



LEADING HOLDINGS GROUP LIMITED

領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6999

2020

年度報告



目錄

公司資料	2
釋義及定義	4
主席報告	9
管理層討論與分析	12
董事及高級管理層簡歷	35
企業管治報告	40
董事會報告	51
獨立核數師報告	68
綜合損益表	76
綜合全面收益表	77
綜合財務狀況表	78
綜合權益變動表	80
綜合現金流量表	82
財務報表附註	85
四年財務摘要	187



董事會

執行董事

劉玉輝先生(董事長)
羅昌林先生
曾旭蓉女士
侯小萍女士

獨立非執行董事

金旭女士
梁運星女士
方敏先生

聯席公司秘書

羅昌林先生
麥寶文女士

法定代表

劉玉輝先生
麥寶文女士

審核委員會

梁運星女士(主席)
金旭女士
方敏先生

薪酬委員會

金旭女士(主席)
梁運星女士
劉玉輝先生

提名委員會

劉玉輝先生(主席)
金旭女士
梁運星女士

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

中國總部及主要營業地點

中國
四川省成都市
高新區
天府二街151號
領地環球金融中心
A座46層

註冊辦事處

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

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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

公司資料

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

合規顧問

智富融資有限公司

香港法律之法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行，
成都桐梓林支行

中國農業銀行，
成都紫荊支行

股份代號

06999

公司網站

www.leading-group.com

「一致行動契據」	指	最終控股股東於2020年2月18日訂立的一致行動契據，詳情載於招股章程中「與控股股東的關係 — 一致行動契據」章節
「股東週年大會」	指	本公司將於2021年6月22日(星期二)舉行的股東週年大會
「組織章程細則」或「細則」	指	於2020年11月16日有條件採納並於上市時生效之經修訂及重列的本公司組織章程細則
「平均售價」	指	平均銷售價格
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	領地控股集團有限公司(前稱領地中國控股有限公司)，一間於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：6999)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，且除文義另有所指外，指Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng、Shan Yuan、劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士，而一名控股股東應指上述任何一人
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸道疾病

釋義及定義

「不競爭契據」	指	最終控股股東以本公司為受益人於2020年11月16日訂立的不競爭契據，詳情載於招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭契據」章節
「董事」	指	本公司董事
「Fan Tai」	指	Fan Tai Investment Holding Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東之一
「Fu Sheng」	指	Fu Sheng Capital Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由龍一勤女士全資擁有，為控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東領地房地產」	指	廣東領地房地產開發有限公司，於2006年11月14日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「Jin Sha Jiang」	指	Jin Sha Jiang Holding Limited，於2019年6月5日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東之一
「領地集團」	指	領地集團有限公司(於註冊成立時稱為眉山地區寶馬房地產開發有限公司)，於1999年4月19日於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Lian Rong」	指	Lian Rong Capital Limited，於2019年8月29日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東之一

「量源資產管理」	指	量源資產管理有限公司，於2011年8月12日於中國成立之有限公司，由劉玉輝先生、劉策先生及劉浩威先生分別擁有33.34%、33.33%及33.33%股權
「Ling Yue」	指	Ling Yue Capital Holding Limited，於2019年8月29日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東之一
「上市日期」	指	2020年12月10日，股份首次開始於主板買賣之日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「上市」	指	股份於主板上市
「眉山領地房地產」	指	眉山領地房地產開發有限公司，於2002年11月15日於中國成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「大綱」	指	於2020年11月16日有條件採納並於上市時生效之經修訂及重列的本公司組織章程大綱
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「劉策先生」	指	最終控股股東之一劉策先生(前稱劉歡)，為侯三利女士的兒子
「劉浩威先生」	指	本集團副總裁兼最終控股股東之一劉浩威先生，為王濤女士的兒子
「劉山先生」	指	劉山先生(前稱劉玉賢)，為王濤女士的配偶
「劉玉輝先生」	指	本公司董事長、執行董事、首席執行官及最終控股股東之一劉玉輝先生，為龍一勤女士的配偶
「劉玉奇先生」	指	劉玉奇先生，為侯三利女士的配偶

釋義及定義

「侯三利女士」	指	最終控股股東之一侯三利女士，為劉策先生的母親
「龍一勤女士」	指	最終控股股東之一龍一勤女士，為劉玉輝先生的配偶
「王濤女士」	指	最終控股股東之一王濤女士，為劉浩威先生的母親
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「超額配股權」	指	本公司授予的配發和發行與招股章程中披露的本公司全球發售相關的最多額外37,500,000股股份的選擇權
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月26日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「融量集團」	指	融量集團有限公司(前稱成都首信投資有限公司)，於2006年5月10日在中國成立的有限公司，由劉浩威先生、劉玉輝先生、劉策先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士分別擁有約33.17%、33.16%、33.16%、0.17%、0.17%及0.17%股權
「San Jiang Yuan」	指	San Jiang Yuan Investment Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由王濤女士全資擁有，為控股股東之一
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「Shan Yuan」	指	Shan Yuan Holdings Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由侯三利女士全資擁有，為控股股東之一
「購股權計劃」	指	本公司於2020年11月16日有條件採納的購股權計劃，其主要條款及條件於招股章程附錄五之「法定及一般資料—D. 其他資料—1. 購股權計劃」章節中概述

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣並於聯交所主板上市
「股東」	指	股份持有人
「借股協議」	指	建銀國際金融有限公司與Yue Lai之間訂立的借股協議，旨在方便本公司全球發售相關超額分配的結算，其詳情載於招股章程「全球發售結構 — 借股協議」章節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「最終控股股東」	指	劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士
「新疆領地房地產」	指	新疆領地房地產開發有限公司，於2010年2月2日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由領地集團及四川省川億投資有限公司(除作為新疆領地房地產的主要股東外，為獨立第三方)分別擁有85%及15%權益
「Yuan Di」	指	Yuan Di Capital Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東之一
「Yue Lai」	指	Yue Lai Investment Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東之一
「%」	指	百分比

主席報告

市場回顧

2020年是非同尋常的一年，新冠肺炎疫情爆發，國內外經濟政治形勢錯綜複雜，世界正經歷著前所未有的大變局。這一年，中國的經濟韌性凸顯，房地產作為經濟發展的穩定器和壓艙石，表現亦超預期，雖然房地產市場已逐步走出疫情影響，但中央調控力度不放鬆，仍堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位不變。

同時，國家「十四五」規劃提出，要租購並舉、因城施策，促進房地產市場平穩健康發展。以推動高質量發展為主題，以深化供給側結構性改革為主綫，以改革創新為根本動力，加快構建新發展格局，通過經濟循環流轉和產業關聯暢通，實現供求動態均衡。

在金融方面，面對經濟的下行壓力，中央加大逆周期調節力度，強調財政政策要積極有為，貨幣政策要靈活適度，保持流動性合理充裕，多次降准降息下，貨幣環境整體表現較為寬鬆。但下半年房地產金融監管整體呈現逐漸收緊態勢，房企融資難度不斷升級，導致行業資金管理壓力明顯加大，大部分房企選擇融資方式轉變、增加合作比例等舉措來匹配政策要求。長期來看，「三條紅綫」無疑會促使房企轉變發展模式，更加注重自身財務指標的健康，對行業健康發展起到的是積極作用。

房地產行業粗放式的土地紅利時代已經結束，行業不再有大的波動與顯而易見的機會，行業已經趨於成熟、穩定。

業務回顧

2020年是本集團跨越發展的重要里程碑起始節點，2020年12月10日，領地集團成功登陸香港聯交所（「**港交所**」）主板，作為四川省內第一家登錄港交所的房地產企業，本集團致力於打造成為品牌化的全國性房企。通過本輪上市，對本集團的多元化資金渠道起到積極推進作用，也建立了本集團進入國際資本市場的重要路徑，為公司的長遠健康發展，夯實了堅定基礎。

2020年領地集團榮獲中國房地產業協會房地產開發企業100強（中國房地產業協會）藍籌年會「藍籌企業」獎

2020年《領地·中心》榮獲美國LEED-CS 2009建築預認證金級

2020年領地集團觀宇系榮獲「中國產品品牌」TOP50

2020年領地峨眉蓮花湖榮獲第五屆Reard全球地產設計大獎

截至2020年12月31日止年度，本集團的收益為人民幣13,158.1百萬元，同比增長73.9%；本集團淨利潤為人民幣1,060.6百萬元，同比增長57.8%。

合約銷售穩步增長

在合約銷售方面，儘管2020年市場諸多波動，本集團順利實現了累計合約銷售人民幣22,134.3百萬元，同比增長44.8%，累計合約銷售建築面積為2.7百萬平方米。

富有質量的深耕發展戰略

- 1、堅持深耕且追求有質量的發展：作為深耕西南的地產開發商，進一步規模化發展是集團生存發展的必經之路。目前69%的土儲面積位於深耕區域的川渝經濟帶，分佈較多的城市有成都、樂山、眉山、綿陽和南充等；集團在追求規模增長的同時，更聚焦於高質量的同步發展。通過對城鎮化戰略的堅持、對資產週轉、財務安全和經營利潤的管控上，權衡規模與利潤的天秤，確保穩健增長，建立企業核心競爭力。
- 2、堅持精細化與數字化管理：科技賦能成為房地產行業重要的探索發展方向，以可視化經營數據，引導精細化管理優勢，提升人均效能。現階段房地產領域在營銷過程中數字化運用得較好，但在建造過程中的數字化仍較落後。未來，集團在設計、建造、運營全過程要實現數字化覆蓋，最終達成從粗放型發展走向精密型發展的目標。

- 3、堅持產品力與服務力完美融合：作為一家穩步發展的地產企業，集團品牌理念已經向多元化的「健康生活更美好」逐步進化，以客戶滿意度為重心，通過對產品設計力、建築施工標準化，建築材料綠色化、物業服務全面化，全方位的進行鍛造，最終將「健康」理念植入本集團的產品中，形成以健康產業、健康住宅、健康生活三大維度的綜合佈局。

相信通過卓越的品牌知名度、優質的土地儲備及產品組合等優勢，將為本集團快速可持續發展奠定堅實的基礎，並進一步提升品牌的市場地位、提升綜合競爭力。努力成為一家對客戶有產品價值、對員工有發展價值、對社會有責任價值、對股東有投資價值的品牌房企。

2021年的前景展望

集團在深度研讀國家頂層設計後優化佈局，科學系統地制定了發展戰略。深耕在西南的房地產公司，要充分發揮地域優勢，以大西南為核心，圍繞成渝都市圈、城市群深入開發市場和客戶。以多元化業態，對產業發達區域加大佈局力度，做好城市深耕。在鞏固西南市場的同時，集團將穩步拓展大灣區和持續維繫華中區，形成一核兩翼的戰略部署。

除了做好戰略佈局，更需要做好戰術規劃。具體為落實三個聚焦動作：聚焦管理效益，聚焦品牌服務，聚焦資金安全。向管理要效益體現在將標準化做實，精細化做好，以制度化作為管理手段，全面提高人均效能。關於品牌服務要以產品力提升為抓手，實現產品的價值體系，不僅是產品硬件，軟性的服務價值更需要關注，深入捕捉和解读客戶的需求，圍繞客戶滿意度，做好服務，完成品牌鏈延伸。最後關於加強企業資金管理，可以改善企業資金管理能力，提升資金使用效率，直接或間接促進降本增效，有效控制財務風險，確保資金安全，為集團的可持續發展提供保障。

在未來雖然地產總量可能會到頂，但依舊會出現業績、利潤逆勢上漲的優秀房企。行業見頂，優秀房企不見頂。新的一年，本集團一定會堅定於利潤、質量、規模的同步發展策略，在多元化的資金輔助下，以謹慎的投資態度，精細化的管理模式，卓越的人均效能保障企業快速發展，行穩致遠。

領地控股集團有限公司

劉玉輝先生

主席

香港，2021年3月29日

土地儲備

於2020年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積約為16,539,991平方米。下表載列截至2020年12月31日本集團的已建成物業／開發中物業摘要：

序號	項目名稱	城市	本集團應佔		地盤面積 (平方米)	實際／預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾	
			權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
本集團及其附屬公司開發的物業								
1.	成都一品中心	成都	100%	商業／停車場／其他	20,534	2024年6月30日	141,509	四川省成都市金牛區茶店子一品天下大街規劃紅線範圍內
2.	成都環球金融中心	成都	100%	寫字樓／商業／ 停車場／配套區域	18,514	2017年7月31日	14,422	四川省成都市高新區吉泰路750號、天府二街151號
3.	成都溪山蘭台	成都	100%	住宅／停車場／ 配套區域／其他	34,756	2021年4月30日	80,837	四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988號
4.	成都悅中心	成都	100%	住宅／商業／停車場／ 配套區域／其他	27,400	2022年1月10日	76,119	四川省成都市新都區工業大道東段521號
5.	重慶領地觀雲府	重慶	100%	住宅／停車場／ 配套區域／其他	40,372	2021年 11月12日	85,761	重慶市巴南區界石組團N區N23／03號
6.	成都錦巷蘭台	成都	55%	住宅／寫字樓／商業／ 停車場／配套區域／ 其他	46,473	2019年5月31日	24,629	四川省成都市郫縣犀浦鎮恒山大道中段金犀庭院1-1
7.	成都天府蘭台(新隆)	成都	99%	住宅／商業／停車場／ 配套區域／其他	159,963	2022年3月31日	187,486	四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村2、5、6組、柳河村2組

