

年報  
2020



上坤地產集團有限公司  
SUNKWAN PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6900





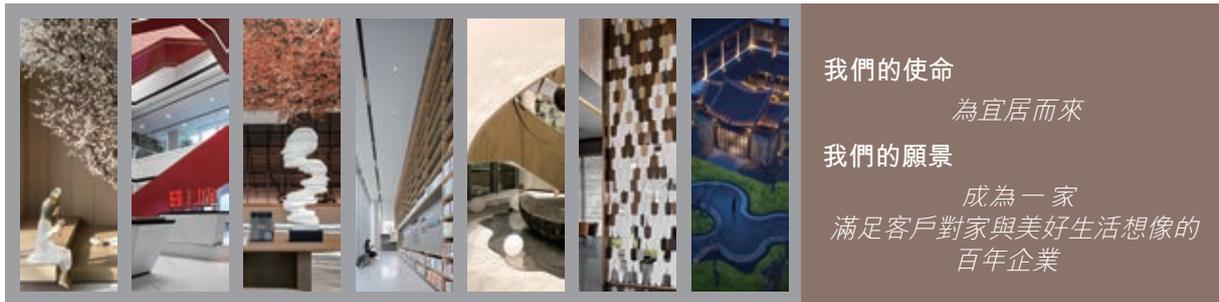
# 目錄

2	公司簡介
3	公司資料
4	主要榮譽及獎項
6	主席致辭
11	業績概覽
14	主要物業概要
19	管理層討論與分析
37	董事及高級管理層
47	企業管治報告
60	董事會報告
77	獨立核數師報告
83	綜合損益及其他全面收益表
84	綜合財務狀況表
86	綜合權益變動表
88	綜合現金流量表
91	財務報表附註
195	財務概要

## 公司簡介 |

上坤地產集團有限公司(股份代號：6900.HK)(「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」或「我們」)，是一家日益崛起的以住宅物業開發及銷售為核心業務的房地產開發商，專注於長三角經濟區，並拓展至其他從戰略角度篩選的地區，即珠三角經濟區及中部核心經濟區，致力於成為「城市優質生活服務商」。本公司2010年創立於上海，秉承「為宜居而來」的使命，以全新技術及藝術設計提供各類住宅物業，迎合不同客戶群的不同需求及喜好，給客戶帶來智能、方便及令人滿意的生活體驗，在客戶中及行業內樹立了良好的品牌形象。歷經多年的探索、發展和積澱，2020年11月17日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。

於2020年底，本集團已成功佈局上海、江蘇、浙江、安徽、廣東、河南、湖北等七大核心區域，20餘個核心一、二線以及強三線城市。憑藉著持續良好的業績表現和強大的綜合實力，本公司連續三年獲得「中國房地產開發企業百強」(按綜合實力計2020年第79位)、「2020中國房地產經營績效10強」、「2019中國房企發展潛力10強」及「2019華東房企品牌價值TOP6」等榮譽稱號。



我們的使命

為宜居而來

我們的願景

成為一家  
滿足客戶對家與美好生活想像的  
百年企業

## 公司名稱

上坤地產集團有限公司

## 執行董事

朱靜女士(董事會主席兼行政總裁)  
盛劍靜女士  
楊佔東先生

## 非執行董事

林勁峰先生  
林朝虹女士

## 獨立非執行董事

郭少牧先生  
歐陽寶豐先生  
周喆人先生

## 審核委員會

歐陽寶豐先生(主席)  
郭少牧先生  
周喆人先生

## 薪酬委員會

郭少牧先生(主席)  
周喆人先生  
盛劍靜女士

## 提名委員會

朱靜女士(主席)  
郭少牧先生  
周喆人先生

## 聯席公司秘書

陸石媛女士  
李亮賢先生(ACS、ACG)

## 授權代表

朱靜女士  
李亮賢先生

## 公司網站

www.sunkwan.com.cn

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 中國主要營業地點及總辦事處

中國  
上海市閔行區新鎮路1399號5幢8樓

## 香港主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東248號  
太新金融中心40樓

## 法律顧問

有關香港法律：  
盛德律師事務所

有關中國法律：  
通商律師事務所

有關開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 合規顧問

邁時資本有限公司

## 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

## 股份代碼

6900

## 主要往來銀行

### 香港

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
招商永隆銀行有限公司

### 中國

中國工商銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
上海銀行股份有限公司  
廣發銀行股份有限公司  
江蘇銀行股份有限公司  
浙商銀行股份有限公司

## 主要榮譽及獎項 |



### 2020

- 1 2020中國房地產開發企業100強(第79名)
- 2 2020中國房地產開發企業上海市20強(第16名)
- 3 2020中國房地產開發企業經營績效10強(第8名)
- 4 2020中國房地產開發企業品牌價值成長性10強(第4名)
- 5 2020中國房地產開發企業人力資本價值100強(第73名)
- 6 2020中國房地產百強企業(第83名)  
中國房地產TOP100研究組
- 7 2020中國房地產企業產品力TOP100(第69名)  
易居克而瑞研究中心
- 8 2020中國房地產品牌價值TOP100  
中國房地產報社
- 9 2020中國房地產年度領軍企業  
中國房地產報社
- 10 2020中國房地產穩健經營企業  
中國網地產
- 11 2020年度品質地產綜合企業  
21世紀經濟報道、博鰲21世紀房地產論壇
- 12 2020藍籌企業  
經濟觀察報
- 13 2020年度品質人居影響力企業  
經濟觀察報
- 14 2020年度「金領獎」產品力地產品牌  
華夏時報
- 15 2020年度價值地產企業  
每日經濟新聞
- 16 2020金港股「最受投資者歡迎新股公司」  
智通財經、同花順財經
- 17 2020中國最具潛力價值房企  
樂居財經
- 18 2020年房地產企業IPO新銳榜樣  
和訊房產
- 19 2020中國非凡成長性公司  
投資時報

附註：1-5由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合頒發。



## 2020

### 1 上坤·紅樹灣

2020上海市建築節能和綠色建築示範項目  
上海市住房和城鄉建設管理委員會

### 2 上海·上坤中心

美國WELL金級預認證  
國際WELL建築研究院

2020年度標誌性創新建築設計優秀獎  
德國設計委員會

二星級綠色建築設計標識證書  
上海市綠色建築協會

2020中國年度優質主題商業綜合體  
觀點網

### 3 上坤雲系

2020年十大輕奢精品產品系  
易居克而瑞研究中心

2020中國匠心美宅產品系品牌價值10強  
樂居財經

### 4 上坤·博譚雲峯

2019-2020年度武漢市廣廈獎規劃設計獎及戶型設計獎  
武漢市房地產開發協會



朱靜  
董事會主席



當前，房地產市場愈來愈回歸居住的本質，作為一家致力於「滿足客戶對家和美好生活想像」的企業，我們將始終以產品和服務為核心，通過不斷自我革新，提升產品競爭力，加強精益管理，保持高品質增長，為客戶創造價值，回報投資者。

尊敬的各位股東：

本人謹代表公司董事（「董事」）會（「董事會」），欣然向本公司各位股東（「股東」）提呈截至2020年12月31日止年度（本「年度」）之業績、業務回顧與2021年的展望。同時，本人謹代表本集團藉此機會向多年來為我們的業務發展提供幫助的各界人士致以衷心感謝。

## 業績

2020年11月17日，本公司於聯交所主板上市，象徵著我們邁入發展的新階段，上市將進一步增厚本集團的品牌認可度和影響力，並有助於本集團降低融資成本、拓寬融資手段、提高財務靈活性。於本年度，本集團欣然見證，我們的綜合實力、運營效率、產品力等得到了市場及機構的廣泛認可，2020年3月，本集團在中國房地產協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心發佈的《2020年中國房地產開發企業500強》的排名中位列第79位，較2019年的排名上升10位，並成功躋身2020中國房地產開發企業經營績效10強。

截至2020年12月31日止年度，本集團實現銷售收入人民幣8,190.6百萬元，較2019年的人民幣7,535.2百萬元增長8.7%。本集團母公司擁有人應佔利潤由2019年的人民幣220.0百萬元增加62.2%至人民幣356.1百萬元；本集團於2020年的淨利潤率為10.8%，而2019年則為9.0%。本集團每股基本盈利為每股人民幣0.23元，董事會建議支付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣2分。

## 回顧

2020年，新型冠狀病毒疫情（「新冠疫情」）集中爆發，對全球經濟造成巨大衝擊，面對經濟下行的壓力，中國採取了一系列卓有成效的措施，並成為世界主要經濟體中唯一實現正增長的國家。作為經濟增長的重要動力之一，房地產行業實現快速反彈，呈現先抑後揚再趨穩的發展態勢。國家統計局資料顯示，2020年，全國商品房銷售面積17.6億平方米，比上年增長2.6%；房地產開發投資人民幣141,443億元，比上年增長7.0%。

在疫情影響下，中央始終堅持房地產調控基調保持不變，強化金融監管，明確房住不炒原則，同時通過穩地價、穩房價、穩預期等措施確保房地產市場平穩健康發展。在「房住不炒」的主基調下，地方政府因城施策，陸續出台先鬆後緊的政策，推動樓市逐漸復蘇回暖。

在此背景下，全國房企主動順應發展趨勢，加快從「建設商」向「服務商」轉型，不斷提升產品力和服務力，踐行節約、綠色、安全、健康的高品質發展理念。本集團積極調整戰略，通過精細化管理、靈活性運營提升業績，增加業務利潤點，實現以產品力為牽引及運營驅動的高品質增長。

### 銷售業績穩步增長

截至2020年12月31日止年度，本集團合約銷售總額（包括本集團合營公司及聯營公司所獲得的合約銷售額）約為人民幣26,510百萬元，本集團應佔合約銷售金額及應佔合約銷售建築面積分別達人民幣12,660百萬元及778,311平方米，同比分別增長9.1%及11.1%。其中長三角貢獻了78%的應佔銷售金額和69%的應佔銷售面積。本集團也連續三年位列中國房地產企業銷售榜單百強之中。

### 土儲優質佈局精準

於2020年12月31日止年度，本集團土地儲備總建築面積達520萬平方米；擁有物業組合66個，佈局涵蓋全國8個省份，20餘座城市，為業績實現穩步增長提供了有效支撐。其中，約有64%的土地儲備位於長三角地區，一、二線城市的土地儲備佔本集團開發中及持作未來發展之土地儲備的70%。

本集團持續踐行「3+X」戰略佈局。於2020年，本集團新進南京、嘉興、紹興、南通、蕪湖等城市，深耕長三角，進一步佈局三大核心經濟區。

### 精益管理提高效率

隨著房地產行業從土地增值模式升級為運營增值模式，大運營的效果逐漸彰顯。本集團從運營角度入手積極提效增速，構築了三步走的大運營體系，第一步整合各職能形成大運營體系以達到高效協同，第二步區域設置業務流管控模式，第三步完成產品、行銷與大運營體系之間的整合，從內部統籌方面實現了經營效率的提高。

於2020年，本集團新增項目平均開盤週期為6.9個月，雖受到新冠疫情影響，但較去年同期僅增加0.5個月；本集團於2020年錄得合約銷售額現金回款率為91%，較去年同期降低約3%，亦未受到新冠疫情的明顯影響。

## 產品實力持續增厚

目前，本集團持續探索人居「最優解」，以極致的全產品力打造自身蓬勃的煥新能力，賦予城市更加美好的未來。為滿足不同客群對於居住空間、生活場景的需求，本集團已開發出四個標準化住宅物業產品，包括四季系、樾山／半島系、雲系及S系四大產品系，涵蓋低層及高層公寓樓宇、聯排別墅、洋房及閣樓公寓等多種業態，從不同維度提供了滿足全齡段人群心之所向的生活範本。

於2020年，本集團代表產品系之一的「上坤●雲系」，分別榮獲由樂居財經和克爾瑞地產研究頒發的「2020中國匠心美宅產品系品牌價值10強」和「2020年十大輕奢精品產品系」；而「上坤●紅樹灣」、「上海●上坤中心」、「上坤●博譚雲峯」等產品也獲得了進一步認可，收穫了多項不同類別的獎項。

## 財務保持安全穩健

本集團在業績實現高速增長的同時，亦開闢了一條兼具規模與品質的成長路徑。目前，本集團將定期優化資產負債率納入重要發展策略，並密切監控債務水準；在現金流的精細化把控方面，本集團密切監控借款到期情況並提高管理流動資金水準，以滿足債務償還、業務發展等現金需求。

於2020年12月31日，本集團淨負債率為54.3%，較2019年的118.8%下降64.5個百分點，剔除合約負債後的資產負債率為72.1%，較2019年同期的83.3%下降11.2個百分點；非受限現金短債比由2019年末的0.3增至1.5，上述三項指標中，有兩項滿足了「三道紅線」的監管要求。未來力爭確保三條線全部符合監管要求。

此外，本集團的負債結構進一步優化，一年期及以上的有息負債佔比為73%，較2019年提升約36.1個百分點。流動比率為1.4倍，較2019年的1.1倍提升約27%。

2021年1月22日，本公司發行本金額為185,000,000美元且於2022年到期的優先票據。優先票據按每年12.75%計息，且利息須每年支付。優先票據的到期日為2022年1月21日。於到期日前任何時間，本公司可自行選擇按預定贖回價贖回該等優先票據。贖回價的詳情於相關發售備忘錄披露。

## 展望

未來，「房住不炒」、「房地產市場平穩發展」仍是政府政策的主基調，同時國家強調的因城施策等將推動房地產行業的長期發展，企業不再以規模為王，而是以管理能力、盈利能力、產品力等內在的功力為主，形成更為良性的競爭。我們認為，地產行業才剛剛進入複合能力競爭階段，本集團將始終保持對外部市場的敏銳和內部行動的敏捷，在行業持續整合及分化之際，審時度勢把握投資視窗，精益管理提升產品力，實現高品質增長。

2021年，我們將繼續以集團三五戰略為工作指引，秉持「為宜居而來」的初心，持續深耕三大核心經濟區，強化精準投資佈局，通過高效運營驅動，繼續推進穩健安全的財務管控體系，以產品力為牽引，疊加組織賦能，實現高品質的適度規模增長，形成符合時代特徵的成長型房企發展路徑。

## 致謝

本集團用十一年時間探索出了新銳房企的成長路徑。未來，我們將迎來行業精益運營發展的發展週期，作為資本市場的新生力量，我們將堅定不移地選擇在地產行業內做強，提升綜合競爭力，做行業的長期主義者，以持續、穩健、健康的發展來回報股東、回報客戶、回報社會。

最後，本人再次代表董事會就所有股東、投資者、合作方及客戶對本公司的支援，全體員工一年來的辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。

上坤地產集團有限公司

董事會主席

朱靜

## 業績指標

## 關鍵營運指標：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本集團應佔合約銷售額 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	12,660	11,604
本集團應佔合約銷售面積 (平方米)	778,311	700,309
本集團應佔合約銷售均價 (「平均售價」) (人民幣元 / 平方米)	16,265	16,570

## 關鍵財務指標：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣百萬元	佔收入比%	人民幣百萬元	佔收入比%
收入	8,191	100.0	7,535	100.0
毛利	1,794	21.9	3,071	40.8
年度利潤				
— 包括非控股權益	885	10.8	677	9.0
— 母公司擁有人應佔	356	4.3	220	2.9
核心淨利潤 <sup>(2)</sup>				
— 包括非控股權益	808	9.9	543	7.2
— 母公司擁有人應佔	311	3.8	103	1.4

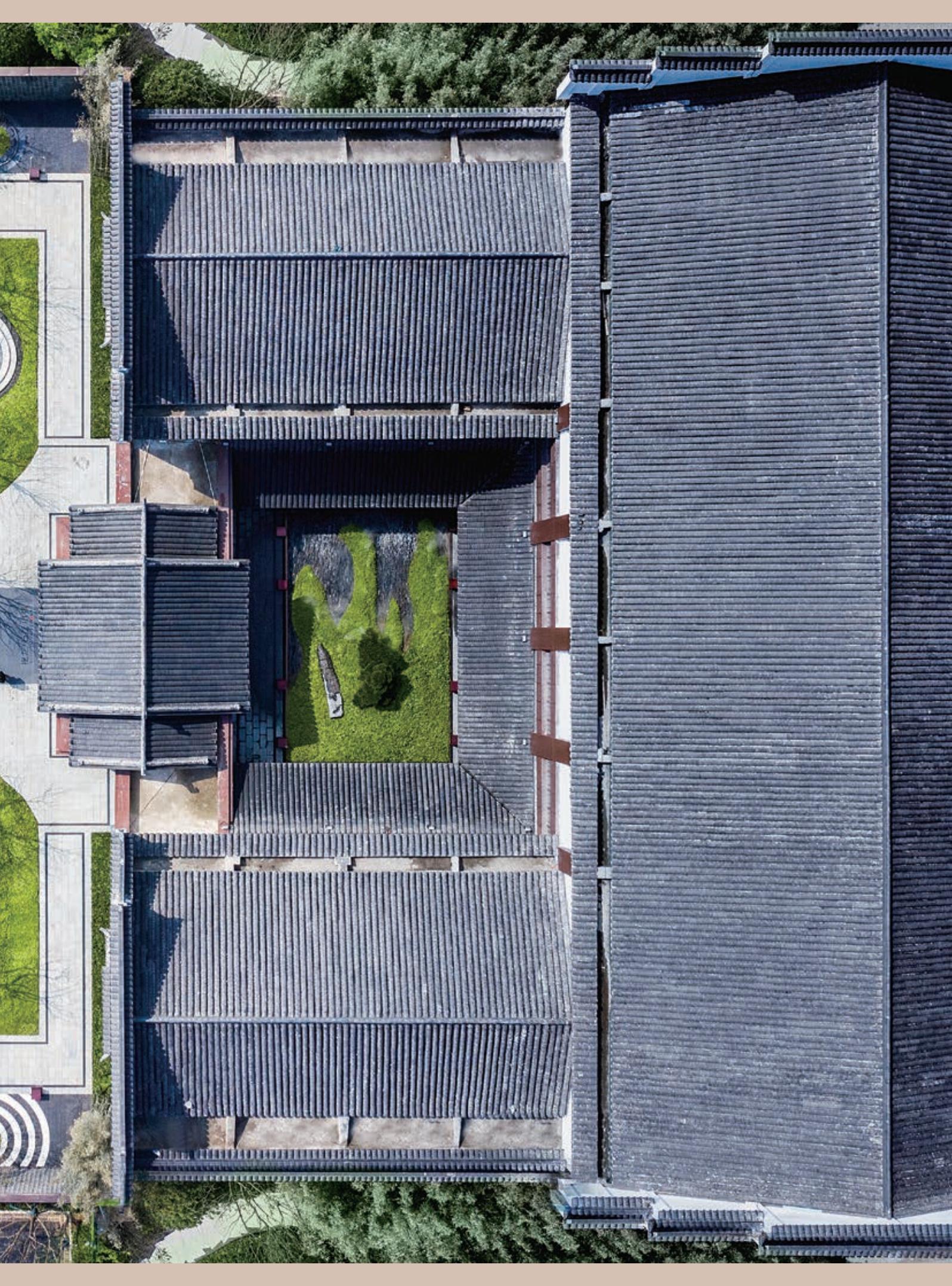
## 關鍵比率指標：

	2020年	2019年
毛利率 <sup>(3)</sup> (%)	21.9	40.8
淨利率 (%)	10.8	9.0
股本回報率 <sup>(4)</sup> (%)	19.6	29.6
流動比率 (倍) <sup>(5)</sup>	1.4	1.1
加權平均實際利率 <sup>(6)</sup> (%)	9.9	9.4
淨資產負債率 <sup>(7)</sup> (%)	54.3	118.8
非受限現金短債比率 (倍) <sup>(8)</sup>	1.5	0.3
剔除預售款項後的資產負債比率 <sup>(9)</sup> (%)	72.1	83.3

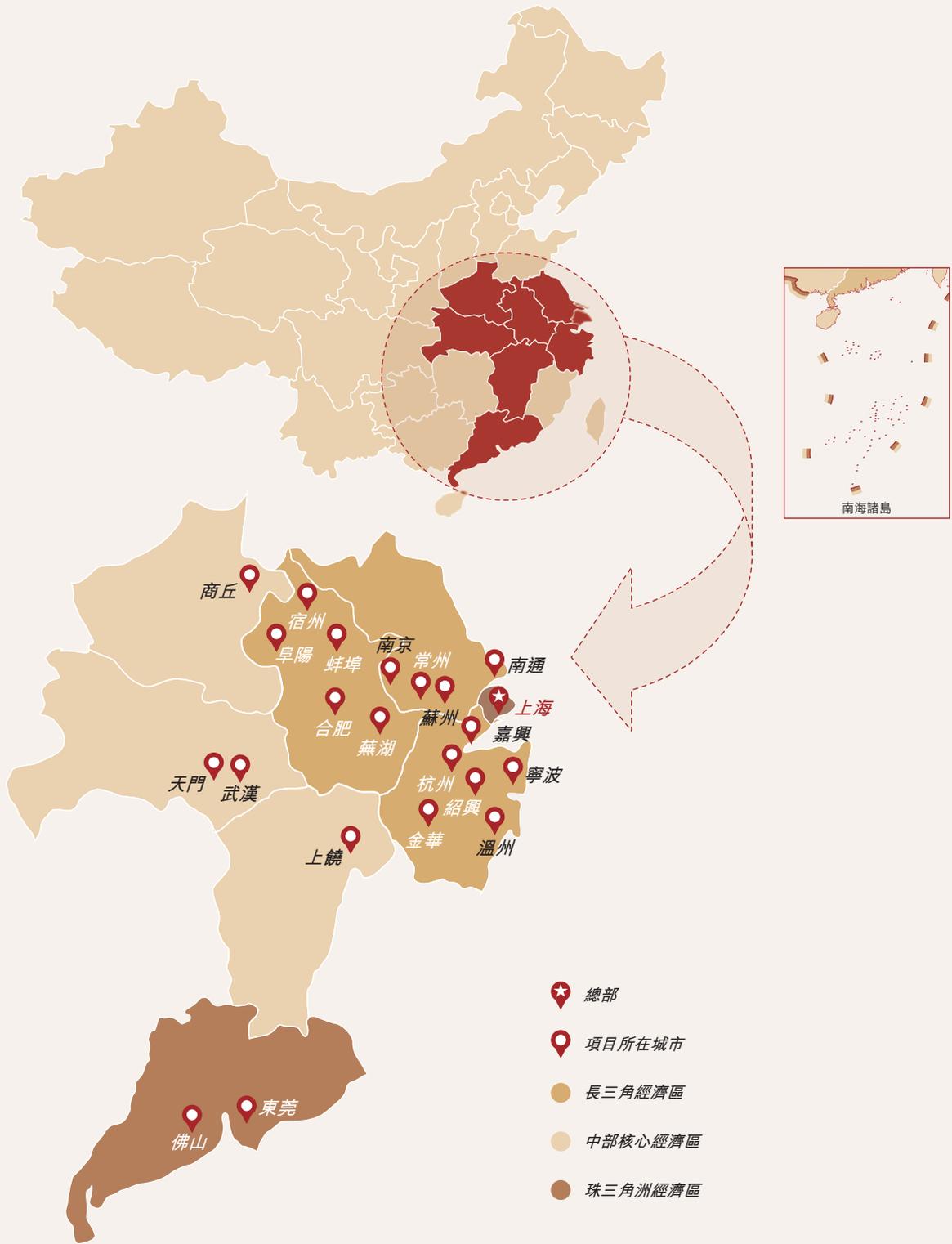
## 附註：

- (1) 合約銷售數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售數據僅供投資者參考。
- (2) 等於年內利潤減去投資物業的公平值收益及按公平值計入損益的金融資產的公平值收益。
- (3) 等於年內毛利除以收入乘以100。
- (4) 等於年內利潤除以期初及年末的權益總額平均值再乘以100。
- (5) 等於按於有關日期的流動資產總額除以流動負債總額。
- (6) 等於各項未償還債務的利息成本之加權平均。
- (7) 等於計息銀行及其他借款減現金及銀行結餘除以年末的權益總額再乘以100。
- (8) 等於非受限現金 (現金及銀行結餘減受限現金) 除以計息銀行貸款及其他借款的即期部分。
- (9) 等於負債總額減去合同負債再除以資產總額減合同負債之差額再乘以100。





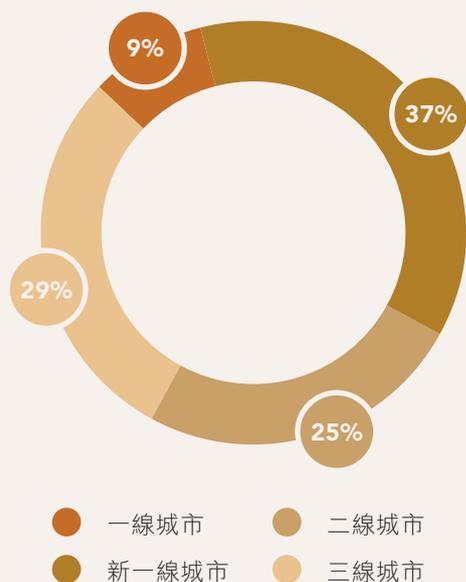
# 主要物業概要 |



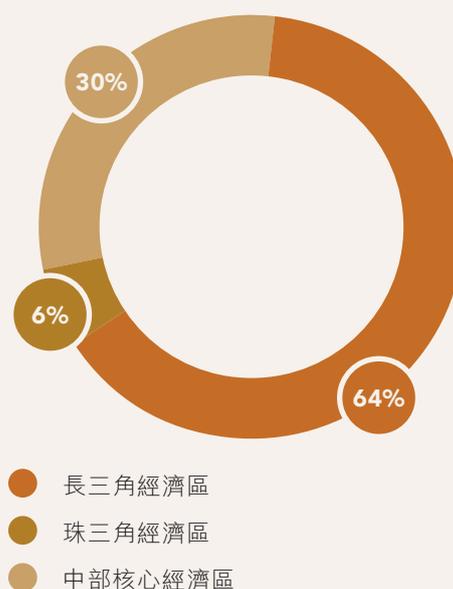
## 土地儲備概要

於2020年12月31日，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備總規劃建築面積合計約5,203,902平方米，權益面積約4,502,987平方米，涉及66個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與了18個項目。

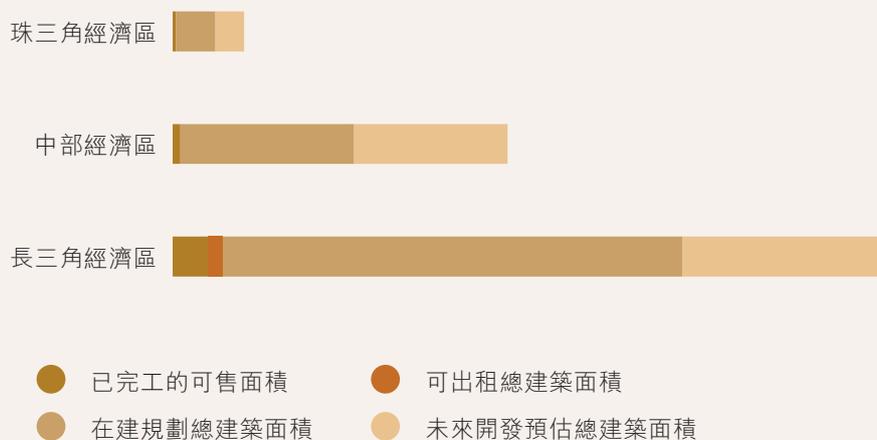
按城市等級劃分的土地儲備



按經濟區劃分的土地儲備



按項目狀態劃分土地儲備分佈圖



## 附屬公司開發的物業項目

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	類型	已完工的 可售面積 平方米	可出租 總建築面積 平方米	在建規劃總 建築面積 平方米	未來 開發預估 總建築面積 平方米	我們 應佔土地 儲備總量 平方米
<b>住宅物業項目</b>								
上海•樾山項目 <sup>(1)</sup>	上海	50.0%	住宅、商業	35,659	-	-	-	46,467
上海•上坤樾里	上海	50.0%	商業	-	-	10,808	-	10,808
杭州•上坤山語四季	杭州	100.0%	住宅	-	-	178,140	-	178,140
杭州•雲棲宸園	杭州	52.0%	住宅	-	-	164,611	-	164,611
寧波•慈溪雲邸華府	寧波	33.3%	住宅、商業	8,949	-	-	-	8,949
寧波•慈溪鳳鳴梧桐府	寧波	30.0%	住宅、商業	9,678	-	-	-	9,678
寧波•慈溪閱江府	寧波	34.0%	住宅	35,488	-	-	-	35,488
寧波•慈溪慈瀾府	寧波	25.0%	住宅、商業	-	-	61,923	-	61,923
寧波•慈溪晶萃四季	寧波	65.0%	住宅	-	-	96,656	-	96,656
金華•東陽大都會	金華	51.0%	住宅、商業	1,701	-	-	-	1,701
金華•東陽都會四季	金華	38.3%	住宅	-	-	139,744	-	139,744
東陽•雲棲風華	金華	51.0%	住宅、商業	-	-	99,248	-	99,248
蘇州•望湖四季	蘇州	35.0%	住宅	-	-	125,510	-	125,510
蘇州•崑山都峯四季	蘇州	100.0%	住宅	-	-	-	170,752	170,752
常州•雲峯	常州	40.0%	住宅、商業	-	-	198,486	-	198,486
阜陽•抱龍石藝小鎮	阜陽	50.0%	住宅、商業	-	-	-	64,401	64,401
阜陽•政務壹號	阜陽	51.0%	住宅、商業	-	-	-	193,480	193,480
合肥•上坤海棠四季	合肥	100.0%	住宅、商業	22,617	-	-	-	22,617
合肥•雲棲麓	合肥	100.0%	住宅	-	-	-	109,886	109,886
嘉興•梅里新嘉苑	嘉興	51.0%	住宅、商業	4,969	-	-	-	4,969
南京•雲棲風華璟園	南京	100.0%	住宅	-	-	-	52,197	52,197
紹興•上坤山語雲邸	紹興	51.0%	住宅	-	-	-	83,297	83,297
紹興•上坤雲錦東方	紹興	100.0%	住宅、商業	-	-	-	68,087	68,087
蕪湖•銘悅四季	蕪湖	49.0%	住宅、商業	-	-	182,656	-	182,656
宿州•雲棲園	宿州	100.0%	住宅、商業	-	-	-	131,211	131,211
南通•海安長宏水岸名城	南通	49.9%	住宅、商業	-	-	79,883	-	79,883

