

大悦城控股
GRANDJOY



中糧
COFCO
自然之選 糧豐食安

JOY CITY PROPERTY LIMITED

大悅城地產有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability

Stock Code : 207

年報
2020

JOY

大悅中國 賦美生活
up our life, Enjoy the world

我們的 **使命**

奉獻高品質的綠色生活空間和服務，引領
時尚潮流的生活方式，成為中國最具持續
發展能力的品牌地產引領者。

我們的 **願景**

全心全意使客戶、股東、員工
價值最大化

目錄

公司概要	2	企業管治報告	73
主要業務架構	4	董事會報告	85
大事記及榮譽獎勵	6	五年財務摘要	108
財務摘要	12	獨立核數師報告	109
董事長致辭	14	財務報表及附註	113
悅精彩	17	釋義	248
管理層討論及分析	25	公司資料	252
董事及高管人員簡介	65		



公司概要

大悅城地產有限公司是專注於在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業的大型商業地產開發商及運營商。

大悅城地產有限公司的最終控股股東中糧集團有限公司，是中國中央政府管理的49家國有重要骨幹企業之一，自1995年以來連續26年入圍財富世界500強。中糧集團是獲得國資委批准的以房地產開發、投資及管理為主業的16家中央直屬企業之一，大悅城是中糧集團商業地產領域的旗艦品牌。

本集團堅持以開發、經營和管理大悅城為品牌的城市綜合體為主要業務方向，同時開發、銷售、投資管理其他物業項目，擁有投資物業、物業開發、酒店運營、管理輸出及其他服務四大業務板塊。截至2020年末，本集團已經佈局京津冀、長三角、粵港澳大灣區、成渝、長江中游等五大城市群的核心城市及周邊輻射區域，成功進駐中

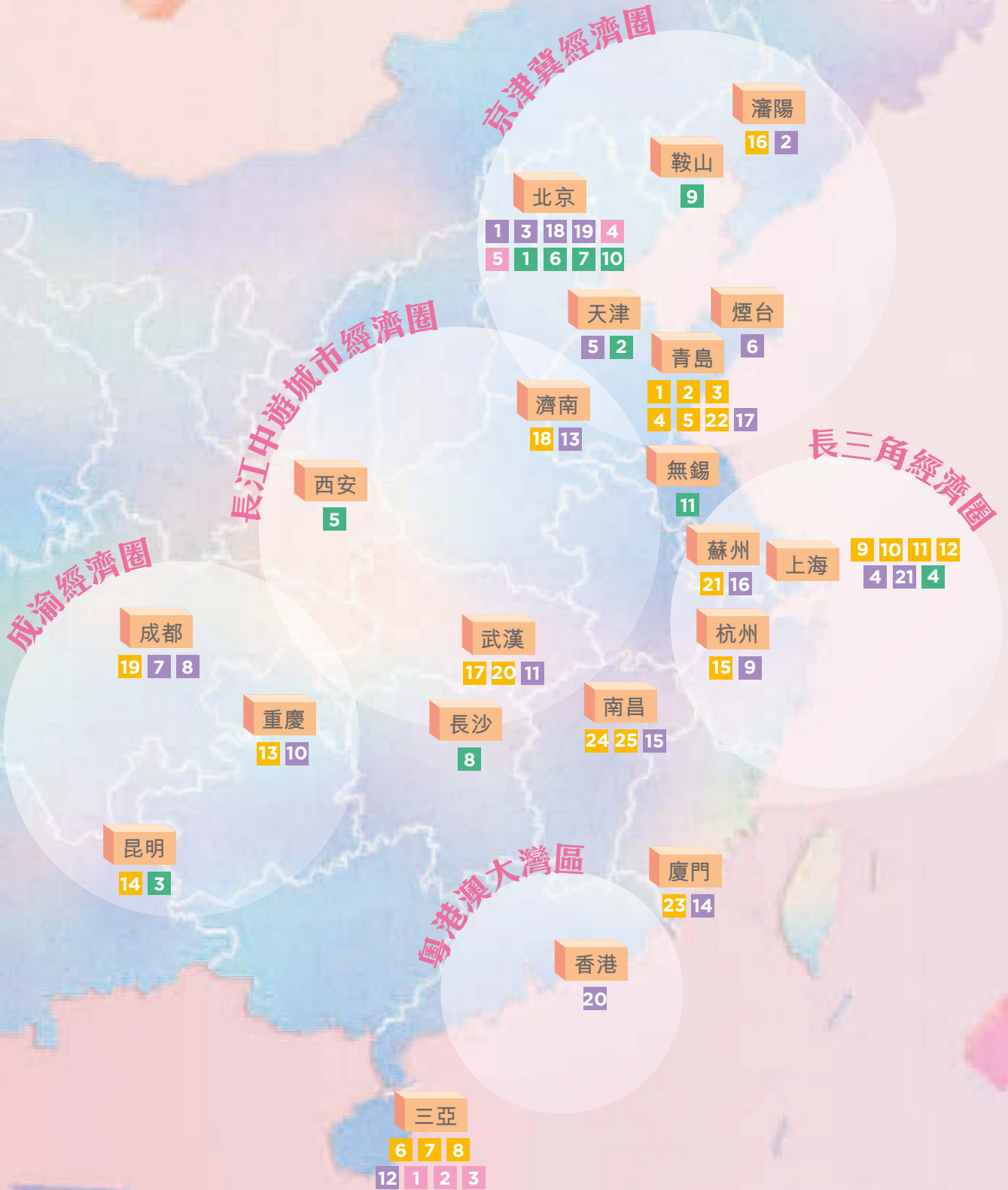
國內地北京、上海、天津、瀋陽、煙台、濟南、杭州、成都、西安、重慶、青島、武漢、昆明、三亞、長沙、蘇州、廈門、南昌、無錫、鞍山等20個城市及香港，擁有或管理23個大悅城城市綜合體項目，3個大悅春風里項目，以及北京中糧廣場、香港中糧大廈、北京中糧·置地廣場等一線城市黃金地段的優質投資物業，上海天悅郡庭、上海前灘海景壹號、濟南·中糧祥雲、青島中糧·金沙祥雲、武漢光谷祥雲等高品質銷售物業，以及運營中的三亞亞龍灣瑞吉酒店、三亞美高梅度假酒店、北京華爾道夫酒店等國際頂級品牌奢華酒店。本集團的物業項目位於一線城市或二線城市的核心地段，地理位置優越、品質出眾，具有良好的投資價值與增值空間。

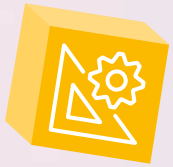
作為城市運營與美好生活服務商，本集團始終服務於城市發展和人民的美好生活，踐行央企社會責任，努力奉獻，回報國家和社會！





主要業務架構





物業開發

- 1 青島金沙·中糧祥雲
- 2 青島創智·中糧錦雲
- 3 青島即墨春風里·悅街
- 4 青島即墨春風里·鉑悅
- 5 青島JOY PARK
- 6 中糧·三亞大悅中心
- 7 中糧·三亞大悅廣場
- 8 中糧·三亞鉑悅公館
- 9 上海大悅中心
- 10 上海前灘壹號寫字樓
- 11 上海天悅郡庭
- 12 中糧瑞虹海景壹號
- 13 重慶中糧·中央公園祥雲
- 14 昆明隆盛府
- 15 杭州大悅城·公寓
- 16 瀋陽大悅城E魔方
- 17 武漢大悅城·公寓
- 18 濟南中糧·祥雲
- 19 成都中糧天府祥雲
- 20 武漢中糧光谷祥雲
- 21 蘇州天悅
- 22 青島·天悅海灣
- 23 廈門雲璽壹號
- 24 南昌大悅城·寫字樓
- 25 南昌祥雲悅府



酒店經營

- 1 三亞亞龍灣瑞吉度假酒店
- 2 三亞美高梅度假酒店
- 3 三亞凱萊仙人掌度假酒店
- 4 北京華爾道夫酒店
- 5 北京大悅酒店



投資物業

- 1 西單大悅城
- 2 瀋陽大悅城
- 3 朝陽大悅城
- 4 上海靜安大悅城
- 5 天津南開大悅城
- 6 煙台大悅城
- 7 成都大悅城
- 8 成都天府大悅城
- 9 杭州大悅城
- 10 重慶大悅城
- 11 武漢大悅城
- 12 三亞大悅城
- 13 濟南大悅城
- 14 廈門集美大悅城
- 15 南昌大悅城
- 16 蘇州大悅春風里
- 17 青島即墨大悅春風里
- 18 北京中糧廣場
- 19 北京中糧·置地廣場
- 20 香港中糧大廈
- 21 上海鵬利輝盛閣公寓



管理輸出及相關服務

- 1 大悅城商業管理
- 2 天津和平大悅城
- 3 昆明大悅城
- 4 上海長風大悅城
- 5 西安大悅城
- 6 北京京西大悅城
- 7 北京大興大悅春風里
- 8 長沙北辰三角洲大悅城
- 9 鞍山大悅城
- 10 北京匯京雙子座大廈
(原北京LG大廈)
- 11 無錫江南大悅城

大事記及榮譽獎勵





大事記及榮譽獎勵

大事記

盛大開業 :: :: ::



12月19日，第十三座大悅城——鞍山大悅城正式開業，開業率達90.2%。



12月25日，全新商業產品線大悅春風里“開山首作”——北京大興大悅春風里盛大開業。

銷售亮點



2月起，本集團開通線上商城，助力商業復甦。其中「星品狂歡周」活動期間實現線上銷售1517.9萬元，直播銷售達468萬元。

第二屆“大悅嗨新節”把握五一黃金檔，全國總銷售額超4.33億元，環比提升近184%；總客流量293萬人次，環比提升77%。



第八屆“大悅瘋搶節”總銷售3.31億元，環比提升93%；總客流175萬人次，環比提升22.6%；全國共產生銷冠商戶978個。



發展戰略 ::::



11月，2020年商業品牌推介會順利召開，發布重度運營戰略。

社會責任 <<<<



12月，本集團斬獲福建廈門、江西南昌的核心地塊，擬在兩地建設商業綜合體項目

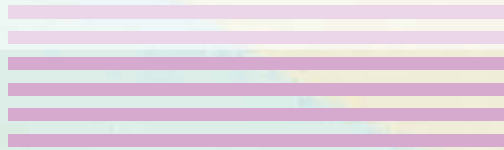


本集團開展“悅公益—品牌攜手、情暖甘孜”活動，助力脫貧攻堅；聯合INDITEX、百麗國際、波司登、鄂爾多斯、西西弗書店等品牌，累計募集物資1.2萬件，總價值約295萬元。



大事記及榮譽獎勵

重磅獲獎



2020年，本集團共斬獲多達120餘項行業大獎，行業創新領軍者地位再獲肯定。

- **西單大悅城**
 榮獲中購聯購物中心行業
2020年度營銷創新獎
- **朝陽大悅城**
 榮獲英國皇家特許測量師學會RICS Awards China
2020年度商業地產項目優秀獎
- **瀋陽大悅城**
 榮獲贏商網2020中國商業地產創新大會
2020年度城市備受關注商業地標獎
- **上海靜安大悅城**
 榮獲gogo shanghai
2020年度時尚盛典“年度休閒娛樂商業地標”
- **天津南開大悅城**
 榮獲贏商網第15屆商業地產節
優秀商業地產運營項目獎
- **成都大悅城**
 榮獲國家發展改革委員會
建築節能實踐全國示範推廣項目
- **天津和平大悅城**
 榮獲中購聯中國商業地產行業
新媒體營銷星秀獎
- **煙台大悅城**
 榮獲中購聯購物中心行業
2020年度營銷企劃獎
- **上海長風大悅城**
 榮獲2020 BRAND CEREMONY
最具品質感商場
- **杭州大悅城**
 榮獲英國皇家特許測量師學會 RICS Awards China
2020年度商業地產項目優秀獎
- **西安大悅城**
 榮獲中國連鎖經營協會CCFA
金百合購物中心營銷最佳實踐五星案例
- **昆明大悅城**
 榮獲贏商網2020雲南商業地產高峰論壇
**2019-2020年度雲南商業地產金孔雀獎
 創新商業項目**
- **北京大興大悅春風里**
 榮獲中國房地產報
2020中國城市新地標
- **武漢大悅城**
 榮獲中購聯購物中心行業
2020年度城市發展推動獎
- **長沙北辰三角洲大悅城**
 榮獲騰訊湖南
年度潛力商業項目
- **重慶大悅城**
 榮獲贏商網第15屆商業地產節
**“金坐標”2019-2020年度空間創新商業
 地產項目**
- **北京中糧·置地廣場**
 榮獲BREEAM AWARDS
2020亞太區年度大獎
- **北京華爾道夫酒店**
 入選2020《悅遊》讀者之選
**中國最佳酒店第一、全球最佳酒店
 排名第十七**
- **北京華爾道夫酒店、三亞美高梅酒店、
 三亞瑞吉酒店**
 均榮獲“貓途鷹”
最佳旅行者之選

財務摘要

截至十二月三十一日止年度

項目	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	
收入	14,109,832	10,337,768	36.5
其中：投資物業租金及相關服務收入	3,586,814	4,341,371	-17.4
銷售待售物業	9,568,816	4,640,980	106.2
酒店經營	598,264	841,584	-28.9
一級土地開發服務收入	153,653	267,456	-42.6
管理輸出項目	147,235	133,236	10.5
其他服務收入	55,050	113,141	-51.3
毛利	5,457,565	5,746,632	-5.0
本公司擁有人應佔溢利	1,104,533	1,635,906	-32.5
本公司擁有人應佔核心淨利潤(附註1)	828,874	1,252,232	-33.8
本公司擁有人扣除非經常性損益後應佔核心淨利潤(附註2)	828,874	585,171	41.6
每股基本盈利(人民幣分)	7.2	10.7	-32.7

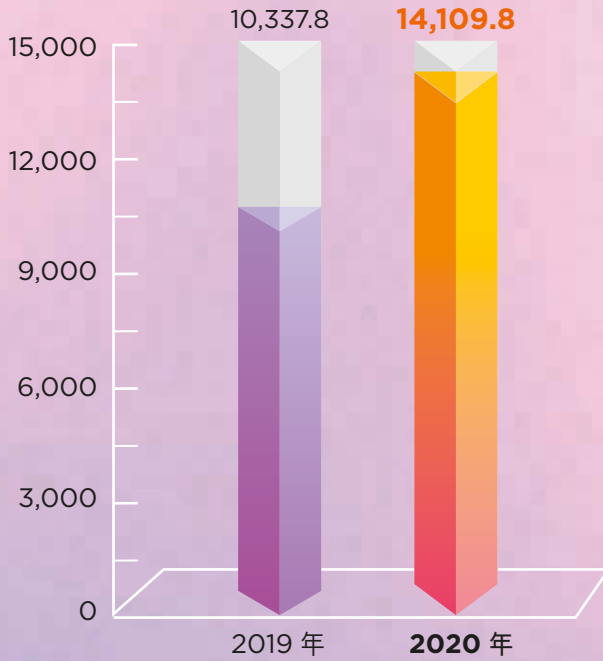
項目	二零二零年	二零一九年	變動(%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
資產總額	124,167,334	110,977,370	11.9
本公司擁有人應佔權益	29,447,710	29,035,061	1.4
淨負債佔總權益比率(%) (附註3)	34.7	40.9	-6.2
			(附註4)

附註：

1. 本公司擁有人應佔核心淨利潤=本公司擁有人應佔溢利-匯兌損益-本公司擁有人應佔投資物業公允價值稅後增益+本公司就處置投資物業累計已變現之稅後公允價值收益
2. 本公司擁有人扣除非經常性淨損益應佔核心淨利潤=本公司擁有人應佔核心淨利潤-處置附屬公司一次性淨收益
3. 淨負債與總權益比率=(銀行借款+自同系附屬公司、合營公司借款及非控股權益給予的貸款及第三方借款+公司債券-現金和銀行結存-受限制銀行存款-已抵押存款)/總權益
4. 百分比之變動

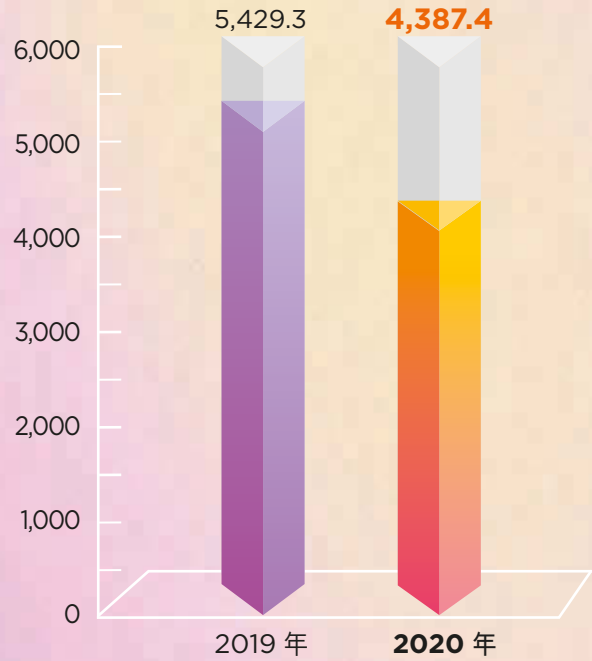
收入

人民幣：百萬元



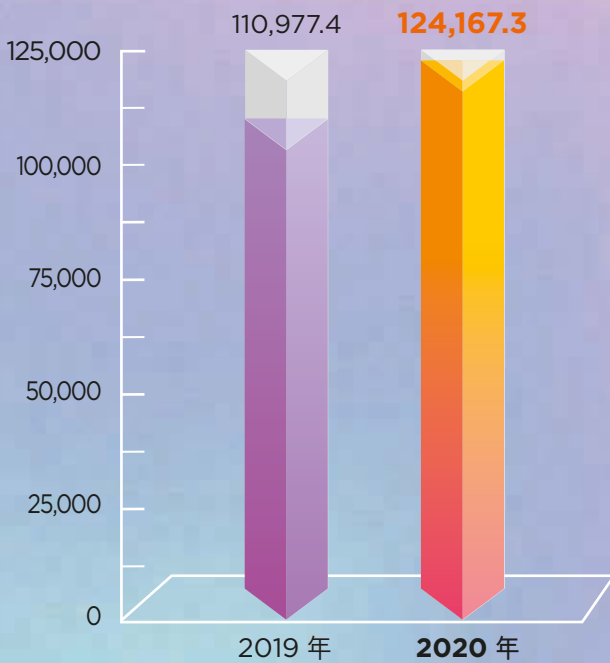
持續性收入 (附註 5)

人民幣：百萬元



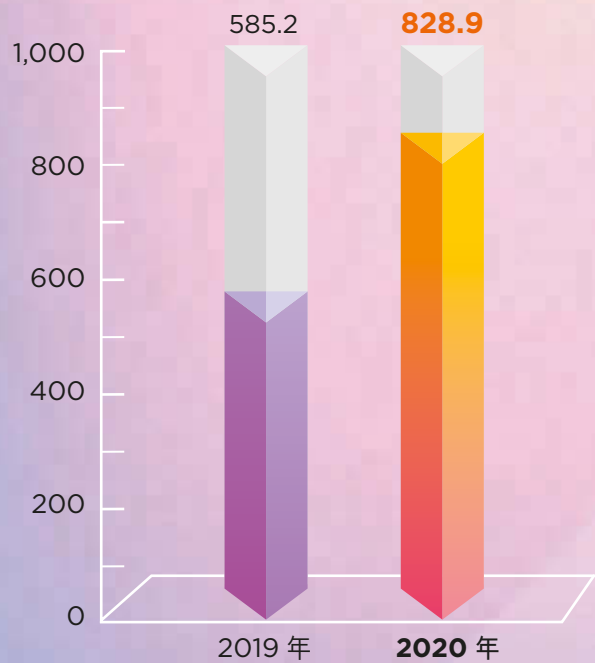
資產總額

人民幣：百萬元



本公司擁有人扣除非經常性淨損益 應佔核心淨利潤

人民幣：百萬元



附註5：持續性收入=投資物業租金及相關服務收入+酒店經營收入+管理輸出收入+其他服務收入

董事長致辭



年內，本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,104.5百萬元，每股基本盈利為人民幣0.072元。董事會建議派付末期股息每股3港仙，建議末期股息需待本公司即將召開之股東周年大會批准後生效。

尊敬的各位股東：

2020年是新中國歷史上極不平凡的一年。面對嚴峻複雜的國際形勢、國內改革發展及新冠肺炎疫情的嚴重衝擊，中國經濟彰顯出強大韌性和巨大潛力，消費、投資、貿易平穩恢復，中國也成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體，全年GDP同比增長2.3%。與此同時，房地產業也展現出了巨大的發展動能，成為疫情之後恢復最快的行業之一。2020年全國商品房銷售額達到人民幣17.36萬億元，再創歷史新高，房地產投資額也達到了人民幣14.14萬億元，同比增長7%。

商業地產在疫情防控進入常態化後逐步復甦，各項消費支持政策也帶動消費持續回暖，2020年全國社會消費品零售總額達到人民幣39.2萬億元，同比降幅縮窄至3.9%。在疫情的催化之下，行業馬太效應加速顯現，市場容錯率更低，更考驗企業的運營能力及

戰略定力，龍頭企業競爭優勢進一步凸顯。在這種背景下，本集團堅持穩健的經營策略，持續發揮集團商業品牌優勢，靈活運用運營管理經驗，積極創新，銷售額平穩恢復。

投資物業方面，本集團佈局一、二線核心城市的核心地段，錨定消費成熟區域，始終堅持「年輕、時尚、潮流、品位」的定位。面對疫情的影響，大悅城購物中心創新線上渠道，開展社群運營，並通過舉辦購物節、主題活動等，吸引線下客戶回流。年內，本集團購物中心實現租金收入約人民幣23.8億元，銷售額也平穩恢復。寫字樓業務強化運營服務，實現逆勢增長。



董事長致辭

物業開發方面，本集團堅持穩健的經營策略，住宅產品應勢而動，疫情期間不僅上線了線上營銷渠道，並且聚焦客戶導向，推出「3H健康居住體系」，滿足消費者對於健康生活和美好生活的追求。年內，本集團實現物業開發合同銷售金額約人民幣201.2億元。

酒店經營方面，本集團創新產品和營銷方式，開展跨界合作，靈活運用線上渠道，顯著提升了酒店曝光度，獲得了良好的收益和市場口碑。下半年酒店經營業績平穩恢復，其中三亞美高梅、三亞瑞吉兩家酒店下半年總收入創歷史同期新高。

管理輸出及其他服務方面，本集團充分發揮集團商業品牌號召力及運營能力，輕資產運作天津和平大悅城、昆明大悅城、上海長風大悅城、西安大悅城、鞍山大悅城等項目。12月，鞍山大悅城、北京大興大悅春風里項目成功開業，其中北京大興大悅春風里為本集團首個春風里項目，獲得了良好的市場反響。同時，本集團新增三個管理輸出項目——長沙北辰三角洲大悅城、北京匯京雙子座大廈(原北京LG大廈)和無錫江南大悅城，品牌影響力持續提升。

土地儲備方面，本集團堅持戰略引領，「高舉高打」大悅城品牌，一方面積極參與公開市場競爭，另一方面充分發揮本集團在商業領域優勢，積極拓展合作項目。年內，本集團在廈門和南昌共獲取土儲約75.27萬平方米。

財務資金方面，本集團一貫保持穩健的財務政策。截至二零二零年末，本集團淨負債率34.7%，較二零一九年的40.9%下降6.2個百分點。在境內行業監管政策趨嚴導致境內融資環境趨緊的情況下，公司通過維護良好的銀企關係，保持平均融資成本水平在4.36%，較二零一九年末的4.55%下降0.19個百分點，資金成本保持在業內較低水平。

作為中央企業和上市公司，本集團亦高度重視並主動履行央企社會責任。年內，為應對新冠肺炎疫情對於中小商戶的衝擊，本集團不僅通過創新線上渠道、推廣餐飲外賣、強化線下活動等方式帶動商戶復甦，而且為超過4000餘家商戶減免租金，幫扶商戶度過難關。新冠肺炎疫情發生以來，本集團主要控股股東大悅城控股通過武漢市慈善總會捐贈現金1000萬元人民幣，並陸續向武漢、長沙、北京、南京、蘇州、成都、杭州、瀋陽、三亞等多個城市捐贈近500噸酒精，彰顯央企責任擔當。

展望2021年，新冠肺炎疫苗將實現大範圍接種，中國經濟也將延續2020年末的恢復態勢，並且隨著市場回暖、消費回升及多項結構性改革加速，有望實現更高質量的增長。尤其在構建「雙循環」新發展格局進程中，消費將進一步得到釋放，為商業地產發展創造更大的空間。但疫情對於行業發展的影響也不容忽視：行業集中度會明顯提高，企業優勝劣汰加劇；數字化、智能化轉型是大趨勢，線上、線下加速融合；購物場景化加速迭代，滿足消費者不斷升級的消費訴求；社群經濟有望成為下一個風口。本集團深耕商業地產十餘年，積累了豐富的運營經驗、管理經驗，樹立了良好的口碑，數字化水平也位於行業前列。未來，本集團仍將緊跟行業發展趨勢，不斷進行經營模式與業態升級，服務城市發展，服務人民美好生活，以更優異的業績為全體股東創造更大價值。





重度 運營升維

商業 可續發展

2020年，疫情衝擊及國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局下，供需兩端的變化越發凸顯——需求端逐漸呈現消費多樣化發展態勢，供給端愈發看重經營回報能力與價值共創能力。歷經十餘年運營，本集團已形成強大的客群精研、原創IP打造、精細運營等核心能力。在既有優勢基礎上，本集團商業以進階版重度運營管理體系為依托，快速實現疫後商業復甦、經營業績衝高，並持續拓展商業版圖，有效提振市場信心，彰顯集團發展實力。



重度運營 再升級



展望 長遠共贏



2020商業品牌推介會

本集團執行董事、總經理曹榮根專題發言

一直以來，本集團作為實體商業運營探索的先鋒力量，堅持品牌引領，構築以用戶需求為核心、以大數據為支持的重度運營體系，驅動實體商業高質發展。

2020年11月11日，本集團通過商業品牌推介會首次全面展示商業板塊全新「重度運營戰略」，深入解讀大悅城重度運營舉措及未來策略。以「經營客群」為中心，本集團已將「人-貨-場」標準化運營體系升級到「社群-內容-場景」的重度運營模式，構築共享與共創的實體商業新生態，並依托數據開放、快速應變、技術賦能、個性定制與場景營銷五大重度運營能力實現協同支撐，強化構建商業運營商與消費者和商戶的進一步連結，推動形成「場景共創、社群共創、內容共創」的價值共生體系。憑借不斷升維的重度運營實力，本集團已走出差異化發展之路，成為最具可持續發展能力的城市運營與美好生活服務商。



悅啟潮動，生生不息——商業聚焦重度運營暨2020大悅城商業品牌推介會

與此同時，本集團母公司發佈《理想尋光——2020大悅城中產美好生活圖鑒》，從6大維度剖析5類典型中產人群，深度厘析國內大循環時代下的10大消費趨勢，創造性發掘城市中產「第一生活」的深厚需求與市場潛力，彰顯集團創新能力，品牌聲量於市場持續擴大。

2020年度，本集團及母公司榮膺重量級行業獎項125項，其中多家籌備中項目獲得年度值得期待獎項，彰顯集團品牌影響力，行業引領地位持續鞏固。



營銷IP 矩陣



引領疫後 消費復甦

針對疫情對線下商業造成的負面影響，集團精準判斷經營形勢，積極整合品牌資源，創新迭代營銷模式，通過全年高頻鋪排「大悅春遊季」、「大悅嗨新節」、「星品狂歡周」、「超級紅運周」、「大悅瘋搶節」等原創營銷IP活動，成功撬動銷售與客流的雙增長——上半年經營迅速復甦，下半年完成業績衝刺，於行業內率先實現破局突圍，強勁引領疫後商業提振。

8月8日，本集團商業啟動暑期檔事件營銷「大悅超級紅運周」，以全場景生活維度傳遞「到大悅城即可獲得好運」的激勵性認知，以創新性文化價值帶動商戶業績沖高。8月8日至8月16日活動期間，全國商業項目總銷售同比提升8.5%，單日同比提升超14%；客流恢復至去年同期水平；新增會員超7萬人；整體曝光量超1.6億次，按下暑期銷售與客流驅動的強力引擎鍵，成為疫後商業復甦的一劑強心針。



2020「大悅嗨新節」線下體驗盛況



2020「大悦瘋搶節」火爆現場



2020「大悦超級紅運周」人氣聚集

面對後疫情期社交隔離、消費降級等行業挑戰，大悅城在實體商業中逆勢突圍，在第八屆年度SP活動「大悅瘋搶節」中再創銷售新高。活動期間，本集團在內容平台整合分發優質資源，通過智慧平台有效延伸實體空間與購物時間，對消費者產生強大感召。9月12日至13日活動期間，全國項目聯動，週末銷售超人民幣3.31億元，客流突破175萬人次，銷售、客流均恢復同期水平，提袋率達58%，銷冠商戶總計達978家。9月12日，會員消費占比達53.5%，同比提升近5%，新增會員客單價首次突破人民幣1700元。



商業 逆勢拓展



擴展 全國商業版圖



鞍山大悅城

疫情籠罩下，憑借敏銳的戰略眼光與雄厚的經營實力，本集團迎難而上、逆勢拓展，迎來新項目集中爆發期——自2020年起，未來三年內10餘個商業項目將陸續開業，展開佈局全國的壯麗版圖。

12月19日，集團東北區域第一家輕資產管理項目、東北市場第二家大悅城——鞍山大悅城正式開業，開業即成功引入品牌180家，開業率高達90.2%，其中包含海底撈、奈雪的茶、KKV等多達38家鞍山首進品牌，同時構築全國首家唐風市井主題美食街區——「平鞍食街」，強勢將青年引力注入東北市場，成為輻射全鞍山的「潮酷聚集地」。鞍山大悅城以全新的業態佈局和新鮮的潮燃體驗，成為影響鞍山乃至東北區域的商業項目典範。



北京大興大悅春風里

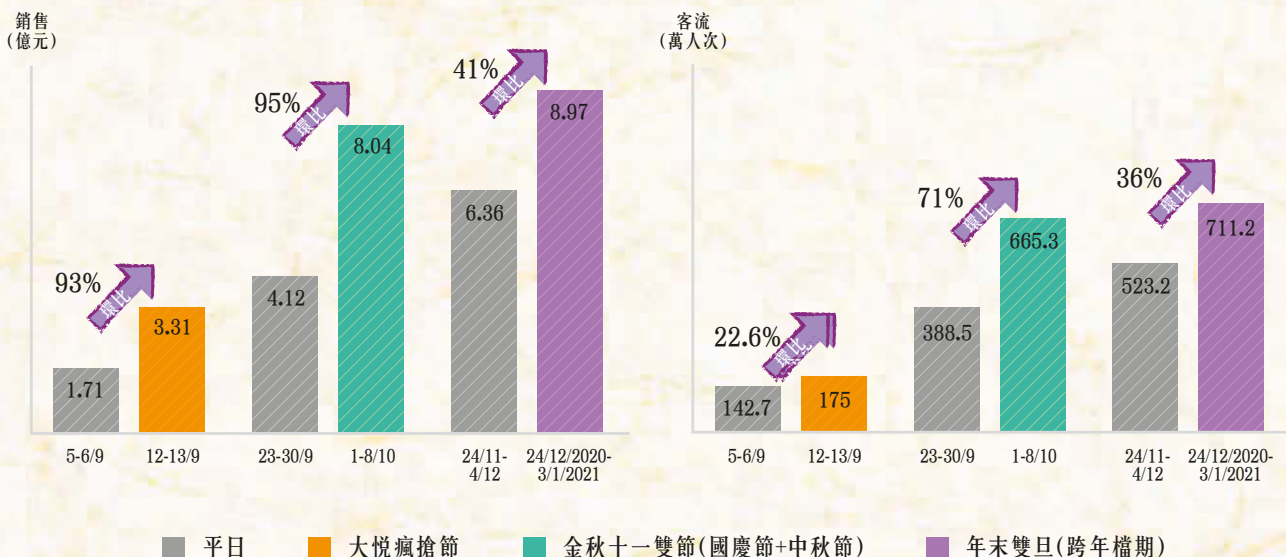
回應城市中產「第一生活」訴求，本集團全新商業產品線——大悅春風里應運而生，從「生活美意」品牌本質出發，打造區域型時尚生活中心。12月25日，大悅春風里產品線首發項目——北京大興大悅春風里溫暖入市，以集團商業城市更新併購基金首個落地項目與大興區商圈改造提升及城市更新唯一重點項目的雙重身份，升維京南商業格局。開業當日，客流突破15萬人次，銷售突破人民幣1,175萬元；招商簽約率95%，開業率90%，正式將春風拂入京城。與大悅城聚焦「青年時尚」的潮流熱鬧迥然不同，大悅春風里迎合25-45歲城市中產的品質生活需求，呈現「如沐春風般的生活愉悅感」，打造中產理想生活樣本。

定位「城市自在生活地」，北京大興大悅春風里引進「春風里化」特色品牌煮葉、花間way、特斯拉、KidSteam等，共300個品牌中30%為全國及區域首進，包含全國首家京東七鮮三業態綜合生活超市，區域首家MUJI、蔡瀾，獨特愜意觀影體驗的金逸影城和獨棟花園式星巴克寵物友好店等，成為北京南城標誌性的生活美學志趣空間與人文高地。

與此同時，12月9日，本集團聯合廈門軌道交通集團和廈門住宅建設集團成功獲取廈門集美地塊，將打造10萬平方米的廈門集美大悅城，補足大悅城在東南區域的空白，進一步完成在全國主要消費區域的戰略性佈局。



悅精彩 全年重要節點數據



結語

2020全年，本集團在疫情衝擊下爭分奪秒、搶衝業績，全國商業項目總銷售額突破人民幣185.3億元，客流達1.57億人次，新增會員180萬人，會員客單價人民幣800元，率領行業實現疫後復甦。未來，本集團將繼續秉持重度運營發展優勢，通過把握更開放、更敏捷、更智慧、更體貼的商業生態系統發展趨勢，實現商業運營商、商戶和消費者三方的價值共生與共贏；通過全國商業項目的加速佈局，賦美城市居民美好生活，開啟商業發展嶄新篇章。

管理層討論及分析

市場回顧

2020年，新冠肺炎疫情對全球經濟造成了劇烈衝擊，不同國家的防疫策略、經濟政策的不同，導致各國疫情防控效果和經濟修復進度呈現明顯差異。相較之下，中國疫情防控成效顯著，經濟表現也在全球一枝獨秀。過去一年，中國經濟政策更加注重「穩增長」和「調結構」的平衡，逆週期政策重在對沖疫情對於企業的影響，推動生產率先恢復，消費、出口也穩步復甦。中國經濟平穩復甦，2020年GDP增速達到了2.3%，為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。

房地產業方面，新冠肺炎疫情打破了行業發展的節奏，但也見證了行業發展的韌性。在疫情得到全面控制後，市場需求平穩釋放，疊加供給放量，銷售持續恢復。全年全國商品房銷售額約為17.36萬億元，同比增長8.7%；商品房銷售面積約為17.61億平方米，同比增長2.6%；房地產價格總體平穩，百城價格指數同比上漲3.46%。

商業地產方面，疫情得到控制後購物中心陸續開業，但由於疫情影響，全年全國大於兩萬平方米的購物中心開業數量不足300座，同比下降近四成。下半年，由重點城市100個典型購物中心商舖為樣本標的，構成百大購物中心商舖租金指數仍較上半年下跌0.25%。疫情也在加速行業變革，催生了線上商城、直播賣貨、市集活動等新風向。疫情得到控制後，購物中心更加注重休閒、娛樂、社交的聚客效應，節日營銷、IP營銷等活動層出不窮，社群運營、首店經濟、網紅品牌等成為行業關注點，品牌也開啟新一輪拓店佈局。

業務回顧

年內，本集團發揮自身優勢，靈活應對疫情衝擊，確保投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他服務四大板塊平穩發展。

投資物業方面，本集團創新線上渠道，開通直播銷售，各項目積極開展社群運營，並舉辦「大悅春遊季」、「大悅嗨新節」、「大悅瘋搶節」等原創營銷IP活動，帶動銷售業績平穩回升。疫情期間，本集團亦積極履行央企社會責任，對部分中小商戶減免租金，幫扶其渡過難關。年內，本集團購物中心實現租金收入約人民幣23.8億元。其中，成都大悅城銷售額已經恢復至同期水平。

物業開發方面，本集團強化營銷，構建線上渠道，廣泛開展線上直播、線上活動、線上宣傳等，吸引客戶；在疫情期間本集團推出針對住宅產品的「3H健康居住體系」，提升產品品質。年內，本集團實現物業開發合同銷售金額約人民幣201.2億元，同比增長67.3%。

酒店經營方面，本集團通過產品創新、強化營銷等方式，顯著提升了酒店曝光度，獲得了良好的收益和市場口碑。隨著疫情得到控制，酒店經營業績平穩恢復，三亞美高梅、三亞瑞吉兩家酒店下半年總收入創歷史同期新高，其中三亞美高梅年累計總收入在亞龍灣區域排名第一。年內，北京華爾道夫酒店榮獲2020《悅游》讀者之選中國最佳酒店第一、全球最佳酒店第十七。北京華爾道夫酒店紫金閣中餐廳榮獲《2021北京米其林指南》一星餐廳。

管理輸出及其他服務方面，本集團充分發揮集團商業品牌號召力及運營能力，輕資產運作天津和平大悅城、昆明大悅城、上海長風大悅城、西安大悅城等項目。12月，鞍山大悅城、北京大興大悅春風里成功開業，其中北京大興大悅春風里為本集團首個春風里項目，獲得了良好的市場反響。同時，本集團新增三個管理輸出項目—長沙北辰三角洲大悅城、北京匯京雙子座大廈（原北京LG大廈）和無錫江南大悅城，品牌影響力持續提升。

管理層討論及分析

項目發展

西單大悅城

本集團佔有
51% 權益



項目位於北京西城黃金地段，總建築面積19.5萬平方米，可出租面積5.39萬平方米。

協同創新，極致運營，
跨界賦能

西單大悅城始終堅守「青年潮流文化中心」的細分定位，引入了Chanel、Guerlain、Coach、Lululemon、Y-3、Shake Shack、牛排家、蔡瀾港式點心等頭部品牌。西單大悅城提前佈局線上商城，入駐商戶超224家，新增Joy+付費會員近萬人；開展小程序直播帶貨，累積播出114場，線上商城總銷售額超人民幣2,300萬元。年中疫情平穩後與內外部品牌、知名藝術家、跨