序號	項目名稱	城市	本集團應佔		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾	
			權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
8.	成都天府蘭台(菁陽)	成都	100%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	38,967	2021年 10月30日	98,053	四川省成都市新津縣花源鎮 楊柳村2、3組
9.	成都海納時代	成都	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	41,822	2017年2月28日	16,882	四川省成都市致力路、致興 二路
10.	成都蘭台府	成都	70%	住宅/停車場/其他	40,897	2020年 10月30日	50,324	四川省成都市郫都區紅光鎮 國甯西路1555號
11.	成都領地天禦	眉山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	57,523	2022年 10月16日	186,878	四川省成都市仁壽縣仁壽大 道大眾4S店斜對面
12.	眉山長壽坊	眉山	80%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	71,770	2022年 12月30日	181,669	四川省眉山市彭山區濱江大 道
13.	攀枝花領地陽光花城	攀枝花	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	186,791	2023年3月31日	506,693	四川省攀枝花市花城新區幹 壩塘片區
14.	西昌悅邛海	西昌	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	65,968	2022年6月30日	280,996	四川省西昌市航太大道東延 線建昌水鎮旁
15.	西昌領地蘭台府	西昌	95%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	99,752	2019年5月24日	20,369	四川省西昌市海河路以南， 南山大道以北，西郊鄉 瑤山村
16.	西昌領地·海月裡	西昌	53%	商業/停車場/ 配套區域/其他	41,652	2021年5月30日	81,115	四川省西昌市高視鄉張林 村、王家村、聯合村
17.	西昌蘭台府·青沓	西昌	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	16,896	2019年 10月18日	1,774	四川省西昌市高視鄉陳所村

序號	項目名稱	城市	本集團應佔		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾	
			權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
18.	西昌領地•凱旋國際公館	西昌	83%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	33,287	2017年1月31日	3,338	四川省西昌市航太大道東延 線五段599號
19.	西昌領地錦繡蘭台	西昌	80%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	62,578	2022年10月2日	239,854	四川省西昌西部新城·臨中 航東路
20.	烏魯木齊領地•蘭台府	烏魯木齊	95%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	103,928	2022年6月30日	230,637	新疆維吾爾自治區烏魯木 齊市蘇州路東側準噶爾 街616號
21.	烏魯木齊領地•天嶼	烏魯木齊	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	115,428	2022年6月30日	311,578	新疆維吾爾自治區烏魯木 齊市水磨溝區紅光山路 以南
22.	庫爾勒領地•蘭台府	庫爾勒	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	63,624	2022年 10月30日	103,376	新疆維吾爾自治區巴州 庫爾勒市建設轄區5號社 區、西南臨石化大道6號 領地凱旋公館
23.	庫爾勒領地•凱旋公館	庫爾勒	85%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	87,933	2021年 12月31日	111,193	新疆維吾爾自治區庫爾 勒•石化大道6號(孔雀公 園旁)
24.	承德蘭台府	承德	40%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	53,279	2020年7月30日	7,950	河北省承德市雙灤區雙塔山 鎮元寶山
25.	承德蘭台府•沅上	承德	51%	住宅/商業/ 配套區域/其他	85,483	2023年6月30日	186,130	河北省承德市雙灤區雙塔山 鎮大元寶山四財溝B
26.	承德蘭台府•樾山	承德	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	34,981	2022年9月30日	52,466	河北省承德市雙灤區元寶山

序號	項目名稱	城市	本集團應佔		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾	
			權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
27.	吉林凱旋公館	長春	55%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	132,188	2020年5月22日	7,384	吉林省長春市淨月開發區新城西街
28.	滎陽領地天嶼	滎陽	70%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	29,396	2022年4月30日	80,193	河南省鄭州市滎陽市京城路與工業東路交叉口西北側
29.	商丘領地蘭台府	商丘	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	59,698	2025年 12月30日	193,849	河南省東至振興路、西至規劃商丘市路，南至南京路，北至希望路
30.	駐馬店皇家蘭台一期	駐馬店	70%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	182,936	2021年6月1日	404,444	河南省駐馬店市天中山大道與建設大道交叉口西北側
31.	駐馬店皇家蘭台二期	駐馬店	70%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	70,590	2023年6月1日	200,882	河南省駐馬店市張台路與建設大道交叉口東北側
32.	駐馬店皇家蘭台三期	駐馬店	70%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	75,863	2025年3月1日	208,355	河南省駐馬店市李莊路與春柳路交叉口西南側
33.	駐馬店皇家蘭台四期	駐馬店	70%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	168,489	2025年12月1日	339,236	河南省駐馬店市銅山大道與建設大道交叉口東北角

序號	項目名稱	城市	本集團應佔 權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
34.	駐馬店皇家蘭台五期	駐馬店	70%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	156,270	2023年8月1日	388,318	河南省駐馬店市李莊路與春柳路交叉口東南側，張台路與建設大道交叉口西北側
35.	荊州領地蘭台府	荊州	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	54,070	2021年 12月31日	208,275	湖北省荊州市荊州區荊北新區楚天路與東橋路交匯處西北側
36.	荊州領地鳳鳴蘭台	荊州	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	48,399	2022年8月31日	188,088	湖北省荊州市荊州區鳳鳴大道66號
37.	樂山亞馬遜	樂山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	91,900	2014年 10月16日	2,571	四川省樂山市市中區龍游路北段418號、424號
38.	樂山海納公館	樂山	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	36,200	2016年1月5日	6,904	四川省樂山市沐川縣沐源路1589號
39.	樂山蘭台府	樂山	60%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	88,108	2021年 12月31日	156,422	四川省樂山市市中區青江新區三蘇路和瑞祥路交匯處東側
40.	樂山天嶼	樂山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	29,796	2020年3月1日	14,033	四川省樂山市通江片區翰林路與鳳凰路交匯處

序號	項目名稱	城市	本集團應佔		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾	
			權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
41.	樂山瀾山	樂山	70%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	89,630	2021年10月1日	155,006	四川省樂山市瑞祥路一段 881號
42.	樂山國際公館	樂山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	127,204	2019年5月17日	3,568	四川省樂山市市中區牟子鎮 桃園新村
43.	遵義蘭台府	遵義	55%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	39,759	2022年 11月30日	130,977	貴州省遵義市匯川區上海路 和寧波路交匯處
44.	眉山凱旋國際公館	眉山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	256,303	2020年 11月27日	57,506	四川省眉山市湖濱路與眉州 大道交口西南角
45.	眉山凱旋廣場	眉山	79%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	73,976	2015年5月19日	17,092	四川省眉山市東坡區蘇源路 與東坡大道交叉口東北 側
46.	眉山花嶼二期	眉山	60%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	9,102	2020年6月3日	5,568	四川省眉山市蘇源路與崇光 街交叉口東南角
47.	眉山凱旋國際公館二期	眉山	57%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	39,838	2019年7月30日	8,744	四川省眉山市東坡區江鄉路 與青衣行交叉口東北側
48.	眉山蘭台府	眉山	55%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	109,814	2022年 12月10日	369,014	四川省眉山市東坡區阜成路 與雙鳳街交叉口西北角

序號	項目名稱	城市	本集團應佔		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾	
			權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
49.	眉山觀江府	眉山	55%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	65,695	2022年3月30日	170,221	四川省眉山市濱江大道與齊 通路交叉口西南角
50.	海豐天巒	汕尾	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	35,774	2022年3月1日	190,326	廣東省汕尾市海豐縣生態科 技城KJC-B07地塊
51.	惠州蘭台府	惠州	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	83,840	2023年3月30日	268,624	廣東省惠州市惠城區北站新 城金泉路西
52.	佛山海納瓏庭	佛山	100%	住宅/商業/停車場/ 其他	36,943	2017年8月30日	4,374	廣東省佛山市禪城區南北輕 工路北側、大湧東側
53.	佛山海納君庭	佛山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	20,536	2017年4月1日	1,075	廣東省南海區大瀝針瀝西廣 雲禪炭十字路地段
54.	佛山海納公館	佛山	100%	住宅/商業/停車場/ 其他	46,812	2014年 12月31日	1,420	廣東省佛山市南海區裡水大 道中5號
55.	佛山海納豪庭	佛山	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	37,276	2016年1月21日	1,621	廣東省佛山市南海區裡水鎮 裡水大道中139號
56.	佛山海納豪苑	佛山	100%	住宅/商業/停車場/ 其他	21,192	2017年3月28日	215	廣東省佛山市南海區裡水鎮 甘蕉村建星村民小組地 段

序號	項目名稱	城市	本集團應佔		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
			權益	主要規劃用途				
57.	綿陽天嶼	綿陽	65%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	26,140	2020年3月31日	7,923	四川省綿陽市城南新區紅橋 路2號
58.	綿陽蘭台府	綿陽	62%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	56,060	2020年8月20日	7,072	四川省綿陽市游仙區三星路 94號
59.	南充蘭台府	南充	82%	住宅/停車場/ 配套區域/其他	59,774	2022年5月20日	247,245	四川省南充市順慶區茂源南 路118號
60.	南充天嶼	南充	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	25,053	2020年11月9日	15,097	四川省南充市順慶區金魚嶺 路561號
61.	雅安雲環	雅安	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	30,184	2020年11月6日	18,838	四川省雅安市雨城區大興鎮
62.	雅安觀江府	雅安	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	39,149	2020年 11月23日	26,152	四川省雅安市雨城區大興鎮 前進村
63.	雅安天嶼	雅安	95%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	18,253	2019年9月12日	14,081	四川省雅安市雨城區雅州大 道
64.	雅安蘭台府	雅安	95%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	43,790	2021年2月2日	35,316	四川省雅安市雨城區安康路 6號
65.	雅安蘭台府3期	雅安	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	53,520	2021年9月30日	180,585	四川省雅安市雨城區大興區 2-12塊地
66.	綿陽觀江府	綿陽	100%	住宅/商業/停車場/ 其他	144,705	2023年 11月30日	581,704	四川省綿陽市高新區凝祥寺 居委會菩提寺村
67.	綿陽領地東原閱城	綿陽	50%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	116,755	2023年6月30日	487,543	四川省綿陽市涪城區青義鎮 燈塔社區C宗

序號	項目名稱	城市	本集團應佔		地盤面積 (平方米)	實際/預計		土地儲備 ⁽¹⁾	
			權益	主要規劃用途		竣工日期	(平方米)	地址	
68.	雅安悅江庭	雅安	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	16,674	2021年 10月22日	76,424	四川省雅安市雨城區大興片 區	
69.	西昌天巒	西昌	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	26,935	2022年8月31日	112,331	四川省西昌市城東川興·臨 環海路一段	
70.	凱裡領地天禦	凱裡	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	251,148	2025年5月30日	942,162	四川省雅安市雨城區大興片 區	
71.	成都新都悅府	新都	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	310,866	2024年 10月31日	582,496	四川省成都市新都區學院東 段600號	
72.	瀘州蘭台府	瀘州	54%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	52,767	2022年 11月30日	180,443	四川省瀘州市沙灣片區長江 小學東側	
73.	成都天府康城(都能)	成都	91%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	90,121	2025年3月3日	229,601	仁壽縣視高鎮環湖東路東側	
74.	成都天府康城(聖域)	成都	100%	商業/停車場/配套區 域/其他	60,638	2028年6月30日	271,425	仁壽縣視高鎮環湖東路東側	
75.	成都天府康城(源地)	成都	91%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	85,773	2022年9月30日	356,594	仁壽縣視高鎮環湖東路東側	
76.	烏魯木齊錦尚蘭台	烏魯木齊	60%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	25,371	2022年 10月30日	69,961	烏魯木齊市高新區鯉魚山路 以東	
77.	烏魯木齊天境雲著	烏魯木齊	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	30,178	2022年 12月30日	108,083	烏魯木齊市長春中路主幹道	
78.	宜賓觀江府	宜賓	55%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	132,479	2024年5月31日	445,301	宜賓市臨港經濟技術開發區	

序號	項目名稱	城市	本集團應佔		地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾	
			權益	主要規劃用途			(平方米)	地址
79.	南充金為領地悅城	南充	45%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	90,142	2024年8月24日	289,099	南充市順慶區北部新城金融 大道東側地塊二
80.	廣元領地城	廣元	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	290,480	2024年9月30日	601,327	位於廣元市利州區雪峰辦事 處黑石坡森林公園中央 康養大道東側、樵哥路 北側
81.	攀枝花如享花城	攀枝花	51%	商業/停車場/ 配套區域	10,562	2022年9月20日	39,173	攀枝花市花城新區幹壩塘片 區
82.	成都領地觀江府	都江堰	100%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	78,475	2023年8月31日	238,073	四川省都江堰市上善東路以 東、拜水東路以北
83.	遂寧桃李郡	遂寧	34%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	30,808	2023年5月30日	124,436	遂寧經開區遂州北路東側、 宏橋東街北側
84.	西昌領地觀園	西昌	70%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	90,531	2023年3月31日	175,984	西昌市中心城區城東南片區
85.	漯河醴尚蘭台	漯河	76%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	106,858	2024年7月31日	336,507	河南省漯河市澧河南側，沙 澧產業集聚區北側，高 鐵橋西側
86.	會理學府壹號	會理	32%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	33,459	2022年9月30日	131,083	會理第一中學營頂社區

序號	項目名稱	城市	本集團應佔 權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
87.	張家界新松領地•機器人 歡樂城	張家界	35%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	77,783	2022年 12月31日	278,740	張家界市永定區官黎坪辦事處，東臨迎賓路，南至靛達廣場，北鄰濱河路，西臨華天一期
88.	成都天府領地城	成都	50%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	271,501	2023年9月30日	766,198	四川省成都市天府國際生物城(雙流區生物城中路二段18號)
89.	成都領地合興麗府蘭台	彭州	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	64,309	2023年5月31日	167,988	彭州市致和鎮清洋村
90.	成都湖光合悅	彭州	51%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	41,343	2023年3月10日	137,196	彭州市致和街道凱旋大道西側、環湖路一段南側
	小計						15,348,524	
本集團合營企業及聯營公司開發的物業								
91.	成都博翠蠟湖	成都	49.0%	住宅/停車場/其他	29,995	2019年 12月26日	2,062	四川省成都市雙流區東升街道花園社區6組
92.	樂山峨眉•觀頂	樂山	61.2%	商業/配套區域	50,302	2021年1月21日	32,212	四川省峨眉山市峨秀湖北側

