



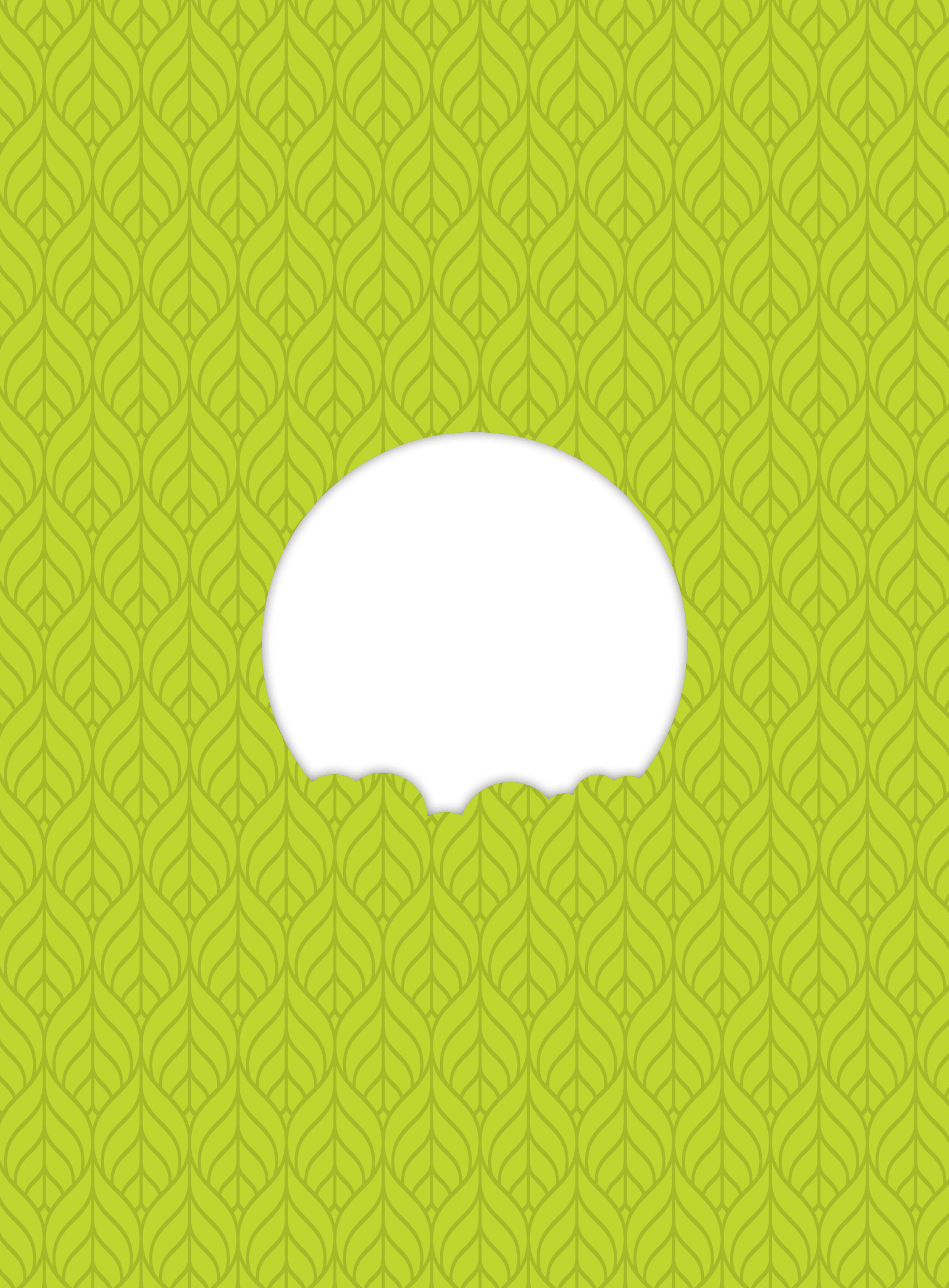
科技建築 綠色家園 城市向美

M O M A F i n e L i v i n g



科技建築





綠色家園





城市向美



目 錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	8
管理層討論及分析	16
投資者關係報告	43
海外綠色債券年度報告	45
企業管治報告	48
董事及高級管理層履歷	62
董事會報告	66
獨立核數師報告	85
合併損益及其他全面收入報表	93
合併財務狀況報表	95
合併權益變動表	97
合併現金流量表	100
合併財務報表附註	103
財務資料概要	196

公司資料

董事會

執行董事

張雷先生(主席)
張鵬先生(總裁)
陳音先生

非執行董事

范慶國先生
陳志偉先生
田炯先生(於2020年9月16日辭任)
曾強先生(於2020年9月16日獲委任)

獨立非執行董事

秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)
許俊浩先生
崔健先生
鍾彬先生(於2020年11月24日辭任)
高志凱先生(於2020年11月24日獲委任)

審核委員會

許俊浩先生(主席)
秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)
崔健先生
鍾彬先生(於2020年11月24日辭任)
高志凱先生(於2020年11月24日獲委任)

薪酬委員會

高志凱先生(主席)(於2021年2月25日獲委任)
秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)
張雷先生
崔健先生

提名委員會

崔健先生(主席)
張雷先生
許俊浩先生
鍾彬先生(於2020年11月24日辭任)
高志凱先生(於2020年11月24日獲委任)

授權代表

張鵬先生
鄧任雨先生

公司秘書

鄧任雨先生

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下
的註冊公眾利益實體核數師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行

香港主要營業地點

香港中環
花園道三號
冠君大廈
805-6室

註冊辦事處

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

公司資料

中國總部

中國
北京
東城區
香河園路1號
郵編：100028

開曼群島股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

投資者及傳媒關係顧問

皓天財經集團
香港中環
皇后大道中99號
中環中心9樓
電話：(852) 2851 1038
傳真：(852) 2865 1638
電郵：modernland@wsfg.hk

主要往來銀行

中國銀行
中國工商銀行
中國招商銀行
恒生銀行
東亞銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
上海銀行

上市資料

於香港聯合交易所有限公司上市之股本證券

普通股

股份代號：1107

於香港聯合交易所有限公司上市之債務證券

可持續及綠色交易所

於2023年到期本金總額
321,000,000美元利率9.8%的優先票據

股份代號：40525

公司網址

www.modernland.hk

公司簡介

綜述

當代置業(中國)有限公司(下稱「本公司」、「當代置業」, 連同其附屬公司統稱「本集團」), 2000年於北京設立, 並於2013年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市, 具有於中華人民共和國(「中國」)的一級房地產開發資質。公司連續六年榮膺中國房地產百強企業。公司始終秉承「科技建築·綠色家園·城市向美」的開發理念, 堅持「自然樸素、和諧健康; 簡單專注、生生不息」的發展哲學, 圍繞「愛我家園行動」的主題思想, 為客戶創造精誠所至、真實品位的生活體驗, 為本公司股東(「股東」)創造良好的經濟效益, 為全社會創造良好的社會效益。公司傾注於「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期產業家園」。成功打造中國綠色科技產業運營商標誌性品牌—MOMA, 英文全稱是The Museum of Modern Architecture, 意為「科技藝術新建築」。MOMA由「M」「O」「M」「A」四個文字圖形組成。兩個「M」代表我們的家園, 「O」代表宇宙的始源; 「A」代表人, 組合而成的左半部分圖形象徵建築, 右半部分圖形象徵生活。

公司始終堅持綠色科技核心競爭力

公司以綠色科技領先之道、全生命週期產業家園運營之道、引力加速之道、數位流程與運營之道、綠健養老產業運營之道為企業核心競爭力, 不斷研發及運用綠色科技技術。專設研發設計院, 自主研發「地源熱泵技術系統, 天棚輻射製冷制熱系統, 外圍護結構保

溫系統, 高性能外窗系統, 全置換新風系統, 隔音降噪系統」等科技建築系統。使MOMA產品具有良好的特性。其在創造高舒適度的情況下(全年維持室內所有房間溫度在約20℃–26℃, 濕度在約30%–70%, 符合ISO7730中定義的最舒適環境), 其能耗僅為目前中國普通型住宅達到同等舒適度所需能耗的三分之一, 預期持續使用該等科技將為居住者節省大量能耗與使用成本, 為社會營造了良好的生態環境。

公司強力打造標準化的產品力

經過逾20年項目實踐, 當代置業逐漸找到適應不同客群的產品類型, 並形成可以複製的產品模式, 對應不同的客群分成四條標準化產品線, 分別為: 頂級綠色科技的當代MOMA產品線、高端綠色科技的當代著MOMA產品線、品質綠色科技的當代閱MOMA產品線、全生命週期複合功能綠色科技大盤開發的當代城MOMA產品線。公司建立健全標準化產品線開發模式, 基於產品定位對住宅類產品進行了開發速度及經濟指標角度的區分, 形成三類標準化產品線: 第一類、既創造現金流也創造利潤的項目; 第二類、創造現金流的項目; 第三類、創造利潤的項目。截至目前, 公司成功開發百餘個綠色科技優質產品, 國內重點深耕五大城市群, 即京津冀城市群、長三角城市群、珠三角城市群、長江中游城市群和成渝城市群, 國外重點聚焦北美區域。

公司簡介

公司不斷塑造權威品牌影響力

公司綠色科技產品技術不斷升級。公司正式裝配集「裝配式+淨零能耗+健康建築體系」於一體、榮獲國際主動房聯盟授予的ACTIVE HOUSE 科技創新獎的「恐龍3號」。當代西山上品灣MOMA集合百年住宅、住宅性能評定、綠色住區三箭齊發；當代通州萬國城MOMA榮獲WELL 建築標準™ 鉑金級預認證；佛山當代萬國府MOMA榮獲WELL 建築標準™ 金級認證及榮獲成為首批健康建築示範基地；北京當代MOMA榮膺世界高層建築與都市人居學會(CTBUH)「Ten Year Award」/「50年世界最具影響力的50棟高層建築」，全國唯一。公司榮膺「中國綠色地產運行典範第2名」。

公司行業品牌影響力繼續擴大。中國房地產業協會發佈排名，公司榮獲「2020中國房地產上市公司百強」、「2020中國房地產上市公司創新能力5強」；中國指數研究院發佈排名，公司列居「2020中國房地產企業穩健性TOP10」、「2020中國房地產百強企業—融資能力TOP10」、「2020中國房地產產品力優秀企業」、「2020中國特色地產運營優秀企業—綠色科技地產」等榮譽。

公司社會責任專注力度增加。企業榮獲「中國誠信建設AAA 共建單位」。除了專注於綠色科技的MOMA 建築產品本身，當代置業更欣然與行業合作夥伴、機構一起致力推動綠色事業，自2015年與中國房地產業協

會人居環境委員會攜手推動綠色住區的全國項目佈局和行業標準的落地，當代置業成為綠色住區最多的企業。2019年，撫州當代城MOMA、陝西當代嘉寶公園悅MOMA、北京當代西山上品灣MOMA、石首當代顯揚府MOMA、湖州當代上品灣MOMA、張家口垣著MOMA、孝感當代拾光裡MOMA、菏澤當代城MOMA 榮獲「綠色住區」認證。公司最早專注於綠色健康建築的探索，逾20年精於綠色科技地產，建立差異化核心競爭力。從原綠、自綠，到深綠、全綠持續進階、升級；從事綠色建築、健康建築、主動式建築、百年住宅、被動房、綠色住區、淨零能耗建築、產能建築的研發和實踐。

公司在各地開發的項目都要求達到國內的綠色建築標準，在綠色科技獎項方面更是屢獲殊榮：當代MOMA 項目獲得了國際上最大的綠色建築獎項—美國綠色協會頒發的LEED-ND 認證，這也是全國第一個獲此殊榮的住宅類產品；公司多次榮獲國內最高綠建認證獎項—綠色建築三星運營標識，還囊括了全國首個續評綠色建築三星運營標識。

當代置業堅持「科技建築·綠色家園·城市向美」的原則，以最大力度為零排放、零碳、零污染，降低熱島效應，提高建築的舒適度，滿足能源、舒適、環境的協調，為城市美好發展和美好人居做貢獻。



主席 報告



河北同福 當代府 MOMA

主席報告



尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事「董事」會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2020年12月31日，本公司合約銷售額約人民幣422.1億元。其中物業合約銷售額約人民幣416.0億元，車位合約銷售額約人民幣6.1億元，物業合約銷售面積約406.9萬平方米，平均售價每平方米約人民幣10,224元。

回顧2020年

2020年，是十三五終局之年，也是十四五定調之年。經濟在疫情衝擊下負重前行，展現了強勁的後發優勢和系統韌性。中央提出了「雙循環」理論體系，國內市

場和內部消費價值進一步突顯。金融上出台了「三道紅線」和「兩道紅線」的政策新規，形成了監管閉環，在政策上更強調因時因企精準施策。房地產在疫情和市場波動下，展示出了強勁的韌性，行業內卷的惡性循環將有望終結，管理效益和經營效益將成為新的立足點。同時，城鎮化的增量空間和老舊社區的存量空間擁有十分巨大的市場，助力行業長期、穩健、可持續的發展。

國家統計局數據顯示，2020年，全國房地產開發投資人民幣14.1萬億元，比上年增長7.0%；商品房銷售面積17.6億平方米，比上年增長2.6%；全國商品房銷售額人民幣17.4萬億元，比上年增長8.7%。2020年，房企新開工面積16.4億平方米，比上年下降1.9%，房屋竣工面積9.1億平方米，比上年下降4.9%。我們認為，人民幣16至17萬億元將成為房地產行業的規模橫盤，並將在相當長時間內保持穩定。

主席報告



精準把握地產市場，實現業績規模的良性增長

2020年，在「房住不炒」、「穩健長效」、「精準調控」的基本基調下，房地產因城、因區、因時、因企施策政策依舊。行業已經進入「回歸」的時代，首先是回歸普通行業，房地產重新將產品品質和客戶體驗作為核心點，重回低增長、低利潤的行業；其次是回歸居住屬性，房地產的投資屬性被進一步弱化，投資客群意願和收益也不斷拉低；第三是回歸管理價值。土地槓桿和金融槓桿時代一去不復返，行業進入向管理要效益，向經營要利潤的時代。

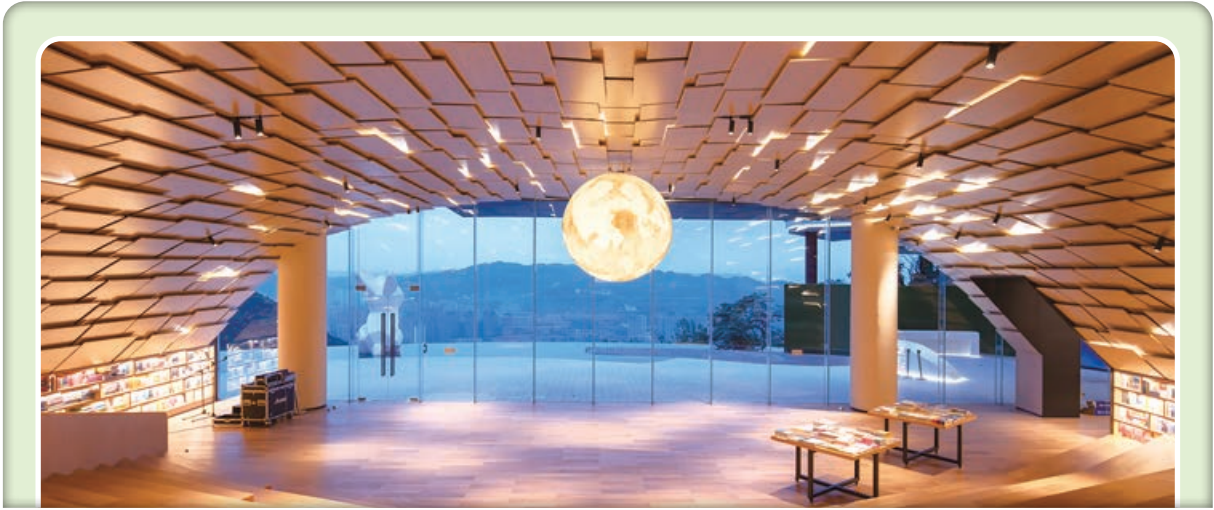
2020年，本公司精確把握地產市場，精準施策，維持業績的穩健增長趨勢，實現合約銷售額約人民幣422.1億元，同比增長16.6%，合約銷售面積約406.9萬平方米，同比增長約20.4%，一、二線城市份額持續增加，業績結構持續優化。

優化城市深耕戰略，實現業務佈局的穩健擴張

規模穩增，投拓先行，精準的城市和區域拓展是業績增長和規模壯大的先決條件。本集團及其合營企業和聯營公司堅持以核心城市群和重點一、二線城市為佈局重點，2020年在重慶、長沙、太原等城市新獲取24個項目，新增計容建築面積（「建築面積」）約462.6萬平方米，與去年基本持平。本公司將對優質區域持續深耕，堅定後續拓展。

本公司將繼續利用綠色優勢、科技優勢、產品優勢與品牌優勢，進一步拓展房地產代理服務業務。以代建業務為例，2020年新增優質代建項目8個，建築面積約146.7萬平方米，合約金額約人民幣2.5億元。同時，本公司代建項目品質、合作方能級和財務收益水準持續提升。

主席報告



升級穩健資本結構，為投資注入充足資金資源

「三道紅線+兩道紅線」的金融基調下，本公司持續升級資本結構，優化融資策略，構建最優金融體系。2020年，本公司憑藉穩健運營效益，發展預期獲投資者廣泛認可，給予良好評價。公司股票獲知名證券機構買入推薦，債券獲多家國際級銀行機構推薦，境內外評級保持穩定。本公司累計銀行授信總額度已達約人民幣1千億元。2020年完成發行綠色優先票據共7億美元；成功發行首單購房尾款ABS人民幣6.2億元，獲取恒生信用貸款1億港元。2021年伊始，本集團已完成綠色優先票據新發及增發共3.98億美元。境內外融資管道雙軌聯動，實現融資成本下降。2020年，本公司與多家企業達成戰略合作意向，為企業發展、投資合作提供助力。

專注綠色健康科技，擴大綠色健康的品牌效應

本公司持續深耕綠色科技健康建築，在綠色健康產業領域的優勢日益明顯，品牌勢能日益擴大。

2020年，品牌價值進一步彰顯，共獲得3個綠建三星設計標識，1個綠建三星運行標識，北京當代雲鏡MOMA項目獲LEED金級認證，西安大明宮當代府MOMA項目獲WELL金級預認證。累計獲得綠色建築認證面積已達到775萬平方米；全國綠色住區認證已達到28個，全國佔比近7成。

主席報告

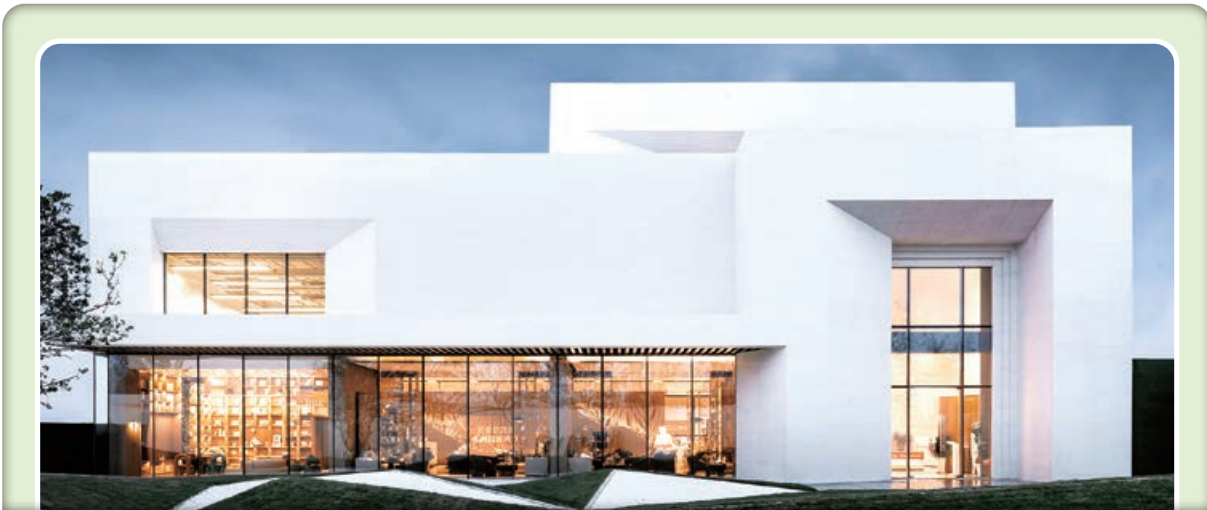
2020年，本公司獲得精瑞獎、地產百強獎項、中國房地產卓越品牌獎、年度行業引擎大獎、中國美好生活貢獻企業、中國房地產企業穩健經營二十強、中國綠色地產運行指數第2名、中國房地產開發企業運營效率十強、中國綠色地產TOP10、中國特色地產運營優秀企業——綠色科技地產，2020年中國十大地產年度CEO等各類獎項共計一百餘項。

展望2021年

2021年，是十四五開局之年。國外經濟遭受疫情持續衝擊，將迎來緩慢復蘇期；國內經濟定調雙循環戰略，實現強勁回暖，金融業精準調控的基調下，連發「三道紅線」、「兩道紅線」，推動金融脫虛向實，嚴控

系統性風險。土地上出台「兩集中」政策，是從供給側為房企提出更高的規範性要求。房地產堅定「房住不炒」定位，回歸普通行業本質，呈現「產品為基、客戶為本、管理為上」的特徵。2021年，本公司將堅持疫情防控常態化原則，一手抓抗疫，一手抓生產，堅定執行「產品領先、管理精益、客戶至上」三大策略，回歸產品主義，回歸管理本位，回歸客戶價值，穩增規模，精耕利潤，實現公司跨越式發展。

本公司將從以下四方面出發，實現2021年的戰略經營目標。



主席報告



堅持綠色健康發展戰略，差異化穩健增長

本公司始終堅持差異化核心競爭力，依托雄厚的綠色健康技術儲備，加速優質項目落地實踐。基於新時期客戶對居住體驗的新需求，本公司將繼續堅持當代MOMA、當代著MOMA、當代閱MOMA、當代城MOMA四條標準化產品線，深化綠色健康複合社區的最新技術成果和創新理念，培植大產品規模，堅持「恒溫、恒濕、恒氧、恒靜」的技術四恒和「衡空、衡質、衡動、衡捷」的場景四衡，打造雙四HENG的品質產品和服務體驗。

本公司將繼續致力於在建築設計的綠色科技植入、空間體驗的舒適健康和建造運營的節能環保等維度的進階，不遺餘力地打造綠色住區和綠色科技建築單體，引領行業和企業的持續進化。本公司將加快技術創新，積極參與既有建築的有機更新和可持續升級，為

城市老舊社區改造賦能。本公司將持續研發酒店、辦公、體育、商業、餐飲、教育等業態的綠色升級，拓寬綠色科技的應用場景和價值領域。我們相信，本公司定能穿越市場週期、跨過行業拐點，最終實現公司規模的穩健增長。

聚焦城市化佈局戰略，精準投資優化佈局

本公司將持續秉承「5+15+M」的投資佈局戰略，持續深耕京津冀、長三角、粵港澳、長江中游、成渝五大城市群，積極關注重慶、成都、西安、鄭州等優質一、二線城市，機會型進入符合投資標準的三、四線城市，堅持公司精準投資刻度，甄選好城市、好區域、好團隊、好項目，實現城市選一幹一，項目幹一成一。

主席報告

在已進入城市，要進一步發揮品牌、成本、流程與運營優勢，實現綜合成本降低，提升城市的佔有率。共同制定一區一策、一城一策，研判城市價值定位和區域發展方向，把握城市輪動和市場週期，錨定投資機會。堅持積極穩健的投資戰略，保證土儲結構合理性，控好節奏，通過多元化手段、精準投資，進一步優化公司戰略佈局。

優化資本結構，廣開生態合作平台

本公司會繼續創新全方位、全鏈條以及全生態的資本合作戰略，進一步拓寬融資來源，平衡標準化融資和非標準化融資的比例，充分借用安全的資本槓桿獲取授信。公司實現投資融資聯動前置，完善授權，加強人才儲備和專業培訓，培養區域公司融資技能；公司拓寬融資管道，促成更多總對總合作，提高綜合授信額度和提款能力，探索創新基金和跨境金融合作；公司將優化融資結構，優化長短債佔比，控制有息負債規模，逐步完成良性債務替換；公司將加強外部連結，加大股權合作。

關注全生命週期產業家園，推動進階品牌生長

公司將繼續堅持「全生命週期產業家園」模式和MOMA生活家園「4+1」社區實踐，匹配95後、00後新世代的新需求，契合新消費、新科技和新空間下的市場機遇，致力於為客戶提供覆蓋幼兒、青年、成年、中老年階層的全生命週期服務，通過產業先行實現產城融合，精準導入相應的產業資源，留住產業、留住人才，突顯產、城、人相融合的價值，推動生活家園到產業家園的進階，實現品牌不斷進化、生長。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝股東的鼎力支持和信任，並對本集團董事會成員、管理團隊和全體職員辛勤努力的工作深表謝意！

主席
張雷

2021年3月17日

MOMA

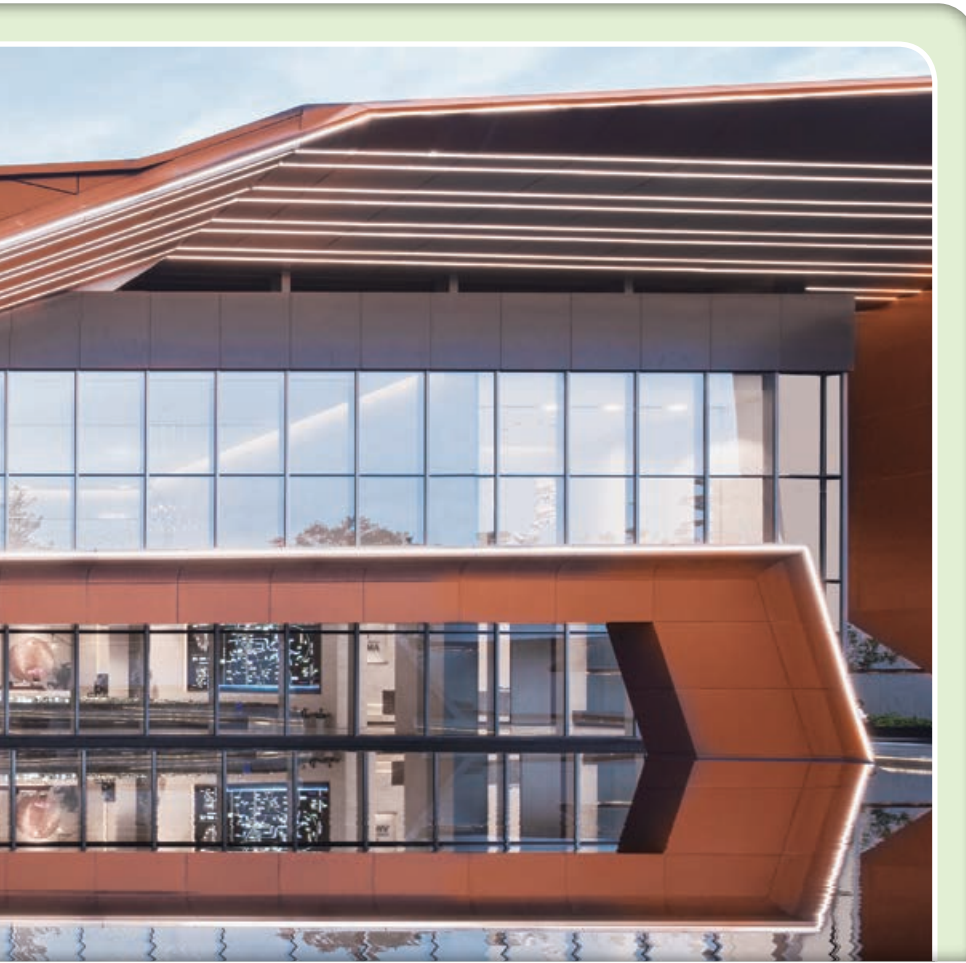
武漢 當代境 MOMA



管理層 討論及分析



管理層討論及分析



物業銷售收益
人民幣
15,402.7
百萬元

總建築面積
1,420,650
平方米

車位
3,649
個

前景展望

2021年，是十四五開局之年。國外經濟遭受疫情持續衝擊，將迎來緩慢復蘇期；國內經濟定調雙循環戰略，實現強勁回暖，金融業精準調控的基調下，連發「三道紅線」、「兩道紅線」，推動金融脫虛向實，嚴控系統性風險。土地上出台「兩集中」政策，是從供給側為房企提出更高的規範性要求。房地產堅定「房住不

炒」定位，回歸普通行業本質，呈現「產品為基、客戶為本、管理為上」的特徵。2021年，本公司將堅持疫情防控常態化原則，一手抓抗疫，一手抓生產，堅定執行「產品領先、管理精益、客戶至上」三大策略，回歸產品主義，回歸管理本位，回歸客戶價值，穩增規模，精耕利潤，實現公司跨越式發展。

管理層討論及分析



本公司將繼續以「堅持綠色健康發展戰略」；「聚焦城市化佈局戰略」；「優化資本結構」；「關注全生命週期產業家園」四方面出發，實現2021年的戰略經營目標。

業務回顧

本集團的收益主要來自於物業銷售、物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務。

物業銷售

截至2020年12月31日止年度，本集團物業銷售收益約人民幣15,402.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度增長約9.9%。本集團於2020年交付建築面積為1,420,650平方米和3,649個車位。物業銷售毛利率約23.5%，與2019年持平。截至2020年12月31日止年度平均交付銷售價格（「平均售價」）為人民幣10,521元/平方米，車位平均交付售價為人民幣125,088元/個。

管理層討論及分析

物業投資、酒店經營、房地產代理服務
及其他服務

截至2020年12月31日止年度，本集團物業投資收益約人民幣53.5百萬元，較2019年同期下降約5.8%。

房地產代理服務為集團以MOMA綠色科技產品特有的產品、品牌認可、管理及信用優勢，為客戶提供量身定做的全過程委託開發及運營管理解決方案。截至2020年12月31日止年度，本集團在房地產代理服務的收益約人民幣201.9百萬元，較2019年同期的約人民幣370.4百萬元下降約45.5%。

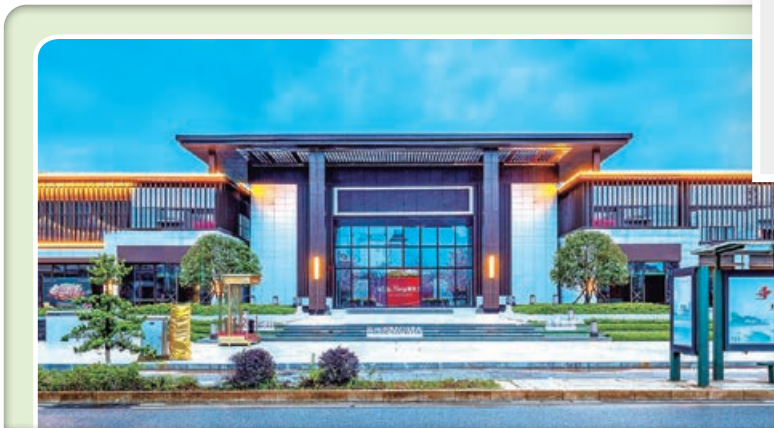
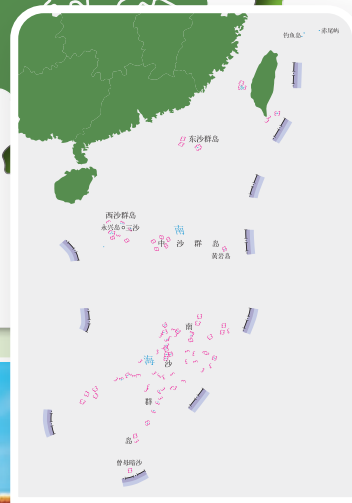
管理層討論及分析

本集團擁有自行運營的精品酒店蔓蘭酒店，分佈在北京及太原。截至2020年12月31日止年度酒店收益約人民幣51.4百萬元，較2019年同期的約人民幣71.1百萬元下降約27.7%。主要為受疫情影響，全年入住率同比下降。

截至2020年12月31日止年度，其他服務的收益約人民幣31.0百萬元，而2019年同期收益錄得約人民幣35.2百萬元。



註：本集團及其合營企業和聯營公司房地產代理服務項目及土地儲備分佈於北京、張家口、上海、南京、蘇州、合肥、無錫、太原、長沙、武漢、黃石、荊州、南昌、東戴河、泉州、惠州、九江、仙桃、佛山、廣州、西安、嘉興、湖州、黔西南及黔南。



管理層討論及分析

合約銷售

截至2020年12月31日止年度，本集團、其合營企業和聯營公司合約銷售額約人民幣42,211.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度上升約16.6%，而銷售總建築面積4,069,068平方米和6,076個車位，較截至2019年12月31日止年度分別增長約20.4%和增長約12.0%。

表一：本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額明細

省／直轄市	2020年			2019年		
	合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元／ 平方米 或車位	合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元／ 平方米 或車位
安徽	3,219,190	366,248	8,790	4,128,287	432,968	9,535
北京	2,805,456	58,701	47,792	3,051,033	84,631	36,051
福建	120,824	5,772	20,933	543,997	18,501	29,404
重慶	2,078,067	262,113	7,928	—	—	—
廣東	1,708,730	139,310	12,266	638,414	12,688	50,316
貴州	1,306,547	199,702	6,542	825,027	108,359	7,614
河北	595,394	56,518	10,535	4,030,934	327,849	12,295
河南	1,457,722	220,206	6,620	130,578	17,551	7,440
湖北	6,766,156	883,730	7,656	4,739,924	731,536	6,479
湖南	4,494,821	426,570	10,537	394,418	30,602	12,889
江蘇	4,845,949	249,751	19,403	1,064,332	63,114	16,864
江西	2,669,685	301,226	8,863	3,882,678	376,195	10,321
遼寧	25,579	3,385	7,557	41,835	8,250	5,071
陝西	5,600,452	511,637	10,946	1,781,892	193,177	9,224
山東	1,311,400	154,840	8,469	733,913	124,400	5,900
山西	2,148,285	183,794	11,689	7,947,674	670,349	11,856
天津	253,172	32,082	7,891	900,557	94,225	9,558
浙江	196,027	13,483	14,539	844,112	86,290	9,782
物業小計	41,603,456	4,069,068	10,224	35,679,605	3,380,685	10,554
車位	608,083	6,076個車位	100,079／車位	522,987	5,423個車位	96,439／車位
合計	42,211,539			36,202,592		