附註：(1) 上海•樾山項目包含五個物業項目，即上海•上坤樾山四季、上海•上坤樾山美墅、上海•上坤樾山半島、上海•新城樾山明月、上海•新城樾山半島

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	類型	已完工的 可售面積 平方米	可出租 總建築面積 平方米	在建規劃總 建築面積 平方米	未來	我們
							開發預估 總建築面積 平方米	應佔土地 儲備總量 平方米
上饒•上坤濱江四季	上饒	100.0%	住宅、商業	-	-	271,084	-	271,084
上饒•都會四季	上饒	100.0%	住宅	-	-	-	153,968	153,968
武漢•大都會	武漢	100.0%	住宅、商業	-	-	-	558,674	558,674
天門•上坤北湖四季	天門	100.0%	住宅、商業	34,552	-	-	-	34,552
東莞•香檳花園	東莞	25.0%	住宅、商業	14,558	-	-	-	14,558
佛山•上坤瀚湖四季	佛山	100.0%	住宅、商業	-	-	67,384	-	67,384
佛山•雲棲公館	佛山	100.0%	住宅、商業	-	-	35,859	-	35,859
佛山•上坤雲峯壹號	佛山	100.0%	住宅、商業	-	-	-	132,286	132,286
<b>商業物業項目</b>								
上海•上坤紅街項目	上海	100.0%	商業	-	5,952	-	-	5,952
上海•上坤上街項目	上海	100.0%	商業	3,561	21,932	-	-	25,493
上海•樾山項目08-06、08-08	上海	50.0%	商業	-	-	158,060	-	158,060
上海•上坤國際廣場T3	上海	100.0%	商業	-	14,727	-	-	14,727
上海•上坤國際廣場T4	上海	100.0%	商業	-	14,805	-	-	14,805
上海•上坤國際廣場T5	上海	100.0%	商業	-	11,484	-	-	11,484
上海•上坤樾山半島地下部份	上海	50.0%	商業	-	1,725	-	-	1,725
小計：				171,732	70,625	1,870,052	1,718,239	3,830,648

## 聯合營公司開發的物業項目

項目名稱	城市			已完工的 可售面積	可出租總 建築面積	在建規劃 總建築面積	未來	我們
							開發預估 總建築面積	應佔土地 儲備總量
<b>住宅物業項目</b>								
上海•雲棲麓	上海	35.0%	住宅、商業	-	-	25,176	-	25,176
寧波•慈溪瓏玥府	寧波	16.0%	住宅、商業	4,906	-	-	-	4,906
寧波•慈溪禮悅府	寧波	28.0%	住宅、商業	751	-	-	-	751
溫州•潮啟四季	溫州	50.0%	住宅、商業	-	-	50,486	-	50,486
溫州•西湖四季	溫州	50.0%	住宅、商業	-	-	42,989	-	42,989
蘇州•雲棲時光	蘇州	70.0%	住宅	-	-	115,191	-	115,191
蘇州•翡翠四季	蘇州	24.5%	住宅	925	-	-	-	926
蘇州•常熟海德名築	蘇州	33.0%	住宅	418	-	-	-	418
嘉興•紅星時尚廣場	嘉興	3.5%	住宅、商業	-	-	4,068	-	4,068
嘉興•雲尚璟苑	嘉興	50.0%	住宅、商業	-	-	-	40,600	40,600
武漢•上坤博譚雲峯	武漢	70.0%	住宅	-	-	24,912	-	24,912
商丘•天鉞	商丘	50.0%	住宅	-	-	119,412	-	119,412
商丘•光和四季	商丘	63.0%	住宅、商業	-	-	91,521	-	91,521
商丘•蔚來四季	商丘	54.0%	住宅	-	-	62,457	-	62,457
佛山•錦屏山壹號	佛山	49.0%	住宅	-	-	39,365	-	39,365
<b>商業物業項目</b>								
上海•上坤中心	上海	50.0%	商業	-	-	49,162	-	49,162
小計：				<b>7,000</b>	<b>-</b>	<b>624,739</b>	<b>40,600</b>	<b>672,339</b>
本集團應佔的土地儲備				<b>178,732</b>	<b>70,625</b>	<b>2,494,791</b>	<b>1,758,839</b>	<b>4,502,987</b>
土地儲備總量				<b>210,122</b>	<b>70,625</b>	<b>3,123,717</b>	<b>1,799,438</b>	<b>5,203,902</b>



## 市場概覽

2020年，新冠疫情集中爆發，給全球經濟發展帶來了巨大的不確定性，美洲、歐洲等主要世界經濟體都受到了較嚴重的影響。面對經濟下行的壓力，中國採取了一系列卓有成效的措施，成為世界主要經濟體中唯一實現正增長的國家。作為經濟增長的重要動力之一，房地產行業實現快速反彈，呈現先抑後揚再趨穩的發展態勢。國家統計局資料顯示，全國商品房銷售額人民幣173,613億元，同比增長8.7%；商品房銷售面積176,086萬平方米，同比增長2.6%。

在新冠疫情影響下，中央始終堅持房地產調控總基調保持不變，強化金融監管，明確房住不炒原則，同時通過穩地價、穩房價、穩預期等措施確保房地產市場平穩健康發展。同時，地方政府因城施策，陸續出台調控政策，推動樓市逐漸復甦回暖，房地產發展趨於理性。

2021年是兩個百年目標交匯與轉換之年，也是開啟十四五規劃實施戰略轉換的第一年。隨著新冠疫情的控制，房地產行業發展的內外環境相對2020年會有所改善。但房地產調控政策不會有太大變化，「房住不炒」仍然是主基調。在此背景下，本公司主動順應發展趨勢，加快向「城市優質生活服務商」轉型，不斷提升產品力和服務力，踐行長期主義的高品質發展理念，促進樓市平穩、健康發展。

## 業務回顧

截至2020年12月31日止年度，本集團的主要業務為物業開發。

### 合約銷售

本集團物業開發業務源自上海，深深扎根於長三角經濟區，逐步拓展至珠三角經濟區及中部核心經濟區的其他一線、二線及強三線城市。

截至2020年12月31日止年度，本集團應佔合約銷售額約為人民幣12,660百萬元，較2019年同期增長約9.1%，主要是由於本集團連同其合營公司及聯營公司一直專注於區域深耕發展，導致其累計可銷售建築面積增加。

截至2020年12月31日止年度，本集團應佔合約銷售面積約為778,311平方米，較2019年同期增長約11.1%，應佔合約銷售均價約為每平方米人民幣16,265元。

下表載列截至2020年12月31日止年度按城市劃分的本集團應佔合約銷售額概要：

城市	本集團 應佔合約 銷售額 人民幣 百萬元	佔本集團 應佔合約 銷售額的 百分比 %	本集團 應佔合約 銷售面積 平方米	本集團 應佔合約 銷售均價 人民幣元／ 平方米
上海	1,250	9.9	23,142	54,014
蘇州	2,172	17.2	87,089	24,940
常州	1,830	14.5	103,964	17,602
南通	274	2.2	37,362	7,334
杭州	758	6.0	29,351	25,825
寧波	1,785	14.1	131,952	13,528
金華	748	5.9	60,234	12,418
溫州	820	6.5	33,303	24,622
阜陽	130	1.0	22,056	5,894
佛山	882	7.0	62,855	14,032
武漢	447	3.5	12,582	35,527
天門	284	2.2	33,588	8,455
上饒	632	5.0	68,055	9,287
商丘	526	4.1	67,377	7,807
其他	122	1.0	5,401	22,515
<b>總計</b>	<b>12,660</b>	<b>100.0</b>	<b>778,311</b>	<b>16,265</b>

附註：合約銷售額數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售額數據僅供投資者參考。

### 開發中物業

開發中物業乃擬於落成後持作出售。開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業在開發期間直接應佔的其他成本。開發中物業乃分類為流動資產，惟有關物業將不會於正常營運週期變現則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

於2020年12月31日，本集團開發中物業的金額約為人民幣12,495.2百萬元，較於2019年12月31日的金額約人民幣10,859.3百萬元增加約15.1%。該增加主要是由於於2020年12月31日持有的物業開發項目數量增加。

### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表內列賬。成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇成本總額分配釐定。可變現淨值乃參照日常業務過程中出售物業的銷售所得款項扣除適用可變銷售開支後釐定，或根據現行市況作出的估計釐定。

於2020年12月31日，本集團持作出售的已竣工物業的金額約為人民幣1,562.9百萬元，較於2019年12月31日的金額約人民幣1,051.8百萬元增加約48.6%。該增加主要是由於2020年末竣工及待交付予客戶的物業項目。預期該等物業項目將於未來幾年交付及確認為收益。

### 投資物業

以住宅物業開發作為本集團核心業務的同時，本集團逐漸延伸至開發各類商業及綜合用途物業。目前，本集團持有若干商用空間（主要包括毗鄰本集團住宅物業的零售空間、商業區購物廣場及寫字樓）作投資物業，例如，本集團的合營項目上海•上坤中心為一個大型多用途商業綜合體，包括寫字樓、購物廣場及酒店設施。於2020年12月31日，本集團由七個處於不同開發階段的項目組成的商業物業組合中擁有投資權益，包括六個由本集團的附屬公司開發的項目及一個由本集團的合營公司開發的項目，均位於上海。該等項目包括三座已竣工寫字樓、兩座已竣工商業區購物廣場及兩個開發中或持作未來開發的綜合用途商業物業項目，本集團應佔總建築面積為267,634平方米。本集團擬利用現有的人力及資本資源，增加本集團的商業物業持有量，並在未來逐步擴大商業物業投資。

### 土地儲備

年內，本集團結合公司發展需求和行業趨勢，基於城市群的區域深耕戰略指引，進一步明確了「3+X」的區域佈局體系。依託上海，本集團繼續深化在長三角經濟區、珠三角經濟區及中部核心經濟區的滲透，持續提高本集團在選定區域已進入城市的市場地位及品牌知名度，並逐步拓展未進入的具有高增長潛力的新一線、二線及強三線城市，以合理保障集團土地儲備的可持續發展。

於2020年12月31日，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備總規劃建築面積合計約5,203,902平方米，權益面積約4,502,987平方米。

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司新增24個新項目，總規劃建築面積約3,060,035平方米，平均收購成本（按預計總建築面積計算）每平方米人民幣3,274元，其中13個項目乃通過政府舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出售收購，11個項目通過合營及聯營方式與第三方業務夥伴合作或收購持有土地使用權公司的股權。

在2021年1月1日至2021年3月30日止，本集團連同其合營公司及聯營公司新增14個新項目，總規劃建築面積約1,962,633平方米，平均收購成本（按預計總建築面積計算）每平方米人民幣3,249元。

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於2020年12月31日的土地儲備明細（按城市分佈）：

	已竣工		開發中		未來開發		佔本集團 應佔土儲 總量的 百分比 %
	項目 數目 個	已完工的 可售面積 <sup>(1)</sup> 平方米	可出租總 建築面積 平方米	在建規劃 總建築面積 平方米	未來開發 預估總 建築面積 平方米	本集團應 佔土地儲備 總量 <sup>(2) (3)</sup> 平方米	
<b>本集團附屬公司開發的物業項目</b>							
<b>長三角經濟區</b>							
上海	15	39,220	70,625	168,868	-	278,713	6.2
杭州	2	-	-	342,751	-	342,751	7.6
寧波	5	54,115	-	158,579	-	212,694	4.7
金華	3	1,701	-	238,991	-	240,693	5.3
蘇州	4	-	-	125,510	170,752	296,262	6.6
常州	1	-	-	198,486	-	198,486	4.4
阜陽	2	-	-	-	257,881	257,881	5.7
合肥	2	22,617	-	-	109,886	132,503	2.9
嘉興	1	4,969	-	-	-	4,969	0.1
南京	1	-	-	-	52,197	52,197	1.2
紹興	1	-	-	-	83,297	83,297	1.8
蕪湖	1	-	-	182,656	-	182,656	4.1
宿州	1	-	-	-	131,211	131,211	2.9
南通	1	-	-	79,883	-	79,883	1.8
<b>小計</b>	<b>40</b>	<b>122,622</b>	<b>70,625</b>	<b>1,495,724</b>	<b>805,224</b>	<b>2,494,196</b>	<b>55.3</b>
<b>中部核心經濟區</b>							
上饒	2	-	-	271,084	153,968	425,052	9.4
武漢	1	-	-	-	558,674	558,674	12.4
天門	1	34,552	-	-	-	34,552	0.8
<b>小計</b>	<b>4</b>	<b>34,552</b>	<b>-</b>	<b>271,084</b>	<b>712,642</b>	<b>1,018,278</b>	<b>22.6</b>

項目	已竣工		開發中		未來開發		佔本集團 應佔土儲 總量的 百分比 %
	數目 個	已完工的 可售面積 <sup>(1)</sup> 平方米	可出租總 建築面積 平方米	在建規劃 總建築面積 平方米	未來開發 預估總 建築面積 平方米	本集團應 佔土地儲備 總量 <sup>(2) (3)</sup> 平方米	
<b>珠三角經濟區</b>							
東莞	1	14,558	-	-	-	14,558	0.3
佛山	3	-	-	103,243	132,286	235,529	5.2
<b>小計</b>	<b>4</b>	<b>14,558</b>	<b>-</b>	<b>103,243</b>	<b>132,286</b>	<b>250,087</b>	<b>5.5</b>
<b>總計</b>	<b>48</b>	<b>171,732</b>	<b>70,625</b>	<b>1,870,051</b>	<b>1,650,152</b>	<b>3,762,561</b>	<b>83.4</b>
<b>本集團合營公司及聯營公司開發的物業項目</b>							
<b>長三角經濟區</b>							
上海	2	-	-	74,338	-	74,338	1.7
寧波	2	5,657	-	-	-	5,657	0.1
溫州	2	-	-	93,475	-	93,475	2.1
蘇州	4	1,343	-	115,191	-	116,534	2.6
嘉興	2	-	-	4,068	40,600	44,668	1.0
紹興	1	-	-	-	68,087	68,087	1.5
<b>小計</b>	<b>13</b>	<b>7,000</b>	<b>-</b>	<b>287,072</b>	<b>108,687</b>	<b>402,759</b>	<b>9.0</b>
<b>中部核心經濟區</b>							
武漢	1	-	-	24,912	-	24,912	0.6
商丘	3	-	-	273,390	-	273,390	6.1
<b>小計</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>298,302</b>	<b>-</b>	<b>298,302</b>	<b>6.7</b>
<b>珠三角經濟區</b>							
佛山	1	-	-	39,365	-	39,365	0.9
<b>小計</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39,365</b>	<b>-</b>	<b>39,365</b>	<b>0.9</b>
<b>總計</b>	<b>18</b>	<b>7,000</b>	<b>-</b>	<b>624,739</b>	<b>108,687</b>	<b>740,426</b>	<b>16.6</b>
<b>本集團應佔的</b>							
<b>土地儲備</b>	<b>66</b>	<b>178,732</b>	<b>70,625</b>	<b>2,494,790</b>	<b>1,758,839</b>	<b>4,502,987</b>	<b>100.0</b>
<b>土地儲備總量</b>	<b>66</b>	<b>210,122</b>	<b>70,625</b>	<b>3,123,717</b>	<b>1,799,438</b>	<b>5,203,902</b>	

附註：

- (1) 包括(i)已預售但尚未交付的已竣工建築面積，及(ii)未售且可供出售的已竣工建築面積。
- (2) 本集團應佔土地儲備總量等於(i)已竣工物業的可供出售總建築面積及可租賃總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積，及(iii)持作未來開發物業的總建築面積的總和。
- (3) 對於合營公司或聯營公司持有的項目，本集團應佔總建築面積將按本集團於相關項目的股權予以調整。

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於截至2020年12月31日止年度的新增物業項目詳情：

城市	項目／地塊	項目類型	本集團	地塊面積	預計	平均收購成本
			應佔權益		總建築	(按預計總建築
			%	平方米	面積	面積計算)
					平方米	人民幣元／
						平方米
<b>長三角經濟區</b>						
杭州	杭州•雲棲宸園	住宅	52.0	53,358	117,388	11,670
寧波	寧波•慈溪晶萃四季	住宅	65.0	40,658	97,075	2,559
紹興	紹興•山語雲邸	住宅	51.0	33,204	78,125	3,089
紹興	紹興•雲錦東方	住宅／商業	100.0	26,782	62,151	7,138
嘉興	嘉興•雲尚璟苑	住宅／商業	50.0	17,754	81,200	4,728
嘉興	嘉興•梅里新嘉苑	住宅／商業	51.0	34,546	79,985	858
嘉興	嘉興•紅星時尚廣場	住宅／商業	3.5	36,299	116,222	1,031
金華	金華•東陽雲棲風華	住宅／商業	51.0	27,668	99,830	4,862
南京	南京•雲棲風華環園	住宅	100.0	21,897	52,196	10,897
蘇州	蘇州•望湖四季	住宅	35.0	51,042	125,527	3,483
蘇州	蘇州•昆山都峯四季	住宅	100.0	54,543	170,752	4,042
南通	南通•海安長宏水岸名城	住宅／商業	49.8	35,486	79,883	1,077
合肥	合肥•雲棲麓	住宅	100.0	45,115	110,035	4,963
阜陽	阜陽•抱龍石藝小鎮	住宅／商業	50.0	56,280	80,457	1,681
阜陽	阜陽•政務壹號	住宅／商業	51.0	105,917	210,995	1,073
蕪湖	蕪湖•銘悅四季	住宅／商業	49.0	80,973	185,414	3,608
宿州	宿州•雲棲宸園	住宅／商業	100.0	50,990	131,211	2,210
<b>珠三角經濟區</b>						
佛山	佛山•錦屏山壹號	住宅	49.0	22,109	79,907	4,153
佛山	佛山•上坤雲棲公館	住宅／商業	100.0	10,617	34,477	4,064
佛山	佛山•上坤雲峯壹號	住宅／商業	100.0	48,994	132,285	4,937
<b>中部核心經濟區</b>						
武漢	陽邏P156號地塊	住宅／商業	100.0	179,425	561,285	2,102
上饒	上饒•都會四季	住宅	100.0	47,675	114,200	2,782
商丘	商丘•光和四季	住宅／商業	63.0	42,964	146,467	1,308
商丘	商丘•蔚來四季	住宅	54.0	31,470	112,968	1,719
<b>合計</b>				<b>1,155,766</b>	<b>3,060,035</b>	<b>3,274</b>

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於2021年1月1日至2021年3月30日的新增物業項目詳情：

城市	項目／地塊	項目類型	本集團	地塊面積	預計	平均收購成本
			應佔實際		總建築	(按預計總建築
			權益		面積	面積計算)
			%	平方米	平方米	人民幣元／
						平方米
<b>長三角經濟區</b>						
嘉興	烏鎮B3地塊	商業	6.9	36,630	21,978	4,018
嘉興	烏鎮B4地塊	住宅／商業	30.0	32,652	98,755	3,488
嘉興	烏鎮B5地塊	住宅／商業	30.0	36,455	107,552	3,185
南通	如皋128號地塊	住宅／商業	15.6	31,017	91,713	5,506
麗水	縉雲壺鎮2020-5號 石龍路地塊	住宅／商業	50.0	54,837	126,102	2,716
無錫	惠山區XDG-2020-77號地塊	住宅／商業	100.0	53,937	156,330	6,580
蚌埠	龍子湖區(2021)1號地塊	住宅／商業	100.0	35,708	79,444	3,487
杭州	杭州蕭山區XSLP0602-30、 31地塊	住宅／商業	24.9	25,998	87,376	2,864
<b>珠三角經濟區</b>						
汕頭	龍湖區WG2021-2地塊	住宅／商業	80.0	62,413	339,712	3,036
<b>中部核心經濟區</b>						
武漢	漢陽區四新P(2020)188號 地塊	住宅／商業	100.0	13,155	58,459	4,297
武漢	陽邏P(2020)186號地塊	住宅／商業	51.0	104,832	304,137	2,089
信陽	信陽·天悅	住宅／商業	35.0	84,176	250,408	2,444
信陽	信陽·天境	住宅／商業	35.0	40,839	96,275	2,793
信陽	信陽·天璽	住宅／商業	35.0	60,433	144,392	2,759
<b>合計</b>				<b>673,082</b>	<b>1,962,633</b>	<b>3,249</b>

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入包括來自以下各項：(i)物業銷售；(ii)物業租賃收入；及(iii)項目管理服務。於截至2020年12月31日止年度，本集團約98.1% (2019年：98.9%) 收入來自物業銷售，約1.9% (2019年：1.1%) 來自物業租賃收入及項目管理服務。

本集團的收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣7,535.2百萬元增加約8.7%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣8,190.6百萬元。有關增加主要由於確認物業銷售收入增加所致。

下表載列於所示年度按業務劃分的已確認收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	收入	佔總收入 的百分比	收入	佔總收入 的百分比
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
物業銷售	8,038	98.1	7,449	98.9
物業租賃收入	47	0.6	64	0.8
項目管理服務	106	1.3	22	0.3
<b>總計</b>	<b>8,191</b>	<b>100.0</b>	<b>7,535</b>	<b>100.0</b>

### 來自物業銷售的收入

來自物業銷售的收入已構成及預期將繼續構成本集團收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的98.1%。

本集團於任何指定期間的經營業績取決於本集團於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，本集團一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在本集團開始預售在建物業至有關物業竣工，會有至少一年的時間。本集團須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

物業銷售的收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣7,449.2百萬元增長約7.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣8,038.1百萬元，主要由於年內已竣工及交付物業數量增加使得已交付建築面積較2019年同期有所增加所致。

### 來自物業租賃的收入

來自投資物業的租金收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣63.9百萬元下降約26.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元，主要是由於新冠疫情期間對投資物業實行了減租或免租措施。

### 來自項目管理服務的收入

提供項目管理服務所得收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣22.1百萬元增加約378.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣105.8百萬元，主要是由於(i)與2019年同期相比，開始從項目管理服務中產生收入，及(ii)合營公司及聯營公司開發的項目數量增加。

### 銷售成本

銷售成本主要指本集團進行物業開發活動以及物業租賃及項目管理服務所直接產生的成本。本集團物業開發的銷售成本的主要部分包括已售物業的成本，即土地使用權成本、直接建設成本及就建設期間物業開發的相關借款資本化利息成本。

本集團的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣4,464.2百萬元增加約43.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣6,396.2百萬元，主要是由於已交付物業項目建築面積增加所致。

### 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣3,070.9百萬元下降約41.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,794.4百萬元。

毛利率由截至2019年12月31日止年度的約40.8%下降至截至2020年12月31日止年度的約21.9%，主要是由於上年度已交付物業的地理差異及已交付物業毛利率較高所致。

### 財務收入

財務收入主要指銀行存款的利息收入。本集團的財務收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣15.8百萬元增加約9.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣17.3百萬元，主要是由於銀行存款總額增加所致。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣11.2百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的人民幣8.3百萬元。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)銷售佣金；(ii)廣告及推廣開支；(iii)員工成本；(iv)物業管理費；及(v)辦公室開支。本集團的銷售及分銷開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣213.7百萬元增加約12.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣240.1百萬元，主要是由於銷售代理費用有所增加所致。

### 行政開支

行政開支主要包括員工成本、差旅及辦公開支、專業費用、招待開支、折舊及攤銷、稅項開支及上市開支。本集團的行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣250.7百萬元增加約10.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣277.5百萬元，主要是由於上市開支及辦公開支因本集團進一步擴大規模並加速擴張而增加。

### 金融資產減值虧損

金融資產減值虧損指本集團就金融資產有關的潛在壞賬產生的虧損計提審慎的全面撥備。截至2020年12月31日止年度，本集團轉回減值虧損人民幣1.0百萬元，截至2019年12月31日止年度，確認減值虧損人民幣0.4百萬元。

### 其他開支

本集團的其他開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣3.2百萬元增加約125.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元。

### 投資物業的公平值收益

投資物業公平值收益指本集團為賺取租金收入或資本增值所開發及持有若干商業面積的投資物業的公平值變動。本集團的投資物業公平值收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣175.8百萬元減少約41.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣102.5百萬元，主要是由於受新冠疫情影響市場租金增幅相對平緩所致。

### 按公平值計入損益的金融資產的公平值收益

本集團的按公平值計入損益的金融資產由截至2019年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元下降78.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣0.4百萬元。

### 財務成本

財務成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息開支，扣減與開發中物業有關的資本化利息；及(ii)合約負債產生的利息開支，乃與本集團自客戶收取的物業預售資金有關。本集團的財務成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣261.7百萬元增加約15.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣302.0百萬元，主要是由於計息債務規模增加所致。

### 應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損

本集團的應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損由截至2019年12月31日止年度的人民幣7.5百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣234.9百萬元，主要是由於本集團的合營公司及聯營公司於本年度內所交付物業溢利增加所致。



### 所得稅開支

本集團的所得稅開支主要包括就中國企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,876.6百萬元減少約76.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣446.9百萬元，主要是由於截至2020年12月31日止年度的現行中國土地增值稅下降所致。土地增值稅下降乃由於年內交付的物業項目毛利較低所致。

### 年內溢利

本集團的年內溢利由截至2019年12月31日止年度的人民幣676.9百萬元增加約30.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣885.2百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣356.1百萬元，較2019年的人民幣219.5百萬元同比增加約62.2%。

### 流動資金、財務及資本資源

本集團從事資本密集型行業，並已主要通過(i)內部產生的現金流量，包括其物業的預售及銷售所得款項及(ii)外部融資，如商業銀行借款、資產管理、信託融資及其他融資安排為本集團的營運資金、資本開支及其他資本要求融資。本集團亦可能物色其他融資機會，如需要時發行公司債券、資產支持證券計劃及其他債券發行，以為本集團的物業開發業務提供資金。

### 現金狀況

於2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括受限制現金及已抵押存款)為約人民幣5,333.5百萬元(2019年12月31日：約人民幣3,484.3百萬元)。本集團的現金及現金等價物以人民幣為主要貨幣單位，其他以美元及港元為貨幣單位。

### 債項

於2020年12月31日，本集團的未償還借款總額為約人民幣8,745.4百萬元(2019年12月31日：約人民幣6,766.3百萬元)。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種抵押品擔保：開發中物業、持作出售已竣工物業、投

資物業、物業、廠房及設備、本集團附屬公司的權益、已抵押存款及／或本集團附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。

下表載列本集團於所示日期的借款總額：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>即期</b>		
其他貸款－有抵押	1,568,525	799,499
其他貸款－無抵押	43,400	–
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	202,000	1,871,671
長期其他貸款的即期部分－有抵押	515,695	1,572,078
<b>即期總額</b>	<b>2,329,620</b>	<b>4,243,248</b>
<b>非即期</b>		
銀行貸款－有抵押	2,386,000	374,000
其他貸款－有抵押	4,029,748	2,149,009
<b>非即期總額</b>	<b>6,415,748</b>	<b>2,523,009</b>
<b>總計</b>	<b>8,745,368</b>	<b>6,766,257</b>

下表載列本集團借款總額於所示日期的到期情況：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>應償還銀行貸款：</b>		
一年內	202,000	1,871,671
第二年	295,000	260,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,420,000	49,000
五年後	671,000	65,000
	<b>2,588,000</b>	<b>2,245,671</b>
<b>應償還其他貸款：</b>		
一年內	2,127,620	2,371,577
第二年	2,313,511	1,298,179
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,716,237	850,830
	<b>6,157,368</b>	<b>4,520,586</b>
<b>總計</b>	<b>8,745,368</b>	<b>6,766,257</b>

### 資產抵押

於2020年12月31日，本集團的借款以本集團人民幣9,508.0百萬元(2019年：人民幣12,269.2百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)物業、廠房及設備；(ii)投資物業；(iii)開發中物業；(iv)持作出售的已竣工物業；及(v)已抵押存款。

### 淨資產負債率

本集團的淨資產負債率由2019年12月31日的118.8%下降至2020年12月31日的54.3%，主要是由於(i)本集團不斷努力管理其財務槓桿以實現可持續增長；及(ii)本公司2020年全球發售（「全球發售」）淨所得款項。淨資產負債率乃按借款總額減現金及現金等價物、受限制現金及已質押存款除以總權益計算。

### 財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

### 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

### 外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收入及開支以人民幣計值，而上市所得款項淨額則以港元支付。於2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣61.4百萬元以港元計值，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

### 信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵（如工具類型及信貸風險等級）對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授三至六個月的信貸期，且該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

### 流動風險

本集團旨在透過內部產生銷售所得款項維持充足現金及已承擔信貸融資的足夠金額，以就物業項目滿足營運需求及承擔。本集團的目標為透過運用租賃負債以及計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。

## 或然負債

本集團就銀行為購買物業提供予本集團客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。就向本集團客戶提供的按揭貸款向銀行提供的按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)相關房屋所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買方拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對客戶進行獨立信用核證，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

本集團亦就授予關聯公司的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。董事認為，於初始確認時，本集團該等財務擔保合約的公平值並不重大，董事亦認為，所涉各方違約的可能性很小，因此概無於擔保合約開始時及於2020年及2019年12月31日的綜合財務狀況表內確認任何價值。

下表載列本集團於所示日期的擔保總額：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向銀行提供的有關授予本集團客戶融資的擔保	6,325,012	7,570,272
向銀行及其他機構提供的有關授予本集團關聯公司融資的擔保	3,698,325	1,805,439
	<b>10,023,337</b>	<b>9,375,711</b>

於年內，本集團並未就為授予本集團持作出售已竣工物業買家的抵押融資所提供擔保產生任何重大損失。董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

## 法律或然事件

本集團於日常業務過程中涉及訴訟及其他程序。本集團已評估該等申索，並認為該等法律程序產生的責任不會對本集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

## 承擔

於2020年12月31日，本集團與物業開發活動、收購土地使用權以及就投資合營公司及聯營公司出資相關的資本承擔為人民幣2,795.1百萬元（2019年12月31日：人民幣1,608.3百萬元）。

## 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2020年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 所持有的重大投資、附屬公司、合營公司及聯營公司的重大收購及出售

於截至2020年12月31日止年度，本集團已就籌備全球發售過程中的重組而收購及出售附屬公司。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年10月31日的招股章程（「招股章程」）。

除招股章程所披露者外，本公司截至2020年12月31日止年度概無對附屬公司、合營公司及聯營公司進行其他重大投資或重大收購或出售。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