管理層討論與分析

序號	項目名稱	城市	本集團應佔 權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
93.	徐州東辰華府	徐州	47.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	31,251	2021年9月30日	52,744	江蘇省徐州市經濟開發區大黃山鎮陽光路老戶山以北領地融創宸公館
94.	徐州鳳鳴桃源風雅頌	徐州	47.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	141,979	2022年6月30日	102,232	江蘇省徐州市南地塊位於：賈汪區泰和南路，鳳鳴路西側，山水大道北。北地塊位於：賈汪區泰和路北側，福鴻路南側，鳳鳴路西側
95.	徐州鳳鳴桃源	徐州	47.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	234,196	2021年6月15日	28,111	江蘇省徐州市賈汪區賈汴路南側、閻村排洪溝西側、鳳鳴東路
96.	張家口垣郡滿庭芳園	張家口	33.8%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	170,592	2025年5月30日	105,247	河南省張家口市宣化區沙嶺子鎮
97.	樂山青江蘭台	樂山	40.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	50,000	2020年 12月25日	9,328	四川省樂山市市中區太白路1065號、市中區瑞晗路533號
98.	雅安天瀾	雅安	51.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	15,530	2020年5月29日	6,219	四川省雅安市雨城區城後路

序號	項目名稱	城市	本集團應佔 權益	主要規劃用途	地盤面積 (平方米)	實際/預計 竣工日期	土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	地址
99.	雅安天麓灣	雅安	34.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	70,140	2023年9月30日	76,758	四川省雅安市雨城區大興鎮
100.	深圳觀瀾	深圳	50.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	20,652	2023年9月30日	66,460	深圳市龍華區觀瀾街道平安 路與樟桂路交匯處西北 側
101.	樂山恒邦雙林環球中心	樂山	48.0%	住宅/寫字樓/商業/ 停車場/配套區域	31,632	2021年5月30日	102,279	四川省樂山市中區鳳凰路與 柏楊路交接處
102.	樂山青江府	樂山	35.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	113,204	2023年 10月10日	160,349	四川樂山市青江片區鳳洲路 和至樂路交匯處
103.	江油時代之光	江油	35.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	94,359	2022年 11月30日	116,475	四川省綿陽市江油市李白大 道
104.	西昌南山府	西昌	20.5%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	66,322	2024年6月30日	69,484	四川省西昌市西郊鄉張家屯 村
105.	峨眉•蓮花湖	樂山	40.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域/其他	247,377	2025年11月1日	167,830	四川省峨眉山市勝利鎮十裡 村、桂花橋鎮彭桂村
106.	樂山碧桂園領地•棠樾蘭 台	樂山	50.0%	住宅/商業/停車場/ 配套區域	56,197	2023年7月5日	93,677	樂山市中心城區檀木南街南 側
	小計						<u>1,191,467</u>	
	合計						<u>16,539,991</u>	

附註：

- (1) 本集團土地儲備的總建築面積包括(i)待出售的建築面積和已竣工物業的可出租總建築面積；(ii)開發中物業的建築面積；及(iii)持作日後開發的物業的建築面積。對於由本集團合營企業及聯營公司開發的項目，總建築面積將根據我們在相應項目中的股權進行調整。

投資物業

本集團截至2020年12月31日投資物業概況載列於下表：

項目編號	省份	城市	項目名稱	地址	物業類型	總建築面積 (平方米)	期限
1	四川	成都	成都環球金融中心	四川省成都市高新區吉泰路750號、天府二街151號	商場	30,200	中期租賃
					寫字樓	17,530	
					車位	24,810	
					配套設施	3,088	
					小計：	75,627	
2	四川	樂山	樂山亞馬遜	四川省樂山市市中區龍游路北段418號、424號	住宅配套商業	2,482	中期租賃
					小計：	2,482	
3	四川	樂山	樂山時代廣場	四川省樂山市市中區白雲街336號	商場	29,830	中期租賃
					住宅配套商業		
					車位	4,504	
					倉庫	961	
小計：	35,295						
4	四川	樂山	樂山亞馬遜及時代廣場部分物業	四川省樂山市市中區龍游路北段418號、424號，市中區白雲街336號	住宅配套商業	9,815	中期租賃
					車位及配套	2,362	
					配套設施	1,244	
					小計：	13,421	
5	吉林	吉林	吉林環球貿易中心	吉林省長春市淨月開發區彩宇大街以東	商場	76,322	中期租賃
					車位		
小計：	76,322						
6	四川	成都	成都領地中心	四川省成都市青羊區西禦街3號、5號	寫字樓底商	9,954	中期租賃
					寫字樓東西塔	103,042	
					車位	25,611	
					配套設施	8,658	
					小計：	147,264	
7	四川	新都	港基·翰香府幼兒園 港基·豐香莊園農貿市場	四川省成都市新都區學院東段600號	幼兒園	1,799	中期租賃
					農貿市場	3,438	
					小計：	5,237	
					合計：	355,648	

財務回顧

收益

年內，本集團的收益來自四個業務領域，即(i)物業銷售；(ii)商業物業經營；(iii)酒店經營；及(iv)項目管理。

本集團的收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣7,568.2百萬元增加了73.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣13,158.1百萬元，主要由於物業銷售收益增加。下表載列所示年間本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年 (人民幣千元)		2019年 (人民幣千元)	
		%		%
物業銷售	13,027,945	99.0	7,452,435	98.5
商業物業經營	84,396	0.6	70,876	0.9
酒店經營	41,194	0.3	37,102	0.5
項目管理	4,548	0.1	7,751	0.1
合計	13,158,083	100.0	7,568,164	100.0

物業銷售

本集團的物業銷售收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣7,452.4百萬元增加了74.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣13,027.9百萬元，主要由於經確認的總建築面積由截至2019年12月31日止年度的885,841平方米增加至截至2020年12月31日止年度的1,603,784平方米。本集團已確認建築面積的增加主要由本集團已竣工及已交付物業項目的數量增加，尤其是於成都—重慶經濟區和四川省。

已確認建築面積的平均售價維持相對穩定，截至2020年12月31日止年度約為每平方米人民幣8,123元，及截至2019年12月31日止年度約為每平方米人民幣8,413元。

商業物業經營

本集團商業物業經營收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣70.9百萬元增加了19.0%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣84.4百萬元，主要由於本年度本集團投資物業的出租率增加。

酒店經營

本集團酒店經營收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣37.1百萬元增加了11.1%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣41.2百萬元，主要由於本集團管理酒店的入住率增加。

項目管理

本集團項目管理收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣7.8百萬元減少了42.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣4.5百萬元，主要由於完成四川省廣安市現有住宅物業開發項目。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指在物業開發活動以及商業物業、酒店和項目管理業務直接產生的成本。物業開發銷售成本的主要組成部分包括已售物業的成本，包括直接建築成本、土地購置成本和建設期間用於物業開發目的的相關借款的資本化利息成本。

本集團銷售成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣5,465.8百萬元增加了75.7%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣9,601.9百萬元，通常與物業銷售的增加大致相符。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團毛利增加69.1%，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣2,102.4百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣3,556.2百萬元。

本集團的毛利率維持相對穩定，截至2020年12月31日止年度約為27.0%，及截至2019年12月31日止年度約為27.8%。

其他收入

本集團的其他收入和收益主要包括利息收入、管理諮詢服務費、商業補償金及其他。利息收入主要包括銀行存款的利息收入。商業補償金主要指(i)本集團從物業購買者處收取的違約賠償金，這些購買者拖欠了根據他們與本集團所訂立的購買協議中的到期款項；及(ii)本集團從違反與本集團合約的物業開發商業務合作夥伴處收取的違約金。

本集團其他收入增加66.5%，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣44.8百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣74.6百萬元，主要是由於銀行利息收入、補償金及政府補貼的增加。銀行利息收入及補償金(主要包括來自本集團物業購買的違約金)之增加與本集團的業務擴張相符。此外，地方政府為應對COVID-19對經濟的不利影響而加大對就業穩定的補貼，因此政府補貼亦有所增加。

銷售及推廣開支

本集團的銷售及推廣開支主要包括本集團預售物業所產生的廣告及營銷費(包括本集團支付予第三方銷售代理的佣金)，以及就租賃本集團營運及管理的商業物業所產生的廣告及營銷費。

本集團銷售及推廣開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣400.0百萬元增加62.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣649.7百萬元，主要是由於第三方銷售代理貢獻的收益增加導致佣金增加所致。

行政開支

本集團的行政開支主要包括管理層及行政人員成本。

本集團行政開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣532.7百萬元增加7.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣573.3百萬元，主要是由於本集團業務擴張導致管理層及行政人員成本的增加。本集團管理及行政人員的人數由2019年12月31日的1,088個增至2020年12月31日的1,303個。

投資物業公平值收益／虧損

本集團長期開發並持有我們物業中若干商業部分，以獲得租金，營業收入或資本增值。

本集團截至2020年12月31日止年度之投資物業公平值虧損約為人民幣49.3百萬元，而截至2019年12月31日止年度之投資物業的公平值收益約為人民幣160.8百萬元。此變動主要是由於COVID-19疫情對本集團投資物業的估值造成不利影響。

融資成本

本集團的融資成本主要指本集團的銀行及其他借款的利息開支與合同負債重大融資部分的利息。合同負債重大融資部分的利息與本集團自客戶收取的預售按金有關，再減與開發中物業有關的資本化利息。

本集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣230.4百萬元增加33.0%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣306.5百萬元，主要是由於因本集團業務擴張導致銀行及其他借款利息增加，惟部分被資本化利息增加所抵銷。

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團截至2020年12月31日止年度之分佔合營企業虧損約為人民幣29.8百萬元，而截至2019年12月31日止年度之分佔合營企業利潤約為人民幣3.8百萬元。該變動主要是由於合營企業交付之物業數量減少。

本集團截至2020年12月31日止年度之分佔聯營公司利潤約為人民幣17.2百萬元，而截至2019年12月31日止年度之分佔聯營公司虧損約為人民幣7.0百萬元。該變動主要是由於聯營公司交付之物業數量的增加。

所得稅開支

所得稅開支包括本集團在中國的附屬公司應繳納的企業所得稅及土地增值稅(「**土地增值稅**」)。

本集團所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣469.7百萬元增加103.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣955.8百萬元，主要是由於本集團的稅前利潤增加導致本集團中國企業所得稅增加(其符合本集團業務擴張之情況)。

年內利潤

由於上述原因，本集團截至2020年12月31日止年度之年內利潤約為人民幣1,060.6百萬元，而截至2019年12月31日止年度之利潤約為人民幣672.3百萬元。

流動資金、財務及資本資源

物業開發需要投入大量資金用於收購土地及物業建造，可能需時多月或多年方可產生正現金流量。截至目前，本集團主要以本集團經營所得現金及銀行借款和信託及其他融資撥付發展。

此外，隨著本集團物業組合不斷擴展，預計本集團可銷售建築面積將會繼續增加，本集團預期可從中獲得額外經營現金。本集團擬基於與現有及計劃外部融資機會(包括但不限於發行公司債券或發行其他債務)相關的現金流入及物業銷售所得款項，持續監察開發及施工時間表、物業銷售及土地收購計劃。

現金狀況

於2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣5,925.1百萬元(2019年12月31日：人民幣3,177.6百萬元)，已抵押存款約為人民幣144.9百萬元(2019年12月31日：人民幣158.5百萬元)以及受限制現金約人民幣1,603.0百萬元(2019年12月31日：人民幣1,637.4百萬元)。

債務

截至2020年12月31日，本集團債務總額(包括計息銀行及其他借款和租賃負債)約為人民幣14,268.4百萬元(2019年12月31日：約人民幣11,769.5百萬元)，其中人民幣10,179.1百萬元按固定利率記賬。

下表載列所示日期本集團債務的組成部分：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非即期		
銀行貸款 — 有抵押	6,530,220	2,608,097
銀行貸款 — 無抵押	800,803	—
其他貸款 — 有抵押	2,836,268	3,209,311
其他貸款 — 無抵押	—	174,612
租賃負債非即期部分	4,824	9,777
即期		
銀行貸款 — 有抵押	91,200	—
其他貸款 — 有抵押	—	1,484,800
租賃負債即期部分	6,220	4,512
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	764,477	3,158,230
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	3,234,389	1,120,129
債務總額	14,268,401	11,769,468

附註：

(1) 其他貸款包括與信託公司、資產管理公司、其他金融機構及其他第三方公司訂立的融資安排。

下表載列所示日期本集團銀行及其他借款的到期情況：

	截至12月31日	
	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
應於一年內償還	4,090,066	5,763,159
應於第二年償還	7,328,913	4,132,477
應於二至五年內償還	1,248,501	1,859,543
應於五年後償還	1,589,877	—
合計	14,257,357	11,755,179

資本負債比率

按借款總額（包括計息銀行及其他借款）減現金及銀行結餘再除以各期間末之權益總額計算，於2020年12月31日之淨資產負債比率約為0.9倍（2019年12月31日：約為1.4倍）。於2020年12月31日之淨資本負債比率的減少主要是由於採取有效措施使本集團的資本結構得到加強。

信用風險

本集團面臨與貿易應收款項及其他應收款項與銀行現金存款相關的信用風險。貿易應收款項及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值為本集團相關金融資產所面臨的最大信用風險。我們主要將存款存放於持牌銀行（彼等均為信譽良好的金融機構）以管理該等風險。

由於本集團擁有大量客戶，故並無高度集中的信用風險。本集團其他金融資產（主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項）的信用風險源自交易對手違約，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預期不會因該等交易對手不履約而產生任何重大損失。

流動資金風險

本集團計劃透過內部銷售所得款項及充足的信貸融資承諾金額維持充裕的現金，以滿足物業項目相關營運需求及承擔。本集團的目標是透過使用計息銀行及其他借款維持資金的持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續審查流動資金狀況，包括審查預期現金流入及流出、預售／銷售業績、借款到期情況以及計劃物業開發項目的進展，以監察長短期流動資金需求。

本集團已製定一套流動資金風險管理措施，包括預算制度、審慎的土地收購決定、嚴格的成本控制及替代融資渠道。透過該等流動資金風險管理措施，本集團旨在自金融機構獲得充足的儲備及備用資金，滿足本集團長短期流動資金需求。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務，絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而上市所得款項淨額將以港元計值。於2020年12月31日，本集團在銀行和手頭的現金分別以港元、澳元和美元計值，價值為人民幣72.1百萬元、人民幣0.6百萬元和人民幣3.4百萬元，該金額受匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並努力維持本集團現金的價值。

