側、胥欣路南側	城鎮住宅	預售	27,921	67,010	二零二二年年初	100
34. 建發•悅江南一期	太湖新城(松陵鎮)規八路西側 體育路北側	住宅	預售	37,826	49,174	二零二一年年底	100
35. 建發•悅江南二期	太湖新城(松陵鎮)規八路西側 體育路北側	住宅、商服	預售	49,988	64,984	二零二一年年底	100
36. 建發•御璟灣	張家港市金港鎮錦南路西側	城鎮住宅	預售	166,013	437,843	二零二二年年中	100
37. 建發•和壘	無錫市經開區信成道與和風路 交叉口東北側	城鎮住宅	預售	143,853	214,008	二零二一年年底	49
38. 建發•玖里映月 (原玖里映月)	無錫市錫東新城商務區 東翔路北、弘業路東	住宅、商業	預售	55,997	100,952	二零二一年年底	42
39. 建發•玖熙府	南京市溧水區珍珠南路以東、 高平大街以南地塊	住宅	預售	121,488	182,232	二零二一年年底	49
40. 建發•悅壘	南寧市西鄉塘區瀋陽路以南、 衡陽西路以北	零售商業、城鎮住宅、 商務金融	預售	58,426	298,084	二零二三年年中	60
41. 建發•央壘	南寧市良慶區壇洋路3號	零售商業、城鎮住宅	預售	101,673	276,552	二零二三年年中	100
42. 建發•壘院二期	南寧市江南區錦富路以南、 宜德路以東	零售商業、城鎮住宅	預售	11,323	39,631	二零二三年年初	51
43. 建發•雙壘	南寧市良慶區玉洞大道以南、 玉德路以西	零售商業、城鎮住宅	預售	86,333	172,667	二零二二年年中	100

## 於二零二零年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
44. 建發•央璟 (原建發•央璟園)	珠海市香洲區春風路南側	城鎮住宅	前期	19,703	80,257	二零二一年年底	100
45. 建發•決著 (原龍岩2019拍-19 地塊)	龍岩市交通公路管理中心東側， 金雞路北側	住宅、商服	預售	32,413	90,756	二零二二年年初	70
46. 澳大利亞項目	澳大利亞新南威爾士， 寶琴山溫莎路71號，2153	中密度住宅、 小區中心、基建(道路)	前期	10,710	8,547	暫未確定	60
47. 建發•泗水和鳴	中國上海市松江區東至洞港涇， 南至規劃路、西至橫港路、北至 規劃道路	住宅	預售	85,715	128,572	二零二二年年中	49
48. 建發•書香府	中國連江市連江縣清塘片區 鯉魚山中學東側	住宅、商業	預售	64,548	142,006	二零二一年年底	40
49. 建發•養雲	中國廈門市湖里區枋湖北二路與 縱四路交叉口東南側	住宅、商業	預售	50,394	174,500	二零二二年年中	80
50. 建發&融創•長安和壘 (原建發•長安和壘)	中國北京市石景山區古城南街 東側(首鋼園區東南區)	住宅	預售	23,303	65,248	二零二三年年底	51
51. 建發•瓏壘台	中國漳州市龍海市石馬鎮	商住	預售	8,426	25,278	二零二二年年中	100
52. 建發•泊月灣	中國無錫市新吳區泰山路與 蠡明路交叉口東北側	住宅	預售	89,156	178,312	二零二一年年底	100
53. 建發•園壘	中國蘇州市相城區元和街道 興盛路北、禦審路東	住宅	預售	63,066	157,665	二零二一年年底	60
54. 建發•珺和府	中國南京市東至龍王大街， 南至元前路，西至新亭街， 北至廬山路	住宅	前期	28,196	75,126	二零二一年年底	100
55. 建發•書香印翠	中國杭州市東至規劃道路， 南至規劃道路，西至省建設廳 幹部學校，北至花園村	住宅	前期	16,996	52,688	二零二一年年底	100
56. 建發•和壘 (原武夷新區C-10地塊)	中國建陽市林後大街北側	住宅	預售	50,539	83,389	二零二一年年底	100