本集團將繼續專注於其現有物業開發業務及在中國收購優質地塊。除本公告所披露者外，於2020年12月31日，本集團概無有關重大投資及資本資產的任何其他近期計劃。

## 全球發售所得款項用途

本公司股份於2020年11月17日（「上市日期」）在聯交所主板上市。扣除包銷佣金及相關開支後，全球發售及部分行使有關全球發售的超額配股權的淨所得款項約為1,254百萬港元。於2020年12月31日，所有淨所得款項已根據招股章程所載的未來計劃及所得款項用途而使用。本公司已將約277萬港元的差異按照與招股章程所載原始資金之相同比例應用到各業務戰略。

用途	佔總額百分比 %	淨所得款項 港幣百萬元	於2020年12月31日		預期時間線
			已動用金額 港幣百萬元	未動用金額 港幣百萬元	
項目支出	60	753	171	582	2021年內使用完畢
償還貸款	30	376	376	–	不適用
一般營運資金用途	10	125	125	–	不適用
<b>總計</b>	<b>100</b>	<b>1,254</b>	<b>672</b>	<b>582</b>	

## 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團擁有合共974名僱員（2019年：671名僱員）。截至2020年12月31日止年度，本集團確認員工成本為約人民幣241百萬元（2019年：約人民幣233百萬元）。本集團僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，本集團根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。本集團已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，本集團亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。本集團認為，與本集團業務經營地區的市場標準相比，本集團僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。本集團亦為僱員繳納醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其房地產行業及相關領域的專業知識。

為激勵及挽留熟練及經驗豐富的人員為本集團的未來發展及擴張而努力，本集團亦採納限制性股票單位(RSU)計劃，該計劃的主要條款於2020年10月27日由董事會批准，且於2021年1月27日，董事會通過了「授予部分特定對象限制性股票單位」的決議，更多細節將在本年度報告的董事會報告「限制性股票單位計劃」一段中作出披露。

## 報告期後重大事項

### 發行於2022年到期的185百萬美元12.75厘優先票據

於2021年1月22日，本公司發行於聯交所上市並於2022年到期的本金總額為185百萬美元的優先票據。該等票據按年利率12.75厘計息，須於2021年7月22日及2022年1月21日期末支付。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年1月14日、2021年1月15日、2021年1月22日及2021年1月25日的公告。

除上文所披露者外，本集團於2020年12月31日後並無其他重大事項。

## 未來展望

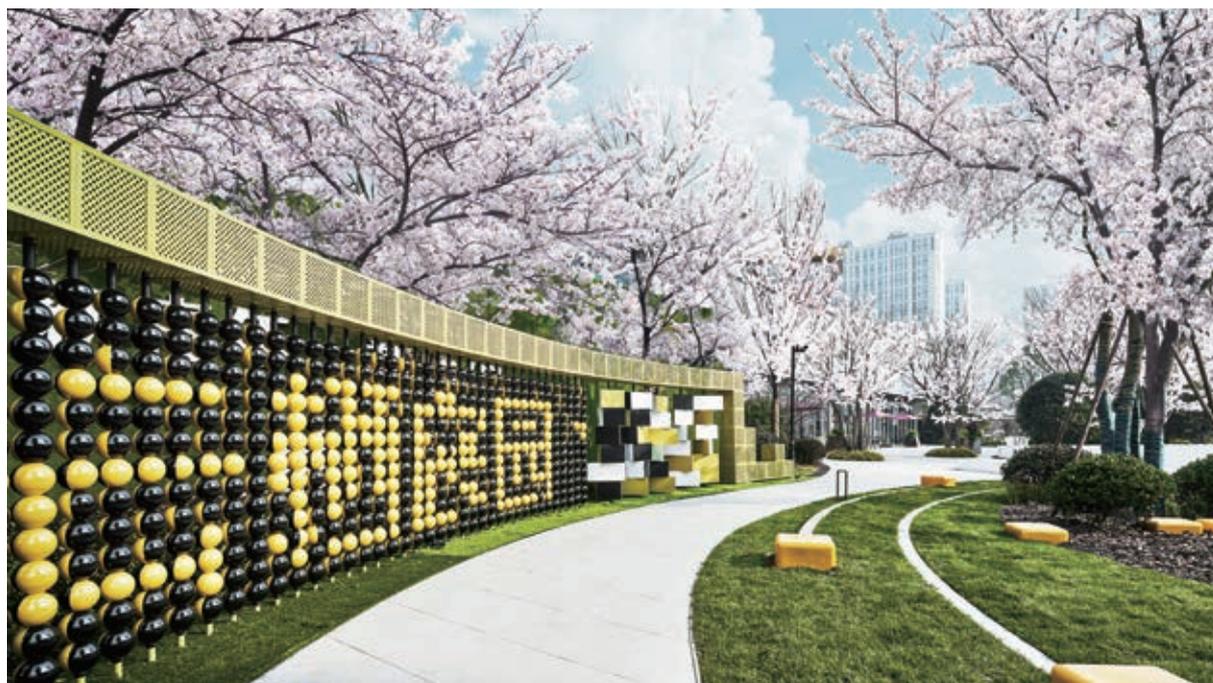
### 聚焦業務 提質增效

未來，「房住不炒」、「房地產市場平穩發展」仍是政府政策的主基調，同時國家強調的因城施策等將推動房地產行業的長期發展，企業不再以規模為王，而是以管理能力、盈利能力、產品力等內在的功力為主，形成更為良性的競爭。我們認為，地產行業才剛剛進入複合能力競爭階段，本集團將始終保持對外部市場的敏銳和內部行動的敏捷，在行業持續整合及分化之際，審時度勢把握投資視窗，精益管理提升產品力，實現高品質增長。

2021年本集團將繼續以集團三五戰略為工作指引，秉承保持高品質增長的發展願景，本集團將以產品力為牽引，疊加組織賦能和高效運營驅動，打造穿越週期的可持續競爭力，形成符合時代特徵的成長型房企的發展路徑。就此，本集團將繼續保持產品的適度領先，對產品需求端的升級投入更多關注；打造「平台化+自我驅動的學習型組織」，構建組織發展與個人成長的「互相成就」的模式；以戰略目標為導向，優化運營管理，聚焦經營提效，嚴格控制成本，打造協同高效的職能體系。

2021年，本集團將繼續精準投資，緊密關注市場變化，堅持區域深耕策略，通過多元方式充分挖掘投資機會。優質充足的可售資源將支持實現有品質、可持續的增長，儘管2020年中國經濟受到新冠疫情的衝擊，在大環境的影響下亦波及房地產行業銷售及工程進度，但本集團對未來仍充滿信心，相信受疫情影響的剛性購房需求將在未來得到補償性釋放。

財務管理方面，本集團將繼續推進穩健安全的財務管控體系，控制整體負債規模，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本，實現高品質發展。



## 執行董事

**朱靜女士**，45歲，為我們的創辦人、行政總裁、董事會主席兼執行董事。彼於中國房地產行業積逾17年經驗。憑藉彼於房地產行業的豐富經驗，彼主要負責本集團整體管理與業務營運，包括協調董事會事務、制訂策略及營運計劃以及作出重大業務決策。朱女士於本集團擔任多個職位，包括自2010年2月起擔任上坤置業有限公司（「**上坤置業**」）主席兼執行董事、自2015年8月起擔任上海佘山鄉村俱樂部有限公司（「**佘山鄉村俱樂部**」）主席以及自2018年10月起擔任上海兆坤實業有限公司（「**兆坤實業**」）主席。朱女士為我們的控股股東之一。

於創辦本集團前，朱女士於2003年2月至2009年12月曾於建業地產股份有限公司擔任多個職務，最後職位為集團副總裁，該公司為一家在聯交所主板上市的中国房地產開發商（股份代號：832）。

朱女士於1999年7月獲頒中國鄭州大學會計學學士學位，亦於2009年9月獲頒中國中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

朱女士分別於2019年及2020年獲博鰲房地產論壇評為「中國年度影響力地產人物TOP 30」及「2020年中國度影響力地產人物」之一。

**盛劍靜女士**，42歲，為我們的助理總裁兼執行董事。彼於中國房地產行業積逾十年經驗。盛女士主要負責本集團的日常業務營運與整體行政事務。盛女士於2010年3月至2014年4月擔任上海上坤實業投資有限公司（「**上坤實業**」）的總經理，其後於2014年5月至2018年12月出任上坤置業的總經理。自2019年1月起彼亦一直擔任兆坤實業的總經理。此外，盛女士亦一直擔任本集團多家附屬公司的董事，包括自2016年10月起任上海坤輝置業有限公司（「**上海坤輝**」）董事，自2018年6月起任慈溪恒坤置業有限公司董事，自2018年8月起任佘山鄉村俱樂部董事，自2019年6月起任杭州興坤置業有限公司及杭州坤鑫置業有限公司的董事。盛女士於2020年7月在中國上海大學完成文秘專業專科教育。

楊佔東先生，44歲，為我們的執行副總裁兼執行董事。彼於建築及房地產行業擁有12年經驗。楊先生主要負責本集團的業務發展及日常管理。彼於2011年5月加入本集團，並於本集團多家附屬公司擔任多個職務，包括自2015年5月起任上海坤輝董事，自2016年10月起任蘇州坤翔置業有限公司總經理兼執行董事，自2016年11月起任蘇州上坤置業有限公司總經理兼執行董事，自2017年9月起任常熟市共築房地產有限公司董事及自2019年5月起任常州乾晟房地產開發有限公司董事。楊先生於2018年9月首次獲委任為本集團副總裁。

於加入本集團前，楊先生於2008年至2011年曾任房地產開發商上海富力地產有限公司設計部副經理。楊先生於2000年7月獲頒中國蘇州城市建設環境保護學院的建築工程學士學位。

## 非執行董事

林勁峰先生，50歲，為我們的非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供策略意見及推薦建議。林先生於2018年5月加入本集團擔任兆坤實業的董事，其後於2020年3月24日獲指定為本集團非執行董事。彼於1996年7月創辦深圳市巨萬投資發展有限公司（一間投資公司），並擔任董事會主席兼總經理，直至2003年5月為止。於2003年，林先生成立盈信投資集團股份有限公司，該公司為一間投資公司，主要業務包括房地產投資。彼自2007年5月起擔任朗詩集團股份有限公司（一間主要從事物業開發的公司）的董事。於2016年9月至2019年9月，林先生亦擔任上海朗綠建築科技股份有限公司（一間股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌但其後於2020年3月摘牌的建築科技服務提供商，股份代號：870998）的董事。林先生於1994年7月獲頒中國深圳大學國際經貿專業學士學位。林先生亦於2009年9月獲頒中國中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。林先生為我們的控股股東之一。

林朝虹女士，49歲，為我們的非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供策略意見及推薦建議。林女士於2018年5月加入本集團擔任兆坤實業的董事，其後於2020年3月24日獲指定為本集團非執行董事。於加入本集團前，林女士於1990年9月至2016年7月任職於中國工商銀行深圳分行，離任時為私人銀行部的總經理。彼亦自2017年10月起擔任深圳市盈信國富實業有限公司（一間由林勁峰先生控制的投資公司）的董事。林女士於2009年7月獲頒中國西安交通大學工商管理碩士學位。林女士為我們其中一名控股股東Ginkgo Gofar Holdings Limited的股東。

### 獨立非執行董事

郭少牧先生，55歲，於2020年10月27日獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理向董事會提供獨立意見。郭先生於香港投資銀行業積逾13年經驗，期間，彼積累了有關中國房地產市場的豐富知識。

於2000年2月至2001年2月，郭先生為一家主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney（為Citigroup Inc.的投資銀行部門）企業融資準合夥人，主要負責支援中國團隊的市場營銷及執行工作。於2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行HSBC Investment Bank Asia Holdings Ltd.的環球投資銀行準合夥人及副董事，主要負責執行與中國相關的交易。於2005年10月至2007年4月，郭先生曾任一家主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責涵蓋中國房地產行業的市場營銷工作。於2007年4月至2013年4月，郭先生曾任一家主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產行業業務的主要成員之一。此外，自2014年6月以來，郭先生一直擔任億達中國控股有限公司的獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市（股份代號：3639）的物業開發商。

自2015年2月及2020年6月起，彼亦分別為花樣年控股集團有限公司的獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市（股份代號：1777）的物業開發商，以及港龍中國地產集團有限公司的獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市（股份代號：6968）的物業開發商。

郭先生於1989年7月獲頒中國浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲頒美國南加州大學(University of Southern California)計算機工程碩士學位並於1998年5月獲頒美國耶魯大學管理學院(School of Management of Yale University)工商管理碩士學位。

**歐陽寶豐先生**，53歲，於2020年10月27日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理向董事會提供獨立意見。彼曾於北京華鴻集團、三盛控股

(集團)有限公司、福建三盛房地產開發有限公司、南華資產控股有限公司、深圳天來文旅地產集團、復星地產控股有限公司(復星國際有限公司的附屬公司)、新鴻基地產開發有限公司、寶龍地產控股有限公司、綠地香港控股有限公司等數家房地產公司擔任多項高級管理層職務。歐陽先生於1990年11月畢業於香港理工學院(現稱為香港理工大學)，獲得商業學士學位。彼於2000年11月獲認許為特許公認會計師公會的資深會員、於2003年5月獲認許為香港會計師公會(英文名稱現為Hong Kong Institute of Certified Public Accountants (HKICPA))資深會員、於2006年9月獲認許為特許金融分析師協會的特許金融分析師，並於2015年7月獲認許為英格蘭及威爾士特許會計師協會的資深會員。

歐陽先生於中國房地產行業積累豐富經驗。他曾於房地產行業下列公司擔任不同高級管理層職位：

任期	公司名稱	主要業務	上市地點及 股份代號	職位
2018年3月至 2018年10月	北京華鴻集團	房地產開發及 物業管理	不適用	集團財務總監
2017年8月至 2018年1月	三盛控股(集團) 有限公司	物業開發及投資	聯交所(股份代 號：2183)	財務總監
	福建三盛房地產 開發有限公司	商業、物業開發及 產業投資	不適用	副總裁

任期	公司名稱	主要業務	上市地點及 股份代號	職位
2016年7月至 2017年9月	南華資產控股有限公司	商業物業開發	聯交所(股份代 號：8155)	財務總監
2014年10月至 2015年7月	深圳天萊文旅地產集團	商業物業開發	不適用	集團副總裁兼 財務副總裁
2014年2月至 2014年9月	復星地產控股有限公司(復 星國際有限公司的附屬 公司)	全球房地產投資及 管理	聯交所(股份代 號：656)	副總裁兼 財務總監
2011年10月至 2013年12月	新鴻基地產發展有限公司	開發待售及投資物業	聯交所(股份代 號：16)	財務總監 (內地業務)
2007年11月至 2011年10月	寶龍地產控股有限公司	商業房地產開發及 投資、物業管理及 酒店開發	聯交所(股份代 號：1238)	財務總監
2006年7月至 2007年11月	綠地香港控股有限公司	物業開發及管理、 物業及酒店投資	聯交所主板(股份 代號：337)	集團財務總監
2005年3月至 2005年10月	朗詩綠色集團有限公司(現 稱朗詩綠色地產 有限公司)	房地產開發及 物業投資	聯交所主板(股份 代號：106)	執業會計師兼 公司秘書
1996年12月至 1998年5月	富華國際集團有限公司	中國商業物業 開發及管理	不適用	財務總監

此外，歐陽先生現於或曾於下列上市公司擔任董事職務：

任期	公司名稱	主要業務	上市地點及 股份代號	職位
2020年6月至今	正榮服務集團 有限公司	物業管理	聯交所(股份代 號：6958)	獨立非執行董事、薪酬 委員會主席及提名委 員會成員
2019年8月至今	新力控股(集團) 有限公司	物業開發及 物業租賃	聯交所(股份代 號：2103)	獨立非執行董事、薪酬 委員會主席、審核委 員會及提名委員會成 員
2019年6月至今	中梁控股集團 有限公司	物業開發、 物業管理、 物業租賃及 管理諮詢	聯交所(股份代 號：2772)	獨立非執行董事、審核 委員會主席及薪酬委 員會成員
2018年6月至今	電子交易集團 有限公司	金融科技解決方案 提供商	聯交所GEM(股份 代號：8036)	獨立非執行董事、審核 委員會主席及薪酬委 員會成員
2018年6月至今	弘陽地產集團 有限公司	房地產開發	聯交所(股份代 號：1996)	獨立非執行董事、審核 委員會、薪酬委員會 及提名委員會成員
2018年5月至今	杉杉品牌運營股份 有限公司	男士商務正裝及 休閒裝的設計、 推廣及銷售	聯交所(股份代 號：1749)	獨立非執行董事、審核 委員會主席
2017年7月至 2020年2月	國銳地產有限公司	物業開發及管理	聯交所(股份代 號：108)	獨立非執行董事、審核 委員會、薪酬委員會 及提名委員會成員

任期	公司名稱	主要業務	上市地點及 股份代號	職位
2016年7月至 2019年9月	中國天然氣有限公司	資產管理及 新能源開發	聯交所(股份代 號：931)	獨立非執行董事、審核 委員會、薪酬委員會 及提名委員會成員
2016年5月至 2016年9月	僑雄國際控股 有限公司	玩具、資源及 休閒相關業務	聯交所(股份代 號：381)	獨立非執行董事

周喆人先生，44歲，於2020年10月27日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理向董事會提供獨立意見。周先生在法律事務及任職上市公司方面有豐富經驗。周先生自2016年6月至2017年6月擔任天禧海嘉控股集團有限公司(於聯交所主板上市的物業投資公司，股份代號：141)的執行董事兼主席。自2014年6月至2018年8月，周先生一直擔任盛京銀行股份有限公司(於聯交所主板上市的銀行服務提供商，股份代號：2066)的外部監事，根據其組織章程細則，彼須履行監事職責，包括但不限於出席監事會會議及投票、監督董事會及高級管理層，以及建議罷免違反法律法規的董事或高級管理層。周先生自2018年5月起一直擔任上海國際經濟貿易仲裁委員會(上海國際仲裁中心)仲裁員。自2019年2月起，彼亦擔任深圳國際

仲裁院(深圳仲裁委員會)的仲裁員。另外，周先生自2016年3月至2020年7月獲委任為華信信託股份有限公司(一間信託公司)的董事。

周先生於1999年7月在中國華東政法大學(前稱華東政法學院)取得國際經濟法學士學位。彼進一步於2004年9月在澳大利亞悉尼科技大學取得法學碩士學位。自2000年2月起，經中華人民共和國司法部律師資格審查委員會批准，彼取得中國律師資格。於2010年11月，彼亦合資格擔任上海證券交易所認可的中國上市公司的獨立董事。

### 高級管理層

馮輝明先生，50歲，於2020年5月6日加入本集團並獲委任為本集團的執行總裁。自2020年5月起，彼亦擔任兆坤實業的執行總裁。馮先生主要負責協助主席制訂本集團的發展策略及監督本集團的財務事宜。馮先生因個人發展原因，於2021年2月從本集團離任。

於加入本集團前，馮先生於1996年7月至2000年10月在酒店服務提供商深圳市巨邦企業總公司先後擔任不同職位，包括財務部副經理、總經理助理及執行董事。於2000年11月至2002年3月，彼曾任英大證券有限責任公司投資銀行部高級經理及經紀部主管經理。馮先生於2002年3月至2003年4月在深圳市富怡達投資發展有限公司任職副總經理兼財務主管。彼其後於一家在聯交所主板上市的綜合房地產公司佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)先後擔任不同職位，包括於2003年8月至2004年3月擔任佳兆業地產(深圳)有限公司投資及發展部經理兼財務主管，以及於2012年9月至2012年12月擔任該集團的副總裁。馮先生於2004年4月至2005年4月曾任投資公司蘇州市富銀投資發展有限公司的總經理。於2005年4月至2012年9月，彼曾於一家在聯交所主板上市的房地產開發商花樣年控股集團有限公司(股份代號：1777)先後擔任多個職位，包括副總經理、副總裁及執行董事。其後，馮先生於2013年1月至2014年7月在城市地產開發商深圳市寶能投資集團有限公司擔任集團副總裁。於2014年8月至2015年12月，彼為恒基中國地產有限公司的助理總裁，該公司為一家在聯交所主板上市的房地產開發商恒基兆業地產有限公司(股份代號：12)的附屬公司。於2016年12月至2018年10月，馮先生為重慶協信控股(集團)有限公司的副總裁，該公司是一家專注於房地產投資、營運及管理的中國企業集團。於2018年10月至2020年4月，彼曾任上海三盛宏業投資(集團)有限

責任公司常務副總裁，該公司是一家投資於中國房地產的投資開發公司。

馮先生於1993年7月自中國東北林業大學取得林業經濟管理學學士學位。彼於1996年6月自中國中南財經大學(現稱中南財經政法大學)取得經濟學碩士學位。

**佟文艷女士**，40歲，於2018年11月加入本集團擔任上坤置業的副總裁，並於2020年3月24日獲委任為本集團的副總裁。自2019年1月起，彼亦擔任兆坤實業的副總裁。佟女士主要負責本集團的品牌發展、銷售及營銷管理以及客戶關係。佟女士因希望專注於其他個人發展，於2021年1月從本集團離任。

於加入本集團前，佟女士於2011年4月至2015年9月，在綠地控股集團股份有限公司擔任銷售部門副總監，該公司為一家在上海證券交易所上市的房地產開發商(股份代號：600606)。於2015年9月至2018年1月，佟女士於旭輝控股(集團)有限公司的上海業務部門擔任助理總經理，該公司為一家在聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：884)。於2018年3月至2018年10月，彼亦於泰禾集團股份有限公司擔任上海區域營銷副總經理，該公司為一家在深圳證券交易所上市的中国房地產公司(股份代號：000732)。

佟女士於2005年7月自中國北京師範大學取得哲學學士學位。

**梁晶先生**，38歲，於2017年9月加入本集團擔任上坤置業的助理總裁，並於2020年3月24日獲委任為本集團的助理總裁。梁先生主要負責本集團的產品開發及商業資產管理。彼於建築設計及房地產行業積逾13年經驗。於加入本集團前，梁先生於2006年7月至2009年10月擔任泛太平洋設計集團有限公司(加拿大)(一間建築設計公司)的項目經理。彼其後於2009年至2012年擔任新加坡證券交易所上市房地產公司Capita Land Limited(股份代號：C31)的附屬公司凱德置地投資有限公司的設計經理。自2012年至2016年及自2016年9月至2017年9月，彼亦分別擔任房地產開發商上海萬科企業有限公司及上海正大帝景投資管理有限公司的設計總監。

梁先生於2006年7月獲頒中國東南大學建築學學士學位。

**陸石媛女士**，40歲，於2015年2月加入本集團並於2020年3月24日獲委任為本集團的助理總裁。彼亦於2020年3月24日獲委任為聯席公司秘書，自2020年10月27日起生效。陸女士主要負責本集團的財務及資本管理以及本公司的公司秘書事宜。彼於財務管理方面擁有18年經驗。陸女士於2015年3月加入本集團並擔任本集團多個職務，包括於2015年5月至2015年8月擔

任上海乾嶸置業有限公司的總經理、於2015年8月至2018年12月擔任上坤置業的總經理及自2019年1月起擔任兆坤實業的總經理。於加入本集團前，陸女士於2002年7月至2014年12月曾任房地產開發商上海三盛房地產(集團)有限責任公司的首席財務官，負責其整體財務事宜。

陸女士於2002年6月取得中國浙江財經大學會計學學士學位及於2010年3月獲頒中國華東理工大學工商管理碩士學位。

### 聯席公司秘書

**李亮賢先生**，33歲，於2020年3月24日獲委任為本公司的聯席公司秘書，自2020年10月27日起生效。彼主要負責本集團整體公司秘書事務。李先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司公司秘書部的經理，負責為上市及私人公司提供公司秘書工作。李先生於公司秘書領域積逾十年經驗。彼於2010年8月獲頒香港公開大學企業行政學工商管理學士學位。彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會會員。

**陸石媛女士**，為本公司的聯席公司秘書。有關陸女士的履歷詳情，請參閱「高級管理層」。

## 企業管治常規

本公司致力於實現高水準的企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。除下文所述的遵守企業管治守則第A.2.1條外，自上市日期起直至2020年12月31日，本公司已採納、運用及遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的條文。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事自上市日期起進行本公司證券交易的指引。在回應本公司的特定質詢時，全體董事均確認其已自上市日期起直至2020年12月31日遵守標準守則的規定。

持有本公司內幕信息的本公司僱員亦已遵守標準守則。自上市日期起直至2020年12月31日，本公司並不知悉僱員未遵守標準守則的任何事件。

## 董事會

### 1. 責任

董事會負責領導及控制本公司，並監管及審批有關本公司財務表現、策略發展目標及經營的重大決定。董事會向管理層授出根據董事會的指示負責本公司日常經營及業務管理的權力及責任。董事會已成立多個委員會並向董事會的審計委員會（「審計委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」）（統稱為「董事委員會」）委派多項職責。所有董事委員會均根據其各自的職責範圍履行不同的責任。全體董事須始終確保其本着真誠、遵守適用法律及法規並符合本公司及股東利益的原則履行職責。

### 2. 董事會組成

於本年報日期，董事會的組成如下：

#### 執行董事

朱靜女士（主席）

盛劍靜女士

楊佔東先生

#### 非執行董事

林勁峰先生

林朝虹女士

### 獨立非執行董事

郭少牧先生  
歐陽寶豐先生  
周喆人先生

董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大關係。

於截至2020年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。三名獨立非執行董事於董事會佔比超過三分之一，符合上市規則第3.10A條項下有關上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會三分之一之規定。董事會認為，董事會成員的組成有足夠之獨立性以保障本公司股東利益。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定發出有關其本身獨立性的年度書面確認。本公司認為，根據上市規則，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 3. 董事的委任、應選連任及退任

各董事已與本公司訂立服務合約／委任書，任期三年，並可根據本公司組織章程細則輪值退任。

本公司經修訂並重列的組織章程細則（「**組織章程細則**」）第84(1)條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。此外，組織章程細則第83(3)條規定，董事會委任以填補臨時空缺的任何董事，任期直至其獲委任後的首次股東大會為止，並可於該大會上膺選連任，而董事會委任作為現有董事會增補的董事，任期僅到本公司下屆股東週年大會為止，且屆時可膺選連任。

#### 4. 董事的就任導引及持續發展

各董事將獲提供所需入職培訓及資料，確保彼對本公司營運及業務以及彼根據相關法規、細則、法律、規則及法例承擔的責任有充分了解。本公司將繼續定期安排培訓課程，以不時向董事提供上市規則及其他相關法律及法規的最新發展及不時變動。董事亦不時獲提供本公司表現、地位及前景的最新情況，以讓董事會整體及各董事履行彼等的職責。

截至2020年12月31日止年度，各董事均已參加由本公司安排的培訓課程，該等課程內容有關上市公司及其董事的持續性義務、上市公司的披露義務及上市規則的更新。

根據董事提供的記錄，董事於截至2020年12月31日止年度參加的培訓概要如下：

董事姓名	培訓
<b>執行董事</b>	
朱靜女士	✓
盛劍靜女士	✓
楊佔東先生	✓
<b>非執行董事</b>	
林勁峰先生	✓
林朝虹女士	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
郭少牧先生	✓
歐陽寶豐先生	✓
周喆人先生	✓

#### 5. 董事會會議和股東大會的出席記錄

本公司定期舉行董事會會議。所有常規董事會會議均要發出不少於14天的通知，以便讓所有董事有機會出席會議及將事項列入議程。議程及隨附之董事會文件於會議前最少三天寄發予董事或董事委員會成員，以確保彼等有足夠時間審閱該等文件及作出充分準備。如董事或董事委員會成員無法出席會議，則他們會被告知將討論的事項，並有機會在會議前向主席表達意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄均有詳細記錄，並包括董事會及董事委員會所審議的事項及所達成的決定（其中包括董事提出的任何疑慮）。每次董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄草擬本均於會議舉行日期後一段合理時間內送交董事，讓彼等有機會要求進行修訂。除常規董事會會議外，董事會主席每年將單獨與獨立非執行董事舉行一次會議。

於截至2020年12月31日止年度，董事會共召開3次董事會會議且並無舉行任何股東大會。出席董事會會議之記錄如下：

董事姓名	已參加／已舉行的董事會會議數量
<b>執行董事</b>	
朱靜女士(主席)	3/3
盛劍靜女士	3/3
楊佔東先生	3/3
<b>非執行董事</b>	
林勁峰先生	3/3
林朝虹女士	3/3
<b>獨立非執行董事</b>	
郭少牧先生	3/3
歐陽寶豐先生	3/3
周喆人先生	3/3

## 6. 董事會主席及行政總裁

企業管治守則條文第A.2.1條規定，董事會主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。朱靜女士(「朱女士」)為本公司董事會主席兼行政總裁。鑒於朱女士自本集團成立以來一直負責其日常運營及管理，董事會認為由朱女士擔任董事會主席兼行政總裁兩個角色可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事會認為在此情況下偏離企業管治守則條文第A.2.1條屬恰當之舉。故儘管存在上述情況，董事會認為該管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

## 董事委員會

### 1. 審核委員會

本公司根據上市規則第3.21至3.23條成立審核委員會，並根據企業管治守則制訂其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討、監督及審批我們的財務申報程序及風險管理與內部監控制度，並向董事會提供建議及意見。

審核委員會成員為獨立非執行董事歐陽寶豐先生、郭少牧先生及周喆人先生。歐陽寶豐先生為審核委員會的主席。

由於本公司於2020年11月17日上市，審核委員會於截至2020年12月31日止年度並無舉行任何會議，於2021年3月30日曾舉行一次審核委員會會議，以審閱截至2020年12月31日止年度的本集團綜合年度財務報表與獨立核數師的意見和報告，以及考慮獨立核數師的獨立性及審核範圍，並審閱及討論本集團的風險管理及內部監控系統以及財務申報事宜與本集團內部審計及風險控制職能的有效性。

## 2. 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並根據企業管治守則制訂其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是訂立及檢討本集團有關董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及建立有關制定薪酬政策的正式及具透明度的程序，並就此向董事提出建議，釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款，以及基於董事不時議決的企業目標及宗旨，檢討及批准以績效為基礎的薪酬。