利率風險

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

資產抵押

截至2020年12月31日，本集團部分銀行及其他借款以賬面值約為人民幣14,729.3百萬元（2019年12月31日：約人民幣10,607.1百萬元）之資產作抵押，其中包括：(i)物業、廠房及設備；(ii)土地使用權；(iii)投資物業；(iv)開發中物業；及(v)持有待售之已建成物業。於2020年12月31日，本集團將若干附屬公司的股權合法轉讓予信託融資公司作抵押品。

或然負債

本集團就銀行提供予本集團客戶之按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)向客戶轉移相關房地產所有權證後，或(ii)客戶結清按揭貸款後。倘買家拖欠按揭貸款，本集團通常需要償付按揭貸款以回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團之客戶進行獨立信用核證，但會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列所示日期本集團的擔保總額：

	截至12月31日	
	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
就授予本集團物業買家的貸款向銀行作出之擔保	11,594,320	8,882,032
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保 ⁽¹⁾	1,497,640	1,765,900
合計	13,091,960	10,647,932

附註：

- (1) 控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的所有擔保已緊接上市前全部解除。

承擔

於2020年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣24,213.4百萬元，截至2019年12月31日為人民幣14,294.1百萬元。

資產負債表外承擔及安排

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

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

截至2020年12月31日止年度，本集團已進行收購及出售附屬公司，以進行重組及上市籌備。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年11月26日的招股章程（「招股章程」）。

除招股章程所披露者外，並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於2020年12月31日亦無經董事會授權之有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團擁有1,669名全職僱員（2019年12月31日：1,305名全職僱員）。截至2020年12月31日止年度，本集團經確認為費用的員工成本為人民幣537.7百萬元（2019年12月31日：人民幣473.2百萬元）。

本集團與其僱員訂立個人僱傭合約，涵蓋工資、薪金、福利及終止條款等事宜。本集團制定的僱員薪酬方案通常包括薪金、獎金和各種津貼。本集團通常根據每位僱員的資質、職位和資歷確定僱員薪金。本集團已設計定期審查制度來評估僱員的表現，作為我們加薪、獎金和晉升決定的依據。

根據中國法規的要求，本集團為中國僱員的強制性社會保障基金供款，以提供養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險和住房公積金。本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，沒收供款之金額可用於扣減本集團應付未來供款。

董事及高級管理人員以薪金、獎金及養老金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，亦會聽取薪酬委員會參照類似公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

董事及高級管理層簡歷

執行董事

劉玉輝先生，47歲，於2019年7月15日獲委任為董事。彼於2019年12月16日獲委任為本公司董事長兼首席執行官並調任為執行董事，負責監督本集團業務發展及業務策略。劉玉輝先生為擁有逾20年中國房地產行業經驗的企業家。彼與兩名兄弟劉山先生及劉玉奇先生於1999年4月通過成立領地集團聯合創辦本集團。憑藉其中國房地產行業經驗，劉玉輝先生於過去二十年一直領導本集團持續穩定地發展業務。劉玉輝先生目前於我們多間附屬公司擔任董事職務，包括自2008年6月起擔任領地集團董事及自2008年11月起擔任廣東領地房地產董事。

劉玉輝先生於2013年12月獲得英國威爾士大學工商管理學碩士學位。彼亦於2015年10月於美國麻省理工學院完成一項有關房地產投資的學術課程。劉玉輝先生自2016年6月起擔任四川省川商總會副主席。

劉玉輝先生為劉策先生(控股股東之一)與劉浩威先生(本集團副總裁兼高級管理人員)的叔叔。有關劉浩威先生之進一步資料，請參閱下文「高級管理層」章節。

劉先生曾任四川雷波天利電力開發有限責任公司(在中國成立的有限公司)董事，該公司的牌照已於2009年3月10日因公司成立後無正當理由超過六個月未開業或開業後停業連續六個月以上而撤銷。劉先生確認，截至本年報日期，並無針對劉先生提出的任何申索，且就其所知並無任何受到威脅或潛在申索，亦並無因上述公司撤銷營業牌照而引起的未決申索及／或負債。

羅昌林先生，48歲，於2019年12月16日獲委任為本公司執行董事兼首席財務官，負責本集團的財務營運管理及成本控制。羅先生於2011年1月加入本集團，擔任本集團財務管理中心成本經理，之後於2016年3月晉升為本集團財務管理中心總經理，2018年7月獲委任為本集團助理總裁。

羅先生有逾20年財務管理經驗。加入本集團前，自1996年7月至2004年10月，羅先生於中國第五冶金建設有限公司一分公司(現稱中國五冶集團有限公司第一工程分公司，一家主要從事工程承包及物業開發業務的公司，由中國冶金科工股份有限公司(於聯交所主板及上海證券交易所上市，股份代號分別為1618及601618)全資擁有)擔任項目財務經理。自2004年12月至2010年12月，羅先生就職於四川建業建築工程有限公司(現稱中亞建業建設工程有限公司，主要從事建築工程)，彼最後擔任的職位為財務部總經理。

羅先生於1996年7月在中國綿陽經濟技術高等專科學校獲得財務及會計文憑。彼亦於2014年7月在中國中央廣播電視大學(現稱國家開放大學)獲得會計學學士學位。羅先生於2019年12月在中國電子科技大學獲得工商管理學碩士學位。

曾旭蓉女士，48歲，於2019年12月16日獲委任為執行董事，負責本集團的整體行政職能、風險管理及採購。曾女士有逾17年房地產行業的管理及一般行政經驗。彼於2002年7月加入本集團，擔任會計主管，之後於2007年7月晉升為本集團審計經理，之後於2010年1月獲委任為本集團審計及監督部總經理，主要負責監督本集團的內部審計。

曾女士於1993年7月在中國樂山財貿學校(現併入樂山職業技術學院)獲得財務及會計文憑。彼亦於1997年12月在中國西南財經大學獲得會計學大專文憑。

侯小萍女士，44歲，於2019年12月16日獲委任為執行董事，負責為本集團項目融資及集資。侯女士於2014年6月加入本集團，擔任本集團融資中心總經理，其後於2018年5月升任本集團總裁助理。

侯女士有超過20年財務及會計經驗。加入本集團前，自1996年7月至2008年8月，侯女士就職於西藏信託有限公司(資產管理公司)，最後擔任的職位為財務部總經理。自2008年8月至2013年2月，侯女士擔任西藏自治區投資有限公司財務部經理，隨後自2013年3月至2014年5月擔任該公司的董事及財務總監。

侯女士於1996年7月在中國西藏自治區財經學校(已與西藏大學財經學院合併)完成中等職業學校財會教育。彼亦於2006年7月在中國中央廣播電視大學(現稱國家開放大學)獲得法學文憑。

侯女士為劉策先生(控股股東之一)的姨媽。

獨立非執行董事

金旭女士，51歲，於2020年11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

金女士有逾26年基金管理經驗。自1993年7月至2001年11月，金女士就職於中國證券監督管理委員會，離職前擔任基金監管部綜合處處長。自2001年11月至2004年6月，金女士就職於華夏基金管理有限公司（一家主要從事資產管理的公司），離職前擔任副總經理。自2004年7月至2006年4月，金女士擔任寶盈基金管理有限公司（一家從事基金設立與管理及資產管理的公司）總經理。2006年，金女士擔任梅隆全球投資有限公司（一家主要從事資產管理的公司）北京代表處首席代表。自2007年5月至2014年12月，金女士擔任國泰基金管理有限公司（一家主要從事基金設立與基金管理的公司）總經理。金女士於2015年1月就任招商基金管理有限公司（一家主要從事基金設立與基金管理的公司）的總經理職位，現時擔任副董事長。

自2017年2月起，金女士一直擔任中國證券投資基金業協會公募基金專業委員會主席。金女士自2017年7月起擔任深圳市投資基金同業公會副會長。金女士獲新浪財經頒發「基金行業領軍人物獎」。

金女士分別於1990年7月及1993年7月獲得中國北京大學的經濟法學學士學位及碩士學位。1996年5月，金女士獲得美國紐約大學比較法法學碩士學位。

梁運星女士，47歲，於2020年11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

梁女士有逾21年會計及財務管理經驗。自1998年7月至2012年10月，梁女士於中國旅遊集團有限公司（「**中國旅遊集團**」，總部位於香港的中國大型跨國國有企業之一）及其附屬公司工作逾14年。自2006年10月至2009年4月，梁女士擔任香港中旅國際投資有限公司（中國旅遊集團從事旅遊業的旗艦公司，於聯交所主板上市，股份代號：308）的財務部總經理。自2009年5月至2012年10月，梁女士擔任港中旅（中國）投資有限公司（中國大陸最大的旅遊物業開發商之一，專注於開發大型旅遊景點、酒店、度假村、商業物業及住宅單位）的董事兼首席財務官。自2012年11月至2015年3月，梁女士於中鋁礦業國際（一家資源開發公司，隨後於2017年3月從聯交所除牌的公司（前股份代號：3668））擔任執行董事及首席財務官。自2015年5月起，梁女士於上海大見資產管理有限公司（資產管理公司）擔任首席風險管理官。

梁女士於1995年7月及1998年7月分別獲得中國人民大學國際會計學學士學位及會計學碩士學位。梁女士於2006年6月獲得中國註冊會計師協會頒發的中國註冊會計師資格。

梁女士曾就任鞍山合佳飲料有限公司(一家於中國成立的有限公司)的監事，該公司的牌照已於2018年8月23日因公司成立後無正當理由超過六個月未開業或開業後停業連續六個月以上而撤銷。梁女士確認，截至本年報日期，並無針對梁女士提出的任何申索，且就其所知並無任何受到威脅或潛在申索，亦並無因上述公司撤銷營業牌照而引起的未決申索及／或負債。

方敏先生，48歲，於2020年11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

方先生自1999年7月起於中國北京大學經濟學院任教，現為北京大學經濟學院教授。彼於2005年9月獲中華人民共和國教育部頒發的國家級教學成果獎二等獎，於2009年5月獲得北京市人民政府頒發的北京市教育教學成果(高等教育)一等獎，並於2017年5月獲得北京大學曹鳳岐金融發展基金頒發的曹鳳岐金融發展基金金融教學優秀獎。

方先生分別於1993年7月及1996年7月取得中國四川大學經濟學學士及碩士學位，並於1999年7月取得中國人民大學經濟學博士學位。方先生於2002年12月獲得北京市教育委員會頒發的中華人民共和國教師資格證書。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本年報日期前三年內於任何其他上市公司擔任董事職務。

除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本年報日期，概無根據上市規則第(b)至(v)段或第13.51(2)條須予披露的董事相關資料，亦並無須提請股東注意的任何其他董事相關事項。

高級管理層

徐川海先生，47歲，於2011年3月首次加入本集團，擔任領地集團的營銷發展中心總經理（直至2012年3月為止），負責本集團銷售管理。彼於2017年8月重新加入本集團，擔任副總裁，自此一直負責本集團的市場營銷及銷售管理。

徐先生有逾16年業務管理經驗。加入本集團前，自2003年至2007年，徐先生於成都遠大房地產開發有限責任公司（一家主要從事物業開發及醫藥保健的公司）擔任營銷部經理，負責該公司營銷活動。自2007年至2008年，徐先生曾在成都共贏投資有限公司（現稱新疆互利股權投資有限公司）工作，該公司主要從事私募股權投資業務。自2012年3月至2017年2月，徐先生於萬達商業管理有限公司（一家商業運營服務提供商）工作，其最後擔任職務為營銷副經理。自2017年2月至8月，徐先生於廣東奧園商業地產集團有限公司（一家商業物業開發公司，為中國奧園集團股份有限公司（於聯交所主板上市的公司，股份代號：3883）全資擁有）擔任地區總經理。

徐先生於1993年6月在中國重慶工業管理學院獲得科技檔案管理學文憑。彼於2000年12月在中國成都電子科技大學獲得工業工程學學士學位。

劉浩威先生，27歲，於2019年1月獲委任為本集團副總裁，主要負責執行本集團業務策略及管理本集團重慶房地產項目。

劉浩威先生於2015年5月加入本集團，擔任廣東領地房地產的總經理。自2015年5月起，劉浩威先生一直負責日常營運及整體管理以及本集團房地產項目營運（包括駐馬店及重慶的房地產項目），在本集團於該等地區的業務擴展方面擔任重要角色。劉浩威先生現時於本集團之附屬公司擔任多個董事職務，包括本集團的集中管理平台、領地集團、廣東領地房地產及新疆領地房地產的董事。

劉浩威先生於2014年6月獲得美國加利福尼亞大學爾灣分校工商管理學學士學位。彼亦於2015年12月完成中國上海交通大學安泰經濟與管理學院的私募股權課程及於2017年6月完成中國北京大學的投融資課程。

劉浩威先生為本公司董事長、執行董事兼首席執行官劉玉輝先生的侄子及控股股東之一劉策先生的堂弟。

本公司認為在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要，以便有效問責。

企業管治常規

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為其董事及本公司有關僱員進行證券交易的行為守則。向本公司所有董事及有關僱員作出具體詢問後，他們均確認，其自從上市日期起至2020年12月31日，均已遵守標準守則所載之相關準則。

自上市日期起至2020年12月31日，就本公司所知，並無任何董事或有關僱員未遵守標準守則的任何事宜。

遵守企業管治守則

本公司認為在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要，以便有效問責。

本公司已採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「**上市規則**」)附錄14《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文。除偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條外，本公司的企業管治常規一直遵守企業管治常規守則。根據企業管治守則第A.2.1條守則規定，主席及行政總裁的職權應有區分，不得由一人同時兼任。劉玉輝先生為本公司董事長兼首席執行官。由於劉玉輝先生為本集團的創辦人，自1999年起一直經營及管理本集團，故董事會相信劉玉輝先生兼任兩個職位，有助有效管理及業務發展，對本集團最為有利。因此，董事認為，在此情況下違反企業管治守則之守則條文第A.2.1條乃屬適當。

本公司堅信，董事會應由執行及獨立非執行董事均衡組成，以使董事會具備強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。