於二零二零年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
57. 建發•南湖印	中國漳州市雲霄縣美霞大道以南 環湖路以北	住宅	前期	66,279	218,721	二零二三年年中	80
58. 建發•和壘(原張地 2020-A01號地塊)	中國張家港市東至江帆路;南至 振興路;西至華昌路;北至 中興路	住宅	前期	95,636	191,272	二零二二年年底	60
59. 建發•央著	中國南寧市青秀區東葛路北側	商住	前期	19,796	69,285	二零二二年年中	100
60. 貴銘項目	中國貴陽市白雲區銘興社區銘興 路東側,白沙關路南側,規劃縱二 路及縱三路西側,天元街延伸段 北側地塊	住宅	前期	226,000	527,859	二零二三年年初	90
61. 建發•天悅府 (原建發•天樾)	中國杭州市科技大道與梅林路 交叉口東南側地塊	住宅	前期	69,743	153,435	二零二二年年底	80
62. 建發•縵雲(原海滄 H2020P01地塊)	中國廈門市海滄區05-11新市區 濱湖路與東嶼西路交叉口西側	商住	前期	18,038	103,986	二零二四年年初	100
63. 建發•書香府邸一期 (原翔安2020XP04地塊)	中國廈門市翔安區13-15翔安 南部新城片區洪鐘大道與城場路 交叉口東北側D19	商住	前期	8,839	26,500	二零二三年年初	100
64. 建發•書香府邸二期 (原翔安2020XP03地塊)	中國廈門市翔安區13-15翔安 南部新城片區洪鐘大道與城場路 交叉口東北側D22	商住	前期	16,513	52,800	二零二三年年中	100
65. 建發•磐龍苑	中國蚌埠市蚌埠市經開板塊	住宅	前期	151,300	222,398	二零二二年年底	100
66. 漳州漳浦縣202005 (文體中心03)地塊	中國漳州市漳浦縣綏安鎮 石齋北路以西、朝陽東路以南	住宅	前期	59,312	148,281	二零二四年年中	70
67. 無錫上院	中國無錫市新吳區旺莊路與 城南路交叉口東南側	住宅	前期	114,036	228,072	二零二二年年底	100



## 於二零二零年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
68. 建發•和壘二期	中國寧德市王坑路北側，連城路東側	住宅	前期	45,935	105,651	二零二二年年底	49.98
69. 建發•和壘一期	中國寧德市王坑路北側，連城路西側	住宅	前期	35,693	78,525	二零二三年年初	49.98
70. 時代環城	中國寧德市王坑路南側，連城路東側	住宅、商業	前期	72,319	166,334	二零二四年年中	49.98
71. 建發•五緣映月	中國廈門市湖里區五緣灣道與金邊路交叉口東南側	住宅	前期	17,069	53,000	二零二三年年中	80
72. 漳州薌城區2020P11(瑞京02)地塊	中國漳州市漳州薌城區勝利西路以南、規劃金紡路以東、規劃院中路以北	住宅、商業	前期	26,665	63,900	二零二二年年底	100
73. 建發•養雲	中國福州市橫嶼路北側，牛崗山公園以南	住宅	前期	50,454	105,449	二零二二年年底	100
74. 建發•和鳴	中國佛山順德市佛山市順德區樂從鎮荷岳路以南、嶺南大道以東地塊	住宅	前期	42,461	106,153	二零二二年年底	100
75. 泉州石獅市2019S-31號地塊	中國石獅市寶蓋鎮，東至回興路，西側至18米規劃路，南至其他用地，北至九二東路。	住宅	前期	57,703	161,568	二零二三年年中	100
76. 建發•和壘二期	中國廈門市海滄區馬鑾灣片區新陽大道和新景路交叉口西南側	住宅	前期	25,498	58,640	二零二三年年中	80
77. 無錫金玥灣	中國無錫市惠山區翠竹南路北側、惠洲大道西側	住宅	前期	86,042	189,292	二零二三年年中	52
78. 武夷建陽新區C32地塊	中國南平市武夷新區林後大街兩側、府後街南側	住宅	前期	54,040	91,868	二零二二年年底	100
79. 永春縣2020-40號地塊	中國泉州市永春縣石鼓鎮桃城鎮	住宅	前期	54,166	135,415	二零二三年年中	100
80. 建發•天壘灣雅苑	中國淮安市淮安市生態新城板塊，第二開明中學南側	住宅	前期	189,035	378,000	二零二五年年底	42
81. 建發•和壘	中國福州市倉山區盧濱路南側、洪灣中路東側，葉宅小區出讓地	住宅	前期	24,044	52,897	二零二二年年中	100
82. 南平市2020-J-WY-06號地塊	中國南平市建陽區西區生態城北片區(雙龍路北側)	住宅	前期	45,934	82,680	二零二二年年底	70