管理層討論及分析

土地儲備

於2020年12月31日，本集團、其合營企業及聯營公司於中國的土地儲備(不包括投資性物業及持作自用的物業)合計14,758,095平方米。

本集團、其合營企業及聯營公司的土地儲備分佈如下：

表二：本集團、其合營企業及聯營公司土地儲備

省／直轄市	於2020年 12月31日 未售總建築面積* (平方米)
安徽	1,725,684
北京	558,123
重慶	865,013
福建	116,184
廣東	562,185
貴州	829,635
河北	825,318
河南	266,586
湖北	2,914,400
湖南	769,264
江蘇	441,870
江西	856,763
遼寧	108,037
陝西	1,267,721
山東	845,852
上海	17,704
山西	1,440,447
天津	193,660
浙江	153,649
合計	14,758,095

* 包括累計已簽銷售合約的已出售但未交付的建築面積。

管理層討論及分析

2020年土地獲取

於2020年，本集團、其合營企業及聯營公司堅持穩健及均衡的土地獲取策略，本集團、其合營企業及聯營公司透過政府公開招標、一二級聯動的土地開發模式及合作等多種方式購入共24個新項目的相應地塊或相關權益。獲取中國土地的總建築面積約4,625,951平方米。

項目所在(省/直轄市)	新項目個數	預計 總建築面積 (平方米)
安徽	2	754,727
重慶	2	865,013
廣東	1	92,357
貴州	2	280,723
河北	2	253,077
河南	1	25,705
湖北	5	970,533
湖南	3	395,821
江蘇	1	111,820
江西	1	211,193
陝西	1	356,392
山西	3	308,590
合計	24	4,625,951

管理層討論及分析

主要項目

項目	本集團 應佔權益	整個項目		預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
		所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築 面積 (平方米)					
蚌埠奧萊當代城MOMA	35%	199,482	401,541	2020.11	2024.06	住宅、商業、車庫	在建	蚌埠解放北路西側、 澀河北側
天門濱江滿庭春MOMA	60%	35,999	131,697	2018.06	2021.04	住宅、商業、車庫	在建	天門市天門工業園
濱江滿庭春MOMA·望江	51%	40,046	112,130	2021.04	2024.12	住宅、商業、車庫	未開工	天門市工業園天仙公路東側
亳州遠大當代城MOMA	43%	176,594	353,186	2020.11	2024.09	住宅、商業、車庫	在建	亳州市酒城大道與希夷大道 西南側
重慶春風印月MOMA	100%	134,762	202,143	2020.02	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	重慶市涪陵區北山新城
東戴河·白金海MOMA	100%	185,564	346,675	2015.05	2023.12	住宅、商業、車庫	在建	遼寧省東戴河新區濱海公路 白金海岸
廣州東莞莊項目	38%	96,503	284,596	2018.12	2021.09	住宅、商業、車庫	在建	廣州市天河區東莞莊路
恩傑當代上品MOMA	30%	68,139	159,663	2020.11	2023.05	住宅、商業、車庫	在建	潛江市園林辦事處紫光西路 以東、馬家巷以北
安徽阜陽當代城MOMA	74%	162,321	357,186	2018.11	2023.04	住宅、商業、車庫	在建	阜陽經濟技術開發區經八路北 側、經五路東側
江西撫州當代城MOMA	51%	166,703	359,096	2019.01	2023.11	住宅、商業、車庫	在建	東鄉區大富工業大道東側與站 前南路南側
江西撫州當代閱MOMA	51%	105,597	211,193	2020.02	2023.11	住宅、商業、車庫	在建	撫州市臨川區文昌大道
貴陽當代拾光裡MOMA	80%	47,833	146,700	2020.08	2023.04	住宅、商業、車庫	在建	貴陽市清鎮市金清大道與金馬 大道交匯處

管理層討論及分析

項目	本集團 應佔權益	整個項目		預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
		所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築 面積 (平方米)					
陝西國潤當代境MOMA	75%	133,726	356,392	2020.03	2023.08	住宅、商業、車庫	在建	西安市灊橋區東三環以西三殿村北滻河以東
武漢漢陽當代萬國城	75%	45,200	159,944	2017.03	2020.02	住宅、商業、車庫	完工	武漢市漢陽區三環線與漢陽大道交匯處
衡水冀州當代閱MOMA	25%	30,973	61,946	2021.02	2023.08	住宅、商業、車庫	未開工	河北省衡水市冀州區
仙桃交投滿庭春MOMA	50%	300,002	599,485	2019.09	2024.04	住宅、商業、車庫	在建	仙桃市沙嘴辦事處
湖北荊州當代滿堂悅MOMA	30%	43,453	103,473	2017.11	2019.09	住宅、商業、車庫	完工	湖北省荊州市規劃路與西環路 交叉口
仙桃藍悅滿庭春MOMA	10%	72,898	179,740	2020.12	2023.09	住宅、商業、車庫	在建	仙桃市新城大道以北、金台路 以西
安徽臨泉當代MOMA	26%	189,620	393,857	2019.02	2024.06	住宅、商業、車庫	在建	阜陽市臨泉縣光明南路與霞光 大道交叉口
佛山裡水上品灣MOMA	100%	16,424	37,776	2021.06	2023.03	住宅、商業、車庫	未開工	南海區裡水甘焦村上街虎頭崗
惠州滿堂悅MOMA	100%	27,624	209,700	2016.12	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	廣東省惠州大亞灣澳頭安惠大 道3號201號房
仙桃滿庭春當代城MOMA	82%	79,035	300,138	2018.04	2021.11	住宅、商業、車庫	在建	仙桃市幹河辦事處黃金大道 南側
仙桃滿庭春MOMA	100%	226,095	869,663	2014.11	2019.12	住宅、商業、車庫	完工	湖北省仙桃市幹河辦事處黃金 大道西段88號
張家口滿庭春MOMA	35%	170,592	340,841	2018.01	2023.12	住宅、商業、車庫	在建	張家口市宣化區沙嶺子鎮

管理層討論及分析

項目	本集團 應佔權益	整個項目		預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
		所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築 面積 (平方米)					
南昌當代濱江上品MOMA	26%	141,399	291,534	2019.04	2024.07	住宅	在建	南昌縣範圍內河洲路以西·文山一路以北
當代春江悅茗MOMA	50%	31,847	92,357	2020.08	2022.09	住宅、商業、車庫	在建	廣東省清遠市
菏澤當代城	100%	193,269	747,259	2019.07	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	山東省菏澤市牡丹區太原路與八一路交叉口東北角
太原當代城MOMA	51%	141,881	508,309	2018.06	2023.05	住宅、商業、車庫	在建	山西省太原市南中環與新晉祠路西北角
重慶當代城(一期)	100%	133,334	266,670	2020.09	2023.11	住宅、商業、車庫	在建	重慶市璧山區聚金大道與黨山大道交匯處東南側
重慶當代城(二期)	100%	196,001	396,200	2021.06	2024.11	住宅、商業、車庫	未開工	重慶市璧山區聚金大道與黨山大道交匯處東南側
長沙當代府MOMA	100%	39,000	146,107	2020.11	2024.06	住宅、商業、車庫	在建	長沙市開福區馬欄山視頻文創園內
長沙當代芙蓉萬國城MOMA	100%	156,285	545,752	2015.01	2019.08	住宅、商業、車庫	完工	長沙市芙蓉區瀏陽河東遠大路和雙楊路交匯處西北角
株洲當代高科上品MOMA	56%	35,997	111,590	2019.12	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	株洲市天元區株洲大道與黑龍江路交匯
蘇州當代大湖上品MOMA	80%	38,385	62,157	2018.12	2021.06	住宅	在建	蘇州市吳江區平望鎮新百盛路東混水路南側

管理層討論及分析

項目	本集團 應佔權益	整個項目		預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
		所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築 面積 (平方米)					
常州當代光明公園悅	50%	55,038	121,082	2020.01	2022.12	住宅	在建	常州市鐘樓區新龍路南側、新慶路西側
陝西當代高陵上品灣MOMA	60%	280,003	637,559	2018.07	2022.03	住宅、商業、車庫	在建	陝西省西安市高陵區涇河工業園涇渭八路
福建當代鴻山府	75%	9,429	19,800	2018.07	2019.12	住宅、商業、車庫	完工	福建省泉州市石獅市鴻山鎮
湖北當代黃石滿堂悅MOMA	51%	41,807	162,865	2018.07	2021.12	住宅、商業、車庫	在建	湖北省黃石市黃石港區花湖大道萬達廣場旁
陝西當代嘉寶公園悅MOMA	51%	110,597	202,970	2018.11	2021.12	住宅、商業、車庫	在建	陝西省西安市未央區紅光路北，西戶鐵路以南，石家村城改安置地塊以東
當代嘉興滿堂悅MOMA	51%	30,570	55,027	2018.05	2020.04	住宅、商業、車庫	完工	嘉興區港區雅山路南側、黃山路西側
長沙當代境MOMA	25%	50,346	196,626	2020.05	2023.06	住宅、商業、車庫	在建	長沙市高新區東方紅路和文軒路交匯處
陝西當代境MOMA	51%	48,824	170,800	2020.02	2022.11	住宅、商業、車庫	在建	西安市灊橋區東三環以西三殿村北澇河以東
石家莊當代境MOMA	51%	59,711	191,131	2021.02	2023.08	住宅、商業、車庫	未開工	石家莊市長安區北二環與翟營大街交叉口
武漢當代境MOMA	100%	92,894	239,797	2019.11	2022.10	住宅、商業、車庫	在建	武漢金北二路與徑西九路交匯處

管理層討論及分析

項目	本集團 應佔權益	整個項目		預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
		所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築 面積 (平方米)					
福建當代晉江萬國城MOMA	60%	110,597	426,305	2017.07	2021.01	住宅、商業、車庫	完工	福建省泉州市晉江池店鎮泉安 北路與鳳池路交界處
山西當代晉中上品學府	49%	142,155	355,388	2018.09	2021.05	住宅、商業、車庫	在建	晉中市榆次區文華街環城東路
安徽當代九華山蓮花小鎮	51%	92,513	48,477	2018.07	2021.12	商業	在建	九華山風景區九五路以東
天津寧河當代公園悅MOMA	100%	124,086	193,441	2019.08	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	天津寧河區海航城
湖州當代上品灣	77%	37,029	71,447	2018.08	2020.06	住宅、商業、車庫	完工	湖州市吳興區織里鎮
湖州當代上品學府	77%	98,056	223,850	2018.06	2020.06	住宅、商業、車庫	完工	湖州市吳興區織里鎮
衡陽當代上品MOMA	51%	36,331	127,160	2019.11	2022.06	住宅、商業、車庫	在建	衡陽市蒸湘區長湖鄉松亭村
當代蘇州府MOMA	50%	14,928	24,078	2016.10	2019.08	住宅、商業、車庫	完工	江蘇省蘇州市姑蘇區景德路 南、闡胥路東
湖州當代天譽	40%	26,802	42,883	2018.07	2019.12	住宅、商業、車庫	完工	湖州市吳興區織里鎮
當代通州萬國府MOMA	51%	35,998	220,733	2017.04	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	北京市玉橋西路東側
南京當代萬國城MOMA	51%	20,532	54,486	2016.11	2018.07	住宅、商業、車庫	完工	江蘇省南京市鼓樓區三汊河 河口
斌峰當代萬國府MOMA	51%	54,336	111,671	2019.07	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	合肥市肥東縣撮鎮鎮新安江路 與皇甫山路交口東南角
合肥當代萬國府MOMA	31%	111,170	258,402	2017.03	2021.12	住宅、商業、車庫	在建	安徽合肥市政務區祁門路與東 至路交口

管理層討論及分析

項目	本集團 應佔權益	整個項目		預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
		所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築 面積 (平方米)					
貴州當代興義上品灣	60%	79,160	174,542	2018.06	2022.05	住宅、商業、車庫	在建	興義市下五屯街道永康社區
北京當代西山上品灣MOMA	51%	78,773	130,030	2018.04	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	北京市昌平區陽坊鎮陽坊村碧春園
福建當代禦泉府	51%	40,117	88,257	2020.09	2022.12	商業	未開工	福建省福州市連江縣潘渡鄉貴安村溫泉會議中心
北京當代雲鏡MOMA	51%	49,477	163,593	2017.05	2024.12	商業、車庫	在建	北京市順義區李橋鎮順義新城第29街區
武漢當代中銳萬國府	51%	13,270	39,810	2016.10	2019.01	住宅、商業、車庫	完工	武漢市江漢區復興村路
太原當代著MOMA	20%	78,899	272,589	2019.07	2023.06	住宅、商業、車庫	在建	太原市小店區馬練營路36號
湖南當代株洲上品灣MOMA	70%	74,964	164,595	2017.12	2020.04	住宅、商業、車庫	完工	湖南省株洲市天元區濱河路
貴州當代MOMA未來城	62%	306,749	549,478	2018.08	2023.07	住宅、商業、車庫	在建	貴州省貴陽市花溪區
合肥當代MOMA恒通國際未來城	100%	139,189	460,037	2016.06	2019.12	住宅、商業、車庫	完工	安徽省合肥市新站區東方大道與文忠路交口西南角處
太原當代MOMA廣場	51%	36,013	140,788	2017.12	2021.08	商業、車庫	在建	山西省太原市晉源區臨南中環街與西中環路交叉路口東北
太原當代MOMA沿湖城	50%	49,576	201,600	2016.12	2018.09	住宅、商業、車庫	完工	山西省太原市晉源區南中環與西中環交界處

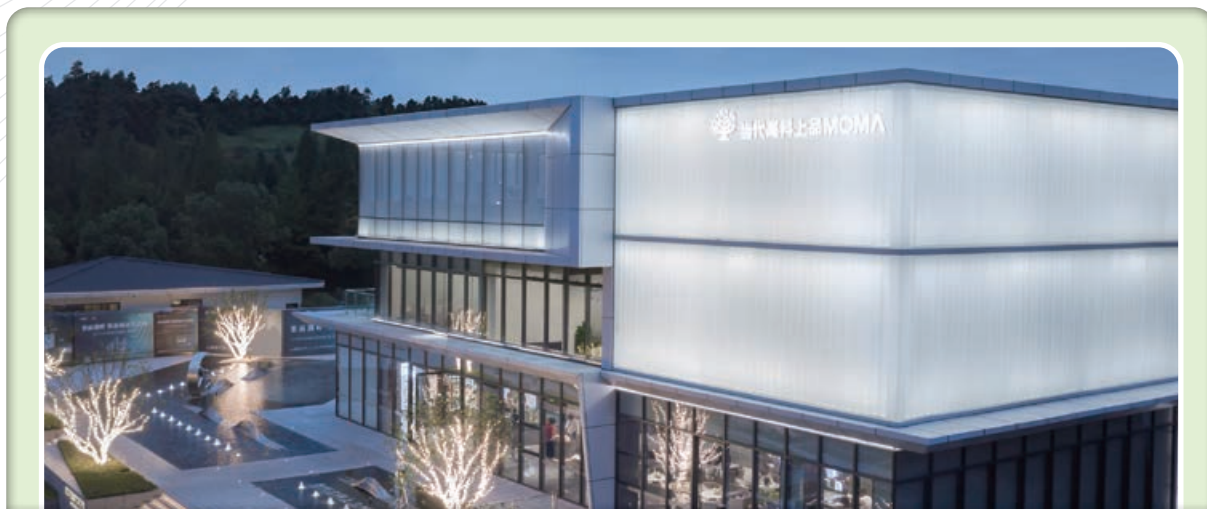
管理層討論及分析

項目	本集團 應佔權益	整個項目		預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
		所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築 面積 (平方米)					
常州乾亨當代府MOMA	20%	83,692	111,820	2020.10	2022.12	住宅	在建	金壇市華陽南路
潛江當代閱MOMA	51%	64,124	160,000	2020.03	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	潛江市紫月湖新區
長沙時代MOMA雲·PARK	20%	8,848	53,088	2020.09	2022.11	住宅、商業、車庫	在建	長沙雨花區
蘇州獅山當代MOMA	100%	15,419	80,511	2016.09	2019.08	住宅、商業、車庫	完工	江蘇省蘇州市高新區竹園路與 金楓路交匯處
湖北石首顯揚府MOMA	30%	65,886	164,700	2019.04	2022.01	住宅	在建	荊州市石首市顯揚湖路81號
太原當代閱MOMA	25%	60,200	163,700	2021.02	2023.04	住宅、商業、車庫	未開工	太原市汾東大街與人民南路西 北角
河北同福當代府MOMA	90%	76,872	210,874	2019.10	2023.08	住宅、商業、車庫	在建	河北省石家莊市樂城區建設大 街以東東尹村以北裕翔街 以西
通匯當代閱MOMA	34%	39,437	98,593	2019.12	2022.06	住宅、商業、車庫	在建	山東青島城陽區棘洪灘街道錦 盛一路東、宏祥二路北
佛山萬國府MOMA	100%	48,208	190,833	2016.07	2018.08	住宅、商業、車庫	完工	廣東省佛山市南海區金融高新 技術服務區B區
天津武清當代拾光裡MOMA	70%	36,408	43,123	2017.06	2019.06	住宅、商業、車庫	完工	天津市武清區下朱莊齊家道與 文匯路交口
湖北當代孝感拾光裡MOMA	53%	99,749	239,398	2018.12	2025.07	住宅	在建	孝南區孝武大道548號
新橋當代閱MOMA	100%	65,647	144,422	2020.01	2023.09	住宅、商業、車庫	在建	壽縣新橋產業園創業大道與永 樂路交口

管理層討論及分析

項目	本集團 應佔權益	整個項目		預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
		所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築 面積 (平方米)					
許昌當代閩MOMA	60%	61,551	214,485	2019.09	2022.01	住宅、商業、車庫	在建	許昌市魏都區鐵東區以東、勞動西巷以北
武漢陽邏滿庭春MOMA	20%	76,394	268,141	2017.07	2020.03	住宅、商業、車庫	完工	武漢市新洲區邾城街
洪湖憶美當代城MOMA	51%	38,934	109,015	2020.02	2022.04	住宅、商業、車庫	在建	洪湖市新堤辦事處文泉大道北側
武漢英赫當代城MOMA	63%	312,334	643,050	2019.07	2024.06	住宅、商業、車庫	在建	武漢東西湖區柏泉街張柏路以東、外環線以南
張家口垣著MOMA	48%	61,365	121,909	2018.11	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	張家口市橋東區勝利北路52號騰躍龍城社區
鄭州榮陽公園悅MOMA	49%	20,865	52,102	2019.08	2021.12	住宅、商業、車庫	在建	鄭州市廣武路與禹錫南一路交叉口東北側
蘇州中翔萬國城MOMA	80%	26,136	154,294	2019.04	2023.03	住宅、商業、車庫	在建	江蘇省蘇州相城區相城大道666號
總計		7,754,591	19,612,051					

管理層討論及分析



財務回顧

收益

截至2020年12月31日止年度，本集團的收益約人民幣15,740.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣14,551.7百萬元增加約8.2%，主要受惠於交付的建築面積增加及平均售價增加，導致物業銷售的收入同期增加約人民幣1,384.4百萬元。

銷售成本

本集團截至2020年12月31日止年度的銷售成本達至約人民幣11,956.0百萬元，較2019年度同期上升約10.3%，與收益升幅相約。

毛利及毛利率

截至2020年12月31日止年度，本集團的毛利約人民幣3,784.5百萬元，毛利率約24.0%，較2019年同期下降約1.5個百分點。

其他收入、收益及虧損

本集團的其他收入、收益及虧損由截至2019年12月31日止年度約人民幣269.5百萬元增加約76.4%至截

至2020年12月31日止年度約人民幣475.3百萬元，主要由於本年人民幣兌美元匯率上升產生的收益所致。

公允價值變動

公允價值變動由截至2019年12月31日止年度的約人民幣357.5百萬元下降約33.8%至截至2020年12月31日止年度約人民幣236.6百萬元。主要為新增投資性物業面積同比下降所致。

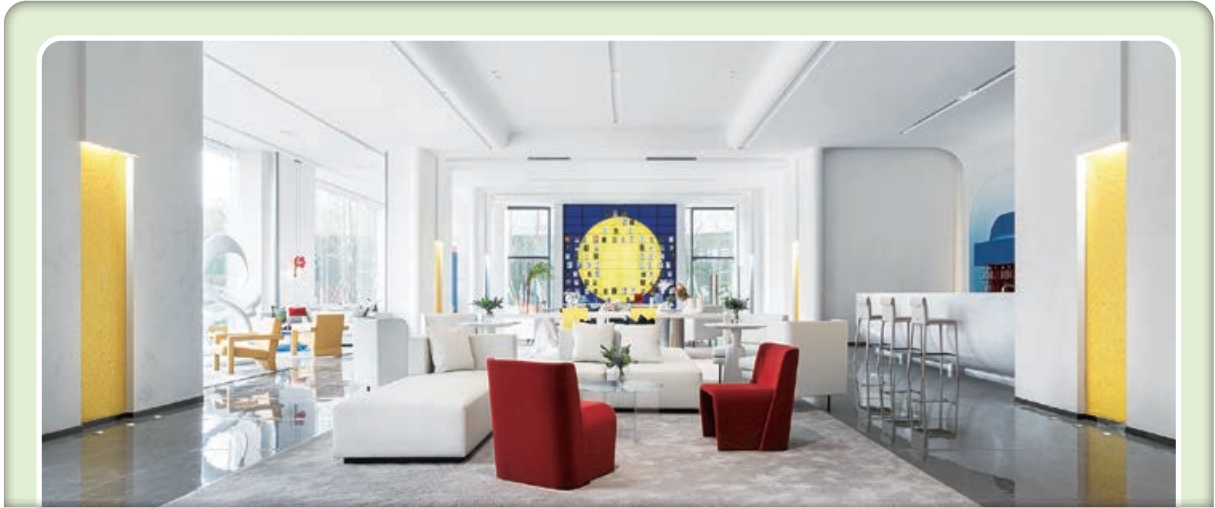
銷售及分銷開支

截至2020年12月31日止年度的銷售及分銷開支約人民幣583.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣530.1百萬元上升約10.0%，主要乃由於整體銷售規模的擴大所致。於2020年銷售及分銷開支佔本集團合約銷售額約1.4%，與2019年年度的約1.5%相比有所下降。

行政開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣712.8百萬元，較截至2019年同期約人民幣681.5百萬元增加約4.6%，主要由於本集團業務增長、規模擴大所致。

管理層討論及分析



本集團持續對行政開支進行嚴格控制，於截至2020年12月31日止年度行政開支佔合約銷售額約1.7%，較2019年同期約1.9%相比有所下降。

融資成本

本集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣420.1百萬元減少約2.4%至截至2020年12月31日止年度約人民幣410.2百萬元。在國內及海外市場利率普遍上升的情況下，本集團於截至2020年12月31日年度的加權平均借貸利率為約9.9%，與2019年12月31日止年度的約9.9%維持相若水平。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度約人民幣1,615.8百萬元增加約8.3%至截至2020年12月31日止年度約人民幣1,749.8百萬元，主要由於稅前利潤增加所致。

年度溢利

本集團溢利由截至2019年12月31日止年度約人民幣1,054.4百萬元上升約5.9%至截至2020年12月31日止年度約人民幣1,117.0百萬元，主要因為交付規模持續擴張所致。

本公司擁有人應佔年度溢利

基於上文所述，本集團擁有人應佔本集團溢利由截至2019年12月31日止年度約人民幣730.7百萬元增加約1.1%至截至2020年12月31日止年度約人民幣739.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

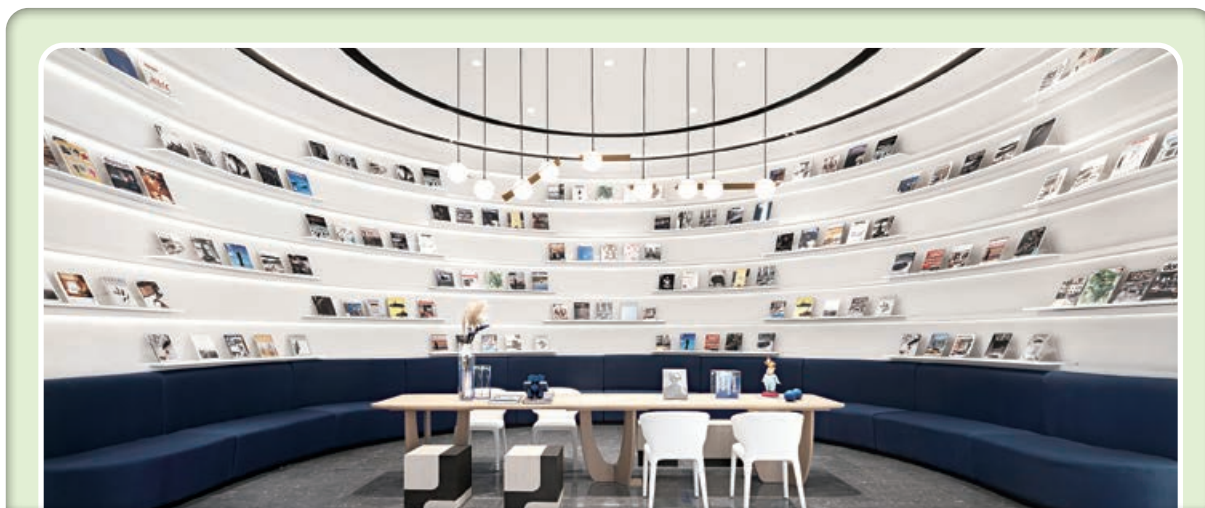
於2020年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘為約人民幣14,092.7百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣11,382.6百萬元上升約23.8%，主要由於回顧期內銷售規模持續擴張及合作項目產生

管理層討論及分析

盈利所致。於2020年12月31日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)佔總資產約17.2%，本集團仍然能夠維持穩健的現金狀況。

借款及抵押本集團資產

於2020年12月31日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣24,593.0百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣15,710.6百萬元，優先票據約人民幣7,851.9百萬元及公司債券約人民幣1,030.5百萬元，較2019年12月31日的約人民幣18,496.0百萬元增加約33.0%。於2020年12月31日，本集團以賬面值約人民幣23,757.4百萬元(2019年12月31日：約人民幣20,187.2百萬元)的投資物業、發展中待售物業、持作待售已竣工物業、物業、廠房及設備，於多家附屬公司的股權竣工銀行按金等本集團資產作為獲授的若干銀行及其他融資的抵押擔保。



管理層討論及分析

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	6,285,741	7,087,864
一年以上，但不超過兩年	5,598,966	2,233,706
兩年以上，但不超過五年	3,797,872	1,417,106
五年以上	28,070	50,000
小計	15,710,649	10,788,676
優先票據		
一年以內	3,395,691	2,379,120
兩年以上，但不超過五年	4,456,189	4,305,879
小計	7,851,880	6,684,999
公司債券		
一年以內	128,016	—
一年以上，但不超過五年	902,468	1,022,303
小計	1,030,484	1,022,303
總計	24,593,013	18,495,978
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	14,092,729	11,382,626
淨負債	(10,500,284)	(7,113,352)
權益總額	10,977,667	8,604,313
淨負債率	95.7%	82.7%

按貨幣種類劃分

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
— 以人民幣計值	14,499,326	9,755,848
— 以美元計值	832,585	551,322
— 以港元計值	378,738	481,506
小計	15,710,649	10,788,676

管理層討論及分析



槓桿

本集團之淨負債率由2019年12月31日的約82.7%上升至2020年12月31日的約95.7%。本集團淨流動資產(流動資產減流動負債)由2019年12月31日的約人民幣6,378.0百萬元上升約100.0%至2020年12月31日的約人民幣12,759.1百萬元，而流動比率(流動資產/流動負債)則由2019年12月31日的約1.13倍上升至2020年12月31日的約1.23倍。

外幣風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣。絕大部分的交易以人民幣計值。本集團海外業務的交易(如購買持作日後發展的土地)及若干已產生的開支則以外幣計值。於2020年12月31日，本集團分別擁有以美元及港元計值的貨幣資產約人民幣261.8百萬元及約人民幣96.5百萬元，及以美元及港元計值的負債約人民幣8,684.5百萬元及約人民幣378.7百萬元。該等款項

均承受外幣風險。綜合考慮市場形勢及匯兌波動對本集團在年內的實際影響，目前暫未施行外幣對沖政策，但管理層會持續監控外匯風險，並研究適合本集團的外幣對沖政策，將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

於2020年12月31日，本集團就與國內銀行向其客戶提供按揭銀行貸款有關的擔保擁有或然負債約人民幣15,217.8百萬元(2019年12月31日：約人民幣13,474.3百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲得解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

管理層討論及分析



僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共有2,387名僱員(2019年12月31日：2,038名)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授期權、酌情花紅及現金獎勵。

遵守相關法律及法規

於2020年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

資金及庫務政策及目標

本公司管理團隊在每個月的第一個星期舉行會議，與本公司財務及經營團隊討論現金狀況及負債情況。此外，董事會辦公室每月向董事會成員傳閱資本市場報告，故董事會可評估股本／債務融資契機。在項目層面，預期全部項目內部投資回報率將超過15%至20%水平，取決於項目所在地及類別。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

下文載列本集團於截至2020年12月31日止年度內進行或終止的主要收購事項的概要。

1. 於2020年6月24日，南昌新建當代房地產開發有限公司(「南昌新建」，本公司的間接全資附屬公司)與江蘇珍投實業有限公司(「江蘇珍投」)及連雲港天行健房地產開發有限公司(「連雲港天行健」)訂立合作開發協議，據此，南昌新建同意與江蘇珍投在位於中國江蘇省連雲港市連雲區的三塊土地(總佔地面積約為429,087.3平方米)合作開發房地產發展項目，並向江蘇珍投收購連雲港天行健的51%股權以及清償於上述合作開發協議日期的抵押債務，總代價為人民幣783,000,000元。經上述合作開發協議訂約各方共同商定，上述交易已根據2020年9月30日由訂約各方簽定的終止協議所終止。詳情請參閱本公司日期分別為2020年6月24日、2020年7月16日及2020年9月30日的公告。

管理層討論及分析

2. 於2020年9月15日，當代節能置業股份有限公司(「當代節能」，本公司的間接全資附屬公司)與深圳市人間花海生態科技旅遊開發有限公司(「深圳市人間花海」)訂立股權轉讓協議，據此，當代節能同意向深圳市人間花海收購重慶康佳置業發展有限公司(「重慶康佳」)49%股權，代價為人民幣352,310,000元。重慶康佳間接持有重慶康佳福澤置業有限公司全部股權，而後者持有位於中國重慶市璧山區之地塊之土地使用權，有關地塊全部均作住宅用途，總佔地面積約為133,334.8平方米。上述收購已於2020年9月17日完成。於上述收購完成後，本集團應佔重慶康佳股權為49%，而重慶康佳成為本集團之合營企業。

於2020年11月20日，當代綠色置業(西安)有限公司(「當代綠色西安」，本公司的間接非全資附屬公司)透過上海聯合產權交易所(「上聯所」)舉行之掛牌公開出讓程序競買重慶康佳之18%股權。於2020年11月24日，當代綠色西安與康佳集團股份有限公司(「康佳」)訂立股權轉讓協議，據此，當代綠色西安同意向賣方收購重慶康佳18%股權，代價為人民幣129,780,000元。於上述收購完成後，本集團應佔重慶康佳股權為67%，而重慶康佳成為本公司之間接非全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期分別為2020年9月15日、2020年9月30日及2020年11月24日之公告。

3. 於2020年11月24日，當代節能與江西君健實業有限公司(「江西君健」)訂立股權轉讓協議，據此，當代節能同意向江西君健收購重慶程達置業有限公司(「重慶程達」)49%股權，代價為人民幣274,647,450元，重慶程達間接持有重慶朗恒置業有限公司，其持有位於中國重慶市璧山區另一地塊之土地使用權，有關地塊全部均作住宅用途，總佔地面積約為198,120.78平方米。於上述收購完成後，本集團應佔重慶程達股權為49%，而重慶程達成為本集團之合營企業。

於2020年12月22日，重慶綻藍置業有限公司(「重慶綻藍置業」，本公司之間接全資附屬公司)透過上聯所舉行之掛牌公開出讓程序競買重慶程達之18%股權。於2020年12月24日，重慶綻藍置業與康佳訂立一份股權轉讓協議，據此，重慶綻藍置業同意向康佳收購重慶程達之18%股權，代價為人民幣256,652,550元。於上述收購完成後，本集團應佔重慶程達股權為67%，而重慶程達成為本公司之間接非全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2020年11月24日、2020年12月10日及2020年12月24日之公告，以及本公司日期為2021年3月31日之通函。

除上文所述外，本集團截至2020年12月31日止年度並無任何其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