董事會認為本公司由上市日期起直至2020年12月31日已採納、應用及遵守企業管治守則，惟偏離企業管治守則第A.2.1條守則條文除外。

董事培訓

緊接上市之前，所有董事均接受了全面的培訓，培訓涵蓋廣泛的主題，包括但不限於董事的職責和責任、企業管治及上市公司的持續責任。

為確保每位董事對本公司的行為及商業活動有更好的了解，以履行其作為董事的職責，本公司將安排適當的培訓，包括安排及資助董事接受適當的培訓及專業發展計劃。本公司對新委任董事均會安排適當的入職指引，以確保彼等對本集團業務及運作有恰當的了解，並全面知悉彼等就任本公司董事開始起根據上市規則及有關法例規定下之職責及責任。自上市日期起至2020年12月31日期間，所有董事以及本公司的相關高級管理人員均已參加本公司安排的適當的入職培訓及／或其他培訓。

董事會

董事會現由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會及於股東會議上報告董事會工作、擬定本集團業務及投資計劃、編製本集團年度財政預算及年末報告、制定利潤分配方案及行使組織章程細則賦予的其他權力、職能及職責。董事會負責本公司的領導和控制，並監督及批准本公司戰略發展目標、重要經營決策及財務績效。

本集團業務的日常經營及管理工作則由本公司高級管理層負責。本公司執行董事及高級管理層定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及經營決定。董事會亦對於彼等之管理權力（包括管理層須向董事會作報告的情況）作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

董事會下已設立不同的董事委員會並已將各職責分派予該等委員會，包括審核委員會、薪酬委員會和提名委員會（統稱「**董事委員會**」）。全體董事委員會根據彼等各自的職權範圍履行彼等獨有之職能。

董事會組成

執行董事

劉玉輝先生(董事長兼首席執行官)

羅昌林先生

曾旭蓉女士

侯小萍女士

獨立非執行董事

金旭女士

梁運星女士

方敏先生

本公司已與各執行董事訂立服務協議，並與各獨立非執行董事訂立委任書。有關董事任期的更多詳情，請參見本年報第55頁的「董事會報告 — 董事服務協議及委任書」章節。

董事各自的簡歷資料載於本年報第35頁至39頁。除已披露者外，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、親屬或其他重大關係)。

自上市日期起至2020年12月31日期間，董事會一直遵守上市規則第3.10條及第3.10A條之有關規定，包括(i)委任至少三名獨立非執行董事；(ii)獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一；以及(iii)其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之年度獨立身份書面確認書。本公司認為各獨立非執行董事均具獨立性。

董事長及首席執行官

本公司董事長及首席執行官由劉玉輝先生擔任。有關更多詳情載於上文「企業管治常規 — 遵守企業管治守則」章節。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，以討論及制定本集團之整體戰略、經營及財務表現。董事會每年至少召開四次會議，並在會議召開前14天向董事發出董事會會議通知，以使所有董事都有機會參加。

截至2020年12月31日止年度，董事會舉行了一次董事會會議，董事為本集團事務作出了積極貢獻。各董事出席會議的情況載列如下：

董事姓名	截至2020年12月31日 止年度，出席會議次數／ 舉行會議次數
執行董事	
劉玉輝先生(董事長兼首席執行官)	1/1
羅昌林先生	1/1
曾旭蓉女士	1/1
侯小萍女士	1/1
獨立非執行董事	
金旭女士	1/1
梁運星女士	1/1
方敏先生	1/1

附註：

金旭女士、梁運星女士及方敏先生於2020年11月16日獲委任為董事。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並授權該等委員會負責不同職務，以協助董事會履行職責及監督本集團業務的特定範疇。所有該等董事委員會均訂有書面之特定職權範圍，清楚列載彼等之權力及職責。董事委員會主席須於每次董事委員會會議後向董事會匯報結果及建議。

審核委員會

本集團已於2020年11月16日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及企業管治守則第C.3段制訂書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事梁運星女士、金旭女士及方敏先生組成。梁運星女士為審核委員會主席，亦是具備適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督本集團財務申報流程及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責。

由於本公司於2020年12月10日於聯交所主板上市，因此自上市日期起至2020年12月31日期間並無舉行審核委員會會議。

於2021年3月29日，審核委員會舉行會議，旨在(i)審閱及討論核數師安永會計師事務所編製提交予審核委員會的報告，及核數師所建議審核委員會應注意的事項，包括向管理層提出的有關會計記錄、財務報表或內部控制系統的任何重大擔憂及管理層的回應；(ii)檢討本集團的風險管理及內部控制系統並(如適用)就下列事項向董事會提出建議：(a)檢討本集團財務監控、風險管理及內部控制系統的有效性；及(b)檢討本集團會計及財務報告職能的資源是否充足、員工資歷及經驗，並審閱員工培訓計劃及相關預算；(iii)審閱及討論經審核年度綜合財務報表、本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績公告草擬本及年度報告草擬本並(如適用)向董事會提出建議；(iv)審閱及討論核數師安永會計師事務所編製的聲明函件草擬本，並向董事會提出建議；及(v)考慮續聘安永會計師事務所為本公司獨立外部核數師，任期至本公司下屆股東週年大會結束為止，並向董事會提出建議。

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論審計、內部控制、風險管理及財務申報事宜，當中包括審閱本公司截至2020年12月31日止年度的經審核年度綜合財務報表。審核委員會認為編製有關財務報表符合適用的會計準則規定，並已作出適當的披露。

薪酬委員會

本集團已於2020年11月16日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及企業管治守則第B.1段制訂書面職權範圍。薪酬委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即劉玉輝先生、金旭女士及梁運星女士。金旭女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)訂立與檢討有關本公司董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式和透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)擬定各董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；及(iii)參考董事不時議決的公司目標和宗旨，檢討及批准績效薪酬。

由於本公司於2020年12月10日於聯交所主板上市，因此自上市日期起至2020年12月31日期間並無舉行薪酬委員會會議。

2021年3月29日，薪酬委員會召開會議，旨在(i)就本公司所有董事和高級管理層薪酬的政策和架構向董事會討論並提出建議；及(ii)檢討個別董事及高級管理層的薪酬待遇。

提名委員會

本集團已於2020年11月16日成立提名委員會，並根據企業管治守則第A.5段制訂書面職權範圍。提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即劉玉輝先生、金旭女士及梁運星女士。劉玉輝先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會成員的建議變更向董事會提供建議；(ii)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。

由於本公司於2020年12月10日於聯交所主板上市，因此自上市日期起至2020年12月31日期間並無舉行提名委員會會議。

2021年3月29日，提名委員會召開會議，旨在(i)檢討董事會的架構、規模和組成(包括技能、知識、經驗及觀點的多樣性)；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iii)檢討及應用董事提名政策(「**提名政策**」)；及(iv)檢討於即將召開之股東週年大會上輪值退任的董事的重新任命事宜。

提名政策

本公司已採納提名政策，其中載有提名董事會候選人的甄選標準及程序。在向董事會提出關於董事任命或重新任命以及董事繼任計劃的建議時，提名委員會將在評估擬議候選人的合適性時考慮多種因素，包括但不限於：

- (i) 品德及名聲；
- (ii) 資格，包括專業資格、技能、知識及與本公司業務及策略相關的經驗；
- (iii) 各方面的多元化因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(專業或其他經驗)、技能及知識；
- (iv) 協助和支持管理層並為本集團作出重大貢獻的能力；
- (v) 在可用時間及相關利益方面履行作為董事會及／或董事會委員會成員的職責的承諾；
- (vi) 是否符合上市規則第3.13條就獲委任或重新獲委任為獨立非執行董事所規定的獨立標準；及

(vii) 提名委員會或董事會不時確定的任何其他相關因素。

任命任何擬議的董事會候選人或重新任命現有的董事會成員應符合組織章程細則及其他適用的法律法規。董事會應就與推薦候選人於股東大會上接受選舉有關的所有事項擁有最終決定權。

董事會多元化政策

本公司深明多元化董事會帶來的裨益。本公司已採納董事會多元化政策，旨在不時根據本集團的情況實現董事會成員之間適當的多元化程度。概括而言，董事會多元化政策中規定，考慮提名及委任董事時，董事會將在提名委員會的協助下考慮多項因素，包括但不限於技能、知識、專業經驗及資歷、文化及教育背景、年齡、性別以及預期候選人為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地服務本公司的需求及發展。所有董事會委任將以用人唯才為原則，且在考慮候選人時參考客觀標準並充分考慮董事會多元化的裨益。

提名委員會將不時檢討提名政策及董事會多元化政策，以確保該等政策持續有效。

應付高級管理成員之年度薪酬

截至2020年12月31日止年度高級管理成員的年度薪酬範圍如下：

薪酬範圍(人民幣)	人數
零-1,000,000	2
1,000,001-1,500,000	3

核數師薪酬

本公司已於截至2020年12月31日止年度聘請安永會計師事務所為其外聘核數師。

截至2020年12月31日止年度，就安永會計師事務所之核數服務及非核數服務已付或應付的薪酬分別為人民幣5,295,000元及零元。

問責及核數

董事承認他們有編製截至2020年12月31日止年度本集團綜合財務報表中所有資料及聲明之責任，其應真實而公平地反映本集團的事務狀況及於該年度的經營業績及現金流量。董事認為，財務報表已按照所有適用的會計準則及要求編製，其所反映的金額乃根據董事會及管理層的最佳估計、合理信息及審慎判斷。董事並不知悉可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問之事項或情況之任何重大不明朗因素。因此，董事在持續經營的基礎上編製本集團綜合財務報表。

本集團之核數師已在本年報第68頁至第75頁的獨立核數師報告中就彼於本集團綜合財務報表之申報責任作出聲明。

風險管理及內部控制

董事會一直均有監察本公司在持續經營之基礎上的風險管理及內部控制系統。董事會應監督管理層對風險管理及內部控制系統的設計、實施及監察，而管理層應向董事會提供有關系統是否有效的確認。本集團風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除未能達成本集團業務目標的風險，而且只能就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

本公司風險管理架構

本集團認為，風險管理對於中國任何物業開發商的成功至關重要。本集團面臨的主要經營風險包括中國政治及經濟狀況的變化、中國監管環境的變化、合理價格的適合開發的土地供應、支持本集團發展的資金供應、按時完成開發項目的能力及其他物業開發商的競爭。

本集團已建立以下架構及措施以管理風險：

- 董事會和高級管理層團隊負責確定本集團的業務和投資計劃、編製本集團年度財務預算和最終報告及制定利潤分配方案，並負責本集團的整體風險控制。任何涉及重大風險的重大業務決策均由董事會修改。
- 本集團總部的管理團隊負責當地項目的日常業務運營和風險監測，並負責每日監督當地業務的各個方面以及監督和批准各項目公司的重大業務決策。本集團已在本集團的城市公司和集團的管理層之間制定明確的匯報關係。

- 本集團的最終選址由選址委員會決定。該委員會為審核和批准業務發展而專門成立，由董事、銷售及營銷部門經理以及總部相關部門的其他經理組成。
- 本集團內部審計和風險控制部負責監督本集團內部控制措施的實施情況。
- 本集團法律部門負責本集團總部及地方附屬公司的法律事務。法律部門監督生產、營運、僱傭、融資、重大交易及收購方面的法律合規。

風險管理及內部控制程序

本公司已建立由董事會領導的內部控制措施，管理層負責協助董事會完成對業務系統風險因素的識別和評估，執行本公司的政策和程序，並參與符合本公司管理要求的措施的設計和運作，為本公司開展業務提供可靠的保證，以防止發生重大經營風險和損失。本集團還設有內部審計和風險控制職能，主要負責對其風險管理和內部控制系統的充分性和有效性進行分析和獨立評估，並至少每年一次向董事會報告其調查結果。

風險管理及內部控制檢討

董事會將至少每年一次對本集團的風險管理和內部控制系統(包括財務、經營及合規控制)的有效性進行檢討。董事會每年檢討本集團風險管理及內部控制系統在上一個財政年度的成效，並透過內部及外部專業人士及機構對本集團的風險管理及內部控制系統及程序作出評估及建議。

對截至2020年12月31日止年度進行的年度檢討考慮了(其中包括)(i)資源的充足性；(ii)員工的資歷和經驗；(iii)員工培訓計劃；及(iv)本集團會計、內部審計和財務報告職能的預算。董事會還全面評估了本公司內幕信息的處理及發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告和上市規則之合規流程的有效性。

董事會認為，截至2020年12月31日止年度本公司的風險管理及內部控制系統屬有效且充分。

內幕消息之發放

本集團已參照證監會發出的內幕消息披露指引，建立了內幕消息披露框架。該框架規定了適當和及時處理及發放內幕消息的程序和內部控制，例如確定充分的細節、對事件及其對本公司的可能影響進行內部評估及在需要時尋求專業建議及事實核實的步驟。在向公眾充分披露該消息之前，任何了解該消息的人員均必須確保嚴格保密，並且不得買賣本公司的任何證券。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則第58條，任何一位或多名股東於遞呈要求當日持有不少於附有權利於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以討論於相關書面要求中列明之任何事宜。有關會議須於遞交該項要求後的兩個月內舉行。倘董事會於該提請後21日內未有召開該會議，則提請要求的人士可以同樣方式自行召開會議，且本公司須償還提請要求的人士因董事會未有召開該會議而引致的所有合理開支。

於股東大會上提呈建議之程序

根據組織章程細則或開曼群島公司法，概無規定股東於股東大會提呈新決議案的條文。希望提呈新決議案的股東可以根據細則第58條，要求召開股東特別大會並於大會中提呈決議案。有關規定及程序已載於上文。

股東向董事會提出查詢之程序

股東可隨時透過以下聯絡詳情以書面方式向董事會提出查詢：

領地控股集團有限公司
中國
四川省成都市
高新區
天府二街151號
領地環球金融中心
A座46層

聯席公司秘書

本公司已委任羅昌林先生及麥寶文女士為本公司聯席公司秘書。麥寶文女士是香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會士、香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。羅昌林先生為本公司執行董事兼首席財務官，是麥寶文女士於本公司之主要聯絡人。