界IP多維聯動，進行內容共創，打造多場展覽及活動；同時進行社群集結，社群粘性成員近萬人；推出「悅豆成長計劃」全新會員成長體系，拉動遠距離消費者到店。

年內，購物中心銷售額約人民幣29.5億元。

瀋陽大悅城

本集團佔有
100% 權益



項目位於中國著名步行街瀋陽中街商圈，是東北地區最著名、建立時間最早、人流量最大的商業街，項目商業面積達33萬平米，由A、B、C、D、E 五館及全長600米商業步行街構成，其中E館計劃於2022年開業。

穩經營、搶業績、爭利潤

疫情爆發後瀋陽大悅城快速反應，拓展線上渠道助力宣傳，多業態聯動提升體驗，深耕青年客群營銷，強化青年文化自有IP，加大引進首家、獨家和旗艦店，助力銷售、客流雙回補。下半年回補速度明顯提升，「十一」

小長假銷售客流均反超2019年。未來，建設中的E館項目與B、D館連接，五館形成空中閉環，打造「城」的概念，將帶動客流良性運轉，同時E館項目的加入也將提升大悅城多維度的「時尚地標」核心競爭力。

年內，購物中心銷售額約人民幣17.5億元，客流總計約1,818萬人次。

管理層討論及分析

朝陽大悅城

本集團佔有
45.9% 權益



項目位於北京市朝陽區黃金地段，總佔地面積約為5.9萬平方米，總建築面積約為33.85萬平方米，可出租面積為12萬平方米。

開源節流，外聯內創， 精塑產品，共克時艱

疫情之下，朝陽大悅城迅速反應，靈活應對，著力「求生、求穩、求突破」。疫情期，以快速上線的小程序商城、直播和社群為抓手，3月率先實現線上銷售單日破百萬。聯動央視新聞、新世相共創「重啟2020」藝術展，持續輸出正能量。疫後恢復期，根據市場復甦節奏，多輪百萬級SP活動強勢聚客；持續打造青年文化地標，策動「活

頁青年藝術節」；引進世界Top50咖啡館Metal Hands購物中心首店、人氣胡同咖啡ONE QUARTER COFFEE LAB購物中心首店、創意網紅咖啡Berry Beans購物中心首店，打造京城最具人文情懷的精品咖啡生活圈；國際美妝品牌蘭蔻、人氣潮牌STANCE全國首店、國際潮牌XLARGE全國首店等品牌，極致強化組團氛圍，精塑產品力。

年內，項目累計實現銷售額約人民幣30.6億元，客流約1,717萬人次。

上海靜安 大悅城

本集團佔有
51% 權益



項目位於上海市靜安區蘇河灣核心區域，總佔地面積2.23萬平方米，總建築面積16.3萬平方米，可出租面積6.7萬平方米。

品牌升級， 經營再優化

年內，項目實現銷售額約人民幣8.4億元。

2020年上海靜安大悅城引入Peet's café、LOFT、ZARA等品牌，其中ZARA門店為最新亞洲旗艦店；疫情之後還引入了其他符合南北樓最新差異化定位的品牌。2020年靜安大悅城累計新開店舖80餘家，海底撈、樂樂茶等品牌即將入駐。

管理層討論及分析

天津南開 大悅城

本集團佔有
51% 權益



項目位於天津市南開區核心區域，2011年12月25日正式對外營業，總建築面積約為29萬平米，可出租面積為8.83萬平米。

搶客流、搶銷售、 搶收入、降成本

疫情防控常態化下，全年引入首進品牌29個，概念店、旗艦店9個，流量品牌25個，較2019年增加3個。MUJI世界旗艦店、祖馬龍、Burberry Beauty、Gucci Beauty、Adidas MBC等品牌引爆天津市場。項目通過線上線下全維度場景打造，

舉辦主題展覽及其互動活動，青年文化分享會，合作型快閃活動等，強勢拉回客戶。為活動打造新媒體矩陣，引爆媒體熱度，實現超1億次媒體總曝光量，曝光次數創新高。2020年項目獲得金坐標優秀商業地產運營項目獎，中購聯購物中心行業2020年度業態創新獎等5個高質量獎項。

年內，項目實現銷售額約人民幣24.7億元，客流量約1,636萬人次。

煙台大悅城

本集團佔有
51% 權益



煙台大悅城位於煙台市芝罘區芝罘灣，是主城區內唯一的一個臨海項目，總佔地面積4萬平米，總建築面積22萬平米，可出租面積約7.6萬平米。

提升運營管理能力、 深耕客群、合作共贏

本地數據倉和企業號迭代優化，提升工作效率；應用會員標籤，真實場景精準營銷；引入首個物聯網小票採集設備，破局線下銷售追蹤難題；上線線上商城，助力商戶業績。

煙台大悅城發展立足現有商業總結經驗教訓，提升運營管理能力、深耕客群、與商戶合作共贏、加強人才建設，穩步拓展新的商業。2020年項目完成4大創新工作：搭建

年內，項目銷售額約人民幣7.2億元，客流量約834萬人次。

管理層討論及分析

成都大悅城

本集團佔有
100% 權益



項目位於成都市武侯區，總佔地面積6.65萬平方米，總建築面積29萬平方米，其中購物中心可出租面積約為10.68萬平方米。

搶佔業績、力控風險、 高質發展

2020年成都大悅城以「指標剛性、搶佔業績、力控風險、高質發展」為經營戰略，實現業績升級。成都大悅城精準施策，時尚潮玩屬性持續提升；逆勢而上，重點區域盤活

租金與經營潛力；深化數據建設與系統科技賦能；立足客戶體驗敏感點，服務空間全面煥新，打造人性化商業服務空間。項目實現全年簽約率96%，開店率92%。

年內，項目銷售額約人民幣17.6億元。成都大悅城開業5年來，銷售業績持續高質量增長，2020年銷售業績居成都購物中心第四。

杭州大悅城

本集團佔有
55% 權益



項目位於杭州市中心城區核心商業地段，緊鄰申花、翠苑、橋西文教成熟居住區，購物中心建築面積為14.7萬平方米，可出租面積7.37萬平方米

堅持定位、重度運營、 穩步提升，打造杭城商業標桿

杭州大悅城堅持防疫與發展並舉，通過持續品牌升級調整，利用各類特色活動引爆消費熱情，並積極推進降本增效，確保穩定經營。年內，杭州大悅城成功引進海底撈、VETEMENTS、浪琴、mini mars等眾多省級、市級首店及各類網紅品牌，給予了消

費者更新鮮多元的購物體驗。與此同時，全年舉辦了大悅嗨新節、週年慶、大悅瘋搶節等多檔大促活動以及戶外音樂節、微風生活節、藍色藝術節等特色活動煥活全城人氣，強塑大悅城品牌號召力。

年內，項目實現客流量約754萬人次，完成銷售額約人民幣8.1億元。

管理層討論及分析

重慶大悅城

本集團佔有
100% 權益



項目位於重慶市渝北區兩江國際商務中心，區位涵蓋江北國際機場、中央公園、國博中心三大城市級配套，坐擁消費力強勁的龐大客群基數。項目總建築面積約50萬平方米，購物中心總建築面積約18萬平方米，TOD雙地鐵上蓋。

年內，項目取得A、B塔預售證，商業裙樓主體結構封頂完成。項目計劃2021年年底竣工，並於2021年12月開業。商業可售部分銷售良好。

武漢大悅城

本集團佔有
51% 權益



項目位於武漢市東湖高新區光谷中心城核心區域，項目主體結構已封頂，預計於2021年12月開業，購物中心總建築面積約14萬平米，可出租面積約7萬平米。

武漢是受到疫情影響最嚴重的地區之一，儘管項目工程進度受到了疫情與汛情的雙重影響，但自3月中下旬起，項目就全力組織復工復產，取得了工程進展的重大突破，實現了商業裙樓提前封頂與示範區的提前竣工。項目招商遠超預期，引進5大主力店及多家區域首店。各項工程工作順利進行。

管理層討論及分析

**成都天府
大悅城**

●●
●●
●●
●●
●●
●●
●●
●●
●●
●●

本集團佔有
100% 權益



項目總佔地面積約3.8萬平方米，總建築面積約30萬平方米，其中購物中心建築面積約15萬平方米。2020年已經完成概念方案及建築方案，進入開工建設階段。

成都天府大悅城地處成都天府新區中央商務區。天府新區為國家級戰略發展新區，而中央商務區是新區中的核心板塊，重點打造未來城市新中心，創造出總部經濟、會展博覽、國際交流、生態公園為一體的綜合城市新高地。

三亞大悅城

本集團佔有
78.05% 權益



項目位於三亞月川片區，該片區將是三亞新老城區過渡、實現海路承接的城市綜合性文旅新中心，毗鄰迎賓路，緊靠三亞東岸濕地公園，地段資源絕佳。項目地上總建築面積約7.88萬平方米，地下總建築面積約4.10萬平方米，總建築面積約11.98萬平方米。

項目計劃2023年開業，目前已完成主力店類型確定，並配合完成建築設計方案。

管理層討論及分析

濟南大悅城

本集團佔有
60% 權益



濟南大悅城項目位於濟南市「五大城市次中心」之一的歷城區新東站片區的核心區南側，佔地面積約2.9萬平方米，規劃建設購物中心商業面積約11.2萬平方米。

項目用地於2019年9月29日獲取，預計2023年開業，目前處於設計方案深化階段。

廈門集美大悅城

本集團佔有
51% 權益



項目位於廈門集美大學城和杏林灣CBD核心區交界地帶，地鐵1號線與6號線的交匯處，毗鄰集美區行政服務中心，坐擁集美大學城名校學府，區位優勢十分突出。項目計容建築面積約為23萬平方米，可出租面積約為10.01萬平方米。

項目於2020年12月9日獲取，未來將結合廈門的城市特性以「悅起鷺島 廈日風潮」為主題打造濱海文藝潮流聖地，成為輻射廈門的時尚中心、人文藝術的精神高地、海西城市的商旅名片，預計於2024年開業亮相。

管理層討論及分析

南昌大悅城

本集團佔有
100% 權益



南昌大悅城綜合體項目位於西湖區朝陽新城板塊，雙地鐵上蓋物業。項目總佔地面積約13.6萬平方米，總計容建築面積約52.0萬平方米，大悅城購物中心約12.5萬平方米。項目涵蓋住宅、公寓、寫字樓及商業業態。

2020年12月28日獲取項目用地，目前已按計劃推進各項工作，預計2021年12月購物中心正式開工。

青島即墨 大悅春風里

本集團佔有
100% 權益



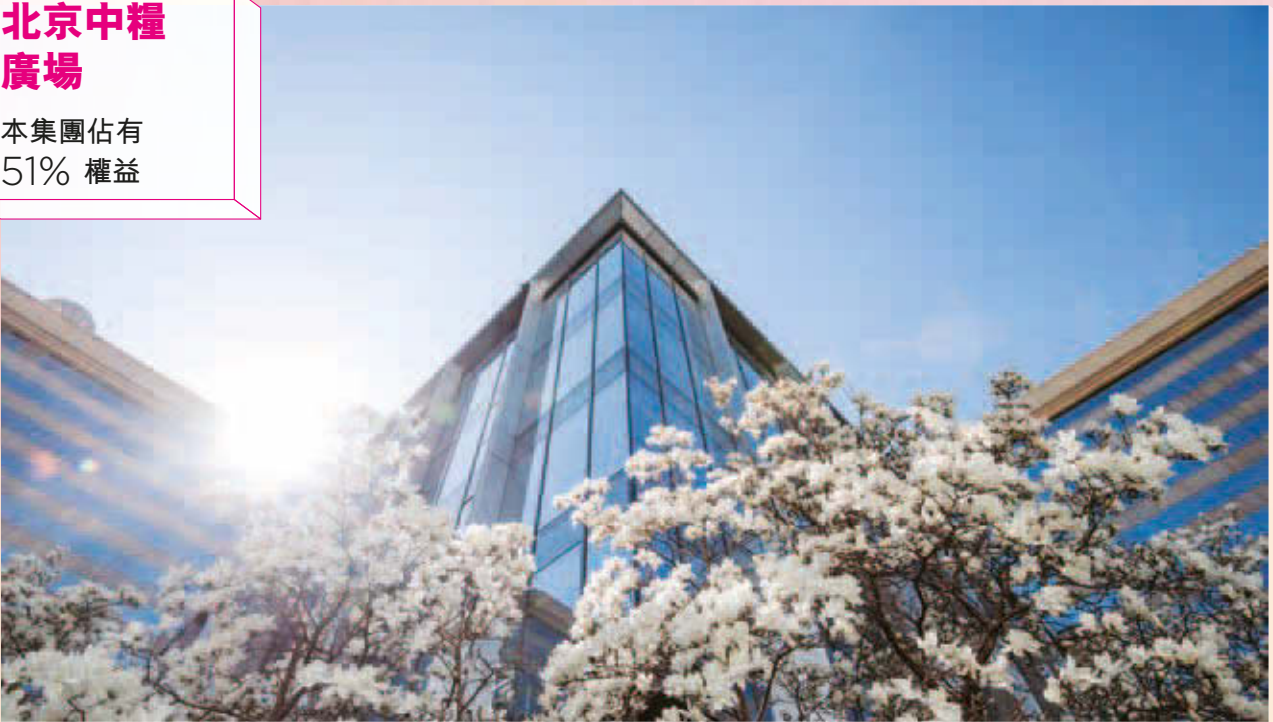
青島即墨大悅春風里位於青島市即墨區經濟開發區，總佔地面積約5.4萬平方米，總計容建築面積約8.2萬平方米，項目秉承「城市微度假」理念，結合青島四季分明的氣候特性和現代人們對於夜生活的需求，融合「活力、體驗、綠色和人文」要素，打造輻射即墨創智新區及周邊的社區商業，構築新時代的歡聚場與居心地。

年內，項目工程進度穩步推進。

管理層討論及分析

北京中糧廣場

本集團佔有
51% 權益



項目位於中國首都二環內核心區，長安街旁。總佔地面積約2.26萬平米，總建築面積約12萬平米。

內外雙修， 保證項目穩定發展

2020年中糧廣場新簽14家客戶，全年平均出租率90.17%。受中美貿易戰及新冠肺炎疫情等因素影響，寫字樓租賃市場受到較大

衝擊。中糧廣場積極創新，利用「線上視頻+線下講盤」的形式推進項目租賃工作。本項目採取提升大廈防疫措施、安全運營，提高客戶粘性，持續深化運營服務。

年內，項目實現租金收入約人民幣3億元。

北京中糧· 置地廣場

本集團佔有
51% 權益



項目位於北京市東城區安定門外大街208號，地段資源絕佳，總佔地面積約1.3萬平方米，總建築面積約8.2萬平方米，可出租面積約5.6萬平方米。

重度運營， 打造區域地標項目

2020年受新冠疫情因素影響，市場中蔓延的謹慎情緒驅使客戶租金承壓能力持續下降，空置面積增多，去化速度放緩。在如此嚴峻的市場形勢下，北京中糧·置地廣場克服疫情阻力，自年初回落後出租率持續上漲，截至2020年底，北京中糧·置地廣場

累計新簽約8,000平方米。項目積極與樓內租戶進行對接，共同應對疫情，積極承擔樓宇防控主體責任，強化疫情防控物資保障、門禁制度、日常消殺、公共空間管理、聯防聯控，取得了良好的成效。

年內，項目實現租金收入約人民幣1.6億元。

青島 JOY PARK

本集團佔有
51% 權益



項目位於青島市市北區台東商圈，毗鄰青島啤酒廠。項目總佔地面積為4.06萬平方米，總計容面積為9.69萬平方米。

項目包括商務廣場和市民廣場兩個地塊，其中商務廣場是涵蓋辦公、公寓、商業的綜合高品質商務中心；市民廣場將開發啤酒風情商業街，規劃打造永不落幕的啤酒節。項目計劃打造以啤酒為主題，兼顧購物、商務、餐飲和娛樂的青島嶄新的文旅地標。

年內，商務廣場項目工程進度按計劃進行。市民廣場項目主體已全部封頂。

青島創智· 中糧錦雲

本集團佔有
100% 權益



創智·中糧錦雲位於青島市即墨區經濟開發區。項目總佔地面積6.0萬平方米，總計容建築面積10.8萬平方米。項目凝聚創智新區區域發展，前沿規劃、醇熟配套以及大區域未來發展，薈萃居住、購物、休閒、教育、藝術等多元化業態，踐行「3H健康居住體系」理念，滿足城市全維生活需求。

年內，項目工程穩步推進。

重慶中樞· 中央公園祥雲

本集團佔有
100% 權益



項目地處渝北區中央公園板塊核心區域，建築總面積約24萬平方米，分為A、B、C三期，其中一期9萬平方米，二期7萬平方米，三期8萬平方米，與重慶地鐵5號線北延伸段及10號線中央公園西站駁接。

年內，項目完成簽約銷售約人民幣11億元。

濟南中糧·祥雲

本集團佔有
60% 權益



項目位於濟南市「五大城市次中心」之一的歷城區新東站片區的核心區南側，總佔地面積17.09萬平方米，總計容建築面積40.02萬平方米。濟南中糧·祥雲依托大悅城商業綜合體，建造品質感、功能性強的中小戶型產品，打造優質青年聚居社區。

項目分為三期開發，目前一期已開工建設，並完成首開，年內實現合同簽約金額約人民幣6.78億元。

管理層討論及分析

**三亞亞龍灣
瑞吉度假酒店**

本集團佔有
56.96% 權益



項目位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，總佔地面積約20.40萬平米，總建築面積約9.09萬平米，是擁有373間客房和28套別墅的頂級奢華度假酒店，由萬豪集團經營管理，致力於打造成為「全球CEO的家」。

三亞亞龍灣瑞吉度假酒店抓住下半年市場復甦機會，整合產品、加強營銷，迅速提升了酒店出租率，維持了較高的平均房價。瑞吉度假酒店進一步發揮好婚宴優勢，加大婚宴銷售，2020婚宴數量在亞龍灣排名第一。酒店下半年總收入超去年同期，其中7、8、9月營業收入創開業以來新高。

年內，項目平均房價約人民幣1,797元。

三亞美高 梅度假酒店

本集團佔有
100% 權益



項目位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，總佔地面積約10.67萬平方米，總建築面積約10.83萬平方米，共有客房675間。

三亞美高梅酒店以海上城堡、海上項目作為產品賣點，突出酒店的娛樂屬性，為酒店產品爭取到更多競爭優勢。同時，酒店積極開展品牌跨界，與哈姆雷斯合作，推出哈姆雷斯主題親子房，並舉辦聖誕、元旦主題活動及聯合營銷，提升酒店熱度及收益。酒店下半年營業收入超去年同期，其中8、9、10、12月份營業收入創開業以來新高。三亞美高梅酒店年累計收入在亞龍灣區排名第一。

年內，項目平均房價約人民幣1,269元。

管理層討論及分析

**北京大悅
酒店**

●●●●●●●●●●
本集團佔有
51% 權益



項目位於北京市西單商業區，總佔地面積約3.28萬平方米，總建築面積約2.36萬平方米，共有客房347間。

北京大悅酒店利用新媒體營銷，加大宣傳推廣力度，推進線上帶貨營銷策略，並運用區域優勢，抓住下半年商務市場恢復機會，提升酒店的出租率及收入。年內，北京大悅酒店持續推動自有會員開發和維護，積極推進自有社群營銷搭建，組織本地社群互動，保持會員粘性。

年內，項目平均房價約人民幣725元。

北京華爾 道夫酒店

本集團佔有
91.64% 權益



項目位於北京市王府井商業區，總佔地面積約6149平米，總建築面積約4.26萬平米，共有客房176間。

華爾道夫酒店積極創新產品，與阿斯頓馬丁跑車開展品牌跨界合作，開創都市奢華露營體驗，在市場上取得了顯著的宣傳效果和較好的收益，並維持住了較高的平均房價。同時，北京華爾道夫酒店紫金閣中餐廳榮獲《2021北京米其林指南》一星餐廳，鳶尾宮1893法餐廳連續兩年榮獲米其林餐盤獎，助力酒店餐飲收入的提升。

年內，項目平均房價約人民幣2,106元。

管理層討論及分析

4. 土地儲備

土地儲備方面，本集團堅持戰略引領，「高舉高打」大悅城品牌，一方面積極參與公開市場競爭，另一方面充

分發揮本集團在商業領域優勢，積極拓展合作項目。年內，本集團在廈門和南昌共獲取土儲約75.27萬平方米。

地塊名稱	位置	佔地面積 (平方米)	計容建面 (平方米)	項目類型	實際股權佔比
廈門集美大悅城項目	廈門市集美區 集美新城片區	127,912	232,190	商業+住宅	51%
南昌大悅城項目	南昌市西湖區 朝陽新城核心區域	136,395	520,474	住宅+公寓+ 辦公+商業	100%

五、財務回顧

公司整體業績回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的營業收入約為人民幣14,109.8百萬元(二零一九年：人民幣10,337.8百萬元)，較上年增加36.5%。主要因二零二零年交付結算面積增長致使物業開發及一級土地開發收入大幅增加。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之溢利為人民幣2,169.1百萬元(二零一九年：人民幣2,668.5百

萬元)，較上年下降18.7%，其中：本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,104.5百萬元(二零一九年：人民幣1,635.9百萬元)。剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響，同時剔除處置附屬公司錄得非經常性稅後影響，但保留本集團就出售投資物業確認之累計已變現稅後公允價值收益，本公司擁有人應佔核心淨利潤約為人民幣828.9百萬元(二零一九年：人民幣585.2百萬元)，較上年增長41.6%。

收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣14,109.8百萬元，較二零一九年人民幣10,337.8百萬元增長36.5%。

按業務分佈劃分之收入	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年		二零一九年		按年變動百分比(%)
	人民幣千元	佔總收入之百分比(%)	人民幣千元	佔總收入之百分比(%)	
投資物業	3,586,814	25.4	4,341,371	42.0	-17.4
物業及土地開發	9,722,469	68.9	4,908,436	47.5	98.1
酒店經營	598,264	4.3	841,584	8.1	-28.9
管理輸出及其他服務	202,285	1.4	246,377	2.4	-17.9
合計	14,109,832	100.0	10,337,768	100.0	36.5

二零二零年度本集團投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣3,586.8百萬元，佔收入總額25.4%，較上年下降17.4%，其中大悅城租金收入錄得人民幣2,381.3百萬元，較上年人民幣3,064.0百萬元下降22.3%，剔除二零一九年處置上海長風大悅城與西安大悅城的影響，大悅城租金收入較上年下降15.9%，主要為二零二零年上半年新型冠狀病毒疫情對零售市場帶來的負面影響，客流減少及對旗下租賃物業實施了適當的租金減免，租金收入同比大幅下降，公司全力克服疫情帶來的困難局面，強化運營，積極創新，多措並舉，回追業績，全年租金降幅較上半年明顯收窄。

物業開發及一級土地開發收入總額約為人民幣9,772.5百萬元，佔收入總額68.9%，較上年增長98.1%。二零二零年位於杭州、蘇州、上海等區域的交付產品規模增加，結算面積為346,659平方米，較上年上升288.5%。

酒店經營收入總額約為人民幣598.3百萬元，佔收入總額4.3%，較上年下降28.9%，主要因二零二零年上半年新型冠狀病毒疫情對旅遊市場帶來的負面影響，酒店住宿需求萎縮，入住率下降；下半年尤其是三亞區域市場明顯回暖，帶動入住率提升，酒店下半年經營收入同比增長4.9%，但受上半年影響全年酒店經營收入仍較上年下降。

管理層討論及分析

管理輸出收入總額約為人民幣147.2百萬元，佔收入總額約1.0%，較上年增長10.5%。本年度開業的北京大興大悅春風里、鞍山大悅城及各管理輸出專案運營情況良好，新拓展的長沙北辰三角洲大悅城順利推進，為集團貢獻了穩定的現金流。

其他服務收入總額約為人民幣55.1百萬元，佔收入總額約0.4%，較上年下降51.3%。

銷售成本及毛利率

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之銷售及服務成本約為人民幣8,652.3百萬元，整體銷售毛利率為38.7%，較上年55.6%下降16.9個百分點。因本年交付產品不同，本年度物業及土地開發毛利率較上年下降17.4個百分點；因酒店業受疫情影響，入住率下滑，收入減少，本年度酒店經營毛利率較上年下降14.5個百分點；持有物業本年度加強成本費用管控，營業成本下降，毛利率較上年上升2.4個百分點。

按業務分佈劃分之毛利率	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 毛利率(%)	二零一九年 毛利率(%)
投資物業	78.9	76.5
物業及土地開發	24.8	42.2
酒店經營	16.5	31.0
輸出管理及其他服務	59.6	39.1
本集團	38.7	55.6

其他收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約為人民幣405.1百萬元，較上年人民幣263.2百萬元增長53.9%。主要因二零二零年從銀行和聯營公司獲取的利息收入以及政府補貼同比增長。

其他收益及虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團其他收益及虧損約為收益人民幣629.6百萬元，較上年虧損人民幣203.1百萬元增加人民幣832.7百萬元，主要因持有美元及港幣借款，年內人民幣升值產生匯兌收益人民幣597.2百萬元，較二零一九年度的匯兌虧損人民幣114.0百萬元增加收益人民幣711.2百萬元。

出售附屬公司

二零一九年本集團出售全資附屬公司泉智有限公司(其附屬公司持有上海高星置業有限公司100%權益)及耀賽有限公司(其附屬公司持有西安秦漢唐國際廣場管理有限公司80%權益)錄得稅前收益約人民幣701.2百萬元，二零二零年本集團無此類事項發生。

投資物業公允價值增益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團持有的投資物業公允價值損失約為人民幣11.8百萬元(二零一九年：收益人民幣833.7百萬元)，受疫情對投資物業市場的不利影響，本集團投資物業整體公允價值保持穩定，公允價值並無錄得重大變動。

分銷及銷售成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售成本為人民幣579.9百萬元，較上年人民幣647.3百萬元下降10.4%，受疫情影響，商場、酒店線下營銷推廣活動受限，銷售推廣費用及人員薪酬有所下降。分銷及銷售成本佔總收入之百分比為4.1%(二零一九年：6.3%)。

行政開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團積極應對疫情不利影響，加強成本費用管控，壓縮費用開支，行政開支為人民幣816.3百萬元，較上年人民幣1,001.4百萬元下降18.5%。行政開支主要包括僱員薪資、僱員社會保險和福利、保險開支、折舊及攤銷、差旅與招待費用、一般辦公支出、專業第三方服務費用。行政開支佔本集團總收入之百分比為5.8%(二零一九年：9.7%)。

融資成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之融資成本為人民幣958.3百萬元，較上年人民幣1,178.7百萬元下降18.7%。本集團有息負債總額約為人民幣34,862.7百萬元，較上年末增加7.1%，在加權平均借貸成本下降0.19個百分點的基礎上，總利息成本增加，但本集團業務規模持續擴大，在建物業項目數量增加，資本化利息占總利息成本的比例有所增加，導致費用化利息減少。

本年度，本集團加權平均借貸成本為4.36%(二零一九年：4.55%)。在境內行業監管政策趨嚴導致境內融資環境趨緊的情況下，公司通過維護良好的銀企關係，資金成本保持在業內較低水平。

稅項

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出為人民幣1,736.6百萬元(二零一九年：人民幣1,751.4百萬元)，與上年基本持平。本集團二零二零年有效稅率44.5%(二零一九年39.6%)。

本公司擁有人應佔溢利

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,104.5百萬元，較上年人民幣1,635.9百萬元下降32.5%；本年度每股基本盈利為人民幣0.072元，較二零一九年人民幣0.107元下降32.7%。

投資物業

於二零二零年十二月三十一日，投資物業包括大悅城等購物中心項目、北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣公寓、香港中糧大廈、北京中糧·置地廣場等。投資物業由二零一九年十二月三十一日的人民幣57,304.0百萬元增加至二零二零年十二月三十一日的人民幣57,729.9百萬元，主要因年內獲取蘇州大悅春風里、廈門集美大悅城新增投資物業面積及新增構建支出等因素影響。

管理層討論及分析

使用權資產

於二零二零年十二月三十一日，使用權資產約為人民幣1,686.7百萬元，包括各酒店項目的土地使用權及亞龍灣的土地使用權及海域權等。

待售在建物業

於二零二零年十二月三十一日，待售在建物業由二零一九年十二月三十一日的人民幣21,209.7百萬元增長至二零二零年十二月三十一日的人民幣29,281.0百萬元，主要因新獲取的蘇州大悅春風里、廈門集美大悅城等項目新增待售在建物業面積，以及年內在在建項目購建支出增加。

待售物業

於二零二零年十二月三十一日，持有待售物業主要包括杭州大悅城寫字樓、蘇州天悅及上海靜安大悅城商業街。持有待售物業由二零一九年十二月三十一日的人民幣521.6百萬元增加至二零二零年十二月三十一日的人民幣1,667.4百萬元，主要因蘇州天悅、杭州大悅城寫字樓等項目完工轉入。

應收賬款

於二零二零年十二月三十一日，應收賬款包括應收租金、應收物業管理費、酒

店經營及相關服務應收款。由二零一九年十二月三十一日的人民幣145.9百萬元增加至二零二零年十二月三十一日的人民幣156.0百萬元，主要因疫情影響，本集團積極履行社會責任，除給予租金減免外，同時允許部分商戶緩交租金及物業管理費，致使應收賬款年末餘額增加。

應付賬款

於二零二零年十二月三十一日，應付賬款主要包括貿易應付款項及工程累計開支包括在建物業的建築成本(涉及建設待售物業及投資物業)及其他項目相關開支。由二零一九年十二月三十一日的人民幣2,510.4百萬元增長至二零二零年十二月三十一日的人民幣7,124.3百萬元，主要由於在建物業項目應付土地及工程成本增加所致。

銀行借款

銀行借款由二零一九年十二月三十一日的人民幣23,091.4百萬元下降至二零二零年十二月三十一日的人民幣22,710.1百萬元，較上年下降1.7%。於二零二零年十二月三十一日，銀行借款全部為浮動息率銀行借款。

以下為本集團之銀行借款的分析：

項目	於十二月三十一日	
	二零二零年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)
應償還賬面值：		
一年內	6,069,083	2,288,320
第二年內	7,030,647	5,087,619
第三至第五年內(包括首尾兩年)	7,046,225	11,245,162
超過五年	2,564,182	4,470,305
合計	22,710,137	23,091,406

銀行借款約人民幣6,069.1百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有銀行信貸額度折人民幣約36,806.4百萬元，已動用銀行信貸額度為人民幣26,614.4百萬元，全部以人民幣、港幣和美元計值。

公司債券

於二零一六年一月十四日，本公司之一間附屬公司發行5年期之境內公司債券，本金總額為人民幣30億元，將於二零二一年一月十四日到期。公司債券按尚欠本金額以年息3.20%計算每年應付利息，並按期末支付方式於每年一月十四日支付。根據公司債券之條款及條件，該附屬公司選擇自二零一九年一月十四日起，將債券票面利率調整為年息3.95%，而公司債券持有人則在當時選擇贖回債券的金額約為人民幣22.68億元。

於二零一九年一月九日，本公司之一間附屬公司發行境內公司債券，本金總額為人民幣23.6億元，其中3+3年期

人民幣16.6億元，票面利率3.94%，5+2年期人民幣7億元，票面利率4.10%。

於二零二零年三月二十七日，本公司之一間附屬公司發行境內公司債券，本金總額為人民幣15億元，其中3年期人民幣9億元，票面利率3.14%，5年期人民幣6億元，票面利率3.60%。

中期票據

於二零一七年九月六日，本公司完成發行第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，為期三年，票面利率為4.95%。於二零二零年九月六日，本公司已經全額清償票據本息。

可續期中期票據

於二零一九年十二月十六日，本公司一間附屬公司發行可續期境內中期票據，本金總額人民幣15億元，期限3+N年，票面利率4.25%。

於二零二零年十一月六日，本公司一間附屬公司發行可續期境內中期票據，本金總額人民幣15億元，期限3+N年，票面利率4.51%。

淨負債率

項目	於十二月三十一日	
	二零二零年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)
銀行借款(流動及非流動)	22,710,137	23,091,406
公司債券	4,741,350	4,220,417
自同系附屬公司、合營公司、非控股股東及第三方借款 (流動及非流動)	7,411,204	5,227,101
有息借款合計	34,862,691	32,538,924
扣除：現金和銀行結存	16,049,627	11,752,111
受限制及已抵押銀行存款	192,955	386,820
淨負債	18,620,109	20,399,993
總權益	53,594,893	49,837,893
淨負債佔總權益比率	34.7%	40.9%

管理層討論及分析

流動資金

本集團過往以經營所得現金、商業銀行借款、發行債券或票據、股本發行撥付運營資金及資本開支。未來本集團會繼續依賴經營活動所得現金及商業貸款，亦會考慮發行債券或其他證券。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物(包括受限制銀行存款及已抵押存款)人民幣16,242.6百萬元，主要以人民幣、港幣及美元計值(二零一九年：人民幣12,138.9百萬元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團現金流入淨額為人民幣4,349.3百萬元，包括：

經營性活動現金流入淨額為人民幣3,627.8百萬元，主要是由於本集團收到的物業銷售

款及預售物業已收按金、物業租金、酒店經營收入等，部分因支付的建築成本、稅費等而被抵消。

投資活動現金流入淨額為人民幣49.1百萬元，主要是由於收回聯營公司、合營公司、非控股權益借款，部分因購建投資物業、購置物業、廠房和設備，收購附屬公司、給予聯營公司借款而被抵消。

融資活動現金流入淨額為672.4百萬元，主要由於新增銀行貸款及第三方借款、非控股股東投入及貸款、發行債券及永續性資本工具，部分因償還銀行貸款、支付利息、支付股息、償還債券及永續性資本工具而被抵消。

股本和不可贖回可轉換優先股

股本

已發行及繳足	股份數目	金額(港幣千元)	金額(人民幣千元)
每股面值0.10元港幣之普通股			
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

不可贖回可轉換優先股

於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行不可贖回可轉換優先股1,095,300,778股，除此不可贖回可轉換優先股外，並無其他已發行的可轉股證券。

年度內股本變動詳情載於綜合財務報表附註34。

抵押資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以本集團的投資性物業人民幣24,348.9百萬元、物業、廠房及設備人民幣2,341.2百萬元、在建待售物業人民幣9,544.6百萬元、使用權資產人民幣1,373.6百萬元、貿易應收款9.1百萬元、銀行存款人民幣7.9百萬元作為抵押。詳情載於綜合財務報表附註41。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團或然負債及不合規事宜詳情載於綜合財務報表附註38，本公司董事認為，基於有關不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團不大可能面臨被處罰款、罰金或拆除或沒收的風險，因此並無於綜合財務報表計提撥備。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團購建投資性物業，購置物業、廠房及設備訂約的資本開支及新設立的離岸基金的注資承諾約人民幣3,635.5百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣3,201.0百萬元）。本公司董事認為金額不大，本集團有足夠資金支付。

利率風險

本集團面對與浮息銀行結存及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險。本集團政策為通過磋商計息借款之條款以降低利率，並開拓低利率的直接融資渠道，如發行公司債券，以取代高利率的借款。此外，為降低外幣浮息借款的利率波動風險，公司同時通過利率互換條款進行鎖定。

外匯風險

本集團主要經營業務以人民幣為日常交易貨幣，除部分以外幣計值的銀行存款、銀行及其他借款外，本集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。本集團密切關注所處金融環境的變化趨勢，合理分配境內外融資規模。對於人民幣匯率波動造成的匯率風險，公司正在逐步通過遠期等工具進行鎖定。

6. 僱員及薪酬政策

本集團高度重視人才的「選、用、育、留」，堅持平等僱傭，優化薪酬激勵機制，拓展招聘渠道，保障員工權益，吸引和建立精簡幹練高效的員工團隊，持續推動企業與員工共發展，為本集團戰略目標實現提供人才支撐。截止到2020年12月31日，本集團共有員工4423名。

本集團以「高績效、強激勵」為目標，建立了較為完善的薪酬激勵體系，提供具有競爭力的薪金以及完善的福利，包括養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金、商業醫療保險、意外保險、企業年金計劃等，與員工建立和諧一致的勞動關係，為本集團的持續發展提供人力資源保障。

管理層討論及分析

本集團始終秉持「學以致用」培訓理念，系統謀劃、統籌佈局，聚焦各級關鍵崗位人才及其後備的發展，聚焦業務能力的提升，建立人才培養體系，為集團打造數量充足、質量過硬的人才供應鏈，支撐戰略目標達成。

本集團以數量級和質量級培養項目為抓手，打造分級分類的人才培養體系，目前已建立「高管短訓班」、「金舵手」、「金種子」、「鑄劍計劃」、「新悅訓練營」、「啟明星訓練營」、「悅講堂」等核心培訓項目，並深度挖掘集團內部課程，盤活內部培訓資源，建立一支專業、系統的內部培訓講師隊伍；同時，並基於行業及相關職位的特點，構建了基於價值和發展的管理與專業雙通道職業發展體系，通過內部競聘「競馬計劃」、輪崗鍛煉「換馬計劃」、為青年員工打造的基層鍛煉「育馬計劃」，深化內部人才交流，暢通內部人才流動渠道，為員工成長提供明確的發展途徑。

本集團嚴格遵守防止童工或強制勞工的國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例所制定的管理政策，建立了必要的人員招聘信息收集及審批流程，以保證勞工準則得到實

施與執行。堅持依法規範用工，防止就業歧視，杜絕使用童工和強迫勞動，並為殘疾人、少數民族、退伍軍人等提供就業機會，實現男女同工同酬。本年度，本集團未發生任何違反童工及強制勞工國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例情況。

7. 未來展望

展望2021年，國際環境的不穩定與不確定依然較多，但國內經濟仍將穩步復甦。未來，中國將進一步暢通國內大循環，釋放國內需求潛力，為「雙循環」新格局奠定堅實基礎。中國擁有14億人口，人均國內生產總值超過1萬美元，是全球最大的和最具有潛力的消費市場，這些都將為商業地產的發展提供巨大的空間。但疫情帶來的消費習慣的改變仍在影響著行業的發展，自有品牌與直營店體量將逐步提升，網紅店鋪、首店經濟更受關注，數字化技術將進一步廣泛應用，社群運營更加重要，輕資產管理也將走向台前。基於此，本集團將不斷進行經營模式與業態升級，服務城市發展，服務人民美好生活，持續提升大悅城在商業地產領域的行業地位。

董事及高管人員簡介

截至本年報日期，本公司董事及高管人員簡介載列如下：

執行董事

由偉先生，51歲，自二零二一年三月十七日起獲委任為董事長兼執行董事、執行委員會主席、提名委員會主席及聯交所《上市規則》第3.05條項下之本公司授權代表。

由先生曾任國家糧食儲備局局長辦公室副處長，中國儲備糧管理總公司綜合部總經理辦公室主任、購銷計畫部副部長，中國儲備糧管理總公司江西分公司總經理、黨組書記，中國儲備糧管理總公司江西分公司、福建分公司總經理、黨組成員，中國儲備糧管理集團有限公司辦公廳主任；二零一九年十一月十四日至二零二一年三月十二日期間擔任中糧糖業控股股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：600737）董事長、黨委書記。