管理層討論及分析

優先票據

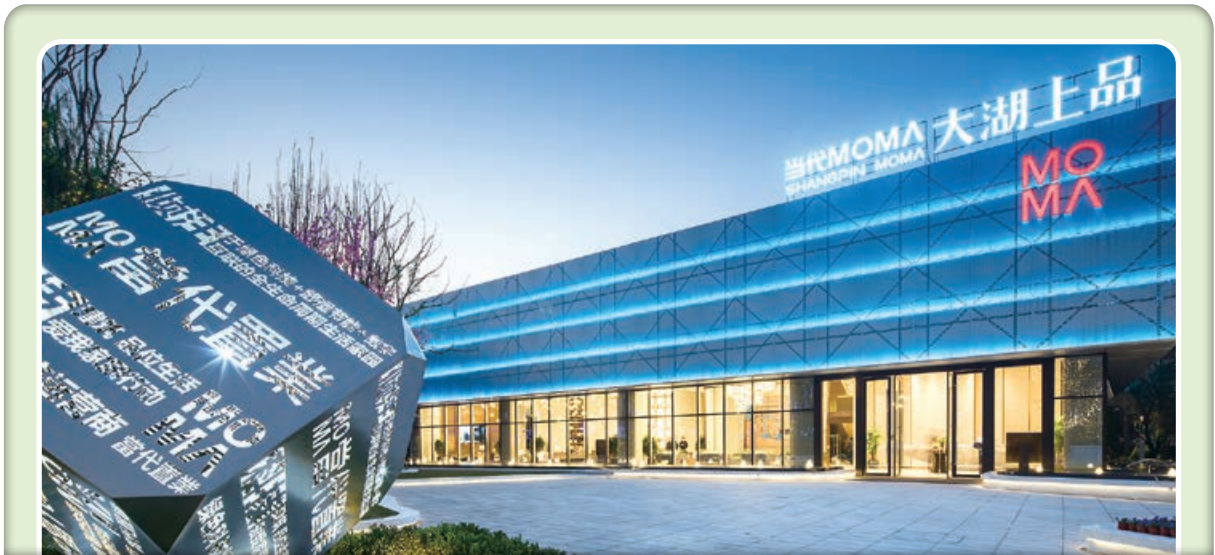
發行綠色優先票據

於2018年2月27日，本公司連同若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、德意志銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、交銀國際證券有限公司、上銀國際有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、UBS AG香港分行、VTB Capital plc及中泰國際證券有限公司就本公司按年息率7.95%發行金額為3.5億美元並於2021年到期的優先票據(「2018年3月票據」)訂立購買協議，是次發行於2018年3月5日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2018年2月27日、2018年2月28日及2018年3月7日之公告。

於2018年12月20日，本公司連同若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、UBS AG香港分行、Morgan Stanley & Co. International plc、德意志銀行香港分行、西證(香港)

證券經紀有限公司及海通國際證券集團有限公司就本公司按年息率15.5%發行金額為1.5億美元並於2020年到期的優先票據(「2019年1月票據」)訂立購買協議，是次發行於2019年1月2日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2018年12月20日、2018年12月21日及2019年1月9日之公告。

於2019年2月20日，本公司及本公司若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、Barclays Bank PLC、瑞士信貸(香港)有限公司、德意志銀行香港分行、海通國際證券集團有限公司及UBS AG香港分行訂立購買協議，內容有關本公司發行2020年到期、本金額為2億美元的年息15.5厘優先票據(連同2019年1月票據統稱「2019年系列票據」，該等票據將與2019年1月2日發行的優先票據合併並形成單一系列)，是次發行於2019年2月27日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2019年2月20日、2019年2月21日及2019年3月7日的公告。

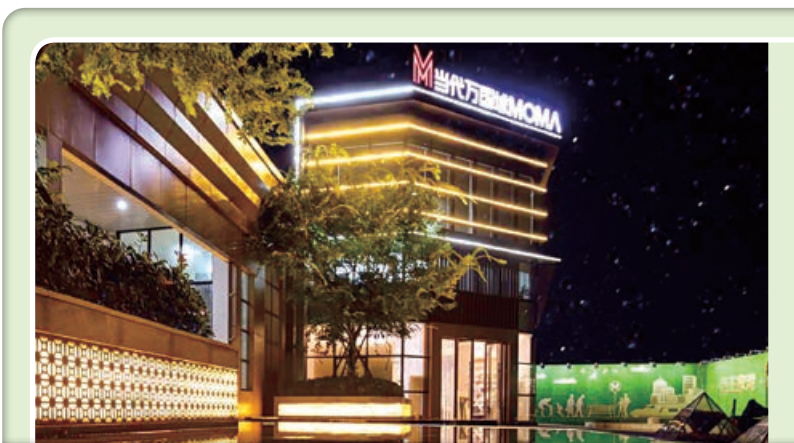


管理層討論及分析

於2020年2月19日，本公司連同若干附屬公司與瑞士信貸(香港)有限公司、德意志銀行香港分行、國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc、交銀國際證券有限公司、中投證券國際經紀有限公司、香江證券有限公司及海通國際證券有限公司就本公司按年息率11.8%發行本金總額為2.0億美元並於2022年到期的優先票據訂立購買協議，是次發行於2020年2月26日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2020年2月19日、2020年2月20日及2020年2月28日之公告。

於2020年2月26日，本公司連同若干附屬公司與Morgan Stanley & Co. International plc及國泰君安證券(香港)有限公司就本公司按年息率11.95%發行本金總額為1.5億美元並於2024年到期的優先票據(「2024年票據」)訂立購買協議，是次發行於2020年3月4日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2020年2月27日及2020年3月5日之公告。

於2020年7月6日，本公司連同若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc、海通國際證券集團有限公司、UBS AG香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、香江證券有限公司及Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited就本公司按年息率11.5%發行本金總額為2.5億美元並於2022年到期的優先票據訂立購買協議，是次發行於2020年7月14日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2020年7月6日、2020年7月7日及2020年7月14日之公告。



於2020年8月31日，本公司連同若干附屬公司與德意志銀行新加坡分行、Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司及Morgan Stanley & Co. International plc就本公司發行額外2022年到期11.5%綠色優先票據(該等票據將與2020年7月13日發行的優先票據合併並形成單一系列)及額外2024年票據(與2024年票據合併並形成單一系列)(「額外2024年票據」)。本金總額為1.0億美元訂立購買協議，是次發行於2020年9月9日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2020年8月31日、2020年9月1日及2020年9月9日之公告。

管理層討論及分析



購買未償還優先票據的要約

於2020年2月19日及2020年3月12日，本公司提出要約(「2020年要約」)，以要約文件所載條款及條件以最高承兌金額以現金購買未償還的2019年系列票據。2020年要約分別於2020年3月4日及2020年3月25日完成。截至本公告日期，2019年優先票據所有未償還的本金總額已全數結清。詳情請參閱本公司日期分別為2020年2月19日、2020年3月2日、2020年3月5日、2020年3月12日、2020年3月20日及2020年3月26日的公告。

於2020年7月16日及2020年8月31日，本公司提出要約以要約文件所載條款及條件以最高承兌金額以現金購買未償還的2018年3月票據。該等要約分別於2020年7月31日及2020年9月15日完成。截至本公告日期，在要約完成並註銷接受購買票據後，尚未償還的2018年系3月票據的本金總額為219,995,000美元。詳情請參閱本公司日期分別為2020年7月16日、2020年7月28日、2020年7月31日、2020年8月31日、2020年9月10日及2020年9月15日的公告。

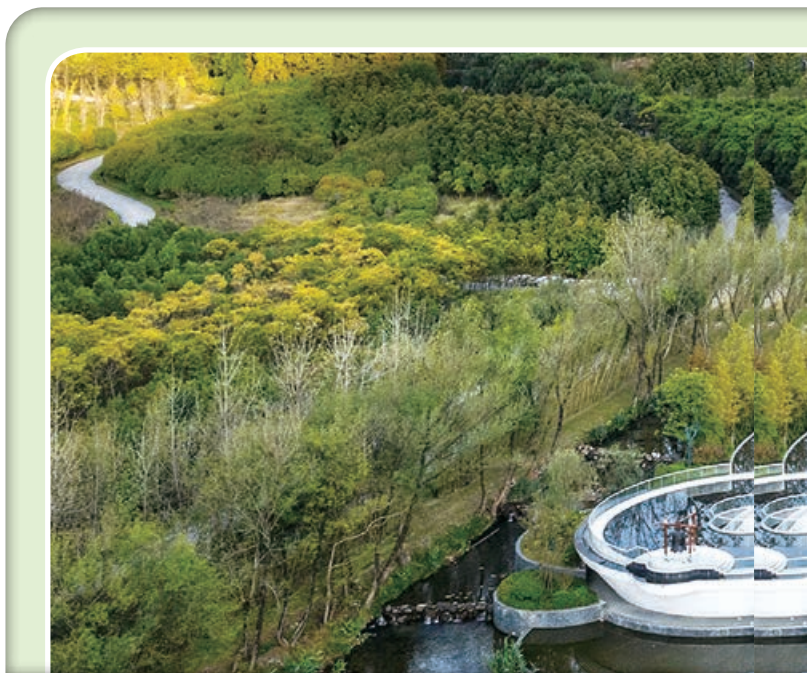
管理層討論及分析

新持續關連交易

於2020年4月1日，本公司與第一摩碼資產管理(北京)有限公司(「第一摩碼資產」，連同其附屬公司統稱「第一摩碼資產集團」)訂立總協議(「電梯服務總協議」)，據此，第一摩碼資產集團成員公司同意向本集團成員公司提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務，自2020年1月1日起至2022年12月31日止為期三年。截至2022年12月31日止三個年度的電梯服務總協議項下擬進行交易年度上限分別為人民幣45.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣55.0百萬元。由於電梯服務總協議項下擬進行交易和本公司與第一物業(北京)有限公司(「第一物業」)於2019年12月4日就第一物業及其附屬公司向本集團提供物業管理服務訂立的經重續總協議項下擬進行交易合併計算時所涉及的一項或多項適用百分比率按年度基準計算超過5%，且年度代價超過10百萬港元，電梯服務總協議項下擬進行交易須遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第14A章項下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。有關詳情請參閱本公司日期為2020年4月1日的公告。

發行資產支持證券

於2020年8月5日，當代節能已向合資格投資者發行資產支持證券(「資產支持證券」)。「中山證券—當代節能置業資產支持專項計劃」已於2020年8月5日設立及發行總規模為人民幣620,000,000元及資產支持證券已於2020年8月5日在上海證券交易所上市及買賣。詳情請參閱本公司日期為2020年8月5日之公告。



報告期後事項

發行綠色優先票據

於2021年1月5日，本公司連同若干附屬公司與德意志銀行新加坡分行、國泰君安證券(香港)有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc、瑞士信貸(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、UBS AG 香港分行、海通國際證券集團有限公司、Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited、野村國際(香港)有限公司及香江證券有限公司就本公司按年息率9.8%發行本金總額為2.5億美元並於2023年到期的優先票據(「2021年1月票據」)訂立購買協議，本次發行於2021年1月11日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2021年1月5日、2021年1月6日、2021年1月11日及2021年1月12日之公告。

管理層討論及分析

於2021年1月25日，本公司連同若干附屬公司與德意志銀行香港分行、國泰君安證券(香港)有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc、瑞士信貸(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、UBS AG 香港分行、海通國際證券集團有限公司、香江證券有限公司、Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited、交銀國際證券有限公司及東方證券(香港)有限公司就額外2021年1月票據發行本金額為71百萬美元(合併並形成單一系列)及發行額外2024年票據本金總額為77百萬美元(並與2024年票據及額外2024年票據合併並形成單一系列)訂立購買協議。是次發行於2021年2月1日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2021年1月25日、2021年1月26日、2021年2月1日及2021年2月2日之公告。

購買未償還優先票據的要約

於2021年2月23日，本公司提出要約(「2021年要約」)，以要約文件所載條款及條件以最高承兌金額以現金購買未償還的於2021年到期12.85%優先票據。2021年要約於2021年3月8日完成。截至本公告日期，在2021年要約完成並註銷接受購買票據後，尚未償還的優先票據的本金總額為250,002,000美元。詳情請參閱本公司日期分別為2021年2月23日、2021年3月5日及2021年3月9日的公告。

除上文披露者外，本集團於報告期後及直至本報告日期並無進行重大其後事項。

投資者關係報告

投資者關係報告

自上市以來，公司不斷探索與資本市場溝通的技巧。公司管理層（「管理層」）亦非常重視投資者、分析師、財經媒體等各利益持份者對公司提出的寶貴意見與建議。通過不斷完善對外披露的機制，我們致力於打造高效、透明的企業管治水平，及時與股東交流，為股東創造最大的價值。年內，通過對公司投資者關係工作的不斷打磨取得了階段性的進展。在智通財經和同花順財經主辦的「金港股年度頒獎盛典」中，當代置業榮獲「最佳中小市值公司」稱號，並榮獲樓市資本論「2020上市房企財務強健大獎」。

2020年，公司組織了兩次股票投資者反向路演，一次公司開放日，11次投行券商路演，並參加了8次投資者峰會，為了盡量避免疫情產生的不利影響，公司積極組織線上會談，定期與投資者進行深度有效溝通，增進投資者對公司的了解和認同，以達到與投資者及市場相關各方建立互信互利關係的目的。

股價表現

2020年	最高	最低
本公司每股股價(港元)	1.26	0.76

2020年股價表現(2020年1月2日至2020年12月31日)

於2020年12月31日，本公司總股份（「股份」）數目為2,794,994,650股，每股市場價格為0.85港元。以2020年12月31日的收市價格計算，本公司的市值約為23.76億港元。

投資者關係活動

年內，管理層一如既往的大力部署會議及路演，積極的增加與投資者互動的機會，透過詳盡的闡釋和明晰，令投資者充分瞭解公司的價值，確保資訊及時、充分披露的同時，將公司動態適時適當的傳達給資本市場。

投資者關係報告

2020年本公司的主要投資者關係活動

日期	活動	地點
1月9日	智通財經港美股新春策略會	深圳
3月27日	當代置業2019年度業績發佈會	線上
3月30日	業績路演	香港
4月8日	德銀債券投資者路演	線上
5月11日-13日	2020美國銀行亞太線上投資者峰會	線上
6月9日-10日	美國銀行非交易路演	電話會議
6月12日	摩根史丹利線上峰會	線上
6月15日	滙豐線上債權投資人峰會	線上
6月18日	巴克萊非交易路演	香港
6月26日	瑞銀非交易路演	香港
7月8日	中國房地產高收益債券投資人公司日	香港
8月18日	國泰君安組織的業績路演	香港
8月19日	招銀國際組織的業績路演	香港
8月20日	德銀組織的業績路演	香港
8月21日	股票投資人業績路演	香港
8月21日	美國銀行組織的業績路演	香港
9月9日	股票投資人北京通州萬國府項目參訪	北京
9月24日	國泰君安國際2020年地產峰會	香港
10月12日	美銀證券2020年亞洲信貸會議	香港
10月20日-21日	摩根大通亞洲市場信貸會議	香港
10月29日	野村2020亞洲高收益公司日	線上
11月3日	股票投資人參訪集團及通州項目	北京
11月25日	巴克萊非交易路演	線上
12月11日	野村債券分析師會議	線上
12月17日	渣打銀行債券投資人會議	線上

本公司的投資者關係部門將持續加強與廣大投資者的溝通聯繫，增加投資者在公司發展中的話語權，與投資者形成良性互動關係，增強公司透明度，完善公司治理，實現股東利益最大化。同時，為確保及時便捷的獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的資料包括公告、中期及年度報告、新聞稿及每月企業通訊均會及時上載至本公司網頁 www.modernland.hk。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電郵：ir.list@modernland.hk)查詢。

海外綠色債券年度報告

本公司於2016年8月公佈《當代置業綠色債券框架》(「框架」)，在框架下公司計劃為定義的合格綠色資產進行全部或部分地融資或再融資，與公司「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期產業家園」的綠色科技房企理念一致。當代置業亦聘請CICERO(國際氣候與環境研究中心)對《當代置業綠色債券框架》出具獨立第二意見，並獲CICERO確定該框架符合國際資本市場協會(ICMA)的綠色債券原則。

當代置業於2016年10月發行3.5億美元綠色債券並於2016年12月增額發行至5億美元，此次極為成功的交易標誌著中國房地產企業的首筆境外綠色債券發行，也是國際資本市場上的第一筆中國綠色高收益債券發行。當代置業隨後於2017年7月成功發行1.3億美元綠色債券並再度於2018年3月成功完成3.5億美元綠色債券發行。該筆債券也領先市場同時獲得標普(S&P)E1/84的評分及香港品質保證局(HKQAA)的發行前階段的綠色金融認證。

當代置業繼續於2019年1月發行1.5億美元綠色債券並於2019年2月增額發行至3.5億美元及於2019年4月發行3億美元綠色債券。

其後，當代置業於2020年2月發行2億美元綠色債券，此次發行獲多家高質量投資者支持，當天累計實現超額十四倍認購，最終發行價較初始指導價收窄62.5基點。及後，當代置業於2020年3月發行1.5億美元並於2020年9月及2021年1月增額發行至2.77億美元4年期綠色債券並進一步優化債務結構。當代置業隨後於2020年7月發行2.5億美元綠色債券並於2020年9月增額發行至3億美元。

當代置業繼續於2021年1月發行3.21億美元綠色債券，此次極為成功的交易於香港交易及結算所有限公司成立的可持續及綠色交易所掛牌。

當代置業持續的綠色債券發行計劃印證了當代置業對於綠色地產的專注及領導地位，也展現了當代置業對於解決氣候變化的承諾。

每筆當代置業綠色債券募集的資金都被存放在一般資金賬戶，採用「標記」的方式直至分配到支持合格綠色項目。截至2020年12月31日，當代置業已經完全將綠色債券的募集資金分配至符合資格的項目。

當代置業綠色債券

發行人：	當代置業(中國)有限公司					
發行日：	2018年3月5日	2019年4月25日	2020年2月26日	2020年3月4日	2020年7月13日	2021年1月11日
貨幣：	美元	美元	美元	美元	美元	美元
年期：	3年	2.5年	2年	4年	2.3年	2.25年
發行規模：	3.5億	3億	2億	2.77億	3億	3.21億
到期日：	2021年3月5日	2021年10月25日	2022年2月26日	2024年3月4日	2022年11月13日	2023年4月11日
票息：	7.95%	12.85%	11.8%	11.95%	11.50%	9.8%
國際證券號碼(ISIN)：	XS1775946285	XS1986632716	XS2110675860	XS2127478316	XS2202152703	XS2277613423

海外綠色債券年度報告

資金配置報告(截至2020年12月31日)

符合條件的綠色項目類別和金額分配清單如下：

項目類別	項目名稱	投資項目綠色標識	投入金額(美元)	分配金額(美元)
			1美元=人民幣6.5249元	
新建設發展	南昌滿庭春MOMA住宅區一期項目	三星級綠色建築設計標識	65,570,890	65,570,890
新建設發展	南昌滿庭春MOMA住宅區二期項目	三星級綠色建築設計標識	104,529,096	104,529,096
新建設發展	北京當代萬國城MOMA北區住宅	三星級綠色建築運營標識	270,341,691	270,341,691
新建設發展	九江滿庭春MOMA住宅區5號樓	三星級綠色建築設計標識	12,893,178	12,893,178
新建設發展	北京上第MOMA	二星級綠色建築運營標識	71,813,300	71,813,300
新建設發展	合肥當代花園MOMA	三星級綠色建築設計標識	173,783,399	173,783,399
新建設發展	萬國城MOMA(長沙)項目三期	二星級綠色建築運營標識	160,186,363	160,186,363
新建設發展	太原萬國城MOMA	二星級綠色建築設計標識	159,972,046	140,882,083
合計			1,019,089,963	1,000,000,000

海外綠色債券年度報告

部分項目案例



九江當代滿庭春 MOMA 5 號樓

- 地下水源熱泵
- 天棚輻射
- 圍護結構
- 中水系統
- 雨水回收
- 高性能門窗
- 全置換新風系統

三星級綠色建築 設計標識

- 隔聲降噪
- 智能系統

合肥當代花園 MOMA

- 地源熱泵
- 天棚輻射
- 圍護結構
- 雨水回收
- 外遮陽系統
- 高性能門窗

三星級綠色建築 設計標識

- 同層排水
- 全置換新風系統
- 隔聲降噪
- 智能系統



北京上第 MOMA

- 地源熱泵
- 天棚輻射
- 圍護結構
- 雨水回收
- 外遮陽系統
- 高性能門窗
- 同層排水

二星級綠色建築 運營標識

- 全置換新風系統
- 隔聲降噪
- 智能系統

南昌滿庭春 MOMA

- 水源熱泵
- 天棚輻射
- 智能系統
- 屋面雨水收集
- 集中式生活熱水

三星級綠色建築 設計標識



企業管治報告

董事會致力維持高水準的企業管治，並深信良好的管治對本公司業務的長遠成功及可持續發展至為關鍵。

本公司在回顧年內已遵守了上市規則附錄十四的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的相關規定。於2020年，為全面落实上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》要求，本公司已安排按時保質地完成了《環境、社會及管治報告》的編製和披露工作，以進一步提升公司在資本市場的良好形象。而本公司之《2020年度環境、社會及管治報告》將分別登載於本公司及聯交所網站。

遵守《企業管治守則》

本公司致力於保持高水平之企業管治。本公司於截至2020年12月31日止年度，一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則載列的守則條文。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的行為守則。經特別向董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於回顧年內已遵守標準守則所載的規定標準。本公司董事、主要行政人員及主要股東持股量詳情載於本報告的「董事會報告」內。

董事會

於2020年12月31日，董事會合共有十位成員，由張雷先生擔任主席，由三名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事所組成。董事會的人員組成確保了技能及經驗的平衡以能適應本集團業務的要求，使之能夠出具獨立意見。現任董事的簡歷載於本報告「董事及高級管理層履歷」一節。

年內及直至本報告日期在任的董事為：

執行董事

張雷先生(主席)
張鵬先生(總裁)
陳音先生

非執行董事

范慶國先生
陳志偉先生
田炯先生(於2020年9月16日辭任)
曾強先生(於2020年9月16日獲委任)

企業管治報告

獨立非執行董事

秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)

許俊浩先生

崔健先生

鍾彬先生(於2020年11月24日辭任)

高志凱先生(於2020年11月24日獲委任)

所有執行董事及非執行董事均已與本公司訂立為期三年的服務合約。根據本公司的組織章程細則(「公司章程」)，董事會有權任命任何人士填補臨時空缺或作為新增董事。董事會所考慮的因素包括候選人的經驗、技能、知識、勝任能力以及履行盡責、勤勉及誠信義務的能力，及／或提名委員會(「提名委員會」)的推薦(如有)。

根據上市規則第3.10及3.10A條的規定，本公司已委任三位獨立非執行董事(代表董事會不少於三分之一的人數)，其中一位具有相應的會計及財務管理的專業資格。每一位獨立非執行董事均已確認各人於本公司的獨立性。本公司根據上市規則第3.13條所載的獨立性評估指引，認為截至2020年12月31日止年度及直至本報告之日，彼等均具獨立性。每位獨立非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任函。

每一位獨立非執行董事均確認彼等各自並無與董事具有相互擔任對方公司的董事職務或透過參與其他公司或團體與其他董事有重大聯繫或出任第7間(或以上)上市公司之董事職務。

於年內，概無獨立非執行董事已為本公司服務超過9年。

根據公司章程，(i)獲委任加入現有董事會的任何董事僅可任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任；(ii)所有獲委任填補臨時空缺之董事應在獲委任後的首次股東大會上由股東選任；及(iii)至少有三分之一(倘人數不是三的倍數，則取最接近三分之一的人數)的董事須每三年於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任一次。因此，陳志偉先生、崔健先生、許俊浩先生、曾強先生及高志凱先生將於2021年6月18日舉行之應屆股東週年大會(「2021年股東週年大會」)上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。所有其他董事將繼續擔任董事。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是非執行董事及獨立非執行董事已向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護股東及本集團的利益。獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，亦對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面提供了獨立判斷。

企業管治報告

董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料。本集團亦會應其要求提供進一步的文件和資料，使彼等能夠作出知情決定。本公司之公司秘書(「公司秘書」)備存董事會及轄下委員會的會議紀錄，若有任何董事發出合理通知下，可供其在任何合理的時段下公開查閱有關會議紀錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄是對會議上所考慮事項及達致的決定作足夠詳細記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議結束後，於合理時段內先後將會議紀錄的初稿及最終定稿發送致全體董事，初稿供董事表達意見，而最後定稿則作其紀錄之用。所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。該等文件及相關資料的形式及素質應足以讓董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據的決定。對於董事提出的問題，董事會已盡可能作出迅速及全面的回應。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性。

董事的責任保險及彌償保證

本公司已購買適當及充足的責任保險以就針對董事及高級人員的法律訴訟向董事及高級人員作出彌償保證。

董事會的責任

董事會負責領導及控制本集團，並負責實現本集團最佳財務表現及作出符合本集團及股東最佳利益的決定。在主席張雷先生的領導下，董事會還負責制訂及指導本集團的業務策略及政策，批准及監督年度預算及業務計劃，檢討業務及財務表現，檢討及監督本集團的財務控制及風險管理及內部監控制度。董事會已委派本集團執行董事及管理層負責本集團日常運營及管理，以及執行董事會的政策及策略。

董事會會議及股東大會

董事會定期及於必要的其他時間舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規監控、風險管理、公司策略及經營業績。此外，董事會舉行股東大會以維持與股東的持續對話。自2020年1月1日至2020年12月31日，董事會舉行了5次董事會會議及2次股東大會。

企業管治報告

各董事於2020年1月1日至2020年12月31日期間出席董事會、董事委員會及股東大會次數載於下表：

	出席次數／任內會議舉行次數				
	董事會會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東大會
執行董事					
張雷先生	5/5	不適用	1/1	1/1	2/2
張鵬先生	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2
陳音先生	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2
非執行董事					
范慶國先生	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2
陳志偉先生	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2
田炯先生(於2020年9月16日辭任)	4/5	不適用	不適用	不適用	2/2
曾強先生(於2020年9月16日獲委任)	1/5	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)	5/5	3/3	1/1	不適用	2/2
許俊浩先生	5/5	3/3	不適用	1/1	2/2
崔健先生	5/5	3/3	1/1	1/1	2/2
鍾彬先生(於2020年11月24日辭任)	5/5	3/3	不適用	1/1	2/2
高志凱先生(於2020年11月24日獲委任)	0/5	0/3	不適用	0/1	不適用

本公司向全體董事發出定期董事會會議為不少於14日的通告及臨時董事會會議(如有)的合理並充分的提前通告，以確保(i)彼等均有機會出席會議；(ii)彼等均有機會對議程發表意見；及(iii)已向全體董事及時派發議程及隨附的董事會文件。經董事會同意，董事亦可尋求獨立專業意見，而相關費用由本公司承擔。在董事會會議的間隔期間，本公司高級管理層及時向董事提供所有有關本集團業務重大發展或變動的資料。

倘董事於董事會會議的審議事項上存在潛在利益衝突時，該董事將就相關決議案放棄投票。無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理該等事宜。

充分的董事會或委員會會議文件已於董事會會議或委員會會議預定日期前最少三日(或合理並充分的提前日子)送發至全體董事或委員會成員。

管理層已向董事會及其委員會提供足夠資料及說明，使彼等能就有關董事會及其委員會批准之財務及其他資料作出詳細評估。管理層亦獲邀出席董事會會議或各委員會會議(如適用)。

全體董事亦有權取得及時的資訊，如有關本公司業務之每月更新；並有權分別獨立會見本公司高級管理人員。

企業管治報告

董事之培訓

於年內全體董事均獲發資料，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及監管要求之定期更新，目的是提高董事的知識及技能，並協助董事遵守良好企業管治常規。

此外，每名新獲委任之董事將在其首次獲委任時收到公司的介紹及接受董事培訓，以確保其適當了解本公司之營運、業務以及於法律、法規及尤其是本公司管治政策下之責任。

於2020年，董事參與各種培訓及持續專業發展活動的概要情況如下：

	培訓類型
執行董事	
張雷先生	A,B
張鵬先生	A,B
陳音先生	A,B
非執行董事	
范慶國先生	A,B
陳志偉先生	A,B
田炯先生(於2020年9月16日辭任)	A,B
曾強先生(於2020年9月16日獲委任)	A,B
獨立非執行董事	
秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)	A,B
許俊浩先生	A,B
崔健先生	A,B
鍾彬先生(於2020年11月24日辭任)	A,B
高志凱先生(於2020年11月24日獲委任)	A,B

A: 出席相關研討會及/或會議及/或論壇或於相關研討會及/或會議及/或論壇致辭演說

B: 閱讀報章、刊物及文章

企業管治報告

主席及總裁

目前主席及總裁分別由張雷先生及張鵬先生擔任，兩者的責任有明確區分。

主席張雷先生負責管理及領導董事會制定本集團總體戰略及業務發展方向，以確保向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息，並確保董事會會議上提出的問題得到適當解釋。

主席其中一個重要角色是領導董事會。主席應確保董事會有效地運作，且履行應有職責，並及時就所有重要的適當事項進行討論。主席應主要負責釐定並批准每次董事會會議的議程，並在適當情況下計及其他董事提議加入議程的任何事項。主席可將這項責任轉授予指定的董事或公司秘書。主席應負主要責任，以確保公司制定良好的企業管治常規及程序。主席應鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司最佳利益。主席應鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。主席應至少每年與非執行董事及獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。

總裁張鵬先生負責本集團日常運營，落實由董事會制定及採納的業務政策、目標及計劃，並就本集團的整體營運向董事會負責。

問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的合併財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則第C.1.1條守則條文，管理層已經向董事會提供充足說明及資料，使董事會可就有待其批准之財務及其他資料作出知情評估。董事確認，在作出一切合理諮詢後，確認就其所悉、所知及所信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在重大不確定性。

在編製截至2020年12月31日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，於有關財政期間結束後的兩個月內及時公佈中期業績。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會有責任維持合適及有效的風險管理及內部監控制度，以保障本集團及股東的利益，並定期檢討及監督內部控制及風險管理制度的成效，以確保制度完備充分。

本集團的風險管理及內部監控制度包括有關財務、運營和合規控制以及風險管理的程序，以及有明確責任及授權的完善組織架構等。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。

本公司內部審核部門支持董事會和本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱風險管理及內部監控系統的有效性，並於本年度遵循年度審核計劃履行其職能，並於會議上向董事會及審核委員會提呈彼等有關評估結果的報告。審核委員會就本集團風險管理及內部監控系統的效力作出獨立檢討，並向董事會提出彼等的建議。董事會負責檢討內部審核報告及批准由管理層制訂的政策及程序。

本集團亦委聘外部顧問，專門負責識別及評估公司業務運營中的重大風險。該外部顧問與本公司及其關連人士概無任何關連，故董事會認為，該項委聘可提升評估程序的客觀性及透明性。外部顧問協同公司的內部審核部門及高級管理層就本集團的風險管理及內部監控系統作出年度評估以及建議及解決方案，並提呈審核委員會和董事會以供考慮。

經與管理層、審核委員會成員及外部獨立核數師討論，董事會對本集團的風險管理及內部監控制度及程序於截至2020年12月31日止財政年度的成效進行了檢討和評估。董事會亦會研究有關風險管理及內部監控事宜的重大調查結果及管理層對該等調查結果的回應。

董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度充分且有效。董事會已審核本集團會計及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，並對上述方面的充足程度感到滿意。

董事會亦評估本集團內部審核職能及外部審核程序的有效性，並透過其審核委員會的工作而令其本身信納，內部審核職能配備充足資源，並就本公司所面臨有關風險方面有效地向董事會提供保證，且外部審核程序具效益。

於財務報表之董事責任

董事知悉根據法定要求及適用之會計準則對準備本集團財務報表之責任。董事亦知悉他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本報告之「獨立核數師報告」內。

企業管治報告

股息政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關建議宣派股息的「股息政策」，以允許股東參與本公司的利潤分配及為本公司保留足夠的儲備供日後發展所需。當中載明，經股東批准及根據相關法律規定，倘本集團盈利、營運環境穩定且本集團並無重大投資或承擔，本公司應向股東派付年度股息。

建議派息將以宣派股息時本公司能否以累計及未來盈利派付股息、流動資金水平以及未來承擔為基準，並參考本集團的實際及預期財務表現、本集團的預期營運資金要求及日後擴張計劃、本集團的債務權益比率、本集團貸方或會施加的任何派息限制、整體經濟狀況、本集團業務的業務週期、從本公司附屬公司及聯營公司收取的股息、股東及投資者的預期及行業常規及董事會認為相關的任何其他因素。董事會可不時向股東派付董事鑒於本集團的溢利認為足以支持的中期股息。

董事委員會及企業管治職能

董事會下設有三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會，以監督本公司相關方面的事務。三個董事委員會可獲充分資源以履行彼等之職責。每個董事委員會均已訂立書面職權範圍書（職權範圍書已分別上載於公司及香港聯交所網站）。

審核委員會

組成

為遵守企業管治守則，董事會於2019年1月15日起採納審核委員會的經修訂職權範圍。截至2020年12月31日止，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為許俊浩先生（審核委員會主席）、崔健先生、秦佑國先生（於2021年2月24日辭世）及高志凱先生。彼等概無擔任本公司前任或現任的外部核數師。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。審核委員會亦獲授權，可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

主要職責

審核委員會的主要職責包括：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免等事宜向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，並應於核數工作開始前先與外聘核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；
- 監察本公司之財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及季度報告（若擬刊發）之完整性，並審閱其中所載有關財務申報之重大意見；
- 監管本公司之財務申報制度、風險管理及內部監控程序；及

企業管治報告

- 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效系統，有關討論內容應包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，員工培訓課程及有關預算是否充足。

審核委員會亦履行本公司之企業管治程序，包括：

- 制訂及檢討本公司企業管治政策及常規，向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司就遵守法律及監管要求之政策及常規；
- 制訂、檢討及監察本公司僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守守則條文的情況及在本公司《企業管治報告》內的披露。

審核委員會於2020年間舉行了三次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審核本集團之2019全年業績及2020中期業績；
- (ii) 審核外聘核數師之核數計劃及結果；
- (iii) 根據其職權範圍審核內部監控、風險管理及財務事宜；及
- (iv) 就外聘核數師之重新委任及其薪酬向董事會提出建議。