薪酬委員會成員為獨立非執行董事郭少牧先生與周喆人先生及執行董事盛劍靜女士。郭少牧先生為薪酬委員會的主席。

由於本公司於2020年11月17日上市，本公司薪酬委員會於截至2020年12月31日止年度並無舉行任何會議，於2021年1月27日及2021年3月30日曾舉行兩次會議，以授予一定數量的限制性股票單位及檢討董事及高級管理層的薪酬架構以及本集團主要職位的評估機制、討論吸引及挽留本公司高級員工所面對的挑戰，以及就董事及高級管理層於2021年的薪酬提出建議。

## 3. 提名委員會

本公司已成立提名委員會，並根據企業管治守則制訂其書面職權範圍。提名委員會的主要職責是定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何擬議變動向董事會提出建議；識別、挑選或向董事會建議挑選個別人士出任董事；評估獨立非執行董事的獨立性，並就有關委任、重新委任及罷免董事及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出建議。

提名委員會成員為執行董事朱靜女士、獨立非執行董事郭少牧先生及周喆人先生。朱靜女士為提名委員會的主席。

由於本公司於2020年11月17日上市，本公司提名委員會於截至2020年12月31日止年度並無舉行任何會議，於2021年3月30日曾舉行一次會議，以檢討董事會及其委員會的組成以及董事會成員的背景及經驗以及評估董事會成員為董事會多元化所作的貢獻，並就續聘董事向董事會提出建議，並評估獨立非執行董事的獨立性，以及檢討董事會多元化政策。

### 提名政策

提名委員會的主要職能為考慮及向董事會推薦合適且合資格人選擔任本公司董事，以及定期審核董事會的架構、規模及組成以及本公司採取的董事會多元化政策。提名委員會使用多種方式尋找董事候選人，包括董事會成員、管理層及專業獵頭公司的推薦。此外，提名委員會將考慮由股東適當提出的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估包括但不限於審閱簡歷及工作經歷、面談、核實專業及個人推薦及進行背景審查。董事會將考慮提名委員會的推薦建議並負責指定董事候選人，供股東考慮並在本公司股東大會上進行選舉，或委任適當的候選人擔任董事，以填補董事會職位空缺或作為新增董事會成員，相關事宜均須遵照本公司章程進行。所有董事的委任均應經委任函及／或服務合約（其中載明委任董事的主要條款及條件）確認。

提名委員會在向董事會推薦潛在新董事的候選人，或建議現有董事繼續任職時，應考慮以下最低資格要求：

- 最高標準的個人及職業道德與操守；
- 被提名人在其領域擁有良好的成績及能力，並有能力作出良好的商業判斷；
- 對現有董事會有所補充的技能；
- 有能力協助及支持管理層並對本公司的成功作出重大貢獻；
- 了解作為董事會成員所需承擔的受託責任及勤勉履行該等責任所需投入的時間及精力；
- 獨立性：獨立非執行董事的候選人應符合上市規則所規定的「獨立性」標準且董事會成員組成應符合上市規則的規定。

提名委員會亦考慮其可能視為符合本公司及股東整體最佳利益的有關其他因素。

## 董事會多元化政策

為提高董事會的效能及維持高標準的企業管治，我們已採納董事會多元化政策，其載列達致及維持董事會多元化的目的及方法。根據董事會多元化政策，我們透過考慮多項因素而力求達致董事會多元化，其中包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及在本公司的服務年期。

董事具備涉及房地產、物業開發、會計、法律事務及金融業等領域均衡的知識、技能及經驗。彼等取得不同專業的學位，包括工商管理、會計、電氣工程及建築工程。我們有三名具有不同行業背景的獨立非執行董事，人數佔董事會成員的三分之一。此外，董事會的年齡跨度廣，介乎42歲至55歲。我們亦已採取並將繼續採取多項措施促進本公司各層面（包括但不限於董事會及管理層層面）的性別多元化。尤其是，我們有兩名執行董事為女性，而非執行董事中的一位亦為女性。此後，本公司將基於其本身的業務模式及不時的具體需要考慮各種因素，以便釐定董事會的最佳組成。董事會所有委任將以用人唯才為原則，並適當考慮董事會多元化的裨益。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及多元化概況（包括性別比例平衡），以確保其持續有效性。我們亦將每年於企業管治報告披露有關董事會多元化政策的落實執行情況。

我們亦致力採納類似方法提升本公司董事會以下所有其他層級的多元化（包括但不限於性別多元化），以提升我們企業管治的整體效能。

## 股息政策

本公司已採納股息政策，據此本公司可自行決定向股東宣派及派付股息。在決定是否建議股息及釐定股息金額時，董事會將計及（其中包括）本集團的盈利、現金流量、財務狀況、資本要求、法定儲備金規定以及董事會可能認為相關的任何其他條件。雖然董事會將不時考慮上述因素檢討建議股息的釐定，但概不保證將於任何指定期間內宣派或派付任何特定金額的股息。

## 企業管治職能

董事會深知企業管治是董事的集體責任，其包括：

- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管要求方面的政策及做法；
- (iv) 制定、審查和監察適用於僱員和董事的行為守則和合規手冊（如有）；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則及企業管治報告中的披露情況。

於截至2020年12月31日止年度內，董事會已檢討及監察本公司董事的培訓及持續專業發展，並檢討本公司對企業管治守則、標準守則及企業管治報告中披露規定的遵守情況。

## 高級管理層的薪酬

截至2020年12月31日止年度應付予本公司高級管理層（不包括董事）的薪酬按區間於下表列示：

區間	人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1

有關須根據上市規則附錄十六要求披露的董事薪酬及五名最高薪僱員的進一步詳情，載於綜合財務報表附註8和9。

## 董事進行財務申報的責任

董事確認其編製本公司截至2020年12月31日止年度財務報表的責任。

董事會負責對年度報告、內幕消息公告及按上市規則及其他監管要求規定的其他財務披露作出平衡、清晰而可理解的評估。

本公司高級管理層已在需要時向董事會提供有關解釋及資料，以便董事會對本公司財務資料及狀況作出知情評估，從而提呈該等資料予董事會批准。

## 外聘核數師及其薪酬

截至2020年12月31日止年度，就安永會計師事務所之審核服務及非審核服務而已付及應付之薪酬約為人民幣2.8百萬元及人民幣0.2百萬元。2020年非審核服務的金額主要包括有關環境、社會及管治報告諮詢服務的費用。審核委員會信納2020年的非審核服務並不影響核數師的獨立性。

## 聯席公司秘書

本公司聯席公司秘書為陸石媛女士及李亮賢先生。李先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司公司秘書部的經理，其並非本公司僱員。本公司現時與李亮賢先生的主要聯繫人為本公司助理總裁兼聯席公司秘書陸石媛女士。

根據上市規則第3.29條，陸石媛女士及李亮賢先生各自已於截至2020年12月31日止年度接受不少於15小時的相關專業培訓。

聯席公司秘書的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

## 持續經營能力

本集團會對其資本進行管理，以確保本集團旗下實體能夠在透過優化債務與資本之間的平衡使股東回報最大化的同時亦持續經營。

概無任何事件或情況的重大不明朗因素會對本公司的持續經營能力構成重大疑問。

## 風險管理及內部監控

### 風險管理

董事會負責本公司的風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。該等系統旨在管理，而非消除無法實現業務目標的風險，而且只能就重大錯誤陳述或損失提供合理(而非絕對)的保證。

本公司認為風險管理對中國任何物業開發商的成功而言至關重要。本公司面對的主要營運風險包括整體市況及中國物業市場監管環境的變動、能否按商業上可接受的價格取得適宜開發的地盤、地方經濟環境、與向新城市或地區擴張有關的風險、及時優質地完成建設項目的能力、能否取得融資以支持增長、來自其他物業開發商的競爭及我們及時推廣及銷售我們物業的能力。

為應對該等挑戰，本公司已經採納一系列內部監控政策、程序及計劃，旨在合理確保有效及高效的營運、可靠的財務申報及符合適用法律及法規。有關本公司所面對的各項風險及不確定因素的討論，請參閱「董事會報告－主要風險及不確定性」。此外，本公司亦面對多種市場風險。尤其是，本公司面對日常業務過程中產生的信貸、流動性、利率及貨幣風險。有關該等市場風險的討論，請參閱本集團綜合財務報表附註41。

為確保有效實施有關內部監控政策，本公司採取了多項持續措施，包括以下各項：

- 董事會負責並擁有一般權力管理及開展本公司的業務。涉及重大風險的任何重大業務決定（如決定向新地區擴張或進行重大公司財務交易）會經董事會審議、分析及批准，以確保相關風險經最高公司管治機構的全面檢查。
- 總部的管理層團隊掌管本公司的日常業務營運及風險監控，並負責我們營運各方面的日常監督以及監督及批准我們城市及項目公司的任何重大業務決策。我們採用集中方式審議及批准業務計劃及架構。我們的財務及會計事項直接由總部控制及審議，以確保一致性及準確性。我們的成本管理部門集中訂立主要採購及建築合同，以監控與該等合同有關的風險，而內部審計部及法律事務部亦確保監管及合同方面的合規。我們的IT系統協助上述管理過程。

我們的最終地盤甄選決定由投資委員會作出。我們專門成立該委員會以審核及批准有關業務發展，該委員會由董事會主席、行政總裁及總部相關部門的負責人組成。

- 就特定營運及市場風險而言，我們在營運層面採取控制措施。例如，本公司透過保持日常質量控制監督的同時委聘訂有嚴格合同規定的合資格承建商及信譽良好的獨立第三方項目監理公司來控制主要建設風險。

- 本公司於個別僱員層面執行嚴格的控制及問責政策及規定，並進行持續的培訓。我們的政策及規定根據營運所需不斷更新。本公司尋求保持具高度責任感、誠實及可靠的企業文化以管理我們的營運及市場風險。
- 我們的內部審計部定期審查內部監控措施的設計及實施並跟進已識別缺陷的補救，詳情載於上文。

### 內部監控

內部監控制度旨在為實現有效及高效的營運、可靠的財務申報及符合適用法律及法規提供合理適當保證。

我們的內部監控制度涵蓋我們營運的各個主要方面，其中包括銷售、採購、資產管理、預算及會計程序等。為有效實施該等程序，本公司已制定有一套全面的政策及指引，當中載列有關內部監控標準、職責分工、審批程序及員工問責的各方面詳情。本公司亦定期進行內部評估及培訓以確保我們的僱員充分了解該等政策及指引。

董事會已對本集團截至2020年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統進行年度審核，並認為其屬有效及足夠。

### 資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法律披露資料，及根據有關法律及法規向公眾刊發定期報告及公告。特別是，本公司根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）對內幕資料的披露設有完善的架構。此架構設有關於及時處理及發佈內幕資料的程序及內部監控，以便全體利益相關者能知悉本公司的最新情況。此架構及其成效會由董事會定期檢討。

### 內部審計

本公司設有內部審計部。內部審計部的主要責任為協助董事會及本公司高級管理層保護本公司資產、聲譽及可持續性。內部審計部就本公司管理層所制訂及陳述的本公司風險管理框架、監控及管治程序在設計及運行方面是否足夠有效提供獨立及客觀的保證。本公司內部審計部獨立於本公司的風險管理及內部監控系統。

審計工作結果連同整體風險管理及監控框架評估會於適當時向審計委員會匯報。內部審計部亦會審閱本公司管理層就審計發現提出的整改計劃，並會在正式確認問題整改完成前核實相關整改措施的充分性及有效性。

## 股東權利

### 與股東及投資者溝通

本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他利益相關者披露有關本公司重大發展的資料。

本公司的股東週年大會為股東與董事會提供一個有效的溝通平台。股東週年大會通告連同會議資料將於召開股東週年大會前至少21日及不少於20個完整營業日寄發予全體股東。作為保障股東權益及權利的措施之一，將於股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事以供股東考慮及投票。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而全體董事、所有董事委員會的主席、高級管理層及外聘核數師均會出席本公司股東週年大會以應對股東的問詢。如董事會或各董事委員會的主席未能出席大會，則各董事委員會的其他成員將獲邀出席股東週年大會並於會上應答股東的問詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunkwan.com.cn](http://www.sunkwan.com.cn))刊載。

為促進有效溝通，本公司設有網站([www.sunkwan.com.cn](http://www.sunkwan.com.cn))，並於該網站上刊載有關其業務運營及發展的最新資料及更新資料、企業管治常規、投資者關係部的聯絡資料及其他資料，以供公眾人士閱覽。

### 股東召開臨時股東大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一名或多名於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會上投票的權利)十分之一的股東將有權隨時透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開臨時股東大會，以處理有關要求中指明的任何事項；而該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘於遞呈後21日內，董事會未能召開該大會，則遞呈要求人士可自行以相同方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會的缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

### 於股東大會上提呈建議的程序

除下文所述外，股東一般無權於股東大會上提呈新決議案。擬提呈決議案的股東可按前段所載程序要求本公司召開臨時股東大會。

倘股東大會通告包括選舉董事，任何股東可於股東大會上推舉任何人士參選董事。根據組織章程細則第85條，倘股東有意於任何股東大會（包括股東週年大會）上推舉退任董事以外人士參選董事，則該股東應將書面通知（「**提名通知**」）遞交至本公司註冊辦事處或總部，而遞交該通知之最短期限須為至少七(7)天。倘提名通知乃於寄發有關該選舉之股東大會通告後才遞交，則遞交提名通知之期間由寄發有關該選舉之股東大會通告翌日起計至不遲於該股東大會日期前七(7)天止。提名通知須附上將獲推舉人士簽署表示願意被選舉為董事的通知。

### 股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時以書面形式通過投資者關係部向董事會遞交其查詢及關注事項，其聯絡方式詳情如下：

地址：香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓

電郵：skir@sunkwan.com.cn

### 章程文件修訂

除經修訂及重述組織章程細則自上市日期起生效外，自上市日期及直至2020年12月31日，組織章程細則概無任何變更。

董事會欣然提呈本公司截至2020年12月31日止財政年度的董事會報告。

## 公司資料

本公司於2018年8月21日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份（「股份」）於2020年11月17日在聯交所主板上市。

## 主要業務

本集團是一家日益崛起的以住宅物業開發及銷售為核心業務的房地產開發商，專注於長三角經濟區，並拓展至珠三角經濟區和中部核心經濟區，致力於成為「城市優質生活服務商」。

## 業績

本集團截至2020年12月31日止年度之業績載於本年報「主席致辭」一節及第83頁之綜合損益及其他全面收益表內。

## 業務回顧及未來發展

有關本集團年內業務的審視、業績指標及對本集團未來業務發展的論述均載於本年報「主席致辭」及「管理層討論及分析」各節內。有關本集團環境保護政策、表現以及與僱員、客戶、供應商及主要持份者關係的討論，將載於本公司之二零二零年環境、社會及管治報告（與本年報分別刊發）。本集團的財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註41。

於截至2020年12月31日止財政年度後發生並對本集團有影響的重大事件詳情載於綜合財務報表附註42。

## 派付末期股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度自本公司股份溢價賬支付末期股息（「**2020年度建議末期股息**」）每股人民幣2分，須待股東於本公司即將召開的股東週年大會（「**2021年股東週年大會**」）（將於2021年5月28日召開並舉行）上批准，方可實施。2020年度建議末期股息將於2021年6月18日或前後以港元派付予於2021年6月7日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。港元的實際金額將根據中國人民銀行於2021年股東週年大會日期之前五個營業日內發佈的人民幣與港元之間的平均基準匯率計算。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。

## 銀行及其他借貸

銀行及其他借貸詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節及綜合財務報表附註30內。

## 儲備

本集團儲備於截至2020年12月31日止年度之變動詳情載列於綜合權益變動表以及綜合財務報表附註32。於2020年12月31日，本公司的可派發儲備約為人民幣662.2百萬元。

## 股本

年內，本集團股本變動詳情載於綜合財務報表附註31。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程所述的全球發售及於2020年12月10日因部分行使與全球發售相關的超額配股權而配發及發行的額外72,940,000股股份外，自上市日期起及直至2020年12月31日，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律均無優先購買權之規定而使本公司須按比例向現有股東發行新股份。

## 董事及董事服務合同

於年內及直至本報告日期之董事如下：

### 執行董事

朱靜女士(主席)

盛劍靜女士(於2020年3月24日獲委任)

楊佔東先生(於2020年3月24日獲委任)

### 非執行董事

林勁峰先生(於2020年3月24日獲委任)

林朝虹女士(於2020年3月24日獲委任)

### 獨立非執行董事

郭少牧先生(於2020年10月27日獲委任)

歐陽寶豐先生(於2020年10月27日獲委任)

周喆人先生(於2020年10月27日獲委任)

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

根據組織章程細則第84(1)條，朱靜女士及周喆人先生應於2021年股東週年大會輪席退任，根據組織章程細則第83(3)條，盛劍靜女士、楊佔東先生、林勁峰先生及林朝虹女士應於2021年股東週年大會輪席退任。退任且符合資格之董事已於2021年股東週年大會提請連任。

各執行董事已與本公司訂立服務合同，各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書。與各執行董事訂立的服務合同的初步固定年期為三年，與各非執行董事及獨立非執行董事訂立的委任書的初步固定年期為三年。服務合同及委任書可根據各自的條款終止，並可根據我們的組織章程細則及適用上市規則續期。

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內不付賠償（法定賠償除外）則無法終止的服務合同或委任書。

### 彌償及保險規定

組織章程細則表明，各董事有權以本公司資產彌償所其在執行職務時發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、成本、損害賠償或開支。該等條文於截至2020年12月31日止財政年度期間生效，並於本報告日期仍然生效。

本公司亦已為董事及高級人員安排適合的責任保險。

### 董事酬金及五名最高薪酬人士

董事酬金由薪酬委員會審閱並由董事會釐定，經考慮本集團運營業績、個人績效及現行市況。所有董事的酬金受薪酬委員會定期監控，確保其酬金和酬勞定於適當水準。概無董事或其任何聯繫人參與釐定董事酬金。

有關須根據上市規則附錄十六要求披露的董事薪酬及五名最高薪僱員的進一步詳情，載於綜合財務報表附註8和9。

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

於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入本公司備存之登記冊的權益及淡倉，或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質 <sup>(1)</sup>	股份數目	於本公司權益 概約百分比 <sup>(1)</sup>
朱女士 <sup>(2)</sup>	全權信託的創立人	750,075,000	36.18%
林勁峰先生（「林先生」） <sup>(3)</sup>	於受控法團的權益	622,425,000	30.03%

附註：

- 截至2020年12月31日，本公司已發行2,072,940,000股股份。所列全部權益均為好倉。
- Northern American Trust Company, LLC作為Fulva家族信託（通過其直接全資擁有公司FULVA Holding Limited）的受託人，持有YongHeng Holdings Limited的全部已發行股本。YongHeng Holdings Limited持有750,075,000股股份。Fulva家族信託是由朱女士（作為財產授予人）設立的全權信託，其全權受益人為朱女士及其家族。因此，朱女士被視為於YongHeng Holdings Limited持有的750,075,000股股份中擁有權益。
- 林先生可於Ginkgo Gofar Holdings Limited的股東大會上行使或控制行使約79.48%投票權，因此被視為擁有Ginkgo Gofar Holdings Limited所持股份權益。

除上文所披露者外，據董事所知悉，於2020年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入本公司備存之登記冊的權益或淡倉，或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2020年12月31日，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露且根據證券及期貨條例第336條記入本公司備存之登記冊的股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

主要股東名稱	權益性質 <sup>(1)</sup>	股份數目	於本公司權益 概約百分比
陳鵬先生 <sup>(3)</sup>	配偶權益	750,075,000	36.18%
Northern American Trust Company, LLC <sup>(2)</sup>	一家信託的受託	750,075,000	36.18%
FULVA Holding Limited <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	750,075,000	36.18%
YongHeng Holdings Limited	實益權益	750,075,000	36.18%
Ginkgo Gofar Holdings Limited	實益權益	622,425,000	30.03%

附註：

- 截至2020年12月31日，本公司已發行2,072,940,000股股份。所列全部權益均為好倉。
- Northern American Trust Company, LLC作為Fulva家族信託（通過其直接全資擁有公司FULVA Holding Limited）的受託人，持有YongHeng Holdings Limited的全部已發行股本。YongHeng Holdings Limited持有750,075,000股股份。Fulva家族信託是由朱女士（作為財產授予人）設立的全權信託，其全權受益人為朱女士及其家族。因此，朱女士、FULVA Holding及Northern American Trust Company, LLC各自均被視為於YongHeng Holdings Limited持有的750,075,000股股份中擁有權益。
- 陳鵬先生為朱女士的配偶。根據證券及期貨條例，陳鵬先生被視為於朱女士擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）知會本公司於根據證券及期貨條例第336條須記入本公司備存之登記冊的本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

## 董事獲得股份或債券的權利

除下文「限制性股票單位計劃」及「購股權計劃」各段所披露者外，本公司及其任何附屬公司均未參與任何安排，以使董事於年內能夠通過收購本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

## 董事於競爭性業務的權益

林先生為本公司非執行董事及控股股東之一，彼於下列公司擁有間接權益：

實體名稱	主要業務	總權益
朗詩集團股份有限公司(「朗詩集團」)	綠色技術物業開發，綠色養老，綠色金融服務，綠色裝修，綠色設計及綠色物業服務	約18.31%
朗詩綠色地產有限公司(「朗詩綠色地產」)	綠色技術物業開發	約8.53%

於2020年12月31日，作為林先生部分金融投資，其僅於朗詩集團及朗詩綠色地產的各自權益中分別擁有約18.31%及8.53%。儘管朗詩集團及朗詩綠色地產亦在中國從事地產開發業務，但彼等的主營業務與本集團不同，彼等聚焦於綠色技術物業核心行業，而本集團則聚焦於以全新技術及藝術設計提供各類住宅物業，迎合不同客戶群的不同需求及喜好，給客戶帶來智能、方便及令人滿意的生活體驗。

董事認為本集團現時且將來能夠獨立於林先生在朗詩集團及朗詩綠色地產的潛在競爭權益按公平原則經營業務，理由如下：

- i. 本集團的管理及運營決策由執行董事及高級管理層作出。作為我們的非執行董事，林先生並無亦將不會參與本公司的日常管理及運營。此外，於上市後，獨立非執行董事在董事會中佔八分之三的席位，且彼等與本公司控股股東及其各自聯繫人概無任何關係。我們認為，彼等將為董事會決策提供獨立的判斷及具備相關經驗可使董事會順利運轉；及

- ii 於2020年12月31日，林先生僅擔任朗詩集團及朗詩綠色地產的被動投資者，以及朗詩集團的董事，其並無對朗詩集團或朗詩綠色地產進行控制且並無參與日常管理。倘本集團與朗詩集團及／或朗詩綠色地產之間出現利益衝突，林先生將根據相關組織章程文件、適用法律及法規以及招股章程「與控股股東的關係－企業管治措施」一節所載本集團採納的企業管治措施履行其職責。林先生亦已訂立不競爭契據（定義見下文），以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人作出若干不競爭承諾。有關不競爭契據的詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，在本集團業務之外，概無董事從事直接或間接與我們業務構成或可能構成競爭的業務或於其中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條須另行披露的權益。

### 董事及控股股東於交易、安排或合同的權益

除於本年報所披露外，於年終或在年度內任何時間概無由本集團、其控股公司或附屬公司訂立且董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約仍然生效。

### 遵守法律及法規

於截至2020年12月31日止年度內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。此外，亦不時提示相關僱員及相關營運單位留意適用法律、規例及法規的任何變動。

### 主要風險及不確定性

本集團面臨的主要風險及不確定性包括：

- (i) 本集團的業務營運受大量政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國及我們營運所在地區房地產行業相關政策不利變動的影響；
- (ii) 我們的業務及前景很大程度上依賴並可能受到中國房地產市場狀況的不利影響，尤其是長三角經濟區；
- (iii) 我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備，或根本無法收購土地儲備；及
- (iv) 本集團可能無法獲得充足的融資為未來收購土地及物業開發撥資，有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至根本無法獲取。

## 不競爭承諾

朱靜女士、林勁峰先生、YongHeng Holdings Limited、FULVA Holding Limited及Ginkgo Gofar Holdings Limited(本公司控股股東(「**控股股東**」))已與本公司書面確認，彼等已於2020年10月29日(不競爭契據簽署日期)至2020年12月31日期間遵守日期為2020年10月29日的由控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立的不競爭契據(「**不競爭契據**」)項下的承諾。

獨立非執行董事亦已審查控股股東於2020年10月29日至2020年12月31日期間遵守不競爭契據項下的承諾的情況，並確認概無任何控股股東違反不競爭契據項下的承諾。

有關不競爭契據的詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節。

## 關聯方交易及關連交易

### 持續關連交易

根據上市規則第十四A章，以下人士為本公司關連人士：

- 朱女士為執行董事兼主要股東，故為本公司關連人士；
- 林先生為非執行董事兼主要股東，故為本公司關連人士；
- 上海上坤物業管理有限公司(「**上坤物業管理**」)(一間於中國成立的有限責任公司)由於朱女士及林先生各自可在股東大會上間接控制行使30%或以上的表決權，上坤物業管理為朱女士及林先生各自的聯繫人(定義見上市規則第十四A章)，故為本公司關連人士；及
- 上坤物業管理的附屬公司(定義見上市規則第十四A章)的各個實體(「**上坤物業管理集團**」)均為本公司關連人士。

根據上市規則第十四A章，本公司於截至2020年12月31日止年度的持續關連交易如下：

### 1. 物業管理服務框架協議

本公司（作為服務接受者）與上坤物業管理（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），根據協議，上坤物業管理集團同意向我們若干住宅物業項目提供物業管理服務，包括(i)向業主交付住宅物業前的交付前服務，如公共區域及共用設施的安保、停車場管理、清潔、園藝、維修、保養及運作；(ii)交付予業主前為住宅物業提供房屋檢查服務及(iii)未出售物業單位及停車位管理及維護服務（「物業管理服務」）。物業管理服務框架協議的有效期為2020年11月17日至2022年12月31日。

截至2020年12月31日止年度及截至2021年及2022年12月31日止各年度，物業管理服務框架協議項下擬進行交易的年度上限分別為人民幣7.61百萬元、人民幣8.35百萬元及人民幣9.40百萬元。截至2020年12月31日止年度，上坤物業向本公司所提供服務價值約為人民幣7.51百萬元。

上坤物業管理（為其自身及代表其附屬公司）（一間於中國成立的有限責任公司）由於朱女士及林先生各自可在股東大會上間接控制行使30%或以上的表決權，故為朱女士及林先生各自的聯繫人（定義見上市規則第十四A章）以及本公司關連人士。

### 2. 銷售管理服務框架協議

本公司（作為服務接受者）與上坤物業管理（為其本身及代表其附屬公司）訂立銷售管理服務框架協議（「銷售管理服務框架協議」），根據協議，上坤物業管理集團同意向我們若干住宅物業項目提供銷售管理服務，包括但不限於展廳、展示單元及售樓處的接待服務、清潔、停車場管理、安保、保養及公共設施服務（「銷售管理服務」）。銷售管理服務框架協議的有效期為2020年11月17日至2022年12月31日。

截至2020年12月31日止年度及截至2021年及2022年12月31日止各年度，銷售管理服務框架協議項下擬進行交易的年度上限分別為人民幣10.3百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣18.4百萬元。截至2020年12月31日止年度，上坤物業向本公司所提供服務價值約為人民幣10.27百萬元。

上坤物業管理（為其自身及代表其附屬公司）（一間於中國成立的有限責任公司）由於朱女士及林先生各自可在股東大會上間接控制行使30%或以上的表決權，故為朱女士及林先生各自的聯繫人（定義見上市規則第十四A章）以及本公司關連人士。

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱招股章程「關連交易 — 不獲豁免持續關連交易」一節。

#### 獨立非執行董事及核數師的確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於本集團一般日常業務中，按一般或更佳商業條款並根據規管該等交易之有關協議進行，且條款均屬公平合理，符合股東整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本集團核數師安永會計師行已向董事會提供一份函件，確認彼等並無發現任何事宜，致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 根據本集團定價政策，並非於所有重大方面根據本集團涉及由本集團提供貨品或服務的交易定價政策訂立；
- (iii) 並非於所有重大方面根據有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出其各自的年度上限。

#### 關聯方交易

本年度本集團訂立的關聯方交易概要載列於綜合財務報表附註38。除上文所披露者外，其他關聯方交易概不構成上市規則項下須予披露的關連交易。

## 稅項減免

董事並不知悉有任何股東因持有本集團上市證券而獲得任何稅項減免。

## 環境、社會及管治

促進可持續發展及環境保護是本集團的企業及社會責任，且本集團致力盡可能減低其環境影響，並遵守適用環保法律及法規。本集團為遵守適用環保法律及法規而採取的措施包括：(i) 嚴格選聘建築承包商並對其施工過程進行監督；(ii) 在項目竣工後及時申請相關政府部門的檢測；及(iii) 積極採用環保設備及設計。本集團亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。於截至2020年12月31日止年度，本集團的物業並無收到任何與違反任何環保法律或法規有關的重大罰款或處罰。本公司的二零二零年環境、社會及管治報告將獨立刊發。

## 管理合同

於截至2020年12月31日止年度，概無訂立或存在任何有關本集團全部或絕大部分業務管理與行政有關的合同。

## 購股權計劃

本公司已於2020年10月27日批准並採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃符合上市規則第十七章之相關規定。

### 購股權計劃詳情

#### (a) 目的

購股權計劃旨在向選定參與者提供機會於本公司取得專有權益，並鼓勵選定參與者致力於提升本公司及其股份的價值，使本公司及股東整體受惠。購股權計劃將令本公司能以靈活的方式挽留、激勵、獎勵、酬勞、補償選定參與者及／或向彼等提供福利。

#### (b) 購股權計劃的選定參與者

董事會或其代表以其全權酌情權認為已為或將為本公司作出貢獻的個人（即本公司任何成員公司或任何聯屬公司的董事、僱員、顧問、諮詢人、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴或服務供應商）有權獲提供及獲授購股權。惟若任何個人，其所處居住地的法律及法規禁止授出、接納或行使首次公開發售後購股權計劃項下的購股權，或董事會或其代表認為，為遵守該地適用法律及法規而排除該有關個人屬必要或合適，則有關人士無權獲提供或授予購股權。

**(c) 股份數目上限**

根據首次公開發售後購股權計劃及任何其他計劃授出的全部購股權獲行使時可予發行的股份總數為200,000,000股，即不超過於本報告日期已發行股份的9.64%。計算購股權計劃授權上限時，不應計及根據首次公開發售後購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）規則條款已失效的購股權。