由先生為中共黨員，獲得工商管理碩士學位。



董事及高管人員簡介



曹榮根先生，57歲，自二零一六年十二月七日起獲委任為執行董事、執行委員會及薪酬委員會成員，並自二零一九年五月三十日起獲委任為審核委員會成員，並自二零二零年十月二十八日起獲委任為總經理。

曹先生於一九八八年七月加入深圳市寶恒(集團)股份有限公司(後被中糧集團收購，並更名為大悅城控股(深圳證券交易所上市公司，(股份代號000031))，曾任深圳寶興電線電纜製造有限公司助理工程師，寶安縣城建設公司經理室秘書等職務，一九九三年十月至一九九八年十二月期間曾擔任大悅城控股證券部經理，一九九八年十二月至二零零六年六月期間曾擔任大悅城控股董事會秘書、總經理助理、副總經理等職務，二零零六年六月至二零一六年十二月期間曾擔任大悅城控股副總經理，二零一七年五月起任大悅城控股董事及總經理。

曹先生於一九八五年七月畢業於哈爾濱工業大學，獲得工學學士學位。

非執行董事

馬德偉先生，57歲，自二零二零年十月二十八日起獲委任為非執行董事。

馬先生，自一九八七年七月起參加工作，曾任北京國際飯店法律顧問、北京藝通舞蹈美術服務公司副總經理、北京華信律師事務所文化法律事務部主任、北京江川律師事務所律師。馬先生於一九九八年十二月加入中糧集團有限公司（「中糧集團」），並曾出任多個職位，包括法律商標事務部職員、法律諮詢部總經理、法律部副總監兼合同及公司法部總經理、中糧集團法律部總監。二零一三年二月起任中糧集團總法律顧問。二零一九年三月起擔任大悅城控股（深圳證券交易所上市公司，股份代號：000031）董事。

馬先生於一九八七年於中國政法大學碩士研究生畢業，獲得法學碩士學位。



劉雲先生，50歲，自二零二一年三月十七日起獲委任為非執行董事。

劉先生，於一九九三年八月加入中糧集團有限公司（「中糧集團」），並曾出任多個職位，包括總裁辦公室職員、廣告展覽公司業務員、黨委辦公室職員、黨委辦公室副科長、黨委辦公室宣傳教育科科長，黨委辦公室黨務組織科科長、公關新聞部主管、《今日中糧》主編、公關新聞部副總經理，辦公室秘書部副總經理，辦公廳公共關係部總經理、辦公廳副主任、辦公廳主任。自二零一八年一月起擔任中糧集團董事會秘書（部門正職級）、辦公室主任。自二零一九年六月起兼任忠良書院副院長，自二零一九年八月起兼任中糧集團有限公司保密總監及自二零一九年十二月起兼任中國中紡集團有限公司董事。

劉先生於一九九三年七月於中國人民大學新聞系畢業，獲得大學法學學士學位。



董事及高管人員簡介



朱來賓先生，49歲，自二零二零年三月三十日起獲委任為非執行董事。

朱先生於一九九三年八月加入中糧集團，並曾出任多個職位，包括中糧包裝實業貿易公司職員、中糧集團計財部職員、財務部主管、戰略規劃部總經理助理、中糧集團戰略管理部副總經理、總經理、董事會辦公室主任、中糧集團財務部副總監兼運營管理部總經理、中糧貿易有限公司總會計師兼財務部總經理及中糧集團財務部總監。二零二零年一月起任中糧集團戰略部總監。二零一四年五月至二零一六年六月曾擔任大悅城控股(深圳證券交易所上市公司，(股份代號：000031))監事。二零二零年三月起任大悅城控股及中糧糖業控股股份有限公司(上海證券交易所上市公司，(股份代號：600737))董事。

朱先生於一九九三年七月畢業於杭州商學院，獲得經濟學學士學位，並於二零零七年八月畢業於北京科技大學、美國德克薩斯大學阿靈頓分校，獲得工商管理碩士學位。朱先生現為中國註冊會計師。

獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士，73歲，自一九九五年八月二日起獲委任獨立非執行董事，現為審核委員會及薪酬委員會主席與提名委員會成員。

下表載列劉先生於聯交所主板上市公司所擔任的董事職務：

上市公司名稱	股份代號	職位
旭日企業有限公司	00393	獨立非執行董事
越秀交通基建有限公司	01052	獨立非執行董事
越秀地產股份有限公司	00123	獨立非執行董事



劉先生亦為以下各公司之董事，包括華僑永亨銀行(中國)有限公司、中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、信達金融控股有限公司、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Helicoin Limited、Wyman Investments Limited、Trillions Profits Nominees & Secretaries Services Limited及Polex Limited。劉先生於一九八八年至一九九四年期間曾任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二零零四年任香港立法會議員(於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員)。曾任中國人民政治協商會議全國委員會第十、十一及十二屆常務委員。

劉先生於一九六九年獲倫敦大學法學學士學位。劉先生為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人，現為劉漢銓律師行高級合夥人。

董事及高管人員簡介



林建明先生，65歲，自二零零四年九月二十一日獲委任獨立非執行董事。林先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

林先生曾任職聯交所主板上市公司香港電訊信託與香港電訊有限公司(股份代號：06823)(為電訊盈科集團成員公司)商業市場企業解決方案部門的高級副總裁。

林先生於一九七八年九月畢業於多倫多大學，取得商學學士學位。



陳帆城先生，44歲，自二零二零年二月十日起獲委任為獨立非執行董事，現為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

陳先生於審計、會計和財務管理方面有多年的經驗。自二零一八年九月起，陳先生擔任俊知集團有限公司的獨立非執行董事(一間於聯交所主板上市的公司(股票編號：1300))，該公司主要從事製造及銷售用於流動通訊及電訊設備的饋電電纜及相關產品。此外，自二零一八年十月至二零二零年八月，陳先生曾擔任滿貫集團控股有限公司的執行董事(一間於聯交所主板上市的公司(股票編號：03390))並曾擔任滿貫(亞太)集團有限公司董事。自二零零九年九月至二零一六年三月，陳先生曾擔任中糧包裝控股有限公司(「中糧包裝」)的董事會秘書、財務總監和上市授權代表，其股票於聯交所主板上市(股票編號：00906)。在加入中糧包裝之前，陳先生也曾於數家香港上市公司擔任高管，和曾於國際審計師事務所擔任審計師。

陳先生於一九九九年六月獲英國University of Glamorgan(現稱University of South Wales)頒授商業會計學學士學位，並於二零零八年十月獲香港理工大學頒授專業會計學碩士學位。陳先生現為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及澳大利亞會計師公會的資深註冊會計師，以及加拿大英屬哥倫比亞特許專業會計師協會的特許專業會計師會員。

榮譽顧問

胡國祥先生，榮譽勳章，88歲，自二零二零年二月十日獲委任榮譽顧問。二零零六年八月至二零二零年二月，曾任獨立非執行董事。

二零零四年四月至二零一三年三月，胡先生一直擔任基督教聯合醫院管治委員會委員，擁有逾30年的管理和行政經驗。

高級管理人員

姚長林先生，53歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一三年十二月十九日起生效。

姚先生於一九九三年三月至一九九五年十二月在中國飼料集團會計部工作，於一九九五年十二月至二零零二年二月在中國糧貿公司財務部工作。自二零零二年二月起，歷任中國糧貿公司財務部副經理、經理、資金發展部經理，中穀集團財務部長、總經理助理兼中谷三亞貿易公司總經理，中糧(海南)投資發展有限公司副總經理，三亞亞龍灣投資有限公司副總經理、常務副總經理，中糧集團有限公司酒店事業部總經理等職務。二零一九年四月起任大悅城控股副總經理。

姚先生於一九八九年七月取得中國安徽財經大學經濟學學士學位，於二零一二年十月修畢中國長江商學院高級工商管理碩士學位。

張建國先生，55歲，獲委任為本公司財務總監，自二零一九年四月二十六日起生效。

張先生於一九九四年六月起曾擔任深圳市寶恒(集團)股份有限公司(後被中糧集團收購，並更名為大悅城控股(深圳證券交易所上市公司，(股份代號000031))深寶恒附屬公司深圳鵬麗陶瓷有限公司財務總監、雲南寶雲化工有限公司董事總經理、深寶恒審計部副經理、財務部副經理等職務。自二零零六年四月起出任大悅城控股財務部副總經理，二零一零年三月起出任大悅城控股財務部總經理。自二零一九年十二月起出任大悅城控股總會計師。

張先生獲得中南財經政法大學經濟學碩士學位，並為高級會計師。

董事及高管人員簡介

- 宋冰心女士，50歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一九年四月二十六日起生效。
- 宋女士於一九九五年八月加入中糧集團，先後擔任中糧集團法律部法律顧問、合同與公司法部副總經理及訴訟與仲裁部總經理等職務。自二零一二年一月起，宋女士出任中糧置地有限公司法律部總經理。二零一五年二月起擔任中糧置地有限公司總法律顧問，並自二零一七年四月起擔任大悅城控股董事會秘書。現為大悅城控股總法律顧問、法律部總經理。

宋女士獲得中國政法大學經濟法法學學士學位及北京師範大學文學學士學位。宋女士亦持有中國律師職業資格、企業法律顧問執業資格及會計從業資格證書。

郭鋒銳先生，51歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一九年四月二十六日起生效。

郭先生於一九九二年七月至二零零一年十二月擔任北京市華遠房地產股份有限公司計畫部經理、總經理助理及副總經理。二零零一年十二月至二零一五年二月期間擔任華潤置地(北京)股份有限公司董事副總經理。二零一五年二月起擔任大悅城控股運營管理部總經理，並自二零一九年四月起出任大悅城控股總經理助理。

郭先生為高級經濟師，獲得中國人民大學技術經濟專業經濟學碩士學位及企業管理專業經濟學博士學位。

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力於切合實際範圍內維持高水準之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。本公司已採納《企業管治守則》內所有守則條文作為其本身之企業管治守則。董事會認為，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，除守則條文第E.1.2條外，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。常規守則條文第E.1.2條要求董事長應出席股東周年大會。由於2019冠狀病毒疫情期間的旅遊限制影響，董事長未能出席於二零二零年六月三日召開的股東周年大會。獨立非執行董事劉漢銓先生代表董事長主持該股東周年大會，並予以回答會上提問。

董事及有關僱員進行證券交易

本公司已採納《標準守則》作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，各董事均已確認，於截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守《標準守則》所載之規定標準。本公司亦已就有關僱員進行本公司證券交易採納一套根據《標準守則》而編製的有關僱員進行證券交易的守則（「僱員交易守則」）。可能擁有有關本集團未公開發佈的內幕消息的有關僱員必須就進行本公司證券交易遵守僱員交易守則。僱員交易守則之條款不遜於《標準守則》所載列之規定標準。

董事會

董事長與總經理

董事長與總經理之職責及職務清晰區分。於二零二一年三月十七日，周政先生辭任本公司董事長，由由偉先生接任；彼等作為本公司董事長帶領制訂本公司之整體策略及政策，並確保董事會有效發揮其職能，包括遵守良好企業管治常規。於二零二零年十月二十八日，周鵬先生辭任本公司總經理，由曹榮根先生接任；彼等作為本公司總經理負責監督本集團之財務管理及日常營運。

董事會之組成及多元化

於本企業管治報告日期，董事會由由偉先生擔任主席，並由兩(2)名執行董事、三(3)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成。兩(2)名執行董事為由偉先生及曹榮根先生；三(3)名非執行董事為馬德偉先生、劉雲先生、朱來賓先生；而三(3)名獨立非執行董事為劉漢銓先生、金紫荊、章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。

董事會的組成符合《上市規則》第3.10(1)條(上市發行人之董事會須包括最少三(3)名獨立非執行董事)及第3.10(2)條(最少一(1)名獨立非執行董事須具備適當的資格)以及第3.10A條(獨立非執行董事須佔董事會人數最少三分之一)之規定。

企業管治報告

各董事概無涉及《上市規則》附錄十六所界定的任何一種關係。

作為高水準企業管治之一部分，董事會已採納董事會成員多元化政策。按照該政策，挑選人選供董事會委任時，乃按照性別、年齡、文化及教育背景、工作或專業經驗、本集團不時之特定需求，以及董事會考慮之其他客觀準則作出。董事會將基於獲選候選人之功績及可為董事會帶來之貢獻進行任命。

委任、重選及罷免

各董事之任期為三(3)年，須根據公司細則第84條輪值退任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條，就截至二零二零年十二月三十一日止年度發出之年度獨立性書面確認函，並且董事會認定其獨立身份，與提名委員會看法一致。

所有現任董事均已就其出任本公司之董事職務與本公司簽訂正式委任函或服務合同。

董事職責及職務

董事會負責監督本集團之業務和事務，以提升股東價值為目標、訂立及通過本集團策略性方向，以及檢討及計劃本公司所有其他重要事項，例子如下：

- 考慮到本公司業務之規模及策略，檢討本公司內部監控及風險管理制度之成效及是否足夠；
- 審閱重大合約；
- 檢討本集團之股息政策、會計政策之重大變動、主要融資安排及其他相關財務事宜；及
- 通過本公司根據《上市規則》所刊發之所有公告及通函。

至於企業管治功能，董事會之職責為確立及檢討本公司之企業管治政策及常規，監察董事及高級管理層之持續專業發展，監督本公司就遵守法律及規管之政策及常規，確立及更新(如必要)董事手冊，以及就本公司遵守《企業管治守則》作出檢討及於本企業管治報告內作出披露。

董事會亦負責編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。該綜合財務報表乃按持續經營準則編製，並真實及公平反映本集團於二零二零年十二月三十一日之事務狀況，以及本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之利潤及現金流。

企業管治報告

就守則條文第A.6.6條(董事須向發行人披露於公眾公司或組織擔任職位的數目和性質及其他重大承擔以及其擔任有關職務所涉及之身份及時間)而言，董事會已議決各董事須向本公司每年兩次披露該等資料，而各董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度已向本公司披露有關資料兩次。

管理層的主要職責是有效執行董事會的訂立的策略和所作的決定，以及負責本公司日常營運。

董事會會議程序

各董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度之出席紀錄載列如下：

	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	執行委員會 會議	股東周年 大會	股東特別 大會
會議次數	6	3	2	1	19	1	2
董事							
執行董事							
周政先生(董事長) (於二零二一年三月十七日辭任)	6 (100%)			1 (100%)	19 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
曹榮根先生	5 (83%)	3 (100%)	2 (100%)		19 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
非執行董事							
馬德偉先生	1 (100%) ¹					0 (0%)	0 (0%)
朱來賓先生	5 (83%)					0 (0%)	0 (0%)
姜勇先生 (於二零二一年三月十七日辭任)	5 (83%)					0 (0%)	0 (0%)
獨立非執行董事							
劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)	6 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	1 (100%)		1 (100%)	2 (100%)
林建明先生	6 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	1 (100%)		1 (100%)	2 (100%)
陳帆城先生	6 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	1 (100%)		1 (100%)	2 (100%)

註：

1 馬德偉先生於二零二零年十月二十八日獲委任為非執行董事。

企業管治報告

董事培訓

截至二零二零年十二月三十一日止年度，個別董事參與其他課程以更新有關其擔任董事之職務、職能及職責之知識及技能。全部董事已向本公司提供其於截至二零二零年十二月三十一日止年度董事任期內參與持續專業發展之記錄。有關資料於下表概述：

董事職務及培訓

董事姓名	出席簡報會、 講座或會議、項目調研	閱讀與各董事之職責 及職務有關之資料
執行董事		
周政先生(董事長)(於二零二一年三月十七日辭任)	✓	✓
曹榮根先生	✓	✓
非執行董事		
馬德偉先生	✓	✓
朱來賓先生	✓	✓
姜勇先生(於二零二一年三月十七日辭任)	✓	✓
獨立非執行董事		
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士	✓	✓
林建明先生	✓	✓
陳帆城先生	✓	✓

各現任董事均收到一套董事手冊，載列(當中包括)董事職責及董事委員會職權範圍。董事手冊會不時作出更新，以緊貼相關條例及規則之修訂(如有)。

董事委員會

薪酬委員會

目前，薪酬委員會由一(1)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、曹榮根先生、林建明先生及陳帆城先生，由劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士擔任主席。

董事會已採納由薪酬委員會向董事會建議個別執行董事、非執行董事及高級管理人員(如有)之薪酬待遇，作為薪酬委員會的模式。

企業管治報告

薪酬委員會之主要職務及職能如下：

- 就本公司有關董事及高級管理人員(如有)薪酬之政策及架構向董事會提出建議；
- 就個別執行董事及高級管理人員(如有)之薪酬待遇(包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額)向董事會提出建議；
- 就非執行董事之酬金向董事會提出建議；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員(如有)就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；及
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當。

薪酬委員會最新的職權範圍已載於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，薪酬委員會舉行二(2)次會議及通過多份書面決議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討本公司之薪酬政策；
- 審閱薪酬管理制度；及
- 考慮執行董事、非執行董事及總經理之薪酬待遇，並向董事會提出建議。

各薪酬委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

提名委員會

目前，提名委員會現時由一(1)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為由偉先生、劉漢銓先生、金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生，由偉先生擔任主席。

提名委員會之主要職務及職責如下：

- 就委任、重新委任董事或重新訂立董事服務合同以及董事繼任計劃向董事提出建議；
- 至少每年一次檢討董事會架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及服務年期)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；

企業管治報告

- 評估獨立非執行董事之獨立性及審閱獨立非執行董事獨立性之年度確認函；
- 定期檢討董事履行其職責所需付出的時間；及
- 按職權範圍履行其職責時充分考慮董事會成員多元化政策。

提名委員會最新的職權範圍已載於聯交所之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，提名委員會舉行一(1)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討董事會架構、規模及組成；
- 就於股東周年大會上輪值退任董事向董事會提出建議；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 檢討董事在履行職責時須作出之貢獻，以及彼等是否有充裕時間履行；及
- 提名非執行董事。

董事會已採納了提名政策。該提名政策已載於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

各提名委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

審核委員會

目前，審核委員會由一(1)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、曹榮根先生、林建明先生及陳帆城先生，由劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士擔任主席。

審核委員會之主要職責及職能如下：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款、以及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師的問題；
- 審核及監察外聘核數師之獨立性以及審核過程之客觀性及有效性；
- 於核數開始前與外聘核數師商議核數及申報責任之性質及範圍；

企業管治報告

- 監察本集團中期及年度財務報表之完整性以及審核其中所載之重大財務報告判斷；
- 審核本集團之財務控制、內部控制及風險管理體系；
- 考慮關於內部控制事宜之重大調查之任何發現以及管理層之回應；
- 審核本集團之財務及會計政策及常規；
- 審核外聘核數師致管理層之函件，確保董事會及時作出回應；及
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係。

審核委員會最新的職權範圍已載於聯交所之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，審核委員會召開三(3)次會議，外聘核數師均有參與該等會議。其履行之主要工作包括：

- 審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並向董事會提出建議以供批准；
- 審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期財務報表，並向董事會提出建議以供批准；
- 檢討與本集團財務及會計政策及實務有關之事項；
- 檢討本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月之內部控制及風險管理系統之有效性並考慮是否發現任何重大監控缺失；
- 審閱及評估本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓課程是否充足；
- 審核外聘核數師之獨立性；
- 就重新委任本公司之現任外聘核數師向董事會提出建議；及
- 審閱外聘核數師截至二零二零年十二月三十一日止年度之審計計劃。

各審核委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

企業管治報告

執行委員會

目前，執行委員會由兩(2)名執行董事組成，為由偉先生及曹榮根先生，由由偉先生擔任主席。

執行委員會之主要職責及職能為履行本集團一般及／或日常業務和經營、風險管理、企業管治、內部控制、人事管理職能。

執行委員會最新的職權範圍已載於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，執行委員會召開十九(19)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 批准成立全資附屬公司；
- 批准刊發自願公告，如未經審核營運數據及附屬公司於中國發行公司債券；
- 批准銀行貸款；
- 批准及追認與附屬公司簽署貸款協議；
- 批准開立銀行帳戶；
- 批准更改銀行授權簽字人；及
- 批准購買董事及高管責任保險。

各執行委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

公司秘書

所有董事可就其職責及董事會及董事委員會之有效運作尋求公司秘書建議及協助。公司秘書亦負責促進董事之間資訊交流良好。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，公司秘書完成超過十五(15)小時之專業培訓，以更新其技能及知識。

企業管治報告

核數師酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，就法定審核服務和非審核服務而已付或應付予本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行的酬金分別為人民幣3,019,000元和2,577,550元。非審核服務費主要是關於中期財務報表審閱服務費用、收購位於中國廈門及南昌的土地使用權項目發佈債項聲明、持續關連交易服務費用以及其他專業服務費用。

問責及審核

財務匯報

管理層按月向各董事提供有關本集團表現、財務狀況及前景之均衡易明評估的每月最新財務報告，促進董事會整體及各董事履行彼等於《上市規則》下之職責。

各董事承認彼等有責任編製本公司於回顧年度內的財務報表所載的一切資料及陳述。各董事認為財務報表已遵守香港普遍接納會計原則編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數據。經適當查詢後，董事並不知悉有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行確認截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核財務報表之獨立核數師報告之報告職責。

風險管理及內部監控

董事會全權負責監督實施及維持本公司之有效內部監控措施，以充分保障本公司之資產及其股東權益。本集團已經建立起完善的全面風險管理和內部監控體系，透過其高級管理人員、內部審核部門及監察團隊，對本公司辦公程序、管理及系統有效地及充分地進行全面控制，並確保有關規例已獲遵守。監控措施已涵蓋所有重大方面，包括：合規職能、監控環境、風險評估、資訊及交流、防欺詐管理計劃、財務報告及披露、銷售管理、固定資產管理、人力資源、採購、現金管理、預算管理、投資管理、稅務管理、合約及法律管理與資訊技術系統等。

年內，本公司已每半年檢討風險管理及內部監控系統一次。董事會已通過審核委員會審核內部審核部門的工作及有關風險管理及內部監控(包括財務、營運及合規監控)的審計結果，並認為本集團的風險管理及內部監控系統是有效及充足的，並且本公司已遵守有關風險管理及內部監控的守則條文。經檢討本集團會計、財務報告和內部審計職能的工作人員的經驗，以及培訓計劃，預算和資源認為均屬充足。

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據公司細則第58條及百慕達一九八一年公司法第74條，於遞交呈請當日持有不少於本公司全部投票權十分之一(10%)之股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會請人」)。該等書面請求須述明建議股東特別大會之目的，並須經股東特別大會請求人簽署以及須遞交至本公司註冊辦事處。該書面請求可由一份或以上格式類似的文件組成，每一份須由一名或多名股東特別大會請求人簽署。

倘董事會未於遞交上述請求之日起計二十一(21)天內正式召開股東特別大會，則股東特別大會請求人或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開股東特別大會，惟任何如此召開之股東特別大會須於遞交上述請求之日起計三(3)個月內舉行。根據百慕達一九八一年公司法第74(4)條，股東特別大會請求人須盡可能以接近董事會召開股東特別大會之方式召開股東特別大會。

股東於股東大會提出動議

(a)持有不少於本公司於請求日期全部投票權5%之股東或(b)不少於一百(100)名共同行事之股東，可提交書面請求，於股東大會上提出動議(可於股東大會上適當提出)以供考慮。該書面請求須由請求人簽署，可由多份格式類似的文件組成，每一份須由一名或多名請求人簽署。隨後，該書面請求須連同可支付本公司就此招致之開支之合理足夠款項，在不遲於股東大會前六(6)周(如屬於要求發出決議案通知之請求)或不遲於股東大會前一(1)周(如屬於任何其他請求)遞呈本公司註冊辦事處。倘該書面請求經確認為適當並符合程序，則會作出必要安排以於股東大會提出該書面請求。

股東提名及選舉董事之程序

根據公司細則第85條，倘股東擬提議退任董事以外人士(「候選人」)於股東大會上參選董事，則該股東須於通知期內遞交下列文件至(註明收件人為公司秘書)總辦事處(香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓)或過戶登記處(卓佳廣進有限公司，香港皇后大道東183號合和中心54樓)：

- (a) 一份由妥獲資格在股東大會出席並投票之股東所簽署之書面通知，其中表明其擬提議推選候選人出任董事一職；及
- (b) 一份由候選人所簽署的表示願意接受推選之書面通知，該通知包括根據《上市規則》第13.51(2)條須予披露之候選人資料及候選人就公佈該等資料的同意書(統稱為「董事選舉通知書」)。

企業管治報告

「通知期」指考慮上述董事選舉之股東大會召開日前至少七(7)天。但是，倘董事選舉通知書於考慮上述董事選舉之股東大會通告派發後提交，則通知期須自考慮上述選舉之股東大會通告派發後翌日開始至不遲於該股東大會召開之日前七(7)天為止。

本公司憲章文件之變動

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，大綱及公司細則並無變動。

與股東及一般投資人士之溝通

董事會確信與股東及其他利益方維持公平、清晰及及時溝通以令其瞭解本集團業務事宜及發展之重要性。董事會已採取不同的措施與股東及公眾投資者保持持續和定期溝通，包括：

- 召開股東周年大會及股東特別大會(如適用)，當中董事會成員及外聘核數師出席解答股東之提問；
- 於本公司網站上刊發本公司向聯交所發佈之資料；
- 該等資料包括財務報表(其中包括中期及年度報告)、公告、通函及股東大會通告及相關解釋文件(如有)；
- 本公司網站載有指定電郵地址及聯絡資料，以便股東及一般投資人士向本公司作出查詢；
- 制定股東溝通政策，確保股東可容易和適時獲取關於本集團及其發展之準確及全面資料，並且如有需要，檢討該政策以確保其有效性；
- 股東可隨時透過郵遞至下述地址或透過電郵(207ir@cofco.com)或親自參加股東大會向董事會提出查詢及關注：

大悦城地產有限公司
香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓

董事會保障本公司管有之股東資料之私隱，且本公司不會未經股東批准披露有關資料，除非根據法律須予以披露。

企業管治報告

投資者關係

本公司非常注重向投資者提供準確和及時的資料，併力求與投資者通過有效管道保持雙方的溝通，從而加深彼此的瞭解和提高本公司資訊披露的透明度。

本公司將適時透過不同管道並在符合《上市規則》的情況下發佈公司資訊，該管道包括公司年報、公告和公司網站。本公司將在按照《上市規則》正式公佈其業績後會安排會議，由管理層解答投資者的相關問題。本公司亦預期會通過組織分析師大會和進行路演，接觸海外的投資者，促進彼此的溝通。

於二零二零年，本公司舉辦及參加主要投資者關係活動如下：

時間	機構	地點
1月	瑞銀大中華研討會	線上
2月	國泰君安投資策略會	線上
3月	年度業績發佈投資者分析會	線上
4月	匯豐銀行投資者會議	線上
5月	中信證券年度投資策略會	線上
	東方證券年度投資策略會	線上
	華泰證券年度投資策略會	線上
	瑞銀年度投資策略會	線上
6月	花旗亞太區房地產年會	線上
	高盛年度投資策略會	線上
	天風證券年度投資策略會	線上
7月	海通證券年度投資策略會	線上
8月	中期業績發佈投資者分析會	線上
9月	海通證券2020年度策略會	上海
	中信建投2020年度策略會	線上
10月	中信證券2020年度策略會	深圳
	路演中投資人交流會	深圳
	興業證券2020年中交流會	線上
11月	高盛2020年度公司交流會	線上
12月	海通證券商業地產主題交流會	線上

二零二一年三月二十五日

董事會報告

董事會欣然提呈彼等於二零二一年三月二十五日批准截至二零二零年十二月三十一日止年度之本集團之報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司主要從事房地產開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和其他商用物業，主要包括購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。本公司主要業務分為投資物業、物業開發、酒店經營以及管理輸出及相關服務四大板塊。

業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第113頁之綜合損益及其他全面收益表。

本公司已採納一份股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、流動資金充裕程度，以及未來發展所需利潤留存。本公司於與股東分享溢利的同時，亦將留存足夠儲備，以確保本集團發展戰略落地。本公司能否派付股息亦受百慕達法律、香港法律及本公司章程細則規定所規限。

董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股3港仙(二零一九年：每股4港仙)，預期該末期股息將於二零二一年七月十九日(星期一)派付予二零二一年六月三十日(星期三)名列本公司股東名冊的股東，惟須待股東於本公司將於二零二一年六月十八日(星期五)舉行之股東周年大會上批准後，方可作實。

五年財務概要

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止五個財政年度各年之業績及資產與負債概要載於本年報第108頁。

業務回顧

業務回顧詳情載於本公司年報第25至64頁之「管理層討論及分析」一節。

銀行借款

本集團銀行借款於截至二零二零年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註31。

附屬公司、合營企業及聯營公司

本公司主要附屬公司、合營企業及聯營公司的詳情載於綜合財務報表附註50、21及20。

董事會報告

股本

本公司股本於截至二零二零年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

優先購買權

公司細則及百慕達法律均無優先購買權之規定，以要求本公司須向現有股東按比例發行新股。

儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別載於綜合財務報表附註51及附註36及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，派發董事會建議派付的末期股息前（須待股東於應屆股東周年大會批准），本公司可供分派儲備為人民幣7,613,556,000元。於二零二零年十二月三十一日，本公司股份溢價為人民幣17,993,202,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣17,993,202,000元），可供以繳足紅股方式分派。

主要客戶及供應商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 佔總營業額 之百分比 (%)
五大客戶	15.25
最大客戶	11.59

	截至二零二零年 十二月三十一日 佔總採購額 之百分比 (%)
五大供貨商	19.84
最大供貨商	7.80

據董事所知，除本公司之最終控股股東中糧集團為本集團五大客戶之一中糧貿易有限公司之控股股東外，本公司的董事、其聯繫人或任何持有本公司股份超過5%的股東概無與本集團的其餘四大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

董事會報告

董事

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期之董事為：

執行董事

由偉先生(董事長)(於二零二一年三月十七日獲委任)

周政先生(董事長)(於二零二一年三月十七日辭任)

曹榮根先生

非執行董事

馬德偉先生(於二零二零年十月二十八日獲委任)

劉雲先生(於二零二一年三月十七日獲委任)

姜勇先生(於二零二一年三月十七日辭任)

朱來賓先生(於二零二零年三月三十日獲委任)

獨立非執行董事

劉漢銓先生 金紫荊星章、太平紳士

林建明先生

陳帆城先生(於二零二零年二月十日獲委任)

胡國祥先生 榮譽勳章(於二零二零年二月十日辭任)

非執行董事及獨立非執行董事具特定委任年期。

根據公司細則第83(2)條，任何獲董事會委任填補臨時空缺之董事，其任期僅至該董事獲委任後首屆股東大會為止，惟亦有資格於該大會上重選連任，而任何獲董事會委任之增補董事，其任期僅至下屆股東周年大會為止，屆時合資格重選連任。就此而言，由偉先生、馬德偉先生及劉雲先生將於股東周年大會退任，並符合資格重選連任。

根據公司細則第84(1)條，於每屆股東周年大會上，當時三分之一董事(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一數目)須輪值退任，惟每名董事須最少每三年退任一次。根據公司細則第84(2)條，退任董事符合資格重選，並於退任會議上繼續出任董事。輪值退任董事將包括(如有需要確定輪值告退之董事數目)任何願意退任但不願重選連任之董事。其他須予退任之董事將為自上次重選連任或委任後任期最長之輪值告退董事。就此而言，曹榮根先生及林建明先生將於股東周年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。

董事簡介

各董事的簡介載於本年報第65至72頁。除董事及高管人員簡介一節所披露者外，董事概無涉及上市規則附錄16第12段所載之任何關係。

董事會報告

董事之服務合約

擬於股東周年大會上膺選連任之董事概無與本集團任何成員公司訂立本集團在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的任何服務合約。

董事於合約之權益

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間或於該年度結束時，董事概無在對本集團業務有重大影響之任何合約(本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司乃合約訂約方)中直接或間接擁有重大權益。

董事及高級管理人員酬金

於股東大會上，董事會獲股東授權釐定董事薪酬。董事薪酬由董事會根據薪酬委員會參考其工作複雜性、工作量及職責作出之建議以及本公司之薪酬政策釐定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之董事酬金載於綜合財務報表附註14。

於二零二零年支付予高級管理人員的薪酬按等級詳列如下：

薪酬等級	人數
人民幣1,000,000元以下	0
人民幣1,000,000元至人民幣2,000,000元	4
人民幣2,000,000元至人民幣3,000,000元	0
人民幣3,000,000元至人民幣4,000,000元	0

董事於競爭業務之權益

並無董事被認為擁有可能與本集團之業務直接或間接競爭之業務權益。

董事及最高行政人員之權益

於二零二零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

董事會報告

所持本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之好倉總數

董事／最高行政人員姓名	公司／相聯法團名稱	身份	所持已發行普通股數目 (附註1)	佔已發行股本的 概約百分比
曹榮根先生	本公司	信託受益人	4,533,884	0.03% (附註2)
姜勇先生 (於二零二一年 三月十七日辭任)	本公司	實益擁有人	300,000	0.00% (附註2)
	中國食品有限公司	實益擁有人	50,000	0.00% (附註3)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% (附註2)

附註：

1. 本公司及其相聯法團之股份好倉，而非購股權、認股權證或可轉換證券等股本衍生工具。
2. 該百分比(約整至小數點後兩個位)乃根據本公司於二零二零年十二月三十一日之已發行股份總數14,231,124,858股計算。
3. 該百分比(約整至小數點後兩個位)乃根據中國食品有限公司於二零二零年十二月三十一日之已發行股份總數2,797,223,396股計算。

除上文披露者外，於二零二零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，概無任何董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

除本文披露者外，本公司或本公司任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司的任何附屬公司概無於截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間或於二零二零年十二月三十一日參與任何安排，使董事或其各自聯繫人可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

董事會報告

主要股東權益

於二零二零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據向本公司及聯交所發出之通知，主要股東持有本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉總數

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本的概約百分比 (附註1)
中糧集團	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
中糧香港	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
明毅	普通股	9,133,667,644 (L) (附註4)	64.18%
得茂	普通股	367,692,000 (L)	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L)	100%
大悅城控股	普通股	9,133,667,644 (L) (附註4)	64.18%
GIC Private Limited	普通股	1,135,920,000 (L) (附註5)	7.98%
Citigroup Inc.	普通股	1,074,982,763 (L)	7.55%
		8,000 (S)	0.00%
		1,074,928,763 (P)	7.55%

董事會報告

附註：

1. 普通股百分比(計及至小數點後兩個位)乃根據於二零二零年十二月三十一日已發行普通股總數(即14,231,124,858股普通股,並假設1,095,300,778股可轉換優先股無悉數轉換為1,095,300,778股普通股)進行計算。
可轉換優先股百分比乃根據於二零二零年十二月三十一日已發行1,095,300,778股可轉換優先股進行計算。
 2. 於二零二零年十二月三十一日,中糧香港被視為分別透過其全資附屬公司得茂及明毅於9,501,359,644股普通股中擁有權益。
於二零二零年十二月三十一日,中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於9,501,359,644股普通股中擁有權益。
 3. 於二零二零年十二月三十一日,中糧香港被視為透過其全資附屬公司得茂於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。
於二零二零年十二月三十一日,中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。
 4. 根據集團重組,大悅城控股與明毅就大悅城控股從明毅收購本公司9,133,667,644股普通股訂立買賣協議。交割乃受買賣協議的條款和條件約束。
 5. 於二零二零年十二月三十一日,GIC Private Limited作為投資管理人持有1,135,920,000股普通股。
- L. 表示好倉。
S. 表示淡倉。
P. 表示可供借出的股份。

除本文披露者外,於二零二零年十二月三十一日,本公司並無獲悉任何其他人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉,而須登記於根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之本公司權益登記冊。

足夠公眾持股量

根據公開資料及就董事所知,於本年報日期,本公司全部已發行股份(不包括可轉換優先股)中的25%由公眾持有。

關連交易(包括持續關連交易)

概覽

下文載列有關於截至二零二零年十二月三十一日止年度生效且根據上市規則第14A章須於本年報披露之關連交易及持續關連交易的資料,主要包括本集團與COFCO Group(就本節而言包括中糧集團的聯營公司)的交易。

董事會報告

關連人士

截至二零二零年十二月三十一日，中糧集團間接持有本公司66.76%已發行股本，為本公司之控股股東。根據《上市規則》第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯營公司將是本公司的關連人士。中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團通過其附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品加工、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

I. 關連交易

(a) 收購蘇州市相之悅房地產開發有限公司(「蘇州相之悅」)50.1%股權

於二零二零年六月十一日，本公司的間接全資附屬公司上海鵬利置業發展有限公司(「上海鵬利」)與中糧地產投資(北京)有限公司(「中糧地產投資(北京)」)訂立收購協議，據此，上海鵬利已有條件同意收購而中糧地產投資(北京)已有條件同意出售蘇州相之悅50.1%股權，代價為人民幣577,794,100元，由上海鵬利以現金分期支付。第一期的60%代價已於股權轉讓在中國相關部門登記後的一個月內支付，而餘下的40%代價已於股權轉讓在中國相關部門登記後的四個月內支付。

收購蘇州相之悅50.1%股權目的為本集團能夠利用其物業發展及管理專長開發土地的商業物業，並拓展其投資組合，同時提升其於商業物業市場的品牌形象。亦可增加本集團於蘇州市的市場份額，並有望在未來為本集團帶來豐厚回報。

中糧地產投資(北京)為本公司的控股股東大悅城控股的間接非全資附屬公司，故此，中糧地產投資(北京)為本公司的關連人士。

上述收購事項已於二零二零年八月三十一日召開股東特別大會上獲獨立股東批准，並於二零二零年十月九日完成。代價亦已相應支付。於完成後，蘇州相之悅成為本公司的間接非全資附屬公司。

(b) 台灣飯店有限公司(「台灣飯店」)8.36%股權之股權轉讓

於二零二零年八月四日，本公司的間接全資附屬公司COFCO (BVI) No.97 Limited(「COFCO (BVI) No.97」)與中糧集團訂立股權轉讓協議，據此，COFCO (BVI) No.97同意收購而中糧集團同意出售台灣飯店8.36%股權，代價為人民幣83,699,800元，自完成當日起計5個營業日內支付予中糧集團。