審核委員會亦會每年在無管理層出席之情況下與外部核數師會面，以討論任何因審核產生之事宜及核數師可能提出之任何其他事宜。

本公司符合企業管治守則的有關規定，即最少一位獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。許俊浩先生具備適當的專業會計經驗，並於本年度內擔任審核委員會主席。

核數師酬金

於截至2020年12月31日止年度，本集團就外部核數師提供的核數服務支付的薪酬約為人民幣6.64百萬元。於本年度內，支付予外部獨立核數師的非核數服務費為人民幣0.19百萬元。

企業管治報告

提名委員會

組成

為遵守企業管治守則，董事會於2019年1月15日起採納提名委員會的經修訂職權範圍。截至2020年12月31日止，提名委員會由三名獨立非執行董事，分別為崔健先生(提名委員會主席)、許俊浩先生及高志凱先生及一名執行董事張雷先生組成。

主要職責

提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化)並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動向董事會提出建議；
- 根據本公司「董事會成員多元化政策」及「提名政策」物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 物色並向董事會推薦合資格的合適高級管理層人選以填補任何相關空缺職位；
- 在適當情況下檢討「董事會成員多元化政策」及建議任何必要變更以供董事會考慮審批，並監督其實施以確保其行之有效，以及於企業管治報告中披露政策概要及實施進展情況；
- 於履行職責時，考慮「董事會成員多元化政策」，充分顧及董事會成員多元化的裨益；
- 每年檢討董事「提名政策」，並於本公司年度報告中披露相關摘要；
- 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某位人士為獨立非執行董事，應在有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中列明：
 - (i) 用以物色該名人士的流程，董事會認為應選任該名人士的理由以及其認為該名人士屬獨立人士的原因；
 - (ii) 倘建議獨立非執行董事將出任第七家(或以上)上市公司的董事職務，董事會認為該名人士仍可投入足夠時間履行董事職責的原因；
 - (iii) 該名人士可為董事會帶來的觀點、技能及經驗；及
 - (iv) 該名人士如何促進董事會成員多元化；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

提名委員會主席需出席本公司股東週年大會，並回答股東有關提名董事及其他提名政策事宜的提問。

提名委員會須按規定之時間每年至少舉行一次(或根據本公司不時適用的規管機構法規舉行)會議，以履行職務。會議由主席召開及主持。於截至2020年12月31日止年度，提名委員會舉辦一次會議，以評估獨立非執行董事之獨立性及董事會架構、審閱於股東週年大會上董事之重新委任及檢閱重續董事服務合約等。

提名政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關提名、委任及重新委任新董事以及本公司提名程序的「提名政策」。當中載明，在評估及甄選任何候選人擔任董事時，提名委員會應考慮候選人的品格與誠實，專業資格、技能、知識及經驗、獨立性、董事會多元化、是否願意投入足夠時間履行身為董事會成員的職責及適用於本公司業務的相關其他標準。

董事會成員多元化政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關提名及委任新董事的經修訂「董事會成員多元化政策」。當中載明，甄選董事會成員候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。

上述計量標準在提名委員會檢討董事會組成過程中亦會予以考慮及採納。在就各董事的技能和經驗對本公司業務的適合度作出評估後，提名委員會確認，現有董事會架構合理，毋須作出調整。

薪酬委員會

組成

薪酬委員會已經於2013年6月14日成立，並根據企業管治守則的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，分別為秦佑國先生(薪酬委員會主席)(於2021年2月24日辭世)、高志凱先生(於2021年2月25日獲委任為薪酬委員會主席)、崔健先生及張雷先生。

主要職責

薪酬委員會的主要職責包括：

- 就本公司之董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 就本公司執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議；及
- 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及集團內其他職位之僱用條件等。

企業管治報告

執行董事的薪酬金額由薪酬委員會根據相關執行董事的經驗、責任、工作量及任職本集團時間釐定。薪酬委員會將不時調整董事的薪酬。

薪酬委員會亦會就其他執行董事的薪酬方案與主席協商，並於必要時諮詢專業意見。於截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會舉辦一次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審核本集團之薪酬政策及董事之薪酬；
- (ii) 審核並批准本公司個別執行董事、非執行董事及高級管理層之薪酬待遇；及
- (iii) 審核薪酬委員會經修訂職權範圍。

五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士包括截至2020年12月31日止年度的2名董事(2019年：2名董事)。截至2020年12月31日止年度的其餘3名最高薪酬人士(2019年：其餘3名最高薪酬人士)的薪酬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員		
— 基本薪金及津貼	4,512	5,244
— 花紅	2,111	905
— 以股份付款	176	146
— 退休福利供款	571	173
	7,370	6,468

本年度，本集團並無支付五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

公司秘書

截至2020年12月31日止年度，為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出建議，以協助本集團應付不斷轉變之監管環境及迎合不同的商業需求。公司秘書的詳情請參閱本報告「董事及高級管理層履歷」一節。

截至2020年12月31日止年度，公司秘書已符合上市規則第3.29條，獲得不低於15小時的相關專業培訓。

組織章程大綱及組織章程細則

於截至2020年12月31日止年度，本公司之組織章程文件並無出現任何重大變動。

企業管治報告

公司通訊及投資者關係

本集團投資者關係的主要任務及目標，是透過不同的溝通渠道，向媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行清楚地介紹本集團的業務定位、現有業務及未來發展。今後，本集團將透過會議或高級管理層參與的投資者論壇、大會及路演，進一步加強與媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行在各方面的溝通，如發展策略、運營及管理、財務前景及業務經營。本集團有信心透過不斷提高信息透明度，與國際資本機構建立及維持良好的關係。

本集團重視與股東保持良好溝通，以提高本公司的透明度及獲得股東更多的理解。為使股東有效獲悉本集團的狀況及發展，本集團及時刊發公告、通函、通告、中期報告及年度報告。為提高本公司的透明度，有關本公司的其他資料亦公佈於公司網站(www.modernland.hk)。

股東週年大會

在本公司的股東週年大會上，董事可與股東會晤及溝通，並回答股東可能提出的任何疑問。外部獨立核數師亦會出席股東週年大會。就提呈股東週年大會審議的每一事項，主席均會分別提出決議案。股東週年大會通告至少於大會舉行日期二十(20)個完整工作日前向全體股東發出，當中列明將於會上提呈的每項決議案的詳情及其他資料。投票結果其後將分別於本公司及聯交所網站公佈。

股東權利

本公司之股東大會提供機會讓股東及董事會進行溝通。本公司之股東週年大會將每年於董事會釐定之地點舉行。股東週年大會以外之各個股東大會稱為股東特別大會。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議之程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃按照組織章程細則第 58 條編製：

- (1) 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權)十分之一的一位或多位股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 書面要求必須述明會議的目的，由提出要求之股東簽署，可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。
- (3) 要求須以書面提出，並郵寄至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港中環花園道三號冠君大廈805-6室)，董事會或公司秘書收。
- (4) 股東特別大會須於遞呈要求日期後起計兩個月內舉行。

企業管治報告

- (5) 倘董事於該項要求提交後二十一(21)日內未能召開股東特別大會，有關股東可以相同形式自行召開大會，而本公司須向有關股東償付所有由有關股東因董事會未能召開大會而產生之合理開支。

提名候選董事的建議

在適用法律及法規(包括開曼群島公司法、上市規則及組織章程細則(經不時修訂))的規限下，本公司可不時透過普通決議案於股東大會上推選任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺，或作為現有董事會新增成員。

股東可將以下文件遞呈至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港中環花園道三號冠君大廈805-6室)，以提名任何人士(「該人士」)參選董事：

- (1) 根據上市規則第13.51(2)條規定，有關股東簽署的書面通知，當中載有其有意提名為董事的該人士的全部詳情，包括其全名及履歷詳情；及
- (2) 該人士簽署的書面通知，表明其願意參選董事。

該等通知須至少於股東大會日期前七(7)日遞呈，由指定作選舉的股東大會通知寄發日期起至少七(7)日，可供遞呈該等通知。

查詢程序

為確保董事會與股東之間有效溝通，本公司採納以下股東通訊政策：

- (1) 股東如就持股有任何疑問，可向本公司股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司提出。
- (2) 股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其諮詢及問題遞交董事會。彼等之聯絡詳情如下：

當代置業(中國)有限公司
香港中環花園道三號
冠君大廈805-6室
傳真：(852) 2187 3619
電郵地址：ir.list@modernland.hk

- (3) 股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

董事及高級管理層履歷

執行董事

張雷先生，58歲，執行董事及本集團之創辦人兼董事會主席，負責本集團的戰略規劃、董事會管理及整體管理。張先生現任本公司間接全資附屬公司當代節能的董事，彼亦為本集團其他若干於香港及北美附屬公司及項目公司的董事。

張先生於中國房地產業務方面擁有逾22年經驗。自1985年7月至1995年2月，他曾擔任國有企業中國國際人才交流中心有關人才資料管理及交流方面的部門經理。自1995年2月至2000年7月，他曾擔任其控制實體中際房地產開發有限公司的總經理。張先生於2000年創辦本集團。於2005年1月，張先生獲得清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。

張鵬先生，45歲，執行董事及本公司執行總裁。彼於1997年畢業於北方民族大學，獲得法律學士學位。張先生現任本公司附屬公司當代節能的董事兼總裁及新動力(北京)建築科技有限公司(「北京新動力」)的董事。張先生現任第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司(「第一摩碼體育」)及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(「倍格創業生態科技」)之董事。第一摩碼體育及倍格創業生態科技的股份分別於2017年8月17日及2019年3月7日在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。張先生自2020年10月獲委任為第一服務控股有限公司(股份代號：2107，其股份已於聯交所主板上市)之董事會主席兼非執行董事。

張先生於2001年11月加入本公司。彼歷任當代節能的人力資源總監、副總裁及首席運營官。張先生深諳房地產項目管理，綠色科技地產開發管理，彼亦擔任北京市東城區人大代表、全聯房地產商會(前稱全國工商聯房地產商會)(「全聯房地產商會」)副會長及全聯房地產商會精裝產業分會會長等社會職務。

陳音先生，65歲，本集團執行董事、首席技術官兼總工程師。陳先生負責本集團的研發及項目管理。彼亦為當代節能及北京新動力的董事。

陳先生於1982年7月畢業於北京建築工程學院，獲得熱能工程學士學位。於2007年1月，陳先生獲得中國人民大學工商管理碩士學位。

陳先生自1982年至1987年執教北京建築工程學院。自1987年7月至2001年5月，陳先生任職中國外運集團，擔任中國外運集團房地產開發公司的副總經理，主要負責基礎設施項目的管理及房地產項目的開發。同時陳先生還任住建部住宅產業化促進中心專家委員會委員、城科會中國綠色建築與節能委員會委員及中房協房地產技術政策專家委員會委員。陳先生於2001年5月加入我們。陳音先生為建築節能領域的著名專家。彼為中國建築學會綠色建築專業委員會委員及中國可再生能源學會理事。陳先生在中國房地產業務方面擁有逾32年經驗。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

范慶國先生，49歲，非執行董事。彼於1998年7月畢業於中國人民大學，獲得會計學畢業證。於1999年1月，獲得中國人民大會計學學士學位。於2006年6月，畢業於中國人民大學，獲得金融學研究生學位。

范先生自我們於2000年12月成立起即加入本公司。曾為本公司的執行董事及首席財務官，並於2014年8月調任為非執行董事。於加入本公司之前，他曾先後擔任北京華遠房地產公司、北京法政集團及北京肯德基有限公司的會計師。范先生在中國房地產業務方面擁有逾22年經驗。

陳志偉先生，36歲，非執行董事，於2016年12月30日獲委任加入董事會。彼於2004年畢業於清華大學，獲經濟學學士學位。其後，於2009年畢業於新加坡國立大學，獲得理學(房地產管理)碩士學位。

陳先生擁有逾14年金融領域投資及研究經驗。彼於2010年加入中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達(香港)」)，現任投資總監及投資業務部董事總經理，負責信達香港的投融資業務。加入信達(香港)前，陳先生於2007年至2010年期間擔任新加坡TIG集團董事長的行政助理，負責協調TIG集團在大中華區的私募股權投資業務。於2005年至2007年期間，陳先生為新加坡國立大學的研究學者。

曾強先生，36歲，非執行董事，於2020年9月16日獲委任加入董事會。彼於2017年加入中國長城資產(國際)控股有限公司(「長城國際」)，現擔任副總裁，主要負責投融資及項目管理。於加入長城國際前，曾先生曾於一家香港上市的房地產公司擔任投資發展部投資主管，負責通過直接從政府拍地、市場收購等方式獲取新項目，並負責部分投資者關係和政府關係工作。其也曾在該公司擔任國際業務部高級經理，負責南非、紐西蘭等海外房地產項目的收購，以及境外融資工作。曾先生在中國及海外房地產投資、併購重組、不良資產處置等領域擁有逾14年豐富經驗。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

許俊浩先生，46歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。許先生亦現為香港信貸集團有限公司(股份代號：1273)的財務總監及公司秘書及ECI Technology Holdings Limited的獨立非執行董事(股份代號：8013)。於加入上述公司之前，許先生曾於一家國際會計師行任職，以及於其他香港上市公司擔任多個高級職位。許先生現為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，以及香港稅務學會會員。於1998年，許先生獲得香港理工大學會計學學士學位，及在2013年以優異成績獲英國曼徹斯特大學頒授工商管理碩士學位。許先生於審核、財務會計及報告、公司秘書工作以及企業融資方面擁有豐富專業經驗。

崔健先生，51歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。崔先生現時為北京知行創新投資有限公司主席。於2008年1月至2011年12月，崔先生曾擔任領航藍海投資諮詢(北京)有限公司總經理。於此之前，崔先生於1997年3月至2007年12月曾任中國移動通信集團公司產品及營銷部總監，並於1992年7月至1997年3月擔任中國通信建設總公司工程師。於2002年12月，崔先生獲得中國移動通信集團公司的高級工程師資格證書。崔先生於1992年7月獲得長春郵電學院通訊工程學士學位。於2001年4月，彼獲得澳洲國立大學(Australian National University)國際管理碩士學位。彼亦於2006年7月獲得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。

高志凱先生，59歲，獨立非執行董事，於2020年11月24日獲委任加入董事會。高先生於1993年畢業於耶魯法學院並取得法律博士(Juris Doctor)學位，高先生也考取了耶魯大學研究生院政治學文學碩士學位、北京外國語大學英國文學碩士學位和蘇州大學英國文學學士學位。高先生持有美國紐約州註冊律師牌照。

於過去20年，高先生於多間中國及國際大型企業出任董事或擔任高級職務，累積豐富經驗，他曾為電訊盈科有限公司、恒基兆業地產有限公司及中國海洋石油有限公司(「中海油」)等大型企業效力。於中海油任職時，高先生擔任高級副總裁、總法律顧問、公司秘書及中海油投資委員會成員，並為中國海洋石油國際有限公司(中海油全部海外營運資產之控股公司)董事。2015年至2018年擔任歡喜傳媒集團有限公司(股份代號：1003)之非執行董事及審核委員會成員。2017年至2018年擔任北斗嘉藥業股份有限公司*(股份代號：8197)之非執行董事。高先生亦曾任大和資本市場香港有限公司之執行副總裁、董事總經理及中國區聯席主席、中國市長協會法律顧問、重慶長安汽車有限公司獨立董事、陽光保險獨立董事、內蒙古鄂爾多斯羊絨製品有限公司獨立董事等職。高先生亦為中國股權投資基金協會第一任秘書長、中歐聯合投資有限公司副董事長。

董事及高級管理層履歷

高先生目前為易大宗控股有限公司的獨立非執行董事(股份代號：1733)。高先生目前亦擔任中國能源安全研究所所長、全球化智庫副主任及沙特阿美公司顧問。此外，高先生為亞洲協會全球理事會(Global Council of Asia Society)成員、布魯金斯多哈能源論壇(Brookings Doha Energy Forum)國際諮詢委員會成員、能源資訊集團(Energy Intelligence Group)國際諮詢委員會成員及中國能源安全研究所(China Energy Security Institute)所長。

* 北斗嘉藥業股份有限公司(股份代號：8197)股份於GEM的上市地位已於2020年3月18日根據聯交所《GEM證券上市規則》第9.14A條予以取消。

高級管理層

王強先生，48歲，於2002年3月加入本集團。彼歷任當代節能計劃財務中心高級副總裁、湖北萬星置業有限公司總經理、信息運營中心總監。王先生現為本集團高級副總裁，負責本公司金融資本線，主管集團計劃財務專業流程與運營。王先生於1996年7月畢業於天津商學院，獲得會計學畢業證書。王先生於中國房地產業務方面擁有逾18年經驗。

鄧任雨先生，40歲，於2018年11月加入本集團。彼於澳洲悉尼大學畢業，並取得理學士學位。他之後分別獲澳洲新南威爾斯大學頒授專業會計碩士學位以及獲香港理工大學頒授公司管治碩士學位。他為香港會計師公會及澳洲會計師公會的註冊會計師。他亦為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會(前稱「英國特許秘書及行政人員公會」)的會士。於加入本公司之前，鄧先生曾為建業地產股份有限公司(股份代號：832)之財務總監及公司秘書，及珠光控股集團有限公司(股份代號：1176)之財務副總監，他於審計、會計及財務管理方面擁有逾10年經驗。

董事會報告

董事會謹提呈本年度報告，以及本集團截至2020年12月31日止財政年度的經審核合併財務報表。

主營業務

本公司主要從事投資控股，而其附屬公司主要從事房地產發展、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他業務。

附屬公司

本公司主要附屬公司於2020年12月31日的詳情，載列於合併財務報表附註40。

分部資料

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於合併財務報表附註5。

業績及股息

本集團截至2020年12月31日止年度的業績及財務狀況載於本報告第93至96頁之合併損益及其他全面收入報表和合併財務狀況報表。

董事會欣然建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息每股3.65港仙。待股東於2021年股東週年大會上批准建議末期股息後，預期末期股息將於2021年8月10日(星期二)或之前派發予於2021年7月23日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

(a) 為釐定股東出席2021年股東週年大會並於會上投票之權利

為釐定股東出席2021年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於2021年6月11日(星期五)至2021年6月18日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理本公司股份的過戶。為釐定有權出席2021年股東週年大會並於會上投票之股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2021年6月10日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

(b) 為釐定取得擬派末期股息的權利(須待股東於2021年股東週年大會上批准)

為釐定取得擬派末期股息的權利(須待股東於2021年股東週年大會上批准)，本公司將於2021年7月21日(星期三)至2021年7月23日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會處理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2021年7月20日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

董事會報告

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團的投資物業以及物業、廠房及設備於回顧年內的變動詳情分別載於合併財務報表附註13及14。本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公允價值增加淨值人民幣236,636,000元已直接列入合併損益及其他全面收入報表。

優先票據

發行綠色優先票據

於2018年2月27日，本公司訂立發售備忘錄，發行2021年到期的350,000,000美元綠色優先票據，固定年利率為7.95%（「2018年3月票據」），有關發行事項於2018年3月5日完成。

於2019年2月20日，本公司訂立發售備忘錄，發行2020年到期的200,000,000美元綠色優先票據（合併並與2019年1月2日發行的優先票據合併形成一個系列），發行比例為100%，固定年利率為15.5%（連同2019年1月票據，「2019年系列票據」）。有關發行事項於2019年2月27日完成。

於2020年2月19日，本公司訂立發售備忘錄，發行2022年到期的200,000,000美元綠色優先票據，固定年利率為11.8%，有關發行事項於2020年2月26日完成。

於2020年2月26日，本公司訂立發售備忘錄，發行2024年到期的150,000,000美元綠色優先票據，固定年利率為11.95%，有關發行事項於2020年3月4日完成。

於2020年7月6日，本公司訂立發售備忘錄，發行2022年到期的250,000,000美元綠色優先票據，固定年利率為11.5%，有關發行事項於2020年7月14日完成。

於2020年8月31日，本公司訂立發售備忘錄，發行2022年到期的額外11.5厘綠色優先票據（將與2020年7月13日發行的綠色優先票據合併並形成單一系列）及發行2024年到期的額外11.95厘綠色優先票據（將與2020年3月4日發行的綠色優先票據合併並形成單一系列）。本金總額為100,000,000美元。有關發行事項於2020年9月9日完成。

購買未償還優先票據的要約

於2020年2月19日及2020年3月12日，本公司開始進行要約（「2020年要約」），以要約現金及要約文件所載條款及條件以最高接納額購買未償還2019年系列票據。2020年要約分別於2020年3月4日和2020年3月25日完成。於本報告日期，已償還所有2019年系列票據的尚未償還本金額。

於2020年7月16日及2020年8月31日，本公司根據要約文件所載條款及條件開始提出要約，以最高接納額現金購買未償還2018年3月票據。要約分別於2020年7月31日和2020年9月15日完成。於本報告日期，要約完成及註銷接納購買的票據後，尚未償還的2018年3月票據本金總額為219,995,000美元。

董事會報告

股本

本公司的已發行股本的變動詳情載於合併財務報表附註 30。

儲備及可分派儲備

本公司及本集團的儲備於截至 2020 年 12 月 31 日止年度內的變動詳情分別載於合併財務報表附註 39 及合併權益變動表。

主要客戶及供應商

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團五大供應商所作採購（不包括收購土地）佔本集團總採購額少於 25%。本集團向五大客戶之銷售佔本集團總營業額少於 25%。

除合併財務報表所披露者外，盡董事所知，董事、彼等緊密聯繫人或任何持有本公司已發行股份數目 5% 以上的股東概無擁有本集團五大客戶或五大供應商任何權益。

董事

年內及直至本報告日期在任的董事為：

執行董事

張雷先生(主席)
張鵬先生(總裁)
陳音先生

非執行董事

范慶國先生
陳志偉先生
田炯先生(於 2020 年 9 月 16 日辭任)
曾強先生(於 2020 年 9 月 16 日獲委任)

獨立非執行董事

秦佑國先生(於 2021 年 2 月 24 日辭世)
許俊浩先生
崔健先生
鍾彬先生(於 2020 年 11 月 24 日辭任)
高志凱先生(於 2020 年 11 月 24 日獲委任)

根據公司章程，陳志偉先生、崔健先生、許俊浩先生、曾強先生及高志凱先生將於 2021 年股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條發出的年度獨立性確認書。據此，本公司認為截至 2020 年 12 月 31 日止年度及直至本報告之日獨立非執行董事均為獨立。

董事會報告

董事履歷

董事履歷詳情載於本報告內「董事及高級管理層履歷」一節。

董事服務合約

張雷先生及陳音先生各自與本公司訂立委任合約，據此各人同意擔任執行董事，自2019年6月14日起為期三年。張鵬先生與本公司訂立執行董事的委任合約，自2020年1月27日起為期三年。范慶國先生與本公司訂立委任合約，據此彼同意擔任非執行董事，自2020年8月26日起為期三年。陳志偉先生與本公司訂立委任合約，據此其同意擔任非執行董事，自2019年12月30日起為期三年。高志凱先生與本公司訂立委任合約及委任函，據此彼同意擔任獨立非執行董事，自2020年11月24日起為期三年。曾強先生與本公司訂立委任合約及委任函，據此彼同意擔任非執行董事，自2020年9月16日起為期三年。崔健先生及許俊浩先生各自與本公司訂立委任合約及委任函，據此各人同意擔任獨立非執行董事，自2019年6月14日起為期三年。

概無董事與本公司訂有本公司不可於1年內免付補償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事的合約權益

除合併財務報表附註36所披露的相關交易，以及本報告所載列的關連交易及持續關連交易外，於截至2020年12月31日止年度，概無董事或任何與董事有關連的實體於所存續對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益，本公司或其任何附屬公司亦無於截至2020年12月31日止年度期間與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

管理合約

於截至2020年12月31日止年度，並無訂立或存在任何有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部份的合約。

董事及五名最高薪人士的薪酬

董事及五名最高薪人士之薪酬詳情，載列於合併財務報表附註10。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

截至2020年12月31日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下(或於下文「購股權計劃」一節披露)：

所持本公司權益(好倉)

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
張雷先生	信託受益人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
	實益擁有人(附註2及6)	20,517,890	0.73%
陳音先生	受控制法團之權益(附註3)	6,911,520	0.25%
范慶國先生	受控制法團之權益(附註4)	5,982,240	0.21%
張鵬先生	受控制法團之權益(附註5)	5,982,240	0.21%
	實益擁有人(附註6)	16,399,000	0.59%

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。上述家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的弟弟Salum Zheng Lee先生及彼等之家族成員。

附註2：該等20,517,890股股份當中有11,727,890股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘8,790,000股股份乃根據購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有。

附註3：陳音先生持有龍昇科技有限公司100%已發行股本，而龍昇科技有限公司擁有6,911,520股股份，故陳音先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註4：范慶國先生持有創作發展有限公司100%已發行股本，而創作發展有限公司擁有5,982,240股股份，故范慶國先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註5：張鵬先生持有卓明發展有限公司100%已發行股本，而卓明發展有限公司擁有5,982,240股股份，故張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註6：在該等股份權益中，包括張雷先生於8,790,000股股份持有的權益及張鵬先生於8,790,000股股份持有的權益乃根據購股權計劃授出的購股權而持有，詳情載於本報告第71至73頁。

董事會報告

購股權計劃

本公司於2013年6月14日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃主要條款及條件的概要載列如下：

購股權計劃目的為激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率，以及吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

購股權計劃參與者包括：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理。

根據購股權計劃，本公司可向合資格參與者授予彼等權利可認購最多250,354,200股股份之購股權，相當於本公司於股東週年大會(即2017年6月29日)通過有關更新購股權計劃授權限額的決議案當日已發行股份總數2,503,542,000股的10%。各參與者在授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃可認購的最高股份數目不得超過截至授出日期時已發行股份的1%。倘進一步授出的購股權超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，以遵守上市規則第17.03(4)條及第17.06條的規定，載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經我們的股東在股東大會上批准及/或符合上市規則不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其緊密聯繫人或(若參與者為關連人士)其聯繫人須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而我們的董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期，就計算股份的認購價而言，須視為授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者送呈要約文件。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。行使購股權前必須持有購股權的最短期限(如有)將由董事會全權決定。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

董事會報告

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的每股股份行使價須由董事會全權決定，惟該價格不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所可供進行證券交易業務的日子)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等的聯繫人，則須經獨立非執行董事(獲授購股權的獨立非執行董事除外)批准。除非本公司於股東大會上或董事會提前終止，否則購股權計劃在十年內生效及有效，直至2023年6月13日。

於自2020年1月1日起至2020年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

	2020年 1月1日 期初		授出	已行使	被沒收/ 已失效	2020年 12月31日 期末
第三批期權 — 2016年9月28日						
行使價：1.045港元(2017年10月9日前的行使價： 1.15港元)						
張雷	4,290,000	—	—	—	—	4,290,000
張鵬	4,290,000	—	—	—	—	4,290,000
僱員	16,332,500	—	—	(2,750,000)	—	13,582,500
第三批期權 — 2016年9月28日	24,912,500	—	—	(2,750,000)	—	22,162,500
第四批期權 — 2020年7月7日						
行使價：1.10港元						
張雷	—	4,500,000	—	—	—	4,500,000
張鵬	—	4,500,000	—	—	—	4,500,000
許俊浩	—	800,000	—	—	—	800,000
僱員	—	38,000,000	—	—	—	38,000,000
第四批期權 — 2020年7月7日	—	47,800,000	—	—	—	47,800,000
總計	24,912,500	47,800,000	—	(2,750,000)	—	69,962,500

董事會報告

		2020年 1月1日 期初	授出	已行使	被沒收/ 已失效	2020年 12月31日 期末
概要：						
董事						
張雷	第三批期權 — 2016年9月28日	4,290,000	—	—	—	4,290,000
	第四批期權 — 2020年7月7日	—	4,500,000	—	—	4,500,000
		4,290,000	4,500,000	—	—	8,790,000
張鵬	第三批期權 — 2016年9月28日	4,290,000	—	—	—	4,290,000
	第四批期權 — 2020年7月7日	—	4,500,000	—	—	4,500,000
		4,290,000	4,500,000	—	—	8,790,000
許俊浩	第四批期權 — 2020年7月7日	—	800,000	—	—	800,000
		—	800,000	—	—	800,000
董事小計		8,580,000	9,800,000	—	—	18,380,000
僱員						
	第三批期權 — 2016年9月28日	16,332,500	—	—	(2,750,000)	13,582,500
	第四批期權 — 2020年7月7日	—	38,000,000	—	—	38,000,000
僱員小計		16,332,500	38,000,000	—	(2,750,000)	51,582,500
總計		24,912,500	47,800,000	—	(2,750,000)	69,962,500

附註1：有關購股權歸屬期及行使期的詳情，請參閱本報告第162至165頁所載的合併財務報表附註35。

附註2：第一批期權於2019年9月3日屆滿。因此，於截至2020年12月31日止年度內，並無呈列第一批期權的資料。

附註3：第二批期權的A計劃及B計劃，自授出日起3年至5年持續有效，A計劃及B計劃亦分別於2018年7月10日及2019年6月30日屆滿。因此，於截至2020年12月31日止年度內，並無呈列第二批期權的資料。

附註4：第四批期權於2020年7月7日授出。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於相關授出日期起10年內有效。於2020年12月31日，可供認購69,962,500股股份的購股權尚未行使。有關購股權計劃的額外資料載於合併財務報表附註35。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份之權益

於2020年12月31日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益
			概約百分比
極地控股有限公司	登記擁有人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
Fantastic Energy Ltd.	受控制法團之權益(附註1)	1,827,293,270	65.38%
TMF (Cayman) Limited	受託人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
于金梅女士	配偶權益(附註2)	1,847,811,160	66.11%
中國信達(香港)資產管理有限公司	登記擁有人(附註3)	267,877,500	9.58%
中國信達(香港)控股有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,877,500	9.58%
中國信達資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,877,500	9.58%
中國長城資產(國際)控股有限公司	登記擁有人(附註4)	190,159,200	6.80%
中國長城資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註4)	190,159,200	6.80%

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。上述家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的弟弟Salum Zheng Lee先生及彼等之家族成員。

附註2：于金梅女士為張雷先生的配偶，故被視為於總計1,847,811,160股股份中擁有權益，而張雷先生根據證券及期貨條例擁有或被視為擁有其中權益。

附註3：中國信達(香港)資產管理有限公司由中國信達(香港)控股有限公司全資擁有，而中國信達(香港)控股有限公司由中國信達資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國信達資產管理股份有限公司及中國信達(香港)控股有限公司各被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司所持有267,877,500股股份中擁有權益。

附註4：中國長城資產(國際)控股有限公司由中國長城資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國長城資產管理股份有限公司被視為於中國長城資產(國際)控股有限公司所持有190,159,200股股份中擁有權益。

董事會報告

除上文所述者外，於2020年12月31日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予以披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

遵守不競爭契據

最終控股股東張雷先生及Salum Zheng Lee先生各自已確認，除當代大廈商務酒店項目外，彼等概無從事或於任何與本集團的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(本集團除外)擁有權益。為保護本集團免受任何潛在競爭，本集團的控股股東已於2013年6月14日訂立以本公司為受益人的不可撤銷的不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，彼等各自(其中包括)共同及個別地向本公司作出不可撤銷及無條件的承諾，在有關期間(附註1)內的任何時候，彼等各自須並須促使其各自的聯繫人(本集團除外)遵守以下各項：

- (i) 除其他業務(附註2)外，不得直接或間接地參與、經營、投資或從事任何將或可能對本集團目前及不時所從事業務構成競爭的業務(「受限制業務」，包括但不限於中國及美國的任何物業發展業務)；
- (ii) 不得邀請本集團的任何現有或當時現有僱員受僱於彼等或彼等各自的聯繫人(本集團除外)；
- (iii) 未經我們同意，不得利用因擔任我們控股股東及／或董事而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以與受限制業務競爭；及
- (iv) 對於彼等自客戶接獲的主動詢盤或商機，將無條件地通過合理努力促使該等潛在客戶指定或直接與本集團的任何成員公司接洽。

為妥善管理本集團與控股股東之間有關遵守及執行不競爭契據的任何潛在或實際利益衝突，本公司已採納以下企業管治措施：

- (i) 獨立非執行董事將至少每年一次審閱控股股東遵守及執行不競爭契據的條款的情況；及
- (ii) 本公司將於年報中的企業管治報告內披露本集團有關不競爭契據的遵守措施及執行措施。

董事會報告

本集團的董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東及彼等各自的聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突，以及保障股東尤其是少數股東的利益。

根據張雷先生及 Salum Zheng Lee 先生所提供有關遵守不競爭契據的年度申報，彼等各自確認於 2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日的期間內，已在各重大方面全面遵守不競爭契據的所有相關條款。

經獨立非執行董事審閱後，彼等確認控股股東於 2020 年有效遵守及執行不競爭契據的條款。

附註 1：「有關期間」指從 2013 年 7 月 12 日開始至以下事件發生日期(以最早發生者為準)止期間：

- (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee 先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Ltd. 及 TMF (Cayman) Limited (個別或整體)就上市規則而言，不再為控股股東的日期；及
- (b) 股份不再在聯交所或(如適用)其他證券交易所上市的日期；

附註 2：「其他業務」指：

- (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee 先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Ltd. 及 TMF (Cayman) Limited 及／或彼等各自的聯繫人(本集團除外)直接或間接投資於本集團任何成員公司；
- (b) 張雷先生、Salum Zheng Lee 先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Ltd. 及 TMF (Cayman) Limited 及／或彼等各自的聯繫人(本集團除外)直接或間接投資於公開上市公司(本集團任何成員公司除外)的股份，而：
 - (i) 其及／或其聯繫人持有的權益總額不超過該公司全部已發行股本的 5%；
 - (ii) 其及／或其聯繫人(個別或整體)並非該公司的單一最大股東或權益持有人；及
 - (iii) 其及／或其聯繫人將不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理；及
- (c) 當代大廈商務酒店項目。