根據上市規則第3.29條規定，羅昌林先生與麥寶文女士各自於截至2020年12月31日止年度已接受不少於15小時的相關專業培訓。

章程文件

為籌備上市，本公司已於2020年11月16日有條件地採納組織章程大綱及細則，其已於上市日期生效。此後，本公司並無對其組織章程大綱及細則作出任何更改。本公司大綱及細則的最新版本可於本公司網站和聯交所網站查閱。

董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至2020年12月31日止年度之年報連同經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事住宅及商業物業的開發和銷售。此外，本集團持有部分自主開發的商業物業作未來投資用途並從事酒店管理業務。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度之業績載於本年報第76至77頁的綜合損益及其他全面收益表內。

財務摘要

本集團過往四個財政年度之已公佈業績摘要以及資產與負債之摘要載於本年報第188頁。

物業、廠房及設備

本集團截至2020年12月31日止年度之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

股本及已發行股份

本公司因上市而配發及發行1,026,945,000股股份，每股5.69港元。

於2020年12月31日，於扣除包銷佣金及本公司因上市應付的其他估計開支後，本公司上市所得款項淨額約為1,469.4百萬港元（計入2020年12月31日部分行使超額配股權所得款項淨額約150.2百萬港元）。因上市而發行的每股股份淨價約為5.3港元。

本公司截至2020年12月31日止年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註33。

儲備

本集團及本公司截至2020年12月31日止年度之儲備變動詳情以及本公司截至2020年12月31日可供股東分派之儲備載於本報告第80及186頁。

上市所得款項淨額用途

誠如招股章程及本公司日期為2021年1月4日的公告所述，本集團擬將所得款項淨額用作以下用途：(i)約60%或約881.64百萬港元用於為本集團現有項目提供資金，包括物業開發項目的建造成本；(ii)約20%或約293.88百萬港元用於為本集團未來的項目提供資金，包括土地購置成本；(iii)約10%或約146.94百萬港元用於償還本集團項目開發的現有計息借款；及(iv)約10%或約146.94百萬港元用於本集團的一般業務經營及營運資金。

截至2020年12月31日，本公司尚未動用上市募集的所得款項淨額。所得款項將根據招股章程中規定的用途進行分配和使用。

下表載列截至2020年12月31日所得款項淨額詳情：

	招股章程所述之所得款項淨額的計劃用途，計入部分行使超額配股權而獲得的所得款項淨額		自上市日期起至2020年12月31日期間所得款項淨額的實際使用情況	截至2020年12月31日未動用所得款項淨額	所得款項擬定用途預期時間表
	百萬港元	概約百分比	百萬港元	百萬港元	
為本集團現有項目提供資金， 包括物業開發項目的建造成本	881.64	60%	—	881.64	2021年
為本集團未來項目提供資金， 包括土地購置成本	293.88	20%	—	293.88	2021年
償還本集團項目開發之本集團 現有計息借款	146.94	10%	—	146.94	2021年
一般業務經營及營運資金	146.94	10%	—	146.94	2021年
合計	1,469.4	100%	—	1,469.4	

截止2020年12月31日，尚未使用的款項淨額存儲於持牌金融機構賬戶中。所得款項用途之細分及描述的進一步詳情載於招股章程「未來計劃及所得款項用途」章節。董事並不知悉所得款項的計劃用途截至2020年12月31日有任何重大變動。未動用所得款項淨額及其擬定動用時間將按與招股章程所述一致的方式應用。

借款

本集團截至2020年12月31日止年度之借款詳情載於綜合財務報表附註32。

債權證

截至2020年12月31日止年度，本公司並未發行任何債權證。

儲備

本集團及本公司截至2020年12月31日止年度之儲備變動詳情載於本報告第80及186頁。

股息政策及末期股息

股息政策

第E.1.5守則條文規定公司應設有關股息支付的政策。本集團並無固定政策或預定分派率。在符合開曼群島相關法律及組織章程細則的前提下，本公司有權以任何貨幣宣派股息，惟不得宣派超過董事會建議金額的股息。組織章程細則規定，股息可以已變現或未變現的本集團利潤宣派及支付，亦可以董事認為不再需要從利潤預留的任何儲備宣派及支付。經普通決議案批准後，股息亦可以本公司股份溢價賬或任何其他根據開曼群島公司法及組織章程細則規定可作此用途的資金或賬目宣派及支付。本公司認為在考慮公司當時財務狀況、經營和資本要求以及市場狀況等因素後釐定所需支付的股息更為合適，以使公司能夠更好地應對未來的發展，對本公司及其股東整體最為有利。

本公司將以每股股份為基準以港元宣派及支付股息（如有）。向股東實際分派的股息金額將取決於本集團的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事認為相關的任何其他條件，並須經股東同意，惟董事會可於其認為就本集團利潤而言屬合理的情況下，可支付中期股息。

末期股息

董事會並不建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息。

截至2020年12月31日，並無股東已放棄或同意放棄任何股息之安排。

股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於2021年6月22日(星期二)召開並舉辦。召開股東週年大會通告將會於適當時候按上市規則的要求刊載在本公司網站和聯交所網站及寄發予股東。為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於2021年6月17日(星期四)至2021年6月22日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記。為符合資格出席將於2021年6月22日(星期二)舉辦應屆股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2021年6月16日(星期三)下午四時三十分前(香港時間)，送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，本集團來自最大客戶之收益約佔年度總收益的0.2%，本集團來自前五大客戶之收益佔年度本集團總收益的0.5%。

截至2020年12月31日止年度，本集團自最大供應商之採購約佔年度總採購額的31.9%，本集團自前五大供應商之採購佔年度本集團總採購額的44.3%。

就董事會所知，各董事、其各自的緊密聯繫人(以及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東)概無於上述主要客戶及供應商中擁有任何權益。

股權掛鈎協議

除下文「購股權計劃」一節披露之購股權計劃外，截至2020年12月31日止年度，本公司概無訂立任何股權掛鈎協議，亦無任何該等協議於年末存續。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程中所述的本公司首次公開發售以及2021年1月6日由於部分行使與上市有關的超額配股權而配發和發行的26,945,000股額外股份外，在上市日期至2020年12月31日期間，本公司或任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事會

直至本年報日期止，董事載列如下：

執行董事

劉玉輝先生
羅昌林先生
曾旭蓉女士
侯小萍女士

獨立非執行董事

金旭女士
梁運星女士
方敏先生

董事服務協議及委任書

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，任一方可透過向另一方發出至少三個月書面通知終止協議。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自委任日期起計為期三年，任一方可透過向另一方發出至少三個月書面通知終止委任書。

根據組織章程細則之規定，本公司全體董事(包括獨立非執行董事)須於股東週年大會上輪值退任。

概無董事與本公司訂有本公司不可於一年內終止而毋須支付補償金(法定補償金除外)之特定服務合約。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之截至2020年12月31日止年度獨立身份年度書面確認書。本公司認為各獨立非執行董事均具獨立性。

董事酬金及五名最高薪酬人士

本集團截至2020年12月31日止年度之董事酬金及五名最高薪酬人士詳情載於綜合財務報表附註8及附註9。

概無董事放棄或同意放棄其於截至2020年12月31日止年度之酬金。

董事於重大交易、安排或合約中之重大權益

除下文「持續關連交易」一節所披露者及綜合財務報表附註39所載之關連人士交易外，截至2020年12月31日止年度內或年末，並無存在本公司、其控股公司或附屬公司為當事方且董事或其各自關聯實體直接或間接於其中擁有重大權益之任何重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務之權益

截至2020年12月31日止年度，除本集團業務外，董事概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

管理合約

截至2020年12月31日止年度，概無就有關本公司全部或重大部分之任何業務的管理而訂立合約或於年末時仍然有效之合約。

購買股份或債權證之安排

除下文「購股權計劃」一節所披露之購股權計劃外，本公司、其控股公司或任何附屬公司概無於截至2020年12月31日止年度內訂立任何安排，致使董事透過購買本公司或任何其他法人團體之股權或債務證券（包括債權證）而獲益。

控股股東於重大合約中之權益

除下文「持續關連交易」一節所披露者及綜合財務報表附註39所載之關連人士交易外，截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

控股股東遵守不競爭承諾

各最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，詳情載於招股章程「與控股股東之關係 — 不競爭契據」章節。

各最終控股股東已向本公司確認，自上市日期起至2020年12月31日，其已遵守招股章程中所披露之不競爭契據（「承諾」）。

獨立非執行董事已檢討各最終控股股東遵守不競爭契據的情況。基於以下理由：(i)本公司已收到各最終控股股東有關承諾的確認；(ii)各最終控股股東均無報告競爭業務；及(iii)並無任何情況令承諾的全面遵守受到質疑，獨立非執行董事認為，自上市日期起至2020年12月31日，本公司遵守並執行不競爭契據。

持續關連交易

截至2020年12月31日止年度，本公司進行了以下交易，該等交易構成本公司之非豁免持續關連交易（定義見上市規則），交易詳情如下：

1 採購及安裝服務

於2020年11月16日，本公司與眉山市明典門窗有限公司（「**眉山明典**」）及巴州宏典建築裝飾工程有限公司（「**巴州宏典**」）簽訂採購框架協議（「**採購框架協議**」），據此本集團同意從眉山明典及巴州宏典採購鋁合金門窗及相關材料，並委聘兩家公司各自為本集團將會交付的物業提供相關安裝服務（「**採購及安裝服務**」）。採購框架協議有效期為上市日期至2022年12月31日。

據董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，採購框架協議下的最高交易金額分別不超過人民幣24.3百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣2.2百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團就安裝服務向眉山明典及巴州宏典支付的總額分別約為人民幣23.7百萬元及人民幣0.5百萬元。

眉山明典由執行董事兼控股股東劉玉輝先生的侄子劉椽愷先生擁有99%之股權。巴州宏典由劉玉惠女士（劉玉輝先生的堂妹）全資擁有。因此，根據上市規則，眉山明典及巴州宏典均為本公司的關連人士。

2 商業管理服務

於2020年11月16日，本公司與成都寶瑞商業管理有限公司（「**成都寶瑞**」）簽訂商業管理服務框架協議（「**商業管理服務框架協議**」），據此本集團同意委聘成都寶瑞及其附屬公司（「**成都寶瑞集團**」）為本集團擁有的商業物業提供商業管理服務，包括但不限於(i)物色租戶；(ii)營銷及活動策劃的諮詢及推廣服務；及(iii)租戶管理及收租等商業營運服務（「**商業管理服務**」），期限為自上市日期起至2022年12月31日。

據董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，商業管理服務框架協議下的最高服務費分別不超過人民幣56.5百萬元、人民幣33.9百萬元及人民幣25.5百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團就商業管理服務向成都寶瑞集團支付的總額約為人民幣55.5百萬元。

成都寶瑞由融量集團全資擁有。融量集團由劉浩威先生、劉玉輝先生、劉策先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士分別擁有約33.17%、33.16%、33.16%、0.17%、0.17%及0.17%股權。因此，就上市規則而言，成都寶瑞及其附屬公司為本公司的關連人士。

3 物業管理服務

於2020年11月16日，本公司與領悅物業服務集團有限公司（「**領悅物業**」）簽訂物業管理服務框架協議（「**物業管理服務框架協議**」），據此本集團同意委聘領悅物業及其附屬公司（「**領悅物業集團**」）提供施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理服務（「**現場管理服務**」）和其他物業管理服務，包括但不於物業交付前諮詢服務及為本集團擁有的物業及停車場提供物業管理服務（統稱「**物業管理服務**」）。物業管理服務框架協議的期限為自上市日期起至2022年12月31日。

據董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，物業管理服務框架協議下的最高交易金額分別不超過人民幣95.7百萬元、人民幣128.0百萬元及人民幣151.9百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團就物業管理服務向領悅物業集團支付的服務費總額約為人民幣95.5百萬元。

領悅物業最終及實益由劉浩威先生、劉玉輝先生、劉策先生、王濤女士、龍一勤女士、侯三利女士及魏悅先生分別擁有32.84%、32.84%、32.83%、0.17%、0.17%、0.17%及1%股權。因此，就上市規則而言，領悅物業及其附屬公司為本公司的關連人士。

獨立非執行董事之確認

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事已檢討上述持續關連交易，並確認該等交易已(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)根據規管上述持續關連交易的相關協議條款訂立，有關條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

核數師之確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已聘請其核數師就本集團之持續關連交易作出匯報。本集團核數師已向董事會發函確認，並無發現任何事宜而促使彼等相信上述持續關連交易：(i)未經董事會批准；(ii)於所有重大方面並非根據本集團的定價政策制定；(iii)於所有重大方面並非根據規管該等交易的相關協議制定；及(iv)已超過相應年度上限。

關聯方交易

本集團截至2020年12月31日止年度之關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註39。

根據上市規則第14A章，綜合財務報表附註39所載之關聯方交易亦構成本公司之關連交易或持續關連交易。

本公司已遵守上市規則第14A章規定的有關本集團於截至2020年12月31日止年度內進行的關連交易或持續關連交易的披露要求，或以其他方式獲得了聯交所的豁免。

購股權計劃

以下為股東於2020年11月16日透過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

目的

購股權計劃為根據上市規則第17章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者（定義見下文）對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡力提升工作效率；及
- (ii) 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對或將對本集團的長遠發展有利。

參與者

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「**合資格參與者**」)授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

- (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) 董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

可供發行之股份數目上限

根據購股權計劃可授出購股權的股份總數最高不得超過股份於聯交所開始買賣當日之已發行股份總數的10%，具體為100,000,000股股份，約佔截至本年報日期已發行股份總數的9.74%。

各參與者之配額上限

在截至授出日期前的任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使時已發行及可能將發行的股份總數，不得超過於授出日期已發行股份的1%。如欲另外授出所涉股份超過上述1%限額的購股權，須獲得股東批准。

接納及行使購股權

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的股款或付款作為授出購股權代價後，購股權即被視為已授出、已獲承授人接納及已生效。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視作已授出並獲接納當日後至自該日起計10年屆滿前隨時行使。購股權可行使的期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得於授出當日起計10年後行使。

認購價

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份之認購價由董事會全權酌情決定，惟無論如何不得低於下列最高者：