透過股權轉讓，本集團可鞏固其於台灣飯店的權益，並因此享有台灣飯店正穩步提升的全部潛在回報及台灣飯店的資本收益。

中糧集團為本公司的間接控股股東，故此，中糧集團為本公司的關連人士。

上述股權轉讓事項已於二零二一年四月二日完成，並已相應支付代價。於完成後，台灣飯店由COFCO (BVI) No.97全資擁有，並成為本公司的間接全資附屬公司。

董事會報告

(c) 出售物業

於二零二零年十二月二十一日，本公司的間接非全資附屬公司上海悅耀置業發展有限公司（「上海悅耀」）分別(a)與上海東磬實業有限公司（「上海東磬」）就以代價人民幣1,716,843,600元買賣位於中國上海市浦東新區三林鎮悅耀蘭苑內泳耀路511弄6幢2、3號的辦公樓及相關地下車位（「物業A」）；及(b)與上海東蒼實業有限公司（「上海東蒼」）就以代價人民幣283,159,888元買賣位於中國上海市浦東新區三林鎮悅耀蘭苑內泳耀路511弄7幢1號的辦公樓及相關地下車位（「物業B」）訂立買賣協議。物業A出售事項的代價將通過以下方式支付：(a)於物業A買賣協議日期起計五個營業日內首次支付95%的代價，即人民幣1,631,001,420元；及(b)於交付物業A予上海東磬及向中國相關部門完成備案登記後五個營業日內最終支付剩餘5%的代價餘額，即人民幣85,842,180元。物業B出售事項的代價將通過以下方式支付：(a)於物業B買賣協議日期起計五個營業日內首次支付95%的代價，即人民幣269,001,894元；及(b)於交付物業B予上海東蒼及向中國相關部門完成備案登記後五個營業日內最終支付剩餘5%的代價餘額，即人民幣14,157,994元。

就出售上述物業，來自出售事項之銷售所得款項淨額將入賬為本集團之溢利及將用作本集團之一般營運資金。

上海東磬及上海東蒼各自為上海前灘國際商務區投資(集團)有限公司(上海悅耀之主要股東及本公司附屬公司層面的關連人士)之同系附屬公司，故此，上海東磬及上海東蒼均為本公司附屬公司層面的關連人士。

上述出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成，並已相應收取代價。

(d) 延長財務資助

於二零二零年十二月二十四日，本公司、本公司的間接非全資附屬公司上海悅耀及上海前灘訂立二零二零年貸款協議，以將原有貸款協議的貸款期限延長一年，據此，上海悅耀已同意向上海前灘提供總額不超過人民幣1,100,000,000元的無抵押循環貸款融資。二零二零年貸款協議的貸款期限自二零二零年十二月二十七日至二零二一年十二月二十六日止。根據二零二零年貸款協議所提取的貸款款項的利率須參照中國人民銀行不時頒佈的中國活期存款現行基準利率釐定。未償還本金的利息付款須按季支付予上海悅耀。還款日期本金額及未償還利息的還款日期須為貸款期限結束當日。上海悅耀可根據二零二零年貸款協議要求提前償還貸款融資。

貸款將根據其未償還本金額產生利息收入，這將為本集團貢獻收入。

上海悅耀為本公司間接非全資附屬公司。上海前灘持有上海悅耀50%股權，因而為其主要股東。故此，上海前灘為本公司於附屬公司層面的關連人士。

董事會報告

II. 持續關連交易

關於本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度之持續關連交易的概述如下：

- (a) 出租物業予COFCO Group
- (b) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務
- (c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務
- (d) 財務服務

持續關連交易詳述

(a) 出租物業予COFCO Group

截至二零二零年十二月三十一日，本公司就出租商用物業予COFCO Group訂立多份租賃協議。租賃協議主要因(i)北京中糧廣場發展有限公司出租北京中糧廣場的商用物業；(ii) Bapton出租香港中糧大廈商用物業；而訂立。所出租的物業一般由COFCO Group相關成員公司用作總部、辦公樓、營業部或作其他商業用途。

本公司認為，本公司在日常及一般業務運作中出租商用物業予COFCO Group，目的主要是用以滿足本公司及COFCO Group的商業需求。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立租賃總協議，並分別於二零一四年十一月三日、二零一六年十二月二十一日及二零一九年十二月三十日訂立三份補充協議，將其年期進一步延至二零二零年十二月三十一日。

年內根據租賃總協議應付租金及管理費的二零二零年年度上限及實際發生金額載列如下：

年度上限 (截至二零二零年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零二零年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
250,000	161,338

根據租賃總協議，COFCO Group應付租金及管理費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，由本集團與COFCO Group相關成員公司考慮相關物業的品質及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

董事會報告

(b) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務

於年內，COFCO Group若干成員公司向本集團開發的酒店項目及物業項目提供酒店及物業管理服務，包括但不限於：

COFCO Group 相關成員公司	本集團相關 成員公司	提供予本集團的酒店及 物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 天津大悅城分公司	大悅城(天津) 有限公司	為天津南開大悅城提供物業管理 服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 蘇州分公司	蘇州市相之悅房地 產開發有限公司	為蘇州天悅提供物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 西單分公司	西單大悅城有限公 司	為西單大悅城提供物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 武漢分公司	武漢大悅城房地產 開發有限公司	為武漢中糧光谷祥雲提供物業管 理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 青島分公司	青島大悅城房地產 開發有限公司	為青島金沙·中糧祥雲提供物業 管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 成都分公司	成都天府辰悅置業 有限公司	為成都中糧天府祥雲提供物業管 理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 重慶分公司	重慶澤悅實業 有限公司	為重慶中糧·中央公園祥雲提供 物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 瀋陽分公司	瀋陽大悅城房產開 發有限公司	為瀋陽大悅城提供物業管理服務

COFCO Group向本集團提供的酒店及物業管理服務包括：

- (a) 酒店管理服務，包括經營及管理酒店物業的餐廳、店鋪、休閒設施及其他設施、推廣服務、餐飲服務、制定及實施使用酒店房間的政策及標準，維護公用區域及公共設施以及其他一般物業管理服務；及

董事會報告

(b) 物業管理服務，包括維修、修理及管理樓宇、清潔服務、安全服務、消防安全服務、綠化維護、客戶服務、員工招聘與培訓、編製預算、收租及管理與租戶的租賃安排。

在年內，根據物業管理總協議就酒店及物業管理服務應付服務費的年度上限及實際發生金額如下：

年度上限 (截至二零二零年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零二零年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
100,000	33,651

本公司認為，本集團將從COFCO Group獲得穩定及更高質量的酒店及物業管理服務。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立物業管理總協議，並分別於二零一四年十一月三日、二零一六年十二月二十一日及二零一九年十二月三十日訂立三份補充協議，將其年期進一步延至二零二二年十二月三十一日。

根據物業管理總協議，酒店及物業管理服務之服務費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定。本集團接受COFCO Group提供的酒店及物業管理服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定管理服務合約內，而該等合約從屬於物業管理總協議並受其條款及條件所限。

本集團的成員公司根據物業管理總協議應付的代價須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如所提供服務的性質及範圍、提供該等服務的成本、其他獨立第三方供應商提供類似服務的市場費用)或基於規定收費標準或相關方不時協議之收費價格協商確定。

(c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務

於年內，本集團一直從COFCO Group採購若干主食食材，包括農產品、食品、飲品、酒類、糖果、包裝材料及油、大米、糖和茶等日常供應品，主要用於本集團日常業務營運、本集團營運的酒店及其他商用物業的餐飲服務及作為本集團員工福利及贈予客戶及業務夥伴的公司禮品。COFCO Group亦為本集團的一般企業用途、企業活動及推廣活動提供會議室設施、住宿、車位及餐飲服務。

由於自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務可讓本集團獲取批量採購折扣及確保對本集團的物業和酒店業務至關重要的主要食材與服務有穩定而可靠的供應，因此本公司認為，本公司繼續自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務對本集團有益。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日就COFCO Group向本集團供應主食食材及餐飲服務訂立採購總協議，並分別於二零一四年十一月三日、二零一六年十二月二十一日及二零一九年十二月三十日訂立三份補充協議，將其年期進一步延至二零二二年十二月三十一日。

董事會報告

在年內，根據採購總協議應付主食食材及餐飲服務採購額的年度上限及實際發生金額如下：

年度上限 (截至二零二零年十二月三十一日止 財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零二零年十二月三十一日止 財政年度) (人民幣千元)
33,000	5,982

根據採購總協議，主食食材及餐飲服務的價格須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如供應品及服務的數量及品質、主食食材及餐飲服務的市價、其他獨立第三方供應商提供的價格、COFCO Group相關成員公司的採購或製造成本)或基於規定收費標準或相關方不時協議之採購價格協商確定。提供主食食材及餐飲服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於採購總協議並受其條款及條件所限。

總協議的一般條款

各項總協議均為框架協議，本集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的不獲豁免持續關連交易。總協議的一般條款如下：

條款： 協議已經本公司獨立股東於二零一三年十二月十八日的股東特別大會批准後作實。有效期自二零一三年十二月十九日至二零一六年十二月三十一日止，並已延期至二零二二年十二月三十一日，可按本公司與中糧集團協議的條款續期，惟須遵守相關《上市規則》的規定。

框架協議： 協議均為框架協議，本集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的交易。本集團及COFCO Group的成員公司可不時就本集團提供或獲取租賃、服務及／或產品訂立具體協議，惟該等具體協議條款不得抵觸相關總協議的條款。本集團實際提供或獲取的服務及／或產品視乎本集團與COFCO Group相關成員公司在總協議期限內不時訂立具體協議而定。

董事會報告

定價基準： 集團或COFCO Group（視情況而定）根據各項總協議應付的採購額、租金及服務費由本集團與COFCO Group相關成員公司不時公平協商釐定，須相若或不遜於公平市場租金或獨立第三方向本集團或本集團向獨立第三方提供的類似產品及服務之市價。

集團相關成員公司根據總協議訂立具體的租賃、服務及／或產品協議前須：

- (a) 如果價格是單一決定性因素(i)自不少於兩個獨立第三方供貨商取得有關供應本集團所要求相同或同類產品及／或服務的報價；或(ii)要求COFCO Group提供不少於兩份其向其他客戶供應相同或同類產品及／或服務的銷售記錄，作為相關產品及／或服務的參考市價。倘本集團相關成員公司就總協議所涉產品及／或服務發出採購訂單或與COFCO Group訂立交易，COFCO Group提供產品或服務的價格與其他條件對本集團而言亦應不遜於該等報價或銷售記錄（視情況而定）；或
- (b) 如果價格只是決定性因素之一，通過談判並在有需要時獲取有關的報價和／或定價記錄以便在公平的基礎上決定交易的整體條款。

終止： 任何一方可於計劃終止日期前不少於30天向另一方發出書面通知終止總協議。

(d) 財務服務

於二零一六年九月三十日，本公司、中糧財務有限責任公司（「中糧財務」）與本公司之全資附屬公司大悅城商業管理（北京）有限公司（「大悅城商管」）訂立財務服務協議，據此，中糧財務將為本集團提供存款服務及委託貸款服務。財務服務協議的年期將至二零一七年十二月三十一日止。有關財務服務協議由本公司、中糧財務與大悅城商管於二零一七年十二月二十一日續簽，有效期自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日。

於二零二零年七月十七日，本公司、中糧財務與本公司的間接全資附屬公司大悅城商業管理（天津）有限公司（「管理公司」）訂立二零二零年財務服務協議，以為中糧財務向本集團提供持續存款服務及委託貸款服務作出提前安排，自相關股東特別大會之日起延長年期三年。二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限已於二零二零年八月三十一日召開股東特別大會上獲獨立股東批准。

董事會報告

中糧財務是一家非銀行金融機構，受中國人民銀行及中國銀保監會規管，獲授權向本集團提供各種財務服務，包括接受存款和委託貸款服務。該等安排的主要理由及裨益如下：(i) 本集團(包括管理公司)可利用中糧財務作為媒介，促使更具效率地調配本公司附屬公司之間的資金；(ii) 該等安排可擴大備用資金的用途及可將收集的資金用以償還本公司附屬公司對外的商業貸款，盡量提高本集團資金的效益；(iii) 該等安排可促進本集團(包括管理公司)內的資金流動性，提升本集團的整體償債能力，協助監控財務風險；(iv) 該等安排有助於節省財務成本，因而提升本集團的盈利能力，股東(包括少數股東)能從中受惠；(v) 該等安排可迅速準確地監察及規管本集團(包括管理公司)的資金用途；(vi) 中糧財務於二零二零年成立，其組織架構完善且內控機制標準化。中糧財務自成立以來，其經營狀況穩健，財務業績良好，無任何違規情況發生；(vii) 中糧財務與國內八大銀行設有完善的營運網絡，八大銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國銀行、中國農業銀行、招商銀行、交通銀行、中信銀行及中國農業發展銀行，而該網絡已成為匯集本公司附屬公司間資金的必要及有效的手段；(viii) 中糧財務與上列國內銀行協定不少於人民幣75億元的信貸額度，其融資能力相對強大；(ix) 與單一或少數第三方商業銀行相比，本公司相信，中糧財務可為本集團提供更多元化且更靈活的財務服務；及(x) 本公司相信，中糧財務作為本集團財務服務供應商而需承受的風險，不會高於中國的獨立商業銀行。

中糧財務提供的存款服務不收費，且作為接受存款的金融機構，中糧財務將參考中國人民銀行發佈的人民幣存款基準利率，以不低於中國其他金融機構按類似條款所提供的存款利率向本集團附屬公司及管理公司支付利息。於二零二零年財務服務協議期限內的任何一日內，本集團根據二零二零年財務服務協議於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其應計的相關利息)應不超過人民幣1,500百萬元(相當於約1,782百萬元)。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其相應累積的利息)為人民幣1,495百萬元(相當於港幣約1,776百萬元)。

中糧財務將就向本集團提供的委託貸款服務收取手續費，與其他提供相似服務的獨立金融機構比較，該費用相同或對本集團而言更優惠。二零二零年財務服務協議年期內，本集團應向中糧財務支付的手續費將不超過每年人民幣5百萬元(相當於約5.94百萬元)。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，中糧財務向管理公司提供委託貸款收取的年度總手續費為人民幣1.58百萬元(相當於港幣約1.88百萬元)。

中糧財務為本公司間接控股股東中糧集團的間接全資附屬公司，故此，中糧財務為本公司的關連人士。

董事會報告

獨立非執行董事確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認所有持續關連交易(i)均於本集團日常及一般業務中訂立；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)已根據其各自協議的條款而進行，而交易條款公平合理，符合本公司股東整體利益。

持續關連交易之年度審閱

根據《上市規則》第14A.56條，董事會已委聘本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會發出的香港審驗應聘服務準則第3000號(修訂)的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據《上市規則》第14A.56條就本集團於年報第94頁至99頁披露的持續關連交易出具載有其發現及結論的無保留意見函件。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。

重大合約

本集團已於緊接本年報日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司、泉智有限公司(本公司全資附屬公司)、創晟有限公司(本公司全資附屬公司)、上海高星置業有限公司(本公司全資附屬公司)、宏益有限公司(本公司全資附屬公司)、耀動有限公司(本公司全資附屬公司)及Garbo Commercial Property Fund L.P.(一間本集團持有約36.36%有限合夥權益之有限合夥企業)於二零一九年八月三十日訂立之框架協議，內容有關(i)本公司將泉智有限公司之全部已發行股本轉讓予宏益有限公司，而作為代價，宏益有限公司須發行一股1美元之股份予本公司；(ii)宏益有限公司須轉讓泉智有限公司之全部已發行股本予耀動有限公司，而作為代價，耀動有限公司須發行一股1美元之股份予宏益有限公司；及(iii)耀動有限公司須轉讓泉智有限公司之全部已發行股本予Garbo Commercial Property Fund L.P.，而作為代價，泉智有限公司將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣14.32億元；
- (b) 本公司、耀賽有限公司(本公司全資附屬公司)、創徽有限公司(本公司全資附屬公司)、西安秦漢唐國際廣場管理有限公司(本公司附屬公司)、宏益有限公司(本公司全資附屬公司)、耀動有限公司(本公司全資附屬公司)及Garbo Commercial Property Fund L.P.(一間本集團持有約36.36%有限合夥權益之有限合夥企業)於二零一九年八月三十日訂立之框架協議，內容有關(i)本公司將耀賽有限公司之全部已發行股本轉讓予宏益有限公司，而作為代價，宏益有限公司須發行一股1美元之股份予本公司；(ii)宏益有限公司轉讓耀賽有限公司之全部已發行股本予耀動有限公司，而作為代價，耀動有限公司須發行一股1美元之股份予宏益有限公司；及(iii)耀動有限公司轉讓耀賽有限公司之全部已發行股本予Garbo Commercial Property Fund L.P.，而作為代價，創徽有限公司及耀賽有限公司將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣668.6百萬元；及

董事會報告

(c) 上海鵬利置業發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與中糧地產投資(北京)有限公司(本公司之關連人士)所訂立日期為二零二零年六月十一日的收購協議，內容有關以代價人民幣577,794,100元收購蘇州市相之悅房地產開發有限公司的50.1%股權。

根據《上市規則》第13.21條作出的披露

於二零一八年一月十八日，本公司作為借款人與中國銀行(香港)有限公司作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供授信額度：(i)定期貸款700,000,000港元或等值之美元；(ii)循環貸款300,000,000港元或等值之美元；及(iii)財務信用額度60,000,000港元。定期貸款須於首次提款日期後滿三年當日悉數償還；而循環貸款則須於每個利息期完結時償還或再借貸，或當按銀行要求時全額償還。根據授信函，倘中糧集團(a)未能維持中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會轄下的公司；及／或(b)未能維持作為本公司單一最大股東及／或未能維持管理控制本公司，則將構成違約事件。當發生違約事件時，銀行有權不作另行通知隨時或之後不時於本公司的銀行帳戶中扣除本公司就有關該等額度尚欠及應付銀行的所有款項。詳情載於日期為二零一八年一月十八日的公告。

於二零一八年九月二十四日，本公司作為借款人與中國銀行(香港)有限公司、香港上海匯豐銀行有限公司和星展銀行(香港)有限公司(統稱「貸款人」)簽訂融資協議。貸款人按照融資協議所載的條款及條件向本公司提供350,000,000美元或等值港元之定期貸款額度。該貸款須於融資協議日期起計滿36個月當日悉數償還。根據融資協議，倘(a)中糧集團及中糧(香港)有限公司(「中糧香港」)共同(直接或間接)並非或不再為本公司單一最大股東；及／或對本公司有管理控制權；及／或(b)中糧集團並非或不再大部份由國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府擁有或以其他方式控制，則將構成違約事件。當發生違約事件時，貸款人所承擔的貸款額的全部或任何部分應予以取消，並減至零；及／或全部或部分貸款連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項應立即到期償還。詳情載於日期為二零一八年九月二十四日的公告。

於二零一九年一月二十九日，本公司作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供非承諾循環貸款500,000,000港元的授信。該授信的屆滿日應由銀行自行決定。根據授信函，中糧集團應維持作為本公司單一最大股東，否則授信函將被終止，且與該授信有關的所有未償債務應全額償還和結清。詳情載於日期為二零一九年一月二十九日的公告。

董事會報告

於二零一九年十月二十四日，本公司間接全資子公司Bapton作為借款人、本公司作為擔保人與若干銀行作為貸款人簽訂800,000,000美元雙重期限貸款協議。銀行按照貸款協議所載的條款及條件向Bapton提供總額為800,000,000美元的雙期定期貸款，第一期金額為400,000,000美元（「第一期貸款」），而第二期金額為400,000,000美元（「第二期貸款」）。第一期貸款的最終到期日為自貸款協議日期起計36個月後的當日，而第二期貸款的最終到期日為自貸款協議日期起計60個月後的當日。根據授信函，倘中糧集團(a)不是或不再是本公司單一最大股東或對本公司擁有管理控制權（直接或間接）；及／或(b)不是或不再是由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府大部份擁有或以其他方式控制，則將構成違約事件。當發生違約事件時，貸款額度的全部或任何部分應立即取消；和／或全部或部分貸款連同應計利息，以及應計或未償還的所有其他金額應立即到期應付；和／或全部或部分貸款應立即按要求支付。詳情載於日期為二零一九年十月二十四日的公告。

於二零一九年十月二十九日，本公司作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供非承諾循環貸款50,000,000美元或等值之港元的授信額度。該額度的最終到期日受限於銀行於自授信函之接受日起計一年或二零二一年一月八日（以較早者為準）或之前的復審。根據授信函，中糧集團應直接或者間接擁有本公司單一最大股權；否則，將構成違約事件。當發生違約事件時，該額度應按要求予以償還給銀行。詳情載於日期為二零一九年十月二十九日的公告。

於二零一九年十二月四日，本公司作為借款人與該銀行作為貸款人簽訂授信函（「授信函A」）。該銀行按照授信函A所載的條款及條件向本公司提供循環貸款400,000,000港元或等值之美元的授信額度（「循環貸款」）。該循環貸款須於每個利息期完結時償還或再借貸，或當按銀行要求時全額償還。於二零一九年十二月四日，本公司作為借款人與該銀行作為貸款人簽訂授信函（「授信函B」）。該銀行按照授信函B所載的條款及條件向本公司將財務信用額度由60,000,000港元擴大至100,000,000港元。於二零二零年十二月九日，本公司作為借款人與該銀行作為貸款人簽訂補充授信函（「補充授信函」）。該銀行按照補充授信函所載的條款及條件向本公司將財務信用額度由100,000,000港元擴大至400,000,000港元（「財務信用額度」）。財務信用額度項下的每筆交易的最長期限不超過五年。根據授信函A、授信函B及補充授信函，倘中糧集團(a)未能維持中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會轄下的公司；及／或(b)未能直接或者間接維持作為本公司單一最大股東及／或未能直接或者間接維持管理控制本公司，則將構成違約事件。當發生違約事件時，本公司有關財務信用額度及／或循環貸款尚欠及應付銀行的所有款項即時到期並應予償還。詳情載於日期分別為二零一八年一月十八日、二零一九年十二月四日及二零二零年十二月九日的公告。

董事會報告

於二零一九年十二月十三日，本公司作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供非承諾循環貸款80,000,000美元的授信額度。該額度的最終到期日為首次提款日之起計364天當日。銀行可以自行酌情決定將最終到期日進一步延長額外364天並向公司發出書面確認。根據授信函，中糧集團(a)應維持由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府大部份擁有或以其他方式控制；及／或(b)應直接或間接地維持本公司單一最大股東之地位及維持對本公司的管理控制權；否則，將構成違約事件。當發生違約事件時，本公司就該額度項下應付銀行的所有債務即時到期並按要求應予償還。詳情載於日期為二零一九年十二月十三日的公告。

於二零二零年七月二十日，本公司作為借款人與該銀行作為貸款人簽訂補充授信函。該銀行按照補充授信函所載的條款及條件向本公司將現有短期貸款額度400,000,000港元或等值之美元續期。短期貸款的最終到期日為補充授信函發出日期後滿一年當日。短期貸款額度受限於該銀行不遲於二零二一年五月二十四日之不時檢閱，以及銀行可以自行酌情決定繼續在相同條款和條件下續期短期貸款額度。於二零二零年七月二十日，本公司作為借款人與該銀行作為貸款人簽訂另一授信函。該銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供承諾定期貸款780,000,000港元。定期貸款的最終到期日為授信函接受日期後滿一年當日。根據補充授信函及授信函，倘中糧集團(a)不是或不再是由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府大部份擁有或以其他方式控制；及／或(b)不是或不再是本公司(直接或間接)單一最大股東及／或對本公司擁有管理控制權，則將構成違約事件。當發生違約事件時，短期貸款及定期貸款、其所有利息及所有其他應付款項應立即到期及應付，並應立即償還或支付予銀行。詳情載於日期分別為二零一九年七月四日及二零二零年七月二十日的公告。

管理合約

截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無訂立或存在與本集團全部或任何重大部分的業務管理及行政有關之合約。

董事會報告

可換股證券、認股權證或購股權

本公司於二零一三年十二月十九日完成收購，收購交易之代價透過向得茂發行1,095,300,778股可轉換優先股部分償付。現本公司擁有兩類股份，即普通股及可轉換優先股。

可轉換優先股的主要條款如下：

面值： 完成時設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中的新類別股份。

換股比率： 可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。

換股權： 可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合《上市規則》第8.08條最低公眾持股量的規定。

贖回： 本公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。

股息及分派權益： 可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。

本公司清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份)而分派資產時，可轉換優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

投票權： 轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。

轉讓： 轉換優先股持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成的轉換股份)。

地位： 除公司細則明確規定外，以及惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外，可轉換優先股與股份享有同等權益。

轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。

董事會報告

- 調整：若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）。
- 上市：公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

不競爭承諾

根據不競爭承諾，中糧集團向本公司（為其本身及代表其附屬公司）承諾，於不競爭承諾期間，中糧集團將不會且促使其附屬公司（大悅城控股及其附屬公司除外）不會直接或間接（無論作為當事人或代理以及是否獨立或聯同他人或透過中間控股公司或其他）於中國及香港進行、從事、投資、參與或以其他方式擁有任何直接或間接從事與本集團受限制業務構成競爭的業務或公司權益。於二零二零年十二月三十一日審閱所有相關資料後，獨立董事委員會認為截至二零二零年十二月三十一日止年度，中糧集團已遵守不競爭承諾。

監管規定

本公司於其日期為二零一三年十一月三十日和日期為二零一四年十一月五日的通函中已披露若干回顧年度內有關本集團或其物業項目的違規事項。截至本年報日期，本集團就該等違規事項（如可被糾正）所採取的糾正措施的進展與本公司二零一五年年報中所描述者在重大方面均維持不變。

企業管治

本公司之主要企業管治常規載於本年報第73頁至84頁之企業管治報告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二一年六月十一日（星期五）至二零二一年六月十八日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東周年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二一年六月十日（星期四）下午四時三十分送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

董事會報告

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零二一年六月二十四日(星期四)至二零二一年六月三十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議派發末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二一年六月二十三日(星期三)下午四時三十分送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。有關審核委員會之工作及組成資料載於企業管治報告。

關連方交易

日常業務過程中所進行的關連方交易詳情載於綜合財務報表附註48。屬於上市規則所界定之關連交易的關連方交易，已遵守上市規則的相關規定。

慈善捐款

於本財政年度，本集團捐贈的慈善捐款金額為人民幣5,114,000元(二零一九年：人民幣2,994,000元)。

環境、社會及管治報告

本公司將適時根據上市規則附錄27編製的「環境、社會及管治報告」獨立刊發於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

獲准許彌償條文

於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至本報告日期，本公司之公司細則過往或現時載有有效之獲准許彌償條文。本公司全年均已投購董事及高級人員責任保險，以就其董事及高級人員可能面對因企業活動而引起之若干法律訴訟提供適當保障。

董事會報告

股票掛鈎協議

除綜合財務報表附註35就可轉換優先股所披露者外，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度概無訂立或於年末亦概無存在將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何協議致使將會或可能導致本公司發行股份的任何股票掛鈎協議。

謹代表董事會

董事長
由偉

二零二一年三月二十五日

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
綜合業績收益	14,109,832	10,337,768	8,128,914	11,657,761	6,987,097
本公司擁有人應佔之年度溢利	1,104,533	1,635,906	2,103,271	1,513,162	797,581

	於十二月三十一日				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
綜合資產及負債					
總資產	124,167,334	110,977,370	98,860,489	86,370,523	82,550,683
總負債	70,572,441	61,139,477	53,689,705	43,897,714	41,044,052
總權益	53,594,893	49,837,893	45,170,784	42,472,809	41,506,631
本公司擁有人應佔權益	29,447,710	29,035,061	28,209,016	27,018,517	26,203,351

獨立核數師報告

Deloitte.

致大悅城地產有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

德勤

意見

吾等已審核列載於第113至第247頁之大悅城地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況以及貴集團截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵守香港公司條例之披露規定而妥善編製。

意見的基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下的責任在吾等的報告內核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證屬充足及適當，能為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。吾等在審核整體綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

投資物業估值

吾等將投資物業估值確定為一項關鍵審核事項，此乃由於估值過程乃基於對未來業績的估計、一系列的假設及關鍵輸入數據的釐定，而上述各項皆涉及判斷。

有關該等輸入數據的任何變動均可能對 貴集團投資物業的公允價值造成重大影響。管理層在獨立外聘估值師的協助下釐定 貴集團投資物業於二零二零年十二月三十一日的公允價值。

投資物業及相關關鍵估計不確定因素的詳情分別載列於綜合財務報表附註16及4。

已確認物業銷售收益

鑒於年內已確認銷售交易金額及數量較大，吾等已將物業銷售收益確定為一項關鍵審核事項。

物業銷售收益的詳情載列於綜合財務報表附註5。

吾等的審計如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層對投資物業作出估值所進行的程序包括：

- 評估管理層委聘的外聘估值師的資歷、能力及客觀性。
- 取得由外聘估值師編製的估值報告副本並與外聘估值師及內部估值專家進行討論，以了解釐定估值的基準。
- 在內部估值專家的協助下質疑外聘估值師於為投資物業估值時所使用的方法及判斷，以及取得外聘估值師就支持關鍵輸入數據所使用的市場證據。
- 評估於綜合財務報表中對投資物業公允價值計量披露的充分性(包括公允價值計量等級、估值技術及重大不可觀察輸入數據)。

吾等就物業銷售收益所進行的程序包括：

- 了解、記錄及測試對物業銷售收益確認的關鍵內部控制。
- 以抽樣方式挑選物業銷售交易並：
 - 閱覽已簽署的買賣協議，以了解物業交付時間及所有權轉移的相關條款；
 - 取得有關物業交付及所有權轉移的證據；及
 - 將所記錄的交易及有關付款的貨幣金額與就已出售物業簽署的買賣協議進行對賬。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此作出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘吾等基於已進行的工作推斷其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。吾等毋須就此作出報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及負責董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

管治層負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為就此等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理確認，並發出載有吾等根據百慕達公司法例第90條僅向全體股東報告意見而不作其他用途的核數師報告。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確認屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘有關錯誤陳述個別或整體在合理預期情況下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。

作為根據香港審計準則進行審計的一環，在審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用以持續經營為基礎的會計法的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審計的方向、監督和執行。吾等僅對審核意見承擔責任。

吾等與管治層就審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現進行溝通，該等發現包括吾等在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

吾等亦向管治層作出聲明，指出吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事宜以及採取消除威脅的行動或相關防範措施(如適用)。

從與管治層溝通的事項中，吾等釐定對審核本期間綜合財務報表至關重要的事項，有關事項因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等的報告中傳達某事項造成的負面後果超出由此產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為袁忠亮。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年三月二十五日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	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
收益	5		
客戶合約		10,979,107	6,533,830
租賃		3,130,725	3,803,938
總收益		14,109,832	10,337,768
銷售及提供服務的成本	10	(8,652,267)	(4,591,136)
毛利		5,457,565	5,746,632
其他收入	6	405,070	263,249
其他收益及虧損淨額	7	629,604	(203,117)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回	8	(9,414)	(1,302)
出售附屬公司收益	47	-	701,154
分銷及銷售成本		(579,925)	(647,257)
行政開支		(816,329)	(1,001,422)
下列各項之公允價值(虧損)/收益：			
投資物業	16	(11,794)	833,662
透過損益按公允價值列賬之金融負債		(15,942)	(8,100)
融資成本	9	(958,303)	(1,178,660)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	20	(5,544)	1,883
應佔合營企業虧損	21	(189,250)	(86,801)
除稅前溢利	10	3,905,738	4,419,921
所得稅開支	11	(1,736,646)	(1,751,422)
年度溢利		2,169,092	2,668,499
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		1,104,533	1,635,906
永久性資本工具持有人		211,196	151,976
非控股權益		853,363	880,617
		2,169,092	2,668,499
每股基本及攤薄盈利	13	人民幣 7.2 分	人民幣10.7分

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

	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
年度溢利	2,169,092	2,668,499
其他全面收入／(開支)：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	155,573	(57,310)
指定為現金流量對沖的對沖工具公允價值(虧損)／收益	(351,914)	55,149
年度其他全面開支，扣除所得稅	(196,341)	(2,161)
年度全面收入總額	1,972,751	2,666,338
下列各項應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	933,227	1,632,757
永久性資本工具持有人	211,196	151,976
非控股權益	828,328	881,605
	1,972,751	2,666,338

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	16	57,729,887	57,303,993
物業、廠房及設備	17	3,598,694	3,767,707
使用權資產	18	1,686,685	1,761,700
無形資產	19	119,108	126,434
所持聯營公司權益	20	81,572	109,958
所持合營企業權益	21	6,069,875	6,164,344
給予合營企業的貸款	23	-	92,290
給予聯營公司的貸款	23	1,151,780	1,188,213
透過損益按公允價值列賬之金融資產		510	510
商譽		184,297	184,297
按金	26	185,112	136,194
遞延稅項資產	22	235,517	122,236
對沖工具		-	53,133
		71,043,037	71,011,009
流動資產			
存貨		24,445	24,843
待售物業	24 (a)	1,667,377	521,638
待售在建物業	24 (b)	29,280,964	21,209,749
應收賬款	25	155,967	145,887
合約成本		69,199	68,698
按金、預付款項及其他應收款項	26	2,749,592	2,202,962
應收最終控股公司款項	27	-	7
應收同系附屬公司款項	27	24,547	956
應收非控股權益款項	27	41,334	42,654
應收合營企業款項	27	10,927	17,094
應收聯營公司款項	27	516,606	290,074
給予聯營公司的貸款	23	771,938	1,649,370
給予合營企業的貸款	23	166,440	549,450
給予非控股權益貸款	23	1,100,000	1,000,000
可收回稅項		302,379	104,048
受限制銀行存款	28	185,040	372,480
已抵押存款	28	7,915	14,340
現金及銀行結存	28	16,049,627	11,752,111
		53,124,297	39,966,361
資產總額		124,167,334	110,977,370

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	29	7,124,271	2,510,357
其他應付款項及應計費用	30	6,018,042	6,562,245
合約負債	33	10,170,298	7,781,928
租賃負債		57,648	48,292
應付最終控股公司款項	27	346	136
應付中間控股公司款項	27	674	695
應付直接控股公司款項	27	-	8,090
應付非控股權益款項	27	1,424,712	1,755,037
應付聯營公司款項	27	201,797	166,827
應付合營企業款項	27	19,400	28,978
應付同系附屬公司款項	27	152,140	117,960
同系附屬公司給予的貸款	23	573,083	245,362
非控股權益給予的貸款	23	559,712	626,721
合營企業給予的貸款	23	274,800	-
第三方給予的貸款	23	-	991,800
銀行借款	31	6,069,083	2,288,320
應付所得稅及土地增值稅		1,486,144	1,327,280
遞延收入		6,692	6,883
應付債券	32	905,098	1,138,851
對沖工具		27,056	-
		35,070,996	25,605,762
流動資產淨值			
		18,053,301	14,360,599
總資產減流動負債			
		89,096,338	85,371,608

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	30	781,591	848,089
租賃負債		219,952	136,703
同系附屬公司給予的貸款	23	868,578	1,239,418
第三方給予的貸款	23	5,135,031	2,123,800
銀行借款	31	16,641,054	20,803,086
遞延稅項負債	22	7,741,084	7,300,545
應付債券	32	3,836,252	3,081,566
對沖工具		277,903	-
應付同系附屬公司款項	27	-	508
		35,501,445	35,533,715
資產淨值			
		53,594,893	49,837,893
股本及儲備			
股本	34	1,122,414	1,122,414
儲備	36	28,325,296	27,912,647
本公司擁有人應佔權益			
永久性資本工具	37	7,158,633	5,330,086
非控股權益		16,988,550	15,472,746
		53,594,893	49,837,893

第113至247頁之綜合財務報表已於二零二一年三月二十五日經董事會審批並授權發行，並由下列董事代為簽署：

由偉
董事

曹榮根
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													非控股權益	總權益
	普通股本	股份溢價	不可贖回 可轉換 優先股	特別儲備	其他儲備	資本儲備	法定儲備	物業 重估儲備	外幣 換算儲備	保留溢利	小計	永久性 資本工具			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
	(附註(a)) (附註34)	(附註(a))	(附註(a)) (附註35)	(附註(a)) 及(e)	(附註(b))	(附註(c))	(附註(d))					(附註37)			
於二零二零年一月一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,855,621	6,140,228	982,616	76,497	(178,171)	19,121,745	29,035,061	5,330,086	15,472,746	49,837,893	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,104,533	1,104,533	211,196	853,363	2,169,092	
年度其他全面(開支)/收入	-	-	-	-	(326,879)	-	-	-	155,573	-	(171,306)	-	(25,035)	(196,341)	
年度全面(開支)/收入總額	-	-	-	-	(326,879)	-	-	-	155,573	1,104,533	933,227	211,196	828,328	1,972,751	
就永久性資本工具支付之利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(494,366)	-	(494,366)	
償還永久性資本工具(附註f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148,000)	-	(148,000)	
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,259,717	-	2,259,717	
收購一間附屬公司額外權益(附註g)	-	-	-	-	46,348	-	-	-	-	-	-	46,348	(326,743)	(280,395)	
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	206,727	-	-	(206,727)	-	-	-	-	
收購一間附屬公司(附註46)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	575,488	575,488	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,004,500	1,004,500	
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(561,464)	(561,464)	
已宣派二零一九年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(562,173)	(562,173)	-	-	(562,173)	
其他	-	-	-	-	(4,753)	-	-	-	-	-	(4,753)	-	(4,305)	(9,058)	
於二零二零年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,570,337	6,140,228	1,189,343	76,497	(22,598)	19,457,378	29,447,710	7,158,633	16,988,550	53,594,893	

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	普通股本 人民幣千元 (附註(a)) (附註34)	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	不可贖回	特別儲備 人民幣千元 (附註(a) 及(e))	其他儲備 人民幣千元 (附註(b))	資本儲備 人民幣千元 (附註(c))	法定儲備 人民幣千元 (附註(d))	物業 重估儲備 人民幣千元	外幣 換算儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久性 資本工具 人民幣千元 (附註37)	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
			優先股 人民幣千元 (附註35)											
於二零一九年一月一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,799,531	6,140,228	768,000	76,497	(120,861)	18,509,096	28,209,016	2,743,326	14,218,442	45,170,784
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,635,906	1,635,906	151,976	880,617	2,668,499
年度其他全面收入/(開支)	-	-	-	-	54,161	-	-	-	(57,310)	-	(3,149)	-	988	(2,161)
年度全面收入/(開支)總額	-	-	-	-	54,161	-	-	-	(57,310)	1,635,906	1,632,757	151,976	881,605	2,666,338
償還永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,200,000)	-	(1,200,000)
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,634,784	-	3,634,784
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	636,715	636,715
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	214,987	-	-	(214,987)	-	-	-	-
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(327,801)	(327,801)
已宣派二零一八年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(808,270)	(808,270)	-	-	(808,270)
收購一間附屬公司(附註46)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167,694	167,694
出售附屬公司(附註47)	-	-	-	-	-	-	(45)	-	-	-	(45)	-	(98,672)	(98,717)
其他	-	-	-	-	1,929	-	(326)	-	-	-	1,603	-	(5,237)	(3,634)
於二零一九年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,855,621	6,140,228	982,616	76,497	(178,171)	19,121,745	29,035,061	5,330,086	15,472,746	49,837,893