## 於二零二零年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
83. 南平市2020-J-WY-07號地塊	中國南平市建陽區西區生態城北部片區(雙龍路北側)	住宅	前期	38,364	61,382	二零二二年年底	70
84. 南平市2020-J-WY-08號地塊	中國南平市建陽區西區生態城北部片區(雙龍路北側)	住宅	前期	45,934	82,680	二零二二年年底	70
85. 建發•悅府	中國廈門市廈門市翔安區黎安片區肋陽西三路與舫山北二路交叉口西北側	住宅	前期	12,321	36,900	二零二三年年中	100
86. 無錫市惠山區XDG-2020-60號地塊	中國無錫市龍岩市交通公路管理中心東側,金雞路北側	住宅	前期	89,870	179,741	二零二三年年底	60
87. 建發•養雲府	中國紹興市東至隨園路,南至石虎北路,西至珍珠南路,北至高平大街	住宅	前期	19,466	36,013	二零二二年年底	100
88. 建發•和壘	中國南寧市長沙市岳麓區北津城路與銀杉路交匯處	住宅	前期	21,778	65,333	二零二三年年初	100
89. 建發•天行縵雲	中國寧德市龍文區南昌東路以北,浦頭港以西	住宅	前期	65,767	144,687	二零二三年年中	60
90. 建發•和鳴蘭溪郡	中國莆田市芙蓉區濱河路	住宅	前期	40,590	99,016	二零二三年年底	51
91. 新羅區2020拍一21(北關小區)地塊	中國龍岩市工業路南側鳳凰路西侧	住宅	前期	76,571	122,503	二零二三年年中	100
92. 新羅區2020拍一22(龍騰南7號)地塊	中國龍岩市龍騰南路東側,高坎快速通道北側	住宅	前期	41,724	104,310	二零二三年年底	100
93. 新羅區2020拍一22(城北1號)地塊	中國龍岩市工業路北側,龍岩大道東側	住宅	前期	33,662	84,155	二零二三年年中	100
94. 建發•書香府	中國寧德市良慶區玉洞大道以南,玉德路以西	住宅	前期	69,770	125,586	二零二二年年底	70

## 於二零二零年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
95. 建發•壘園	中國濟南市金 路與岩龍路 交叉口東北側(湖東花園地塊)	住宅	前期	39,000	77,416	二零二二年年底	100
96. 重慶市北碚區20165號 地塊	中國重慶市良慶區玉洞大道 以南、玉德路以西	住宅	前期	75,295	109,068	二零二三年年中	100
97. 江北新區葛塘No.新區 2020G24地塊	中國南京市龍岩市交通公路管理 中心東側、金雞路北側	住宅	前期	49,999	121,966	二零二二年年底	100
98. 建發•金玥灣	中國上海市上海市金山區萬達 北側直綫距離900米，東至 衛零北路，南至龍堰路，西至 東平北路，北至龍灣路	住宅	預售	82,921	149,257	二零二一年年底	51