- (i) 股份於以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日(須為聯交所進行證券交易的日子)在聯交所每日報價表所示正式收市價；
- (ii) 股份於緊接以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價平均值；及
- (iii) 股份面值。

購股權計劃之期限

購股權計劃自上市日期起至2030年12月9日總計10年有效及具有效力，惟本公司在股東大會或由董事會提早終止則除外。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄五之「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 1. 購股權計劃」章節。

截至2020年12月31日，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

董事及最高行政人員之權益

於2020年12月31日，根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉記錄所載，本公司董事及最高行政人員持有本公司或其聯營公司(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉載列如下：

(I) 於本公司股份或相關股份之權益

董事姓名	權益性質	持有 股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益 概約比例 ⁽²⁾
劉玉輝 ⁽³⁾⁽⁴⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L) 37,500,000 (S)	74.25% 3.75%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。字母「S」指相關人士於股份所持的淡倉。
- (2) 按於2020年12月31日已發行1,000,000,000股股份之基準計算。
- (3) Yue Lai及Jin Sha Jiang分別持有209,088,000股股份及37,125,000股股份。Yue Lai持有之37,500,000股股份根據借股協議已借予建銀國際金融有限公司。Yue Lai及Jin Sha Jiang均由劉玉輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉玉輝先生視為擁有Yue Lai及Jin Sha Jiang所持股份的權益。
- (4) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認（其中包括）自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策（包括但不限於財務及經營事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相諮詢並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東（視情況而定）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東與其各自投資控股公司（即Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan）被視為擁有Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan直接持有的全部股份之權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，劉玉輝先生被視為擁有Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan所持股份之權益。

(II) 於本公司之關聯公司股份或相關股份之權益（好倉）

董事姓名	關聯公司名稱	權益性質	持有股份數目	權益概約比例 <small>(附註)</small>
劉玉輝先生	Jin Sha Jiang	實益擁有人	1	100%
	Yue Lai	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於2020年12月31日，根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉紀錄所載，本公司董事及最高行政人員概無持有本公司或其聯營公司（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

董事及最高行政人員以外人士之權益

於2020年12月31日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊記錄所載，下述人士（本公司董事或最高行政人員除外）持有股份或相關股份之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	持有 股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益 概約比例 ⁽²⁾
劉策先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L) 37,500,000 (S)	74.25% 3.75%
Yuan Di ⁽³⁾⁽⁴⁾	實益擁有人	209,088,000 (L)	20.91%
劉浩威先生 ⁽³⁾⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L) 37,500,000 (S)	74.25% 3.75%
Ling Yue ⁽³⁾⁽⁵⁾	實益擁有人	209,162,250 (L)	20.92%
王濤女士 ⁽³⁾⁽⁶⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L) 37,500,000 (S)	74.25% 3.75%
龍一勤女士 ⁽³⁾⁽⁷⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L) 37,500,000 (S)	74.25% 3.75%
侯三利女士 ⁽³⁾⁽⁸⁾	於受控制公司之權益	742,500,000 (L) 37,500,000 (S)	74.25% 3.75%
蘭添女士 ⁽⁹⁾	配偶權益	742,500,000 (L) 37,500,000 (S)	74.25% 3.75%
劉玉奇先生 ⁽¹⁰⁾	配偶權益	742,500,000 (L) 37,500,000 (S)	74.25% 3.75%
劉山先生 ⁽¹¹⁾	配偶權益	742,500,000 (L) 37,500,000 (S)	74.25% 3.75%
Chen Ao Ao女士 ⁽¹²⁾	配偶權益	742,500,000 (L) 37,500,000 (S)	74.25% 3.75%
Yue Lai ⁽³⁾	實益擁有人	209,088,000 (L) 37,500,000 (S)	20.91% 3.75%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。字母「S」指有關人士於股份所持的淡倉。
- (2) 按於2020年12月31日已發行1,000,000,000股股份之基準計算。
- (3) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認（其中包括）自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策（包括但不限於財務及經營事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相諮詢並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東（視情況而定）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司（即Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan）均視為於Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan直接持有的全部股份中擁有權益。
- (4) Yuan Di及Fan Tai分別持有209,088,000及37,125,000股股份。Yuan Di及Fan Tai均由劉策先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉策先生視為擁有Yuan Di及Fan Tai所持股份的權益。
- (5) Ling Yue及Lian Rong分別持有209,162,250及37,125,000股股份。Ling Yue及Lian Rong均由劉浩威先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉浩威先生視為擁有Ling Yue及Lian Rong所持股份的權益。
- (6) San Jiang Yuan持有1,262,250股股份，其由王濤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王濤女士視為擁有San Jiang Yuan所持股份的權益。
- (7) Fu Sheng持有1,262,250股股份，其由龍一勤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，龍一勤女士視為擁有Fu Sheng所持股份的權益。
- (8) Shan Yuan持有1,262,250股股份，其由侯三利女士全資擁有。根據證券及期貨條例，侯三利女士視為擁有Shan Yuan所持股份的權益。
- (9) 蘭添女士為劉策先生之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有劉策先生擁有權益的所有股份的權益。
- (10) 劉玉奇先生為侯三利女士之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有侯三利女士擁有權益的所有股份的權益。
- (11) 劉山先生為王濤女士之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有王濤女士擁有權益的所有股份的權益。
- (12) Chen Ao Ao女士為劉浩威先生之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有劉浩威先生擁有權益的所有股份的權益。

除上文披露者外，於2020年12月31日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊記錄所載，概無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）持有股份或相關股份之權益或淡倉。

優先購買權及稅收減免

本公司的組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立所在的司法權區）法例項下，概無規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之有關優先購買權的條文。

董事會並不知悉有任何因現有股東持有本公司證券而向彼等提供之稅務寬減或豁免。

業務回顧

本集團業務回顧及未來業務發展載於本年報第9至11頁之主席報告。使用財務關鍵績效指標對本集團業務進行的分析及本集團面臨的主要風險及不明朗因素載於本年報第12至34頁之管理層討論及分析。自截至2020年12月31日止財政年度末以來發生的影響本集團之重要事件的詳情載於綜合財務報表附註44。

有關本集團的環境政策及表現、其對本集團有重大影響之相關法律法規的遵守情況的討論，將載於獨立發佈之環境、社會及管治報告。本集團與僱員、客戶及供應商的關係載於下文「與利益相關者之關係」章節。

環境保護

本集團須遵守中國多項環境與安全法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律法規，本集團已聘請持牌的獨立第三方環境顧問對本集團所有建設項目進行環境影響評估，此類環境影響評估在開始開發之前將提交有關政府部門審批。當建築工程完成後，建築商應對相應的環境保護設施進行驗收檢查，並根據國務院的環保主管行政部門制定的標準及程序編製驗收報告。

根據一般施工合同，本集團要求其承包商嚴格遵守相關的環境法律法規。本集團定期視察施工現場，並要求承包商立即糾正所發現的任何違約或違規行為。

於截至2020年12月31日止年度，本集團並未因違反中國環境法律法規而遭到重大罰款或處罰。此外，本集團在適用的情況下，已就開發中項目獲得所有有關環境影響報告的必要批准。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情將於本公司截至2020年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告將根據上市規則適時發佈。

遵守法律法規

截至2020年12月31日止年度，除招股章程所披露者外，本集團在所有重大方面已遵守所有有關物業開發和管理業務的相關及適用中國法律法規，並已取得用於經營業務的所有執照、許可證和證書。

訴訟

截至2020年12月31日止年度，本公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且董事亦不知悉任何本公司之尚未了結或受到威脅之重大訴訟或申索。

與利益相關者之關係

本集團深知僱員、客戶及業務夥伴對其可持續發展至關重要。

本集團認為，成功執行其增長和業務戰略需要一支經驗豐富、積極主動、訓練有素的經理和僱員團隊。本集團招募來自中國知名大學、頂級物業開發公司和大型企業的僱員。本集團不斷向僱員提供專業培訓，並成立「領地學院」，為具備不同專業經驗的僱員提供不同的訂製培訓課程，培育核心技術，包括但不限於營運管理技巧。本集團聘請國內外行業專家為領地學院授課。透過培訓及教育，本集團繼續優化員工團隊。本集團利用佣金、獎金等手段激勵僱員。本集團相信該等舉措可有效吸引及挽留人才，並提高僱員績效。

本集團深明，透過保障產品質量以增強客戶忠誠度，從而與客戶維繫良好關係，這一點攸關重要。為了更好地了解客戶需求，自2014年以來，本集團定期進行客戶調研。本集團亦與第三方合作，每年進行客戶調研。透過調研，本集團收集客戶意見及關注點。

本集團的主要供應商是建築材料供應商和建築承包商。於截至2020年12月31日止年度期間，本集團根據自2019年開始採納的部分集中方法，透過項目公司或總部定期舉辦的公開招標／投標程序甄選供應商。

慈善捐款

本集團於截至2020年12月31日止年度期間捐款總計人民幣2,751,800元。

獲准許彌償條文

根據組織章程細則，本公司所有董事或其他主要高級管理人員均有權從本公司的資產及利潤中獲得彌償及擔保，而無須因彼等履行職務致使本公司蒙受或招致所有虧損或負債而承擔責任。

結算日後事項

2021年1月6日，本公司根據於2020年12月31日部分行使的超額配股權，按每股股份5.69港元（不包括1.0%的經紀費、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費）配發和發行26,945,000股股份（「**超額配發股份**」）。本公司自發行超額配發股份中取得額外所得款項淨額約150.2百萬港元，已扣除佣金及本公司部分就行使超額配股權而應付的其他發售開支。本公司擬按招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」章節所載之目的按比例動用額外所得款項淨額。另請參閱本年報「上市所得款項淨額用途」章節所載表格。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量。此規定一般指在任何時間發行人的已發行股份總數中必須至少有25%由公眾持有。

根據本公司可公開查閱的資料及就董事所知，於本年報日期，本公司已按照上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。

核數師

本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所審核。本公司自上市日期起至本報告日期並無更改其核數師。於本公司應屆股東週年大會上將提呈決議案重新委聘安永會計師事務所為本公司之核數師。

領地控股集團有限公司

劉玉輝

董事長

香港，2021年3月29日



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

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

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

致領地控股集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已審核第77至187頁所載領地控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,其中包括於2020年12月31日之綜合財務狀況表,以及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為,該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」),真實公平地反映 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務業績及綜合現金流量狀況,並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合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之專業會計師道德守則(「守則」),本核數師獨立於 貴集團,並已履行守則中之其他道德責任。我們相信,我們所獲得之審核憑證是充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據我們的專業判斷,關鍵審核事項為我們審核本期綜合財務報表中最重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的,我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任,包括與這些關鍵審核事項相關的責任。相應地,我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們審計程序的結果,包括為處理以下事項而履行的程序,為我們就隨附綜合財務報表的審計意見提供基礎。

關鍵審核事項	關鍵審核事項在審核中如何處理
於一段時間內確認物業銷售所得收益	
<p>在銷售合約履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有就至今已完成的履約部分的可執行的付款請求權的情況下，貴集團按在一段時間內確認出售物業所得收益；否則，貴集團在買方取得竣工物業控制權的某一時點確認收益。截至2020年12月31日止年度，貴集團物業銷售所得收益為人民幣13,027,945,000元，其中於一段時間內確認的收益為人民幣2,099,827,000元。</p> <p>由於與買方的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團不能將該物業單元用於其他用途。於年內，貴集團是否有可執行的付款請求權取決於銷售合約條款及該合約適用的法律解釋，此釐定涉及管理層的重大判斷。貴集團已就其對銷售合約是否可行使付款請求權徵詢法律顧問意見。管理層根據法律顧問的意見，在解釋適用法律方面作出判斷，以識別銷售合約是否具有付款請求權。</p>	<p>在評估管理層對收益確認的判斷時，我們已：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 瞭解並評估管理層識別銷售合約是否具有付款請求權的過程及程序； (ii) 審查樣本銷售合約的關鍵條款，以根據合約條款評估是否存在付款請求權； (iii) 獲得並評估貴集團法律顧問的意見，特別是關於法律顧問對適用法律的解釋及其對是否具有可執行付款請求權的評估的影響；及 (iv) 評估管理層委聘的法律顧問的能力、經驗及客觀性。

關鍵審核事項	關鍵審核事項在審核中如何處理
<p>於一段時間內確認物業銷售所得收益(續)</p> <p>此外，就於一段時間內確認物業銷售所得收益而言，貴集團於各年末根據已完成履約義務的進度確認收益。進度按貴集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於銷售合約中各物業單元截至年末已產生的開發成本佔總估計開發成本比例計算。貴集團根據物業類型及可售樓面面積分攤共同成本。釐定估計總開發成本的完整度和在年末已完成履約義務的進度的準確度須作出重大判斷及估計。</p> <p>由於涉及的重大判斷及估計，我們將於一段時間內確認的物業銷售所得收益視為關鍵審核事項。</p> <p>有關物業銷售收益之披露載於綜合財務報表附註2.4、3及5。</p>	<p>關於總開發成本的估計以及已完成履約義務的進度，我們已執行以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 瞭解成本預算和估計完工過程的內部控制、生成項目及物業單元成本數據的內部控制，評估和測試設計和運行有效性。 (ii) 以抽樣方式對比已竣工項目的實際開發成本與管理層先前估計的總開發成本，評估管理層以往作出的成本估計的準確性及成本估計方法的可靠性及恰當性； (iii) 以抽樣方式評估項目單位共同成本的分攤基礎； (iv) 經考慮物業類型及可售樓面面積，與已竣工項目及物業單元的實際成本進行比較，以抽樣方式評估在建項目及物業單元的成本預算； (v) 以抽樣方式對比開發中項目及物業單元的估計開發成本總額與管理層通過的預算； (vi) 在適用的情況下，以抽樣方式，追查支持性文件及外部或內部監理工程師的報告，以測試所產生的開發成本；及 (vii) 以抽樣方式檢查物業單元的成本分攤及物業單元進度計量的算術準確性。