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 已發行股本包括大悅城地產有限公司(「本公司」)普通股股本、股份溢價、不可贖回可轉換優先股及特別儲備。
- (b) 其他儲備主要包括於二零一二年及二零一三年共同控制實體的業務合併因合併會計法而分別產生的結餘人民幣288,561,000元及人民幣2,617,690,000元，與二零一八年因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任人民幣336,470,000元相抵銷(附註30)
- (c) 資本儲備主要包括本公司最終控股公司中糧集團注資，其中包括於截至二零一二年十二月三十一日止年度向本公司一間附屬公司注資人民幣4,208,294,000元。

於二零一六年，本集團(定義見附註1)分別出售於立運有限公司(「立運」)、熙安有限公司(「熙安」)及錦星有限公司(「錦星」)的49%股權，致使其於該等三間附屬公司的股權減至51%。出售所得款項人民幣9,443,143,000元以現金收取。人民幣7,802,203,000元(分別為三間附屬公司資產淨值賬面值的比例股份)已轉讓予非控股權益。非控股權益增加與所收取代價之間的差額人民幣1,640,940,000元已於本集團的資本儲備作調整。

- (d) 金額主要指於中華人民共和國(「中國」)註冊公司的法定儲備。根據中國相關法律，在中國成立的公司向權益持有人分派股息前，須將按適用於中國成立企業的相關會計準則及財務條例釐定的除稅後淨溢利轉撥至不可分派儲備基金。該儲備基金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，且除非清盤，否則該儲備基金不可分派。
- (e) 於二零一三年十二月十九日，有關本公司新上市申請的非常重大收購、關連交易及反收購宣告完成。本公司從同系附屬公司中糧置地有限公司(「中糧置地」)收購中糧置地若干附屬公司(統稱「中糧置地附屬公司」)的股權以及若干中糧置地附屬公司於緊接完成收購中糧置地附屬公司前欠付中糧置地的未償還股東貸款3,329百萬港元(相當於約人民幣2,618百萬元)(連同收購中糧置地附屬公司)，代價為本公司按發行價每股2.00港元分別向本公司當時的直接控股公司得茂有限公司及中糧置地配發及發行本公司5,988,199,222股普通股及1,095,300,778股新不可贖回可轉換優先股(「反收購交易」)。於報告日期的特別儲備包括於二零一三年十二月完成的反收購交易產生的結餘人民幣11,138,521,000元。
- (f) 本集團於本年度償還本金額為人民幣148,000,000元的永久性資本工具。
- (g) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自非控股股東收購本公司的附屬公司三亞亞龍灣開發股份有限公司10.78%股權，代價為人民幣280,395,000元。交易完成後，本集團持有三亞亞龍灣開發股份有限公司56.96%股權。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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
經營活動		
除稅前溢利	3,905,738	4,419,921
經調整：		
融資成本	958,303	1,178,660
利息收入	(346,707)	(234,673)
應佔聯營公司虧損／(溢利)	5,544	(1,883)
應佔合營企業虧損	189,250	86,801
確認商譽的減值虧損	-	68,745
無形資產攤銷	14,272	14,686
使用權資產折舊	72,219	100,073
物業、廠房及設備折舊	232,332	221,541
下列各項之公允價值虧損／(收益)		
投資物業	11,794	(833,662)
透過損益按公允價值列賬之金融負債	15,942	8,100
確認應收賬款減值虧損淨額	6,762	4,453
確認／(撥回)其他應收款項減值虧損淨額	2,652	(3,151)
匯兌(收益)／虧損淨額	(425,402)	69,730
出售附屬公司收益	-	(701,154)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	4,905	25,173
其他有關撥回合約成本的收益	-	(6,023)
解除的遞延收益	-	(12,434)
營運資金變動前之經營現金流量	4,647,604	4,404,903
存貨減少	398	10,873
待售物業減少	7,781,092	2,859,285
待售在建物業增加	(9,620,880)	(8,206,650)
應收賬款(增加)／減少	(16,842)	62,564
合約成本減少／(增加)	13,343	(25,641)
按金、預付款項及其他應收款項減少／(增加)	181,427	(492,071)
應收非控股權益款項增加	-	(275)
應付非控股權益款項(減少)／增加	(768)	1,306
應付賬款增加	4,011,306	272,447
合約負債(減少)／增加	(1,819,838)	824,136
其他應付款項及應計費用(減少)／增加	(382,828)	1,207,087
已收租金按金(減少)／增加	(147,621)	80,776
受限制銀行存款減少／(增加)	338,683	(372,480)
應收最終控股公司款項減少	7	5
應付最終控股公司款項增加／(減少)	210	(1,023)
應收同系附屬公司款項(增加)／減少	(23,591)	2,648

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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
經營活動(續)		
應收合營企業款項增加	(2,678)	-
應付合營企業款項減少	-	(18,943)
應付直接控股公司款項(減少)/增加	(227)	227
應付同系附屬公司款項增加	15,117	20,746
已收利息	131,340	66,130
已付按金增加	(58,836)	(9,918)
遞延收入(減少)/增加	(224)	17,243
經營所得現金	5,046,194	703,375
已付中國企業所得稅及香港利得稅	(955,159)	(898,929)
已付土地增值稅	(463,234)	(269,750)
經營活動所得/(所用)現金淨額	3,627,801	(465,304)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(53,020)	(241,827)
使用權資產/租賃土地及土地使用權付款(附註18)	(305)	(30,605)
無形資產付款	(6,904)	(62,082)
投資物業付款	(1,332,756)	(2,034,813)
出售物業、廠房及設備所得款項	4,079	61,432
出售投資物業所得款項	3,678	16,787
收購附屬公司(附註46)	729,868	304
出售於聯營公司的權益	-	1,330
收購於聯營公司的權益	-	(340)
收購於合營企業的權益	(148,599)	(760,658)
出售於合營企業的權益	(436)	-
給予合營企業的貸款	(287,650)	-
給予聯營公司的貸款	(601,368)	(1,454,796)
聯營公司償還貸款所得款項	1,502,594	896,664
給予非控股權益貸款	(170,000)	(1,750,000)
非控股權益償還貸款	70,000	1,850,000
出售附屬公司的淨現金流出(附註47)	-	(105,694)
合營企業償還貸款	762,950	673,750
向第三方償還用於收購附屬公司的貸款	-	(338,982)
後續向第三方支付用於去年收購合營企業的款項	(500,000)	-
應付非控股權益款項減少	-	(75,418)
收購土地作投資物業的已付按金減少/(增加)	16,000	(116,276)
應收非控股權益款項減少	3,215	21,282
應收合營企業款項減少	51,325	2,180,535
已抵押存款減少/(增加)	6,425	(1,818)
投資活動所得/(所用)現金淨額	49,096	(1,271,225)

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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
融資活動		
已付利息	(1,275,763)	(1,015,702)
償還永久性資本工具	(148,000)	(1,200,000)
償還應付債券	(1,000,000)	(2,267,788)
償還有擔保票據	-	(5,580,960)
發行永久性資本工具	2,259,717	3,634,784
發行債券	1,494,623	2,349,774
就永久性資本工具支付之利息	(494,366)	-
向有擔保票據持有人支付之利息	-	(202,310)
就應付債券支付之利息	(172,526)	(145,500)
償還應付非控股權益款項	(185,100)	(10,000)
銀行借款所得款項	7,195,824	15,183,898
償還銀行借款	(8,606,664)	(7,090,078)
同系附屬公司給予的貸款	1,000	263,796
償還同系附屬公司給予的貸款	(31,110)	(132,640)
償還租賃負債	(46,951)	(36,931)
償還合營企業款項	(10,809)	(1,125)
自非控股權益收購一間附屬公司額外權益	(280,395)	-
聯營公司給予的墊款	34,970	166,600
償還同系附屬公司款項	(56,363)	(32,784)
償還非控股權益給予的貸款	(49,328)	(63,194)
合營企業給予的貸款	274,800	-
第三方給予的貸款	3,612,118	4,107,400
償還第三方給予的貸款	(1,600,000)	(991,800)
已付股息	(517,992)	(777,044)
向非控股權益派付的股息	(729,824)	(418,095)
非控股權益注資	1,004,500	636,715
融資活動所得現金淨額	672,361	6,377,016

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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
現金及現金等價物增加淨額	4,349,258	4,640,487
年初之現金及現金等價物	11,752,111	7,107,503
以外幣持有之現金及銀行結餘的匯率變動影響	(51,742)	4,121
年末之現金及現金等價物	16,049,627	11,752,111
年末之現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結存	16,022,493	11,725,521
非質押定期存款	27,134	26,590
綜合財務狀況表所呈列的現金及銀行結存	16,049,627	11,752,111
	16,049,627	11,752,111

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

大悅城地產有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司, 統稱「本集團」)為於百慕達註冊成立之有限公司, 其普通股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為投資控股、物業投資及開發及酒店經營。

本公司的直接控股公司於二零一九年一月由明毅有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)變更為大悅城控股集團股份有限公司(簡稱「大悅城控股」, 前稱中糧地產(集團)股份有限公司)(一間於中華人民共和國(「中國」)成立的公司, 其A股在深圳證券交易所上市)。明毅有限公司及大悅城控股均受中糧集團(香港)有限公司(本公司的一間中間控股公司)的共同控制。本公司董事(「董事」)認為, 於直接控股公司變更前後, 本公司的最終控股公司為中糧集團(一間於中國成立的公司)。

綜合財務報表以大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)人民幣(「人民幣」)列示, 除另有指明外, 所有值均四捨五入至最接近千位(「千元」)。

2. 應用經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度, 本集團已首次應用提述香港財務報告準則中概念框架的修訂及下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則, 以編製本集團綜合財務報表:

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義
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

除以下所述者外, 於本年度應用提述香港財務報告準則中概念框架的修訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或對此等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

2.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重要性的定義」之影響

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)。修訂本為重要性提供了新定義, 訂明「倘合理預期資料遺漏、錯誤或模糊會對通用財務報表(載有特定申報實體的財務資料)之主要使用者基於該等財務報表作出之決定造成影響, 則有關資料屬重大」。修訂本亦闡明, 重要性視乎資料的性質或份量(單獨而言或與其他資料合計)對整份財務報表而言是否屬重要而定。

於本年度應用修訂本對綜合財務報表並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 應用香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」之影響

本集團於本年度首次應用此修訂本。該修訂釐清，儘管業務通常具有產出，但對於一系列整合的活動及資產而言，毋需產出就可成為一項業務。要被視為一項業務，所收購的一系列活動及資產須包括至少一項投入及一個實質性過程，且兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。

該修訂移除對市場參與者是否有能力替換任何缺失的投入或過程並繼續產生產出的評估。該修訂還引入其他指引，其有助於確定是否已取得實質性過程。

此外，該修訂引入一項可選擇的集中測試，容許以簡化方式評估所收購的一系列活動及資產是否並非一項業務。根據可選的集中測試，倘實質上所收購的總資產之所有公允價值均集中在單個可識別資產或一組類似資產中，則該收購的一系列活動及資產並非一項業務。評估中的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及因遞延稅項負債的影響而產生的商譽。選擇是否進行可選擇的集中測試可以逐筆交易進行。

該修訂對本集團的綜合財務報表並無影響，但倘本集團進行任何收購，則可能對未來期間產生影響。

2.3 應用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」之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本修改了特定的對衝會計處理要求，以允許在不確定的年份繼續對受影響的對衝進行對衝會計處理，然後由於正在進行的利率基準改革而對受當前利率基準影響的被對衝項目或對沖工具進行修訂。鑒於本集團將對衝會計處理應用於其基準利率敞口，故該等修訂本與本集團有關。

由於本集團的指定對沖項目不受利率基準改革的影響，故該等修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已發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本 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關的租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 ²
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2階段 ⁵
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營企業之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的 相關修訂(二零二零年) ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：用作預期用途之前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約的成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改進(二零一八年－二零二零年) ²

¹ 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於待定期日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年六月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

除下文所述香港財務報告準則之修訂外，董事預期應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

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

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號利率基準改革－第2階段(修訂本)涉及金融資產、金融負債及租賃負債之修訂、使用香港財務報告準則第7號「金融工具：有關修改及對沖會計的修訂之披露」的特定對沖會計要求和披露要求。

- 金融資產、金融負債及租賃負債之修訂。引入一種實用的權宜之計以進行改革所需的修訂(由於利率基準改革而須直接做出的修訂，按經濟上等同基準進行)。該等修訂透過更新實際利率來進行會計處理。所有其他修訂均採用現行香港財務報告準則進行會計處理。對於採用香港財務報告準則第16號進行會計處理的承租人建議採用類似的實用權宜之計；
- 對沖會計要求。根據該等修訂，對沖會計並非僅因利率基準改革而終止。必須修改對沖關係(及相關文件)以反映對對沖項目、對沖工具及對沖風險的修改。修改後之對沖關係應符合所有適用標準以應用對沖會計，包括有效性要求；及

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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(續)

- 披露事項。該等修訂需要披露，以使用戶能夠理解本集團所面臨的利率基準改革所產生的風險的性質和程度，以及該實體如何管理這些風險及該實體從銀行間同業拆放利率轉換為替代基準利率的過程，以及該實體如何管理此過渡。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有數筆倫敦銀行同業拆借利率(「LIBOR」)與香港銀行同業拆借利率(「HIBOR」)銀行貸款，以及與獨立交易對手方訂立利率掉期協議的幾筆LIBOR銀行貸款，其可能需要進行利率基準改革。本集團預期倘該等貸款之利率基準因應用修訂本之改革而改變不會有重大損益影響。

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策

3.1 編製綜合財務報表的基準

綜合財務報表根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要用戶的決策，則認為該資料屬重要。另外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

在批准綜合財務報表時，本公司董事有合理預期，即本集團有足夠資源在可預見未來持續經營。因此，彼等在編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

編製綜合財務報表時以歷史成本為基準，但不包括各報告期末以公允價值計量之若干物業與金融工具(如下文所載的會計政策所解釋)。

歷史成本一般是基於為換取貨物及服務而支付代價之公允價值。

公允價值為市場參與者於計量日期按有序交易出售一項資產將收取的價格或轉讓負債時將支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。於估計資產或負債的公允價值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，唯香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付範圍內之以股份為基礎的支付、根據香港財務報告準則第16號租賃入賬的租賃交易，以及與公允價值相似但非公允價值之計量，如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值除外。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.1 編製綜合財務報表的基準(續)

計量非金融資產公允價值時，會考慮市場參與者可通過以最高和最佳的方法使用該資產，或將其出售給其他可以最高和最佳的方法使用該資產的市場參與者，以產生經濟利益的能力。

對於以公允價值交易的金融資產及投資物業，並使用不可觀察輸入值之估值技術將於隨後期間用於計量公允價值，對估值技術予以校準，以致於初始確認時估值技術結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

3.2 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司控制之實體的財務報表，倘本公司：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用權力影響其回報，則本公司視為取得該實體控制權。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，惟投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括以下各項：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括之前股東大會之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

當本集團為本集團兼任基金管理人的基金之投資者時，本集團將確定其是委託人還是代理人，以評估本集團是否控制相關基金。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

代理人是主要為代表另一方或為另一方(委託人)的利益行事的一方，因此在行使被投資單位的決策授權時並不控制被投資方。在確定本集團是否為相關基金的代理人時，本集團將評估：

- 其對被投資單位的決策授權的範圍；
- 其他方擁有的權利；
- 根據薪酬協議應獲得的薪酬；及
- 決策人面臨其在被投資方持有的其他權益產生之回報發生變動的風險。

當本集團獲得對一家附屬公司的控制權時開始綜合入賬該附屬公司，而當本集團失去對一家附屬公司的控制權時終止綜合入賬該附屬公司。具體而言，本年度所購入或售出一家附屬公司的收入及開支由本集團獲得控制權當日起至本集團不再控制該附屬公司當日止計入綜合損益表。

損益及其他全面收入各項目撥歸本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額撥歸本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧損結餘。

如有需要，會調整附屬公司的財務報表，致令其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間之所有資產與負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流量乃於綜合賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團之權益獨立呈列，指賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產之現時擁有權權益。

本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司的權益變動並未導致本集團失去對附屬公司的控制權，列為權益交易。本集團權益的相關組成部分及非控股權益的賬面值將調整，以反映其在附屬公司中的相對權益之變動，包括根據本集團與非控股權益的按比例利益將相關儲備在本集團與非控股權益之間進行重新分配。

非控股權益的調整金額與已付或已收代價的公允價值之間的任何差額直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，該附屬公司及非控股權益(如有)的資產及負債則終止確認。盈虧於損益中確認，並按(i)所收代價公允價值及任何保留權益公允價值之和與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產(包括商譽)及負債之賬面值的差額計算。附屬公司早前於其他全面收入確認之所有金額，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司相關資產或負債之方式入賬，即按適用香港財務報告準則規定/許可重新分類至損益或轉撥至其他類別權益。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資之公允價值，將根據香港財務報告準則第9號金融工具於其後入賬作初步確認的公允價值，或(倘適用)初步確認於聯營公司或合營企業之投資的成本。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權於收購日期之公允價值之總額。有關收購之費用一般於產生時在損益中確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債須符合「財務報表編製和呈列框架」(由二零一零年十月發佈的「財務報告概念框架」取代)中對資產和負債的定義。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認並計量；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)則根據該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款之現值(定義見香港財務報告準則16號)確認及計量，猶如所收購租賃於收購日為新租賃，惟(a)租期於收購日起12個月內屆滿；或(b)相關資產為低價值之租賃除外。使用權資產按相同金額確認及計量為相關租賃負債，並經調整以反映租期條款與市場條款比較時屬有利或不利。

商譽是以所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公允價值之總和，超出與所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔之負債於收購日期之淨值高於所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公允價值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公允價值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按公允價值計量。

通過分步交易實現業務合併的，本集團之以往持有收購方之股本權益需於收購日(即本集團得到控制權之日期)重估到公允價值，所得之盈利或虧損(如有)於損益或其他全面收益(如適合)確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定之成本(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言，商譽將分配至預計自合併之協同效應中受惠之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理目的監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年或有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於其賬面值時，則首先分配減值虧損以削減分配予單位之任何商譽之賬面值，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位(或現金產生單位組別)之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中的任何現金產生單位時，商譽的應佔金額計入釐定的出售損益金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的一個現金產生單位)內的經營業務時，所出售商譽金額按所出售經營業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

本集團因收購聯營公司及合營企業而產生之商譽政策如下所述。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業為持有為賺取租金及作資本增值的物業，包括就該目的之在建物業。投資物業包括為未來未定用途持有的土地，其被視為持作資本增值目的。

投資物業亦包括確認為使用權資產及本集團根據經營租賃轉租的租賃物業。

投資物業初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。首次確認後，投資物業按公允價值計量，並就排除任何預付或累計經營租賃收入而作出調整。

投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生年度計入損益。

在建投資物業的建築成本資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

僅當有證據證明用途變更(包括開始開發以進行銷售)時，投資物業方可轉移至存貨。

投資物業於出售時或當有關投資物業永久停止使用且預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認。倘本集團作為中間出租人將轉租分類為融資租賃，則終止確認確認為使用權資產的租賃物業。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業的年度計入損益。

無形資產

本集團單獨收購之具有限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。攤銷按直線法於估計可使用年期內確認。估計可使用年期及攤銷方法均可於各報告期末審查，並按預測基礎入賬估計變動的影響。

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，並初步按其於收購日期的公允價值確認(視為其成本)。

初步確認後，於業務合併中所收購的有限可使用年期的無形資產乃按與獨立收購的無形資產相同的基準以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。於業務合併中所收購的具不確定使用年期之無形資產按成本減任何後續累計減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

無形資產(續)

本集團經營若干服務專營權安排，據此，本集團為授權機關進行建設工程(如污水處理廠及水道文化中心)，以根據授權機關先前訂下的條件取得經營有關資產的權利。

本集團有權向公共服務使用者收取費用，其於綜合財務狀況表中分類為無形資產。特許經營權項目在進入運營期間初始根據與資產有關未來經濟利益的預期實現方式選擇攤銷法進行攤銷。

無形資產於出售時或預期使用或出售無法產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益及虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之間差異計量)於終止確認資產時於損益中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為包括持作生產或供應貨品或服務或作管理用途的有形資產(下文所述在建工程除外)。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

用以生產、供應或管理之用的在建物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達至能夠以管理層擬定的方式經營的必要位置及狀況而直接應佔的任何成本及(對於合資格資產)按本集團會計政策資本化的借貸成本。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，租賃土地及樓宇成分之間的全部代價按初始確認時的相對公允價值的比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下，入賬列為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」，惟按公允價值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃按資產(在建工程除外)的可使用年期以直線法撇銷已扣減剩餘價值的成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在各報告期末審查，並按預測基準入賬估計變動的影響。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生的任何盈虧按出售所得款項與該資產賬面值的差額計量，並於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

在建物業／待售物業

完成開發後擬作出售的在建物業以及待售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策，以成本模式計量外，在建物業／待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減完成銷售之估計成本及作出銷售之必要成本。對於從以公允價值計量的投資物業轉移至待售物業，該物業後續會計處理的成本為用途變更日期的公允價值。

待售在建物業於完成後轉至待售物業。

當在正常業務過程中持有一項物業以賺取租金或/及進行資本增值而非出售之用途發生變更(通過向另一方開始一項經營租賃來證明)時，本集團將該物業從存貨轉移至投資物業。物業於轉讓日期的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額均於損益中確認。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

合營企業指共同安排各訂約方據此共同控制安排，對共同安排之資產淨值享有權利。共同控制為約定共享一項安排之控制權，僅於相關活動的決策要求共享控制權各方一致同意時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債按權益會計法併入該等綜合財務報表。使用權益會計法處理的聯營公司及合營企業財務報表採用與本集團在類同情況下的類似交易及事件所採用者一致的會計政策編製。

根據權益法，於聯營公司及合營企業的投資初步按成本在綜合財務狀況表確認，隨後予以調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收入。聯營公司／合營企業的資產淨值變動(損益及其他全面收入除外)將不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。當本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超出本集團所持該聯營公司或合營企業的權益(包括實質上屬於本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不再確認其分佔的進一步虧損。額外虧損的確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業支付的款項為限。

於聯營公司或合營企業的投資自被投資方成為一間聯營公司或合營企業之日起，採用權益法入賬。收購一間聯營公司或合營企業之投資時，任何超出本集團應佔被投資方的可識別資產和負債之淨公允價值之投資成本則確認為商譽，計入投資的賬面值。本集團應佔之可識別資產和負債之淨公允價值超過投資成本部分，經重新評估後，於收購投資期間於損益中立即確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業的權益可能發生減值。當存在任何客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值與其可收回金額(使用價值與公允價值減出售成本之較高者)比較，根據香港會計準則第36號按單一資產進行減值測試。已確認的任何減值虧損不分配至任何資產，包括組成投資賬面值的一部分的商譽。該減值虧損的任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以其後增加的投資可收回金額為限。

本集團對聯營公司或合營企業不再有重大影響力或不再共同控制合營企業時，以出售該投資對象之所有權益列賬，因此產生之收益或虧損於損益表確認。倘本集團保留前聯營公司或合營企業權益，而所保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產，則本集團將所保留權益按當日之公允價值計量，並以此為初步確認之公允價值。聯營公司或合營企業賬面值與任何所保留權益之公允價值之差額，以及出售聯營公司或合營企業相關權益而得之任何款項，乃於釐定出售該聯營公司或合營企業之收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定之基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益確認之收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則當出售／部分出售相關聯營公司或合營企業時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當集團實體與本集團聯營公司或合營企業進行交易，與該聯營公司或合營企業從該等交易產生之溢利及虧損，在綜合財務報表內確認時，只以與本集團無關之於聯營公司或合營企業權益為限。

商譽以外之物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產及合約成本減值

於報告期末，本集團均會審閱物業、廠房及設備、使用權資產、具有限可使用年期的無形資產以及合約成本的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產的可收回金額單獨估計。倘無法估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試中，倘可建立合理及一致的分配基準時，企業資產分配至相關現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能建立合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。就於企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並將其與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

商譽以外之物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產及合約成本減值(續)

在本集團根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(「香港財務報告準則第15號」)將資本化資產之減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估及確認與相關合約有關之其他資產之任何減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與提供該等貨品或服務直接相關但尚未確認為開支的成本，則作為就資本化資產而言合約成本的減值虧損(如有)得以確認。作為合約成本的資本化資產屆時就評估現金產生單位減值而言計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映了目前市場對貨幣時間價值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產(或現金產生單位)的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以削減任何商譽之賬面值(如適用)，其後再根據單位或現金產生單位組別內各資產之賬面值按比例分配予其他資產。資產之賬面值並未削減至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零的最高者。分配予該資產的減值虧損之金額將以其他方式按比例分配予單位或現金產生單位組別內其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具

倘集團實體成為金融工具條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有從一般渠道買賣之金融資產按交易日基準確認及終止確認。從一般渠道買賣為須按市場上之規則或常規所制定之時間制度內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，除因與客戶之合約而產生之應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量外。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允價值列賬(「透過損益按公允價值列賬」)之金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於首次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(倘適用)的公允價值。收購透過損益按公允價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃按金融資產或金融負債的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入及付款(包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至於首次確認時的賬面淨值的利率。

本集團一般業務過程中產生之利息／股息收入呈列為其他收入。

金融資產

金融資產之分類及後續計量

符合以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量為目的的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件其後按透過其他全面收入按公允價值列賬(「透過其他全面收入按公允價值列賬」)的方式計量的金融資產：

- 以透過出售和收取合約現金流量來實現的目的之經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後以透過損益按公允價值列賬的方式計量，但在應用香港財務報告準則第9號／首次確認金融資產之日，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股本投資(並非持作買賣或收購方於香港財務報告準則第3號業務合併適用之業務合併所確認的或然代價)公允價值的其後變動。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及後續計量(續)

倘屬以下情況，金融資產被分類為持作買賣：

- 其主要為於不久將來出售而購買；或
- 在初步確認時，其為本集團所集中管理並擁有短期獲利之近期實際模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為並非指定及有效作對沖工具的衍生工具。

此外，為消除或大幅減少會計錯配，本集團可不可撤回地指定須按攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬的方式計量的金融資產以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃通過對金融資產的賬面值總額應用實際利率計算得出，惟其後發生信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後發生信貸減值的金融資產而言，利息收入乃通過對金融資產於下個報告期的攤銷成本應用實際利率而確認。倘已發生信貸減值的金融工具的信貸風險改善，使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入乃通過對金融資產於確認有關資產不再發生信貸減值後的報告期開始起的賬面值總額應用實際利率而確認。

(ii) 透過損益按公允價值列賬之金融資產

金融資產如不符合以攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬或指定為透過其他全面收入按公允價值列賬的條件，則以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

於各報告期末，透過損益按公允價值列賬之金融資產按公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損淨額」項目內。

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目

本集團對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產(包括應收賬款(不包括租賃應收款項)、給予及應收最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司的貸款及應收控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司款項、按金以及其他應收款項、受限制銀行存款、已抵押存款、現金及銀行結存)及其他項目(租賃應收款項(包括應收賬款)及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期可使用年期內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

本集團始終就應收賬款及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損是針對擁有大量餘額的債務人進行單獨評估，或使用帶有適當分組的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，惟倘信貸風險自首次確認以來出現顯著上升，在此情況下本集團確認其全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約的機率或風險的顯著上升作出。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日起金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得的歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務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的重大不利變化。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估結果如何，本集團認為自初始確認合約付款逾期超30天起，信貸風險已顯著增加，除非本集團擁有合理且可支持的資料表明並非如此。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承諾之訂約方的日期被視作評估是否減值的初始確認日期。於評估財務擔保合約的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團考慮特定債務人違約風險的變動。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，並修訂標準(如適當)以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部產生或從外部獲取的資料顯示債務人不太可能悉數向其債權人(包括本集團)付款(未考慮本集團所持有的任何抵押品)時，即發生違約。

不論上述情況如何，本集團認為當金融資產逾期超90天時發生違約，除非本集團擁有合理且可支持的資料以證明更為滯後的違約標準更為適當。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(iii) 信貸減值之金融資產

金融資產在一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響之違約事件發生時發生信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財政困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因與借款人財政困難相關的經濟或合約理由而向借款人授予貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財政困難且無實際收回可能(如當對手方已被清算或已進入破產程序,或就應收賬款而言,當款項逾期三年以上(以較早者為準))時,則本集團撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適),已撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回之金額在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估根據歷史數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的估計乃無偏概率加權平均金額,以發生違約的風險為權重確定。

一般而言,預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額,並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言,用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言,根據擔保工具條款,本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此,預期信貸虧損為補償持有人所產生信貸虧損的預期付款現值減本集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取的任何款項。

就財務擔保合約的預期信貸虧損而言,本集團將採用反映現時市場對貨幣時間價值之評估及該等現金流量之特定風險的貼現率,惟僅限於風險按調整貼現率而非調整所貼現的現金不足納入考慮時。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

本集團已按個別工具層級對給予關聯方和非控股權益的貸款／應收關聯方和非控股權益款項以及信用減值金融資產計量預期信貸虧損。為進行集體評估，按集體基準計量預期信貸虧損，或對可能尚無法獲得個別工具層級證據之情況進行評估，而本集團在製定分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

分組經管理層定期審查，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特征。

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及首次確認的金額減(倘適用)於擔保期間確認的累計收入金額的較高者確認。

除財務擔保合約外，本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟應收款項及其他應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

終止確認金融資產

當資產收取現金流量之合約權利屆滿，或轉讓金融資產及將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，則本集團可終止確認金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓的資產，則本集團確認其於該資產之保留權利，以及須支付與之相關負債金額。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並同時確認已收所得款項之有抵押借款。

於終止確認以攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益確認。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

股本工具

股本工具乃證明本集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按所得款項減直接發行成本入賬。

永久性工具被分類為股本工具，包括本集團不承擔交付現金或其他金融資產的合約義務，或本集團擁有全權酌情決定權無限期延遲支付分配和贖回本金。

回購本公司自有權益工具直接在股本中確認和扣除。購買、出售、發行或註銷本公司自有權益工具的任何收益或虧損均不計入損益。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本或以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

透過損益按公允價值列賬之金融負債

當金融負債為(i)收購方於應用香港財務報告準則第3號之業務合併中支付之或然代價、(ii)持作買賣或(iii)被指定為透過損益按公允價值列賬時，金融負債被分類為透過損益按公允價值列賬。

倘屬以下情況，金融負債被分類為持作買賣：

- 其主要為近期回購而購買；或
- 在初步確認時，其為本集團集中管理並擁有短期獲利之近期實際模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為衍生工具，但屬於財務擔保合約或指定及有效作對沖工具的衍生工具除外。

金融負債(除持作買賣之金融負債或收購方作為企業合併一部分支付的或然代價外)可在下列情況下於初始確認時被指定為透過損益按公允價值列賬：

- 有關指定消除或大幅減低在計量或確認方面可能出現的不一致情況；或
- 金融負債組成一個金融資產或金融負債組別或兩者的一部分，並根據本集團的既定風險管理或投資策略，按公允價值基準管理及評估表現，而分類資料按該基準於內部提供；或
- 其組成包含一種或以上嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港財務報告準則第9號允許將整份合併合約指定透過損益按公允價值列賬。

就指定為透過損益按公允價值列賬之金融負債而言，因金融負債之信貸風險變動而應佔的該負債公允價值變動金額於其他全面收入確認，除非於其他全面收入確認負債信貸風險變動之影響將導致或擴大損益的會計錯配則作別論。歸屬於金融負債之信貸風險而計入其他全面收入的公允價值變動其後不會重新分類至損益，而會於金融負債終止確認後轉撥至保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

按攤銷成本計量的金融負債

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項，應付控股公司、同系附屬公司、聯營公司、合營企業及非控股權益及第三方款項，控股公司、同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及第三方給予的貸款以及銀行借款及應付債券，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。財務擔保合約負債初步以公允價值計量，其後按以下兩項的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 首次確認的金額減去(如適當)於擔保期間內所確認累計攤銷的金額。

終止確認金融負債

本集團於且僅於本集團的責任解除、撤銷或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

因授予非控股股東的附屬公司股份認沽期權而產生之責任

因授予非控股股東的認沽期權產生的金融負債總額於購回附屬公司股份的合約責任確立時確認，即使有關責任取決於交易對方行使向本集團售回股份的權利。有關股份贖回金額的負債初步按估計購回價之現值確認及計量，並相應於其他儲備內入賬。於其後期間，授予非控股股東的認沽期權項下估計負債總額現值的重新計量於損益確認。

抵銷金融資產與金融負債

當且僅當本集團現時有可抵銷已確認金額之可依法強制執行權利，並擬以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，方抵銷金融資產與金融負債，並於綜合財務狀況表內呈列淨額。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計

本集團指定若干衍生工具為對沖工具用作現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係以及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因對沖風險而起的現金流量變動。

在釐定某項預測交易(或其組成部分)是否極有可能發生時，本集團假設對沖的現金流量(合約或非合約指定)所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

評估對沖關係及成效

就對沖成效評估而言，本集團考慮對沖工具是否有效抵銷被對沖項目因對沖風險而起的現金流量變動，即在對沖關係符合以下所有對沖成效要求之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配因該經濟關係引起的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目數量及實體實際用於對沖該被對沖項目數量的對沖工具數量得出的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合對沖比率相關的對沖成效要求，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，本集團可調整對沖關係的對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關合資格準則。

在評估對沖項目與對沖工具的經濟關係時，本集團假設對沖的現金流量及／或對沖風險(合約或非合約指定)所依據的利率基準，或對沖工具的現金流量所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計(續)

評估對沖關係及成效(續)

指定及符合現金流量對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具的公允價值變動中有效的部分於其他全面收入中確認並於權益累積，不超過被對沖項目自建立對沖起累計公允價值變動的金額。其無效部分產生的收益或虧損則即時於損益確認，並歸入「其他收益及虧損淨額」項目。

為重新分類現金流量對沖儲備中累積的收益及虧損金額，以便確定是否預期會發生對沖的未來現金流量，本集團假設對沖的現金流量(合約或非合約指定)所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

當被對沖項目影響損益時，先前於其他全面收入確認並於權益中累積的金額將於有關期間重新分類至損益，與已確認被對沖項目於同一項目確認。然而，當被對沖預期交易導致確認一項非金融資產或非金融負債，則先前於其他全面收入確認並於權益中累積的收益及虧損將自權益撥出，並計入非金融資產或非金融負債的初始計量成本。該轉撥不影響其他全面收入。此外，倘若本集團預期於權益累積的部分或全部虧損將不會於未來恢復，則將有關金額即時重新分類至損益。

終止對沖會計處理

本集團僅在對沖關係(或其中一部分)不再符合有關合資格準則時(經重新調整(如適用)後)終止對沖會計處理。有關情況包括對沖工具屆滿或出售、終止或獲行使。終止對沖會計法或會影響對沖關係的全部或其中一部分(在有關情況下，對沖會計處理繼續適用於對沖關係的其餘部分)。

就現金流量對沖而言，當時在其他全面收入確認並於權益中累積的任何收益或虧損仍保留在權益內，並於預期交易最終於損益內確認時予以確認。當預期交易預計不再發生，在權益項下累計的收益或虧損將即時在損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或自業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號定義於初始、修改日期或收購日期(如適用)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

分配代價至合約各組成部分

就包含一項租賃組成部分或一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將合約代價分配至各租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的設備、傢俬及汽車租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法基準或另一系統性基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆解及搬遷相關資產、復原所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除獲分類為投資物業並按公允價值模式計量者外，使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

就本集團能於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產單獨呈列於綜合財務狀況表內。符合投資物業和存貨定義的使用權資產分別呈列在「投資物業」、「待售在建物業」及「待售物業」中。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃的定義(續)

可退回租金按金

已付的可退回租金按金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」)入賬並初步按公允價值計量。初步確認時公允價值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃內含利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何租賃優惠應收款項。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨項目呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。如若租賃的條款將相關資產所有權附帶的全部風險及回報大部分轉移至承租人，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法於損益確認。協商及安排經營租賃產生之初步直接成本加至已出租資產之賬面值，惟按公允價值模式計量的投資物業除外，該等成本於租期內按直線法確認為開支。非視乎指數或利率而定的可變租賃付款在產生時確認為收入。

自本集團的日常業務過程中產生的租金收入呈列為收益。

分配代價至合約的各組成部分

在合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價與租賃部分相區分。

可退回租金按金

已收可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公允價值計量。初步確認時對公允價值的調整被視為承租人的額外租賃付款。

分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約入賬為兩項獨立合約。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資或經營租賃，而非參照相關資產分類。

租賃變更

不屬於原始條款和條件的租賃合約代價變動作為租賃變更進行會計處理，包括透過寬免或減少租金提供之租賃優惠措施。

本集團自變更生效日期起，將經營租賃的變更作為新租賃入賬，並將與原始租賃有關的任何預付款項或應計租賃付款作為新租賃的租賃付款之一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

售後回租交易

本集團應用香港財務報告準則第15號規定評估售後回租交易是否構成本集團一項出售。

本集團作為賣方－承租人

就符合出售規定的轉讓而言，本集團作為賣方－承租人按資產之前賬面值比例計量租回產生的使用權資產並確認與僅轉至買方－出租人權利有關的任何損益。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行之交易按交易當日的適用匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按當日適用匯率重新換算。按公允價值列賬以外幣計值的非貨幣項目按公允價值釐定日期的適用匯率重新換算。按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣項目不再重新換算。

結算貨幣項目以及重新換算貨幣項目產生的外匯差額在產生期間於損益確認，惟既無計劃也不可能發生結算的應收或應付海外業務的貨幣項目(因此構成外匯業務投資淨額的一部分)的外匯差額則除外，其初步於其他全面收入確認並就出售或部分出售本集團於聯營公司／合營企業的權益自權益重新分類至損益。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債均以各報告期末適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收支項目則以年度平均匯率換算，惟在該年度內匯率大幅波動的情況下會採用交易日適用的匯率換算。產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於外幣換算儲備下的權益(在適當情況下歸屬於非控股權益)累計。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。存貨成本按加權平均基準釐定。可變現淨值指存貨的預計售價減完成所需的所有估計成本及出售所需成本。

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔當前法定或推定責任，而本集團很有可能須抵償該責任且能夠就該責任的金額作出可靠估計時須確認撥備。

確認為撥備的金額乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，於報告期末為抵償該當前責任而須承擔代價的最佳估計。當採用估計抵償該當前責任而需要的現金流量計量撥備時，其賬面值為該等現金流的現值(倘貨幣時間價值影響為重大)。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年度應課稅溢利計算。由於存在其他年度應課稅或可扣稅收支及毋須課稅或不可扣稅項目，應課稅溢利有別於除稅前溢利。本集團的即期稅項責任按報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表之資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時性差異確認。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時性差異，則一般會就所有可用於抵銷的可扣稅暫時性差異確認遞延稅項資產。倘暫時性差異產生自既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易首次確認資產及負債(業務合併除外)，則不會確認該等資產及負債。此外，如果暫時性差異乃因初步確認商譽而產生，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就與投資附屬公司及於聯營公司及合營企業之權益有關之應課稅暫時性差異確認，惟本集團能控制暫時性差異撥回及暫時性差異可能不會於可見將來撥回則除外。於可能有足夠應課稅溢利而動用暫時性差異利益且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認與該等投資及權益有關的可扣稅暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審查，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時調減該賬面值。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)按預期於清算負債或變現資產之期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映了本集團預計於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式，將會引致的稅務後果。