董事於競爭業務中的權益

除本報告所披露者外，截至 2020 年 12 月 31 日止年度，概無董事或其各自之緊密聯繫人從事任何與本集團業務競爭或可能競爭之業務或於其中擁有權益。

董事會報告

關連交易及持續關連交易

關連交易

截至2020年12月31日止年度，本年度概無任何關連交易。

持續關連交易

(i) 物業管理服務

截至2020年12月31日止年度，第一摩碼資產的若干附屬公司已向本集團提供物業管理服務。第一摩碼資產由主席、執行董事兼控股股東張雷先生直接及間接擁有30%以上權益，因而為本公司的關連人士。第一摩碼資產集團與本集團之間的交易構成本公司的持續關連交易。

於2017年8月8日，第一摩碼資產與本公司就第一摩碼資產集團自2017年8月8日起至2019年12月31日止向本集團提供物業管理服務訂立總協議(「過往總物業管理協議」)。於2019年12月4日，第一物業與本公司就第一物業集團自2020年1月1日起至2022年12月31日止向本集團提供物業管理服務訂立經重續總協議(「總物業管理協議」)，而過往總物業管理協議已告終止。

預期本集團成員公司將不時及於有需要時與第一物業集團成員公司訂立個別物業管理服務協議，其中將載列具體條款及條件，如所需管理服務類別、服務費及服務時間。管理費將由訂約方考慮提供服務的物業面積、市場公允定價、過往管理費及本集團成員公司與第一物業集團成員公司擬訂立的個別物業管理服務協議項下規定的管理服務費用釐定。

預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年本集團根據總物業管理協議應付予第一物業集團的年度物業管理費總金額均不會超過人民幣115百萬元、人民幣120百萬元及人民幣125百萬元。總物業管理協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往管理費及多項因素，其中包括：市場公允定價、與本集團將竣工項目的預期面積相關的成本(例如本集團就會所、辦公區域、銷售辦事處以及空置停車場及物業應付的物業管理費、提供清潔、維護及安全服務的勞工成本、設立樣板間的成本、供暖成本、新鮮空氣置換通風費用、小業主的物業管理費減少所產生的成本及經營成本)而釐定。除管理已竣工項目的物業外，關聯方提供的物業管理服務包括(其中包括)設立及管理銷售辦事處，以及在銷售發展中項目前管理及維護空置物業。

本集團於截至2020年12月31日止年度一共支付物業管理費用約人民幣111.30百萬元，其並無超越該交易截至2020年12月31日止年度的年度上限。

董事會報告

(ii) 升降機安裝及保養服務

截至2020年12月31日止年度，第一摩碼資產的若干附屬公司向本集團提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務。

於2020年4月1日，第一摩碼資產與本公司就第一摩碼資產集團自2020年1月1日起至2022年12月31日止向本集團提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務訂立總協議（「電梯服務總協議」）。

預期本集團成員公司將不時及於有需要時與第一摩碼資產集團成員公司訂立個別升降機服務協議，其中將載列具體條款及條件，如所需服務類別、服務費及服務時間。服務費將由訂約方考慮市場公允定價、過往服務費及本集團成員公司與第一摩碼資產集團成員公司擬訂立的個別升降機服務協議項下規定的升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務的成本釐定。

預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年本集團就電梯服務總協議應付予第一摩碼資產集團的年度服務費總額將分別不超過人民幣45百萬元、人民幣50百萬元及人民幣55百萬元。電梯服務總協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往服務費及多項因素，其中包括市場公允定價及升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務的成本而釐定。

本集團截至2020年12月31日止年度已付的升降機服務費總額約為人民幣29.20百萬元，其並無超過該交易截至2020年12月31日止年度的年度上限。

(iii) 租賃物業

本公司已訂立以下租約（「租約」），內容有關向本公司若干關連人士租賃本公司的物業：

租賃北京萬國城MOMA 8棟3樓若干部份

第一摩碼資產由張雷先生直接及間接擁有30%以上權益，因而為本公司的關連人士。當代節能已與第一摩碼資產於2020年1月1日訂立租賃協議，據此，當代節能同意將中國北京萬國城MOMA 8棟3樓租賃面積約458平方米的物業出租予第一摩碼資產，租期自2020年1月1日起至2020年12月31日止，為期一年，每月租金為人民幣66,722元。租賃協議訂約方已就此份租賃協議進行續約，租期自2021年1月1日起至2021年12月31日止，為期一年，每月租金為人民幣66,722元。

租賃北京海淀區清河安寧莊西路iMOMA綜合樓1樓106至109號舖

董事會報告

北京摩碼幼教科技運營有限公司(「北京摩碼幼教」)由張雷先生間接擁有30%以上權益，因而為本公司的關連人士。北京當代房地產開發有限公司(「當代房產」)已與北京摩碼幼教於2019年4月28日訂立租賃協議(「iMOMA 幼教租賃協議」)。據此，當代房產同意將中國北京海澱區清河安寧莊西路iMOMA綜合樓1樓租賃面積約580平方米的106至109號舖出租予北京摩碼幼教，租期自2019年4月1日起至2022年3月31日止，為期三年，第一年度(2019年4月1日至2020年3月31日)每月租金為人民幣37,059元，第二年度(2020年4月1日至2021年3月31日)每月租金為人民幣38,824元，第三年度(2021年4月1日至2022年3月31日)每月租金為人民幣40,588元。該物業乃用於經營幼兒園。

租賃予第一摩碼資產集團

於2017年8月8日，第一摩碼資產與本公司就自2017年8月8日起至2019年12月31日止將本集團若干物業租賃予第一摩碼資產集團成員公司訂立總協議(「過往總租賃協議」)。於2019年12月4日，第一物業與本公司就自2020年1月1日起至2022年12月31日止向第一物業集團成員公司出租本集團若干物業續訂總協議(「總租賃協議」)，而過往總租賃協議已告終止。

於2020年4月1日，本公司、第一物業及第一摩碼資產訂立補充協議(「補充協議」)以修訂及補充總租賃協議，據此，各方同意第一摩碼資產將取代第一物業作為總租賃協議的簽署人並由第一摩碼資產集團成員公司(不包括第一物業集團成員公司)取代第一物業集團成員公司作為該等物業的承租人。簽訂補充協議後，本集團成員公司將於2020年1月1日至2022年12月31日期間，與第一摩碼資產集團成員公司(不包括第一物業集團成員公司)簽訂個別租賃協議並向其出租物業。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼資產集團成員公司(不包括第一物業集團成員公司)訂立個別租賃協議，其中將載列具體條款及條件，如有關物業、租金及租期。租金將以公平合理方式釐定，且應反映於鄰近地區同類或可資比較樓宇(其根據可得物業租賃市場上的可資比較項目、各租賃物業的實際總樓面面積及市值的升值潛力)之當前市場租金。

預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年根據總租賃協議應付予本集團的年度租金總額分別不會超過人民幣13百萬元、人民幣14百萬元及人民幣15百萬元，此乃經參考過往租賃費及多項因素，其中包括區內可比物業及同類地區物業的租金、當前市價水平，預期租金的上升及中國物業市場的預期租金增長後釐定。

本集團截至2020年12月31日止年度收取的租金總額約為人民幣1.78百萬元，其並無超過該交易截至2020年12月31日止年度的年度上限。

董事會報告

(iv) 承包服務

截至2020年12月31日止年度，第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司(「第一摩碼人居建築」)及第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(「第一摩碼人居環境科技」，連同其附屬公司統稱「第一摩碼人居集團」)若干附屬公司向本集團提供承包服務。第一摩碼人居建築由第一摩碼人居環境科技全資擁有，而第一摩碼人居環境科技由張雷先生間接擁有30%以上權益，故第一摩碼人居建築及第一摩碼人居環境科技各自為本公司的關連人士。第一摩碼人居集團與本集團的交易構成本公司的持續關連交易。

於2017年8月8日，第一摩碼人居建築與本公司就第一摩碼人居集團自2017年8月8日起至2019年12月31日止向本集團提供承包服務的總協議(「過往總承包服務協議」)。於2019年12月4日，相同訂約方就第一摩碼人居集團成員公司自2020年1月1日起至2022年12月31日止向本集團成員公司提供承包服務續訂總承包服務協議(「總承包服務協議」)，而過往總租賃協議已告終止。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼人居集團成員公司訂立個別承包服務協議，其中將載列具體條款及條件，如該服務的詳細內容、服務費、付款細則及方法、質量水平及服務期間。服務費將由訂約方考慮本集團開發的物業類型、市場公允定價、材料成本及本集團成員公司與第一摩碼人居集團成員公司擬訂立的個別承包服務協議項下規定的承包服務勞工成本及合理溢利釐定。

預期本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度根據總承包服務協議應付第一摩碼人居集團的年度承包服務費總額分別不會超過人民幣30百萬元、人民幣31百萬元及人民幣32百萬元。總承包服務協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往服務費及多項因素，其中包括：估計本集團即將竣工的物業規模、提供同類承包服務的市場當前定價、淨霾器的預期需求、估計每台淨霾器的安裝費以及估計材料及勞工成本後釐定。

本集團截至2020年12月31日止年度已付的承包服務費總額為人民幣28.38百萬元，其並無超過該交易截至2020年12月31日止年度的年度上限。

(v) 節能顧問

截至2020年12月31日止年度，第一摩碼人居集團向本集團提供綠色節能技術建築顧問服務。

於2017年8月8日，第一摩碼人居環境科技與本公司就第一摩碼人居集團自2017年8月8日起至2019年12月31日止向本集團提供綠色節能技術建築顧問服務的總協議(「過往總節能顧問協議」)。於2019年12月4日，相同訂約方就第一摩碼人居集團成員公司自2020年1月1日起至2022年12月31日向本集團成員公司提供綠色節能技術建築顧問服務續訂總節能顧問協議(「總節能顧問協議」)，而過往總租賃協議已告終止。

董事會報告

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼人居集團成員公司訂立個別節能顧問服務協議，其中將載列具體條款及條件，如該服務的詳細內容、服務費、付款細則及方法、質量水平及服務期間。服務費將由訂約方考慮本集團開發的物業類型、相應於同類服務的市場當前定價的策略價格及本集團成員公司與第一摩碼人居集團成員公司擬訂立的個別節能顧問服務協議項下規定使用節能顧問服務的實際面積釐定。

預期本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年根據總節能顧問協議應付第一摩碼人居集團的年度顧問服務費總額分別不會超過人民幣30百萬元、人民幣31百萬元及人民幣32百萬元。總節能顧問協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往服務費及多項因素，其中包括：估計將使用顧問服務的面積大小以及就提供同類顧問服務的當前市場價格的策略性定價後釐定。

本集團截至2020年12月31日止年度已付的顧問服務費總額約為人民幣25.04百萬元，其並無超過該交易截至2020年12月31日止年度的年度上限。

根據上市規則第14A.55條及第14A.56條進行年度審核及確認

獨立非執行董事根據上市規則第14A.55條進行年度審核及確認，本集團於年內進行之持續關連交易的進行乃(i)屬於本集團常規及一般業務範圍；(ii)按照公平磋商之一般商業條款，不遜於本公司與獨立第三方(如適用)訂立之條款；及(iii)根據相關規管協議，其條款乃屬公平合理且符合股東之整體利益。

為遵守上市規則第14A.56條，本公司核數師已獲委聘根據香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證工作(經修訂)」並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團的持續關連交易編製報告。核數師已提供函件確定上述持續關連交易：

- (i) 核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易並未獲董事會批准；
- (ii) 有關本集團提供商品或服務之交易，核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易在所有重大方面未符合本集團之定價政策規則；
- (iii) 核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易在所有重大方面未符合規管該等交易之有關協議規定；及
- (iv) 有關各持續關連交易之總金額，核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易超逾本公司設定之年度上限。

董事會報告

其他資料

上文所披露之持續關連交易亦構成國際財務報告準則項下之關聯方交易。年內進行之重大關聯方交易概述在合併財務報表附註 36 予以披露。

董事會確認本公司對以上關連交易或持續關連交易的披露符合上市規則的要求。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

優先購買權

公司章程或開曼群島公司法並無有關優先購買權的規定。

退休金計劃

本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例(香港法例第 485 章)向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產與本集團資金分開及受獨立受託人管理。僱主及僱員均須根據強積金計劃作相應數額的供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立的附屬公司僱員為由中國政府營運的國營退休金計劃的成員。該等附屬公司需按薪酬成本的一定比率向該退休金計劃供款。本集團於有關計劃下的唯一責任為根據計劃作出規定供款。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則維持指定數額的公眾持股量。

根據上市規則第 13.18 條及第 13.21 條作出之披露

- (i) 於 2020 年 8 月 12 日，本公司(作為借款方)接獲由恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)(作為貸款方)發出的信貸函件(「恒生信貸函件」)，據此恒生銀行將向本公司提供 100 百萬港元(或等值美元)的定期貸款融資(「恒生貸款融資」)。恒生貸款融資的最後到期還款日為提款日期起計 364 日。

根據恒生信貸函件，本公司須促使董事會主席、執行董事兼控股股東張雷先生(「張先生」)及其家庭成員於恒生信貸函件期內直接或間接持有本公司股權至少 50%，及維持對本集團管理及業務的控制權。

董事會報告

- (ii) 於2020年11月24日，本公司(作為借款方)接納(i)南洋商業銀行有限公司(「南洋商業銀行」，作為貸款方)發出的信貸函件(「南洋信貸函件一」)，據此，南洋商業銀行將向本公司提供24,000,000美元(或等值港元)的定期貸款融資(「南洋貸款融資一」)；及(ii)南洋商業銀行(作為貸款方)發出的另一份信貸函件(「南洋信貸函件二」，連同南洋信貸函件一統稱「南洋信貸函件」)，據此，南洋商業銀行將向本公司提供30,000,000美元(或等值港元)的定期貸款融資(「南洋貸款融資二」，連同南洋貸款融資一統稱「南洋貸款融資」)。南洋貸款融資一的最終到期日為2021年11月20日或每次提取日期起計一年或相關備用信用證及／或擔保函的屆滿日期(以較早者為準)或南洋商業銀行可能同意的較後日期。南洋貸款融資二的最終到期日為每次提取日期起計一年或相關備用信用證及／或擔保函的屆滿日期(以較早者為準)或南洋商業銀行可能同意的較後日期。

南洋信貸函件所規定的其中一項條件為於南洋貸款融資期內張先生須留任董事會主席，且張先生及其家庭成員須直接或間接持有本公司至少51%股權。

- (iii) 於2021年3月24日，本公司(作為借款方)接納東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)(作為貸款方)發出的信貸函件(「東亞信貸函件」)，據此，東亞銀行將向本公司提供120,000,000港元定期貸款融資(「東亞貸款融資」)。東亞貸款融資項下提款／墊款的最後到期日為(i)支持有關提款／墊款的相關備用信用證到期前十四日當日；或(ii)首次提款日期起計十二個月當日，以較早者為準。

根據東亞信貸函件，本公司須向東亞銀行承諾，張先生於東亞貸款融資期限內及在東亞貸款融資項下尚有任何結欠或應付金額的期間內，須直接或間接擁有本公司全部已發行股本不少於50%。

除上文所披露者外，於2020年12月31日及截至本報告日期，本公司並無上市規則第13.18條及第13.21條項下其他披露責任。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之更新

自2020年10月起，本公司之總裁及執行董事張鵬先生擔任第一服務控股有限公司(股份代號：2107)之董事會主席兼非執行董事。

除上述披露外，經作出一切合理查詢後，自本公司2019年年報日期起，董事會並不知悉任何須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露的資料。

銀行及其他借貸、優先票據以及公司債券

有關本集團於2020年12月31日銀行及其他借貸、優先票據以及公司債券的詳情分別載於合併財務報表附註27、28及29。

董事會報告

業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本報告第8至13頁的「主席報告」及第16至42頁的「管理層討論及分析」兩章節中闡述。

本集團業務的未來發展於本報告不同部份討論，包括於本報告第8至13頁的「主席報告」以及第16至42頁的「管理層討論及分析」章節。此外，本報告的「管理層討論及分析」章節中載有關於本集團表現的更多詳情，當中包括參考與環境及社會相關的主要表現指標及政策，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的狀況，而環境、社會及管治報告將登載於本公司及聯交所網站。以上討論屬本董事會報告的一部份。

獲准許的彌償條文

根據公司章程，本公司之每名董事對於其在執行其職務或在執行其職務方面或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之所有損失或法律責任，應有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。回顧年內，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事責任保險。

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的標準守則作為董事買賣本公司證券的行為守則。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事已確認在截至2020年12月31日止年度均已遵守標準守則。

企業管治常規守則

董事認為，本公司已於整個回顧本年度內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載之守則條文。

審核委員會

本公司審核委員會由三位獨立非執行董事組成，彼等於審計、法律、商業、會計、企業內部監控及監管事務方面擁有豐富經驗。審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度合併年度業績。

核數師

畢馬威會計師事務所將退任，且符合資格重選並願意膺選連任本公司核數師。有關續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案將提呈2021年股東週年大會。

報告期後事項

報告期後事項詳情載於合併財務報表附註41內。

代表董事會

張雷

主席

2021年3月17日

獨立核數師報告



致當代置業(中國)有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第93至195頁的當代置業(中國)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此財務報表包括於2020年12月31日的合併財務狀況報表與截至該日止年度的合併損益及其他全面收入報表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併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日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

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「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」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》(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島合併財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行這些道德要求以及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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資物業估值

請參閱合併財務報表附註 13 及第 111 頁的會計政策。

關鍵審計事項

於 2020 年 12 月 31 日，貴集團持有總賬面值人民幣 3,073 百萬元的投資物業，佔於該日貴集團總資產 3.8%。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，合併損益及其他全面收入報表錄得的投資物業公允價值的變動淨額佔貴集團稅前溢利的 8.3%。

投資物業主要包括主要位於中國內地一二線城市的零售物業。

於 2020 年 12 月 31 日，投資物業的公允價值由董事會根據合資格外部物業估值師基於若干估計編製的獨立估值進行評估，相關估計包括資本化率、市場價格、同一地點及條件下可資比較物業的現行市場租金、預期未來市場租金以及適當的折現率。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業估值的審計程序包括以下程序：

- 評估外部物業估值師的獨立性、能力及經驗，當中包括就可能對外部物業估值師的客觀性造成影響的權益及關係作出詢問；
- 面見外部物業估值師以評估估值方法及達成的結論，檢查管理層給予外部物業估值師的指示，並評估有否對外部物業估值師的工作範圍或工作內容設置任何限制；
- 通過向管理層及外部物業估值師詢問評估貴集團所持物業是否按一致的基準及方法估值；

獨立核數師報告

投資物業估值

請參閱合併財務報表附註 13 及第 111 頁的會計政策。

關鍵審計事項

我們把投資物業估值列為關鍵審計事項，因為投資物業對於貴集團總資產的重大性及投資物業公允價值淨變動對於貴集團稅前溢利的重大性，且因為釐定投資物業公允價值涉及重大程度的判斷並可能受管理層偏頗所影響。

我們的審計如何處理該事項

- 讓我們的內部估值專家協助我們參照現行會計準則的規定評估外部物業估值師編製的估值，方法為評估所採用的估值法，質詢所採用的假設，包括有關資本化率、可資比較市場交易、同一地點及條件下可資比較物業的現行市場租金，將以上數據與市場可用數據及政府公佈的市場統計數據作比較，以及考慮管理層在選用所採納假設時有意見偏頗的可能性；
- 抽樣比較估值模型的輸入數據與貴集團的記錄，當中包括相關租賃協議及文件、持作投資物業單位詳細數目及現行租金；及
- 參照現行會計準則的規定，評估合併財務報表所披露有關投資物業估值的資料能否反映主要假設附帶的固有風險。

獨立核數師報告

評估發展中待售物業及持作銷售物業的可變現淨值

請參閱合併財務報表附註 19 及 20 以及第 115 頁的會計政策。

關鍵審計事項

截至 2020 年 12 月 31 日，發展中待售物業及持作待售已竣工物業的賬面值合共達人民幣 42,796 百萬元，相當於貴集團於該日的資產總值 52.2%。

貴集團的發展中待售物業及持作待售已竣工物業主要包括主要位於中國內地一二線城市的住宅及零售項目，按成本及可變現淨值的較低者列賬。

在評估發展中待售物業及持作待售已竣工物業的可變現淨值時，涉及作出重大管理判斷，尤其是估算預測開發成本及預測售價之時。鑑於市況不時轉變，預測開發成本及售價向來存在變數。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估發展中待售物業及持作待售已竣工物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 因應每個物業開發項目，評估針對設定及監控管理預算以及預測工程和其他成本的主要內部控制的設計、執行情況及運作成效；
- 抽樣走訪物業開發工地進行實地考察，並與管理層商討各項目進度，參照有關估計工程成本的市場數據、已簽訂工程合約及／或貴集團旗下近期竣工項目的單位工程成本，就各項目質詢管理層在最新預測中訂下的開發預算；

獨立核數師報告

評估發展中待售物業及持作銷售竣工物業的可變現淨值

請參閱合併財務報表附註 19 及 20 以及第 115 頁的會計政策。

關鍵審計事項

最近，中國內地多個城市的地方政府推行房地產市場調控措施，包括調高首付比例及實施限購令，恐會導致有關城市樓價波動。

我們把評估發展中待售物業及持作銷售竣工物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為評估可變現淨值牽涉固有不明朗因素，在處理時須作出重大管理判斷，且可能出現錯誤或因管理層偏頗而受到影響。

我們的審計如何處理該事項

- 比較本年實際售價與前期預測，並對比於 2020 年 12 月 31 日的預測售價與在報告期末後的實際價格，從中評估管理層過往預測可變現淨值的準確性及是否存在管理層偏向的跡象；
- 參照獨立第三方針對種類、面積及地點相若的物業編製的樓價指數，質詢管理層估算的預測物業售價；及
- 評核管理層針對在估算可變現淨值時採納的主要假設進行的敏感度分析，包括預測售價及預測工程成本，並評估出現錯誤或管理層偏頗的可能性。

獨立核數師報告

合併財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併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。

董事就合併財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併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。

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

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向整體股東報告，除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴該等合併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，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或適用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是蔡忠銓。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

2021年3月17日

合併損益及其他全面收入報表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度 — (以人民幣列示)

	附註	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
收益	5	15,740,529	14,551,683
銷售成本		(11,955,987)	(10,844,359)
毛利		3,784,542	3,707,324
其他收入、收益及虧損	6	475,302	269,521
確認持作銷售竣工物業轉撥至投資物業的公允價值變動	13	153,826	294,419
投資物業公允價值變動淨額	13	82,810	63,054
銷售及分銷開支		(583,094)	(530,141)
行政開支		(712,815)	(681,494)
融資成本	7	(410,184)	(420,065)
分佔合營企業收益減虧損	16	76,661	(31,075)
分佔聯營公司收益減虧損	15	(281)	(1,278)
稅前溢利		2,866,767	2,670,265
所得稅開支	8	(1,749,782)	(1,615,818)
年度溢利	9	1,116,985	1,054,447
年度其他全面收入：			
不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計入其他全面收益(「公允價值全面收益」)之股份			
權益投資 — 公允價值儲備，扣除稅項人民幣 230,000 元			
(2019 年：人民幣 3,861,000 元)的變動淨額(不可劃轉)			
		689	(11,583)
其後可重新分類至損益的項目：			
換算境外業務所產生的匯兌差額(扣除零稅項)			
		(9,517)	(2,978)
年度全面收入總額		1,108,157	1,039,886

第 103 至 195 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併損益及其他全面收入報表

截至2020年12月31日止年度 — (以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
下列人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		739,001	730,672
非控股權益		377,984	323,775
		1,116,985	1,054,447
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		730,173	716,111
非控股權益		377,984	323,775
		1,108,157	1,039,886
每股盈利(人民幣分)：			
基本	12	26.4	26.2
攤薄	12	26.4	26.1

附註：有關應付本公司擁有人的股息應佔年內溢利的詳情載於附註11。

合併財務狀況報表

於 2020 年 12 月 31 日 — (以人民幣列示)

	附註	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	13	3,072,670	2,656,360
物業、廠房及設備	14	437,928	453,554
無形資產		16,967	8,149
持作日後發展的永久業權土地		29,689	32,507
於聯營公司的權益	15	837,760	33,003
於合營企業的權益	16	2,390,610	2,449,415
向合營企業作出貸款	16	5,768,264	5,161,445
公允價值全面收益之股份權益投資	17	45,740	44,641
遞延稅項資產	18	1,166,406	980,251
		13,766,034	11,819,325
流動資產			
發展中待售物業	19	38,111,796	33,242,482
持作銷售竣工物業	20	4,683,754	3,293,758
其他存貨及合約成本		514,861	158,579
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	22	10,163,680	7,875,236
應收關聯方款項	36(a)	579,017	764,883
受限制現金	23	3,270,356	3,523,971
銀行結餘及現金	24(a)	10,822,373	7,858,655
		68,145,837	56,717,564
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	25	16,443,583	13,398,451
合約負債	21	20,934,767	20,724,982
應付關聯方款項	36(b)	4,374,384	3,516,909
應付稅項	26	3,824,512	3,232,194
銀行及其他借貸 — 於一年內到期	27	6,285,741	7,087,864
公司債券 — 於一年內到期	29	128,016	—
優先票據 — 於一年內到期	28	3,395,691	2,379,120
		55,386,694	50,339,520
流動資產淨額		12,759,143	6,378,044
總資產減流動負債		26,525,177	18,197,369

第 103 至 195 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併財務狀況報表

於 2020 年 12 月 31 日 — (以人民幣列示)

	附註	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	30	175,693	175,693
儲備		6,533,513	5,983,938
本公司擁有人應佔權益		6,709,206	6,159,631
非控股權益		4,268,461	2,444,682
權益總額		10,977,667	8,604,313
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	27	9,424,908	3,700,812
優先票據 — 於一年後到期	28	4,456,189	4,305,879
公司債券 — 於一年後到期	29	902,468	1,022,303
遞延稅項負債	18	763,945	564,062
		15,547,510	9,593,056
		26,525,177	18,197,369

董事會於 2021 年 3 月 17 日核准並許可發出。

張雷
董事張鵬
董事

合併權益變動表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度 — (以人民幣列示)

	本公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	公允		保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
								價值儲備	(不可劃轉)				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 2020 年 1 月 1 日	175,693	825,711	258,002	40,060	1,560	663,900	10,808	(11,583)	4,195,480	6,159,631	2,444,682	8,604,313	
公允價值全面收益的股份權益投資													
— 公允價值儲備的變動淨額													
(不可劃轉)	-	-	-	-	-	-	-	689	-	689	-	689	
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(9,517)	-	-	(9,517)	-	(9,517)	
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(9,517)	689	-	(8,828)	-	(8,828)	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	739,001	739,001	377,984	1,116,985	
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(9,517)	689	739,001	730,173	377,984	1,108,157	
以股份付款	-	-	-	-	2,877	-	-	-	-	2,877	-	2,877	
來自一名股東所控制公司的投入													
(附註 b)	-	-	339	-	-	-	-	-	-	339	-	339	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,017	49,017	
收購附屬公司的額外權益	-	-	6,511	-	-	-	-	-	-	6,511	(20,411)	(13,900)	
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,000,000)	(1,000,000)	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,684,779	2,684,779	
撥作儲備(附註 c)	-	-	-	-	-	5,019	-	-	(5,019)	-	-	-	
股息(附註 11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(190,325)	(190,325)	-	(190,325)	
股息分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(267,590)	(267,590)	
於 2020 年 12 月 31 日	175,693	825,711	264,852	40,060	4,437	668,919	1,291	(10,894)	4,739,137	6,709,206	4,268,461	10,977,667	

第 103 至 195 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至2020年12月31日止年度 — (以人民幣列示)

	本公司擁有人應佔											
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	公允		非控股權益	權益總額	
								價值儲備(不可劃轉)	保留溢利(附註)			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2019年1月1日	175,341	820,356	343,066	40,060	16,197	585,054	13,786	-	3,679,822	5,673,682	1,908,277	7,581,959
公允價值全面收益的股份權益投資												
— 公允價值儲備的變動淨額												
(不可劃轉)	-	-	-	-	-	-	-	(11,583)	-	(11,583)	-	(11,583)
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(2,978)	-	-	(2,978)	-	(2,978)
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(2,978)	(11,583)	-	(14,561)	-	(14,561)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	730,672	730,672	323,775	1,054,447
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(2,978)	(11,583)	730,672	716,111	323,775	1,039,886
以股份付款	-	-	-	-	(13,615)	-	-	-	6,058	(7,557)	-	(7,557)
於行使購股權時發行股份(附註30)	352	5,355	-	-	(1,022)	-	-	-	-	4,685	-	4,685
來自一名股東所控制公司的投入(附註b)	-	-	407	-	-	-	-	-	-	407	-	407
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	236,824	236,824
收購附屬公司的額外權益	-	-	(85,471)	-	-	-	-	-	-	(85,471)	(176,968)	(262,439)
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,985)	(13,985)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	166,760	166,760
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
撥作儲備(附註c)	-	-	-	-	-	78,846	-	-	(78,846)	-	-	-
股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(142,226)	(142,226)	-	(142,226)
於2019年12月31日	175,693	825,711	258,002	40,060	1,560	663,900	10,808	(11,583)	4,195,480	6,159,631	2,444,682	8,604,313

第103至195頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度 — (以人民幣列示)

附註：

- (a) 根據本公司組織章程細則第 134 條，本公司獲准自股份溢價賬撥付末期股息。
- (b) 特別儲備涉及收購附屬公司的額外權益、視為收購一家附屬公司、出售於附屬公司的部分權益、來自本公司一名股東所控制公司的投入及被視作本公司股東出資。

根據 2010 年 11 月 29 日當代節能置業股份有限公司(前稱北京當代鴻運房地產經營開發有限公司)(「當代節能」)與其一名僱員訂立的協議，該僱員可使用由北京當代城市房地產開發有限公司(「北京當代城市房地產」，一家由本公司股東控制的公司)所發展的物業。於該僱員自 2010 年 10 月 30 日起計為當代節能服務滿 10 年後，該項物業的產權將轉讓予該僱員。於 2010 年 11 月 29 日，該物業的市場價值為人民幣 4,071,000 元。截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團將此項交易確認作員工成本及來自股東所控制公司的投入，金額為人民幣 339,000 元(2019 年：人民幣 407,000 元)。

- (c) 根據在中華人民共和國(「中國」)成立的本集團現時旗下若干實體的組織章程細則，該等實體須向法定盈餘儲備轉撥其(根據中國公認會計原則編製的)稅後溢利的 10%，直至該儲備達到有關實體註冊資本的 50% 為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為實體的額外資本。

合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度 — (以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動			
稅前溢利		2,866,767	2,670,265
就以下各項作出調整：			
融資成本	7	410,184	420,065
利息收入	6	(55,450)	(89,712)
物業、廠房及設備折舊	9(b)	29,268	35,607
無形資產攤銷	9(b)	483	494
以股份付款	9(a)	2,877	(7,557)
出售合營企業的收益	6	—	(3,983)
出售一間聯營公司的收益	6	—	(63,733)
收購附屬公司的收益		—	(2,749)
持作銷售物業及發展中待售物業轉撥至投資物業的公允價值收益	13	(153,826)	(294,419)
投資物業公允價值變動淨額	13	(82,810)	(63,054)
呆賬撥備／(撥備撥回)	9(b)	23	(61)
出售物業、廠房及設備的收益		(308)	(47)
來自一名股東所控制公司並已確認為員工成本的投入		339	407
分佔聯營公司虧損		281	1,278
分佔合營企業(溢利)／虧損		(76,661)	31,075
重新計量於一名被收購方的既有權益的公允價值的收益	6	—	(293,669)
出售投資物業的收益		(62)	(8,386)
未變現匯兌(收益)／虧損淨額		(362,905)	247,343
營運資金變動前的經營現金流量		2,578,200	2,579,164

合併現金流量表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度 — (以人民幣列示)

附註	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
營運資金變動：		
發展中待售物業及持作銷售竣工物業增加	(2,349,373)	(2,991,384)
其他存貨及合約成本增加	(356,282)	(93,655)
貿易及其他應收款、押金及預付款增加	(1,784,197)	(1,779,287)
應收關聯方款項減少／(增加)	98,483	(381,868)
合約負債增加	25,384	709,701
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用增加	2,350,141	1,587,128
應付關聯方款項增加	34,838	43,854
經營活動所得／(所用)現金	597,194	(326,347)
已付所得稅	(1,205,977)	(1,284,345)
經營活動所用現金淨額	(608,783)	(1,610,692)
投資活動		
已收利息	55,450	89,712
購入公允價值全面收益的股份權益投資	(180)	—
購入物業、廠房及設備	(24,597)	(18,817)
購入無形資產	(9,301)	(6,200)
出售物業、廠房及設備所得款項	11,321	3,301
出售於合營企業權益的現金流入淨額	—	114,000
收購附屬公司的現金(流出)／流入淨額	(408,496)	560,821
收購非控股股東之現金流出淨額	(13,900)	—
出售附屬公司的現金流出淨額	—	(1)
收購一間合營公司的現金流出淨額	—	(5,023)
對聯營公司的出資	(805,078)	—
對合營企業的出資	(77,035)	(71,084)
一間合營企業退回資本所得款項	—	38,919
出售一間聯營公司的現金流入淨額	—	141,220
向合營企業作出貸款	(2,046,374)	(1,187,042)
合營企業還款	1,143,536	764,995
向關聯方作出墊款	(46,952)	(38,741)
關聯方還款	134,335	9,267
出售投資物業所得款項	3,562	40,716
受限制現金減少／(增加)淨額	253,615	(540,026)
投資活動所用現金淨額	(1,830,094)	(103,983)

第 103 至 195 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度 — (以人民幣列示)