根據首次公開發售後購股權計劃及本公司於任何時候進行的任何其他購股權計劃（上市規則第十七章的條文適用於相關計劃）授出但尚未行使的全部未行使購股權獲行使時可予發行的股份整體數目上限不得超過不時已發行股份的30%（「購股權計劃上限」）。若授出購股權會導致超出購股權計劃上限，則不得根據本公司（或其附屬公司）的任何計劃授出購股權。

購股權計劃授權上限可隨時根據股東於股東大會上的事先批准及／或上市規則不時規定的其他要求予以更新。然而，經更新購股權計劃授權上限不得超過取得批准當日已發行股份的10%。計算經更新購股權計劃授權上限時，不應計及之前根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃（上市規則第十七章的條文適用於相關計劃）授出的購股權（包括根據購股權條款尚未行使、已註銷或失效或已行使的相關購股權）。本公司亦可超逾購股權計劃授權上限授出購股權，惟有關購股權乃授予具體指定的選定參與者且應首先於股東大會上取得股東批准。

**(d) 承授人的最大權利**

除非取得股東批准，否則於任何12個月期間，因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名選定參與者授出及將予授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%（「個人上限」）。若向選定參與者進一步授出購股權會導致於直至有關進一步授出日期（包括當日）止的12個月期間內，因向該名選定參與者授出及將予授出的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將予發行的股份總數超過個人上限，則有關進一步授出須另行取得股東批准，而該名選定參與者及其聯繫人須放棄投票。

**(e) 認購價**

於行使購股權時，認購購股權項下每股股份應付的金額由董事會釐定，但不得低於下列各項中最高者：

- (i) 股份於授出日期在聯交所發出的每日報價表所列明的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前的五個營業日在聯交所發出的每日報價表所列明的平均收市價；及
- (iii) 授出日期的股份面值。

**(f) 向本公司董事、最高行政人員或主要股東授出購股權**

每次向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東（或彼等各自的任何聯繫人）授出購股權，必須事先取得獨立非執行董事（不包括本身為建議購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事（或彼等各自的任何聯繫人）授出任何購股權會導致於截至授出日期（包括當日）止的12個月期間內，因該名人士已獲授及將獲授的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將予發行的股份數目：

- (i) 合共超過已發行股份的0.1%（或聯交所可能不時規定的其他較高百分比）；及
- (ii) 按股份於授出日期在聯交所發出的每日報價表所列明的收市價計算，總值超過5百萬港元（或聯交所可能不時規定的其他較高金額），則進一步授出購股權必須事先經股東在股東大會上批准（以投票方式表決）。為取得批准，本公司須根據上市規則向股東寄發通函，通函應載列上市規則規定的相關資料。承授人、其聯繫人及本公司所有關連人士須在該股東大會上放棄投票。

**(g) 自願清盤時的權利**

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情通過有關本公司自願清盤的決議案，本公司須於其向本公司各股東寄發有關通知當日或之後盡快向所有承授人發出有關通知（連同有關此分段條文乃為存在的通知），而各承授人（或其個人遺產代理人）有權最遲於建議召開的本公司股東大會舉行前五個營業日，向本公司發出書面通知，並附上該項通知所涉及的股份總認購價的全數款項，藉以行使其全數或部分購股權（以未行使的購股權為限），而本公司須盡快（無論如何不得遲於緊接上述建議召開的股東大會舉行日期前的營業日）向承授人配發相關股份並入賬列作繳足。若購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

**(h) 期限**

購股權計劃自上市日期起計10年期間內有效及具有效力（此後不得根據購股權計劃提呈或授出其他購股權），但購股權計劃的條文在所有其他方面將仍有效，惟須以有效行使購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權或在購股權計劃規則條文規定的其他情況下有效行使購股權為限。

**(i) 授出要約函件及授出購股權的通知**

要約須以一式兩份的函件形式向選定參與者作出，訂明授出購股權的條款。該等條款可包括必須持有購股權的任何最低年期及／或可行使全部或部分購股權之前必須達致的最低表現目標，且經董事會或其代表酌情決定，該等條款亦可包括施加於個別或一般情況的其他條款。

當要約函（當中包括經由承授人正式簽署並清楚列出獲接納要約所涉及的股份數目的要約函件）的複印本，連同本公司於購股權要約須獲相關選定參與者接納的日期或之前收到以本公司為收款人及作為購股權授出代價的1.00港元匯款，必須由本公司於要約函送達承授人之日起十個營業日內收訖後，該項要約將被視作已獲接納，而該項要約有關的購股權即被視作已經授出及已經生效。此等款項無論如何均不可退回。

任何要約均可就低於其所提供的股份數目獲得接納，惟所接納的股份須為可買賣的一手或多手股份。若於向相關選定參與者發出載有要約的函件當日後十個營業日內要約未獲接納，則被視為已不可撤銷地被拒絕。

**(j) 行使購股權的時間**

於不違反授出購股權的條款及條件的情況下，承授人可按董事會不時決定的形式向本公司寄發書面通知，其中說明藉此行使購股權及所行使的購股權所涉及的股份數目，藉此行使全部或部分購股權。

有關購股權計劃之詳情，請參閱招股章程「法定及一般資料—D-1. 首次公開發售後購股權計劃」。

自購股權計劃採納及直至本報告日期，本公司並無根據購股權計劃已授出或同意授出、行使或註銷的購股權。於本報告日期，購股權計劃項下並無尚未行使的購股權。

## 限制性股票單位計劃

於2020年10月27日（「採納日期」），董事會採納本公司限制性股票單位計劃（「限制性股票單位計劃」）。有關限制性股份單位計劃的詳情，請參閱招股章程「法定及一般資料—D-2. 限制性股票單位計劃」章節。

於2019年10月21日，Smoothly Holdings Limited將其持有Broad Holdings Limited的全部股權（相當於緊接全球發售完成前Broad Holdings Limited持有已發行股份的約5%）按面值轉讓於TCT (BVI) Limited（由受限制股份單位計劃的受託人匯聚信託有限公司全資擁有）。Broad Holdings Limited將作為受託人代名人為任何合格僱員的利益持有股份，有關合格僱員或會獲授予限制性股票單位計劃項下的任何有關股份，而本公司為限制性股票單位計劃的授予人。

限制性股票單位計劃旨在肯定若干任何(i)主要管理人員，包括董事及本集團的高級管理層；及(ii)本集團任何成員公司的僱員（「合資格人士」，不包括根據居住地法例或法規不得按限制性股票單位計劃的條款授出獎勵股份及／或歸屬及轉讓獎勵股份，或董事會或受託人（視乎情況而定）認為就遵守當地適用法例或規例而排除該合資格人士為除外人士屬必要或權宜）的貢獻，並向彼等提供獎勵，以留聘彼等為本集團的持續營運及發展提供服務。限制性股票單位計劃將由董事會及受託人根據限制性股票單位計劃及信託契據的規則進行管理。除非董事會可能決定提早終止，否則限制性股票單位計劃將自採納日期起計十年期內有效及生效。董事會不得進一步獎勵任何獎勵股份，以致獎勵股份總數將超過本集團不時已發行股份數目的3.75%。

於2021年1月27日，董事會根據限制性股票單位計劃以本公司普通股（每股股份0.000001美元）的形式向經選定人員授出16,568,000個限制性股票單位，總股本為16,568,000股，其中50%於2021年1月27日授予，餘下50%將於2021年7月1日授予，並將分別於2年後歸屬於選定人員，受限制性股票單位計劃規限。

## 股票掛鈎協議

除於本節上文「購股權計劃」及「限制性股票單位計劃」各段內所披露，概無股票掛鈎協議於年內訂立並於年末仍然有效。

## 報告期後事項

### 發行185百萬美元按12.75%計息於2022年到期的優先票據

於2021年1月22日，本集團發行於聯交所上市並於2022年到期的本金總額為185百萬美元的優先票據。該等票據按年利率12.75厘計息，須於2021年7月22日及2022年1月21日期末支付。有關進一步詳情，請參閱本集團日期為2021年1月14日、2021年1月15日、2021年1月22日及2021年1月25日的公告。

除上文所披露者外，本集團於2020年12月31日後並無其他重大事項。

## 公眾持股量的充足性

根據公開資料及就董事所掌握的資訊，於截至2020年12月31日止年度及直至本年報日，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份數目總額25%以上。

## 股東週年大會

2021年股東週年大會將於2021年5月28日召開。將於適當時候根據上市規則規定刊發並寄發2021年股東週年大會通告。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### 為釐定出席2021年股東週年大會，並於會上發言及投票的權利

為釐定出席2021年股東週年大會，並於會上發言及投票股東的資格，本公司將於2021年5月25日至2021年5月28日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為合資格出席2021年股東週年大會並於會上投票，須不遲於2021年5月24日下午四時三十分將所有股份過戶文件連同相關股票遞交予本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。

### 為釐定獲得2020年建議末期股息的權利

為釐定獲得2020年建議末期股息的權利，本公司將於2021年6月3日至2021年6月7日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為合資格獲得2020年建議末期股息的權利，須不遲於2021年6月2日下午四時三十分將所有股份過戶文件連同相關股票遞交予本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。

## 主要客戶及供應商

### 主要客戶

本集團的客戶為住宅物業的個人及企業買家，以及商業物業的租戶。截至2020年12月31日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收入30%以下。

### 主要供應商

本集團的主要供應商為建築材料供應商及建築承包商。截至2020年12月31日止年度，本集團最大供應商及五大供應商分別佔本集團採購總額的11.1%及35%。

截至2020年12月31日止年度，就董事所知，董事、彼等緊密聯繫人或本公司股東（就董事所知，股東擁有已發行股份數目的5%以上）概無於五大供應商或客戶中擁有權益。

### 財務概要

本集團過去財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第195至196頁。

### 慈善捐款

截至2020年12月31日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣2.1百萬元。

### 核數師

安永會計師事務所已審計截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表。有關續聘安永會計師事務所為本集團核數師的決議案將於2021年股東週年大會上獲提呈。自上市日期起核數師無任何變動。

承董事會命

朱靜

主席

香港，2021年3月30日



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致上坤地產集團有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第83至194頁的上坤地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露要求妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告《核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任》部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告《核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任》部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

## 關鍵審計事項

## 投資物業估值

貴集團在中國內地擁有的投資物業按公平值計量，於2020年12月31日的賬面總值為人民幣3,245,600,000元，佔貴集團總資產的10.6%。貴集團已委聘外部估值師於2020年12月31日對該等物業進行估值。

釐定投資物業的公平值需要作出重大判斷，以反映於年末的市場狀況。採用不同的估值方法及假設可帶來不同的公平值估計。已竣工商業物業及根據租約持有的物業的公平值使用收入法釐定，方法是通過計及有關物業因在當前市場中現有及／或可能取得的租約而產生的租金收入（就租約的潛在續租收入作出充分撥備），然後應用適當的資本化比率。在建商業物業及在建住宅物業的公平值使用比較法釐定，已考慮可資比較市場價值。該等假設的變動將對投資物業的估值產生重大影響。因此，投資物業的估值被確定為關鍵審計事項。

投資物業的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3及14。

## 該事項在審計中是如何應對的

我們已評估及評價管理層對投資物業估值的主要控制的設計及運作成效。

我們已評估外部估值師的能力、獨立性及客觀性。我們已了解外部估值師採用的估值方法及主要假設。

我們已評估用作估值資料的物業相關數據是否正確，並邀請我們的內部估值專家協助我們評估估值方法及相關假設。我們以抽樣方式將估值中使用的源數據與相關市場資料進行基準比較，從而對其進行評估。

我們已參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表內有關投資物業估值的披露。

**關鍵審計事項****土地增值稅撥備**

貴集團為一家中國內地物業開發商，專注於住宅物業的開發以及商用及混合用途物業的開發、經營與管理。中國內地土地增值稅是本集團稅費的一個重要組成部分。土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。於年末，本集團管理層估計土地增值稅撥備乃基於其對相關稅務規則法規的理解及解釋，其額度為物業的估計銷售所得款項總額減可扣減開支總額（包括土地使用權租賃開支、物業開發成本、借款成本及其他物業發展開支）。土地增值稅確定之後，實際付款可能有別於估計。

土地增值稅撥備的披露載於綜合財務報表的附註3和10。

**該事項在審計中是如何應對的**

我們已評價和評估管理層在土地增值稅撥備的計算中所用主要控制措施的設計及運作效率。

我們已請內部稅務專家協助我們對土地增值稅的狀況進行審核，其中包括基於我們向相關稅務機關取得的通訊以及對我們本地知識與經驗的運用，對貴集團所用估計與假設的審核以及對稅務風險的評估。我們已有重新計算稅務計算結果，並將我們的計算結果與貴集團記錄的金額對比。

我們已參照現行的會計標準規定，評估綜合財務報表中與土地增值稅撥備相關的披露。

### 載於年報內的其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，以及在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表承擔的責任

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

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

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是就報告期的綜合財務報表整體而言是否不存在重大失實陳述（不論是因為欺詐或錯誤而導致）提供合理保證，以及出具載有我方觀點的核數師報告。我方報告僅針對作為一間團體的你方發出，並不用作其他目的。我們並不就本報告的內容而對任何其他人士承擔責任或接受法律責任。

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

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

- 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失實陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大失實陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大失實陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，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。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的指引、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與 貴公司董事會溝通了審計的計劃範圍及時間安排以及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已遵守有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等對本期綜合財務報表的審計為最重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為何兆烽。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年3月30日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

83

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5	8,190,576	7,535,159
銷售成本		(6,396,196)	(4,464,234)
<b>毛利</b>		<b>1,794,380</b>	3,070,925
財務收入		17,313	15,804
其他收入及收益	5	8,320	11,242
銷售及分銷開支		(240,058)	(213,653)
行政開支		(277,508)	(250,741)
金融資產減值損失		950	(390)
其他開支		(7,181)	(3,159)
投資物業的公平值收益	14	102,537	175,812
按公平值計入損益的金融資產之公平值收益		368	1,883
融資成本	7	(301,971)	(261,734)
應佔下列各方溢利及虧損：			
合營公司		160,965	15,753
聯營公司		73,933	(8,237)
<b>稅前溢利</b>	6	<b>1,332,048</b>	2,553,505
所得稅開支	10	(446,886)	(1,876,616)
<b>年內利潤</b>		<b>885,162</b>	676,889
下列各方應佔溢利：			
母公司擁有人		356,064	219,532
非控股權益		529,098	457,357
		<b>885,162</b>	676,889
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股盈利</b>			
每股基本與攤薄盈利	12	人民幣0.23元	人民幣0.11元

# 綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	143,721	150,155
使用權資產	15(a)	1,777	4,472
投資物業	14	3,245,600	2,918,400
無形資產	16	2,166	1,966
於合營公司的投資	17	357,174	94,333
於聯營公司的投資	18	1,584,016	142,283
遞延稅項資產	19	521,353	792,648
非流動資產總值		5,855,807	4,104,257
<b>流動資產</b>			
開發中物業	20	12,495,168	10,859,280
持作出售的已竣工物業	21	1,562,937	1,051,766
貿易應收款項	22	25,913	46,661
應收關聯公司款項	38	1,341,958	1,997,139
合約成本資產	24	51,497	52,438
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	3,474,502	3,056,757
可收回稅項		267,134	172,866
按公平值計入損益的金融資產	25	113,209	55,528
受限制現金	26	1,768,413	2,360,661
已抵押存款	26	199,881	50,145
現金及現金等價物	26	3,365,194	1,073,499
流動資產總值		24,665,806	20,776,740
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	27	1,714,898	1,652,322
其他應付款項及應計費用	28	2,571,598	1,109,077
合約負債	29	8,001,562	8,329,464
應付關聯公司款項	38	539,125	631,642
計息銀行及其他借款	30	2,329,620	4,243,248
應付稅項	10	2,417,983	3,349,387
租賃負債	15(b)	32,277	34,307
流動負債總額		17,607,063	19,349,447
流動資產淨值		7,058,743	1,427,293
總資產減流動負債		12,914,550	5,531,550

綜合財務狀況表

2020年12月31日

85

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	30	<b>6,415,748</b>	2,523,009
遞延稅項負債	19	<b>161,715</b>	163,512
租賃負債	15(b)	<b>54,518</b>	82,357
非流動負債總額		<b>6,631,981</b>	2,768,878
<b>資產淨值</b>		<b>6,282,569</b>	2,762,672
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	31	<b>14</b>	11
儲備	32	<b>2,279,483</b>	860,019
		<b>2,279,497</b>	860,030
非控股權益		<b>4,003,072</b>	1,902,642
<b>權益總額</b>		<b>6,282,569</b>	2,762,672

朱靜女士  
董事

盛劍靜女士  
董事

# 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔								非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	總計			
	人民幣千元 附註31	人民幣千元 附註32(a)	人民幣千元 附註32(b)	人民幣千元 附註32(c)	人民幣千元 附註32(d)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2019年12月31日及2020年1月1日	11	-*	396,498*	(24,610)*	138,297 *	349,834*	860,030	1,902,642	2,762,672	
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	356,064	356,064	529,098	885,162	
發行新股份	3	1,063,334	-	-	-	-	1,063,337	-	1,063,337	
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	2,665,810	2,665,810	
收購附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	22,912	22,912	
在不失去控制權的情況下出售 附屬公司部分權益	-	-	-	66	-	-	66	6,617	6,683	
向附屬公司非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,124,007)	(1,124,007)	
計提法定盈餘儲備	-	-	-	-	43,728	(43,728)	-	-	-	
於2020年12月31日	14	1,063,334*	396,498*	(24,544)*	182,025*	662,170*	2,279,497	4,003,072	6,282,569	

綜合權益變動表  
截至2020年12月31日止年度

87

母公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元 附註31	股份溢價 人民幣千元 附註32(a)	合併儲備 人民幣千元 附註32(b)	資本儲備 人民幣千元 附註32(c)	法定盈餘儲備 人民幣千元 附註32(d)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日	15	-*	345,477*	-*	78,873*	189,726*	614,091	1,200,687	1,814,778
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	219,532	219,532	457,357	676,889
交還股份	(4)	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)
當時附屬公司權益持有人出資	-	-	51,021	-	-	-	51,021	-	51,021
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	225,589	225,589
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	45,340	45,340
收購非控股權益	-	-	-	(24,766)	-	-	(24,766)	(50,216)	(74,982)
在不失去控制權的情況下出售 附屬公司部分權益	-	-	-	156	-	-	156	23,885	24,041
計提法定盈餘儲備	-	-	-	-	59,424	(59,424)	-	-	-
於2019年12月31日	11	-*	396,498*	(24,610)*	138,297*	349,834*	860,030	1,902,642	2,762,672

- 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣2,279,483,000元(2019年：人民幣860,019,000元)。

# 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>1,332,048</b>	2,553,505
就下列各項作出調整：			
財務成本	7	<b>301,971</b>	261,734
應佔合營公司溢利及虧損		<b>(160,965)</b>	(15,753)
應佔聯營公司溢利及虧損		<b>(73,933)</b>	8,237
利息收入		<b>(17,313)</b>	(15,804)
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額		-	1,624
出售附屬公司虧損		-	1
投資物業的公平值收益	14	<b>(102,537)</b>	(175,812)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益		<b>(368)</b>	(1,883)
物業、廠房及設備項目折舊	6、13	<b>7,450</b>	8,575
使用權資產折舊	6、15(a)	<b>4,429</b>	4,674
無形資產攤銷	6、16	<b>1,004</b>	904
已確認開發中物業減值虧損	6、20	<b>80,289</b>	37,912
(已撥回)／已確認金融資產減值虧損	6	<b>(950)</b>	390
業務合併前持有的合營公司投資的重估收益	5	-	(4,891)
		<b>1,371,125</b>	2,663,413
開發中物業及持作出售的已竣工物業增加		<b>(1,244,066)</b>	(374,265)
合約成本資產減少／(增加)		<b>941</b>	(28,317)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)／減少		<b>(62,798)</b>	96,767
受限制現金(增加)／減少		<b>664,269</b>	(1,257,636)
已抵押存款增加		<b>(50,549)</b>	(22,021)
貿易應收款項減少／(增加)		<b>20,974</b>	(18,217)
貿易應付款項及應付票據增加		<b>6</b>	465,109
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		<b>1,421,906</b>	(35,365)
合約負債(減少)／增加		<b>(1,227,002)</b>	2,445,714
應收關聯公司款項減少／(增加)		<b>30,458</b>	(30,458)
應付關聯公司款項(減少)／增加		<b>(594)</b>	11,115
<b>經營所得現金</b>		<b>924,670</b>	3,915,839
已收利息		<b>17,313</b>	15,804
已付利息		<b>(785,364)</b>	(830,096)
租賃付款的利息部分		<b>(3,537)</b>	(581)
已付稅項		<b>(1,183,094)</b>	(1,092,979)
<b>經營活動(所用)／所得現金流量淨額</b>		<b>(1,030,012)</b>	2,007,987

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

89

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(969)	(1,358)
購買無形資產		(1,204)	(544)
於投資物業的收購		(169,373)	–
收購附屬公司	34	5,287	(8,846)
收購按公平值計入損益的金融資產		(74,900)	–
出售按公平值計入損益的金融資產		17,587	9,303
出售附屬公司		–	(5)
於合營公司的投資		(86,860)	(36,366)
於聯營公司的投資		(1,358,667)	(38,852)
股東墊款償還	38	–	8,747
向關聯公司墊款	38	(2,909,042)	(5,905,001)
關聯公司墊款償還	38	3,509,618	5,203,661
出售物業、廠房及設備項目		–	10,399
投資活動所用現金流量淨額		(1,068,523)	(758,862)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
附屬公司非控股股東出資		2,660,910	225,589
當時附屬公司權益持有人出資		–	51,021
自當時附屬公司權益持有人收購附屬公司		–	(67,550)
收購附屬公司的非控股權益的付款		–	(74,982)
發行新股份所得款項		1,107,404	–
股份發行開支		(44,067)	–
售回租回交易收款		–	545
租賃付款本金部分		(31,785)	(4,672)
關聯公司墊款	38	1,212,533	377,030
償還關聯公司墊款	38	(1,304,456)	(583,902)
向附屬公司非控股股東派付股息		(1,124,007)	–
在不失去控制權的情況下出售附屬公司部分權益		11,583	24,041
已抵押存款(增加)/減少		(99,187)	47,154
計息銀行及其他借款所得款項		8,466,735	6,228,771
償還計息銀行及其他借款		(6,465,433)	(6,853,340)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		4,390,230	(630,295)

## 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額		<b>2,291,695</b>	618,830
年初現金及現金等價物		<b>1,073,499</b>	454,669
年末現金及現金等價物		<b>3,365,194</b>	1,073,499
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	26	<b>5,333,488</b>	3,484,305
減：受限制現金	26	<b>1,768,413</b>	2,360,661
已抵押存款	26	<b>199,881</b>	50,145
綜合財務狀況表及現金流量表所述現金及現金等價物		<b>3,365,194</b>	<b>1,073,499</b>

## 1. 公司資料

本公司為一間於2018年8月21日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司股份於2020年11月17日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於本年度，本集團現時旗下附屬公司在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業租賃、提供項目管理服務。

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為YongHeng Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立)。

### 附屬公司資料

本公司主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
<b>直接持有：</b>				
Inspiration Holdings Limited (「Inspiration Holdings」)**	英屬處女群島	50美元 (「美元」)	100%	投資控股
Foison Treasure Limited (「Foison Treasure」)**	英屬處女群島	50美元	100%	投資控股
<b>間接持有：</b>				
勝協企業有限公司(「勝協」)**	香港	0.001港元 (「港元」)	100%	投資控股
萬攜有限公司(「萬攜」)**	香港	0.001港元	100%	投資控股
上海融振企業管理諮詢有限公司 (「上海融振」)*	中國／中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股

## 1. 公司資料(續)

### 附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及業務地點	已發行普通股/ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
上海兆坤實業有限公司 (「兆坤實業」)**	中國/中國內地	人民幣70,000	100%	投資控股
上坤置業有限公司 (「上坤置業」)**	中國/中國內地	人民幣2,000,000	100%	投資控股
上海新鑰投資有限公司(附註a) (「上海新鑰」)**	中國/中國內地	人民幣750,000	50%	投資控股
上海權坤投資有限公司(附註a) (「上海權坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	50%	投資控股
上海佘山鄉村俱樂部有限公司 (附註a)(「佘山鄉村俱樂部」)**	中國/中國內地	人民幣2,699,635	50%	物業開發
上海龍樞物業管理有限公司 (「上海龍樞」)**	中國/中國內地	人民幣30,000	100%	物業租賃
上海龍呂物業管理有限公司 (「上海龍呂」)**	中國/中國內地	人民幣30,000	100%	物業租賃
上海龍弼物業管理有限公司 (「上海龍弼」)**	中國/中國內地	人民幣30,000	100%	物業租賃

## 1. 公司資料(續)

### 附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及業務地點	已發行普通股/ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
上海乾嶸置業有限公司(附註b) (「上海乾嶸」)**	中國/中國內地	人民幣8,050	100%	物業開發及 物業租賃
上海上坤淞發置業有限公司 (「上海上坤淞發」)**	中國/中國內地	人民幣50,000	100%	物業租賃
蘇州坤翔置業有限公司(附註c) (「蘇州坤翔」)**	中國/中國內地	人民幣100,000	70%	物業開發
上海坤熻資產管理有限公司 (「上海坤熻」)**	中國/中國內地	人民幣500	100%	物業租賃
合肥佳坤置業有限公司 (「合肥佳坤」)**	中國/中國內地	人民幣426,200	100%	物業開發
杭州坤鑫置業有限公司 (「杭州坤鑫」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	物業開發
慈溪市崇桂房地產開發有限公司 (附註a)(「慈溪崇桂」)**	中國/中國內地	人民幣5,000	33.33%	物業開發
慈溪星坤置業有限公司(附註a) (「慈溪星坤」)**	中國/中國內地	人民幣400,000	34%	物業開發

2020年12月31日

## 1. 公司資料(續)

## 附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及業務地點	已發行普通股/ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
慈溪恒坤置業有限公司(附註a) (「慈溪恒坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	30%	物業開發
慈溪瑞坤置業有限公司(附註b) (「慈溪瑞坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股
蘇州坤成置業有限公司(附註b) (「蘇州坤成」)**	中國/中國內地	人民幣30,000	100%	投資控股
金華環坤置業有限公司(附註c) (「金華環坤」)**	中國/中國內地	人民幣537,000	51%	物業開發
東莞市和瑞實業投資有限公司 (附註a)(「東莞和瑞」)**	中國/中國內地	人民幣80,000	25%	物業開發
上饒市宜居置業有限公司 (「上饒宜居」)**	中國/中國內地	人民幣510,200	100%	物業開發
常熟市共築房地產有限公司 (附註a)(「常熟共築」)**	中國/中國內地	人民幣80,000	50%	物業開發
常州乾晟房地產開發有限公司 (附註a)(「常州乾晟」)**	中國/中國內地	人民幣120,000	40%	物業開發

## 1. 公司資料(續)

### 附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及業務地點	已發行普通股/ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
東陽坤宇置業有限公司 (附註a)(「東陽坤宇」)**	中國/中國內地	人民幣400,000	38.25%	物業開發
天門上坤置業有限公司 (「天門上坤」)**	中國/中國內地	人民幣20,000	100%	物業開發
佛山凱楓商務諮詢有限公司 (「佛山凱楓諮詢」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	物業開發
杭州夢坤置業有限公司(附註b) (「杭州夢坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股
杭州翼坤置業有限公司(附註b) (「杭州翼坤」)**	中國/中國內地	人民幣8,000	100%	投資控股
寧波悅遠置業有限公司(附註a) (「寧波悅遠」)**	中國/中國內地	人民幣20,000	25%	物業開發
深圳上坤投資有限公司 (「深圳上坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股
蘇州坤信房地產開發有限公司 (附註a)(「蘇州坤信」)**	中國/中國內地	人民幣50,000	35%	物業開發

2020年12月31日

## 1. 公司資料(續)

## 附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及業務地點	已發行普通股/ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
杭州景上房地產開發有限公司 (附註c)(「杭州景上」)**	中國/中國內地	人民幣50,000	52%	物業開發
佛山丹坤置業有限公司 (「佛山丹坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	物業開發
佛山深卓商務資訊諮詢有限公司 (「佛山深卓諮詢」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股
蘇州上坤置業有限公司 (「蘇州上坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股
杭州代中房地產開發有限公司 (附註b)(「杭州代中」)**	中國/中國內地	人民幣50,000	100%	物業開發
佛山深恒商務資訊諮詢有限公司 (「佛山深恒諮詢」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股
合肥鑄橋企業管理諮詢有限公司 (附註b)(「合肥鑄橋」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股
杭州凱坤置業有限公司 (附註b)(「杭州凱坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股

## 1. 公司資料(續)

### 附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及業務地點	已發行普通股/ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
杭州坤奧置業有限公司 (附註b)(「杭州坤奧」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股
合肥坤韻置業有限公司 (附註b)(「合肥坤韻」)**	中國/中國內地	人民幣30,000	100%	投資控股
合肥樓聚企業管理諮詢有限公司 (「合肥樓聚」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股
上海莘坤健康管理有限公司 (「上海莘坤健康」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	投資控股
金華坤澤置業有限公司 (附註c)(「金華坤澤」)**	中國/中國內地	人民幣300,000	51%	物業開發
抱龍文旅發展有限公司 (附註a)(「抱龍文旅」)**	中國/中國內地	人民幣105,000	50%	物業開發
蕪湖垠安置業有限公司 (附註a)(「蕪湖垠安」)**	中國/中國內地	人民幣364,000	49%	物業開發
佛山江坤置業有限公司 (「佛山江坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	物業開發
合肥坤尚置業有限公司 (「合肥坤尚」)**	中國/中國內地	人民幣200,000	100%	物業開發

2020年12月31日

## 1. 公司資料(續)

## 附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及業務地點	已發行普通股/ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
慈溪益坤置業有限公司 (「慈溪益坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	物業開發
界首坤智置業有限公司物業 (附註c)(「界首坤智」)**	中國/中國內地	人民幣61,230	51%	物業開發
紹興儀坤置業有限公司 (「紹興儀坤」)**	中國/中國內地	人民幣10,000	100%	物業開發
南京坤鑫置業有限公司 (「南京坤鑫」)**	中國/中國內地	人民幣20,000	100%	物業開發
昆山坤熙置業有限公司 (「昆山坤熙」)**	中國/中國內地	人民幣20,000	100%	物業開發
余姚市啟邦置業有限公司 (附註c)(「余姚啟邦」)**	中國/中國內地	人民幣50,000	90%	物業開發
嘉興市申禾房地產開發有限公司 (附註c)(「嘉興申禾」)**	中國/中國內地	人民幣20,000	51%	物業開發