計量採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項時，假設有關於物業之賬面值通過銷售收回，除非有關假設不成立。倘投資物業可予折舊及可按旨在隨時間而非通過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設不成立。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項減扣應歸屬於使用權資產還是租賃負債。

對於其中稅項扣除歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團將香港會計準則第12號所得稅之要求整體應用於租賃交易。與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異按淨額估計。對於租賃負債的本金部分，當使用權資產折舊超出租賃付款時，會導致可扣除暫時性差異淨額。

當有合法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且該等資產與負債與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘其相關項目於其他全面收入或直接於權益確認，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接分別於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項乃因業務合併的初始會計處理而產生，則該稅務影響應計入業務合併會計處理中。

評估所得稅處理的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其所得稅申報中使用或擬使用不確定的稅務處理。如果可能接受，即期和遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。如相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映每個不確定的影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本,直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。

於相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借款就計算一般借款的資本化比率納入一般借款內。使用待用於合資格資產支出的特定借貸進行的臨時投資賺取的投資收入乃從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

與客戶之合約收益

本集團於完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移,而倘符合以下其中一項準則,則收益乃參照完全完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認:

- 隨著本集團履約,客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益;
- 本集團的履約創建或強化一項資產,該資產於本集團履約之時即由客戶控制;或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產,且本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則,收益於客戶取得明確貨品或服務控制權的時點確認。

合約資產指本集團就本集團已轉讓予客戶的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反,應收款項指本集團收取代價的無條件權利,即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)而須轉讓貨品或服務予客戶的義務。

與同一合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準呈列入賬。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

與客戶之合約收益(續)

隨時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

產量法

完全達成履約責任的進度乃根據產量法計量，即基於直接計量迄今已轉移予客戶的服務相對於合約項下承諾提供的餘下貨品或服務的價值以確認收入，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

存在重大融資成分

釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示亦或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

就付款與轉移相關貨品或服務之間期間少於一年的合約，本集團應用可行權宜方法，並不就任何重大融資成分調整交易價格。

就於轉移本集團已就重大融資成分調整已承諾之代價金額之相關貨品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時反映之貼現率。於收到預付款項與轉移相關貨品及服務期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

就本集團於自客戶收取付款前已轉移相關貨品或服務且本集團已就重大融資成分調整已承諾之代價金額之合約而言，本集團應用將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時反映之貼現率。本集團確認於自客戶收到付款與轉移相關貨品及服務期間之利息收入。

合約成本

獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團確認該等成本(銷售佣金)為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉讓與該資產相關之貨品或服務相一致之系統化基準攤銷至損益。該項資產須進行減值審查。

倘該等成本將在一年內悉數攤銷至損益，則本集團將應用可行權宜方法支銷為獲取合約而產生之所有增量成本。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

政府補貼

政府補貼於可合理確定本集團將遵守補貼附帶之條件及補貼將可收取時方會確認。

政府補貼於本集團將補貼擬補償的相關成本確認為開支期間，有系統地於損益中確認。

因補償已產生開支或虧損或向本集團提供直接財務資助(並無日後相關成本)而收取與收益相關之政府補貼於可收取期間於損益中確認。與費用補償有關的政府補貼從相關費用中扣除，其他政府補助則在「其他收入」中呈列。

僱員福利

退休福利成本

界定供款退休福利計劃之付款於僱員提供服務後合資格領取供款時確認為開支。

本集團的中國僱員為中國政府營運之國家管理退休福利計劃的成員。本集團中國公司須按該等僱員薪酬之若干百分比供款予該退休福利計劃，以撥付退休福利。本集團有關退休福利計劃的唯一責任是根據有關計劃作出規定之供款。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期所支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一香港財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本內。

與工資、薪金及年假相關的僱員福利於提供有關服務之期間按預期交換有關服務需支付的福利之未折現金額確認為負債。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

應用附註3所述的本集團會計政策時，管理層須對無法依循其他來源即時得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果或會與該等估計不同。

本集團持續審查有關估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認；或倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策的重大判斷

除涉及估計(見下文)之判斷外，管理層應用本集團會計政策過程中所作出對綜合財務報表所確認金額具最重大影響的重大判斷如下。

投資物業遞延稅項

為計量使用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，董事審查本集團投資物業組合後認定，本集團的香港投資物業並非以旨在隨著時間推移而非通過銷售消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，計算本集團的香港投資物業遞延稅項時，董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的投資物業賬面值之假設成立。因此，由於本集團毋須就出售投資物業繳付任何所得稅，故本集團並無就香港投資物業公允價值變動確認任何遞延稅項。

對於本集團於中國內地的投資物業，董事認為，持有該等物業的商業模式旨在隨著時間的推移消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的中國內地投資物業賬面值之假設不成立。因此，基於該等物業的全部賬面值通過使用收回，本集團已就本集團於中國內地投資物業公允價值變動確認遞延稅項。

經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。本集團基於對安排條款及條件的評估釐定，本身並無通過經營租約轉讓絕大部分其租出的該等物業所有權的重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

本集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂判斷標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼顧的物業。因此，本集團考慮物業能否基本獨立於本集團所持其他資產產生現金流量。若干物業同時包含持作賺取租金或資本增值部分及持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途部分。倘該等部分可單獨出售，則本集團會將該等部分分開入賬。倘該等部分不可單獨出售，且僅小部分持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途時，方會將該物業確認為投資物業。以個別物業基準作出判斷以釐定配套服務是否重要，以致物業不合資格作為投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源

以下為各報告期末有重大風險可能導致自各報告期末起下一財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值計量。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。董事已基於估值報告作出判斷，信納估值所用假設反映當前市況。該等假設的變動會導致本集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益中確認。於二零二零年十二月三十一日，投資物業的公允價值為人民幣57,729,887,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣57,303,993,000元)，詳情載於附註16。

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團之若干附屬公司須繳納中國內地的土地增值稅。然而，中國不同城市的不同稅務管轄區的稅收實施情況各不相同，且中國地方稅務部門尚未最終確定本集團若干項目的土地增值稅計算方法。

因此，釐定土地增值金額及相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額將影響地方稅務部門確定稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

待售物業／待售在建物業減值

待售物業／待售在建物業減值乃根據可變現淨值評估計提。可變現淨值估計乃基於作出估計時可獲得的預期可變現物業金額之最可靠證據。該等估計考慮報告期末後發生對報告期末之情況有影響的事件直接造成的價格或成本波動。估計過程中需要管理層作出重大估計。倘日後的實際結果或預期有別於原先估計，則有關差額將影響有關估計變動期間待售物業／待售在建物業的賬面值及減值虧損／減值虧損撇銷金額。

於二零二零年十二月三十一日，待售物業的賬面值總額為人民幣1,667,377,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣521,638,000元)。於二零二零年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值總額為人民幣29,280,964,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣21,209,749,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售商品或所提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部由董事參考各業務單位所售商品或所提供服務後決定。該等業務單位作為內部報告基礎提供予執行董事，即主要營運決策者（「主要營運決策者」）用作分配資源及評估表現。於本期間，向主要營運決策者呈報用作評估表現及分配資源的資料已獲重新分類。過往期間呈報的「管理輸出項目及其他服務」分部已根據向主要營運決策者呈報的資料拆分為新分部「管理輸出項目」及「其他服務」。比較數字已予重列，以符合本期間所列資料的變動。

本集團旗下實體具有類似經濟特徵且所售商品或所提供服務性質相若的經營分部已併入不同的可呈報分部，詳情如下：

物業投資	物業租賃及相關服務
物業及土地開發	開發及銷售物業與土地開發
酒店經營	酒店持有及管理
管理輸出項目	提供管理輸出服務
其他服務	提供雜項服務

本集團本年度收益（亦即本集團營業額）分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業投資及開發：		
投資物業租金及相關服務收入	3,586,814	4,341,371
銷售待售物業	9,568,816	4,640,980
一級土地開發服務收入	153,653	267,456
管理輸出項目	147,235	133,236
其他服務收入	55,050	113,141
	13,511,568	9,496,184
酒店經營：		
客房收益	442,752	606,956
其他配套服務	155,512	234,628
	598,264	841,584
總收益	14,109,832	10,337,768

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(i) 來自客戶合約的收益分類

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	456,089	9,722,469	598,264	147,235	55,050	10,979,107
地區市場						
中國內地	439,196	9,722,469	598,264	107,482	51,918	10,919,329
香港	16,893	-	-	39,753	3,132	59,778
	456,089	9,722,469	598,264	147,235	55,050	10,979,107
收益確認時間						
一個時點	-	9,722,469	155,512	-	-	9,877,981
一段時間	456,089	-	442,752	147,235	55,050	1,101,126
	456,089	9,722,469	598,264	147,235	55,050	10,979,107

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資料所披露的收益						
外部客戶	456,089	9,722,469	598,264	147,235	55,050	10,979,107
分部間	10,211	-	-	136,763	34,177	181,151
合計	466,300	9,722,469	598,264	283,998	89,227	11,160,258
租金收益	3,133,310	-	-	-	-	3,133,310
租金調整	(2,585)	-	-	-	-	(2,585)
租金收益總額	3,130,725	-	-	-	-	3,130,725
分部間對銷	(10,211)	-	-	(136,763)	(34,177)	(181,151)
分部資料所披露的收益	3,586,814	9,722,469	598,264	147,235	55,050	14,109,832

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(i) 來自客戶合約的收益分類(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	537,433	4,908,436	841,584	133,236	113,141	6,533,830
地區市場						
中國內地	518,297	4,908,436	841,584	99,933	108,474	6,476,724
香港	19,136	-	-	33,303	4,667	57,106
	537,433	4,908,436	841,584	133,236	113,141	6,533,830
收益確認時間						
一個時點	-	4,908,436	234,628	-	-	5,143,064
一段時間	537,433	-	606,956	133,236	113,141	1,390,766
	537,433	4,908,436	841,584	133,236	113,141	6,533,830

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資料所披露的收益						
外部客戶	537,433	4,908,436	841,584	133,236	113,141	6,533,830
分部間	10,917	-	-	119,175	6,324	136,416
合計	548,350	4,908,436	841,584	252,411	119,465	6,670,246
租金收益	3,806,523	-	-	-	-	3,806,523
租金調整	(2,585)	-	-	-	-	(2,585)
租金收益	3,803,938	-	-	-	-	3,803,938
分部間對銷	(10,917)	-	-	(119,175)	(6,324)	(136,416)
分部資料所披露的收益	4,341,371	4,908,436	841,584	133,236	113,141	10,337,768

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(ii) 客戶合約的履約責任

物業開發及銷售(於一個時點確認收益)

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，合約內所訂明的相關物業是基於客戶的特定規格要求，而不作其他用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關判例，本集團斷定，本集團在將相關物業轉交予客戶之前並無可執行的收款權利。因此，銷售住宅物業的收益在竣工物業轉交予客戶(即客戶取得竣工物業的控制權時)且本集團有權即時收款並可收取相關代價之時點確認。

本集團在客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值的30%至100%作為按金。此舉將產生合約負債，直至完成的物業轉交給客戶。釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示亦或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

本集團會按是否可能包括重大融資成分的合約評估墊款。若融資成分的影響將導致合約層面的收益金額發生重大改變，則相關代價金額會在考慮合約中收取融資方的信貸特徵的情況下，就貨幣時間價值的影響作相應調整。由於此應計費用使得施工期間的合約責任金額增加，因此亦導致竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收益金額增加。倘該等成本原本可在一年內悉數於損益攤銷，則董事將應用可行權宜方法支付所有取得合約的增加成本。

物業管理相關服務、客房經營及其他服務

物業管理相關服務、客房經營及其他服務的相關收益參照相關履約義務的完成進度在某一時段確認(如客戶在本集團履約的同時接收並消耗本集團履約所帶來的溢利)，或在客戶取得不同貨品或服務的控制權時在某一時點確認(視情況而定)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格以及收益的預期確認時間如下：

	物業銷售	
	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
一年內	8,336,265	6,458,926
一年以上但不超過兩年	3,662,928	2,320,608
	11,999,193	8,779,534

所有物業管理相關服務、客房經營及其他服務均為期一年或以內。經香港財務報告準則第15號許可，分配至該等未完成合約的交易價格未予披露。

(iv) 租賃

	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
來自經營租賃的總收益：		
固定或與承租人履約掛鉤的租賃付款	3,130,725	3,803,938

有關分部的資料呈報如下。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部收益及分部業績(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業及		管理輸出			分部合計	分部間對銷	合計
	物業投資	土地開發	酒店經營	項目	其他服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益								
外部客戶	4,343,956	4,908,436	841,584	133,236	113,141	10,340,353		10,340,353
分部間收益	10,917	-	-	119,175	6,324	136,416	(136,416)	-
綜合	4,354,873	4,908,436	841,584	252,411	119,465	10,476,769	(136,416)	10,340,353
租金調整								(2,585)
綜合損益表所呈列的收益								10,337,768
分部業績								
未分配企業收入及其他收益								108,327
未分配企業開支及其他虧損								(216,975)
融資成本								(1,178,660)
應佔聯營公司溢利								1,883
應佔合營企業虧損								(86,801)
綜合損益表所呈列的 除稅前溢利								4,419,921

分部間收益按集團實體協定的價格入賬，有關價格與提供予第三方的價格無重大差異。

分部收益指各分部所賺取的收益，不包括於相關租賃年期內按直線法就確認經營租賃之租金收入而對物業租賃作出的租金調整。分部業績指各分部所賺取溢利／產生虧損，不包括就管理產生的若干項目的分配(包括若干其他收入、其他收益及虧損、行政開支、融資成本、應佔聯營公司及合營企業溢利／虧損)。上文所述者為向執行董事呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部資產及負債

分部資產及負債並無定期呈報執行董事以分配資源及評估表現，因此並未於綜合財務報表中披露。

地區資料

下表載列按地理位置劃分的本集團來自外部客戶的收益資料。客戶地理位置以提供服務或交付貨品及物業的地點為準。

	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
中國內地	13,972,901	10,196,119
香港	136,931	141,649
	14,109,832	10,337,768

按位置劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國內地	66,515,456	66,406,267
香港	2,770,365	2,827,869
	69,285,821	69,234,136

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、金融工具及非流動資產項下按金。

主要客戶資料

物業及土地開發業務產生自單一客戶上海東輝實業有限公司及上海東慶實業有限公司(屬同一控制下及為一間國有企業的全資附屬公司)的收入為人民幣1,904,765,000元(二零一九年：無)，佔本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度收入的10%以上。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

其他資料

定期提供予主要經營決策者的款項如下：

	物業及		管理輸出			合計
	物業投資	土地開發	酒店經營	項目	其他服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
已確認應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額	8,309	741	291	16	57	9,414
物業、廠房及設備折舊	25,786	2,037	185,068	2,863	16,578	232,332
使用權資產折舊	11,118	2,134	56,184	-	2,783	72,219
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)淨額	5,068	(23)	(2)	-	(138)	4,905
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
已確認/(已撥回)應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額	5,060	(154)	(4)	-	(3,600)	1,302
物業、廠房及設備折舊	42,191	3,179	157,990	2,573	15,608	221,541
使用權資產折舊	10,772	2,791	83,008	-	3,502	100,073
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)淨額	12,342	(310)	134	-	13,007	25,173
商譽的減值虧損	-	68,745	-	-	-	68,745

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	131,340	66,130
給予合營企業的貸款	21,281	39,075
給予聯營公司的貸款	190,846	125,277
給予非控股權益的貸款	3,240	4,191
政府補助(附註)	54,479	12,434
退回中國增值稅及附加費	452	11,220
其他	3,432	4,922
	405,070	263,249

附註： 中國內地若干省份的開發項目已獲得多項政府補助。政府補助主要指地方政府授予本集團若干附屬公司的酌情獎勵，以嘉獎彼等為當地發展作出的貢獻。該等補助並無任何未達成的條件或或然事項。

7. 其他收益及虧損淨額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(4,905)	(25,173)
商譽的減值虧損	-	(68,745)
匯兌收益／(虧損)淨額	597,198	(113,996)
其他	37,311	4,797
	629,604	(203,117)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

8. 預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已確認／(已撥回)的減值虧損		
－應收賬款	6,762	4,453
－其他應收款項	2,652	(3,151)
	9,414	1,302

9. 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	880,709	888,691
來自非銀行金融機構的貸款*	56,142	58,961
來自其他同系附屬公司的貸款	6,463	9,333
來自合營企業的貸款	1,161	227
非控股權益給予的貸款	48,756	52,353
應付債券	198,836	175,704
有擔保票據	-	187,833
第三方給予的貸款	357,347	70,478
租賃負債	9,856	9,074
其他	21,872	12,174
利息支出總額	1,581,142	1,464,828
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業(附註16)	(117,175)	(9,538)
待售在建物業(附註24(b))	(505,664)	(276,630)
	(622,839)	(286,168)
	958,303	1,178,660

* 非銀行金融機構指本集團同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)。

在建投資物業及待售在建物業的資本化借貸成本按已產生之實際借貸成本釐定。

借款的借貸成本按介乎4.41%至8.90%的年利率(二零一九年：4.41%至8.90%)作資本化。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

10. 除稅前溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目後計算：		
董事酬金(附註14)	2,864	2,947
折舊及攤銷：		
攤銷：		
— 無形資產(計入銷售成本)	4,273	3,913
— 無形資產(計入行政開支)	8,081	8,443
— 無形資產(計入分銷及銷售成本)	1,918	2,330
使用權資產折舊	72,219	100,073
物業、廠房及設備折舊	232,332	221,541
折舊及攤銷總額	318,823	336,300
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	7,255,559	2,680,527
出租投資物業所產生的直接營運開支	758,234	1,021,446
所提供一級土地開發服務成本	57,404	158,335
因提供物業管理及其他物業相關服務所產生的直接營運開支	81,738	149,988
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	499,332	580,840
	8,652,267	4,591,136
僱員福利開支(包括董事酬金(附註14))：		
薪金、津貼及其他福利	901,756	1,015,802
退休福利計劃供款	65,765	91,930
	967,521	1,107,732
減：於待售在建物業及在建投資物業下的資本化金額	(164,936)	(142,574)
	802,585	965,158
廣告及推廣開支(計入分銷及銷售成本)	170,055	232,889
核數師薪酬	3,019	3,019

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 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
即期稅項：		
中國企業所得稅	745,941	865,869
中國股息預扣稅	48,209	-
土地增值稅	550,252	578,872
香港利得稅	23,857	61,853
	1,368,259	1,506,594
過往年度(超額撥備)/撥備不足：		
中國企業所得稅	(3,586)	14,556
遞延稅項(附註22)	371,973	230,272
	1,736,646	1,751,422

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日登載於憲報。根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

董事認為，實施兩級利得稅率制度後所涉及的金額對於綜合財務報表而言並不重大。於兩個年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

於兩個年度，中國大陸的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。於其他司法權區產生的稅項按有關司法權區的現行稅率計算。

中國企業所得稅法規定，兩家擁有直接投資關係的「居民企業」之間的合資格股息收入獲豁免繳納所得稅。除此之外，有關股息將須按稅務條約或國內法律繳納5%至10%的預扣稅。本集團現時須按10%的稅率繳納預扣稅。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支(續)

土地增值稅撥備根據中國相關稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅就土地價值的增值數額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權費用及所有物業開發開支等可扣減開支)按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。

根據英屬處女群島、百慕達群島及薩摩亞的規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島、百慕達群島及薩摩亞的任何所得稅。

本年度所得稅開支與綜合損益表內的除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
除稅前溢利	3,905,738	4,419,921
按25%(二零一九年：25%)的中國企業所得稅稅率計算的稅項*	976,435	1,104,980
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	13,895	28,753
中國土地增值稅	550,252	578,872
中國土地增值稅的稅務影響	(137,563)	(144,718)
不可扣稅開支的稅務影響	78,803	39,609
毋須徵稅收入的稅務影響	(30,749)	(9,990)
未確認稅項虧損的稅務影響	127,889	62,673
未確認可扣減暫時性差異的稅務影響	936	1,218
動用過往未確認稅項虧損/可扣減暫時性差異的稅務影響	(26,383)	(52,506)
應佔聯營公司虧損的稅務影響	7,114	4,528
應佔合營企業虧損的稅務影響	51,600	16,637
未分派溢利的預扣稅影響	127,816	120,593
過往年度即期稅項(超額撥備)/撥備不足	(3,586)	14,556
其他	187	(13,783)
年內所得稅開支	1,736,646	1,751,422

* 使用中國企業所得稅稅率乃由於此乃本集團大部分業務所處司法權區的國內稅率。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 股息

於年內向本公司普通股及可轉換優先股股東派發確認為分派的股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
二零一九年末期－每股4港仙(二零一八年末期：6港仙)：		
普通股	521,997	750,507
不可贖回可轉換優先股	40,176	57,763
	562,173	808,270

董事已建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股4港仙，並已獲股東於二零二零年六月三日舉行的股東周年大會上批准。可轉換優先股持有人可收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，因此有權收取二零一九年末期股息約44百萬港元或人民幣40百萬元。

於報告期末後，董事建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股3港仙，總額為427百萬港元或約人民幣359百萬元，惟須經股東在即將舉行的股東周年大會上批准。

可轉換優先股持有人可收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，因此彼等有權收取二零二零年末期股息約33百萬港元或人民幣28百萬元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

於本年度，已付董事之酬金詳情如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零二零年				
執行董事				
周政先生 (於二零二一年三月十七日辭任)	-	-	-	-
曹榮根先生	-	1,564	233	1,797
非執行董事				
馬德偉先生 (於二零二零年十月二十八日獲委任)	-	-	-	-
朱來賓先生 (於二零二零年三月三日獲委任)	-	-	-	-
姜勇先生 (於二零二一年三月十七日辭任)	-	-	-	-
獨立非執行董事				
劉漢銓先生	356	-	-	356
林建明先生	356	-	-	356
胡國祥先生 (於二零二零年二月十日辭任)	33	-	-	33
陳帆城先生 (於二零二零年二月十日獲委任)	322	-	-	322
總額	1,067	1,564	233	2,864

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金(續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零一九年				
執行董事				
周政先生	-	-	-	-
曹榮根先生	-	1,595	11	1,606
非執行董事				
蔣超先生 (於二零一九年一月三十日辭任)	-	-	-	-
曾憲鋒先生 (於二零一九年五月三十日辭任)	-	-	-	-
姜勇先生	-	-	-	-
獨立非執行董事				
劉漢銓先生	447	-	-	447
林建明先生	447	-	-	447
胡國祥先生	447	-	-	447
總額	1,341	1,595	11	2,947

上文所示的獨立非執行董事酬金主要為彼等擔任本公司董事的酬金。

除上文所披露的董事酬金外，若干執行董事酬金並無由本公司或其附屬公司直接支付。於二零一九年及二零二零年，周政先生就向更大的集團(包括本公司及其附屬公司)提供服務而自中糧集團(為本公司最終控股公司)領取酬金。

於二零二零年，曹榮根先生自天津大悅城商業管理有限公司(本公司的附屬公司)就其在本公司和本集團事務管理方面之服務領取酬金。於二零一九年及二零二零年，所有非執行董事並無由本公司直接支付酬金，而是由最終控股公司就彼等向更大的集團(包括本公司及其附屬公司)提供的服務支付酬金。由於該等董事向本公司及其附屬公司提供之合資格服務屬彼等向更大的集團或大悅城控股承擔的責任之附帶部分，故於二零一九年及二零二零年並無作出分攤。

概無董事已放棄或同意放棄本年度及過往年度之任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 僱員酬金

本年度本集團五名最高薪人士中，一名(二零一九年：無)為董事，彼等酬金之詳情載於上文附註14。本年度五名最高薪人士之酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	8,455	12,467
退休福利計劃供款	591	549
	9,046	13,016

上述人士酬金介乎以下範疇：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	人數	
1,500,001港元至2,000,000港元	2	-
2,000,001港元至2,500,000港元	3	2
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1
3,000,001港元至3,500,000港元	-	1
3,500,001港元至4,000,000港元	-	1
	5	5

除上文披露者外，董事確認，於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團概無向五名最高薪人士提供吸引加入本集團之賞金，及由於管理本集團旗下任何成員公司之事務而引致任何離任的補償。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

根據經營租賃，本集團出租各類辦公室及零售商店，每月須支付租金。初步租賃期通常為1年至20年（二零一九年：1年至20年），承租人僅於初步期間後方享有單方面延長租賃的權利。倘承租人行使延長選擇權，則大部分租賃合約載列市場審查條款。零售商店的租賃載列基於1%至40%（二零一九年：1%至35%）銷售額的可變租賃付款及於租期內固定的最低年租賃付款。

本集團並無因租賃安排而面臨外匯風險，由於所有租賃乃根據集團實體的有關功能性貨幣計量。租賃合約並未載列於租期末的剩餘價值擔保及／或承租人購買物業的權利。

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於二零一九年一月一日	56,034,734	2,728,945	58,763,679
後續開支增加	186,829	1,737,516	1,924,345
轉撥自待售在建物業	29,000	-	29,000
出售	(16,787)	-	(16,787)
資本化利息(附註9)	-	9,538	9,538
於損益確認的公允價值變動	747,529	86,133	833,662
竣工後轉撥	1,627,000	(1,627,000)	-
出售附屬公司(附註47)	(4,301,000)	-	(4,301,000)
匯兌調整	61,556	-	61,556
於二零一九年十二月三十一日	54,368,861	2,935,132	57,303,993
後續開支增加	36,091	683,160	719,251
出售	(3,678)	-	(3,678)
收購附屬公司(附註46)	-	964,000	964,000
購買待售在建投資物業	-	306,400	306,400
添置租賃投資物業	132,800	-	132,800
資本化利息(附註9)	-	117,175	117,175
於損益確認的公允價值變動	(58,327)	46,533	(11,794)
轉撥至待售物業	(1,627,000)	-	(1,627,000)
匯兌調整	(171,260)	-	(171,260)
於二零二零年十二月三十一日	52,677,487	5,052,400	57,729,887
計入損益之物業重估未變現收益／(虧損)	(58,327)	46,533	(11,794)

本集團所有持作經營租賃以賺取租金或作資本增值用途的物業權益按公允價值模式計量，並分類及列賬作投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團已竣工的投資物業及在建投資物業詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
位於香港的商業物業	2,566,187	2,816,160
位於中國內地的商業物業	50,318,700	49,622,833
位於中國內地的住宅物業	4,845,000	4,865,000
	57,729,887	57,303,993

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣24,348,863,000元(二零一九年：人民幣33,005,000,000元)的投資物業用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資(附註41)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣3,196,177,000元(二零一九年：人民幣4,762,367,000元)的投資物業尚未獲中國相關部門授出房屋所有權證。

本集團投資物業的公允價值計量

董事運用所獲得的市場可觀察數據估計投資物業的公允價值。董事與估值師緊密合作以為上述模式建立適當的估值技術及輸入數據。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地的已竣工投資物業及在建投資物業公允價值基於與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行(「戴德梁行」)於有關日期進行之估值確定。

對於已竣工投資物業，參照市場現有的可資比較市場交易進行估值，及在適當情況下將現有租賃協議所產生的租金收入撥作資本，並就物業的可複歸收入潛力計提適當撥備以評估物業。

在建投資物業乃採用剩餘價值法進行估值。剩餘價值法本質上乃參考項目的發展潛力並扣減開發成本及開發商從擬發展項目(假設按估值日期的現有發展計劃竣工)的估計資本價值所得溢利及所涉及風險後對該項目進行估值的方法，其正確反映與發展有關的風險。

於本年度，估值技術並無改變。

在估計物業的公允價值時，以其目前最高和最佳使用性能計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團投資物業的公允價值計量(續)

於損益確認之公允價值變動數額主要與各報告期末所持投資物業有關。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業公允價值分類為第三級公允價值計量。兩個年度並無轉入或轉出第三級。

下表列示本集團主要投資物業於二零二零年十二月三十一日之公允價值釐定方式。重大不可觀察輸入數據包括(i)資本化率，計及潛在租金收入撥充資本、物業性質及現行市況；及(ii)每月單位租金，使用直接市場可資比較項目並計及時間、位置以及道路交通、物業規模及設施等個別因素。所用市場資本化率輕微上漲可能導致公允價值重大減少，反之亦然。所用市場租金輕微上漲可能導致公允價值重大增加，反之亦然。

本集團的主要投資物業	重大不可觀察輸入數據			
	資本化率		每月單位租金(平方米/月)	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年 人民幣元	二零一九年 人民幣元
已竣工投資物業				
北京中糧廣場				
- 辦公室	6.0%	6.0%	324-405	275-393
- 店鋪	5.0%	5.0%	153-383	145-362
上海鵬利輝盛閣公寓				
- 公寓單位	2.5%	2.5%	293	291
香港中糧大廈				
- 辦公室	3.3%	3.3%	405-459	434-503
- 店鋪	3.5%	3.5%	765	961
西單大悅城				
- 辦公室	6.0%	6.0%	333	325
- 店鋪	6.5%	6.5%	585-1,671	588-1,680
朝陽大悅城-店鋪	6.5%	6.5%	129-861	128-855
天津大悅城-店鋪	7.0%	7.0%	212-424	218-436
上海靜安大悅城-店鋪				
- 南座	6.5%	6.5%	345-766	368-817
- 北座	6.5%	6.5%	332-831	353-881
沈陽大悅城-店鋪	7.0%	7.0%	143-357	132-330
成都大悅城-店鋪	6.0%	6.0%	85-338	65-324

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	寫字樓 物業 人民幣千元	寫字樓 裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	設備、傢俱 及固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於二零一九年一月一日	722,929	14,276	2,755,980	1,102,738	89,445	330,305	5,015,673
添置	16,308	2,176	4,930	49,665	479	826	74,384
出售	(22,258)	-	-	(81,094)	(11,173)	-	(114,525)
轉撥自在建工程	8,485	-	227,421	95,225	-	(331,131)	-
收購附屬公司(附註46)	-	-	572,812	127,240	40	-	700,092
出售附屬公司(附註47)	(1,892)	-	-	(14,829)	(1,474)	-	(18,195)
匯兌調整	-	-	-	1,157	-	-	1,157
於二零一九年十二月三十一日	723,572	16,452	3,561,143	1,280,102	77,317	-	5,658,586
添置	-	11,532	29,809	23,901	6,187	-	71,429
出售	-	-	(13,284)	(16,068)	(5,752)	-	(35,104)
收購附屬公司(附註46)	-	655	-	432	496	-	1,583
其他	(298)	-	-	-	-	-	(298)
匯兌調整	-	-	-	(731)	-	-	(731)
於二零二零年十二月三十一日	723,274	28,639	3,577,668	1,287,636	78,248	-	5,695,465
累計折舊：							
於二零一九年一月一日	146,125	5,360	658,880	808,480	82,008	-	1,700,853
年內支出	19,826	841	123,512	75,678	1,684	-	221,541
出售附屬公司(附註47)	-	-	-	(3,233)	(478)	-	(3,711)
出售	(5,592)	-	-	(11,863)	(10,465)	-	(27,920)
匯兌調整	-	-	-	116	-	-	116
於二零一九年十二月三十一日	160,359	6,201	782,392	869,178	72,749	-	1,890,879
年內支出	19,505	6,474	129,269	72,650	4,434	-	232,332
出售	-	-	(6,797)	(14,117)	(5,206)	-	(26,120)
匯兌調整	-	-	-	(320)	-	-	(320)
於二零二零年十二月三十一日	179,864	12,675	904,864	927,391	71,977	-	2,096,771
賬面淨值：							
於二零二零年十二月三十一日	543,410	15,964	2,672,804	360,245	6,271	-	3,598,694
於二零一九年十二月三十一日	563,213	10,251	2,778,751	410,924	4,568	-	3,767,707

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(扣除估計剩餘價值(如有)，在建工程除外)以直線法按以下年率計算折舊：

寫字樓物業	1.8%至10%
寫字樓裝修	按租期與10%至25%中之較短者
酒店物業	2.5%至10%
設備、傢俱及固定裝置與汽車	5%至20%

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面淨值約人民幣2,341,184,000元(二零一九年：人民幣2,386,211,000元)的若干物業、廠房及設備用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資及來自非控股權益的貸款(附註41)。

於二零二零年十二月三十一日，對於本集團於中國內地賬面淨值總額約人民幣137,736,000元(二零一九年：人民幣106,892,000元)的若干寫字樓物業及酒店物業，中國相關部門並無就此發出相關房屋所有權證。

有關本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的寫字樓物業及酒店物業的詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
位於中國內地	3,214,926	3,340,386
位於香港	1,288	1,578
	3,216,214	3,341,964

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：			
於二零一九年一月一日	843,188	42,631	885,819
添置	19,237	18,491	37,728
收購附屬公司(附註46.2(a))	1,150,762	-	1,150,762
於二零一九年十二月三十一日	2,013,187	61,122	2,074,309
添置	305	5,940	6,245
提前終止租賃合約	-	(12,158)	(12,158)
於二零二零年十二月三十一日	2,013,492	54,904	2,068,396
累計折舊：			
於二零一九年一月一日	212,536	-	212,536
年內折舊	89,425	10,648	100,073
於二零一九年十二月三十一日	301,961	10,648	312,609
年內折舊	60,649	11,570	72,219
提前終止租賃合約	-	(3,117)	(3,117)
於二零二零年十二月三十一日	362,610	19,101	381,711
賬面淨值：			
於二零一九年十二月三十一日	1,711,226	50,474	1,761,700
於二零二零年十二月三十一日	1,650,882	35,803	1,686,685

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 使用權資產(續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期租賃有關的開支	13,308	2,829
有關低價值資產租賃的開支，不包括低價值資產的短期租賃	-	868
租賃現金流出總額	60,259	19,894
添置使用權資產	6,245	37,728

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值淨額約人民幣1,373,563,000元(二零一九年：人民幣1,474,111,000元)的若干使用權資產用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資(附註41)。

於兩個年度，本集團出租用於營運的各類辦公室及零售商店。租賃合約的固定期限為2年至10年。本集團的使用權資產按直線法從每年10%至50%基準折舊。租賃條款按個別基準協商且載列各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約定義並釐定可強制生效合約的期限。

本集團定期訂立汽車及設備的短期租賃。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，短期租賃的投資組合與上述短期租賃開支所對應的短期租賃的投資組合相似。

此外，於二零二零年十二月三十一日，與租賃物業有關的租賃負債人民幣277,600,000元、相關使用權資產人民幣35,803,000元及投資物業人民幣212,000,000元已確認(二零一九年：租賃負債人民幣184,995,000元、相關使用權資產人民幣50,474,000元及投資物業人民幣107,000,000元)。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他約定。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 無形資產

人民幣千元

成本：	
於二零一九年一月一日	131,545
添置	62,082
出售附屬公司(附註47)	(2,686)
收購附屬公司(附註46)	563
於二零一九年十二月三十一日	191,504
添置	6,904
收購附屬公司(附註46)	42
於二零二零年十二月三十一日	198,450
累計攤銷：	
於二零一九年一月一日	51,352
年內攤銷撥備	14,686
出售附屬公司(附註47)	(968)
於二零一九年十二月三十一日	65,070
年內攤銷撥備	14,272
於二零二零年十二月三十一日	79,342
賬面淨值：	
於二零二零年十二月三十一日	119,108
於二零一九年十二月三十一日	126,434

無形資產指電腦軟件及項目特許經營權。電腦軟件按成本減任何減值虧損列賬，於5年估計可使用年內按直線法攤銷。三亞及杭州的項目特許權已完成並於二零一九年在其分別為30年及28年的估計可使用年內攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 所持聯營公司權益

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市投資成本	224,322	224,322
應佔收購後業績及其他全面收入	(142,750)	(114,364)
	81,572	109,958

本集團主要聯營公司於報告期末之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊 成立地點	營業地點	本集團持有所有權權益 比例及投票權比例 於十二月三十一日		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
北京新潤致遠房地產開發有限公司	中國	中國北京	20%	20%	物業開發
昆明螺灣灣國悅置地有限公司	中國	中國昆明	30%	30%	物業開發
仁豪有限公司	香港	中國青島	49%	49%	物業開發

個別不重要之聯營公司之匯總資料

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔(虧損)/溢利	(5,544)	1,883
本集團所持該等聯營公司權益之賬面值總額	81,572	109,958

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市投資成本	6,424,238	6,310,638
應佔收購後業績及其他全面收入	(354,363)	(146,294)
總計	6,069,875	6,164,344

本集團於報告期末的主要合營企業詳情如下：

公司名稱	成立／註冊 成立地點	營業地點	本集團持有所有權權益 比例及投票權比例 於十二月三十一日		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
Colour Bridge Holdings Ltd.	英屬處女群島	中國上海	49.5%	49.5%	物業開發
Garbo Commercial Property Fund L.P.	開曼群島	中國上海及西安	36.4%	36.4%	投資物業
常州京瑞房地產開發有限公司	中國	中國常州	49%	49%	物業開發

重要合營企業的財務資料概要

以權益法入賬的本集團重要合營企業的相關財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表中列示的金額。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益(續)

Colour Bridge Holding Ltd.