	附註	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
融資活動			
已付利息	24(b)	(2,152,835)	(1,754,671)
已付本公司擁有人的股息		(189,659)	(141,828)
已付非控股權益的股息		(267,590)	—
償還銀行借貸	24(b)	(3,644,727)	(4,923,596)
償還其他借貸	24(b)	(7,901,340)	(3,724,790)
新增銀行借貸	24(b)	4,122,861	2,032,236
新增其他借貸	24(b)	12,402,032	6,554,640
發行優先票據所得款項淨額	24(b)	4,713,639	3,709,479
發行公司債券所得款項淨額	24(b)	—	868,625
償還優先票據	24(b)	(3,350,170)	(2,827,704)
償還公司債券	24(b)	—	(881,762)
償還關聯方款項	24(b)	(420,690)	(522,676)
關聯方墊款	24(b)	1,243,327	2,372,413
非控股權益墊款	24(b)	2,205,982	2,728,853
償還非控股權益款項	24(b)	(3,036,359)	(581,894)
於行使購股權時發行股份的所得款項	30	—	4,685
向非控股權益退回資本		(1,000,000)	(203,193)
非控股權益注資		2,684,779	134,260
融資活動所得現金淨額		5,409,250	2,843,077
現金及現金等價物增加淨額		2,970,373	1,128,402
年初現金及現金等價物		7,858,655	6,733,265
匯率變動對以外幣持有的現金結餘的影響		(6,655)	(3,012)
年終現金及現金等價物	24(a)	10,822,373	7,858,655

第 103 至 195 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1 一般資料

當代置業(中國)有限公司(「本公司」)於2006年6月28日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其母公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的極地控股有限公司及最終控股公司為根據巴哈馬群島聯邦法律註冊成立的 **Fantastic Energy Ltd.**。該等實體並無編製可供公眾閱覽的財務報表。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)及美利堅合眾國(「美國」)從事房地產發展、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他服務。

合併財務報表以人民幣呈列，人民幣乃各集團實體經營所在主要經濟環境的流通貨幣(即本公司主要附屬公司的功能貨幣)。

2 截至2020年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋之潛在影響

截至本財務報表刊發日，國際會計準則理事會已發出多項修訂及新準則，國際財務報告準則第17號，保險合約，尚未在截至2020年12月31日止年度生效及於本財務報表內所採納。該發展包括下列可能與本集團有關。

	在以下日期或之後開始 的會計期間生效
國際財務報告準則第3號(修訂本)， <i>提述概念框架</i>	於2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)， <i>物業、廠房及設備：預定用途前之收益</i>	於2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)， <i>有償合約－履行合約的成本</i>	於2022年1月1日
2018年至2020年國際財務報告準則週期之年度改進	於2022年1月1日

本集團正在評估這些修訂對初始採用期間影響。到目前為止，可以得出結論，採用這些準則不太可能對合併財務報表產生重大影響。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策

合併財務報表乃根據國際財務報告準則而編製。此外，合併財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露事項。

合併財務報表已根據歷史成本編製，惟按公允價值計量的投資物業及股本證券投資(見附註3(o))除外(於下文所載的會計政策闡釋)。

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

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

主要會計政策載列如下。

(a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。倘本公司符合以下情況，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權利影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件的其中一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團持有的被投資方投票權不足以構成多數投票權，其僅在投票權足以讓其單方面實際掌控該被投資方的相關活動時擁有該被投資方的控制權。本集團在評估其持有的被投資方投票權是否足以讓其擁有控制權時考慮一切相關事實及情況，包括：

- 本集團所持投票權的比例與其他投票權持有人的投票權比例及分散程度；

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(a) 合併基準(續)

- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 足以反映本集團於作出決策時能否掌控相關活動的任何其他事實及情況，包括過往股東大會的投票意向。

當本集團取得附屬公司的控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司的控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售的附屬公司的收入及支出會於本集團取得控制權當日起計入合併損益及其他全面收入報表，直至本集團對該附屬公司的控制權終止當日為止。

損益及各其他全面收入項目歸屬本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益產生虧絀結餘。

非控股權益即並非由本公司直接或間接擁有於附屬公司的權益，就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔符合財務負債定義的該等權益的合約責任。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益應佔按附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於合併財務狀況報表中在權益項下呈列，且獨立於本公司股權持有人應佔權益。於本集團業績內的非控股權益，乃於合併損益表以及合併損益及其他全面收入報表內以年內分配予非控股權益與本公司股權持有人的損益總額及全面收入總額方式呈列。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，致令其會計政策與本集團所採用者一致。

本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量乃於合併賬目時悉數抵銷。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(b) 會計政策變動

本集團已在本會計期間的財務報表中採用由國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則之下述修訂：

國際財務報告準則第3號(修訂本)·業務之定義

該等變動對本集團當前或過往年度的業績及財務狀況於本合併財務報表的編製或呈列方式具有重大影響。

(c) 本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

本集團於附屬公司的擁有權權益發生變動(並不導致對附屬公司喪失控制權)列賬為股權交易(即與擁有人以其擁有人身份進行的交易)。控股權益與非控股權益的賬面值須作調整以反映彼等於附屬公司的相關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益內確認,並歸屬本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權,則於損益賬中確認盈虧,以下列兩項的差額計算:(i)所收取代價的公允價值及任何保留權益公允價值的總和及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益先前的賬面值。早前於其他全面收入確認與該附屬公司有關的所有金額將會以猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債的方式入賬(即重新分類至損益或適用的按國際財務報告準則規定/容許而轉撥至另一股權類別)。當本集團失去附屬公司控制權時,被計作出售附屬公司的整體權益,因此而產生的收益或虧損於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認,有關金額被視為金融資產初步確認的公允價值(見附註3(o)),或(倘適用)於聯營公司或合營企業的投資的初步確認成本(見附註3(e))。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(d) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併的轉撥代價以公允價值計量，而公允價值按本集團所轉讓的資產、本集團對被收購方原擁有人產生的負債及本集團為交換被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債，分別根據國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號僱員福利確認並計量；
- 與被收購方以股份付款安排或以本集團訂立以股份付款安排取代被收購方以股份付款安排相關的負債或股本工具，乃於收購日期根據國際財務報告準則第2號以股份付款計量；及
- 根據國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止業務分類為持作出售的資產(或出售組別)按該準則計量。

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額，以及收購方先前持有的被收購方股本權益(如有)的公允價值的總額，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額的差額計量。倘經重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額超出轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前持有的被收購方股本權益(如有)的公允價值的總額，則該差額即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每宗交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)另一項國際財務報告準則所訂明的基準計量。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(e) 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司是指本集團有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決定但非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的訂約方對合營安排的資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，共同控制僅在相關活動要求共享控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

聯營公司或合營企業的業績與資產及負債，乃採用權益會計法列入該等合併財務報表，惟倘該項投資(或其中部份)被分類為持作出售，則會根據國際財務報告準則第5號入賬。擬作權益會計用途的聯營公司及合營企業財務報表按與本集團於類似情況下就同類交易及事件採用的相同會計政策編製。根據權益會計法，於聯營公司或合營企業的投資初步於合併財務狀況報表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業的溢利或虧損及其他全面收入而作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及構成本集團權益投資的一部份的於聯營公司或合營企業的任何直接投資。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業的虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨值一部份的任何長期權益)，本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時方予確認。就此而言，本集團的權益為按權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的投資淨額一部份的任何其他長期權益(在將預期信貸虧損模式應用至有關其他長期權益(倘適用)後(見附註3(p)(i))。

於聯營公司或合營企業的投資自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起以權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業的投資時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方的可識別資產及負債公允淨值的差額，均確認為商譽，並計入該項投資的賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債的淨公允價值超出投資成本的任何數額經重新評估後，即時於收購該項投資的期間於損益內確認。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(e) 於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團於投資不再為聯營公司或合營企業當日起，或投資被分類為持作出售時，終止使用權益法。於前被投資方失去重大影響力或聯合控制權當日其保留的任何權益按公允價值確認，有關金額被視為金融資產初步確認的公允價值(見附註3(o))。聯營公司或合營企業於終止採用權益法當日的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部份權益的任何所得款項的公允價值之間的差額，乃於釐定出售該聯營公司或合營企業的收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認的所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定的基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收入確認的收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會在終止使用權益法時，將該項收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資，或於合營企業的投資成為於聯營公司的投資，本集團會繼續使用權益法。於該等擁有權權益變動後，不會重新計量公允價值。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業的擁有權權益但本集團繼續採用權益法，而有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前就削減擁有權權益而於其他全面收入確認的收益或虧損部份重新分類至損益。

倘一集團實體與本集團一間聯營公司或合營企業進行交易，與該聯營公司或合營企業進行交易所產生的損益僅於該聯營公司或合營企業的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的合併財務報表確認。

(f) 收益及其他收入

本集團將其日常業務過程中產生自銷售貨品、提供服務或其他人根據租賃使用本集團資產的收益分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶時，或承租人有權使用該資產時，收益予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

合併財務報表附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

3 主要會計政策(續)

(f) 收益及其他收入(續)

倘合約中包含為客戶提供超過 12 個月的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現，而利息收入按實際利率法單獨計量。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。本集團運用國際財務報告準則第 15 號第 63 段的實際權宜方法，當融資期限為 12 個月或以下時，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

在完成各項物業建造前全額預付的物業銷售收益，採用成本比例法(即基於實際產生的建設成本佔估計總建設成本的比例)隨著時間推移予以確認。

除全額預付款之外的物業銷售收益於法定轉讓完成時(當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的絕大部份剩餘利益之某個時點時)予以確認。於收益確認日期前就已售物業所收取的押金及分期付款，則列於財務狀況報表合約負債項下(見附註 3(n))。

當本集團於物業仍然在建時營銷住宅物業，本集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。於此情況下，倘墊款被視為提供重大融資利益予本集團，於付款日期至法定轉讓完成日期期間，本集團將累算源於貨幣時間值調整的利息開支。該累算增加建設期間的合約負債餘額，且當已竣工物業的控制權按照國際會計準則第 23 號借貸款項轉移予客戶時，根據附註 3(q) 所載政策增加已確認收益金額(如重大)。

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃款項於賺取的會計期間確認為收入。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(f) 收益及其他收入(續)

酒店住宿、飲食銷售及其他配套服務的收益於提供服務時確認。

其他服務收入於提供服務時確認。

金融資產的利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預計可用年期準確地貼現為該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

投資所得股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

(g) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之用的物業，包括目前尚未釐定未來用途的土地及未來用作投資物業的在建物業。投資物業初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益中。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期出售時再無日後經濟利益產生之時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該物業終止確認期間計入損益。

當物業、廠房及設備項目因已證實終止自用而變為投資物業時，該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額在其他全面收入內確認並於重估儲備中累計。待資產隨後出售或報廢時，有關重估儲備將直接轉至保留溢利。

倘持有物業的意圖變更為賺取租金或／及資本增值，持作銷售物業轉入投資物業(以對另一方之經營租賃開始為證)，則該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額於損益確認。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及按照本集團會計政策資本化的借貸成本(就合資格資產而言)。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當分類。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

折舊乃經計及物業、廠房及設備項目(在建工程除外)的估計剩餘價值，於其估計可使用年期以直線法確認以撇銷成本。

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同使用年期，則在各部分之間合理地分配該項目的成本或估值，且按每部分單獨地折舊。資產的使用年期及其剩餘價值(如有)均會每年進行檢討。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。該資產出售或報廢所產生的任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

(i) 無形資產

單獨收購且具限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於預計可用年期內按直線法確認。無形資產可無限期使用之任何結論每年均會作檢討，以釐定有關事件及情況是否繼續支持有關資產可無限期使用之評估。如情況有變，則會自轉變日期起就使用年期從無限轉為有限之評估按未來適用基準並根據上文所述有限可使用年期之無形資產之攤銷政策入賬。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產

本集團會於合約開始時評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別的資產的使用及從該使用中獲取絕大部份經濟利益，則表示控制權已轉讓。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不單獨劃分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分作為所有租賃的單一租賃部分入賬。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃(就本集團而言主要為手提電腦及辦公室傢俱)除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按個別租賃基準將租賃撥充資本。與未資本化租賃相關的租賃款項於租期內按系統化基準確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債初步於租期內按租賃款項現值確認，然後使用租賃隱含的利率貼現，倘無法即時釐定利率，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃款項並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

當租賃資本化時，所確認使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的首次金額加上開始日期或的前的任何租賃款項與任何首次直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產，或恢復相關資產或其恢復相關資產所在地的成本估算，貼現至現值並扣減任何所收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註3(h)及3(p)(ii))列賬，惟以下類型的使用權資產除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按公允價值列賬。
- 使用權資產若與租賃土地權益相關而有關土地權益作為存貨持有，則有關資產按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

合併財務報表附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

3 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當指數或利率變動引致未來租賃款項變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

當租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修訂」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦須重新計量租賃負債。在此情況下，租賃負債根據經修訂租賃付款和租賃期限，使用經修訂貼現率在修訂生效日重新計量。

在合併財務狀況表中，長期租賃負債之即期部分釐定為應於報告期後十二個月內結算的合約付款之現值。

(ii) 作為出租人

當本集團作為出租人時，至少於租賃開始時釐定各租賃是否屬融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分所有風險及回報，則將租賃分類為融資租賃。倘不屬於該情況，則將租賃分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。經營租賃產生的租金收入根據附註 3(f) 確認。

倘本集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團豁免遵守附註 3(j)(i) 所載規定，則本集團將分租分類為經營租賃。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(k) 持作日後發展的永久業權土地

持作日後發展的永久業權土地指本集團擁有的用作發展待售物業的地塊。永久業權土地初步按成本確認，且不計提折舊。於物業發展項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至發展中待售物業。

(l) 存貨

存貨指在日常業務過程中屬發展中待售或持作銷售的物業的資產。

存貨乃按以下成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬：

— 發展中待售物業

發展中待售物業的成本為指定成本，包括永久業權及租賃土地收購成本、開發、材料及供應品成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本的適當比例間接費用及借貸成本(見附註3(q))。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

— 持作待售已竣工物業

持作待售已竣工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。倘已竣工物業由本集團發展及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該發展項目的發展總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減出售物業所涉成本。

存貨一經出售，其賬面值在相應收益的確認期間內確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值及存貨所有損失的金額在撇減或損失發生的期間確認為開支。任何存貨撇減或撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(m) 其他合約成本

其他合約成本為向客戶取得合約的增量成本或向客戶履行合約的成本，其不獲資本化為存貨(見附註3(l))、物業、廠房及設備(見附註3(h))或無形資產(見附註3(i))。

取得合約的增量成本為本集團為向客戶取得合約而產生的成本，倘未有取得該合約，則該等成本不會產生，即增量銷售佣金。倘成本與將於未來報告期間確認的收益有關及成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時資本化。取得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本與現有合約或特定可識別預計合約直接有關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源及預期可收回，則履行合約的成本予以資本化。與現有合約或特定可識別預計合約直接有關的成本可包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確可向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。履行合約的其他成本(不會資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產的賬面值超出(i)本集團預期收取的代價餘額以換取資產所涉及的貨物或服務，減(ii)與提供該等貨物或服務直接有關且尚未確認為開支的任何成本，則會確認減值虧損。

倘確認資產涉及的收益，則資本化合約成本的攤銷於損益扣除。收入確認的會計政策載於附註3(f)。

(n) 合約負債

當客戶於本集團確認相關收益(見附註3(f))前支付不可返還代價，則確認合約負債。倘本集團於確認相關收益前擁有收取不可返還代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦獲確認。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利率法累計的利息(見附註3(f))。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(o) 其他股本證券投資

本集團有關於其他股本證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資)的政策如下。

於股本證券投資在本集團承諾購買/出售投資當日確認/終止確認。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列賬，惟按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的投資除外，有關投資的交易成本直接於損益確認。有關本集團如何釐定金融工具公允價值的解析，見附註38(c)。該等投資其後視乎其分類按下列方式列賬。

股本投資

股本證券投資被分類為按公允價值計入損益，惟該股本投資並非以交易為目的持有，且於首次確認投資時本集團不可撤銷地選擇指定該投資為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公允價值其後變動於其他全面收益確認。該選擇乃按個別工具基準作出，惟僅可於該投資從發行人角度而言符合股本定義時作出。倘作出該選擇，其他全面收益中累計的金額維持於公允價值儲備(不可劃轉)中，直至出售投資為止。出售時，公允價值儲備(不可劃轉)中累計的金額轉至保留盈利。該金額並不透過損益劃轉。股本證券投資產生的股息(不論其是否分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收益，均根據附註3(f)載列的政策於損益中確認為其他收益。

(p) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具的信貸虧損

本集團就以下項目確認預期信貸虧損的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款、受限制現金及應收關聯方款項)。

按公允價值計量的其他金融資產(包括債券基金單位、按公允價值計入損益的股本及債務證券、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券(不可劃轉)及衍生金融資產)毋須接受預期信貸虧損評估。

合併財務報表附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

3 主要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具的信貸虧損(續)

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損的計量預期信貸虧損是以概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損按所有預期現金缺額的現值(即根據合約應付本集團的現金流及本集團預計會收取的現金流之間的差額)計量。

就未提取的貸款承擔而言，預期現金缺額按(i)在貸款承擔持有人提取貸款的情況下應付本集團的合約現金流與(ii)在貸款被提取的情況下本集團預期收取的現金流之差額計量。

倘貼現影響屬重大，則預期現金缺額使用以下貼現率貼現：

- 固定比率金融資產以及貿易及其他應收款：於首次確認時釐定的實際利率或其概約；
- 浮動比率金融資產：當前實際利率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信用風險的最長合約期間。

計量預期信貸虧損時，本集團計及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的合理及有根據資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按下列其中一個基礎計量：

- 12個月預期信貸虧損：此乃報告日期後12個月內潛在違約事件所預期產生的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：此乃預期信貸虧損模式適用的項目的預計年期內所有潛在違約事件所預期產生的虧損。

貿易應收款的損失撥備常時按等同全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃使用撥備矩陣估計，此乃基於本集團的過往信貸虧損經驗，並按債務人獨有的因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

至於所有其他金融工具(包括已發行貸款承擔)，本集團確認等同12個月預期信貸虧損的損失撥備，除非自首次確認以來金融工具的信用風險大幅增加，於此情況下，損失撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具的信貸虧損(續)

信用風險大幅增加

信用風險大幅增加評估金融工具信用風險是否自首次確認以來大幅增加時，本集團比較於報告日期所評估金融工具產生的違約風險與於首次確認日期所評估者。於重新評估時，倘(i)於本集團不借助套現抵押品(倘持有任何抵押品)等行動下，借方不大可能向本集團悉數支付信用責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則本集團視為發生違約事件。本集團考慮屬合理及有根據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的前瞻性資料。

具體而言，評估信用風險是否自首次確認以來大幅增加時會計及以下資料：

- 於合約到期日未能支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如可取得)實際或預期顯著轉差；
- 債務人的營運業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境當前或預期變動，並對債務人向本集團履行責任的能力造成嚴重不利影響。

視乎金融工具的性质，信用風險大幅增加的評估乃按個別或集體基準進行。倘按集體基準進行評估，金融工具乃按共有信用風險特點分組，例如逾期情況及信用風險評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映金融工具信用風險自首次確認以來的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。本集團對所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過損失撥備賬對其賬面值予以相應調整。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具的信貸虧損(續)

利息收入計算基礎

按照附註3(f)確認的利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產出現信用減值，於此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減損失撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信用減值。倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件，則金融資產出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人身陷重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期事件；
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動並對債務人產生負面影響；及
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

倘實際上並無收回的可能，金融資產的賬面總值會被撤銷(部分或全部)。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產減值

本集團在每個報告期末審閱內部及外界資料來源，以確定下列資產是否存在減值跡象，或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 無形資產；及
- 於本公司財務狀況報表中的於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資。

倘出現任何減值跡象，則須估計有關資產的可收回金額。此外，對於商譽、尚不可用的無形資產及可用年期不確定的無形資產，不論是否有任何減值跡象存在，本集團亦會每年估計其可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先按比例分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)內商譽的賬面值，其後用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

— 減值虧損撥回

對於商譽以外的資產，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不予撥回。

減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(p) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團必須遵照國際會計準則第34號中期財務報告之規定編製每個財政年度首六個月的中期財務報告。在中期期間結束時，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與財政年度結束時所採用者一致(見附註3(p)(i)及(ii))。

(q) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方能用作擬定用途或出售之資產)直接應佔的借貸成本將加至該等資產的成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資，所賺取之投資收入自合資格可撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

(r) 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按交易日的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按公允價值計量以外幣計值的非貨幣項目乃按公允價值釐定當日的現行匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。交易日期乃實體初始確認該等非貨幣資產或負債之日。

貨幣項目的匯兌差額乃於產生期間內於損益確認。

就合併財務報表的呈報而言，本集團海外業務的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為人民幣。至於收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，在該情況下，則採用交易當日的匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入中確認及於權益中累積(如適用，歸屬為非控股權益)。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(s) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於合併損益及其他全面收入報表所報稅前溢利，乃因其不包括其他年度的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減項目。本集團的即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按合併財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般於可能出現可利用可扣減暫時差額扣稅之應課稅溢利時就所有該等可扣減暫時差額確認。倘因初步確認(業務合併情況下除外)一項交易的其他資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就來自於附屬公司及聯營公司的投資以及於合營企業的權益的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差額利益，且預期暫時差額於可見將來會撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並會扣減至不再有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，按預期將於清償負債或變現資產期間適用的稅率計量。遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(s) 稅項(續)

就按照國際會計準則第40號投資物業使用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，除非假設被駁回，否則假設該等物業是透過出售收回其賬面值。當投資物業可予折舊及以本集團的商業模式(其業務目標乃隨著時間推移而消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益，而非透過出售消耗)所持有，則有關假設將被駁回。如假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於國際會計準則第12號的一般原則(即基於物業可被收回的預計方式)計量。

(t) 退休福利成本

中國國營退休福利計劃下的定額供款退休福利計劃供款，於僱員提供可令其享有供款的服務時列為開支。

(u) 以股份付款交易

與僱員發生的權益結算以股份付款交易

授予僱員及提供類似服務的其他人士的權益結算以股份付款乃按股本工具於授出日期的公允價值計量。

權益結算以股份付款於授出日期釐定的公允價值於歸屬期內按直線基準支銷，當中以本集團就將予最終歸屬的股本工具作出的估計為依據，而權益(購股權儲備)亦會相應增加。於各報告期末，本集團會修訂預期將予歸屬的股本工具估計數目。修訂原先估計的影響(如有)於損益中確認，以使累計開支反映有關估計修訂，並會相應調整權益結算僱員福利儲備。

倘購股權獲行使，先前於購股權儲備確認的金額將予轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日尚未獲行使，先前於購股權儲備確認的金額將予轉撥至保留溢利。

(v) 政府補助

在合理地保證本集團將會遵守政府補助的附帶條件及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將政府補助擬作補償的相關成本確認為開支的各期間有系統地於損益確認。應收政府補助倘用作補償已產生之開支或虧損或旨在為本集團提供即時財務支持且於未來不會產生相關費用，則於應收期間於損益確認。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(w) 撥備及或然負債

當本集團因過往的事件須負上法定或推定責任，並須作出經濟利益流出以履行責任及流出額可予可靠估計時，會作出撥備。倘貨幣的時間價值重大，撥備將按履行責任的預計開支的現值列賬。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該債務將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

(x) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關聯：

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的關鍵管理人員。

(b) 倘符合下列任何條件，則一實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或為與本集團有關連的實體的僱員而設的退休福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)關鍵管理人員。
- (viii) 該實體或任何集團成員公司向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

該人士的家庭近親成員是指在與實體往來的過程中，預期可影響該人士或受其影響的家庭成員。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於採用附註3所述的本集團會計政策時，管理層須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂，或若修訂影響到本期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認有關修訂。

以下為在報告期末作出有關未來的主要假設，以及估計不確定性的其他主要來源，並具有對下一個財政年度之資產與負債賬面值作出重大調整之重大風險。

(a) 投資物業的估值

投資物業乃基於獨立專業估值師計及交易價格之市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公允價值列賬。

在釐定公允價值時，估值師已計及於每個報告期末的市場狀況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點和狀況的可資比較物業的市場價格、普遍市場租金、適當的折現率及預計未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法反映每個報告期末的普遍市況。

(b) 已竣工持作銷售物業及發展中待售物業撇減

管理層會對已竣工持作銷售物業及發展中待售物業的賬面值進行定期檢討。根據管理層檢討的結果，於估計可變現淨值跌至低於賬面值時，會撇減已竣工持作銷售物業及發展中待售物業。

在釐定已竣工持作銷售物業及發展中待售物業的可變現淨值時，管理層已參考當前市場數據(如近期出售交易)作為評估基準。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(c) 所得稅開支

如附註18所載，於2020年12月31日，主要與稅項虧損、土地增值稅撥備、物業銷售額與銷售成本之間的暫時差額相關的遞延稅項資產約人民幣1,166,406,000元(2019年：人民幣980,251,000元)已予確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的最佳溢利預測。本公司董事已於報告期末審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

(d) 土地增值稅

本集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業發展項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額會於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。

(e) 收益確認

誠如政策附註3(f)所闡釋，在完成各項物業建造前全額預付的物業銷售收益隨著時間的推移予以確認。有關未完成項目確認的收益及溢利視乎合約估計總成果以及目前完成的工作而定。根據本集團近期的經驗及其所承接建築活動的性質，本集團於其認為工作進度足以合理計量合約成果時作出估計。於達成該進度前，相關合約資產不包括本集團最終可能由迄今已完成部分變現的溢利。此外，以總成本或收益計算，實際結果可能較報告期末所估計者為高或低，從而影響未來年度確認的收益及溢利(作為對目前所記錄金額的調整)。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5 收益及分部資料

本集團的經營活動可歸為專注於(a)物業銷售、(b)物業投資、(c)酒店經營、(d)房地產代理服務及(e)其他服務的單一可報告及經營分部。經營分部乃依據本集團主要經營決策人(「主要經營決策人」)本集團總裁張鵬先生所審閱的內部管理報告確立。主要經營決策人主要審閱來自物業發展的物業銷售、來自物業投資的租賃物業、酒店經營、房地產代理服務及其他服務的收益資料。然而，除收益資料外，並無經營業績及其他分立財務資料可用以評估有關收益類別的表現。主要經營決策人全面審閱本集團的整體業績及組織架構，以作出有關資源分配的決策。因此，並無呈列對此單一可報告及經營分部的分析。

收益指已收或應收代價的公允價值。

實體整體資料

按類別劃分的本集團收益分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
根據國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益		
物業銷售	15,402,691	14,018,259
房地產代理服務	201,916	370,354
酒店經營	51,422	71,085
其他服務	31,049	35,242
	15,687,078	14,494,940
其他來源之收益		
物業投資	53,451	56,743
	15,740,529	14,551,683
按確認收益時間劃分		
時間點	12,610,630	12,022,720
一段時間	3,129,899	2,528,963
	15,740,529	14,551,683

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5 收益及分部資料(續)

地區資料

本集團的營運主要位於中國，因此並無呈列地區分部報告。

概無與單一外部客戶進行交易的收益達本團於截至2019年及2020年12月31日止年度收益的10%或以上。

6 其他收入、收益及虧損

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入	55,450	89,712
政府補助(附註a)	7,472	6,962
匯兌收益/(虧損)淨額(附註b)	384,005	(205,219)
重新計量於一名被收購方的既有權益的公允價值	—	293,669
處置一間合營企業的收益	—	3,983
處置一間聯營公司的收益	—	63,733
其他	28,375	16,681
	475,302	269,521

附註：

- (a) 政府補助指來自中國各政府部門的激勵性補貼。概無對該等補貼附加任何條件或未來責任。
- (b) 截至2020年及2019年12月31日止年度的匯兌收益/(虧損)淨額主要來源於因人民幣兌美元升值/(貶值)而重新換算本公司發行的以美元計值的優先票據。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

7 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(1,359,793)	(834,441)
優先票據及公司債券的利息	(1,096,060)	(969,302)
	(2,455,853)	(1,803,743)
減：發展中待售物業的資本化金額	2,045,669	1,383,678
	(410,184)	(420,065)

資本化借貸成本按每年1.4%至15.0%的比率(2019年：2.2%至15.0%)計算。

8 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(919,133)	(1,075,949)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(773,049)	(688,135)
遞延稅項	(26,210)	137,680
中國企業所得稅於過往年度(撥備不足)/超額撥備	(31,390)	10,586
所得稅開支	(1,749,782)	(1,615,818)

根據中國企業所得稅法，本公司中國附屬公司的適用所得稅稅率為25%。

土地增值稅撥備乃實際根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍(介乎30%至60%)作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據英屬處女群島及開曼群島的規則及規例，本集團於英屬處女群島及開曼群島均無須繳付任何所得稅。

海外附屬公司之稅項按相關國家之適用現行稅率扣除。

由於截至2019年及2020年12月31日止年度本集團並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

8 所得稅開支(續)

年度實際稅項開支可與合併損益及其他全面收入報表內的稅前溢利對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
稅前溢利	2,866,767	2,670,265
按25%稅率計算的中國企業所得稅	(716,692)	(667,566)
土地增值稅撥備	(773,049)	(688,135)
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	193,262	172,034
分佔合營企業溢利/(虧損)的稅務影響	19,165	(7,769)
分佔聯營公司虧損的稅務影響	(70)	(320)
不可抵扣開支的稅務影響	(413,998)	(450,753)
毋須徵稅的收入的稅務影響	92,236	79,945
未使用且未確認的稅項虧損之稅務影響	(119,246)	(63,840)
中國企業所得稅過往年度(撥備不足)/超額撥備	(31,390)	10,586
實際稅項開支	(1,749,782)	(1,615,818)

9 年度溢利

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度溢利乃經扣除/(計入)下列項目後釐定：		
(a) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	577,011	478,826
以股份付款的開支(附註35)	2,877	(7,557)
	579,888	471,269
(b) 其他項目		
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	29,268	35,607
無形資產的攤銷成本	483	494
核數師酬金		
— 核數服務	6,640	5,150
— 非核數服務	190	180
呆賬撥備/(撥回)	23	(61)
持作銷售物業的成本	11,782,710	10,757,469

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10 董事及僱員薪酬

	基本薪金及津貼		花紅	退休福利供款	以股份付款	合計
	董事袍金	及津貼				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年12月31日止年度						
董事姓名						
執行董事						
張雷	-	2,322	3,014	30	367	5,733
張鵬	-	2,349	3,114	98	367	5,928
陳音	-	977	675	-	-	1,652
非執行董事						
范慶國	210	-	-	-	-	210
陳志偉	-	-	-	-	-	-
田炯(於2020年9月16日辭任)	-	-	-	-	-	-
曾強(於2020年9月16日獲委任)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
崔健	210	-	-	-	-	210
許俊浩	210	-	-	-	-	210
秦佑國(於2021年2月24日辭世)	210	-	-	-	-	210
鍾彬(於2020年11月24日辭任)	189	-	-	-	-	189
高志凱(於2020年11月24日獲委任)	22	-	-	-	-	22
	1,051	5,648	6,803	128	734	14,364

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10 董事及僱員薪酬(續)

	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	以股份 付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
董事姓名						
執行董事						
張雷	—	2,787	2,497	73	140	5,497
張鵬	—	2,604	2,460	86	140	5,290
陳音	—	966	611	—	—	1,577
非執行董事						
范慶國	160	—	—	—	—	160
陳志偉	—	—	—	—	—	—
陳安華(於2019年9月30日辭任)	—	—	—	—	—	—
田炯(於2019年9月30日獲委任)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事						
崔健	180	—	—	—	—	180
許俊浩	180	—	—	—	—	180
秦佑國	180	—	—	—	—	180
鍾彬	180	—	—	—	—	180
	880	6,357	5,568	159	280	13,244

附註：

張雷先生為本公司主席，上文所披露其酬金乃包括就其擔任主席提供服務支付之酬金。

張鵬先生為本公司總裁，上文所披露其酬金乃包括就其擔任總裁提供服務支付之酬金。

陳音先生為本公司首席技術官，上文所披露其酬金乃包括就其擔任首席技術官提供服務支付之酬金。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10 董事及僱員薪酬(續)

花紅乃由管理層經參考本集團經營業績、個人表現及現行市況後釐定。

以股份付款為根據本公司購股權計劃授予董事購股權的估計價值。該等購股權的價值根據本集團有關以股份付款交易的會計政策(載於附註3(u))計量，以及根據該政策，有關價值包括因於歸屬前沒收所授出的股權工具而撥回過往年度累計金額的調整。

於截至2020年及2019年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

五名最高薪酬人士

截至2020年12月31日止年度，五名最高薪酬人士包括2名董事(2019年：2名董事)。截至2020年12月31日止年度，其餘3名最高薪酬人士(2019年：其餘3名最高薪酬人士)的薪酬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員		
基本薪金及津貼	4,512	5,244
花紅	2,111	905
退休福利供款	176	173
以股份付款	571	146
	7,370	6,468

本年度，本集團並無支付五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

其餘最高薪酬人士薪酬組別如下：

	2020年	2019年
2,000,001港元至2,500,000港元	2	2
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	—

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

11 股息

(i) 年內應付本公司擁有人股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股3.98港仙 (2019年：每股普通股3.7港仙)	99,502	91,845
於報告期後擬派末期股息每股普通股3.65港仙 (2019年：每股普通股3.55港仙)	85,248	90,823
	184,750	182,668

於報告期後擬派的末期股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 年內批准及派付的上一財政年度的應付本公司擁有人股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度的末期股息每股3.55港仙 (2019年：每股1.98港仙)	90,823	50,381

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

12 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
據以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年度溢利)	739,001	730,672
	2020年 千股	2019年 千股
股份數目(基本)		
於1月1日之已發行普通股	2,794,994	2,789,919
行使購股權的影響	—	2,219
於12月31日之普通股加權平均數	2,794,994	2,792,138
股份數目(攤薄)		
據以計算每股基本盈利的普通股數目	2,794,994	2,792,138
潛在攤薄普通股的影響：		
— 購股權(附註)	2,370	3,343
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	2,797,364	2,795,481