\* 該附屬公司的法定形式是外商獨資企業。

\*\* 該等附屬公司的法定形式是有限責任公司。

## 1. 公司資料(續)

### 附屬公司資料(續)

附註a 根據與當時權益持有人訂立的合約安排及組織章程細則，本集團在股東大會上獲授絕大多數表決權，這使本集團目前具有指導該等實體相關活動的能力，因此，該等實體被列作本集團的附屬公司。

	本集團持有 表決權百分比
上海新鑰	51.00%
上海權坤	51.00%
佘山鄉村俱樂部	51.00%
慈溪崇桂	56.67%
慈溪星坤	67.00%
慈溪恒坤	60.00%
東莞和瑞	51.00%
常熟共築	51.00%
常州乾晟	51.00%
東陽坤宇	75.00%
寧波悅遠	75.00%
蘇州坤信	51.00%
抱龍文旅	51.00%
蕪湖垠安	51.00%

附註b 本集團於2020年12月31日根據融資安排將該等附屬公司的部分權益合法轉讓予獨立信託公司作為抵押物。根據該融資安排，本集團有義務於償還借款後以固定金額購回信託公司所持有的權益。

	抵押權益百分比
上海乾嶸	80.12%
慈溪瑞坤	99.00%
蘇州坤成	99.00%
杭州夢坤	99.00%
杭州翼坤	99.00%
杭州代中	99.00%
合肥鑄橋	30.00%
杭州凱坤	99.00%
杭州坤奧	91.00%
合肥坤韻	33.50%

本集團因其參與而享有可變回報，並有能力通過其在日常業務過程中對該等實體相關活動的權力來影響該等回報。信託公司從其投資中賺取固定回報，及其對該等實體的權利被認為屬於保護性質。就此而言，來自信託公司的投資被視為本集團的負債，而該等實體則被視為附屬公司。

附註c 該等實體為本公司非全資附屬公司的附屬公司，因此，鑒於本公司控制該等實體，故該等實體被列作附屬公司。

## 2.1 編製基準

本財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)認可的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有的準則及詮釋、國際會計準則「國際會計準則」及常務詮釋委員會詮釋)及香港公司條例的披露要求編製。根據歷史成本公約編製，除了通過在公平值計量的損益或損失以公平值計算的投資物業和金融資產。這些財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業及按公平值計入損益的金融資產(其按公平值計量)除外。該等財務報表乃按人民幣(「人民幣」)呈列，除非另有說明，所有值均約整至最接近的千位數。

### 綜合基準

綜合財務報表包括截至2020年12月31日止年度的本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現赤字餘額。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於綜合時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否仍控制該投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或赤字。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團已於比較年度的財務報表中提早採納國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)利率基準改革、國際財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義及國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)重大的定義。

本集團於本年度財務報表中首次採用2018年度財務報告的概念框架及下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號(修訂本) *Covid-19*相關租金優惠(提早採納)

2018年度財務報告的概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 2018年度財務報告的概念框架(「概念框架」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助各方理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該框架亦闡明了管理、審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念均不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

## 2.2 會計政策變動及披露(續)

- (b) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就新冠疫情直接引起之租金優惠應用租賃修改入賬方式。該可行權宜方法僅適用於新冠疫情直接引起之租金優惠，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致之經修訂租賃代價大致等於或低於緊接該變動前之租賃代價；(ii)租賃付款之任何減少僅影響原到期日為2021年6月30日或之前之付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始之年度期間有效，並允許提早應用以及將追溯應用。

截至2020年12月31日止年度，由於疫情，出租人已減免本集團辦公場所租賃之若干月租款項，而租賃條款並無其他變動。本集團已於2020年1月1日提早採納修訂本，並選擇就截至2020年12月31日止年度出租人因新冠疫情給予的所有租金寬免不應用租賃修改會計處理。因租金寬減而減少的租賃付款已通過終止確認部分租賃負債作為可變租賃付款入賬，並計入截至2020年12月31日止年度的損益，屬非重大。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號 及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司之間資產的 銷售或出資 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>3, 5</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分為流動或非流動 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	披露會計政策 <sup>3</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	定義會計估計 <sup>3</sup>
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：做擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
國際會計準則第37號(修訂本)	有價合約—履行合約的成本 <sup>2</sup>
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號的 修訂及說明示例 <sup>2</sup>

1 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 尚無釐定強制性生效日期，但可採用

5 由於2020年6月頒佈的國際財務報告準則第17號(修訂本)對國際財務報告準則第4號進行了修訂，以擴大臨時豁免範圍，允許保險公司在2023年1月1日之前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

有關該等預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料如下所述。

國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以於2018年3月頒佈的財務報告概念框架的引用取代先前的財務報表的編製及呈列框架的引用，而無需大幅改變其要求。該等修訂亦為國際財務報告準則第3號的實體增添了其確認原則的例外，以參考概念框架以釐定資產或負債的構成。該例外規定，對於單獨發生而非假設於企業合併中發生的，在國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會一詮釋第21號範圍內的負債及或然負債，應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會一詮釋第21號，而非概念框架。此外，該修訂澄清，或然資產於購買日不符合確認條件。本集團預計將從2022年1月1日起採用該修訂。由於該修訂預期適用於收購日期為首次申請日期或之後的企業合併，因此本集團於過渡日期將不受該修訂的影響。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂解決了以前的修訂中未涉及的問題，此等問題於現有利率基準被替換成替代無風險利率(「無風險利率」)時對財務報告產生影響。倘若該變化是利率基準改革的直接結果，且釐定合約現金流量的新基礎在經濟上等同於變更前的先前基礎，第2階段的修訂提供了一種方便的做法，即在考慮釐定金融資產及負債的合約現金流量基礎的變化時，允許在不調整賬面金額的情況下更新實際利率。此外，該修訂允許利率基準改革要求對對沖名稱和對沖文件進行不會中斷對沖關係的變更。過渡期間可能產生的任何損益均通過國際財務報告準則第9號的正常要求處理，以衡量及確認對沖無效。當無風險利率被指定為風險成分時，該修訂亦為實體提供了暫時的減免，使其不必滿足可單獨識別的要求。

倘若實體合理地預期無風險利率風險成分在未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免可使實體在指定對沖後假定滿足了可單獨識別的要求。此外，該修訂還要求實體披露其他信息以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該修訂自2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，但實體無需重述比較信息。

本集團擁有若干以中國人民銀行於2020年12月31日的匯率為準的以人民幣及外幣計值的計息銀行及其他借款。倘若該等借款的利率於未來期間被無風險利率替代，則當滿足「經濟等價」標準並預期不會因應用對此等變更對修訂而產生重大的修改損益時，本集團將在對該等借款進行修改時採用實用權宜方法。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂解決了國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號中的要求投資者及其聯營公司或合營公司之間資產的銷售或出資之間的矛盾。當投資者及其聯營公司或合營公司之間的資產銷售或出資構成一項業務時，該修訂要求完全確認損益。對於涉及不構成業務的資產的交易，該交易產生的損益僅於無關投資者在該聯營公司或合營公司中的權益的範圍內於投資者的損益中確認。該修訂將前瞻性地應用。國際會計準則理事會於2015年12月取消了對先前國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂的強制性生效日期，新的強制性生效日期將在對聯營公司或合營公司的會計完成更廣泛的審查後釐定。然而，現在可以採用該修訂。

國際會計準則第1號的修訂明確了將負債分類為流動或非流動負債的要求。該修訂規定，倘若實體延遲償還負債的權利受該實體遵守特定條件的約束，則該實體有權在報告期末延遲償還負債，前提是該實體於當日符合此等條件。負債的分類不受實體將行使其權利延遲清償負債的可能性所影響。該等修訂亦釐清被視為清償負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售所生產項目並將該資產達致其能夠以管理層擬定的方式運作所需的地點及狀態的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，且僅可就實體首次應用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目，作出追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非根據合約可明確向對手方收取，否則不予計入。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用該等修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。可提早應用。首次應用該等修訂的任何累計影響須於首次應用日期確認為對期初權益的調整，而毋須重列比較資料。預期該等修訂不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及國際會計準則第41號(修訂本)。預計適用於本集團之該等修訂的詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附之闡釋範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於應用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在混淆。

## 2.4 重大會計政策概要

### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務及經營決策的權力，但並非控制或共同控制該等決策的權力。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營公司的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協議對一項安排所共有的控制權，共同控制權僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 於聯營公司及合營公司的投資(續)

倘於聯營公司的投資變成於合營公司的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益，反之繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益內確認。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。已轉讓代價按收購日期的公平值計量，而收購日期的公平值為本集團已轉讓資產於收購日期的公平值、本集團向被收購方前擁有人承擔的責任及本集團為換取對被收購方的控制而發行的股本權益的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時所有權權益並賦予持有人權利於清盤時按比例分佔實體的資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而產生的任何收益或虧損於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的款項及本集團先前於被收購方所持股權的任何公平值的總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨額的差額。如有關代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，經重新評估後，其差額於損益確認為議價收購收益。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

商譽於初步確認後，按成本減任何累計減值虧損計算。商譽須每年進行減值測試，倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻繁地進行測試。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，業務合併所得之商譽自收購日期起獲分配至預期會因合併協同作用受惠的本集團各現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

釐定減值時須評估有關商譽的現金產生單位(現金產生單位組合)的可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。商譽已確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位內的部分業務已售出，則在釐定出售盈虧時，所售業務的有關商譽列入業務的賬面值。在該等情況下，所售商譽乃根據所售業務與現金產生單位保留部分的相對價值而計算。

### 公平值計量

本集團於年末計量其投資物業、衍生金融工具及股權投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量參考市場參與者可以使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可以使用該資產得到的最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 公平值計量(續)

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一級 – 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 – 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 – 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團通過於年末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。

### 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、金融資產、投資物業及分類為持作出售之非流動資產/出售組別除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

本集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。有關減值虧損的撥回於產生期間計入損益，除非該資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的相關會計政策進行會計處理。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

(a) 該人士為符合下述條件的個人或該名個人的關係密切家庭成員：

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團產生重大的影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團相關的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為實體所屬集團的任何成員公司。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產達致運作狀態及地點以作擬定用途的直接應計費用。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值計算。主要的估計可使用年期及年度折舊率如下：

樓宇	2%-5%
汽車	19%-48%
辦公室設備及電子設備	19%-48%
租賃物業裝修	20%-33%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃單獨地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括最初經確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而並非用於生產或提供貨品或服務或出於行政目的或在日常業務中出售而持有之土地及樓宇權益(包括持作使用權資產的租賃物業(在其他方面均符合投資物業的定義))。有關物業初步按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以公平值列賬，其反映年末的市況。

投資物業公平值變動產生的損益計入其產生年度的損益。

因投資物業報廢或出售而產生的任何損益於報廢或出售年度的損益內確認。

就轉為自用物業或存貨的投資物業而言，用作日後入賬的推定物業成本為其改變用途之日的公平值。倘本集團佔用的物業由自用物業轉為投資物業，本集團根據「物業、廠房及設備以及折舊」項下所列政策將該物業入賬為自有物業及／或根據「使用權資產」項下所列政策將該物業入賬列為持作使用權資產的物業，直至更改用途之日為止，而該物業的賬面值及公平值於當日的任何差額根據上文「物業、廠房及設備以及折舊」項下所列政策入賬為重估。就存貨轉為投資物業，物業於該日的公平值與其先前的賬面值之間的任何差額於損益中確認。

### 轉撥至投資物業或自投資物業轉出

僅於發生以下情況證實用途改變時，方轉撥至投資物業或自投資物業轉出：

- (a) 開始自用，從投資物業轉撥至自用物業；
- (b) 開始開發以作出售，從投資物業轉撥至存貨；
- (c) 自用結束，從自用物業轉撥至投資物業；或
- (d) 開始經營租賃予另一方，從存貨轉撥至投資物業。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 開發中物業

開發中物業乃擬於落成後持作出售。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業在開發期間直接應佔的其他成本。

開發中物業乃分類為流動資產，惟有關物業將不會於正常營運週期變現則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表內列賬。成本包括未出售物業所佔開發成本。可變現淨值乃參照日常業務過程中出售物業的銷售所得款項扣除適用可變銷售開支後釐定，或按管理層根據現行市況作出的估計釐定。

### 分配房地產開發成本

土地成本根據彼等相應可出售建築面積(「建築面積」)佔可出售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

### 無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期經評估分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

終止確認一項無形資產產生的損益按該資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計量，並在終止確認該資產的期間於損益中確認。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 租約

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用可識別資產的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

#### (a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃獎勵。使用權資產於資產的租賃期及估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法計提折舊，如下：

寫字樓	2至5年
-----	------

倘於租期結束時租賃資產的所有權轉讓予本集團或成本反映購買選擇權的行使，則根據資產的估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產與持作存貨的租賃土地權益相關時，有關使用權資產根據本集團「開發中物業」或「持作出售的已竣工物業」的政策於其後按成本與可變現淨值的較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義時，其計入投資物業中。根據本集團「投資物業」的政策，相應的使用權資產初始按成本計量，後續按公平值計量。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 租約 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期以租期內作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃獎勵、基於指數或利率的可變租賃付款及剩餘價值擔保下預期支付的款項。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使的購買選擇權的行使價及為終止租賃而支付的罰款 (倘租期反映本集團正行使終止租賃選擇權)。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件所發生期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中隱含的利率不易釐定，故本集團使用租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款作出調減。此外，如有修改、租期變化、租賃付款變化 (例如指數或利率出現變動導致未來租賃付款發生變化) 或購買相關資產的選擇權評估變化，則重新計量租賃負債的賬面值。

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其寫字樓短期租賃 (即自開始日期起計租期為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃) 應用短期租賃確認豁免。其亦對被認為具有較低價值的辦公室設備、汽車及電子設備的租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

當本集團就一項低價值資產訂立租約時，本集團決定是否以逐項租賃基準將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 租約 (續)

#### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始時 (或發生租賃修改時) 將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團按相對獨立售價基準將合約中的代價分配予各組成部分。租金收入於租期內按直線法入賬，且由於其經營性質，將其計入損益內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內以與租金收入相同的基準確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

將相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃入賬列為融資租賃。

#### 售後租回

本集團將資產轉讓予客戶 (買方—出租人) 並從買方—出租人租回該資產，且本集團評價該項資產的轉讓是否達到國際財報告準則第15號下關於可履約義務的滿足條件，評估資產是否屬於出售。

於出售發生時，本集團按原資產賬面值中與賣方—承租人所保留的使用權有關的部分，計量租回所產生的使用權資產。因此，本集團僅確認與轉讓予買方—出租人的權利有關的任何盈虧金額。

倘出售資產的代價公平值與該資產的公平值不相等，或倘租賃付款並非按市場價格計算，則本集團會作出調整以按公平值計量銷售所得款項，並將任何低於市場價格的項目列作租賃付款的預付款項及將任何高於市場價格的項目列作買方—出租人向本集團提供的額外融資。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

於初始確認時，金融資產分類為後續按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

於初始確認時，金融資產的分類取決於該項金融資產的合約現金流特點及本集團管理該項資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用不調整重大融資成分的實用權宜方法的貿易應收款項外，本集團初始按公平值加(倘屬並非按公平值計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用實用權宜方法的貿易應收款項按照下文「收益確認」所載政策根據國際財務報告準則第15號按已釐定交易價計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，其須產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，按公平值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式如何。

本集團管理金融資產的業務模式指其管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。對於按攤銷成本進行分類及計量的金融資產，持有該金融資產的業務模式為以收取合約現金流量為目標；而對於按公平值計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產，持有的業務模式為既以收取合約現金流量為目標又以出售該金融資產為目標。不屬於上述業務模式的金融資產按公平值計入損益進行分類及計量。

所有常規金融資產買賣概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)予以確認。常規買賣乃指須於一般按照市場規定或慣例確定的期間內交付資產的金融資產買賣。

#### 後續計量

金融資產的後續計量取決於如下分類：

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 後續計量 (續)

##### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益中確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益分類的衍生工具及股權投資。分類為按公平值計入損益的金融資產的股權投資股息亦於確立支付權時於損益內確認為其他收入，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量。

#### 終止確認金融資產

金融資產 (或 (如適用) 部分金融資產或一組同類金融資產的一部分) 主要在下列情況下會終止確認 (即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已根據「轉移」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔無重大延誤全額支付所收現金流量予第三方的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則本集團將就本集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益持有的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損乃就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損計提(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(整個存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具自初始確認起信貸風險有否大幅增加。於進行評估時，本集團對金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險進行比較，並考慮毋須花費不必要成本或精力下可得的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

於若干情況下，當經計及本集團所持任何信貸提升措施前，內部或外部資料顯示本集團不太可能全數收回尚未償還合約金額時，本集團亦可能認為金融資產違約。當無法合理預期收回合約現金流量時，金融資產予以撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產於一般方法下或會出現減值，其按以下計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用下文所詳述簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

- 第一階段 — 自初始確認起信貸風險並未顯著增加及其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第二階段 — 自初始確認起信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產及虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第三階段 — 於報告日期已作信貸減值(但並非購買或原已出現信貸減值)及虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量的金融資產

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 金融資產減值

#### 簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用不調整重大融資成分影響的實用權宜方法的貿易應收款項及合約資產，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗評估預期虧損率，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分的貿易應收款項及合約資產以及應收租賃款項，本集團於按上述政策計算預期信貸虧損時選擇採納簡化方法作為其會計政策。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或指定為有效對沖之對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初始按公平值確認，如屬貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括計息銀行及其他借款、貿易應付款項及其他應付款項、租賃負債及應付關聯方款項。

#### 後續計量

金融負債後續計量取決於如下分類：

##### 按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。終止確認負債時，收益及虧損通過實際利率攤銷程序於損益中確認。

攤銷成本將任何收購折讓或溢價和構成實際利率不可或缺一部分的費用或成本計算在內。按實際利率法計算的攤銷計入損益的財務成本內。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 金融負債 (續)

#### 財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約即要求作出付款以補償持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的該等合約。財務擔保合約初始按其公平值確認為負債(就發出該擔保直接應佔的交易成本作出調整)。於初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適合)所確認累計收入金額。

#### 終止確認金融負債

當金融負債項下的義務被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款人且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額於損益中確認。

#### 抵銷金融工具

當且僅當現時存在可強制執行的合法權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準進行結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產及金融負債會予以抵銷，並於財務狀況表中呈報淨額。

#### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還且構成本集團現金管理的組成部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金(包括定期存款)及與現金性質相似的資產，不受使用限制。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 撥備

若本集團須就過往事件而承擔現時責任(法定或推定)，及履行該責任可能導致未來資源流出，並對責任的金額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

倘折現的影響重大，就撥備確認的金額為預期償付責任所需的未來開支於報告期末的現值。隨著時間流逝所產生的折現現值金額的增加額已計入損益的財務成本內。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債按預期自稅務局退回或支付予稅務局的金額計算，基於報告期末已執行或實質上已執行的稅率(及稅法)，並計及本集團經營所在國家現行之詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產和負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的各項暫時差異計提撥備。

所有應課稅的暫時差異確認為遞延稅項負債，惟以下除外：

- 於一項交易(該交易並非業務合併)進行時初始確認的商譽或資產或負債產生的遞延稅項負債既不對會計溢利也不對應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營公司投資的應課稅暫時差異，如撥回該等暫時差異的時間可受控制且暫時差異於可預見將來可能不會撥回。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

所有可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免以及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免以及未動用稅項虧損為限，惟出現以下情況則作別論：

- 與可扣減暫時差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 對於與投資附屬公司、聯營公司及合營公司有關的可扣減暫時差異，遞延稅項資產僅於暫時差異會在可見將來撥回且有應課稅溢利可用以抵銷暫時差異時確認。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末進行覆核，若不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產的賬面值。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產和負債以報告期末已執行或實質上已執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期變現該資產或清償該負債當期的稅率計量。

當且僅當本集團有可合法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一個稅務機關就同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收的所得稅，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會予以抵銷。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 政府補助

政府補助在合理確定將會收取補助及將會符合一切所附條件時，按其公平值確認。倘補助與開支項目有關，則於其擬定補償的費用支銷期間按權責發生制確認為收入。

倘補助涉及一項資產，則其公平值計入遞延收益賬目及於相關資產的預期可使用年限期間按等同年度金額計入損益，或者從資產的賬面值中減去並通過減少折舊費用的方式計入損益。

### 收益確認

#### 客戶合約收益

客戶合約收益於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，其金額能反映本集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓商品或服務而有權進行交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益撥回。

當合約包含有關就向客戶轉移貨品或服務超過一年的融資向客戶提供重大利益的融資成分，收益按應收款項的現值計量，並按於合約開始生效時本集團與客戶的個別融資交易所反映的貼現率貼現。當合約包含有關向本集團提供重大財務利益超過一年的融資成分，合約項下確認的收益包括合約負債按實際利率法累計的利息開支。就由客戶付款至轉移承諾貨品或服務期間為一年或以內的合約而言，交易價格不會因應重大融資組成部分的影響而採用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法作出調整。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 收益確認 (續)

#### 客戶合約收益 (續)

##### a. 物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。

於釐定交易價格時，倘融資部分有重大影響，則本集團調整代價的承諾金額。

對於物業控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約，收益於客戶取得竣工物業的實際管有權或合法業權且本集團已有現時收款權並可能收到代價時確認。

##### b. 項目管理服務

就物業項目開發提供支援服務所得項目管理服務收入於實體提供相關服務且客戶同時獲得並消耗實體履約所提供的利益時確認。

### 其他來源收益

#### 租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。並非基於指數或利率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

#### 利息收入

利息收入按實際利率法確認，所採用利率於金融工具的預計年期內的估計的未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值。

#### 股息收入

股息收入乃於確定股東收取付款的權利，與股息相關的經濟利益將可能流入本集團及股息金額能夠可靠地計算時確認。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 合約負債

於本集團轉移相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收益。

### 合約成本資產

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合下列所有條件，就達成客戶合約所產生的成本均資本化為資產：

- (a) 成本與實體可具體識別的合約或預計合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於達成(或持續達成)未來履約責任的資源。
- (c) 預期將可收回成本。

資本化合約成本按與轉讓予客戶的資產相關的貨物或服務一致的權責發生制攤銷及在損益內扣除。其他合約成本乃於產生時支銷。

### 僱員退休福利

#### 養老金計劃

本公司及其於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就僱員的薪金成本按若干百分比向中央養老金計劃供款。本公司與中央養老金計劃有關的唯一義務為繳納所需的供款。於中央養老金計劃項下並無被沒收的供款可用於減少未來幾年應繳的供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益內扣除。

### 借款成本

收購、建造或生產未完成資產(即需要一段頗長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)產生之直接借款成本，均資本化為此等資產成本之一部分。當此等資產大體上可作其擬定用途或出售時，該等借款成本即停止資本化。

將待用於合格資產之指定借款進行臨時投資所賺取之投資收入，則從資本化借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間支銷。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 借款成本(續)

借貸成本包括利息開支、融資費用及外幣借貸所產生的匯兌差額(以被視作對利息成本的調整者為限)。對利息費用進行調整的匯兌損益包括,以本集團的功能性貨幣與匯率進行計算的借款成本,與實際以外幣進行借款的借款成本之間的差異。該匯兌損益金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

當建造工程時長超過一個會計期間時,每個會計期間會確定一個符合資本化條件的匯兌損益,並且該匯兌損益不會超過用功能性貨幣計算出的假定利息金額與外幣借款所發生的實際利息支出之差。不符合資本化條件的以前年度匯兌損益不應在以後年度資本化。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。建議末期股息於財務報表附註內披露。

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息,故中期股息的建議及宣派同時進行。因此,中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

### 外幣

本集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。因本集團主要於中國內地進行營運,故財務報表以本公司的功能貨幣人民幣呈列。本集團實體錄得的外幣交易初始以各自於交易當日的現行功能貨幣匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按年末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額在損益中確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按初始交易當日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 外幣 (續)

為釐定初始確認有關資產、有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認的開支或收入的匯率，初始交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘預付或預收多筆款項，本集團釐定每筆預付或預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按各報告期末的現行匯率換算為人民幣，而其損益及其他全面收益表則按年度的加權平均匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯率波動儲備累計。出售海外業務時，其他全面收益中與該特定海外業務相關的部分於損益中確認。

## 3. 重大會計判斷與估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

### 判斷

在應用本集團的會計政策過程中，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，該等判斷對於本集團財務報表的已確認金額影響最為重大：

#### 確認物業銷售收益

本集團已確認物業銷售收益。當本集團的履約未創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項，則收益隨時間確認，否則，收益於買家取得已竣工物業控制權的時間點確認。是否有收取付款的強制執行權視乎合約條款及適用於該等合約的有關法律而定。為評估對收取付款的強制執行權，本集團已覆核該等合約條款、有關當地法律及當地監管機構的見解及取得法律意見，並作出重大判斷。

### 3. 重大會計判斷與估計(續)

#### 判斷(續)

##### 經營租賃責任

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件的評估，如租期不構成商業物業的經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商業物業的絕大部分公平值，本集團已確定其保留該物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

##### 投資物業及自有物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼得的物業。因此，本集團會考慮物業產生的現金流量是否大部分獨立於本集團所持有的其他資產。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部分可獨立出售或以融資租賃獨立租出，本集團會將該等部分獨立入賬。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應貨品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。判斷乃按單個物業基準偏出，以釐定配套服務是否非常重要，以致物業不符合資格列作投資物業。

##### 合併範圍

將投資分類為附屬公司、合營公司或聯營公司的釐定依據為本集團對投資對象是否擁有控制權、共同控制權或重大影響力，此涉及透過分析本集團對投資對象主要決策機構(如董事會會議及股東大會)的陳述以及其他事實及情況作出的判斷。

附屬公司乃綜合入賬，即指其各資產、負債及交易均納入本集團綜合財務報表，而於合營企業及聯營公司的權益則在綜合財務狀況表中按權益入賬列作投資。

##### 遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，以可能產生的應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。管理層釐定可確認的遞延稅項資產時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平以及未來稅務規劃策略，作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註19。

### 3. 重大會計判斷與估計(續)

#### 判斷(續)

##### 重大融資成分

於釐定交易價格時，倘於合約各方協定之付款時間為本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾之代價金額。

若干已收客戶預付款項向本集團提供重大融資利益。雖然政府規定本集團須將預售所得所有按金及分期付款存放在利益相關者賬戶中，但本集團能自該等預付款項中獲益，此乃由於其能自該賬戶中提取款項用於支付該項目的建築成本。實際收取的預付款項可減少本集團對其他融資來源的倚賴。

融資成分金額於訂立合約時進行估計。合約訂立後，不會就利率變動或其他情況(如信貸風險變動)更新貼現率。融資期間自收取付款之時起計直至向客戶轉移貨品時結束。

##### 估計不明朗因素

下文披露可能引致資產及負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各報告期末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

### 3. 重大會計判斷與估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 開發中物業及持作出售的已竣工物業的撥備

本集團的開發中物業及持作出售的已竣工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計開發中物業的售價與完工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，這可能導致須就開發中物業及持作出售的已竣工物業作出撥備。作出該等撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更該等估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

##### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定將作出的所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

##### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，任何差額均會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

### 3. 重大會計判斷與估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各年末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。當有跡象顯示賬面值可能無法收回時，我們將就其他非金融資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公平值減出售成本及其使用價值兩者的較高者)則存在減值。

公平值減出售成本乃根據自類似資產公平交易之具約束力銷售交易可獲得之數據或可觀察市價減出售該資產之增量成本計算。於計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

##### 投資物業的公平值估計

在活躍市場上沒有類似物業的現行價格時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點的物業的現行價格，並作出調整以反映該等差別，及；
- (b) 於較不活躍市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易日期起出現的任何經濟狀況變化；及根據未來現金流量所作可靠估計而預測的折現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約的條款及(在可能情況下)外在證據(如同一地點及狀況之類似物業現行市場租金)作支撐，並採用反映無法肯定有關現金流量金額及時間的現時市場評估的貼現率計算。

於2020年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣3,251,417,000元(2019年：人民幣2,918,400,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所用的主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註14。

### 3. 重大會計判斷與估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 遞延稅項資產

倘可能有應課稅溢利用以抵銷虧損，則未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。管理層釐定可確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平以及未來稅務規劃策略，作出重大判斷。

### 4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發)的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。由於所有位置具備類似經濟特徵，且與物業開發及租賃以及管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法均類似，故將所有位置匯總為一個可報告經營分部。

#### 地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

#### 有關主要客戶的資料

年內對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售收益概無佔本集團收益的10%或以上。

## 5. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收益	8,143,888	7,471,306
其他來源收益		
投資物業經營租賃產生的總租金收入	46,688	63,853
	<b>8,190,576</b>	7,535,159

### 客戶合約收益

#### (i) 收益分類資料

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>貨品或服務類型：</b>		
物業銷售	8,038,124	7,449,198
項目管理服務	105,764	22,108
客戶合約收益總額	<b>8,143,888</b>	7,471,306
<b>收益確認時間：</b>		
物業於某一時間點轉移	8,038,124	7,449,198
服務隨時間轉移	105,764	22,108
客戶合約收益總額	<b>8,143,888</b>	7,471,306

下表載列計入各期間初合約負債及就於過往期間達成的履約責任而確認的於報告期間確認的收益金額：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益		
物業銷售	<b>5,758,920</b>	4,342,400

## 5. 收益、其他收入及收益(續)

### 客戶合約收益(續)

#### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

#### 物業銷售

於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權時達成履約責任，而本集團有權獲得付款及可能收取該代價。

#### 項目管理服務

由於服務通常於開票日期起計90天內提供及作出付款，故履約責任乃隨時間達成。

於年末分配至物業銷售相關餘下履約責任(未履約或部分未履約)的交易價金額載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期確認為收益的款項：		
1年內	7,059,528	6,482,591
1年後	1,260,309	2,564,356
	<b>8,319,837</b>	<b>9,046,947</b>

預期將於一年後確認為收益的分配至餘下履約責任的交易價金額涉及履約責任將於三年內達成的物業銷售。所有其他分配至餘下履約責任的交易價金額預計將於一年內確認為收益。上文所披露金額不包括受限制的可變代價。