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	18,238,295	19,507,255
非流動資產	164,213	33,217
資產總額	18,402,508	19,540,472
流動負債	9,104,535	10,305,627
非流動負債	476	5,699
負債總額	9,105,011	10,311,326
資產淨值	9,297,497	9,229,146
上述資產及負債的金額包括以下內容：		
現金及現金等價物	4,970,014	1,840,040
流動負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	4,155,518	8,113,635

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益(續)

Colour Bridge Holding Ltd. (續)

	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
收益	7,125,086	-
折舊及攤銷	(17,687)	(15,197)
所得稅開支	1,403,228	(12,990)
年內溢利/(虧損)及全面收入/(支出)總額	68,351	(39,331)
本集團應佔之年內溢利/(虧損)及全面收入/(支出)總額	33,834	(19,469)

上述財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持Colour Bridge Holding Ltd.權益之賬面值的對賬。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
Colour Bridge Holding Ltd.資產淨值	9,297,497	9,229,146
本集團所持Colour Bridge Holding Ltd.所有權比例	49.5%	49.5%
本集團所持Colour Bridge Holding Ltd.權益之賬面值	4,602,261	4,568,427

個別不重要之合營企業之匯總資料

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔虧損	(223,084)	(67,332)
本集團所持該等合營企業權益之賬面值總額	1,467,614	1,595,917

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度確認的主要遞延稅項資產及負債與有關變動：

遞延稅項資產

	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	158,120	27,611	26,439	156,829	368,999
計入損益／(自損益扣除) (附註11)	83,361	42,400	(893)	35,345	160,213
於二零一九年十二月三十一日	241,481	70,011	25,546	192,174	529,212
收購附屬公司(附註46) (自損益扣除)／計入損益 (附註11)	-	43,761	231	-	43,992
	(35,637)	(57,357)	1,562	(92,889)	(184,321)
於二零二零年十二月三十一日	205,844	56,415	27,339	99,285	388,883

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元	稅項折舊撥備 人民幣千元	股息預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	6,376,193	1,079,883	233,510	30,095	7,719,681
自損益扣除(附註11)	19,798	240,577	120,593	9,517	390,485
出售附屬公司(附註47)	(276,613)	(126,282)	-	-	(402,895)
匯兌調整	-	-	-	250	250
於二零一九年十二月三十一日	6,119,378	1,194,178	354,103	39,862	7,707,521
計入損益／(自損益扣除) (附註11)	(104,388)	204,018	79,607	8,415	187,652
匯兌調整	-	-	-	(723)	(723)
於二零二零年十二月三十一日	6,014,990	1,398,196	433,710	47,554	7,894,450

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。以下乃為進行財務呈報而作出的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項資產	235,517	122,236
遞延稅項負債	(7,741,084)	(7,300,545)
	(7,505,567)	(7,178,309)

於二零二零年十二月三十一日，本集團於中國內地產生的稅項虧損為人民幣1,448,618,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,620,918,000元)，已結轉以抵銷日後應課稅溢利，將於各財政年度結算日起計1至5年內到期。已就人民幣194,928,000元(二零一九年：人民幣280,044,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。由於未來的溢利流無法預測，並無就其餘稅項虧損人民幣1,253,690,000元(二零一九年：人民幣1,340,874,000元)確認有關遞延稅項資產。

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
將於下列日期屆滿：		
二零二零年十二月三十一日	-	445,339
二零二一年十二月三十一日	186,918	224,485
二零二二年十二月三十一日	192,553	206,789
二零二三年十二月三十一日	172,877	215,577
二零二四年十二月三十一日	212,092	248,684
二零二五年十二月三十一日	489,250	-
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	1,253,690	1,340,874

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團於香港產生的估計未動用稅項虧損為人民幣119,492,000元(二零一九年：人民幣90,786,000元)可供抵銷日後溢利。由於未來的溢利流無法預測，並無確認遞延稅項資產。此估計稅項虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，對在中國內地成立之外商投資企業宣派予外國投資者之股息徵收10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。本集團目前須繳納10%預扣稅。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司就自二零零八年一月一日起產生之盈利分派的股息繳納預扣稅。

於二零二零年十二月三十一日，中國附屬公司自二零零八年一月一日起產生的若干未分派溢利的遞延稅項負債約為人民幣67,474,000元(二零一九年：人民幣65,255,000元)，截至二零二零年十二月三十一日，並無確認該等負債，原因為本集團有能力控制暫時性差異撥回的時間，且該差額在可預見的未來很可能不會撥回。

23. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分類為流動資產		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	771,938	1,649,370
給予非控股權益貸款(附註(b))	1,100,000	1,000,000
給予合營企業的貸款(附註(c))	166,440	549,450
	2,038,378	3,198,820
分類為非流動資產		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	1,151,780	1,188,213
給予合營企業的貸款(附註(c))	-	92,290
	1,151,780	1,280,503
分類為流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(d))	573,083	245,362
非控股權益給予的貸款(附註(e))	559,712	626,721
合營企業給予的貸款(附註(f))	274,800	-
第三方給予的貸款(附註(g))	-	991,800
	1,407,595	1,863,883

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款(續)

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分類為非流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(d))	868,578	1,239,418
第三方給予的貸款(附註(g))	5,135,031	2,123,800
	6,003,609	3,363,218

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，給予聯營公司的貸款最高人民幣1,540,054,000元為無抵押，按年利率介乎7.00%至10.00%（二零一九年：年利率7.00%至10.00%）計息，且根據其還款期限被分類為流動資產及非流動資產。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，給予非控股權益的貸款為無抵押，按年利率0.35%（二零一九年：0.35%）計息，並須於一年內償還。
- (c) 於二零二零年十二月三十一日，給予合營企業的貸款為無抵押，按年利率10.00%（二零一九年：10.00%）計息，且根據其還款期限被分類為流動資產及非流動資產。
- (d) 於二零二零年十二月三十一日，同系附屬公司給予的貸款按浮動年利率介乎4.28%至5.39%（二零一九年：年利率4.28%至5.39%）計息，且根據其還款期限被分類為流動負債及非流動負債。於二零二零年十二月三十一日，上述同系附屬公司給予的貸款包括同系附屬公司中糧置地管理有限公司提供擔保的貸款人民幣385,000,000元（二零一九年：人民幣389,000,000元）。
- (e) 於二零二零年十二月三十一日，分類為流動負債之非控股權益給予的無抵押貸款按年利率8%計息（二零一九年十二月三十一日：按年利率8%計息），並將於一年內償還。
- (f) 於二零二零年十二月三十一日，合營企業給予的貸款為無抵押，年利率為3.85%，並將於一年內償還。
- (g) 第三方給予的貸款按年利率介乎5.20%至6.50%（二零一九年：6.48%至8.90%）計息，且根據其還款期限被分類為流動負債及非流動負債。於二零二零年十二月三十一日，在上述第三方給予的貸款中，人民幣3,435,031,000元（二零一九年：人民幣2,123,800,000元）由直接控股公司大悅城控股擔保。所有第三方均為其他金融機構，如信託機構及資產管理公司。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款(續)

來自同系附屬公司、非控股權益、合營企業及第三方之貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貸款之賬面值*：		
一年內	1,407,595	1,863,883
第二年	2,608,519	506,808
第三至五年(包括首尾兩年)	1,670,090	2,296,920
五年以上	1,725,000	559,490
合計	7,411,204	5,227,101
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(1,407,595)	(1,863,883)
非流動負債所列款項	6,003,609	3,363,218

* 到期款項基於相關貸款協議所載指定還款日期確定。

於二零二零年十二月三十一日，給予聯營公司的貸款總金額人民幣383,664,000元以美元(「美元」)計值(二零一九年十二月三十一日：人民幣403,098,000元)，非控股權益給予的貸款金額人民幣559,712,000元以美元計值(二零一九年十二月三十一日：人民幣626,721,000元)。

24(a). 待售物業

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已竣工待售物業	1,667,377	521,638

本集團的待售物業位於中國內地，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團概無待售物業用作抵押以擔保本集團獲授之銀行融資。

已竣工待售物業的賬面值為人民幣1,405,939,000元(二零一九年：人民幣87,489,000元)，預期於報告期末起超過十二個月後出售。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24(b). 待售在建物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按成本：		
於一月一日	21,209,749	14,929,521
添置	9,610,880	8,206,650
轉撥至投資物業(附註16)	-	(29,000)
竣工後轉撥至待售物業	(4,663,336)	(2,257,402)
年內資本化利息(附註9)	505,664	276,630
收購附屬公司(附註46)	2,618,007	83,350
於十二月三十一日	29,280,964	21,209,749

於二零二零年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值為人民幣12,549,047,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣18,602,251,000元)，預期於報告期末起超過十二個月後竣工並可供出售。

於二零二零年十二月三十一日，待售在建物業所處土地之賬面值為人民幣9,544,556,000元(二零一九年：人民幣8,918,643,000元)，已用作抵押以擔保本集團獲授之若干銀行融資(附註41)。

於二零二零年十二月三十一日，待售在建物業包括與一級土地開發有關之人民幣2,589,764,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣100,105,000元)之建築成本之賬面值。

25. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租賃應收款項	151,860	120,774
應收物業管理費	3,196	9,098
酒店經營及相關服務應收款項	23,631	29,994
其他	1,748	1,160
減：信貸虧損撥備	(35,668)	(28,923)
租金調整*	144,767	132,103
	11,200	13,784
	155,967	145,887

* 於經營租賃年內按直線法就確認有關租賃之租金收入而作出的租金調整。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25. 應收賬款(續)

於二零一九年一月一日，應收客戶合約款項為人民幣55,144,000元。

於二零二零年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣9,055,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣20,807,000元)的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資(附註41)。

下表載列報告期末按發票日期呈列的應收賬款(不包括租金調整，並已扣除信貸虧損撥備)賬齡分析，惟應收租金按租金催款通知發出當日呈列：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
3個月以內	97,063	112,635
3個月至1年	42,148	13,244
1至2年	4,190	5,765
2至3年	1,366	459
	144,767	132,103

於二零二零年十二月三十一日，本集團應收款項結餘包括於報告日期已逾期的賬面值總額為人民幣60,868,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣54,371,000元)的債務。在逾期結餘中，人民幣30,773,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣18,695,000元)已逾期90天或以上但並不被視為違約，原因是該等客戶的歷史還款記錄良好。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的應收賬款減值評估詳情載於附註43。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分類為非流動資產		
其他按金	185,112	136,194
分類為流動資產		
就一級土地開發代表政府付款	225,755	654,673
搬遷安排的相關應收款項	-	7,691
向供應商預付款項	231,079	106,746
其他已付按金	1,130,555	594,694
預付土地增值稅及其他稅項	1,074,023	743,701
就代付水電費應收租戶款項	15,639	24,951
其他應收款項	106,363	101,173
	2,783,414	2,233,629
減：信貸虧損撥備	(33,822)	(30,667)
	2,749,592	2,202,962

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的按金及其他應收款項減值評估詳情載於附註4.3。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項

分別分類為流動資產及流動負債的應收／應付控股公司、合營企業、聯營公司、同系附屬公司及非控股權益款項無抵押、免息及須按要求償還。分類為非流動負債的應付同系附屬公司款項無抵押、免息及須於各自協議所載列的指定還款日期償還。

於二零二零年十二月三十一日，計入應付非控股權益款項的應付非控股權益股息為人民幣201,272,500元(二零一九年：人民幣156,064,000元)。

根據香港公司條例(第622章)第383條披露之應收同系附屬公司款項詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項*：		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理有限公司(「中糧置地管理」)	-	-
年內最高未償還金額		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理	359	867

金額為與貿易無關、免息及應要求償還。

* 該公司若干董事兼任本公司董事。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項(續)

以下為以港元(「港元」)或美元(並非本集團旗下實體的相關功能貨幣)計值的應收／應付同系附屬公司、非控股權益及直接控股公司款項：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以港元計值		
應付同系附屬公司款項	16,518	12,439
應付非控股權益款項	3,090	3,288
應付直接控股公司款項	12,313	7,863
以美元計值		
應付同系附屬公司款項	5,489	4,837
應付非控股權益款項	99,023	235,307
應收非控股權益款項	22,255	23,795

28. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及手頭現金*	16,022,493	11,725,521
購入時原到期日為以下各項的非質押定期存款：		
三個月或以下	27,134	26,590
現金及銀行結存	16,049,627	11,752,111
已抵押存款：		
就本集團針對物業買家動用貸款融資而提供的擔保(附註41)	7,915	14,340
受限制銀行存款：		
就指定項目支付建造成本	184,879	366,268
其他	161	6,212
	185,040	372,480

* 於二零二零年十二月三十一日，中糧財務的現金為人民幣1,495,000,000元(二零一九年：人民幣550,000,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款(續)

銀行現金按每日銀行存款利率賺取利息。短期定期存款的期限視乎本集團的即時現金需求不超過三個月，利息按相關短期定期存款利率計算。銀行結存存放於信譽良好的銀行。

銀行結存及存款的浮動利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 %	二零一九年 %
年利率	0.01至4.5	0.01至4.5

本集團若干現金及銀行結存以下列貨幣(並非本集團旗下實體的相關功能貨幣)計值：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以港元計值	864,369	222,895
以美元計值	204,606	543,367
	1,068,975	766,262

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

29. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	44,231	43,547
工程應計開支	7,080,040	2,466,810
	7,124,271	2,510,357

應付賬款(包括貿易應付款項、工程應計開支及應計土地成本)主要包括待售在建物業的建築成本、土地成本及其他項目相關開支，須按本集團衡量的項目進度支付。貿易應付款項的信貸期一般為60至90天，惟部分建築成本保留款項的信貸期最多為2年。本集團的財務風險管理政策確保於信貸期內支付所有應付款項。

下表載列報告期末按發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	42,814	41,567
1至2年	-	10
2至3年	-	8
3年以上	1,417	1,962
	44,231	43,547

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 其他應付款項及應計費用

分類為流動負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備的應付建築成本	48,559	30,448
投資物業的應付建築成本	1,296,116	1,603,221
收取代租戶作出的信用卡付款	518,517	575,441
已收租金按金	483,714	548,895
已收其他按金	697,962	763,362
應付薪金及工資	281,839	343,706
預收租金	384,422	309,797
預收其他款項	-	46,506
其他應付稅項	1,245,774	835,965
收購合營企業的應付代價	500,000	1,000,000
應付利息	29,354	46,421
應付推廣費用	58,056	76,778
其他應付款項及應計費用	473,729	381,705
	6,018,042	6,562,245

分類為非流動負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任(附註)	360,512	344,570
已收租金按金	421,079	503,519
	781,591	848,089

附註：

於二零一八年十月八日，本公司的全資附屬公司Golden Prominent Limited (「Golden」)與第三方Reco Valley Private Limited (「合作夥伴」)訂立一份協議，成立一間非全資附屬公司Joy Valley Limited (「Joy Valley」)，以競標土地使用權用於在中國湖北省武漢開發物業項目。Golden持有Joy Valley 51%的股權，而合作夥伴持有餘下49%的股權。

根據上述協議，Golden已將認沽期權(「認沽期權」)授予合作夥伴，於Joy Valley所開發項目所佔土地上的商場營運滿兩年後可行使，合作夥伴在30日的有效期內有權要求本集團參考合作夥伴應佔Joy Valley資產淨值的市值以現金代價購回合作夥伴所持Joy Valley的49%股權。於初始確認時，因認沽期權而產生的責任指Golden可能被要求支付予合作夥伴的金額的估計現值人民幣336,470,000元。該金額於綜合財務狀況表確認並相應自其他儲備扣除，且被指定為透過損益按公允價值列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31. 銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行貸款：		
有抵押或有擔保	17,618,968	18,458,551
無抵押	5,091,169	4,632,855
	22,710,137	23,091,406
即：		
固定利率借款	-	434,000
浮動利率借款	22,710,137	22,657,406
	22,710,137	23,091,406

有抵押銀行貸款的抵押詳情載於附註41。若干銀行貸款的關聯方及第三方公司擔保如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
由直接控股公司擔保	127,500	150,000
由一間同系附屬公司擔保	9,262,257	8,070,352
由第三方擔保	-	1,074,936

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31. 銀行借款(續)

上述銀行貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應償還銀行貸款賬面值*：		
一年內	6,069,083	2,288,320
第二年	7,030,647	5,087,619
第三至五年(包括首尾兩年)	7,046,225	11,245,162
五年以上	2,564,182	4,470,305
合計銀行借款	22,710,137	23,091,406
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(6,069,083)	(2,288,320)
非流動負債所列款項	16,641,054	20,803,086

* 到期金額按貸款協議所載計指定劃還款日期計算。

於二零二零年十二月三十一日，為數人民幣2,841,377,000元(二零一九年：人民幣3,651,199,000元)的銀行借款以港元計值，為數人民幣10,045,927,000元(二零一九年：人民幣9,118,176,000元)的銀行借款以美元計值。除去該等以外幣計值的銀行貸款，本集團與獨立對手方訂立利率掉期協議，將貸款(於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣8,565,889,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,367,875,000元))浮動利率鎖定為固定利率。該等利率掉期工具被指定為實際對沖工具。本集團與獨立對手方訂立外匯遠期合約，將貸款(於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣439,185,000元(二零一九年十二月三十一日：無))浮動外匯匯率鎖定為固定匯率。該等匯率掉期工具被指定為實際對沖工具。

本集團借款的實際利率範圍(亦相當於合約利率)如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 %	二零一九年 %
實際年利率	1.18至5.18	3.28至5.68

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 應付債券

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分類為流動負債		
中糧置業投資有限公司(附註(a))	905,098	123,027
本公司(附註(b))	-	1,015,824
	905,098	1,138,851
分類為非流動負債		
中糧置業投資有限公司(附註(a))	3,836,252	3,081,566
	3,836,252	3,081,566

附註：

- (a) 於二零一六年一月十四日，本公司之一家全資附屬公司(「附屬公司」)中糧置業投資有限公司於中國發行五年期無抵押公司債券(「公司債券」)，本金額為人民幣3,000,000,000元。公司債券於首三年(即截至二零一九年一月十四日)的票面年利率為3.20%。於第三年年末，通過發出七日通知，債券持有人有權要求附屬公司以面值加應計未付利息贖回公司債券，且附屬公司有權在介於1至100個基點範圍內調整公司債券的票面利率。於二零一八年十二月二十一日，附屬公司宣佈其收到債券持有人出售本金總額為人民幣2,267,788,000元的公司債券的通知(「公告」)，而剩餘債券將於二零二一年一月十四日償還。於二零一九年一月十四日，本金額為人民幣2,267,788,000元的公司債券已根據該公告贖回。剩餘公司債券於未來兩年的經調整票面利率為3.95%。

於二零一九年一月九日，附屬公司於中國發行六年期及七年期無抵押公司債券(「CBI」及「CBII」)，本金額分別為人民幣1,660,000,000元及人民幣700,000,000元，票面年利率為3.94%及4.10%。於CBI第三年末及CBII第五年末，債券持有人有權要求附屬公司以面值加應計未付利息贖回公司債券，且附屬公司有權在介於1至100個基點範圍內調整債券的票面利率。

於二零二零年三月二十七日，附屬公司於中國發行三年期及五年期無抵押公司債券，本金額分別為人民幣900,000,000元及人民幣600,000,000元。債券的票面年利率為3.14%及3.60%。

- (b) 本公司已向中國銀行間市場交易商協會申請註冊總金額不超過人民幣100億元的中期票據。於二零一七年九月六日，本公司於中國發行本金額為人民幣10億元的三年期無抵押第一批中期票據(「第一批中期票據」)。第一批中期票據的票面年利率為4.95%。年內，本公司已悉數贖回第一批中期票據。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 合約負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業銷售	10,119,283	7,719,461
其他	51,015	62,467
	10,170,298	7,781,928

於二零一九年一月一日，合約負債為人民幣6,959,696,000元。

下表列示本年度確認的收益中與結轉合約負債有關的部分。

	物業銷售	其他
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度 已確認並計入年初合約負債結餘的收益	7,209,823	62,467
截至二零一九年十二月三十一日止年度 已確認並計入年初合約負債結餘的收益	3,874,445	179,248

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 股本

本公司之普通股股本

	股份數目	金額 千港元	(人民幣等值) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一九年一月一日、			
二零一九年十二月三十一日及			
二零二零年十二月三十一日	28,904,699,222	2,890,470	2,293,502
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一九年一月一日、			
二零一九年十二月三十一日及			
二零二零年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

35. 不可贖回可轉換優先股

於二零一三年十二月十九日設立每股面值0.10港元可轉換優先股(「可轉換優先股」)作為本公司股本中之新類別股份。於二零一三年十二月十九日反收購交易完成日期，本公司向本公司當時的直接控股公司得茂有限公司發行1,095,300,778股可轉換優先股(可轉換為1,095,300,778股本公司新普通股(「股份」)(有待反攤薄調整)，並於行使可轉換優先股(「轉換股份」)所附換股權時由本公司配發及發行且入賬列作繳足)作為於二零一三年十二月完成之反收購交易代價之一部份，使權益進賬2,190,602,000港元(約人民幣1,722,317,000元)。

可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。可轉換優先股持有人將有權於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。本公司或可轉換優先股持有人均不可贖回可轉換優先股。

可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。本公司清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份)而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司普通股股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35. 不可贖回可轉換優先股(續)

可轉換優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限。

可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成的轉換股份)持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股。除細則明確規定外，可轉換優先股與股份享有同等權益，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。

於轉換可轉換優先股時發行的轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期的已發行股份享有同等地位。聯交所已批准轉換股份上市。

倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份(經合併或分拆者，視情況而定)。

本公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。

36. 儲備

本集團總權益各組成部分(包括股份溢價及儲備)的對賬載於綜合權益變動表。

37. 永久性資本工具

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中糧置業投資有限公司(附註(a))	4,410,885	3,193,468
浙江和潤天成置業有限公司(附註(b))	926,774	926,774
北京昆庭資產管理有限公司(附註(c))	373,924	374,511
本公司(附註(d))	759,717	-
濟南大悅城產業發展有限公司(附註(e))	687,333	835,333
	7,158,633	5,330,086

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 永久性資本工具 (續)

附註：

- (a) 於二零一四年十月，本公司全資附屬公司、最終控股公司與銀行(「銀行」)訂立委託貸款協議(「永久性貸款協議」)，據此，最終控股公司委託銀行向本集團借出人民幣3,768百萬元(「永久性貸款」)以償還來自最終控股公司的部分貸款。永久性貸款協議於二零一四年十月二十日生效，本集團已獲授永久性貸款。永久性貸款按年利率6.5%計息。永久性貸款的利息自二零一四年十月二十日起按年支付，本集團可酌情延遲付款。最終控股公司及銀行均不會要求償還本金及應計利息，惟本集團全權酌情或在清盤的情況下選擇償還本金及應計利息除外。

於二零一九年四月九日、二零一八年六月二十八日、二零一七年十二月二十四日及二零一六年十二月二十二日，本集團分別向最終控股公司償還永久性貸款的本金人民幣1,200百萬元、人民幣200百萬元、人民幣500百萬元及人民幣500百萬元。因此，永久性貸款的本金減少至二零二零年十二月三十一日的人民幣1,368百萬元(二零一九年：人民幣1,368百萬元)。

於二零一九年十二月十六日及二零二零年十一月六日，本公司全資附屬公司中糧置業投資有限公司於中國透過中國銀行間市場交易商協會發行永續票據(註冊號MTN737)。此永續票據(註冊號MTN737)最終本金總額為人民幣30億元，每次發行人民幣15億元，票面利率分別為4.25%及4.51%。

- (b) 於二零一九年十二月，本公司全資附屬公司浙江和潤天成置業有限公司(「和潤天成」)與直接控股公司訂立一份貸款協議(「和潤天成永久性貸款協議」)，據此，直接控股公司向和潤天成借出人民幣1,486百萬元(「和潤天成永久性貸款」)。和潤天成永久性貸款協議於二零一九年十二月二十三日生效。和潤天成永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，且每五年根據中國國債收益率的5年算術平均值進行調整。和潤天成永久性貸款的本金並無到期日，而利息自二零一九年十二月二十三日起按年支付，和潤天成可酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零一九年十二月二十五日，和潤天成向直接控股公司償還和潤天成永久性貸款本金人民幣560百萬元。因此，和潤天成永久性貸款本金於二零二零年十二月三十一日減少至人民幣926百萬元(二零一九年：人民幣926百萬元)。

- (c) 於二零一九年十二月，本公司全資附屬公司北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)與直接控股公司訂立一份貸款協議(「北京昆庭永久性貸款協議」)，據此，直接控股公司向北京昆庭借出人民幣916百萬元(「北京昆庭永久性貸款」)。北京昆庭永久性貸款協議於二零一九年十二月三十一日生效。北京昆庭永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，且每五年根據中國國債收益率的5年算術平均值進行調整。北京昆庭永久性貸款的本金並無到期日，而利息自二零一九年十二月三十一日起按年支付，北京昆庭可酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零一九年十二月二十五日，北京昆庭向直接控股公司償還北京昆庭永久性貸款本金人民幣542百萬元。因此，北京昆庭永久性貸款本金於二零二零年十二月三十一日減少至人民幣374百萬元(二零一九年：人民幣374百萬元)。

- (d) 於二零二零年十二月，本公司已與一間同系附屬公司訂立貸款協議(「本公司永久性貸款協議」)，據此，該同系附屬公司向本公司借出900百萬港元(人民幣760百萬元)(「本公司永久性貸款」)。本公司永久性貸款協議於二零二零年十二月三十一日生效。本公司永久性貸款前三年按3個月香港銀行同業拆借利率+1.15%年利率計息，並每三年根據香港銀行同業拆借利率的3個月算術平均值進行調整。本公司永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自二零二零年十二月三十一日起按年支付，可由本公司酌情或在清算的情況下延遲付款。

- (e) 於二零一九年十二月，本公司擁有60%權益的附屬公司濟南大悅城產業發展有限公司(「濟南大悅城」)訂立了一項貸款協議(「濟南大悅城永久性貸款協議」)，據此，濟南大悅城的一間全資附屬公司青島智悅置地有限公司及非控股權益將向濟南大悅城出借人民幣20.88億元(「濟南大悅城永久性貸款」)。來自非控股權益的貸款為人民幣8.35億元。濟南大悅城永久性貸款協議於二零一九年十二月三十一日生效。濟南大悅城永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，並根據中國國債收益率的5年算術平均值每五年進行一次調整。濟南大悅城永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自二零一九年十二月三十一日起按年支付，可由濟南大悅城酌情或在清算的情況下延遲付款。

濟南大悅城於二零二零年向非控股權益償還濟南大悅城永久性貸款的本金人民幣148百萬元。因此，於二零二零年十二月三十一日，來自非控股權益的貸款減少至人民幣687百萬元(二零一九年：人民幣835百萬元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 永久性資本工具(續)

由於本集團有權酌情決定推遲償還上述永久性貸款及永續票據的本金及應計利息，因此，本集團無直接或間接的合約金融義務就彼等支付現金或其他金融資產，因此，彼等在綜合財務狀況表中分類為權益。

此外，本集團任何成員公司毋須就永久性貸款向最終控股公司或銀行提供任何類別的擔保。

38. 或然負債

(a) 擔保

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團就以下融資提供的擔保		
物業買家動用的貸款融資	4,964,641	2,967,352
聯營公司動用的貸款融資	600,000	600,000
	5,564,641	3,567,352

本集團為客戶就銀行向其提供購買本集團物業的按揭貸款而抵押若干銀行存款(詳情載於附註28)及提供擔保予銀行。該等擔保將於銀行收到客戶提供的相關物業房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押品時解除。

於二零一九年七月，本公司的間接全資附屬公司大悅城商業管理(北京)有限公司(「北京大悅城」)就中國商業銀行向本集團擁有30%權益的聯營公司昆明螺螄灣國悅置地有限公司(「昆明螺螄灣」)提供的貸款以中國商業銀行為受益人向銀行提供一份金額不超過人民幣600,000,000元的擔保，以履行昆明螺螄灣的還款責任。此外，作為貸款質押，本公司的間接全資附屬公司及昆明螺螄灣的直接股東成都鵬悅企業管理諮詢有限公司(「成都鵬悅」)亦簽署一份股份質押協議，據此，成都鵬悅同意就所持昆明螺螄灣30%的股權提供質押。作為回報，昆明螺螄灣就本集團提供的擔保及股份質押分別向本集團提供總賠償金額為人民幣600,000,000元的背對背擔保，據此，倘本集團因昆明螺螄灣違約而承擔責任，則昆明螺螄灣將向本集團作出賠償。

董事認為，由於違約率較低，故於首次確認及其後於各報告期末的財務擔保合約公允價值並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 或然負債(續)

- (b) 本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城兩個項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團或會就不合規建築或僭建部分(視情況而定)被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,366百萬元，包括不合規建築成本人民幣42百萬元。不合規建築佔用作辦公室且未產生收益，因此，董事認為不會有被沒收的非法收入。朝陽大悅城自二零一零年起一直盈利，自開業以來尚未收到有關機構關於不合規建築的任何通知。朝陽大悅城商場自開始盈利起至二零二零年十二月三十一日的總收益為人民幣5,314百萬元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,914百萬元，包括僭建部分的估計成本人民幣81百萬元。僭建部分已被用作商業用途的通道，僅為瀋陽大悅城的總收入貢獻一小部分。瀋陽大悅城自二零零九年以來一直盈利，自開業以來尚未收到有關機構關於僭建部分的任何通知，因此，董事認為沒收任何非法收入的可能性很小，而有關機構採取的任何措施對瀋陽大悅城的收入和業績影響均將很小。瀋陽大悅城自開始盈利起至二零二零年十二月三十一日的總收益為人民幣2,530百萬元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為上述損失的風險微乎其微，因此並無計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團承諾，將就本集團就上述不合規事項而遭受的所有罰金、虧損及開支向本公司提供補償。

39. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於報告期末，本集團就下列辦公物業、零售店舖及住宅的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項與租戶訂有合約，相關到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	3,123,817	3,011,873
第二年	2,036,306	1,934,013
第三年	1,449,840	1,397,434
第四年	1,085,452	1,143,416
第五年	900,003	979,943
五年以上	1,233,565	1,464,678
	9,828,983	9,931,357

租約按平均期限1至20年及大部分按固定租金協商。若干租賃安排載有租金自動調整條款，月租按年增長。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 資本承擔

本集團於各報告期末的承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
有關下述項目的資本承擔：		
購買物業、廠房及設備，已訂約但未撥備	1,576	-
建設及開發投資物業，已訂約但未撥備	1,526,423	1,347,113
對新建基金的注資承擔	2,107,466	1,853,852
	3,635,465	3,200,965

41. 資產抵押

就物業買家動用之貸款融資抵押予銀行以擔保銀行授予本集團之貸款融資的非流動及流動資產的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業	24,348,863	33,005,000
物業、廠房及設備	2,341,184	2,386,211
待售在建物業	9,544,556	8,918,643
使用權資產	1,373,563	1,474,111
應收賬款	9,055	20,807
已抵押存款	7,915	14,340
	37,625,136	45,819,112

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 金融工具類別

於各報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本列賬的金融資產	21,062,625	17,923,019
透過損益按公允價值列賬之金融資產：		
－ 權益工具	510	510
－ 給予聯營公司的貸款	383,664	403,098
指定為現金流量對沖的對沖工具	-	53,133
金融負債：		
攤銷成本	47,408,324	41,789,883
指定為現金流量對沖的對沖工具	304,959	-
透過損益按公允價值列賬之金融負債	360,512	344,570
已收租金按金	904,793	1,052,414

43. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括透過損益按公允價值列賬之金融資產、應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項、來自／給予合營公司、聯營公司、同系附屬公司、非控股權益及第三方的貸款、應收賬款存款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、銀行借款、已抵押存款、受限制銀行存款、現金及銀行結存、應付債券及對沖工具。該等金融工具的詳情已披露於相關綜合財務報表相關附註中。與該等金融工具有關的風險及相關風險緩釋政策載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保即時有效採取適當措施。

市場風險

本集團的業務面對的主要金融風險為外匯匯率及利率變動風險。

貨幣風險

本集團大部分收益以人民幣收取，大部分開支（包括物業銷售產生的開支及資本開支）亦以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4.3. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

貨幣風險(續)

由於本集團持有的賬戶結餘以外幣計值，因此面對匯率波動風險。

本集團使用外匯遠期合約消除貨幣風險。外匯遠期合約須使用與對衝項目相同的貨幣。在此基礎上，本集團就外幣計值的貨幣性負債訂立遠期合約，金額分別為100,000,000港元(二零一九年：人民幣89,375,000元)及50,000,000美元(二零一九年：人民幣349,810,000元)。本集團的政策是盡可能協商對沖衍生工具的條款，以匹配或近似對衝項目的條款，以最大程度地發揮對沖效果。

於報告期末，以外幣計值的貨幣負債中，銀行借款以外匯遠期合約對沖，並指定為有效對沖關係。

於二零二零年十二月三十一日，以人民幣為功能貨幣的集團實體持有以外幣計值的銀行結存，按附註28所述，主要以港元及美元計值，應付同系附屬公司、非控股權益款項及直接控股公司款項按附註27所述，主要以港元及美元計值，給予聯營公司及合營企業的貸款以及來自非控股權益的貸款按附註23所述，以美元計值，以及銀行借款按附註31所述，主要以港元及美元計值，因此本集團面對外幣風險。

敏感度分析

下表詳列人民幣兌美元／港元升值及貶值5%(二零一九年：5%)而所有其他變量保持不變的本集團敏感度，即董事對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以美元／港元計值的未結算貨幣項目，並就外匯匯率5%(二零一九年：5%)變動調整其於報告期末的換算。下文正數顯示人民幣兌美元／港元升值5%的除稅後溢利增加，反之亦然。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)／增加：		
—倘人民幣兌美元貶值	(227,207)	(183,508)
—倘人民幣兌美元升值	227,207	183,508
—倘人民幣兌港元貶值	(107,951)	(180,588)
—倘人民幣兌港元升值	107,951	180,588

利率風險管理

本集團面對與來自／給予聯營公司、合營企業、第三方及非控股權益的定息貸款、定息銀行借款、應付債券(詳情分別見附註23、31及32)及租賃負債有關的公允價值利率風險。

本集團亦面對與浮息銀行結存、浮息銀行借款、同系附屬公司提供的浮息貸款有關的現金流量利率風險，包括在報告期末被指定為有效對衝工具的衍生工具。本集團通過訂立利率掉期合約來管理其利率風險，詳情請參閱附註31。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險管理(續)

全球正在對主要利率基準進行根本性改革，包括用替代的幾乎無風險的利率代替一些銀行間同業拆借利率(「IBOR」)。如附註31所列，本集團若干倫敦銀行同業拆借利率／香港銀行同業拆借利率銀行貸款可能受利率基準改革的影響。本集團正密切監察向新基準利率的過渡。

本集團計息銀行借款的利率及還款期限於附註31披露。來自／給予同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及本集團第三方的計息貸款的利率及償還條款於附註23披露。本集團政策為通過磋商計息銀行借款之條款以平衡利率風險。

按攤餘成本計量的金融資產利息收入總額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收益	346,707	234,673

下述敏感度分析基於報告期末的利率風險釐定，包括被指定為有效對衝工具的衍生工具。本集團管理層認為，考慮到銀行結存的利率波動較小，對本年度損益的影響並不重大，因此並無呈列銀行結存所面對利率風險的敏感度分析。

本集團面對本附註流動資金風險管理一節所述金融負債利率風險。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團以人民幣計值借款所產生的中國人民銀行所報基準利率波動。

該分析乃假設報告期末尚未償還的浮息銀行借款及同系附屬公司提供的浮息貸款(包括指定為有效對衝工具的衍生工具)於整個年度仍未結清而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時以年內指定用於對沖現金流量利率風險的浮息銀行借款、同系附屬公司給予的浮息貸款及利率掉期增長或下跌50(二零一九年：50)基點為準，乃管理層對利率合理可能變動的評估。倘年內利率上升／下降50(二零一九年：50)基點而所有其他變量保持不變，經計及利息資本化的影響後對除稅後溢利的影響載列如下。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)／增加：		
－利率上升50基點	(76,120)	(70,032)
－利率下降50基點	76,120	70,032

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4.3. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理

本集團面對的最高信貸風險指本集團因對手方未能履行責任而產生財務虧損，源自綜合財務狀況表及財務擔保合約呈列之已確認各相關金融資產的賬面值，如附註38所披露。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的信貸風險主要來源於給予同系附屬公司、最終控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的貸款、應收同系附屬公司、最終控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項、應收賬款及其他應收款項、已抵押存款、受限制銀行存款、現金及銀行結存及財務擔保合約。為降低應收賬款的信貸風險，本集團管理層制定監察程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團在應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式逐項或依據撥備矩陣對貿易結餘進行減值評估。故此，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

對於給予同系附屬公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的貸款、應收同系附屬公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項，本集團管理層認為經計及該等實體的過往還款記錄及／或該等實體的財務狀況，該等實體無法作出規定付款的可能性極低。

由於風險已轉嫁予若干對手方及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

由於對手方均為聲譽良好之銀行，故本集團流動資金之信貸風險有限。由於風險已轉嫁予若干銀行，故本集團流動資金並無重大集中信貸風險。

本集團的內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收賬款	其他金融資產／其他項目
低風險	交易對手方違約的風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	債務人頻繁在到期日後還款，但通常會在到期日後還款	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	根據內部資料或外部資源認定信貸風險自初始確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值
損失	有證據顯示資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－發生信貸減值	全期預期信貸虧損－發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，且本集團切實認為無法收回款項	撇銷款項	撇銷款項

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

下表載列本集團根據預期信貸虧損評估的金融資產、應收經營租賃款項及財務擔保合約的信貸風險有關詳情：

	附註	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	二零二零年十二月三十一日總賬面值 人民幣千元	二零一九年十二月三十一日總賬面值 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產					
按金、預付款項及其他應收款項	a	低風險	12個月預期信貸虧損—撥備矩陣	1,437,669	1,376,416
應收賬款	b	可疑	全期預期信貸虧損(未發生信貸減值)—撥備矩陣	12,287	28,923
應收賬款	b	低風險	全期預期信貸虧損(未發生信貸減值)—撥備矩陣	16,288	11,329
給予聯營公司、合營企業及非控股權益的貸款	a	低風險	12個月預期信貸虧損	2,806,494	4,076,225
應收最終控股公司、同系附屬公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的款項	a	低風險	12個月預期信貸虧損	593,414	350,785
現金及銀行結存		低風險	12個月預期信貸虧損	16,049,627	11,752,111
受限制銀行存款		低風險	12個月預期信貸虧損	185,040	372,480
已抵押存款		低風險	12個月預期信貸虧損	7,915	14,340
其他項目					
計入應收賬款的應收租賃款項	b	低風險	全期預期信貸虧損(未發生信貸減值)—撥備矩陣	163,060	134,558
財務擔保合約	c	低風險	12個月預期信貸虧損	5,564,641	3,567,352

附註：

- 為便於內部信貸風險管理，本集團利用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。
- 就應收賬款(包括應收租金)而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號內的簡化方法以按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除未償還結餘較大或單獨評估的已發生信貸減值的債務外，本集團會使用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。
- 就財務擔保合約而言，賬面值總額指本集團於各合約項下擔保的最大金額。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團會就客戶／債務人的租金及其他營運應用內部信貸評級。管理層已評估於二零二零年及二零一九年十二月三十一日基於撥備矩陣的屬全期預期信貸虧損的應收賬款的相關信貸風險敞口。

估計損失率乃基於債務人預期生命週期內可觀察的過往違約率，並就不過多投入資金或精力即可獲得的前瞻性資料而作調整。組別由管理層定期審查，以確保特定債務人的相關資料為最新資料。

下表列示根據簡化方法已就應收賬款確認的全期預期信貸虧損變動：

	全期預期信貸 虧損(未發生 信貸減值) 人民幣千元
於二零一九年一月一日	24,466
— 確認減值虧損	6,819
— 撥回減值虧損	(2,366)
— 減值虧損撇減	(1,075)
— 收購附屬公司	1,079
於二零一九年十二月三十一日	28,923
— 確認減值虧損	8,270
— 撥回減值虧損	(1,508)
— 減值虧損撇減	(17)
於二零二零年十二月三十一日	35,668