附註：截至2020年12月31日止年度的每股攤薄盈利計算已考慮在所有未獲行使購股權獲行使的情況下視為按零代價發行的股份加權平均數2,370,000股(2019年：3,343,000股)。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13 投資物業

	已竣工物業 人民幣千元
公允價值：	
於2019年1月1日	2,128,610
轉撥自己竣工持作銷售物業	497,026
於損益確認的公允價值變動淨額	63,054
出售	(32,330)
於2019年12月31日及2020年1月1日	2,656,360
轉撥自己竣工持作銷售物業	337,000
於損益確認的公允價值變動淨額	82,810
出售	(3,500)
於2020年12月31日	3,072,670

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金的物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。所有投資物業均位於中國。投資物業所在土地的租期為40年至50年。

誠如附註32所載，於2020年12月31日，本集團已抵押人民幣1,581,638,000元(2019年：人民幣1,260,225,000元)的投資物業，以擔保本集團獲授的若干銀行融資。

根據各轉撥日期進行的估值，於2020年12月31日，在用途變更後，轉撥自持作銷售物業的金額中已包括持作銷售物業的成本人民幣183,174,000元(2019年：持作銷售物業及發展中待售物業的成本為人民幣202,607,000元)，及其公允價值收益約人民幣153,826,000元(2019年：人民幣294,419,000元)。

本集團投資物業於各轉撥日期以及於2020年及2019年12月31日的公允價值，已根據戴德梁行有限公司於上述各個日期作出的估值而達致。戴德梁行為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有合適的資歷，而且在近期亦有相關地點類似物業的估值經驗。本集團物業經理及財務總監於各中期及年度報告日期進行估值時就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13 投資物業(續)

就已竣工投資物業而言，於2020年1月1日之前，估值乃採用投資法將現有租約所產生的租金收入撥作資本，並就該等物業的可復歸收入潛力作適當撥備。目前，除投資法外，於適當情況下亦會考慮直接比較法，參照相關市場內經識別可資比較銷售交易採用公開市值基準釐定估值。董事認為，調整估值方法能夠相應或更貼切地反映公允價值，且上述做法並無導致截至2020年1月1日的估值結果出現任何重大差異。本集團估計物業公允價值時，物業的現時用途即其最高及最佳用途。

在估計資產的公允價值時，本集團盡可能使用市場可觀察數據。

於2020年及2019年12月31日，本集團投資物業的詳情及公允價值層級資料如下：

	於2020年 12月31日的 公允價值計量	於2020年 12月31日的 公允價值 人民幣千元
位於中國的投資物業	第3級	3,072,670
	於2019年 12月31日的 公允價值計量	於2019年 12月31日的 公允價值 人民幣千元
位於中國的投資物業	第3級	2,656,360

截至2020年12月31日止年度，年內第3級並無轉入或轉出的情況(2019年：無)。本集團的政策為於發生公允價值層級轉移的報告期末確認有關轉移。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13 投資物業(續)

下表載有釐定該等投資物業公允價值的資料(特別是估值方法及所用參數)。

合併財務狀況報表中 本集團所持投資物業	估值方法	重要的不可 觀察參數	範圍	不可觀察參數 與公允價值的關係
位於中國北京、長沙、南昌、九江、太原、惠州、佛山、湖州、晉江及仙桃的已竣工投資物業(主要為零售)	直接比較法(2020年1月1日以後), 以及投資方法	市場銷售單價	介乎每平方米人民幣4,412元至人民幣48,463元	市場銷售單價越高, 公允價值越高。
		1. 資本化比率	介乎3.8%至6.0%(2019年: 3.8%至6.0%)	資本化比率越高, 市場價值越低。
		2. 個別單位的單位租金	介乎每月每平方米人民幣38元至人民幣399元(2019年: 介乎人民幣50元至人民幣411元)	單位租金越高, 市場價值越高。

投資物業的公允價值乃以公開市場價值為基礎, 並參考相關市場所識別的可資比較銷售交易, 以及在適當情況下, 考慮到以投資方法進行的公平市場估值, 即估值主要參考主體物業內的出租情況以及用途相若物業的其他相關可資比較租金資料, 並根據(包括但不限於)位置、交通便利程度、樓齡、質量、維修標準、面積、時間、配置及其他因素作出適當調整。

本集團將於未來期間根據報告日期已訂立的不可撤回經營租賃應收的未貼現租賃款項如下:

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
一年內	69,064	73,330
第二至第五年(包括首尾兩年)	184,137	190,510
五年後	208,261	192,640
	461,462	456,480

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電器設備 及家具 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：					
於2019年1月1日	574,005	45,537	21,568	2,494	643,604
添置	6,219	7,096	5,502	—	18,817
撥轉	2,494	—	—	(2,494)	—
收購附屬公司	24	299	764	—	1,087
出售	(9,912)	(4,219)	(3,524)	—	(17,655)
匯兌差額	24	5	15	—	44
於2019年12月31日及 2020年1月1日	572,854	48,718	24,325	—	645,897
添置	10,526	7,676	6,395	—	24,597
收購附屬公司	—	22	80	—	102
出售	(12,411)	(1,207)	(520)	—	(14,138)
匯兌差額	(37)	(6)	(15)	—	(58)
於2020年12月31日	570,932	55,203	30,265	—	656,400
累計折舊：					
於2019年1月1日	128,315	26,919	15,893	—	171,127
本年度扣除	24,434	6,111	5,062	—	35,607
出售時抵銷	(7,671)	(4,134)	(2,596)	—	(14,401)
匯兌差額	5	2	3	—	10
於2019年12月31日及 2020年1月1日	145,083	28,898	18,362	—	192,343
本年度扣除	17,244	6,991	5,033	—	29,268
出售時抵銷	(1,846)	(1,090)	(189)	—	(3,125)
匯兌差額	(5)	(2)	(7)	—	(14)
於2020年12月31日	160,476	34,797	23,199	—	218,472
賬面值：					
於2020年12月31日	410,456	20,406	7,066	—	437,928
於2019年12月31日	427,771	19,820	5,963	—	453,554

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14 物業、廠房及設備(續)

本集團已就本集團所發展的若干物業與合資格僱員訂立協議(「計劃」)。根據計劃，合資格僱員可使用該等物業，惟與本集團的服務年期須維持在介乎1.5年至15年。該等物業的產權將於完成計劃項下所述的服務年期時授予合資格僱員。於2020年12月31日，合資格僱員根據計劃佔用的租賃土地及樓宇的賬面值為人民幣9,786,000元(2019年：人民幣9,240,000元)。

於2020年12月31日，如附註32所載，本集團已抵押物業、廠房及設備人民幣190,620,000元以取得本集團獲授的若干銀行及其他融資(2019年：人民幣190,620,000元)。

上述物業、廠房及設備項目(不包括在建物業)在計及其估計剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	按土地未屆滿租期與30年中的較短者
計劃項下的租賃土地及樓宇	1.5至15年
汽車	19.0%
電器設備及家具	19.0%至31.7%

15 於聯營公司的權益

本集團於聯營公司的權益詳情如下：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
分佔資產淨值	837,760	33,003

該等聯營公司以權益法於此等合併財務報表入賬。本集團之聯營公司均非個別重大。

並非個別屬重大的聯營公司的資料匯總：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本集團年內分佔該等聯營公司虧損及全面收入總額之總金額	(281)	(1,278)

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

16 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

本集團於合營企業的權益詳情載列如下：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	2,011,822	2,183,776
分佔收購後盈利及其他全面收入	378,788	265,639
	2,390,610	2,449,415
向合營企業作出貸款總額	6,051,933	5,402,789
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	(283,669)	(241,344)
	5,768,264	5,161,445

向合營企業作出之貸款為無抵押、並無固定還款期且於2020年及2019年12月所有結餘均為免息。預期所有向合營企業作出之貸款將於一年後收回，實質上構成本集團於該等合營企業之投資淨額。

本集團於2020年12月31日的重大合營企業詳情如下：

公司名稱	成立地點	本集團實際應佔股權		主要業務
		2020年	2019年	
陽光城粵港有限公司 (「陽光城粵港」)	中國	51%	51%	物業開發

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

16 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款(續)

重大合營企業的財務資料概要

有關本集團重大合營企業的財務資料概要載於下文。下述財務資料概要為該等合營企業根據國際財務報告準則編製的未經審核財務報表所顯示的金額。

該等合營企業以權益法於此等合併財務報表入賬。

陽光城粵港

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
流動資產	8,770,584	7,289,863
非流動資產	282,891	185,716
流動負債	(1,453,346)	(1,523,283)
非流動負債	(3,807,834)	(2,157,834)
資產淨值	3,792,295	3,794,462
股權持有人應佔	2,793,827	2,793,651
非控股權益	998,468	1,000,811
以上資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等價物	48,432	35,338
貿易及其他應收款	2,606,328	2,288,799
發展中待售物業	5,662,526	4,960,055
非流動金融負債	(3,807,834)	(2,157,834)
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	-	-
下列人士應佔年度虧損及全面收益總額：		
本公司擁有人	(7,028)	(5,734)
非控股權益	(2,343)	(1,912)

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

16 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

陽光城粵港(續)

上述財務資料概要與在合併財務報表中確認於陽光城粵港的權益賬面值對賬：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
陽光城粵港的資產淨值	2,793,827	2,793,651
本集團於陽光城粵港的擁有權權益的比例	51%	51%
本集團於陽光城粵港的權益的賬面值	1,424,852	1,424,762

並非個別屬重大的合營企業的資料匯總

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
個別並非屬重大的合營企業於合併財務報表中的賬面值總額	965,758	1,024,653
本集團分佔該等合營企業溢利/(虧損)及全面收入總額合計	80,245	(28,151)

17 按公允價值計入其他全面收益之股份權益投資

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
指定按公允價值計入其他全面收益的股本證券		
— 非上市股本證券	45,740	44,641

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

18 遞延稅項

以下為本年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	投資物業	稅項虧損	土地增值稅 撥備	物業銷售與 銷售成本的 暫時差額	發展中 待售物業	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	(328,299)	143,928	147,518	560,561	(96,249)	67,554	495,013
於損益(扣除)/計入(附註8)	(89,368)	25,130	37,040	177,540	30,134	(42,796)	137,680
收購附屬公司	—	12,501	—	—	(232,866)	—	(220,365)
按公允價值計入其他全面收 益之股本權益投資之公允 價值變動	—	—	—	—	—	3,861	3,861
於2019年12月31日及 2020年1月1日	(417,667)	181,559	184,558	738,101	(298,981)	28,619	416,189
於損益(扣除)/計入(附註8)	(57,178)	114,077	37,168	4,928	18,483	(143,688)	(26,210)
收購附屬公司	—	1,728	—	10,984	—	—	12,712
按公允價值計入其他全面收 益之股本權益投資之公允 價值變動	—	—	—	—	—	(230)	(230)
於2020年12月31日	(474,845)	297,364	221,726	754,013	(280,498)	(115,299)	402,461

為於合併財務狀況報表內呈報，以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
遞延稅項資產	1,166,406	980,251
遞延稅項負債	(763,945)	(564,062)
	402,461	416,189

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

18 遞延稅項(續)

(a) 未確認的遞延稅項資產

由於未來溢利來源不確定，故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
將於以下日期到期：		
2020年12月31日	—	63,547
2021年12月31日	93,167	98,150
2022年12月31日	103,626	145,307
2023年12月31日	56,864	94,725
2024年12月31日	410,164	410,164
2025年12月31日	561,509	—
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	1,225,330	811,893

(b) 未確認的遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法，本集團須就中國附屬公司自2008年1月1日起賺取的溢利所宣派股息繳納預扣稅。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，並釐定於2008年1月1日之後賺取的溢利不大可能於可見未來作出分派，故並未就中國附屬公司於2020年12月31日的保留溢利應佔暫時性差額人民幣9,921,502,000元(2019年：人民幣8,037,598,000元)於合併財務報表內計提遞延稅項撥備。

19 發展中待售物業

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
年初	33,242,482	23,764,203
添置	16,909,178	15,319,065
竣工後轉撥至持作銷售物業	(13,152,968)	(11,823,186)
收購附屬公司	1,113,104	5,982,400
年終	38,111,796	33,242,482

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

19 發展中待售物業(續)

於2020年12月31日，發展中物業均位於中國，租期介乎40年至70年。計入發展中物業及持作銷售竣工物業的使用權資產賬面值為人民幣23,813,367,000元(2019年：人民幣19,729,948,000元)。

誠如附註32所載，於2020年12月31日，本集團已抵押人民幣15,553,995,000元的發展中待售物業，以擔保本集團獲授的若干銀行及其他融資(2019年：人民幣14,212,663,000元，以擔保本集團獲授的若干銀行及其他融資)。

於2020年12月31日，賬面值為人民幣12,350,998,000元(2019年：人民幣11,469,521,000元)的發展中待售物業預期將於報告期末起計12個月後竣工。

20 持作待售竣工物業

本集團的持作待售竣工物業均以成本列賬且均位於中國。

誠如附註32所載，於2020年12月31日，本集團已抵押人民幣1,086,654,000元(2019年：人民幣879,866,000元)的持作銷售竣工物業，以擔保本集團獲授的若干銀行融資。

21 合約負債

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
銷售押金	20,934,767	20,724,982
合約負債的變動		
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的結餘	20,724,982	16,918,562
因年內確認已於年初計入合約負債的收入而導致合約負債減少	(11,277,670)	(9,897,526)
收購附屬公司	184,401	3,096,719
因銷售押金導致合約負債增加	11,303,054	10,607,227
於12月31日的結餘	20,934,767	20,724,982

預計一年後確認為收入的銷售押金為人民幣4,731,112,000元(2019年：人民幣4,365,370,000元)。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

22 貿易及其他應收款、押金及預付款

貿易應收款項主要包括應收租金及物業銷售應收款項。

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備	433,450	513,786
應收非控股權益之款項	3,277,182	2,318,389
其他應收款項，扣除撥備(附註i)	3,444,645	2,218,636
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註ii)	161,659	18,733
貨款及應收款項	7,316,936	5,069,544
向建築材料供應商作出預付款項	544,796	362,674
就購入土地使用權已付的按金	77,810	594,134
就購入一間附屬公司已付的按金	300,531	—
預付稅金	1,923,607	1,848,884
	10,163,680	7,875,236

附註：

- (i) 該金額主要包括房地產開發項目的可退還按金。
- (ii) 客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金指存放於住房公積金管理中心(負責經營及管理住房公積金的國有機構)的金額，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，且當客戶獲得物業個人所有權證後將退還予本集團。

以下為於各報告期末按應收租金的到期日及已售物業應收款項的收益確認日期所作的貿易應收款項的賬齡分析。

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年以下	97,941	155,176
1至2年	71,445	358,610
2年以上但不多於3年	264,064	—
	433,450	513,786

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

22 貿易及其他應收款、押金及預付款(續)

於報告期末，上述所有貿易應收款項均為逾期應收租金及已售物業應收款項，惟並無減值。本集團並無就逾期應收租金的該等結餘持有任何抵押品。本集團就已售物業應收款項持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品。

貿易應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初及年終	4,041	4,041

其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	3,408	3,469
於年內撥備/(撥回)	23	(61)
年終	3,431	3,408

23 受限制現金

	附註	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
向客戶提供按揭貸款的擔保存款	i	202,379	153,907
建設預售物業的擔保存款	ii	1,575,569	2,247,502
銀行借貸的擔保存款	iii	1,329,450	898,254
應付票據的擔保存款		162,958	224,308
受限制現金結餘		3,270,356	3,523,971

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

23 受限制現金(續)

附註：

- (i) 向客戶提供按揭貸款的擔保存款指存放於銀行的受限制現金，以擔保提供予客戶的按揭擔保且當客戶獲得個別物業所有權證後將被解除。
- (ii) 根據中國地方國有土地資源管理局頒佈的有關文件，本集團的若干物業發展公司須將預售物業所得款項存放為建設物業的擔保存款。該存款僅可於獲得中國地方國有土地資源管理局批准後用於支付有關項目的建設費用及購買建築材料的費用。該擔保存款會根據有關預售物業的完成階段予以解除。
- (iii) 年內，本集團取得若干以已擔保存款作抵押的銀行借貸。

24 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息

(a) 銀行結餘及現金

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
銀行及手頭現金	14,092,729	11,382,626
減：受限制現金	(3,270,356)	(3,523,971)
	10,822,373	7,858,655

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的短期存款。

於2020年12月31日，浮息存款的年利率為0.3%至2.9%（2019年：0.3%至1.8%）。

於2020年12月31日，銀行結餘及現金主要以人民幣計值，人民幣於國際市場為不可自由兌換貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將該等資金匯出中國須受中國政府實施之外匯管制措施所限。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

24 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債乃其現金流已經及日後現金流將於本集團合併現金流量表中分類為融資活動所產生現金流的負債。

	銀行及		應付關聯方		應付非控股	應計利息	合計
	其他借貸	優先票據	公司債券	款項	權益款項		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註27)	(附註28)	(附註29)	(附註37(b))	(附註25)		
於2020年1月1日	10,788,676	6,684,999	1,022,303	3,461,334	4,105,167	154,730	26,217,209
來自融資活動之現金流量變動：							
新增銀行借貸	4,122,861	-	-	-	-	-	4,122,861
償還銀行借貸	(3,644,727)	-	-	-	-	-	(3,644,727)
新增其他借貸	12,402,032	-	-	-	-	-	12,402,032
償還其他借貸	(7,901,340)	-	-	-	-	-	(7,901,340)
發行優先票據所得款項淨額	-	4,713,639	-	-	-	-	4,713,639
償還優先票據	-	(3,350,170)	-	-	-	-	(3,350,170)
關聯方墊款	-	-	-	1,243,327	-	-	1,243,327
償還關聯方款項	-	-	-	(420,690)	-	-	(420,690)
償還非控股權益款項	-	-	-	-	(3,036,359)	-	(3,036,359)
非控股權益墊款	-	-	-	-	2,205,982	-	2,205,982
已付利息	-	-	-	-	-	(2,152,835)	(2,152,835)
	15,767,502	8,048,468	1,022,303	4,283,971	3,274,790	(1,998,105)	30,398,929
匯兌調整	(78,900)	(284,005)	-	-	-	-	(362,905)
其他變動：							
融資成本	22,047	87,417	8,181	-	-	292,539	410,184
發展中待售物業資本化金額	-	-	-	-	-	2,045,669	2,045,669
其他變動總額	22,047	87,417	8,181	-	-	2,338,208	2,455,853
於2020年12月31日	15,710,649	7,851,880	1,030,484	4,283,971	3,274,790	340,103	32,491,877

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

24 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬(續)

	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註27)	優先票據 人民幣千元 (附註28)	公司債券 人民幣千元 (附註29)	應付關聯方 款項 人民幣千元 (附註37(b))	應付非控股 權益款項 人民幣千元 (附註25)	應計利息 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日	9,282,106	5,613,877	1,032,175	1,552,351	1,945,902	118,480	19,544,891
來自融資活動之現金流量變動：							
新增銀行借貸	2,032,236	-	-	-	-	-	2,032,236
償還銀行借貸	(4,923,596)	-	-	-	-	-	(4,923,596)
新增其他借貸	6,554,640	-	-	-	-	-	6,554,640
償還其他借貸	(3,724,790)	-	-	-	-	-	(3,724,790)
發行優先票據所得款項淨額	-	3,709,479	-	-	-	-	3,709,479
償還優先票據	-	(2,827,704)	-	-	-	-	(2,827,704)
發行公司債券所得款項淨額	-	-	868,625	-	-	-	868,625
償還公司債券	-	-	(881,762)	-	-	-	(881,762)
關聯方墊款	-	-	-	2,372,413	-	-	2,372,413
償還關聯方款項	-	-	-	(522,676)	-	-	(522,676)
償還非控股權益款項	-	-	-	-	(581,894)	-	(581,894)
非控股權益墊款	-	-	-	-	2,728,853	-	2,728,853
已付利息	-	-	-	-	-	(1,754,671)	(1,754,671)
	9,220,596	6,495,652	1,019,038	3,402,088	4,092,861	(1,636,191)	22,594,044
匯兌調整	68,080	179,790	-	-	-	-	247,870
其他變動：							
收購附屬公司	1,500,000	-	-	-	12,306	-	1,512,306
融資成本	-	9,557	3,265	-	-	407,243	420,065
發展中待售物業的資本化金額	-	-	-	-	-	1,383,678	1,383,678
向非控股權益退回資本—非現金	-	-	-	59,246	-	-	59,246
其他變動總額	1,500,000	9,557	3,265	59,246	12,306	1,790,921	3,375,295
於2019年12月31日	10,788,676	6,684,999	1,022,303	3,461,334	4,105,167	154,730	26,217,209

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

24 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息(續)

(c) 收購多間附屬公司所產生之現金流出淨額

(i) 收購西安君華置業有限公司(「西安君華」)

於2020年12月31日止年度，本集團收購西安君華的全部股權，隨後西安君華成為本集團全資附屬公司。西安君華擁有位於中國西安省的一幅地塊，於收購日期處於前期施工階段。

	西安君華 人民幣千元
其他應收款項、按金及預付款項	501
發展中待售物業	623,986
物業、廠房及設備	28
銀行結餘及現金	25
遞延稅項資產	1,182
其他應付款、已收押金及應計費用	(266,432)
	359,290
以現金償付的總代價	359,290
減：所得現金	(25)
	359,265

(ii) 收購重慶康佳置業發展有限公司(「重慶康佳」)

截至2020年12月31日止年度，本集團收購重慶康佳的67%股權，隨後重慶康佳成為本集團非全資附屬公司。重慶康佳擁有位於中國重慶省的一幅地塊，於收購日期處於前期施工階段。

	重慶康佳 人民幣千元
其他應收款項、按金及預付款項	19
發展中待售物業	763,024
銀行結餘及現金	327
遞延稅項資產	546
其他應付款項、已收押金及應計費用	(615,379)
	148,537
非控股權益	(49,017)
	99,520
以現金償付的總代價	99,520
減：所得現金	(327)
	99,193

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款項(附註i)	4,189,743	3,239,103
應計建設支出(附註i)	2,146,450	1,636,329
應付非控股權益款項	3,274,790	4,105,167
應計利息	340,103	154,730
應付工資	26,243	48,640
應付股息	3,149	2,483
其他應付款項(附註ii)	6,093,719	4,190,580
按攤銷成本計量之金融負債	16,074,197	13,377,032
其他應付稅項	369,386	21,419
	16,443,583	13,398,451

附註：

- (i) 貿易應付款項及應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，根據本集團衡量的項目進度支付。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還(如有)。

以下為於報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年以下	2,104,183	2,454,418
1至2年	1,435,264	617,903
超過2年但不多於3年	650,296	166,782
	4,189,743	3,239,103

- (ii) 其他應付款項主要包括客戶按金和潛在股本投資夥伴的現金墊款。

26 應付稅項

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應付土地增值稅	2,116,989	2,057,736
應付中國企業所得稅	1,707,523	1,174,458
	3,824,512	3,232,194

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27 銀行及其他借貸

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款，有抵押	4,780,660	4,311,427
其他貸款，有抵押	10,893,489	6,363,450
其他貸款，無抵押	36,500	113,799
	15,710,649	10,788,676

借貸須於以下期限內償還：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年內或按要求	6,285,741	7,087,864
多於1年，但不超過2年	5,598,966	2,233,706
多於2年，但不超過5年	3,797,872	1,417,106
多於5年	28,070	50,000
	15,710,649	10,788,676
減：流動負債下1年內到期款	(6,285,741)	(7,087,864)
	9,424,908	3,700,812
借貸分析(按貨幣劃分)		
— 以人民幣計值	14,499,326	9,755,848
— 以美元計值	832,585	551,322
— 以港元計值	378,738	481,506
	15,710,649	10,788,676

誠如附註32所載，於報告期末的若干銀行及其他貸款乃以抵押資產作擔保。

於2020年12月31日，借貸包括浮息借貸人民幣4,875,401,000元(2019年：人民幣3,891,117,000元)，年利率介乎1.4%至11.8%(2019年：2.9%至10.0%)，本集團因而承受現金流量利率風險。於2020年12月31日，其餘借貸為定息借貸，實際年利率介乎6.5%至15.0%(2019年：4.6%至15.0%)，本集團因而承受公允價值利率風險。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

28 優先票據

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
年初的賬面值	6,684,999	5,613,877
發行2019年美元票據I所得款項淨額(附註(a))	—	1,012,714
發行2019年美元票據II所得款項淨額(附註(b))	—	1,349,312
發行2019年美元票據III所得款項淨額(附註(c))	—	1,347,453
發行2020年美元票據I所得款項淨額(附註(d))	1,336,076	—
發行2020年美元票據II所得款項淨額(附註(e))	1,350,719	—
發行2020年美元票據III所得款項淨額(附註(f))	2,026,844	—
匯兌虧損	(284,005)	179,790
其他融資成本	87,417	9,557
贖回	(3,350,170)	(2,827,704)
年終的賬面值	7,851,880	6,684,999
減：優先票據即期部分	(3,395,691)	(2,379,120)
	4,456,189	4,305,879

(a) 2019年美元票據I

於2019年1月2日，本公司按本金額100.0%向公眾發行總面值150,000,000美元(相等於約人民幣1,029,465,000元)的有擔保優先定息票據(「2019年美元票據I」)，固定年利率為15.5%(利息須每半年支付)，並將於2020年7月2日前按面值悉數償還。

2019年美元票據I於新加坡交易所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

本公司於2020年悉數贖回「2019年美元票據I」。

(b) 2019年美元票據II

於2019年2月20日，本公司按本金額101.730%另加自2019年1月2日(包括該日)起至2019年2月27日(不包括該日)止的應計利息向公眾發行總面值200,000,000美元(相等於約人民幣1,338,020,000元)有擔保優先定息票據(「2019年美元票據II」)，其將與附註28(a)所述的2019年美元票據I合併及組成單一一系列，除發行日期和發行價格外，條款和條件均相同。

本公司於2020年悉數贖回「2019年美元票據II」。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

28 優先票據(續)

(c) 2019年美元票據III

於2019年4月20日，本公司按本金額100.313%向公眾發行總面值203,797,000美元(相等於約人民幣1,371,696,000元)的有擔保優先定息票據(「2019年美元票據III」)，固定年利率為12.85%(利息須每半年支付)，並將於2021年10月25日前按面值悉數償還。

2019年美元票據III於新加坡交易所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2021年10月25日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)2019年美元票據III，贖回價相等於2019年美元票據III本金額100.0%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1.0%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期的現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價的較高者)。

於2021年10月25日前，本公司可隨時贖回最多本金額35.0%的2019年美元票據III，贖回價為2019年美元票據III本金額112.85%加累計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

本公司董事認為，提早贖回的購股權的公允價值於初次確認及報告期末時極低。

(d) 2020年美元票據I

於2020年2月26日，本公司按本金額98.156%向公眾發行總面值200,000,000美元(約人民幣1,383,434,000元)有擔保優先定息票據(「2020年美元票據I」)，固定年利率為11.8%，須每半年支付利息，至2022年2月26日須按面值悉數償還。

2020年美元票據I於新交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2022年2月26日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)2020年美元票據I，贖回價相等於2020年美元票據I本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

28 優先票據(續)

(d) 2020年美元票據I(續)

於2022年2月26日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2020年美元票據I，贖回價為2020年美元票據I本金額111.8%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

(e) 2020年美元票據II

於2020年3月4日，本公司按本金額97.252%向公眾發行總面值150,000,000美元(約人民幣1,048,845,000元)有擔保優先定息票據(「2020年美元票據II」)，固定年利率為11.95%，須每半年支付利息，至2024年3月4日須按面值悉數償還。

2020年美元票據II於新交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2023年3月4日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)2020年美元票據II，贖回價相等於2020年美元票據II本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2023年3月4日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2020年美元票據II，贖回價為本金額111.95%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

於2020年9月9日，本公司按本金額97.798%另加自2020年9月4日起(包括該日)至2020年9月8日(不包括該日)的應計利息向公眾發行總面值50,000,000美元(約人民幣346,730,000元)有擔保優先定息票據，其將與附註28(e)所述的2020年美元票據II合併及組成單一系列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

28 優先票據(續)

(f) 2020年美元票據III

於2020年7月14日，本公司按本金額98.301%向公眾發行總面值250,000,000美元(約人民幣1,749,900,000元)有擔保優先定息票據(「2020年美元票據III」)，固定年利率為11.5%，須每半年支付利息，至2022年11月13日須按面值悉數償還。

2020年美元票據III於新交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2022年11月13日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)2020年美元票據III，贖回價相等於2020年美元票據II本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2022年11月13日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2020年美元票據III，贖回價為本金額111.5%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

於2020年9月9日，本公司按本金額99.525%另加自2020年7月13日起(包括該日)至2020年9月8日(不包括該日)的應計利息向公眾發行總面值50,000,000美元(約人民幣341,820,000元)有擔保優先定息票據，其將與附註28(f)所述的2020年美元票據III合併及組成單一序列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

29 公司債券

於2016年4月24日，本集團按本金額97.8%向公眾發行總面值人民幣1,000,000,000元的公司債券，固定年利率為6.4%(利息須每年支付)，其中本集團已於2019年4月28日贖回其中人民幣881,762,000元，剩下餘額將於2021年4月20日前贖回。

於2019年7月30日，本集團按本金額98.7%向公眾發行總面值人民幣880,000,000元，固定年利率為7.8%(利息須每年支付)，並將於2022年7月30日到期。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

30 股本

	股份數目 千股	金額 千美元	相當於 人民幣千元
每股面值0.01美元的普通股			
法定：			
於2019年1月1日、2019年12月31日、 2020年1月1日及2020年12月31日	8,000,000	80,000	524,014
已發行及繳足：			
於2019年1月1日	2,789,919	27,890	175,341
行使購股權(附註)	5,075	51	352
於2019年12月31日、2020年1月1日及 2020年12月31日	2,794,994	27,941	175,693

附註：於截至2019年12月31日止年度內，購股權獲行使以分別按每股股份1.041港元及1.045港元(分別相等於約人民幣0.9234元及人民幣0.9201元)認購本公司4,635,250股及440,000股普通股，所得款項總額為5,285,000港元(相等於約人民幣4,685,000元)。股權計劃之詳情概述於附註35內。

31 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國實體向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃按經當地市政府同意的僱員平均薪金的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例於司法權區聘用及以往不受定額福利退休計劃保障的僱員營辦強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為定額供款退休計劃，由獨立信託人管理。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的5%向計劃作出供款，惟以每月相關收入30,000港元。計劃供款即時歸屬。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

32 抵押資產

於報告期末，已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及其他融資以及所售物業買家獲授按揭貸款的擔保：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
投資物業	1,581,638	1,260,225
發展中待售物業	15,553,995	14,212,663
持作銷售竣工物業	1,086,654	879,866
物業、廠房及設備	190,620	190,620
於附屬公司的股權	3,929,891	2,348,660
受限制現金	1,252,900	1,276,469
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	161,659	18,733
	23,757,357	20,187,236

33 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未於合併財務報表中作出撥備： 有關發展中物業的支出	16,805,374	15,453,216

34 或然負債

本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團將會負責向銀行償還失責買家結欠的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，本集團有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後結束。本公司董事認為，按初始確認，擔保合約的公允價值屬微不足道。此外，於報告期末，概未為擔保合約確認撥備，原因是違約風險低。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

34 或然負債(續)

於報告期末，就按揭融資提供予銀行的未償還擔保金額如下：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
按揭擔保	15,217,825	13,474,323

35 以股份付款的交易

根據本公司於2013年6月14日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司董事會(「董事會」)可向合資格參與者授出購股權，讓其有權認購合共最多279,084,340股股份，相當於2019年6月18日舉行的股東週年大會上通過有關更新購股權計劃授權限額的決議案當日已發行股份總數(即2,790,843,400股)的10.0%。

各參與者在授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃可認購的最高股份數目不得超過截至授出日期已發行股份的1.0%。購股權的行使價至少須為下列的最高者：(a)於授出日期聯交所每日報價表所報本公司股份官方收市價；(b)於緊接授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份官方平均收市價；及(c)股份面值。

於2014年9月4日，本公司向兩名董事及六名僱員授出合共25,700,000份購股權以認購合共25,700,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.6%。

於2015年7月10日，本公司向兩名董事及十五名僱員授出合共60,100,000份購股權以認購合共60,100,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約3.4%(「A計劃」)。

於2015年7月10日，本公司向十二名僱員授出合共45,500,000份購股權以認購合共45,500,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約2.6%(「B計劃」)。

於2016年9月28日，本公司向兩名董事及二十六名僱員授出合共43,000,000份購股權以認購合共43,000,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.9%。

於2020年7月7日，本公司向三名董事及二十六名僱員授出合共47,800,000份購股權以認購合共47,800,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.7%。

於2020年12月31日，根據購股權計劃已授出並尚未行使的購股權所涉及的股份數目為69,962,500股(2019年12月31日：24,912,500股)，佔本公司於該日已發行股份的2.5%(2019年12月31日：0.9%)。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

35 以股份付款的交易(續)