## 5. 收益、其他收入及收益(續)

### 客戶合約收益(續)

#### (ii) 履約責任(續)

其他收入及收益分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
業務合併前持有的合營公司投資的重估收益	—	4,891
沒收按金	3,303	1,853
政府補助	4,238	3,866
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	64
其他	779	568
	<b>8,320</b>	<b>11,242</b>

## 6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下項目：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售物業成本(附註21)	6,259,087	4,409,138
就開發中物業確認減值虧損(附註20)	80,289	37,912
就金融資產(撥回)／確認減值虧損(附註22及23)	(950)	390
物業、廠房及設備折舊(附註13)	7,450	8,575
使用權資產折舊(附註15(a))	4,429	4,674
計量租賃負債時未包含的租賃付款	1,787	5,528
核數師薪酬	2,800	1,062
無形資產攤銷(附註16)	1,004	904
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	—	1,624
僱員福利開支(包括附註8所述的董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	173,481	173,074
退休金計劃供款及社會福利	23,248	35,284

## 7. 財務成本

財務成本分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計息銀行及其他借款利息	772,356	763,884
租賃負債利息	3,537	4,704
收益合約產生的利息開支	314,072	238,794
並非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	1,089,965	1,007,382
減：資本化利息	(787,994)	(745,648)
	301,971	261,734

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金	168	-
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	4,549	4,316
表現相關花紅	2,605	3,228
以權益結算的購股權開支	-	-
退休金計劃供款及社會福利	196	375
	7,518	7,919

## 8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

### (a) 獨立非執行董事

郭少牧先生、歐陽寶豐先生及周喆人先生於2020年10月27日獲委任為本公司的獨立非執行董事。

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
郭少牧先生	56	—
歐陽寶豐先生	56	—
周喆人先生	56	—
	168	—

於年內，概無應付獨立非執行董事的其他酬金(2019年：無)。

### (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

朱靜女士於2018年8月21日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。於2020年3月24日，楊佔東先生及盛劍靜女士獲委任為本公司執行董事。於2020年3月24日，林勁峰先生及林朝虹女士獲委任為本公司非執行董事。

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	表現相關花紅 人民幣千元	以權益結算以 股份為基礎的 付款開支 人民幣千元	退休金計劃 供款及社會 福利薪酬 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2020年：</b>					
執行董事：					
— 朱靜女士	2,365	1,972	—	52	4,389
— 楊佔東先生	902	306	—	92	1,300
— 盛劍靜女士	1,282	327	—	52	1,660
非執行董事：					
— 林勁峰先生	—	—	—	—	—
— 林朝虹女士	—	—	—	—	—
	4,549	2,605	—	196	7,350

## 8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

## (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員(續)

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	表現相關花紅 人民幣千元	以權益結算以 股份為基礎的 付款開支 人民幣千元	退休金計劃 供款及社會 福利薪酬 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2019年：</b>					
執行董事：					
— 朱靜女士	2,094	2,196	—	125	4,415
— 楊佔東先生	1,099	611	—	125	1,835
— 盛劍靜女士	1,123	421	—	125	1,669
	4,316	3,228	—	375	7,919
非執行董事：					
— 林勁峰先生	—	—	—	—	—
— 林朝虹女士	—	—	—	—	—
	4,316	3,228	—	375	7,919

於年內，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排(2019年：無)。

## 9. 五名最高薪僱員

於年內，五名最高薪僱員包括一名董事（2019年：一名董事），其薪酬詳情載於上文附註8。於年內，並非本公司董事或最高行政人員的四名最高薪酬僱員（2019年：四名）的薪酬詳情載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	6,365	6,374
表現相關花紅	2,025	4,233
以權益結算以股份為基礎的付款開支	—	—
退休金計劃供款及社會福利	201	475
	<b>8,591</b>	<b>11,082</b>

薪酬處於以下區間的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員人數如下：

	2020年	2019年
零至500,000港元	—	—
500,001港元至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	3	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	3
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
	<b>4</b>	<b>4</b>

2020年12月31日

## 10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及法規，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司截至2020年12月31日止年度並無於香港產生的任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於報告期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支）。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	200,542	866,068
土地增值稅	(28,955)	1,275,595
遞延稅項(附註19)	275,299	(265,047)
年內稅項支出總額	446,886	1,876,616

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支對賬以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	1,332,048	2,553,505
按法定稅率計算的稅款	333,012	638,376
合營公司及聯營公司應佔溢利及虧損	(58,725)	(1,879)
不可扣稅開支	1,750	3,887
不可扣稅成本	47,264	181,703
過往年度動用的稅項虧損	(2,427)	(3,974)
未確認的稅項虧損及可扣減暫時差異	147,728	101,807
土地增值稅撥備	(28,955)	1,275,595
土地增值稅的稅務影響	7,239	(318,899)
按本集團實際稅率計算的稅項費用	446,886	1,876,616

## 10. 所得稅(續)

截至2020年12月31日止年度，合營公司及聯營公司應佔稅項費用為人民幣98,121,000元(2019年：人民幣11,709,000元)。截至2020年12月31日止年度，合營公司及聯營公司應佔稅項抵免為人民幣19,822,000元(2019年：人民幣9,204,000元)。兩者皆計入綜合損益及其他全面收益表中「應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損」。

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付稅項：		
企業所得稅	540,555	795,224
土地增值稅	1,877,428	2,554,163
	<b>2,417,983</b>	<b>3,349,387</b>

## 11. 股息

於報告期末後，董事已建議派付2020年末期股息每股股份人民幣2分(自本公司之股份溢價賬派發)，總計約人民幣35,606,000元，須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。建議於年末後派付末期股息，因而於年末時並未確認為負債。

## 12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數1,565,859,781股(2019年：2,045,157,534股)計算。

用以計算截至2020年及2019年12月31日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數乃根據本公司於2018年8月21日的2,171,250,000股股份、於2019年6月28日本公司發行的78,750,000股股份及根據於2019年10月18日本公司交還的750,000,000股股份計算得出。於2020年11月17日，本公司發行500,000,000股新普通股。於2020年12月10日，超額配股權獲部分行使且本公司配發及發行72,940,000股額外股份。

截至2020年及2019年12月31日止年度，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度並無發行潛在攤薄普通股。

## 12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<b>356,064</b>	219,532
	股份數目	
	2020年	2019年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數	<b>1,565,859,781</b>	2,045,157,534
<b>每股盈利</b>		
基本及攤薄	<b>人民幣0.23元</b>	人民幣0.11元

### 13. 物業、廠房及設備

	辦公室設備及電				總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	子設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	
<b>2020年12月31日</b>					
於2019年12月31日及2020年1月1日：					
成本	143,971	5,351	5,259	13,455	168,036
累計折舊	(6,942)	(2,021)	(3,431)	(5,487)	(17,881)
賬面淨值	137,029	3,330	1,828	7,968	150,155
於2020年1月1日，扣除累計折舊	137,029	3,330	1,828	7,968	150,155
添置	-	-	969	-	969
收購附屬公司(附註34)	-	-	47	-	47
年內折舊撥備(附註6)	(2,778)	(894)	(1,203)	(2,575)	(7,450)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	134,251	2,436	1,641	5,393	143,721
於2020年12月31日：					
成本	143,971	5,351	6,275	13,455	169,052
累計折舊	(9,720)	(2,915)	(4,634)	(8,062)	(25,331)
賬面淨值	134,251	2,436	1,641	5,393	143,721

於2020年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣134,251,000元(2019年：人民幣137,029,000元)的若干物業、廠房及設備已抵押作為本集團所獲授銀行及其他借款的擔保(附註30)。

## 13. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備及 電子設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>					
於2018年12月31日及2019年1月1日：					
成本	158,183	5,226	4,102	13,455	180,966
累計折舊	(5,740)	(1,057)	(2,068)	(2,706)	(11,571)
賬面淨值	152,443	4,169	2,034	10,749	169,395
於2019年1月1日，扣除累計折舊	152,443	4,169	2,034	10,749	169,395
添置	-	125	1,233	-	1,358
出售	(11,962)	-	(61)	-	(12,023)
年內折舊撥備(附註6)	(3,452)	(964)	(1,378)	(2,781)	(8,575)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	137,029	3,330	1,828	7,968	150,155
於2019年12月31日：					
成本	143,971	5,351	5,259	13,455	168,036
累計折舊	(6,942)	(2,021)	(3,431)	(5,487)	(17,881)
賬面淨值	137,029	3,330	1,828	7,968	150,155

## 14. 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	租賃持有 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	1,620,500	1,062,000	59,600	2,742,100
添置	-	-	488	488
公平值調整所得收益淨額	139,500	47,300	(10,988)	175,812
於2019年12月31日的賬面值	1,760,000	1,109,300	49,100	2,918,400
添置	-	169,373	182	169,555
轉撥自開發中物業(附註20)	-	47,202	-	47,202
轉撥自持作出售的已竣工物業(附註21)	7,906	-	-	7,906
公平值調整所得收益淨額	38,594	76,925	(12,982)	102,537
於2020年12月31日的賬面值	1,806,500	1,402,800	36,300	3,245,600

本集團的投資物業位於中國內地。本集團的投資物業乃基於獨立專業合格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估，於2020年重估為人民幣3,245,600,000元(2019年：人民幣2,918,400,000元)。本集團的高級財務經理及財務總監經本公司董事會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。本集團的高級財務經理及財務總監已與估值師就進行財務報告估值時的估值假設及估值結果進行討論。

本集團亦進行若干銷售回租交易，據此，本集團出售一項物業並向擁有人回租物業，以產生不同收入流，如租金及管理費用。根據售後租回安排，本集團亦可能產生額外經營開支，如營銷及管理費用，且倘未能履行售後租回協議訂明的合同責任，本集團將遭受虧損、損失及責任。截至2020年12月31日止年度，銷售回租交易產生的收益為零(2019年：人民幣1,880,000元)。

截至2020年12月31日止年度，自分租該等使用權資產產生的收入為人民幣9,160,000元(2019年：人民幣14,794,000元)。

投資物業乃根據經營租約租賃予第三方，有關進一步概要詳情載於財務報表附註15。

於2020年12月31日，本集團若干公平值約為人民幣1,793,317,000元(2019年：人民幣2,869,300,000元)的投資物業已抵押作為本集團所獲授銀行及其他借款的擔保(附註30)。

## 14. 投資物業(續)

## 公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

就以下項目進行的經常性公平值計量：	於2020年12月31日使用以下 各項所作的公平值計量			
	於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
商業物業				
在建	—	—	1,357,800	1,357,800
已竣工	—	—	1,806,500	1,806,500
租賃持有	—	—	36,300	36,300
住宅物業				
在建	—	—	45,000	45,000
	—	—	3,245,600	3,245,600

就以下項目進行的經常性公平值計量：	於2019年12月31日使用以下 各項所作的公平值計量			
	於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
商業物業				
在建	—	—	1,109,300	1,109,300
已竣工	—	—	1,760,000	1,760,000
租賃持有	—	—	49,100	49,100
	—	—	2,918,400	2,918,400

於年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

## 14. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數 12月31日	
			2020年	2019年
已竣工商業物業	收入法	估計租金 (每月每平方米)	人民幣108元 至195元	人民幣96元 至189元
		資本化比率	2.5-5.5%	2.5-5.5%
在建商業物業	比較法	可資比較市場價值 (每平方米)	人民幣10,000元 至11,873	人民幣10,000元 至11,247元
租賃持有的商業物業	收入法	估計租金 (每月每平方米)	人民幣111元 至183元	人民幣111元 至183元
		資本化比率	5.5-6.0%	5.5-6.0%
在建住宅物業	比較法	估計利潤率	5%	不適用

已竣工商業物業的公平值使用收入法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租約而產生及／或在當前市場中可取得的租金收入(就租約的潛在續租收入作出充分撥備)，然後加以資本化，以按適當的資本化比率釐定公平值。亦已考慮在適當情況下參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

估計租金大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。資本化比率大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已竣工)：

- 市場參與者完成物業將產生的估計建設成本、推廣成本、管理費用、財務成本及專業費用，及；
- 市場參與者將物業開發至竣工所要求持有的估計利潤率。

估計利潤率越高，在建投資物業公平值越低。

2020年12月31日

## 15. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團擁有寫字樓、汽車及辦公室設備的租賃合約。寫字樓的租賃通常具有二至五年的租賃期。汽車及辦公室設備的租賃期通常為12個月或更短，或具有較低單項價值。

#### (a) 使用權資產

於年內本集團使用權資產的賬面值及變動情況如下：

	寫字樓	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初賬面值	4,472	6,688
添置	1,734	2,458
年內折舊費用(附註6)	(4,429)	(4,674)
年末賬面值	1,777	4,472

#### (b) 租賃負債

於年內租賃負債的賬面值及變動情況如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初賬面值	116,664	113,722
新租賃	1,916	3,491
年內確認的利息增加	3,537	4,704
付款	(35,322)	(5,253)
年末賬面值	86,795	116,664
分析為：		
即期部分	32,277	34,307
非即期部分	54,518	82,357

租賃負債的到期日分析披露於財務報表附註41。

## 15. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	3,537	4,704
使用權資產折舊費用	4,429	4,674
與短期租賃有關的開支	1,393	4,768
與低價值資產租賃有關的開支	394	760
於損益確認的總金額	9,753	14,906

(d) 租賃的現金流出總額披露於財務報表附註35(c)。

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)。該等租賃的條款通常要求租戶支付保證金並根據其後現行市況進行定期租金調整。本集團於年內確認的租金收入為人民幣46,688,000元(2019年：人民幣63,853,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於2020年12月31日，日後本集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	60,860	78,301
一年以上但兩年以內	50,700	70,209
兩年以上但三年以內	30,870	55,064
三年以上但四年以內	22,157	22,563
四年以上但五年以內	16,561	16,309
五年以上	5,438	24,763
	186,586	267,209

## 16. 無形資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>軟件</b>		
於年初：		
成本	4,488	3,944
累計攤銷	(2,522)	(1,618)
賬面淨值	1,966	2,326
於年初的賬面值：	1,966	2,326
添置	1,204	544
年內攤銷撥備(附註6)	(1,004)	(904)
於年末的賬面值	2,166	1,966
於年末：		
成本	5,692	4,488
累計攤銷	(3,526)	(2,522)
賬面淨值	2,166	1,966

## 17. 於合營公司的投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔資產淨值	357,174	94,333

本集團與合營公司的應收款項及應付款項結餘於財務報表附註38披露。

## 17. 於合營公司的投資(續)

(a) 本集團重要合營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本的面值 千元	本公司間接 應佔擁有權的 實際權益百分比	主要活動
蘇州和都置業有限公司* (「蘇州和都」)	中國江蘇2018年	人民幣50,000	20%	物業開發
上海上坤飛榮置業有限公司 (「上坤飛榮」)	中國上海2016年	人民幣8,000	50%	物業開發及物業租賃

根據該等公司的投資框架協議及組織章程細則，該等公司的所有股東決議案需經全體股東一致決定。因此，該等公司於年內入賬列為本集團的合營公司。

## 17. 於合營公司的投資(續)

- (b) 蘇州和都及上坤飛榮均為本集團重要合營公司，其與中國內地其他合營公司夥伴聯合開發物業開發項目，且該等合營公司以權益法入賬。

下表闡述蘇州和都及上坤飛榮財務資料概要、會計政策項下差異調整及截至2020年12月31日止年度綜合財務報表的賬面值調整：

	蘇州和都 人民幣千元	上坤飛榮 人民幣千元
現金及現金等價物	186,089	7,226
其他流動資產	294,116	1,922,482
流動資產	480,205	1,929,708
非流動資產	-	2,424,968
流動負債	(186,660)	(2,869,318)
非流動負債	-	(1,084,750)
資產淨值	293,545	400,608
本集團於合營公司權益調整：		
本集團擁有權比例	20%	50%
本集團應佔合營公司的資產淨值	58,709	200,304
收入	1,737,803	-
開支	(1,366,317)	(3,040)
投資物業的公平值收益	-	405,541
稅項	(93,072)	(106,385)
年內溢利	278,414	296,116
年內全面收入總額	278,414	296,116

- (c) 下表說明本集團並非個別屬重大的合營公司的匯總財務資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔合營公司的溢利及虧損	(42,775)	15,753
應佔合營公司的全面收入總額	(42,775)	15,753
本集團於合營公司投資的賬面總值	98,161	94,333

## 17. 於合營公司的投資(續)

本公司董事認為，由於於合營公司的投資可悉數收回(2019年：零)，並無必要於2020年12月31日作出減值撥備。合營公司於該等財務報表內使用權益法入賬。

## 18. 於聯營公司的投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔資產淨值	1,584,016	142,283

本集團與聯營公司的應收款項及應付款項結餘於財務報表附註38披露。

(a) 本集團重要聯營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本的面值 千元	本公司間接應佔 擁有權的實際 權益百分比	主要活動
蘇州高新光耀萬坤置地有限公司 (「蘇州高新光耀」)	中國江蘇2017年	人民幣400,000	24.5%	物業開發
慈溪市金桂置業有限公司 (「慈溪金桂」)	中國浙江2018年	人民幣50,000	16%	物業開發

根據該等公司組織章程細則，該等實體的其他股東擁有控制及營運該等實體的充分投票權。因此，該等公司於年內入賬為本集團聯營公司。

2020年12月31日

## 18. 於聯營公司的投資(續)

- (b) 慈溪金桂及蘇州高新光耀為本集團截至2020年12月31日止年度的重要聯營公司，其與中國內地其他聯營夥伴聯合開發物業開發項目，且該等聯營公司以權益法入賬。

下表闡述慈溪金桂及蘇州高新光耀的財務資料概要、會計政策項下差異調整及截至2020年12月31日止年度綜合財務報表的賬面值調整：

	慈溪金桂 人民幣千元	蘇州高新光耀 人民幣千元
現金及現金等價物	214,195	38,828
其他流動資產	272,171	629,837
流動資產	486,366	668,665
非流動資產	699	123
流動負債	(276,182)	(183,226)
非流動負債	-	-
資產淨值	210,883	485,562
本集團於聯營公司權益調整：		
本集團擁有權比例	16%	24.5%
本集團應佔聯營公司的資產淨值	33,741	118,963
收入	2,051,801	1,139,710
開支	(1,739,914)	(1,011,926)
稅項	(78,130)	(30,153)
年內溢利	233,757	97,631
年內全面收入總額	233,757	97,631

- (c) 下表說明本集團並非個別屬重大的聯營公司的匯總財務資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔聯營公司的溢利及虧損	12,612	(8,237)
應佔聯營公司的全面收入總額	12,612	(8,237)
本集團於聯營公司投資的賬面總值	1,431,312	142,283

本公司董事認為，由於於聯營公司的投資可悉數收回(2019年：零)，並無必要於2020年12月31日作出減值撥備。聯營公司於該等財務報表內使用權益法入賬。

## 19. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及負債於年內的變動如下：

### 遞延稅項資產

	可供抵銷未來 應課稅溢利的 虧損 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	應計建設成本 人民幣千元	合約負債中的 未變現收益 人民幣千元	應計土地增值稅 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日及 2019年1月1日	11,976	729	77,587	106,185	348,506	28,430	573,413
收購附屬公司	1,112	-	-	6,197	-	-	7,309
年內計入／(扣除自)損益的 遞延稅項(附註10)	(5,459)	98	(8,353)	25,295	290,035	736	302,352
於2019年12月31日及 2020年1月1日	7,629	827	69,234	137,677	638,541	29,166	883,074
收購附屬公司(附註34)	525	-	-	21,056	-	-	21,581
期內計入／(扣除自)損益的 遞延稅項(附註10)	39,358	(238)	(49,621)	(69,076)	(169,184)	(7,467)	(256,228)
於2020年12月31日	47,512	589	19,613	89,657	469,357	21,699	648,427

### 遞延稅項負債

	按公平值計入 損益的金融 資產產生的 公平值調整 人民幣千元	投資物業 產生的 公平值調整 人民幣千元	業務合併 產生的 公平值調整 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,681	152,646	53,305	2,480	210,112
收購附屬公司	-	-	6,521	-	6,521
年內扣除自／(計入)損益的遞延稅項 (附註10)	471	43,953	(6,687)	(432)	37,305
於2019年12月31日及2020年1月1日	2,152	196,599	53,139	2,048	253,938
收購附屬公司(附註34)	-	-	15,780	-	15,780
期內扣除自／(計入)損益的遞延稅項 (附註10)	92	25,635	(6,028)	(628)	19,071
於2020年12月31日	2,244	222,234	62,891	1,420	288,789

## 19. 遞延稅項資產及負債(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的作出的遞延稅項結餘分析：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	521,353	792,648
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(161,715)	(163,512)
	359,638	629,136

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區存在稅收安排，可採用較低預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，本集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2020年12月31日，並無就本公司及本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將就拓展本集團的業務而保留於中國內地，因此，該等附屬公司於可預見未來不大可能分派有關盈利。與於並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額合共約為人民幣83,450,000元(2019年：人民幣48,813,000元)。

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
稅項虧損	991,136	739,468
可扣減暫時差異	735,403	407,315
	1,726,539	1,146,783

## 19. 遞延稅項資產及負債(續)

未確認稅項虧損的到期情況如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2020年	—	1,448
2021年	51,596	61,304
2022年	108,176	108,176
2023年	235,748	235,748
2024年	332,792	332,792
2025年	262,824	—
	<b>991,136</b>	<b>739,468</b>

並未就該等虧損確認遞延稅項資產，原因是不大可能有應課稅溢利用以抵銷稅項虧損。

## 20. 開發中物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	10,859,280	9,317,739
添置	7,976,048	5,290,257
收購附屬公司(附註34)	565,495	703,215
轉撥至持作出售的已竣工物業(附註21)	(6,806,647)	(4,515,947)
轉撥至投資物業(附註14)	(47,202)	—
已確認的減值虧損(附註6)	(80,289)	(37,912)
轉撥至持作出售的已竣工物業的減值虧損(附註21)	28,483	101,928
於年末	<b>12,495,168</b>	<b>10,859,280</b>

本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2020年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣7,400,552,000元(2019年：人民幣8,315,922,000元)的若干開發中物業已質押為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註30)。

2020年12月31日

## 20. 開發中物業(續)

開發中物業的減值撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	(60,119)	(124,135)
已確認的減值虧損(附註6)	(80,289)	(37,912)
轉撥至持作出售的已竣工物業的減值虧損(附註21)	28,483	101,928
於年末	(111,925)	(60,119)

## 21. 持作出售的已竣工物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初的賬面值	1,051,766	1,046,885
轉撥自開發中物業(附註20)	6,806,647	4,515,947
轉撥至已售物業成本(附註6)	(6,259,087)	(4,409,138)
轉撥至投資物業(附註14)	(7,906)	—
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20)	(28,483)	(101,928)
於年末	1,562,937	1,051,766

於2020年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣57,500,000元(2019年：人民幣923,780,000元)的若干已竣工物業已質押為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註30)。

持作出售的已竣工物業的減值撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	(31,484)	—
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20)	(28,483)	(101,928)
轉撥至已售物業成本的減值虧損	38,990	70,444
於年末	(20,977)	(31,484)

持作出售的已竣工物業的價值於年末進行評估。倘賬面值超逾其可變現淨值(根據預期/合約售價減銷售物業將產生的成本計算)，則視為已減值。

## 22. 貿易應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	26,488	47,462
減：減值	(575)	(801)
	25,913	46,661

貿易應收款項主要指應收租戶租金。本集團尋求對未收回應收款項維持嚴格控制。管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項涉及大量多樣化客戶，並無重大信貸風險集中狀況。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信用增強措施。貿易應收款項不計息。

於年末基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	26,402	45,183
1年以上	86	2,279
	26,488	47,462

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	801	339
已確認的減值虧損(附註6)	(226)	462
於年末	575	801

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於就虧損模式相似的客戶分組之逾期日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間值及於報告日期可得之有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘貿易應收款項已逾期及不受限於強制執行活動，則予以撇銷。

2020年12月31日

## 22. 貿易應收款項(續)

下文載列採用撥備矩陣計量的本集團貿易應收款項的信貸風險資料：

於2020年12月31日

	逾期					總計
	即期	1個月內	1至6個月	6個月至1年	1年以上	
預期信貸虧損率	0.3%	0.7%	3.0%	10.0%	25.0%	
賬面總值(人民幣千元)	15,550	1,360	7,014	2,220	344	26,488
預期信貸虧損(人民幣千元)	47	10	210	222	86	575

於2019年12月31日

	逾期					總計
	即期	1個月內	6個月1至	6個月至1年	1年以上	
預期信貸虧損率	0.1%	0.5%	1.0%	5.0%	10.0%	
賬面總值(人民幣千元)	24,021	2,203	10,238	8,721	2,279	47,462
預期信貸虧損(人民幣千元)	24	11	102	436	228	801

## 23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收附屬公司非控股股東款項	1,756,182	2,483,036
預付稅項及其他可收回稅項	431,567	415,283
建設成本預付款項	10,457	6,940
收購土地使用權預付款項	646,781	-
與第三方土地使用權有關的按金	59,529	-
土地拍賣按金	70,000	-
其他按金	478,600	133,805
其他	23,165	20,196
	3,476,281	3,059,260
減：減值	(1,779)	(2,503)
	3,474,502	3,056,757

## 23. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收款項減值撥備的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	2,503	2,575
已撥回減值虧損(附註6)	(724)	(72)
於年末	1,779	2,503

應收附屬公司非控股股東款項及其他應收款項的內部信用評級被視為良好級別。經本集團評估，該等應收款項的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。於各報告期末，該等應收款項分類為第一階段，經考慮違約率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整後，12個月預期虧損計作0.1%。於報告期間，預期信貸虧損率維持不變，乃因房地產行業的歷史虧損率或預測經濟狀況並無重大變化。

## 24. 合約成本資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
自銷售物業產生的合約成本	51,497	52,438

管理層預期合約獲得成本(主要指獲得物業銷售合約的銷售佣金)乃屬可收回性質。本集團已延期支付該等款項，並於確認相關收益時將其自損益中扣除。於2020年12月31日，自損益中扣除的款項為人民幣124,203,000元(2019年：人民幣36,650,000元)，並無減值虧損。

## 25. 按公平值計入損益的金融資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
理財產品	74,988	–
基金投資	38,221	52,202
或然代價	–	3,326
	<b>113,209</b>	<b>55,528</b>

上述於2020年12月31日的理財產品由中國內地的一間銀行發行。其被分類為按公平值計入損益的金融資產，因其合約現金流量不符合純粹為支付本金及利息的規定。

上述於2020年12月31日的基金投資被分類為按公平值計入損益的金融資產，因其乃持作交易。

於2017年7月4日，本集團自原始股東收購上海龍樞、上海龍呂及上海龍弼的100%股權。根據合約條款，本集團與原始股東及原始股東的附屬公司上海鑄新企業管理有限公司協定，倘於未來三年物業租賃收入低於預計租賃收入，則上海鑄新企業管理有限公司應通過向本集團支付虧絀金額的方式補足差額。本集團將獲轉讓的或然代價於收購日期的公平值為人民幣26,657,000元(附註34)及其後按公平值計量，而公平值變動於損益內確認。或然代價於2020年3月31日結清。

## 26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘	5,333,488	3,484,305
減：受限制現金	1,768,413	2,360,661
已抵押存款	199,881	50,145
現金及現金等價物	3,365,194	1,073,499

根據有關政府規定，本集團的若干物業開發公司須將若干預售資金或自有資金存放於指定銀行賬戶，作為建設相關物業的保證金。該等受限制現金應主要於獲得有關政府機關的批准後用於支付相關物業的建設成本。該等受限制現金將於相關物業完工後解除。於2020年12月31日，有關受限制預售資金為人民幣952,189,000元（2019年：人民幣2,320,693,000元）。

於2020年12月31日，受限制現金亦包括金額為人民幣4,487,000元（2019年：人民幣39,968,000元）的受限制用於建設物業的借款所得現金。於2020年12月31日，受限制現金包括因訴訟被人民法院凍結的人民幣11,728,000元。於2020年12月31日，受限制現金亦包括金額為人民幣800,000,000元（2019年：零）的定期存款，乃於本集團獲得時於三個月後到期及按定期存款利率賺取利息。

於2020年12月31日，人民幣122,347,000元的銀行存款已被質押作為對銀行及其他借款的擔保（2019年：人民幣23,160,000元）（附註30）。於2020年12月31日，人民幣77,534,000元的銀行存款已被質押作為對買方按揭貸款及項目施工的擔保（2019年：人民幣26,985,000元）。

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘		
以人民幣計值	5,272,050	3,484,304
以港元計值	61,433	—
以美元計值	5	1
	5,333,488	3,484,305

## 26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款(續)

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的內部信用評級被視為良好等級。本集團已評估受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並按12個月的預期信貸虧損計量減值，且已評估預期信貸虧損並不重大。

## 27. 貿易應付款項及應付票據

於年末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	1,691,174	1,628,177
1年以上	23,724	24,145
	<b>1,714,898</b>	<b>1,652,322</b>

貿易應付款項為無抵押及免息，通常按照施工進度結算。

於年末，由於貿易應付款項及應付票據的屆滿期限相對較短，其公平值與相應的賬面值相若。

## 28. 其他應付款項及應計費用

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付附屬公司非控股股東款項	1,113,387	534,731
與建築有關的保留金	162,281	71,002
應付薪金及福利	64,975	67,839
其他稅項及附加費	81,699	239,096
應付利息	32,813	24,657
與物業銷售有關的按金	11,032	10,986
業務合併未償付代價	6,600	—
維修基金	13,837	15,952
來自第三方與土地使用權有關的墊款	1,019,188	110,000
其他	65,786	34,814
	<b>2,571,598</b>	<b>1,109,077</b>

其他應付款項及應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、不計息並須按要求償還。其他應付款項於年末的公平值與其對應賬面值相若。

## 29. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	8,001,562	8,329,464

本集團根據物業銷售所規定的結算時間表收取客戶付款。付款通常在合約履行之前收取，而該等合約主要來自物業開發銷售。

2020年12月31日

## 30. 計息銀行及其他借款

	2020年12月31日			2019年12月31日		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
其他貸款－有抵押	11.00-17.50	2021年	1,568,525	7.80-18.00	2020年	799,499
其他貸款－無抵押	12.00	2021年	43,400			–
長期銀行貸款的即期部分						
－有抵押	5.88-8.53	2021年	202,000	6.175-8.53	2020年	1,871,671
長期其他貸款的即期部分						
－有抵押	12.00-16.50	2021年	515,695	8.00-15.80	2020年	1,572,078
			<b>2,329,620</b>			<b>4,243,248</b>
<b>非即期</b>						
銀行貸款－有抵押	4.75-10.00	2022年至 2035年	2,386,000	8.53-10.00	2021年至 2033年	374,000
其他貸款－有抵押	8.00-17.00	2022年至 2024年	4,029,748	9.00-16.50	2021年至 2022年	2,149,009
			<b>6,415,748</b>			<b>2,523,009</b>
			<b>8,745,368</b>			<b>6,766,257</b>