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

下表列示已就其他應收款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月 預期信貸虧損 人民幣千元
於二零一九年一月一日	32,861
— 確認減值虧損	3,284
— 撥回減值虧損	(6,435)
— 收購附屬公司	983
— 出售附屬公司	(26)
於二零一九年十二月三十一日	30,667
— 確認減值虧損	4,256
— 撥回減值虧損	(1,604)
— 收購附屬公司	927
— 減值虧損撇銷	(424)
於二零二零年十二月三十一日	33,822

流動資金風險管理

在管理流動資金風險時，本集團對現金及現金等價物之水平進行監控並將其維持在管理層認為足以為本集團業務營運提供資金之水平，並減少現金流量波動之影響。管理層監控銀行借款動用情況及確保遵守貸款契約。

下表詳列本集團非衍生金融負債及衍生工具的合約到期詳情。該表基於根據本集團可能須付款之最早日期的非衍生金融負債及租賃負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮動利率計息，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

此外，下表詳列本集團對其衍生金融工具的流動性分析。該表基於衍生工具以淨額結算的未貼現合約現金(流入)及流出淨額編製。本集團的衍生金融工具的流動性分析是根據合約結算日期編製，因為本集團的管理層認為結算日期對於理解衍生工具現金流量的時間至關重要。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4.3. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

流動資金表

	加權平均利率 %	須按要求或 於1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日							
應付賬款	-	7,124,271	-	-	-	7,124,271	7,124,271
按攤銷成本計量之其他應付款項	-	4,106,007	163,544	195,981	61,554	4,527,086	4,527,086
租賃負債	4.39%-4.61%	65,087	68,717	177,077	8,238	319,119	277,600
因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任	5%	-	-	438,206	-	438,206	360,512
銀行借款	1.18%-5.18%	6,715,054	7,542,636	7,394,048	2,762,964	24,414,702	22,710,137
應付最終控股公司款項	-	346	-	-	-	346	346
應付中間控股公司款項	-	674	-	-	-	674	674
應付非控股權益款項	-	1,424,712	-	-	-	1,424,712	1,424,712
應付合營企業款項	-	19,400	-	-	-	19,400	19,400
應付聯營公司款項	-	201,797	-	-	-	201,797	201,797
應付同系附屬公司款項	-	152,140	-	-	-	152,140	152,140
來自合營企業的貸款	3.85%	285,380	-	-	-	285,380	274,800
來自同系附屬公司的貸款	4.28%-5.39%	639,045	263,734	364,896	365,000	1,632,675	1,441,661
來自非控股權益的貸款	8.00%	604,489	-	-	-	604,489	559,712
第三方給予的貸款	5.2%-6.5%	311,200	2,696,231	1,703,729	1,448,400	6,159,560	5,135,031
應付債券	3.14%-4.24%	2,565,098	978,560	1,371,900	-	4,915,558	4,741,350
		24,214,700	11,713,422	11,645,837	4,646,156	52,220,115	48,951,229
財務擔保合約		5,564,641	-	-	-	5,564,641	-
衍生工具 - 結算淨額							
利率掉期	-	-	128,204	149,699	-	277,903	277,903
外匯遠期合約	-	27,056	-	-	-	27,056	27,056
		27,056	128,204	149,699	-	304,959	304,959

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

流動資金表(續)

	加權平均利率 %	須按要求或 於1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日							
應付賬款	-	2,510,357	-	-	-	2,510,357	2,510,357
其他應付款項	-	5,026,270	190,242	218,982	94,296	5,529,790	5,529,790
租賃負債	4.39%-4.61%	43,576	42,835	96,738	12,564	195,713	184,995
因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任	-	-	-	-	439,769	439,769	344,570
銀行借款	3.28%-5.68%	3,906,575	5,529,155	12,587,596	5,567,930	27,591,256	23,091,406
應付最終控股公司款項	-	136	-	-	-	136	136
應付中間控股公司款項	-	695	-	-	-	695	695
應付直接控股公司款項	-	8,090	-	-	-	8,090	8,090
應付非控股權益款項	-	1,755,037	-	-	-	1,755,037	1,755,037
應付合營企業款項	-	28,978	-	-	-	28,978	28,978
應付聯營公司款項	-	166,827	-	-	-	166,827	166,827
應付同系附屬公司款項	-	118,468	-	-	-	118,468	118,468
來自同系附屬公司的貸款	4.28%-5.39%	311,389	562,791	364,643	559,490	1,798,313	1,484,780
來自非控股權益的貸款	8.00%	676,996	-	-	-	676,996	626,721
第三方給予的貸款	6.48%-8.90%	1,218,500	137,810	2,380,451	-	3,736,761	3,115,600
應付債券	3.20%-4.95%	1,855,238	2,515,238	757,400	-	5,127,876	4,220,417
		17,627,132	8,978,071	16,405,810	6,674,049	49,685,062	43,186,867
財務擔保合約		3,567,352	-	-	-	3,567,352	-

若對手方要求償付所擔保的金額，上述財務擔保合約的金額為本集團根據安排可能須償付之全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為在原本安排下被要求償還該金額的可能性不高。然而，該估計可能因對手方由於所持有擔保財務應收賬款出現信貸損失要求償付而改變。

如果浮動利率的變動與報告期末確定的該等估計利率不同，則上述浮動利率工具計入的金額可能發生變動。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4.3. 金融風險管理目標及政策(續)

公允價值

在估計公允價值時，本集團在可獲取的範圍內使用市場可觀察的數據。除利率掉期、外匯遠期合約、給予聯營公司的貸款及因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任外，並無其他重大金融工具按經常性基準以公允價值計量。下表提供有關如何確定該等金融資產及金融負債的公允價值之資料。

金融資產／負債	公允價值		公允價值 級別	估值方法及關鍵輸入數據
	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日		
利率掉期(作為對沖 工具設計)	負債－ 人民幣 277,903,000元	資產－ 人民幣 53,133,000元	第二級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據遠期利率(來 自報告期末的可觀察收 益曲線)及合約利率估計 及以反映多個對手方的 信貸風險的利率折現。
外幣遠期合約(設計為 對沖工具)	負債－ 人民幣 27,056,000元	-	第二級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據遠期利率(來 自報告期末的可觀察遠 期匯率)及遠期利率估計 及以反映多個對手方的 信貸風險的利率折現。
給予聯營公司的貸款	資產－ 人民幣 383,664,000元	資產－ 人民幣 403,098,000元	第三級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據聯營公司物 業的預售所得款項貸款 的預期還款估計及以反 映聯營公司信貸風險的 利率折現。所使用的折 現率略有提高將導致公 允價值顯著下降，反之 亦然。
因授予非控股股東的 認沽期權而產生的責任	負債－ 人民幣 360,512,000元	負債－ 人民幣 344,570,000元	第三級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據合作夥伴所 持有Joy Valley的49% 股權產生的預期未來經 濟利益估計及以適當折 現率折現。所使用的折 現率略有提高將導致公 允價值顯著下降，反之 亦然。

董事認為，於綜合財務狀況表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自於各報告期末的公允價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

44. 資本風險管理

本集團管理資本旨在透過優化債務與權益平衡而為股東爭取最大回報，同時確保本集團旗下實體能夠持續經營。除此以外，本集團的整體策略於本年度及過往年度保持不變。

本集團的資本結構由淨債務(包括銀行借款、來自控股公司、同系附屬公司、合營企業、第三方及非控股權益的貸款及／或應付控股公司、同系附屬公司、合營企業、第三方及非控股權益款項、應付債券)扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括綜合權益變動表披露的已發行權益、可轉換優先股、儲備及保留溢利)組成。

董事定期審查資本結構。董事在審查時考慮資本成本及各類資本相關的風險，並採取適當行動平衡整體資本結構。本公司或其任何附屬公司均不受外部資本要求所規限。

45. 融資活動引起的負債對賬

下表詳述本集團因融資活動產生的主要負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為或將在本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量的現金流量或未來現金流量。

	借款	已付利息	來自同系附屬公司的貸款	來自第三方的貸款	來自非控股權益的貸款	來自合營企業的貸款	應付債券	應付聯營公司款項	應付同系附屬公司款項	應付非控股權益款項	應付直接控股公司款項	應付股息	總計
	人民幣千元 附註31	人民幣千元 附註30	人民幣千元 附註23	人民幣千元 附註23	人民幣千元 附註23	人民幣千元 附註23	人民幣千元 附註32	人民幣千元 附註27	人民幣千元 附註27	人民幣千元 附註27	人民幣千元 附註27	人民幣千元 附註12	人民幣千元
於二零二零年一月一日	23,091,406	46,421	1,484,780	3,115,600	626,721	-	4,220,417	166,827	118,468	1,755,037	8,090	25,472	34,659,239
融資現金流量	(1,410,840)	(1,275,763)	(30,110)	2,012,118	(49,328)	274,800	322,097	34,970	(94,874)	(914,924)	(329,551)	(149,930)	(1,611,335)
收購附屬公司	1,773,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,773,900
匯兌調整	(744,329)	-	(13,009)	-	(17,681)	-	-	-	(2,839)	(29,968)	(13,335)	(9,180)	(830,341)
利息開支	-	1,259,928	-	-	-	-	198,836	-	62,605	48,756	-	-	1,570,125
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	53,663	561,464	335,023	173,487	1,123,637
相關經營活動	-	-	-	-	-	-	-	-	15,117	4,347	(227)	-	19,237
其他	-	(1,232)	-	7,313	-	-	-	-	-	-	-	-	6,081
於二零二零年十二月三十一日	22,710,137	29,354	1,441,661	5,135,031	559,712	274,800	4,741,350	201,797	152,140	1,424,712	-	39,849	36,710,543

附註：應付股息已計入其他應付款項及應計費用項下。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 融資活動引起的負債對賬(續)

	借款	應付 最終控股 公司款項	來自同系 附屬公司 的貸款	來自 第三方 的貸款	來自 非控股權益 的貸款	有擔保票據	應付債券	應付 聯營公司 款項	應付非控股 權益款項	應付直接 控股公司 款項	應付股息	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註31	附註27	附註23	附註23	附註23		附註32	附註27	附註27	附註27	附註12	
於二零一九年一月一日	16,280,758	1,159	1,030,372	-	672,233	5,502,007	4,108,227	-	1,868,227	-	-	29,462,983
融資現金流量	8,093,820	-	131,156	3,115,600	(63,194)	(5,783,270)	(63,514)	166,600	(428,095)	(552,093)	(224,951)	4,392,059
收購附屬公司	677,280	-	547,006	-	-	-	-	-	-	-	-	1,224,286
匯兌調整	66,798	-	4,705	-	17,682	93,430	-	-	8,864	1,120	989	193,588
利息開支	-	-	-	-	-	187,833	175,704	227	52,353	-	-	416,117
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	327,800	558,836	249,434	1,136,070
相關經營活動	-	(1,023)	-	-	-	-	-	-	1,306	227	-	510
通過出售附屬公司處置	(2,027,250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,027,250)
應付非控股權益款項減少	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,418)	-	-	(75,418)
收購附屬公司後透過內部抵銷結算	-	-	(228,459)	-	-	-	-	-	-	-	-	(228,459)
於二零一九年十二月三十一日	23,091,406	136	1,484,780	3,115,600	626,721	-	4,220,417	166,827	1,755,037	8,090	25,472	34,494,486

附註： 應付股息已計入其他應付款項及應計費用項下。

46. 業務合併

46.1 截至二零二零年十二月三十一日止年度

蘇州市相之悅房地產開發有限公司(「蘇州相之悅」)是由中糧地產投資(北京)有限公司(「中糧地產投資(北京)」,本公司一間同系附屬公司)與一名獨立第三方投資組建的合營企業,分別擁有50.1%及49.9%的股權。於二零二零年十月,本公司之全資附屬公司上海鵬利置業發展有限公司(「上海鵬利」)向中糧地產投資(北京)收購蘇州相之悅50.1%的股權,現金代價人民幣577,794,000元,從而獲得蘇州相之悅的控制權。因此,蘇州相之悅成為本集團的附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 業務合併(續)

46.1 截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

於上述收購日期所收購的蘇州相之悅的可識別資產及負債的公允價值概述如下：

	人民幣千元
投資物業	964,000
物業、廠房及設備	1,583
無形資產	42
遞延稅項資產	43,992
待售物業	2,636,495
待售在建物業	2,618,007
合約成本	13,844
按金、預付款項及其他應收款項	400,387
可收回稅項	22,230
現金及銀行結存	1,307,662
受限制銀行存款	151,243
應付賬款	(602,608)
其他應付款項及應計費用	(421,454)
合約負債	(4,208,208)
銀行借款	(1,773,900)
遞延收入	(33)
	1,153,282
收購產生之商譽	
已轉讓代價	577,794
加：非控股權益	575,488
減：已收購資產淨額	(1,153,282)
	-
上述收購相關現金及現金等價物分析：	
已支付的現金代價	577,794
減：已收購之現金及銀行結存	(1,307,662)
現金流入淨額	(729,868)

收購對本集團業績的影響

於收購日期，公允價值為人民幣17,192,000元的應收款項(主要包括其他應收款項)的合約總金額為人民幣17,192,000元。於收購日期，預計將收取的合約現金流量的最佳估計為人民幣17,192,000元。

於收購日期確認的蘇州相之悅的非控股權益(49.99%)乃參考蘇州相之悅資產淨值的已確認金額之比例份額計量，金額為人民幣575,488,000元。

本年度溢利已包括歸屬於蘇州相之悅的人民幣116,685,000元。本年度收益包括蘇州相之悅產生的人民幣2,465,587,000元。

倘於二零二零年一月一日完成對蘇州相之悅的收購，本集團本年度來自持續經營業務的收益將為人民幣14,109,832,000元，而本年度來自持續經營業務的溢利將為人民幣2,152,290,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 業務合併(續)

46.1 截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

收購對本集團業績的影響(續)

備考資料僅用於說明用途，並不一定表示倘收購於二零二零年一月一日完成，本集團將實際實現的經營收入與業績，亦無意作為對未來業績的預測。

46.2 截至二零一九年十二月三十一日止年度

(a) 收購BVI 97

於二零一九年一月二日，本集團自一名獨立第三方收購BVI 97(於二零一八年十二月三十一日為本集團持有40%股權的合營企業)的60%股權，現金代價為人民幣17,051,000元，此後本集團持有BVI 97之100%股權。

BVI 97之附屬公司台灣飯店有限公司於中國大陸從事酒店經營業務。以下載列於上述收購事項日期已收購的BVI 97可識別資產及負債之公允價值概要：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	699,988
使用權資產	1,150,762
無形資產	563
存貨	637
應收賬款	7,775
按金、預付款項及其他應收款項	3,925
現金及銀行結存	17,325
其他應付款項及應計費用	(48,522)
應付賬款	(93,805)
應付同系附屬公司款項	(68,133)
第三方給予的貸款	(338,982)
同系附屬公司給予的貸款	(547,006)
銀行借款	(677,280)
	107,247
收購時確認之商譽	
已轉讓代價	17,051
加：非控股權益	78,828
於收購日期持有BVI 97 40%權益的公允價值	11,368
減：已收購資產淨額	(107,247)
	-
收購時產生的現金流入淨額	
已支付的現金代價	17,051
減：已收購之現金及銀行結存	(17,325)
	(274)

本年度溢利已包括BVI 97產生的虧損人民幣49,739,000元。本年度收益包括可歸屬於BVI 97的收益人民幣73,293,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 業務合併(續)

46.2 截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

(b) 收購陝西鼎安置業有限公司(「陝西鼎安」)

於二零一九年一月四日，本集團完成與獨立第三方就收購陝西鼎安51%股權進行之磋商。該交易於二零一九年二月二十八日完成且收購代價人民幣92,493,000元以現金結算。

於上述收購日期收購的可識別資產及負債之公允價值概要如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	104
待售在建物業	83,350
按金、預付款項及其他應收款項	8,323
現金及銀行結存	92,523
其他應付款項及應計費用	(2,543)
應付賬款	(398)
	181,359
收購時確認之商譽	
已轉讓代價	92,493
加：非控股權益	88,866
減：已收購資產淨額	(181,359)
	-
收購時產生的現金流入淨額	
已支付的現金代價	92,493
減：已收購之現金及銀行結存	(92,523)
	(30)

本年度溢利已包括陝西鼎安產生的虧損人民幣1,266,000元。概無歸屬於陝西鼎安的本年度收益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

47. 出售附屬公司

47.1 截至二零二零年十二月三十一日止年度

本年度概未出售附屬公司。

47.2 截至二零一九年十二月三十一日止年度

出售Spring Wisdom Limited及Glorious Run Limited

於二零一九年九月三十日，本公司出售Spring Wisdom Limited及Glorious Run Limited（均為本公司附屬公司），以組建一間擁有36.36%股權的合營企業。有關詳情載列如下：

	Spring Wisdom 人民幣千元	Glorious Run 人民幣千元	二零一九年合計 人民幣千元
代價			
合營企業權益之公允價值	91,623	115,000	206,623
所收取代價總額	91,623	115,000	206,623
失去控制權之資產與負債分析			
物業、廠房及設備(附註17)	10,118	4,366	14,484
無形資產(附註19)	1,492	226	1,718
投資物業(附註16)	2,780,000	1,521,000	4,301,000
存貨	261	221	482
應收賬款	19,302	2,296	21,598
按金、預付款項及其他應收款項	50,864	4,683	55,547
應收同系附屬公司款項	27,839	2,282	30,121
現金及銀行結存	38,934	66,760	105,694
其他應付款項及應計費用	(176,028)	(216,052)	(392,080)
應付同系附屬公司款項	(1,324)	(669,854)	(671,178)
應付合營企業款項	(1,431,196)	-	(1,431,196)
銀行借款	(1,240,250)	(787,000)	(2,027,250)
合約負債	(1,904)	-	(1,904)
遞延稅項負債	(297,523)	(105,372)	(402,895)
所出售的負債淨額	(219,415)	(176,444)	(395,859)
出售附屬公司收益：			
出售代價	91,623	115,000	206,623
本公司擁有人應佔之負債淨額	219,415	275,116	494,531
非控股權益	-	(98,672)	(98,672)
出售收益	311,038	390,116	701,154
出售附屬公司的現金流出淨額			
以現金及現金等價物收取的代價	-	-	-
減：所出售的現金及現金等價物	(38,934)	(66,760)	(105,694)
淨現金流出	(38,934)	(66,760)	(105,694)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 關聯方交易及結餘

除該等綜合財務報表另行詳述的交易及結餘外，本集團於本年度與關聯方之間有下列重大交易。

所提供擔保

同系附屬公司及直接控股公司就本集團來自第三方的若干貸款及銀行借款簽署公司擔保。詳情分別披露於上文附註23及31。

關聯方交易

於本年度，本集團與關聯方有下列重大交易。

	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
向下列人士出租物業的收入：		
同系附屬公司*	157,464	156,071
中間控股公司*	3,817	3,756
最終控股公司*	5	19
直接控股公司*	52	26
短期租賃開支：		
同系附屬公司	-	1,208
最終控股公司*	-	11,513

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 關聯方交易及結餘(續)

關聯方交易(續)

	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
由下列人士提供酒店管理服務：		
同系附屬公司*	-	2,607
由下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司*	33,651	38,371
向下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司	-	11
來自下列人士的其他收入：		
同系附屬公司	12,259	4,583
自下列人士採購主食食材及獲取餐飲服務：		
同系附屬公司*	4,789	3,568
最終控股公司*	1,193	1,233
來自下列人士的委託貸款服務費：		
同系附屬公司*	1,583	3,098
支付予下列人士的利息開支：		
同系附屬公司	62,605	68,294
合營企業	1,161	227
支付予下列人士的其他開支：		
同系附屬公司	4,523	5,760

* 根據上市規則，該等關聯方交易亦屬於持續關連交易。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 關聯方交易及結餘(續)

關聯方結餘

同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)為受中國人民銀行(「中國人民銀行」)及中國銀行業監督管理委員會管轄的非銀行金融機構。在中國，存款及貸款利率由中國人民銀行制定，適用於所有金融機構。中糧財務提供的利率與中國人民銀行頒佈者相同。於二零二零年十二月三十一日，中糧財務給予本集團的貸款為人民幣1,239,418,000元(二零一九年：人民幣1,269,528,000元)。於二零二零年十二月三十一日，存放於中糧財務的存款為人民幣1,495,000,000元(二零一九年：人民幣550,000,000元)。

本集團與關聯方的結餘詳情披露於附註23及27。除與關聯方的下列結餘屬貿易性質外，其餘結餘均屬非貿易性質。下表載列報告期末按發票日期進行的關聯方結餘(屬貿易性質)賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項：		
1年內	24,547	956
應付同系附屬公司款項：		
1年內	78,540	62,915
1至2年	-	508
	78,540	63,423

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 關聯方交易及結餘(續)

本集團主要管理人員的薪酬

	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
薪金、津貼及其他福利	40,402	35,019
退休福利計劃供款	3,599	2,330
	44,001	37,349

本集團的主要管理人員包括本公司董事及若干高級行政人員。於本年度及過往年度，若干該等董事及高級行政人員之薪酬，乃由最終控股公司或同系附屬公司所承擔。董事酬金的其他詳情載於附註14。

與其他中國政府關聯實體的交易

本集團為由中國政府控制的中糧集團旗下規模較大集團公司的一部分，因此，董事認為本集團受中國政府最終控制。此外，本集團經營所處經濟環境現時由受中國政府所控制、共同控制或有重大影響的實體(「中國政府關聯實體」)主導。除上文「關聯方交易」及「關聯方結餘」所載與最終控股公司、中間控股公司及同系附屬公司的交易及結餘外，本集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關聯實體開展業務。本集團於日常業務過程中與身為中國政府關聯實體的若干銀行訂立若干銀行存款及銀行借款。鑑於該等銀行交易的性質，董事認為單獨披露並無意義。此外，本集團於日常業務過程中與其他中國政府關聯實體訂立多項交易，包括購買土地使用權、建造物業及其他經營開支。定價及挑選供應商及服務提供商並不取決於對手方是否屬中國政府關聯實體。董事認為，上述交易屬於本集團與中國政府關聯實體的整體重大交易。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 本集團之組成

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列本集團涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及營業地點	非控股權益 所持所有權 比例	分配至 非控股權益的 (虧損)/溢利 人民幣千元	累計 非控股權益 人民幣千元 (附註(a))
截至二零二零年十二月三十一日 止年度				
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司(「亞龍灣開發集團」)	中國	43.0%	(21,427)	1,620,846
立運	英屬處女群島	49.0%	262,897	9,095,929
熙安	英屬處女群島	49.0%	74,986	2,425,068
百馳有限公司(「百馳」)	香港	45.0%	277,056	554,238
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			259,851	3,292,469
總計			853,363	16,988,550
截至二零一九年十二月三十一日 止年度				
亞龍灣開發集團	中國	49.2%	94,808	1,994,321
立運	英屬處女群島	49.0%	413,913	9,080,244
熙安	英屬處女群島	49.0%	78,277	2,381,978
百馳	香港	45.0%	148,842	277,182
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			144,777	1,739,021
總計			880,617	15,472,746

附註：

(a) 金額指該等非全資附屬公司及彼等各自附屬公司(如適用)的合併金額。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

以下為涉及重大非控股權益的各附屬公司的綜合財務資料概要。以下綜合財務資料概要指集團內公司間對銷前的金額。

亞龍灣開發集團

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	7,894,962	7,240,096
非流動資產	2,615,208	2,768,035
流動負債	(6,552,987)	(5,817,380)
非流動負債	(278,131)	(130,000)
總權益	3,679,052	4,060,751
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	2,058,206	2,066,430
非控股權益	1,295,393	1,666,863
附屬公司非控股權益	325,453	327,458
總權益	3,679,052	4,060,751

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

亞龍灣開發集團(續)

	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
收益	487,309	1,298,668
其他收入、其他收益及虧損淨額	(5,557)	14,154
投資物業之公允價值收益	9,517	7,437
總開支	(559,070)	(1,137,144)
年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收入總額	(67,801)	183,115
以下人士應佔(虧損)/溢利及全面(開支)/收入總額：		
本公司擁有人	(46,374)	88,307
非控股權益	(40,422)	90,056
附屬公司非控股權益	18,995	4,752
	(67,801)	183,115
向非控股權益宣派股息	(21,000)	(66,000)
以下各項的淨現金流入/(流出)：		
經營活動	323,166	(314,521)
投資活動	(47,032)	(21,996)
融資活動	(18,133)	(217,682)
淨現金流入/(流出)	258,001	(554,199)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

立運

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	13,465,076	13,423,975
非流動資產	30,585,274	30,542,609
流動負債	(19,270,601)	(16,727,167)
非流動負債	(2,995,395)	(6,574,679)
總權益	21,784,354	20,664,738
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	7,903,617	8,016,516
永久性資本工具	4,784,808	3,567,978
非控股權益	8,619,919	8,632,581
附屬公司非控股權益	476,010	447,663
總權益	21,784,354	20,664,738

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

立運(續)

	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
收益	2,155,553	2,738,427
其他收入、其他收益及虧損淨額	210,693	256,927
總開支	(1,648,029)	(2,347,373)
年度溢利及全面收入總額	718,217	647,981
以下人士應佔溢利及全面收入總額：		
本公司擁有人	244,124	83,339
永久性資本工具	211,196	150,729
非控股權益	234,550	376,232
附屬公司非控股權益	28,347	37,681
年度溢利及全面收入總額	718,217	647,981
向非控股權益宣派股息	(247,212)	(240,839)
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	701,276	727,661
投資活動	1,504,537	(293,429)
融資活動	(2,805,032)	(267,274)
淨現金(流出)／流入	(599,219)	166,958

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

熙安

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	3,066,246	2,783,986
非流動資產	5,479,048	5,474,416
流動負債	(2,635,556)	(3,572,275)
非流動負債	(2,715,427)	(1,594,684)
總權益	3,194,311	3,091,443
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	769,243	709,465
非控股權益	2,425,068	2,381,978
總權益	3,194,311	3,091,443

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

熙安(續)

	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
收益	304,269	298,310
其他收入、其他收益及虧損淨額	183,315	20,904
總開支	(334,551)	(303,134)
年度溢利及全面收入總額	153,033	16,080
以下人士應佔溢利/(虧損)及全面收入/(開支)總額：		
本公司擁有人	78,047	(62,197)
非控股權益	74,986	78,277
年度溢利及全面收入總額	153,033	16,080
向非控股權益宣派股息	(31,896)	(50,204)
以下各項的淨現金流入/(流出)：		
經營活動	187,886	(1,160,739)
投資活動	(530,219)	(73,272)
融資活動	612,962	1,327,254
淨現金流入	270,629	93,243

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

百馳

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	3,441,947	4,997,976
非流動資產	3,318,455	3,200,719
流動負債	(4,453,377)	(6,603,996)
非流動負債	(148,611)	(51,965)
總權益	2,158,414	1,542,734
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	677,402	338,778
永久性資本工具	926,774	926,774
非控股權益	554,238	277,182
總權益	2,158,414	1,542,734

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

百馳(續)

	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
收益	2,857,330	246,657
其他收入、其他收益及虧損淨額	32,425	12,621
投資物業之公允價值收益	(19,405)	374,000
總開支	(2,254,670)	(302,518)
年度溢利及全面收入總額	615,680	330,760
以下人士應佔溢利及全面收入總額：		
本公司擁有人	338,624	180,671
永久性資本工具	-	1,247
非控股權益	277,056	148,842
年度溢利及全面收入總額	615,680	330,760
向非控股權益宣派股息	-	4,795
以下各項的淨現金(流出)/流入：		
經營活動	(575,646)	369,576
投資活動	4,114	171,891
融資活動	(55)	925,527
淨現金(流出)/流入	(571,587)	1,466,994

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

50. 附屬公司詳情

於報告期末，主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	繳足已發行/註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
於香港註冊成立且主要在香港營運之實體						
Bapton Company Limited	2港元	-	-	100%	100%	物業投資
悅誠(香港)有限公司	390,656,370港元	-	-	51.96%	51.96%	投資控股
於中國成立且主要在中國營運之實體						
中樞置業投資有限公司(附註(d)及(f))	人民幣5,000,000,000元	-	-	100%	100%	投資控股
西單大悅城有限公司(「西單大悅城」)(附註(e))	人民幣1,025,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
北京弘泰基業房地產有限公司(附註(e))	人民幣1,055,000,000元	-	-	90%	90%	物業投資及開發
大悅城(天津)有限公司(附註(c))	人民幣1,120,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
大悅城(上海)有限責任公司(附註(e))	人民幣520,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
上海新蘭房地產開發有限公司(附註(e))	人民幣4,200,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
瀋陽大悅城房產開發有限公司(附註(d))	129,300,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
瀋陽大悅城商業管理有限公司(附註(e))	人民幣1,080,000元	-	-	100%	100%	物業管理

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

50. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行/註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
煙臺大悅城有限公司(「煙臺大悅城」)(附註(d))	人民幣900,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)(附註(e))	人民幣1,074,318,600元	-	-	100%	100%	物業投資
中糧酒店(三亞)有限公司(附註(d))	165,500,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營酒店
三亞亞龍灣開發股份有限公司(附註(c))	人民幣598,684,807元	-	-	56.96%	50.82%	物業開發
三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理有限公司(附註(e))	人民幣3,000,000元	-	-	100%	100%	提供旅遊服務
三亞虹霞開發建設有限公司(附註(e))	人民幣1,339,500,000元	-	-	80%	80%	物業開發
三亞悅晟開發建設有限公司(附註(e))	人民幣499,500,000元	-	-	100%	100%	物業開發
北京中糧廣場發展有限公司(附註(c))	33,300,000美元	-	-	100%	100%	物業投資
四川凱萊物業管理有限公司(附註(c))	人民幣500,000元	-	-	94%	94%	物業管理
上海鵬利置業發展有限公司(附註(d))	70,000,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

50. 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	繳足已發行/註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
中糧鵬利(成都)實業發展有限公司(附註(d))	18,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
卓遠地產(成都)有限公司(附註(d))	20,000,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
浙江和潤天成置業有限公司(附註(d))	406,500,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
上海悅耀置業發展有限公司(附註(c))	人民幣1,862,934,229元	-	-	50%	50%	物業開發 (附註(a))
				(附註(a))	(附註(a))	
四川中國酒城股份有限公司(附註(e))	人民幣80,830,000元	-	-	69.65%	69.65%	物業開發
重慶澤悅實業有限公司(附註(d))	人民幣900,000,000元	-	-	100%	100%	物業開發
青島大悅城房地產開發有限公司(附註(d))	人民幣1,329,880,000元	-	-	100%	100%	物業開發
青島智悅置地有限公司(附註(d))	100,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
武漢大悅城房地產開發有限公司(附註(d))	人民幣1,457,370,000元	-	-	100%	100%	物業開發
瀋陽和韜房地產開發有限公司(附註(d))	85,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
成都天府辰悅置業有限公司(附註(d))	人民幣400,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
陝西鼎安置業有限公司(附註(c))	人民幣1,008,323,051元	-	-	51%	51%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

50. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行/註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
濟南大悅城產業發展有限公司(附註(c))	人民幣1,191,666,666.67元	-	-	60%	60%	物業開發
大悅城三亞投資有限公司(附註(e))	人民幣300,000,000元	-	-	100%	100%	物業開發
三亞悅港企業管理有限公司(附註(d))	人民幣349,525,000元	-	-	100%	100%	物業投資
台灣飯店有限公司(附註(c))	人民幣489,240,002元	-	-	91.64%	91.64%	持有及經營酒店
蘇州相之悅房地產開發有限公司(附註(b)及(c))	人民幣1,100,000,000元	-	-	50.10%	0%	物業投資及開發
廈門市悅集商業管理有限公司(附註(b)及(c))	人民幣1,400,000,000元	-	-	51%	0%	物業投資及開發

上表所列乃董事認為於截至二零二零年十二月三十一日止年度對本集團業績或資產構成重大影響之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會使資料篇幅過於冗長。

附註：

- (a) 本集團對該實體之董事會及相關活動有控制權，故入賬列作本公司之附屬公司。
- (b) 該等附屬公司於二零二零年新成立或被收購。
- (c) 該等公司均為中外合資企業。
- (d) 該等公司均為外商獨資企業。
- (e) 該等公司均為內資企業。
- (f) 該等附屬公司已於二零二零年發行債務證券(附註32)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

51. 有關本公司財務狀況表之資料

關於本公司於報告期末之財務狀況表之資料包括：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的非上市投資	13,295,091	13,295,091
對沖工具	-	53,133
	13,295,091	13,348,224
流動資產		
應收附屬公司款項	20,496,238	21,312,646
給予附屬公司的貸款	1,140,720	1,814,099
按金、預付款項及其他應收款項	5,751	6,108
現金及銀行結存	1,451,185	357,819
	23,093,894	23,490,672
流動負債		
應付附屬公司款項	607,903	1,090,554
應付同系附屬公司款項	13,616	1,394
附屬公司給予的貸款	1,000,000	-
銀行借款	5,091,169	1,557,624
應付直接控股公司款項	-	7,863
應付所得稅	6,643	18,157
其他應付款項及應計費用	51,245	41,908
應付債券	-	1,015,824
對沖工具	27,056	-
	6,797,632	3,733,324
流動資產淨值	16,296,262	19,757,348
非流動負債		
對沖工具	226,812	-
銀行借款	-	3,075,231
	226,812	3,075,231
資產淨值	29,364,541	30,030,341
股本及儲備		
股本(附註34)	1,122,414	1,122,414
儲備(附註)	27,482,410	28,907,927
永久性資本工具	759,717	-
總權益	29,364,541	30,030,341

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

51. 有關本公司財務狀況表之資料(續)

附註：

本公司之儲備

	股份溢價 人民幣千元	不可贖回 可轉換優先股 人民幣千元 (附註35)	外幣換算儲備 人民幣千元	股本贖回儲備 人民幣千元	撥入盈餘及 其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	227,703	9,359,867	29,308,286
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	-	24,881	383,030	407,911
已宣派二零一八年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	(808,270)	(808,270)
於二零一九年十二月三十一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	252,584	8,934,627	28,907,927
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(104,446)	(758,898)	(863,344)
已宣派二零一九年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	(562,173)	(562,173)
於二零二零年十二月三十一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	148,138	7,613,556	27,482,410

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「得茂」	得茂有限公司，於二零一一年六月十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧香港之全資附屬公司
「收購事項」	具有本公司二零一三年九月二十四日之公告所賦予之涵義
「股東周年大會」	本公司將於二零二一年六月十八日(星期五)舉行的股東周年大會(或其任何續會)
「年度上限」	不獲豁免持續關連交易的最高年度交易總額
「審核委員會」	董事會轄下審核委員會
「Bapton」	Bapton Company Limited，於一九八六年八月二十二日在香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「北京中糧廣場公司」	北京中糧廣場發展有限公司，於一九八七年九月十四日在中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	董事會
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「公司細則」	本公司細則，或會不時修訂
「候選人」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「《企業管治守則》」	上市規則附錄十四所載之企業管治守則
「中國」	中華人民共和國，在本年報中不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「中糧香港」	中糧集團(香港)有限公司(前稱鵬利有限公司、鵬利控股有限公司、鵬利集團有限公司及中國糧油食品集團(香港)有限公司)，於一九八一年八月十四日在香港註冊成立之有限公司，由中糧集團全資擁有，為本公司之間接控股股東
「中糧集團」	中糧集團有限公司，於一九五二年九月在中國註冊成立受國資委監管之國有企業
「COFCO Group」	中糧集團及其附屬公司，不包括本集團

釋義

「本公司」	大悅城地產有限公司(前稱中糧置地控股有限公司)，於一九九二年九月二十三日根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00207)
「控股股東」	具上市規則賦予之涵義，就本公司而言指大悅城控股、明毅、中糧香港及中糧集團
「轉換股份」	可轉換優先股所附換股權獲行使後本公司所配發及發行的新股份
「可轉換優先股」	本公司股本中每股0.10港元之不可贖回可轉換優先股
「董事」	本公司董事
「執行委員會」	董事會轄下執行委員會
「大悅城控股」	大悅城控股集團股份有限公司(前稱中糧地產(集團)股份有限公司)，於一九九三年十月八日在中國註冊成立之有限公司，為中糧集團子公司，於深圳證券交易所上市(股份代號：000031)，為本公司之控股股東
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立第三方」	並非本集團的關連人士(上市規則定義者)的人士
「大悅城收購事項」	與日期為二零一四年十一月五日本公司之通函所定義「收購事項」具相同意義
「上市委員會」	聯交所上市委員會
「《上市規則》」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「總協議」	租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議的統稱，亦指任何一項協議
「租賃總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group出租物業而於二零一三年十一月二十九日訂立的租賃總協議，經其三份補充協議延期及補充
「物業管理總協議」	本公司與中糧集團就提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的物業管理總協議，經其三份補充協議延期及補充

釋義

「採購總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group採購主食食材及餐飲服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的採購總協議，經其三份補充協議延期及補充
「大綱」	本公司組織章程大綱
「《標準守則》」	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	董事會轄下提名委員會
「不競爭承諾」	中糧集團於二零一三年十一月二十九日就收購事項為本公司簽訂的不競爭契據
「不獲豁免持續關連交易」	根據關連交易協議進行的交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定
「通知期」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「董事選舉通知書」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「中國人民銀行」	中國人民銀行，中國的央行
「中國政府」	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)
「薪酬委員會」	董事會轄下薪酬委員會
「限制業務」	(a) 開發，經營，銷售，租賃或管理任何全部指定作為商業用途之物業項目，例如辦公室，零售，商場，酒店，度假村或酒店式公寓，和／或(b) 開發，經營，銷售，租賃或管理任何多用途綜合體項目
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「股東特別大會請求人」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「股東」	股份及可轉換優先股的持有人
「股份」	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「平方米」	平方米

釋義

「國務院」	中華人民共和國國務院
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「《收購守則》」	《公司收購、合併及股份回購守則》
「美元」	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「明毅」	明毅有限公司，在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧香港之全資附屬公司及本公司之間接控股股東
「%」	百分比

公司資料

董事

執行董事

由偉先生(董事長)
曹榮根先生

非執行董事

馬德偉先生
劉雲先生
朱來賓先生

獨立非執行董事

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士
林建明先生
陳帆城先生

執行委員會

由偉先生(委員會主席)
曹榮根先生

審核委員會

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士(委員會主席)
曹榮根先生
林建明先生
陳帆城先生

薪酬委員會

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士(委員會主席)
曹榮根先生
林建明先生
陳帆城先生

提名委員會

由偉先生(委員會主席)
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士
林建明先生
陳帆城先生

公司秘書

吳芷文女士、ACG, ACS

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

香港總辦事處

香港銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

香港股份過戶登記分處

卓佳廣進有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

公司網站

www.joy-cityproperty.com

股份代號

207



大悦城控股
GRANDJOY



中糧
COFCO
自然之源 糧豐和興

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悅城地產有限公司

33/F., COFCO Tower
262 Gloucester Road
Causeway Bay, Hong Kong

Tel: (852) 2833 0338
Fax: (852) 2833 0330

www.joy-cityproperty.com