已授購股權的詳情如下：

	購股權數目*	歸屬期	購股權合約期
已授予董事的購股權			
於2014年9月4日	15,290,000	授出日期至2015年9月3日期間25% 授出日期至2016年9月3日期間25% 授出日期至2017年9月3日期間25% 授出日期至2018年9月3日期間25%	2年 5年 5年 5年
於2016年9月28日	8,580,000	授出日期至2017年9月28日期間25% 授出日期至2018年9月28日期間25% 授出日期至2019年9月28日期間25% 授出日期至2020年9月28日期間25%	5年 5年 5年 5年
於2020年7月7日	9,800,000	授出日期至2021年7月7日期間25% 授出日期至2022年7月7日期間25% 授出日期至2023年7月7日期間25% 授出日期至2024年7月7日期間25%	5年 5年 5年 5年
已授予僱員的購股權			
於2014年9月4日	12,980,000	授出日期至2015年9月3日期間25% 授出日期至2016年9月3日期間25% 授出日期至2017年9月3日期間25% 授出日期至2018年9月3日期間25%	2年 5年 5年 5年
2015年7月10日B計劃	50,050,000	授出日期至2016年7月10日期間25% 授出日期至2016年12月31日期間25% 授出日期至2017年6月30日期間25% 授出日期至2018年6月30日期間25%	1.5年 4年 4年 4年
於2016年9月28日	38,720,000	授出日期至2017年9月28日期間25% 授出日期至2018年9月28日期間25% 授出日期至2019年9月28日期間25% 授出日期至2020年9月28日期間25%	5年 5年 5年 5年
於2020年7月7日	38,000,000	授出日期至2021年7月7日期間25% 授出日期至2022年7月7日期間25% 授出日期至2023年7月7日期間25% 授出日期至2024年7月7日期間25%	5年 5年 5年 5年
購股權總數	173,420,000		
於2019年12月31日可予行使	17,130,000		
於2020年12月31日可予行使	22,162,500		

合資格董事及僱員須符合本公司設定的若干財務指標條件方可行使購股權。

- 購股權數目於2017年10月9日紅股發行後已作出調整。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

35 以股份付款的交易(續)

下表披露董事及僱員所持有的本公司購股權於截至2020年及2019年12月31日止年度的變動：

購股權價格	行使價	於2020年 1月1日				於2020年 12月31日	
		尚未行使	年內授出	年內沒收	年內屆滿	尚未行使	尚未行使
2016年	1.045 港元	24,912,500	–	(1,650,000)	(1,100,000)	22,162,500	
2020年	1.100 港元	–	47,800,000	–	–	47,800,000	
		24,912,500	47,800,000	(1,650,000)	(1,100,000)	69,962,500	

購股權價格	行使價	於2019年 1月1日				於2019年 12月31日	
		尚未行使	年內行使	年內沒收	年內屆滿	尚未行使	尚未行使
2014年	1.041 港元	17,444,500	(4,635,250)	–	(12,809,250)	–	
2015年B計劃	1.138 港元	15,400,000	–	(2,750,000)	(12,650,000)	–	
2016年	1.045 港元	30,247,500	(440,000)	(4,895,000)	–	24,912,500	
		63,092,000	(5,075,250)	(7,645,000)	(25,459,250)	24,912,500	

附註：年內行使的購股權於行使日期的加權平均股價為零港元(2019年：1.041 港元)。

截至2020年12月31日止年度，本集團就本公司根據購股權計劃授出購股權而確認總開支人民幣2,877,000元(2019年：撥回總開支人民幣7,557,000元)。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

35 以股份付款的交易(續)

於2020年7月7日授出的購股權之公允價值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師D&P China (HK) Limited進行的評估而得出。就交換所授出購股權收取服務的公允價值，乃參考所授出購股權的公允價值計量。獲授購股權之估計公允價值按二項式期權定價模式計算。購股權合約年期用作此模式的一項輸入數據。提早行使之預期納入二項式期權定價模式。

購股權的公允價值及假設	2020年購股權
於計量日期的公允價值(千港元)	14,525
於授出日期的股價	1.1 港元
行使價	1.1 港元
預期波幅	50%
期權年期(年)	5
預計股息	5.5%
無風險利率	0.28%

預期波幅乃根據於估值日期購股權合約年期內的歷史價格波幅計算。預計股息乃根據本公司的歷史股息派付估計得出。

購股權乃根據一項服務條件授出。計算所收取服務於授出日期的公允價值時，並無計入此項條件。授出購股權並不附帶任何與市場有關的條件。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36 關聯方結餘及交易

(a) 於報告期末，本集團應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應收張雷先生控制的公司的款項	9,917	8,812
應收一間聯營企業款項	1,540	—
應收合營企業及其附屬公司款項	255,355	345,383
非貿易結餘總額(附註i)	266,812	354,195
應收張雷先生控制的公司的款項	26,869	68,666
應收合營企業及其附屬公司款項	285,336	342,022
貿易結餘總額(附註ii)	312,205	410,688
	579,017	764,883
向合營企業作出貸款(附註iii)	5,768,264	5,161,445

附註：

- (i) 於2020年及2019年12月31日結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 於2020年及2019年12月31日關聯方貿易應收款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期(與收益確認日期相若)呈列的貿易性質的應收關聯方款項的賬齡分析：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
少於1年	307,486	396,918
1至2年	4,719	13,770
	312,205	410,688

- (iii) 向合營企業作出貸款的條款披露於附註16。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36 關聯方結餘及交易 (續)

(b) 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應付張雷先生所控制之公司的款項	2,203	—
應付一間聯營公司款項	19,495	24,594
應付合營企業及其附屬公司款項	4,262,273	3,436,740
非貿易結餘總額(附註i)	4,283,971	3,461,334
應付張雷先生控制的公司的款項	89,926	53,603
應付合營企業及其附屬公司的款項	487	1,972
貿易結餘總額(附註ii)	90,413	55,575
	4,374,384	3,516,909

附註：

- (i) 於2020年及2019年12月31日結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 應付關聯方的貿易應付款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期呈列的貿易性質的應付關聯方款項的賬齡分析：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
少於1年	73,947	53,962
1至2年	16,466	1,613
	90,413	55,575

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36 關聯方結餘及交易 (續)

(c) 本年度，本集團與其關聯方進行以下交易：

關聯方性質	交易性質	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
張雷先生控制的公司	租金收入	1,782	1,412
張雷先生控制的公司	節能顧問開支	25,043	16,460
張雷先生控制的公司	物業管理服務費	111,298	123,639
張雷先生控制的公司	物業承包服務費	28,383	13,156
張雷先生控制的公司	升降機服務費	29,200	—
張雷先生控制的公司	物業銷售收益	—	11,174
合營企業	房地產代理服務收入	79,141	344,933
合營企業	管理服務收入	11,399	2,845

(d) 與關鍵管理人員進行的交易

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關鍵管理人員報酬		
短期福利	28,297	25,566
退休後福利	564	521
以股份付款	1,306	426
	30,167	26,513

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36 關聯方結餘及交易 (續)

(e) 上市規則有關關連交易的規定

與上文所述關聯方支付租金收入、關聯方收取物業管理服務費、物業承包服務費、節能顧問開支以及升降機服務開支有關的關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。按上市規則第14A章須披露的資料載於「董事會報告」內「持續關連交易」一節。

37 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。本集團的整體策略保持與過往年度不變。

本集團的資本架構包括淨債務，由附註27、28及29所披露的借貸、優先票據及公司債券扣除銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)後所得。本公司的資本架構包括淨債務，由借貸、優先票據及公司債券扣除銀行結餘及現金及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)後所得。

本公司董事定期審閱資本架構。作為該審閱的一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當行動平衡其整體資本架構。

38 金融工具

(a) 金融工具類別

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
本集團		
金融資產		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	21,988,682	17,217,054
按公允價值計入其他全面收益之股份權益投資	45,740	44,641
金融負債		
按攤銷成本計量的負債	45,015,351	35,341,279

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款、應收關聯方款項、公允價值全面收益之股份權益投資、受限制現金、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及其他借貸、優先票據以及公司債券。該等金融工具的詳情載於各相應附註。與該等金融工具相關的風險及減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時有效地採取適當措施。

市場風險

本集團業務主要面臨利率、外匯變動及其他價格變動風險的市場風險(見下文)。

本集團於本年度面臨的市場風險或其管理及計量該風險的方法概無重大變動。

(1) 利率風險

由於銀行結餘及存款、受限制現金及銀行借貸(按現行存款利率及中國人民銀行所報利率、倫敦銀行同業拆息及香港銀行同業拆息計算的浮息計息)的現行市場利率出現波動，故本集團面臨現金流量利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要與定息優先票據、公司債券及其他借貸有關。

本集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其面臨的利率風險。然而，管理層將於必要時考慮對沖重大利率風險。

本集團就金融負債面臨的利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。

利率敏感度

以下敏感度分析乃根據各報告期末所面臨的銀行結餘、受限制現金及浮息銀行借貸利率風險以及假設於財政年度開始時已出現所列明的變動，並於整個年度保持不變而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時採用利率上升/下降20個基點(就浮息銀行借貸而言)及利率上升/下降10個基點(就銀行結餘以及受限制現金而言)。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(1) 利率風險(續)

利率敏感度(續)

倘利率上升/下降20個基點(就浮息銀行借貸而言)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至2020年12月31日止年度的稅後溢利(扣除利息資本化影響)及保留溢利將減少/增加約人民幣5,684,000元(2019年：人民幣1,550,000元)。

倘利率上升/下降10個基點(就銀行結餘及存款以及受限制現金而言)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至2020年12月31日止年度的稅後溢利及保留溢利將增加/減少約人民幣10,570,000元(2019年：人民幣8,537,000元)。

(2) 價格風險

本集團因其其他非流動金融資產而面臨股本價格風險。於2020年12月31日，管理層認為本集團承受的股本價格波動風險極微。因此，並無呈列敏感度分析。

(3) 外匯風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。本集團海外業務的交易(如購買持作日後發展的土地)及若干已產生的開支均以外幣計值。以外幣計值的若干銀行結餘及銀行借貸，以及以美元發行的優先票據令本集團面臨貨幣風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各報告期末的賬面值如下：

	資產		負債	
	於12月31日		於12月31日	
	2020年 人民幣千元 等值	2019年 人民幣千元 等值	2020年 人民幣千元 等值	2019年 人民幣千元 等值
美元	261,785	82,488	8,684,465	7,236,321
港元	96,516	13,830	378,738	481,506

本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(3) 外匯風險(續)

下表詳列於所有其他變數保持不變情況下，本集團對各種外幣兌人民幣匯率的5.0%的變動的敏感度。5.0%為向主要管理人員內部匯報外匯風險時採用的敏感度利率。敏感度分析僅包括以外幣計值的未到期貨幣項目，並於報告期末就外幣匯率的5.0%變動調整其換算。

本集團貨幣風險的敏感度分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度稅後溢利及保留溢利(減少)/增加		
— 若人民幣兌美元貶值	(421,134)	(357,692)
— 若人民幣兌港元貶值	(14,111)	(23,384)
— 若人民幣兌美元升值	421,134	357,692
— 若人民幣兌港元升值	14,111	23,384

信貸風險管理

於2020年12月31日，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供財務擔保而面臨將導致本集團產生財務虧損的最大信貸風險，乃產生自合併財務狀況報表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註34所披露的或然負債金額。為將信貸風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，本集團於各報告期末定期審閱貿易及其他應收款及應收關聯方款項的可收回金額。呈列於合併財務狀況報表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由本集團管理層基於過往經驗及其對於客戶信貸標準以及對現時經濟環境的評估按持續基準進行估計。

本集團貿易應收款的信貸風險並無重大集中情況，所面臨之風險分散於多個交易對手及客戶。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

就已預售但未完成發展的物業而言，本集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的80.0%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，本集團可沒收已收銷售押金並重新銷售收回的物業。因此，管理層認為本集團提供的有關擔保所引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所面臨的信貸風險有限。就此而言，本公司董事認為，本集團並無重大信貸風險。

本集團就已售物業應收款持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品，本集團經參考該等物業單位的預估市值，認為該等貿易應收款產生的信貸風險因持有相關物業單位作抵押品而大幅降低。

並無持有抵押品的貿易應收款指租金收入及項目管理應收款項，本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，而全期預期信貸虧損乃使用撥備矩陣計算得出。於2020年及2019年12月31日，本集團就該等貿易應收款所承受的信貸風險及預期信貸虧損並不重大。

就應收聯營公司及合營企業款項，或與其他物業開發項目有關的應收款項而言，本集團經參考該等物業開發項目的預估市值，認為該等應收款項產生的信貸風險因相關物業開發項目而大幅降低。

由於對手方均為國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行或中國的國有銀行，故銀行現金信貸風險被視為屬甚微。

流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借貸維持資金連續性與靈活性之間的平衡。本公司董事嚴密監察流動資金狀況，並預期會有足夠資金來源來為本集團的項目及營運提供融資。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

下表詳列本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該表按本集團可能須付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，則未貼現金額以報告期末的利率得出。倘利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就非衍生浮息金融負債計入的金額作出變動。

	加權平均 實際利率 %	按要求償還			未貼現現金	
		或於1年 人民幣千元	1至3年 人民幣千元	超過3年 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2020年12月31日						
不計息工具	-	20,422,338	-	-	20,422,338	20,422,338
定息工具	10.1	10,597,834	11,394,696	1,763,771	23,759,301	19,717,612
浮息工具	6.8	2,407,980	3,696,557	30,627	6,135,164	4,875,401
		33,428,152	15,091,253	1,794,398	50,313,803	45,015,351
財務擔保合約		15,665,630	-	-	15,665,630	-
於2019年12月31日						
不計息工具	-	16,845,301	-	-	16,845,301	16,845,301
定息工具	8.7	9,239,525	9,408,720	127,877	18,776,122	14,604,861
浮息工具	6.8	2,061,842	2,751,716	-	4,813,558	3,891,117
		28,146,668	12,160,436	127,877	40,434,981	35,341,279
財務擔保合約	-	13,227,167	-	-	13,227,167	-

上文就財務擔保合約計入的金額為倘擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38 金融工具(續)

(c) 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值根據以貼現現金流量分析為基準的公認定價模式所釐定。

本公司董事認為，於2020年及2019年12月31日，於合併財務狀況報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應的公允價值相若。

39 本公司的財務資料

(a) 本公司財務狀況的財務資料：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	16,643,448	14,455,329
流動資產		
預付款及其他應收款	18,538	247,994
應收關聯方款項	218,714	227,975
銀行結餘	343,388	82,117
	580,640	558,086
流動負債		
應計費用及其他應付款	314,648	121,587
應付附屬公司款項	1,254,860	1,266,513
於一年內到期的銀行借貸	1,093,494	780,685
優先票據 — 於一年內到期	3,395,691	2,379,120
	6,058,693	4,547,905
流動負債淨額	(5,478,053)	(3,989,819)
總資產減流動負債	11,165,395	10,465,510

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

39 本公司的財務資料(續)

(a) 本公司財務狀況的財務資料：(續)

	附註	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
股本及儲備			
股本		175,693	175,693
儲備	39(b)	6,533,513	5,983,938
權益總額		6,709,206	6,159,631
非流動負債			
優先票據 — 於一年後到期		4,456,189	4,305,879
		11,165,395	10,465,510

(b) 本公司股本及儲備變動：

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日		175,341	820,356	16,197	4,661,787	5,673,681
以股份付款		—	—	(13,615)	6,058	(7,557)
於行使購股權時發行股份	30	352	5,355	(1,022)	—	4,685
年度溢利及全面收入總額		—	—	—	631,048	631,048
股息	11	—	—	—	(142,226)	(142,226)
於2019年12月31日及 2020年1月1日		175,693	825,711	1,560	5,156,667	6,159,631
以股份付款		—	—	2,877	—	2,877
年度溢利及全面收入總額		—	—	—	737,023	737,023
股息	11	—	—	—	(190,325)	(190,325)
於2020年12月31日		175,693	825,711	4,437	5,703,365	6,709,206

(c) 可分派儲備：

於2020年12月31日，可供向本公司擁有人作出分派的儲備總額為人民幣6,529,076,000元(2019年：人民幣5,982,378,000元)。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情

本公司於2020年及2019年12月31日的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
間接附屬公司					
南昌新建房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2013年9月11日	100%	100%	註冊資本人民幣 230,000,000元 實繳股本人民幣 230,000,000元	物業發展
南昌摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2016年4月15日	100%	100%	註冊資本人民幣 400,000,000元 實繳股本人民幣 400,000,000元	物業發展
當代節能置業股份有限公司 (附註i)	中國 2000年9月21日	100%	100%	註冊資本人民幣 3,000,000,000元 實繳股本人民幣 1,150,000,000元	物業發展、投資及 酒店經營
北京當代房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2000年2月15日	100%	100%	註冊資本人民幣 60,000,000元 實繳股本人民幣 60,000,000元	物業發展及投資
北京東君房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2001年11月13日	100%	100%	註冊資本人民幣 569,000,000元 實繳股本人民幣 569,000,000元	物業發展
新動力(北京)建築科技 有限公司(附註i)	中國 2006年3月22日	100%	100%	註冊資本人民幣 30,000,000元 實繳股本人民幣 30,000,000元	技術開發及諮詢
山西當代紅華置業有限公司 (附註i)	中國 2007年8月16日	100%	100%	註冊資本人民幣 190,000,000元 實繳股本人民幣 190,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
山西當代紅華房地產開發有限公司(附註i)	中國 2007年8月16日	100%	100%	註冊資本人民幣 150,000,000元 實繳股本人民幣 150,000,000元	物業發展
當代置業(湖南)有限公司(附註i)	中國 2005年9月14日	100%	100%	註冊資本人民幣 200,000,000元 實繳股本人民幣 200,000,000元	物業發展
江西當代節能置業有限公司(附註i)	中國 2009年12月22日	100%	100%	註冊資本人民幣 180,000,000元 實繳股本人民幣 180,000,000元	物業發展
九江摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2010年12月22日	100%	100%	註冊資本人民幣 140,000,000元 實繳股本人民幣 140,000,000元	物業發展
湖北萬星置業有限公司(附註i)	中國 2010年1月27日	82%	82%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
九江當代綠建置業有限公司(附註i)	中國 2014年2月18日	100%	100%	註冊資本人民幣 300,000,000元 實繳股本人民幣 300,000,000元	物業發展
北京當代摩碼投資管理有限公司(附註i)	中國 2011年1月11日	100%	100%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	投資控股
張家口當代好河山房地產開發有限公司(附註i)	中國 2016年12月30日	51%	51%	註冊資本人民幣 60,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
武漢綠建節能置業有限公司 (附註i)	中國 2014年3月12日	100%	99.02%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展
北京綠色春天股權投資基金 (有限合夥)(「綠色基金」) (附註i)	中國 2014年4月17日	52%	100%	註冊資本人民幣 2,065,000,000元 實繳股本人民幣 580,000,000元	投資管理及諮詢
北京當代摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2014年1月8日	100%	100%	註冊資本人民幣 200,000,000元 實繳股本人民幣 200,000,000元	物業發展
當代品業(北京)房地產經紀 有限公司(附註i)	中國 2014年10月9日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000元 實繳股本人民幣 100,000元	房地產經紀服務
美國當代綠色發展(休斯頓) 有限責任公司	美國德克薩斯州 2012年10月15日	100%	100%	100%已發行及 發行在外股東 權益,代價總 出資額100美元	物業發展
北京當代綠色投資基金管理 有限公司(附註i)	中國 2013年12月3日	100%	100%	註冊資本人民幣 30,000,000元 實繳股本人民幣 30,000,000元	投資控股
Crown Point Regional Center, LLC	美國德克薩斯州 2010年3月31日	100%	100%	法定股本 100美元 實繳股本 100美元	投資移民服務

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
北京旭輝當代置業有限公司 (附註i)	中國 2014年3月10日	50%	50%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
當代節能置業(蘇州)有限公司 (附註i)	中國 2015年6月6日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
嘉興當代氫綠資產管理 有限公司(附註i)	中國 2015年7月23日	100%	100%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 0元	投資控股
鳳觀(北京)諮詢有限公司 (附註i)	中國 2015年10月8日	100%	100%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	移民顧問
安徽摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2016年1月1日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
武漢當代節能置業有限公司 (附註i)	中國 2016年6月27日	100%	100%	註冊資本人民幣 200,000,000元 實繳股本人民幣 200,000,000元	物業發展
湖南當代摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2016年11月1日	100%	100%	註冊資本人民幣 20,000,000元 實繳股本人民幣 20,000,000元	物業發展
湖南當代綠建置業有限公司 (附註i)	中國 2016年11月1日	100%	100%	註冊資本人民幣 20,000,000元 實繳股本人民幣 20,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
南京鑫磊房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2016年6月20日	51%	51%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展
佛山當代綠色置業有限公司 (附註i)	中國 2016年1月14日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
湖北摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2014年2月13日	100%	100%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	投資控股
上海滿庭春置業有限公司 (附註i)	中國 2015年3月5日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
江蘇御尊房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2011年4月25日	100%	100%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展
綻藍拓展置業(北京)有限公司 (附註i)	中國 2017年3月13日	60%	60%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	投資控股
福建盛世聯邦置業發展 有限公司(附註i)	中國 2013年8月30日	60%	60%	註冊資本人民幣 67,105,000元 實繳股本人民幣 67,105,000元	物業發展
佛山市長信宏創房地產 有限公司(附註i)	中國 2016年1月19日	100%	100%	註冊資本人民幣 60,000,000元 實繳股本人民幣 4,081,700元	物業發展

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
佛山市信隆置業投資 有限公司(附註i)	中國 2017年12月10日	100%	100%	註冊資本人民幣 60,000,000元 實繳股本人民幣 60,000,000元	物業發展
火箭智業投資(北京)有限公司 (附註i)	中國 2015年7月9日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	投資控股
合肥當代英赫置業有限公司 (附註i)	中國 2015年12月14日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
武漢市中聯晟鳴置業有限公司 (附註i)	中國 2014年5月5日	75%	75%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
山西北辰當代置業有限公司 (附註i)	中國 2016年4月27日	50%	50%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
山西當代北辰置業有限公司 (附註i)	中國 2016年12月5日	51%	51%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
山西萬興當代置業有限公司 (附註i)	中國 2017年2月7日	70%	70%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
武漢三慶凱文實業發展 有限公司(附註i)	中國 2011年9月29日	20%	20%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
廣深置業(北京)有限公司 (附註i)	中國 2016年4月22日	100%	100%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展
蘇州當代摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2016年4月27日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
深耕鴻業置業(北京)有限公司 (附註i)	中國 2016年4月18日	51%	51%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 14,720,324元	物業發展
武漢當代尚城萬國府置業 有限公司(附註i)	中國 2016年7月21日	51%	51%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
遼寧東戴河新區當代置業 有限公司(附註i)	中國 2008年1月28日	100%	100%	註冊資本人民幣 16,660,000元 實繳股本人民幣 16,660,000元	物業發展
安徽當代萬國府置業有限公司 (附註i)	中國 2016年12月21日	30.6%	30.6%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
創線置業(北京)有限公司 (附註i)	中國 2016年5月11日	100%	100%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
福建當代置業有限公司 (附註i)	中國 2017年3月1日	51%	51%	註冊資本人民幣 40,000,000元 實繳股本人民幣 40,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
張家口原綠房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2017年3月31日	35%	35%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展
惠州當代文旅房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2017年6月15日	65%	65%	註冊資本人民幣 20,000,000元 實繳股本人民幣 20,000,000元	物業發展
荊州市當代金島置業有限公司 (附註i)	中國 2017年7月5日	100%	30%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
湖南原綠置業有限公司 (附註i)	中國 2017年8月7日	70%	70%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
連江賢茂實業有限公司 (附註i)	中國 2018年1月31日	51%	51%	註冊資本人民幣 160,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
石獅吉鵬房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2015年12月28日	75%	75%	註冊資本人民幣 20,000,000元 實繳股本人民幣 20,000,000元	物業發展
湖北正天置業有限公司 (附註i)	中國 2017年9月6日	52.5%	52.5%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
嘉興航信房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2016年11月24日	51%	51%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
黔西南州原綠房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2017年12月30日	60%	60%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
湖州東雋建設開發有限公司 (附註i)	中國 2017年10月18日	77%	69.15%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展
湖州東聚建設開發有限公司 (附註i)	中國 2017年11月2日	77%	65.24%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展
晉中當代君茂房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2014年6月11日	49%	49%	註冊資本人民幣 34,000,000元 實繳人民幣 34,000,000元	物業發展
蘇州當代中翔置業有限公司 (附註i)	中國 2016年11月14日	80%	80%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
蘇州當代原綠置業有限公司 (附註i)	中國 2018年8月15日	80%	80%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
安徽當代文商旅置業有限公司 (附註i)	中國 2017年6月27日	51%	51%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
貴州摩碼當代節能置業 有限公司(附註i)	中國 2017年8月29日	62.2%	62.2%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳資本人民幣 0元	物業發展

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
阜陽原綠置業有限公司 (附註i)	中國 2018年7月30日	74%	74%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
湖州當代綠建置業有限公司 (附註i)	中國 2018年3月7日	40%	40%	註冊資本人民幣 125,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
山東當代原綠置業有限公司 (附註i)	中國 2018年7月30日	100%	100%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
江西摩碼常安置業房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2018年12月15日	51%	51%	註冊資本人民幣 25,000,000元 實繳股本人民幣 25,000,000元	物業發展
天津摩碼瀚業置業有限公司 (附註i)	中國 2018年8月28日	100%	70%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
天津海逸源房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2014年4月17日	100%	70%	註冊資本人民幣 160,000,000元 實繳股本人民幣 160,000,000元	物業發展
許昌綻藍城建置業有限公司 (附註i)	中國 2019年5月8日	60%	60%	註冊資本人民幣 16,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
武漢原綠英赫置業有限公司 (附註i)	中國 2019年5月7日	63%	100%	註冊資本人民幣 77,800,000元 實繳股本人民幣 77,800,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
臨泉洪浩置業有限公司 (附註i)	中國 2019年1月11日	26.01%	26.01%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
青島當代瑞祥置業有限公司 (附註i)	中國 2019年11月6日	34.17%	34.17%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
菏澤市海港房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2003年8月29日	100%	100%	註冊資本人民幣 51,000,000元 實繳股本人民幣 51,000,000元	物業發展
常州明宏置業有限公司 (附註i)	中國 2019年9月27日	50%	50%	註冊資本人民幣 102,000,000元 實繳股本人民幣 102,000,000元	物業發展
武漢原綠世嘉置業有限公司 (附註i)	中國 2019年6月13日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
江西深藍置業有限公司 (附註i)	中國 2019年11月18日	51%	51%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
合肥綠恒摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2019年6月11日	51%	51%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
湖南當代高科置業有限公司 (附註i)	中國 2019年12月19日	56%	56%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
滎陽市建海當代置業有限公司 (附註i)	中國 2019年6月17日	49%	49%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
河北同福原綠房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2019年6月4日	90%	90%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業開發
天津寧海海闊天空建設開發 有限公司(附註i)	中國 2014年12月24日	100%	100%	註冊資本人民幣 575,000,000元 實繳股本人民幣 575,000,000元	物業開發
北京潤錦房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2010年11月19日	50.98%	50.98%	註冊資本人民幣 204,000,000元 實繳股本人民幣 204,000,000元	物業開發
蘇州當代綠色置業有限公司 (附註i)	中國 2016年4月15日	100%	0%	註冊資本人民幣 110,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業開發
長沙市鵬躍房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2013年10月23日	100%	0%	註冊資本人民幣 200,000,000元 實繳股本人民幣 200,000,000元	物業開發
陝西國潤摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2020年4月10日	45%	0%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
青島當代綻藍置業有限公司 (附註i)	中國 2019年11月7日	100%	0%	註冊資本人民幣 19,607,800元 實繳股本人民幣 0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
天門綻藍置業有限公司 (附註i)	中國 2020年6月4日	51%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
洪湖原綠憶美置業有限公司 (附註i)	中國 2020年1月7日	51%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
湖北綻藍置業有限公司 (附註i)	中國 2018年6月19日	80%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業開發
潛江恩傑原綠置業有限公司 (附註i)	中國 2020年4月8日	40.8%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
河北當代原綠房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2019年10月10日	100%	0%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
石家莊當代欣盛房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2020年1月20日	65%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業開發
撫州藍綠深耕置業有限公司 (附註i)	中國 2020年1月3日	51%	0%	註冊資本人民幣 200,000,000元 實繳股本人民幣 200,000,000元	物業開發
西安君華置業有限公司 (附註i)	中國 2017年3月15日	51%	0%	註冊資本人民幣 20,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
溫州當代遠景置業有限公司 (附註i)	中國 2020年4月16日	91%	0%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
西安綻藍置業有限公司 (附註i)	中國 2020年5月21日	55%	0%	註冊資本人民幣 500,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
湖州創變置業有限公司 (附註i)	中國 2019年12月18日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
當代綠色置業(西安)有限公司 (附註i)	中國 2020年7月3日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
蚌埠市奧特萊斯置業有限公司 (附註i)	中國 2019年5月17日	35%	0%	註冊資本人民幣 376,000,000元 實繳股本人民幣 4,000,000元	物業開發
德州陵城區綻藍置業 有限公司(附註i)	中國 2020年6月16日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
溫州當代綻藍置業有限公司 (附註i)	中國 2020年5月21日	100%	0%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
貴陽綻藍摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2020年7月15日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
貴陽摩碼拓展置業有限公司 (附註i)	中國 2020年7月27日	80%	0%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
汕尾原綠萬眾房地產開發有限 責任公司(附註i)	中國 2020年6月2日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
北京潤逸嘉置業有限公司(附註i)	中國 2020年12月24日	51%	0%	註冊資本人民幣 1,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
聚綠奔跑置業(深圳)有限公司 (附註i)	中國 2020年12月22日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
北京當代領地置業有限公司 (附註i)	中國 2020年12月24日	51%	0%	註冊資本人民幣 1,000,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
重慶深綠置業有限公司 (附註i)	中國 2020年11月3日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
重慶綻藍置業有限公司 (附註i)	中國 2020年11月18日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
江蘇當代新基業房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2020年12月14日	51%	0%	註冊資本人民幣 101,880,000元 實繳股本人民幣 51,958,800元	物業開發
張家港偉光摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2020年11月24日	50%	0%	註冊資本人民幣 30,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
張家港偉光摩碼創變置業有限公司 (附註i)	中國 2020年12月10日	50%	0%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
江蘇乾亨置業有限責任公司 (附註i)	中國 2020年7月9日	20.4%	0%	註冊資本人民幣 20,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
常州原綠置業有限公司 (附註i)	中國 2020年10月29日	100%	0%	註冊資本人民幣 5,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
蘇州當代深綠置業有限公司 (附註i)	中國 2019年10月15日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業開發
亳州遠大摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2020年10月26日	43%	0%	註冊資本人民幣 60,000,000元 實繳股本人民幣 42,500,000元	物業開發

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
北京當代上坤置業有限公司 (附註i)	中國 2020年12月12日	51%	0%	註冊資本人民幣 5,000,000,000元 實繳股本人民幣 5,000,000,000元	物業開發
當代天英置業(山西)有限公司 (附註i)	中國 2020年12月18日	51%	0%	註冊資本人民幣 1,000,000,000元 實繳股本人民幣 490,000,000元	物業開發
湖北恩傑綻藍置業有限公司 (附註i)	中國 2020年11月10日	39%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
青島當代煥新置業有限公司 (附註i)	中國 2019年10月12日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
常州綻藍置業有限公司	中國 2019年11月17日	51%	0%	註冊資本人民幣 5,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
山西當代朗鑫置業有限公司 (附註i)	中國 2020年3月19日	70%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
西安當代聚綠置業有限公司 (附註i)	中國 2019年8月26日	64%	0%	註冊資本人民幣 500,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業開發

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2020年	2019年		
蘇州藍綠綻放置業有限公司 (附註i)	中國 2019年10月23日	100%	0%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業開發
石家莊當代建遠房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2018年5月22日	75%	0%	註冊資本人民幣 200,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業開發
重慶康佳置業發展有限公司 (附註i)	中國 2019年11月7日	67%	0%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業開發
重慶康佳興毅置業有限公司 (附註i)	中國 2019年11月18日	67%	0%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業開發
重慶康佳福澤置業有限公司 (附註i)	中國 2019年11月21日	67%	0%	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業開發

附註：

- (i) 該等公司均為中國有限公司。
- (ii) 該等公司均為全外資公司。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

41 報告期完結後事項

於2021年1月5日，本公司訂立發售備忘錄，按本金額的98.8%向公眾發行總面值250,000,000美元(相等於約人民幣1,619,000,000元)的有擔保優先定息票據，固定年利率為9.8%(利息須每半年支付)(「2021年1月票據」)，並將於2023年4月11日前按面值悉數償還。有關發行事項於2021年1月11日完成。

於2021年1月25日，本公司訂立發售備忘錄，按本金額99.7%另加自2021年1月11日起至2021年2月1日的應計利息向公眾發行總面值71,000,000美元(相當於約人民幣459,796,000元)的擔保定息優先票據，有關票據將與2021年1月票據合併及組成單一系列。除發行日期及發行價外，條款及條件均與2021年1月票據相同。發行於2021年2月1日完成。

於2021年1月25日，本公司訂立發售備忘錄，按本金額101.8%另加自2020年9月4日起至2021年2月1日的應計利息向公眾發行總面值77,000,000美元(約人民幣498,652,000元)有擔保優先定息票據，其將與附註28(e)所述的2020年美元票據II合併及組成單一系列。除發行日期、發行價及首筆付款日期外，條款及條件均與2020年美元票據II相同。發行於2021年2月1日完成。

財務資料概要

	截至 12 月 31 止年度				
	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元	2016 年 人民幣百萬元
業績					
收益	15,741	14,552	9,338	8,506	8,458
稅前溢利	2,867	2,670	1,405	1,358	1,083
所得稅開支	(1,750)	(1,616)	(743)	(531)	(369)
年內溢利	1,117	1,054	662	827	714
以下人士應佔：					
本公司擁有人	739	730	525	706	664
非控股權益	378	324	137	121	50
	1,117	1,054	662	827	714
每股(基本)盈利，人民幣分	26.4	26.2	18.9	25.6	27.9
資產及負債					
總資產	81,912	68,537	53,629	45,171	28,507
總負債	(70,934)	(59,933)	(46,047)	(38,154)	(23,776)
	10,978	8,604	7,582	7,017	4,731
本公司擁有人應佔股本權益	6,709	6,159	5,674	5,178	4,648
非控股權益	4,269	2,445	1,908	1,839	83
	10,978	8,604	7,582	7,017	4,731