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>分析為：</b>		
應償還銀行貸款：		
一年內	202,000	1,871,671
第二年	295,000	260,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,420,000	49,000
五年後	671,000	65,000
	<b>2,588,000</b>	<b>2,245,671</b>
應償還其他貸款：		
一年內	2,127,620	2,371,577
第二年	2,313,511	1,298,179
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,716,237	850,830
	<b>6,157,368</b>	<b>4,520,586</b>
	<b>8,745,368</b>	<b>6,766,257</b>

本集團的銀行及其他借款以人民幣計值。

### 30. 計息銀行及其他借款(續)

本集團若干銀行及其他借款以質押下列資產(於報告期末的賬面值如下)作抵押：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	134,251	137,029
投資物業	14	1,793,317	2,869,300
開發中物業	20	7,400,552	8,315,922
持作出售的已竣工物業	21	57,500	923,780
已抵押存款	26	122,347	23,160

於2020年12月31日由本公司非控股股東及獨立第三方擔保的若干銀行及其他借款最多為人民幣2,020,000,000元(2019年：人民幣1,947,619,000元)。

### 31. 股本

#### 股份

	2020年 美元	2019年 美元
已發行及繳足： 2,072,940,000股(2019年：1,500,000,000股) 每股面值0.000001美元的普通股	2,073	1,500

本公司的股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2019年1月1日	2,171,250,000	15
發行新股份	78,750,000	-
交還股份	(750,000,000)	(4)
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,500,000,000	11
上市後發行新股	500,000,000	3
因超額配股權發行新股	72,940,000	-
於2020年12月31日	2,072,940,000	14

## 31. 股本(續)

### 股份(續)

本公司於2018年8月21日在開曼群島註冊成立，法定股本為20,000.00美元，分為20,000,000,000股每股面值0.000001美元的股份。於註冊成立日期，本公司向一名認購人配發1股普通股，並轉讓予Smoothly Holdings Limited(一間由朱靜女士控制的公司)。同日，本公司分別向Smoothly Holdings Limited及Ginkgo Gofar Holdings Limited配發及發行1,237,612,499股及933,637,500股普通股。

於2018年10月12日，Smoothly Holdings Limited將其1,125,111,352股及112,501,148股普通股分別轉讓予YongHeng Holdings Limited及Broad Holdings Limited。

於2019年6月28日，本公司向Enrich Vast Limited配發及發行78,750,000股普通股。

於2019年10月18日，311,212,500股、375,036,352股、37,501,148股及26,250,000股普通股分別被Ginkgo Gofar Holdings Limited、YongHeng Holdings Limited、Broad Holdings Limited及Enrich Vast Limited交還，並於交還後予以註銷。

於2020年11月17日，在香港聯交所上市時，本公司以每股2.28港元的價格發行500,000,000股每股面值0.000001美元的新普通股，總現金代價為1,140,000,000港元(相當於約人民幣966,948,000元)。有關股本金額約為人民幣3,288元及發行產生的股份溢價約為人民幣925,962,000元(經扣除股份發行成本)。已付及應付的股份發行成本主要包括股份包銷佣金、律師費用、申報會計師費用及其他相關成本，屬直接歸屬於發行新股的增量成本。該等成本人民幣40,983,000元已於發行產生的股份溢價中扣除。

於2020年12月10日，在香港聯交所上市後，超額配股權獲部分行使，因此本公司按每股2.28港元配發及發行72,940,000股額外股份，總現金代價為166,303,000港元(相當於約人民幣140,460,000元)。有關股本金額約為人民幣478元及發行產生的股份溢價約為人民幣137,375,000元(經扣除發行成本)。已付及應付的股份發行成本主要包括股份包銷佣金及其他相關成本，屬直接歸屬於發行新股的增量成本。該等成本人民幣3,085,000元已於發行產生的股份溢價中扣除。

## 32. 儲備

本集團截至2020年12月31日止年度的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

### (a) 股份溢價

股份溢價指已發行股份面值與已收取代價之間的差額。

### (b) 合併儲備

本集團的合併儲備指重組完成前本集團現時旗下各公司當時的控股公司的已發行股本及本集團現時旗下若干附屬公司權益持有人的出資。

### (c) 資本儲備

資本儲備指非控股權益的調整金額與收購非控股權益／(出售附屬公司的非控股權益)而支付／(收取)的代價的公平值之間的任何差額。資本儲備的變動詳情載於綜合權益變動表。

### (d) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須按根據中國公認會計準則釐定的除稅後純利的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。受相關中國法規及本集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉增股本，但轉增後儲備結餘不得少於本集團註冊資本的25%。該儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

2020年12月31日

## 33. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	透過非控股權益 持有的實際股權 百分比 %	分配予非控股 權益的年內 溢利／(虧損) 人民幣千元	非控股權益 累計結餘 人民幣千元
<b>2020年12月31日</b>			
金華環坤	49	57,242	292,925
慈溪恒坤	70	79,613	76,612
佘山鄉村俱樂部*	50	266,149	696,062
東莞和瑞	75	102,062	147,143
<b>2019年12月31日</b>			
金華環坤	49	(6,159)	235,683
慈溪星坤	66	(4,621)	256,779
佘山鄉村俱樂部**	50	446,520	813,920

附註：

\* 於2020年6月18日，本集團宣佈向佘山鄉村俱樂部的非控股股東派發股息人民幣1,124,007,000元。於2020年6月28日，本集團與非控股股東分別完成向佘山鄉村俱樂部注資人民幣740,000,000元及人民幣740,000,000元。

\*\* 本集團於2019年11月30日收購上海新鑰及上海權坤5%股權，其共同持有佘山鄉村俱樂部100%股權。自此，透過非控股權益持有的實際股權百分比由55%變為50%。

### 33. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

下表闡述上述附屬公司的財務資料概要。披露的金額未進行任何集團內公司間抵銷：

截至2020年12月31日止年度

	金華環坤 人民幣千元	慈溪恒坤 人民幣千元	佘山鄉村 俱樂部 人民幣千元	東莞和瑞 人民幣千元
收益	1,041,355	817,165	1,583,095	874,747
開支總額	(875,833)	(665,411)	(845,907)	(693,173)
所得稅開支	(48,701)	(38,021)	(204,891)	(45,492)
年內溢利及全面收益總額	116,821	113,733	532,297	136,082
流動資產	807,061	228,366	5,880,207	764,917
非流動資產	1,460	2,479	1,776,922	6,667
流動負債	(210,714)	(121,399)	(5,134,626)	(575,394)
非流動負債	-	-	-	-
	597,807	109,446	2,522,503	196,190
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(61,661)	128,762	(72,994)	(7,941)
投資活動所用現金流量淨額	-	-	(178,653)	-
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	45,000	(128,000)	(52,347)	-
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(16,661)	762	(303,994)	(7,941)

## 33. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

截至2019年12月31日止年度

	金華璟坤 人民幣千元	慈溪星坤 人民幣千元	佘山鄉村 俱樂部 人民幣千元
收益	–	–	5,693,663
開支總額	(16,759)	(9,022)	(3,009,704)
所得稅開支	4,190	2,020	(1,809,425)
年內溢利/(虧損)及全面收益總額	(12,569)	(7,002)	874,534
流動資產	1,630,046	1,067,166	8,476,945
非流動資產	19,786	5,535	1,762,021
流動負債	(1,168,846)	(683,642)	(8,132,461)
非流動負債	–	–	(472,292)
	480,986	389,059	1,634,213
經營活動所得現金流量淨額	772,430	194,385	1,147,388
投資活動所用現金流量淨額	(32)	–	(30)
融資活動所用現金流量淨額	(774,000)	(221,363)	(816,981)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(1,602)	(26,978)	330,377

## 34. 業務合併

### (a) 收購余姚啟邦

於2020年11月20日，本集團附屬公司之一上海上坤愛楊置業有限公司（「上海愛楊」）通過額外注資人民幣70,000,000元收購余姚啟邦（一家註冊資本為人民幣5,000,000元的未上市公司）的90%的股權。是次收購為本集團擴大其物業開發市場份額策略的一部分。是次注資已於收購日期以現金人民幣70,000,000元償付。

自收購以來，余姚啟邦為本集團貢獻收益為零及淨虧損人民幣1,768,000元，計入截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表。倘合併於2020年1月1日進行，本集團的收益及溢利將分別為人民幣8,223,860,000元及人民幣884,205,000元。

余姚啟邦的可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	31
遞延稅項資產(附註19)	7,839
開發中物業(附註20)	194,496
預付款項、其他應收款項及其他資產	146,908
可收回稅項	4,783
受限制現金	72,021
現金及現金等價物	4,549
貿易應付款項及應付票據	(23,828)
其他應付款項及應計費用	(14,145)
應付稅項	(3,947)
合約負債	(364,745)
遞延稅項負債(附註19)	(7,391)
附屬公司的非控股權益	(8,793)
可識別淨資產總值(按公平值計)	7,778
本集團注資	70,000
	77,778
非控股權益	(7,778)
以現金償付	70,000

有關收購該附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	-
收購的現金及現金等價物	4,549
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	4,549

### 34. 業務合併(續)

#### (b) 收購嘉興申禾

於2020年11月20日，本集團收購嘉興申禾（一家由桐鄉市友寶企業管理有限公司注資人民幣20,000,000元的非上市公司）51%的股權。是次收購為本集團擴大其物業開發市場份額策略的一部分。是次收購已於收購日期按股權轉讓償付，及已於2021年2月8日以代價人民幣6,600,000元繳足。

自收購以來，嘉興申禾為本集團貢獻收益為人民幣378,839,000元及淨溢利人民幣47,122,000元，計入截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表。倘合併於2020年1月1日進行，本集團的收益及溢利將分別為人民幣8,190,576,000元及人民幣875,519,000元。

嘉興申禾房地產開發有限公司的可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	16
遞延稅項資產(附註19)	13,742
開發中物業(附註20)	370,999
預付款項、其他應收款項及其他資產	207,314
可收回稅項	13,330
現金及現金等價物	738
貿易應付款項及應付票據	(38,742)
其他應付款項及應計費用	(11,714)
應付稅項	-
合約負債	(534,353)
遞延稅項負債(附註19)	(8,389)
可識別淨資產總值(按公平值計)	12,941
非控股權益	(6,341)
業務合併未償付代價	6,600

有關收購該附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	-
收購的現金及現金等價物	738
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	738

### 35. 綜合現金流量表附註

#### (a) 主要非現金交易

於年內，本集團於截至2020年12月31日止年度與樓宇及辦公室的租賃安排有關的使用權資產非現金增加為人民幣1,734,000元（2019年：人民幣2,458,000元），租賃負債非現金增加為人民幣5,115,000元（2019年：人民幣2,946,000元）。

#### (b) 融資活動產生的負債變動

	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	融資活動 負債總額 人民幣千元
於2019年1月1日	7,458,913	928,749	113,722	8,501,384
融資活動所用現金流量	(624,569)	(274,422)	(4,127)	(903,118)
非融資活動所用現金流量	(68,087)	(22,685)	(581)	(91,353)
新經營租賃	–	–	2,946	2,946
應計利息	–	–	4,704	4,704
於2019年12月31日	<b>6,766,257</b>	<b>631,642</b>	<b>116,664</b>	<b>7,514,563</b>
融資活動(所用)/所得現金流量	<b>2,001,302</b>	<b>(91,923)</b>	<b>(31,785)</b>	<b>1,877,594</b>
非融資活動(所用)/所得現金流量	–	(594)	–	(594)
新經營租賃	–	–	5,115	5,115
應計利息	(22,191)	–	(3,199)	(25,390)
於2020年12月31日	<b>8,745,368</b>	<b>539,125</b>	<b>86,795</b>	<b>9,371,288</b>

#### (c) 租賃現金流出總額

已計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就經營活動而言	3,537	6,109
就融資活動而言	31,785	4,672
	<b>35,322</b>	<b>10,781</b>

### 36. 或然負債

於年末，未於綜合財務報表內計提撥備的或然負債如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就本集團物業買家獲授的融資向銀行提供的擔保	(1)	6,325,012	7,570,272
就關聯公司獲授的融資向銀行提供的擔保	(2)	3,698,325	1,805,439

- (1) 本集團就若干銀行授予本集團持作出售的已竣工物業買家的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已抵押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買家拖欠按揭還款，該等銀行有權接管抵押物業的法定業權，並將透過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買家獲發房屋所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於年內，本集團並未就向本集團持作出售的已竣工物業買家獲授的按揭融資提供擔保產生任何重大損失。本公司董事認為，如出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保計提撥備。

- (2) 本集團就關聯公司獲授的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。本公司董事認為，於初始確認時，本集團該等財務擔保合約的公平值並不重大，本公司董事亦認為，所涉各方違約的可能性很小，因此概無於擔保合約開始時及於2020年及2019年12月31日的綜合財務狀況表內確認任何價值。

除上文所披露者外，於年內及直至年末，本集團及本公司並無牽涉任何對本集團的財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序、申索或糾紛。

### 37. 承擔

本集團於年末擁有以下資本承諾：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業開發活動	1,313,888	1,404,207
收購土地使用權	1,385,709	–
就投資合營公司及聯營公司出資	95,484	204,116
	<b>2,795,081</b>	<b>1,608,323</b>

### 38. 關聯方交易

#### (a) 重大關聯方交易

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯公司墊款：		
合營公司	24,448	38
聯營公司	326,775	373,150
由控股股東控制的公司	861,310	3,842
	<b>1,212,533</b>	<b>377,030</b>
償還關聯公司墊款：		
合營公司	3,845	16,200
聯營公司	391,584	4,944
由控股股東控制的公司	909,027	–
由主要管理人員控制的公司	–	562,758
	<b>1,304,456</b>	<b>583,902</b>
償還向股東墊款	–	8,747

## 38. 關聯方交易(續)

## (a) 重大關聯方交易(續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯公司墊款：		
合營公司	2,423,490	1,827,225
聯營公司	431,812	461,818
由控股股東控制的公司	53,740	3,615,958
	<b>2,909,042</b>	5,905,001
向償還關聯公司墊款：		
合營公司	2,220,848	1,265,410
聯營公司	974,120	136,094
由控股股東控制的公司	314,650	3,802,157
	<b>3,509,618</b>	5,203,661
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
由控股股東控制的公司提供的物業管理服務(附註)	17,772	15,491
由控股股東控制的公司產生的財務成本(附註)	370	2,421
提供予合營公司及聯營公司的諮詢服務(附註)	38,132	22,018
向由控股股東控制的公司進行雜項採購(附註)	30,436	12,045
由控股股東控制的公司提供的建設服務(附註)	3,963	—

附註：該等交易乃根據參與公司共同協定的條款及條件進行。

### 38. 關聯方交易(續)

#### (b) 其他關聯方交易

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供予關聯方擔保：		
合營公司	3,805,625	1,397,000
聯營公司	240,000	886,669
關聯方提供的擔保：		
控股股東	—	26,500

#### (c) 與關聯方的未結清結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯公司款項：		
貿易相關：		
合營公司	—	30,458
	—	30,458
應收關聯公司款項：		
非貿易相關：		
合營公司	1,156,796	969,167
聯營公司	185,162	736,604
由控股股東控制的公司	—	260,910
	1,341,958	1,966,681
應付關聯公司款項：		
貿易相關：		
由控股股東控制的公司	21,737	22,331
應付關聯公司款項：		
非貿易相關：		
合營公司	50,559	29,956
聯營公司	466,829	531,638
由控股股東控制的公司	—	47,717
	517,388	609,311

與上述關聯方的結餘為無抵押，不計息並須按要求償還。

2020年12月31日

## 38. 關聯方交易(續)

## (d) 本集團主要管理人員薪酬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	14,855	17,129
退休金計劃供款	417	850
支付予主要管理人員的薪酬總額	15,272	17,979

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

## 39. 按類別劃分的金融工具

於年末，各類金融工具的賬面值如下：

2020年12月31日

## 金融資產

	按攤銷成本計量 的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項(附註22)	25,913	–	25,913
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	1,779,347	–	1,779,347
應收關聯公司款項(附註38)	1,341,958	–	1,341,958
按公平值計入損益的金融資產(附註25)	–	113,209	113,209
受限制現金(附註26)	1,768,413	–	1,768,413
已抵押存款(附註26)	199,881	–	199,881
現金及現金等價物(附註26)	3,365,194	–	3,365,194
	8,480,706	113,209	8,593,915

### 39. 按類別劃分的金融工具(續)

2020年12月31日(續)

#### 金融負債

	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註27)	1,714,898
應付關聯公司款項(附註38)	539,125
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,218,587
計息銀行及其他借款(附註30)	8,745,368
租賃負債	86,795
	<b>12,304,773</b>

2019年12月31日

#### 金融資產

	按攤銷成本 計量的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項(附註22)	46,661	–	46,661
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	2,503,232	–	2,503,232
應收關聯公司款項(附註38)	1,997,139	–	1,997,139
按公平值計入損益的金融資產(附註25)	–	55,528	55,528
受限制現金(附註26)	2,360,661	–	2,360,661
已抵押存款(附註26)	50,145	–	50,145
現金及現金等價物(附註26)	1,073,499	–	1,073,499
	<b>8,031,337</b>	<b>55,528</b>	<b>8,086,865</b>

## 39. 按類別劃分的金融工具(續)

2019年12月31日(續)

## 金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註27)	1,652,322
應付關聯公司款項(附註38)	631,642
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	594,202
計息銀行及其他借款(附註30)	6,766,257
租賃負債	116,664
	9,761,087

## 40. 金融工具的公平值及公平值層級

於年末，本集團金融工具(賬面值與公平值合理相若者除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按公平值計入損益的				
金融資產(附註25)	55,528	113,209	55,528	113,209
<b>金融負債</b>				
計息銀行及其他借款(附註30)	6,766,257	8,745,368	6,796,564	8,745,102
租賃負債	116,664	86,795	116,664	86,795

#### 40. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、應收股東款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

對於按公平值計入損益的金融資產的公平值，管理層已使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率通過折現預期未來現金流量進行估計。按公平值計入損益的金融資產的公平值計量分類於公平值層級的第三級。

計息銀行及其他借款以及租賃負債的公平值已使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率通過折現預期未來現金流量進行計算。於2020年12月31日，因本集團自身對計息銀行及其他借款的違約風險而導致的公平值變動被評估為微不足道。

本集團的公司融資團隊由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

年內，金融資產及負債第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級。

#### 40. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

以下為於2020年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同量化敏感度分析：

	重大不可觀察			公平值對輸入數據的敏感度
	估值技術	輸入數據	範圍	
按公平值計入損益的 金融資產 — 基金投資	市場倍數法	市賬率	2020年 12月31日： 1.38-1.52	市賬率上升／下降5%將 導致公平值增加／減少 人民幣1,818,000元／ 人民幣1,818,000元
			2019年 12月31日： 1.33-1.51	市賬率上升／下降5%將 導致公平值增加／減少 人民幣2,589,000元／ 人民幣2,589,000元

#### 40. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

##### 公平值層級

下表列示本集團金融工具公平值計量層級：

##### 按公平值計量的資產：

按公平值計入損益的金融資產

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2020年12月31日	74,988	–	38,221	113,209
於2019年12月31日	–	–	55,528	55,528

##### 予以披露公平值的負債：

計息銀行及其他借款

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2020年12月31日	–	8,745,368	–	8,745,368
於2019年12月31日	–	6,796,564	–	6,796,564

##### 租賃負債

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2020年12月31日	–	86,795	–	86,795
於2019年12月31日	–	116,664	–	116,664

#### 40. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

##### 公平值層級(續)

##### 租賃負債(續)

年內第三級內公平值計量的變動如下：

	理財產品 人民幣千元	基金投資 人民幣千元	或然代價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的賬面值	–	51,027	11,921	62,948
出售／結算	–	–	(9,303)	(9,303)
公平值調整收益淨額	–	1,175	708	1,883
於2019年12月31日及 2020年1月1日的賬面值	–	52,202	3,326	55,528
添置	<b>74,900</b>	–	–	<b>74,900</b>
出售／結算	–	<b>(14,260)</b>	<b>(3,326)</b>	<b>(17,586)</b>
公平值調整收益淨額	<b>88</b>	<b>279</b>	–	<b>367</b>
於2020年12月31日的賬面值	<b>74,988</b>	<b>38,221</b>	–	<b>113,209</b>

#### 41. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具主要包括經營活動直接產生的現金及銀行等價物、受限制現金、已抵押存款、其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項。本集團擁有其他金融資產及負債，如租賃負債、計息銀行及其他借款、按公平值計入損益的金融資產、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的乃為本集團的經營籌集資金。

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

來自本集團金融工具的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動性風險。通常，本集團在風險管理方面引入保守的策略。為將本集團面臨的該等風險敞口降至最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會審閱並同意管理各類風險的政策，有關政策概述於下：

### (a) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險敞口主要與附註30所載本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘銀行及其他借款的利率上升／下降1%及在所有其他變量維持不變的情況下，本集團於2020年12月31日的除稅前溢利(透過對浮動利率及固定利率借款的影響)將減少／增加約人民幣6,729,000元(2019年：人民幣8,578,000元)。

### (b) 外匯風險

本集團存在交易貨幣風險敞口。該等風險來自經營單位以單位功能貨幣以外的貨幣進行的交易。

下表顯示於報告期末對港元和人民幣匯率合理可能變化的敏感性，在所有其他變量維持不變的情況下，本集團除稅前溢利(由於貨幣資產及負債公平值的變動)及本集團權益(由於遠期貨幣合約公平值的變動)。

	港元匯率 上升／(下降) %	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
2020年		
倘人民幣兌港元貶值	-5%	(3,071)
倘人民幣兌港元升值	+5%	3,071
2019年		
倘人民幣兌港元貶值	-5%	-
倘人民幣兌港元升值	+5%	-

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

### (c) 信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵(如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類,以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險,本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期,且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授三至六個月的信貸期,且該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外,本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額,以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險,且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

管理層定期對計入預付款項及其他應收款項、應收關聯公司款項及應收股東款項的金融資產作集體評估,並根據以往結算記錄及過往經驗對其他應收款項、應收關聯公司款項及應收股東款項的可收回性進行單獨評估。本集團已在第一階段對計入預付款項及其他應收款項以及應收關聯公司款項的金融資產進行分類,並持續監測其信貸風險。本公司董事認為,本集團計入預付款項及其他應收款項、應收關聯公司款項及應收股東款項的金融資產的未結清結餘本質上並無存在重大信貸風險。

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

### (c) 信貸風險(續)

#### 最高風險及年末階段

下表載列基於本集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險敞口(主要基於逾期資料, 除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取, 則另作別論)以及年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的賬面總值。

2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損				
	整個存續期預期信貸虧損				總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	25,913	25,913
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產—正常**	1,779,347	-	-	-	1,779,347
應收關聯公司款項	1,341,958	-	-	-	1,341,958
受限制現金	1,768,413	-	-	-	1,768,413
已抵押存款	199,881	-	-	-	199,881
現金及現金等價物	3,365,194	-	-	-	3,365,194
	8,454,793	-	-	25,913	8,480,706

2020年12月31日

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

## (c) 信貸風險(續)

## 最高風險及年末階段(續)

2019年12月31日

	12個月預期信 貸虧損		整個存續期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	46,661	46,661
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產—正常**	2,503,232	-	-	-	2,503,232
應收關聯公司款項	1,997,139	-	-	-	1,997,139
受限制現金	2,360,661	-	-	-	2,360,661
已抵押存款	50,145	-	-	-	50,145
現金及現金等價物	1,073,499	-	-	-	1,073,499
	7,984,676	-	-	46,661	8,031,337

\* 就本集團應用簡化方法進行減值評估的貿易應收款項而言，基於預期信貸虧損的資料於財務報表附註22披露。並無高度集中的信貸風險。

\*\* 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期亦無資料顯示自初步確認起金融資產的信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

### (d) 流動性風險

本集團的目標為透過運用租賃負債以及計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。現金流量受到持續密切監控。

本集團於年末按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	三個月以內 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2020年12月31日</b>					
貿易應付款項及應付票據	1,714,898	-	-	-	1,714,898
其他應付款項及應計費用	1,218,587	-	-	-	1,218,587
應付關聯公司款項	539,125	-	-	-	539,125
租賃負債	-	927	32,660	58,262	91,849
計息銀行及其他借款	-	765,515	2,469,575	7,892,456	11,127,546
	<b>3,472,610</b>	<b>766,442</b>	<b>2,502,235</b>	<b>7,950,718</b>	<b>14,692,005</b>
<b>2019年12月31日</b>					
貿易應付款項及應付票據	1,652,322	-	-	-	1,652,322
其他應付款項及應計費用	594,202	-	-	-	594,202
應付關聯公司款項	631,642	-	-	-	631,642
租賃負債	-	1,379	36,012	90,938	128,329
計息銀行及其他借款	-	923,142	4,363,252	2,728,899	8,015,293
	<b>2,878,166</b>	<b>924,521</b>	<b>4,399,264</b>	<b>2,819,837</b>	<b>11,021,788</b>

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

### (e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東的股息，返還股東資本或發行新股。

本集團採用資產負債比率(即債務淨額除以資本總額加債務淨額)來監控資本。本集團於債務淨額計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項、租賃負債以及計息銀行及其他借款，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於年末的資產負債比率如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,714,898	1,652,322
其他應付款項及應計費用(附註28)	2,571,598	1,109,077
應付關聯公司款項(附註38)	539,125	631,642
租賃負債(附註15(b))	86,795	116,664
計息銀行及其他借款(附註30)	8,745,368	6,766,257
減：現金及現金等價物	(3,365,194)	(1,073,499)
債務淨額	10,292,590	9,202,463
母公司擁有人應佔權益	2,279,483	860,030
資本及債務淨額	12,572,073	10,062,493
資產負債比率	82%	91%

## 42. 報告期後事項

2021年1月22日，本公司發行本金額為185,000,000美元且於2022年到期的優先票據。優先票據按每年12.75%計息，且利息須每年支付。優先票據的到期日為2022年1月21日。於到期日前任何時間，本公司可自行選擇按預定贖回價贖回該等優先票據。贖回價的詳情於相關發售備忘錄披露。

## 43. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	51,363	51,363
非流動資產總值	51,363	51,363
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物	44,327	—
應收附屬公司款項	1,013,771	11
流動資產總值	1,058,098	11
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	3,069	—
應付附屬公司款項	342	342
流動負債總額	3,411	342
<b>流動資產淨值／(負債淨額)</b>	<b>1,054,687</b>	<b>(331)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,106,050</b>	<b>51,032</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,106,050</b>	<b>51,032</b>
<b>權益</b>		
股本	14	11
儲備(附註)	1,106,036	51,021
<b>權益總額</b>	<b>1,106,050</b>	<b>51,032</b>

### 43. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年1月1日結餘	-	-	-	-
當時附屬公司權益持有人出資	-	51,021	-	51,021
2019年1月1日及2018年12月31日結餘	-	51,021	-	51,021
年內全面收入總額	-	-	(8,319)	(8,319)
發行新股份	1,063,334	-	-	1,063,337
2020年12月31日結餘	1,063,334	51,021	(8,319)	1,106,036

### 44. 批准財務報表

財務報表於2021年3月30日獲董事會批准及授權刊發。

## 1 主要利潤表數據

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	1,201,102	6,847,436	7,535,159	<b>8,190,576</b>
銷售成本	(829,815)	(3,321,645)	(4,464,234)	<b>(6,396,196)</b>
<b>毛利</b>	<b>371,287</b>	<b>3,525,791</b>	<b>3,070,925</b>	<b>1,794,380</b>
財務收入	9,712	15,884	15,804	<b>17,313</b>
其他收入及收益	5,285	7,546	11,242	<b>8,320</b>
銷售及分銷開支	(78,482)	(161,220)	(213,653)	<b>(240,058)</b>
行政開支	(130,918)	(241,341)	(250,741)	<b>(277,508)</b>
金融資產減值虧損	(1,575)	(1,152)	(390)	<b>950</b>
其他開支	(1,507)	(3,259)	(3,159)	<b>(7,181)</b>
投資物業的公平值收益	254,227	159,818	175,812	<b>102,537</b>
按公平值計入損益的金融資產 的公平值收益	4,166	2,557	1,883	<b>368</b>
財務成本	(220,063)	(281,311)	(261,734)	<b>(301,971)</b>
應佔下列公司溢利及虧損：				
合營企業	5,730	(6,206)	15,753	<b>160,965</b>
聯營公司	(80)	(3,965)	(8,237)	<b>73,933</b>
<b>除稅前溢利</b>	<b>217,782</b>	<b>3,013,142</b>	<b>2,553,505</b>	<b>1,332,048</b>
所得稅開支	(183,204)	(2,340,234)	(1,876,616)	<b>(446,886)</b>
<b>年內溢利</b>	<b>34,578</b>	<b>672,908</b>	<b>676,889</b>	<b>885,162</b>
以下各項應佔：				
母公司擁有人	49,971	154,553	219,532	<b>356,064</b>
非控股權益	(15,393)	518,355	457,357	<b>529,098</b>

## 2 主要財務狀況數據

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產總值	2,973,031	3,571,218	4,104,257	<b>5,855,807</b>
流動資產總值	12,137,591	16,316,794	20,776,740	<b>24,665,806</b>
總資產	15,110,622	19,888,012	24,880,997	<b>30,521,613</b>
非流動負債總額	3,074,823	4,664,361	2,768,878	<b>6,631,981</b>
流動負債總額	11,397,996	13,408,873	19,349,447	<b>17,607,063</b>
總負債	14,472,819	18,073,234	22,118,325	<b>24,239,044</b>
本集團應佔總權益	637,803	1,814,778	2,762,672	<b>6,282,569</b>
母公司擁有人應佔權益	627,694	614,091	860,030	<b>2,279,497</b>
非控股權益	10,109	1,200,687	1,902,642	<b>4,003,072</b>



上坤地產集團有限公司  
SUNKWAN PROPERTIES GROUP LIMITED