關鍵審核事項	關鍵審核事項在審核中如何處理
土地增值稅撥備	
<p>貴集團為一家中國內地房地產開發商，專注於開發住宅物業以及開發、運營及管理商業及綜合用途物業。中國內地的土地增值稅（「土地增值稅」）為 貴集團稅項支出的主要組成部分之一。物業銷售的土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。於報告期末， 貴集團管理層會根據其對相關稅務規則及法規的理解及詮釋對土地增值稅撥備及估計物業銷售總額減可扣減開支總額（包括土地使用權租賃開支、物業開發成本、借款成本及開發支出）作出估計。在隨後確定土地增值稅時，實際付款金額可能與估計值有所不同。中國內地土地增值稅撥備對年內綜合財務報表而言屬重大，且釐定有關撥備涉及管理層的重大判斷及對相關稅務法律法規以及慣例的詮釋。因此，土地增值稅撥備被確定為關鍵審核事項。</p> <p>有關土地增值稅撥備之披露載於綜合財務報表附註3及10。</p>	<p>我們已執行以下程序來評估土地增值稅撥備：</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 在計算土地增值稅撥備時，我們已評估和測試管理層主要控制措施的設計和運行有效性。 ii) 我們已委聘內部稅務專家協助我們對土地增值稅狀況進行包括審查，包括審查 貴集團使用的估計及假設，以及根據相關稅務部門發出的通訊資料評估稅務風險；我們已重新計算稅項撥備，並將我們的結果與 貴集團錄得的金額進行比較；及 iii) 我們已參考現行會計準則的要求評估綜合財務報表中有關土地增值稅撥備之披露。

關鍵審核事項	關鍵審核事項在審核中如何處理
投資物業估值	
<p>貴集團於中國內地擁有投資物業，該等投資物業按公平值計量，於2020年12月31日，其總賬面值約為人民幣4,551,600,000元，約佔 貴集團總資產之7.6%。 貴集團委聘外部估值師於2020年12月31日對該等物業進行估值。</p> <p>釐定於年末反映市況之投資物業公平值時，須作出重大判斷。採用不同的估值技術和假設可能導致對公平值的估計存在重大差異。因此，投資物業估值被確定為關鍵審核事項。</p> <p>有關投資物業之會計政策和披露載於綜合財務報表附註2.4、3及17。</p>	<p>為處理投資物業估值，我們執行了以下程序：</p> <p>(i) 評估外部估值師的能力，獨立性及客觀性，並評估外部估值師使用的估值方法；</p> <p>(ii) 在內部估值專家的協助下，透過與現有行業數據比較，並考慮可比性及市場因素，評估假設之合理性，例如估價時所使用之資本化率、空置率及銷售價格；</p> <p>(iii) 測試用作估值輸入數據之物業相關數據的準確性；及</p> <p>(iv) 評估投資物業估值之披露是否充分。</p>

年報所載其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所載的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

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

在我們審計綜合財務報表時，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大不符，或者存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在此方面，我們並無任何事項需作出報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

貴公司董事編製綜合財務報表時須負責評估 貴集團持續經營之能力、披露持續經營相關事宜(如適用)，以及運用持續經營會計基準，除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤或結業，或在沒有其他實際可行辦法、唯有選擇清盤或結業之情況下，則屬例外。

貴公司董事在審核委員會協助下負責監督 貴集團的財務匯報過程。

核數師就綜合財務報表須承擔之審核責任

我們的目標是合理確定整體上綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含我們意見的核數師報告。本報告僅為全體股東編製，並不能作其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，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。錯誤陳述可能由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成重大錯誤陳述的風險比未能發現由於錯誤而導致重大錯誤陳述的風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團的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 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在核數師報告中提請報表使用者注意綜合財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯地反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們就 貴集團審核的方向、監督及執行承擔責任。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了所設想的審計範圍、時間安排以及重大審計發現，包括我們在審計中識別出的內部控制重大缺陷。

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防範措施。

獨立核數師報告

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審核事項。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劉國華。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年3月29日

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	5	13,158,083	7,568,164
銷售成本		(9,601,853)	(5,465,778)
毛利		3,556,230	2,102,386
其他收入及收益	5	74,585	44,826
銷售及分銷開支		(649,740)	(400,004)
行政開支		(573,296)	(532,747)
投資物業公平值(虧損)/收益		(49,276)	160,840
其他開支		(22,975)	(13,667)
財務成本	7	(306,540)	(230,381)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		(29,824)	3,758
聯營公司		17,196	(7,046)
持續經營業務產生的稅前利潤	6	2,016,360	1,127,965
所得稅開支	10	(955,792)	(469,688)
持續經營業務產生的年內利潤		1,060,568	658,277
已終止經營業務			
已終止經營業務產生的年內利潤	11	—	14,036
年內利潤		1,060,568	672,313
歸屬於：			
母公司擁有人		860,311	544,825
非控股權益		200,257	127,488
		1,060,568	672,313
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄			
— 年內利潤		人民幣1.12元	人民幣0.73元
— 持續經營業務產生的利潤		人民幣1.12元	人民幣0.72元

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	1,060,568	672,313
年內其他全面收益(扣除稅項)	—	—
年內全面收益總額	1,060,568	672,313
歸屬於：		
母公司擁有人	860,311	544,825
非控股權益	200,257	127,488
	1,060,568	672,313

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	221,873	236,063
投資物業	17	4,551,600	4,580,800
使用權資產	16	51,794	56,656
其他無形資產	15	18,268	12,688
於合營企業的投資	18	577,807	595,871
於聯營公司的投資	19	561,101	78,405
遞延稅項資產	20	983,633	676,137
其他非流動資產	27	223,382	129,557
非流動資產總額		7,189,458	6,366,177
流動資產			
開發中物業	22	38,657,280	27,983,573
已竣工待售物業	23	2,900,193	1,296,666
貿易應收款項	24	72,860	60,788
預付款項、按金及其他應收款項	25	3,001,028	1,935,102
應收關聯公司款項	39	1,149,913	730,271
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	21	11,026	2,000
其他流動資產	26	598,232	110,551
可收回稅項		568,088	387,441
受限制現金	28	1,602,975	1,637,442
已抵押存款	28	144,855	158,473
現金及現金等價物	28	4,177,262	1,381,642
流動資產總額		52,883,712	35,683,949
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	29	6,800,412	4,058,372
其他應付款項及應計費用	30	5,789,398	2,666,676
計息銀行及其他借款	32	4,090,066	5,763,159
合同負債	31	21,592,955	15,398,334
租賃負債	16	6,220	4,512
應付關聯公司款項	39	225,595	727,263
應付稅項	10	1,358,474	662,390
流動負債總額		39,863,120	29,280,706

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產淨值		13,020,592	6,403,243
資產總值減流動負債		20,210,050	12,769,420
非流動負債			
計息銀行及其他借款	32	10,167,291	5,992,020
租賃負債	16	4,824	9,777
遞延稅項負債	20	767,863	707,876
非流動負債總額		10,939,978	6,709,673
資產淨值		9,270,072	6,059,747
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	33	8,446	1
儲備	34	7,241,954	5,227,219
		7,250,400	5,227,220
非控股權益		2,019,672	832,527
權益總額		9,270,072	6,059,747

劉玉輝先生
董事

駱昌林先生
董事

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 附註34	人民幣千元 附註35(a)	人民幣千元 附註35(b)	人民幣千元	人民幣千元 附註35(c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日及 2020年1月1日	1	—	3,527,224	35,511	413,744	1,250,740	5,227,220	832,527	6,059,747
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	860,311	860,311	200,257	1,060,568
發行新股	2,112	1,200,024	—	—	—	—	1,202,136	—	1,202,136
資本化發行普通股	6,333	(6,333)	—	—	—	—	—	—	—
股份發行開支	—	(39,267)	—	—	—	—	(39,267)	—	(39,267)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	1,129,066	1,129,066
收購非業務性質之附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	13,471	13,471
劃撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	156,728	(156,728)	—	—	—
向非控股股東宣佈分派	—	—	—	—	—	—	—	(155,649)	(155,649)
於2020年12月31日	8,446	1,154,424*	3,527,224*	35,511*	570,472*	1,954,323*	7,250,400	2,019,672	9,270,072

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	盈餘儲備				
	附註34	附註35(a)	附註35(b)		附註35(c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日及									
2019年1月1日	—	—	3,325,041	—	324,823	1,582,020	5,231,884	659,425	5,891,309
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	544,825	544,825	127,488	672,313
發行新股	1	—	—	35,511	—	—	35,512	—	35,512
轉撥自保留溢利	—	—	87,184	—	—	(87,184)	—	—	—
當時母公司注資	—	—	114,999	—	—	—	114,999	—	114,999
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	60,576	60,576
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(14,962)	(14,962)
劃撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	88,921	(88,921)	—	—	—
向當時母公司宣佈分派	—	—	—	—	—	(700,000)	(700,000)	—	(700,000)
於2019年12月31日	1	—	3,527,224*	35,511*	413,744*	1,250,740*	5,227,220	832,527	6,059,747

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表所列的綜合儲備人民幣7,241,954,000元(2019年：人民幣5,227,219,000元)。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動之現金流量			
稅前利潤／(虧損)：			
來自持續經營業務		2,016,360	1,127,965
來自已終止經營業務		—	(9,840)
已就下列項目作出調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	6, 14	31,956	41,839
使用權資產折舊	6, 16	6,511	6,642
其他無形資產攤銷	6, 15	2,253	1,823
財務成本	7	306,540	230,821
出售物業、廠房及設備項目之收益	5, 6	—	(374)
分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		12,628	3,288
出售一間附屬公司之收益	6	—	32,092
已竣工待售物業已撇銷減值虧損	6, 23	(18,441)	(15,699)
投資物業公平值變動	17	49,276	(160,840)
利息收入	6	(21,472)	(12,546)
來自經營業務的現金流		2,385,611	1,245,171
開發中物業及已竣工待售物業之增加		(5,919,472)	(8,805,429)
其他流動資產之增加		(487,681)	(100,667)
應收關聯公司款項之增加		(20,427)	(1,567)
受限制現金之減少／(增加)		34,467	(1,117,620)
已抵押存款之減少／(增加)	28	13,618	(44,954)
貿易應收款項之(增加)／減少		(12,072)	44,978
預付款項及其他應收款項之(增加)／減少		122,383	296,724
貿易應付款項及應付票據之增加		2,493,451	1,692,799
其他應付款項及應計費用之增加／(減少)		(1,261,619)	(352,753)
合同負債之增加		5,366,788	5,824,055
應付關聯公司款項之(減少)／增加		(18,792)	64,084
經營所得／(所用)現金		2,696,255	(1,255,179)
已收利息		21,472	26,151
已付利息		(1,360,160)	(812,862)
已付稅項		(988,666)	(1,070,314)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		368,901	(3,112,204)

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資活動之現金流量			
收購非業務性質之附屬公司預付款項		—	(50,000)
出售附屬公司		—	52,161
出售物業、廠房及設備項目所得款項	14	3	681
購買物業、廠房及設備項目	14	(15,610)	(23,188)
購買無形資產	15	(7,833)	(3,470)
收購非業務性質之附屬公司		(1,433,100)	(269,700)
收購合營企業及聯營公司		(472,918)	(220,259)
購買以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產		(11,026)	(2,000)
出售以公平值計入損益的金融資產		2,000	3,100
向關聯公司墊款		(2,935,386)	(1,254,998)
關聯公司償還墊款		2,935,386	1,250,472
向合營企業及聯營公司貸款之增加		(429,153)	(56,071)
向第三方墊款		(3,084,650)	(352,819)
第三方償還墊款		2,286,530	199,778
投資活動所用現金流量淨額		(3,165,757)	(726,313)
融資活動之現金流量			
發行股份之所得款項		1,202,136	—
股份發行開支		(39,267)	—
當時母公司注資		—	104,000
租賃付款之本金部分		(5,561)	(5,603)
非控股股東注資		1,129,066	60,576
重組後注資		—	35,511
關聯公司墊款		28,383	3,211,006
償還關聯公司墊款		(481,322)	(3,029,943)
第三方墊款		3,679,397	1,659,434
償還第三方墊款		(1,083,006)	(888,494)
已抵押存款之減少		—	40,193
新籌得計息銀行及其他借款		9,316,177	8,593,841
償還計息銀行及其他借款		(7,997,878)	(4,677,565)
向當時母公司支付分派		—	(700,000)
向非控股股東支付分派		(155,649)	—

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動所得現金流量淨額		5,592,476	4,402,956
現金及現金等價物增加淨額		2,795,620	564,439
年初現金及現金等價物		1,381,642	817,203
年末現金及現金等價物		4,177,262	1,381,642
現金及現金等價物結餘之分析			
現金及銀行結餘	28	5,925,092	3,177,557
減：受限制現金	28	1,602,975	1,637,442
已抵押存款	28	144,855	158,473
現金流量表中列報的現金及現金等價物		4,177,262	1,381,642

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料

領地控股集團有限公司(「本公司」)於2019年7月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據重組，本公司於2019年12月9日成為目前組成本集團的公司的控股公司。本公司股份於2020年12月10日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

在本年度中，本集團主要從事以下活動：

- 物業開發
- 商業物業投資與經營
- 酒店經營

本公司的最終控制股東為劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士(「控股股東」)。

董事認為，本公司的投資控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立且由控股股東控制的有限責任公司Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan。

關於附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司	註冊成立／成立地點及 日期及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
直接持有：				
Leading Group Investment Limited	英屬維爾京群島 2019年8月12日	50,000美元	100%	投資控股
Du Neng Investment Limited	英屬維爾京群島 2019年6月4日	50,000美元	100%	投資控股

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

附屬公司	註冊成立／成立地點及 日期及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：				
領地香港有限公司	香港 2019年8月28日	10,000港元	100%	投資控股
Du Neng Capital Limited	香港 2019年7月8日	10,000港元	100%	投資控股
成都璽達企業管理 有限公司(「成都璽達」)	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地 2019年11月12日	200,000,000美元	100%	投資控股
成都恒禧企業管理諮詢 有限公司(「成都恒禧」)	中國／中國內地 2019年10月16日	人民幣 1,500,000,000元	100%	投資控股
領地集團有限公司	中國／中國內地 1999年4月19日	人民幣 3,390,000,000元	100%	物業開發
成都漢景實業有限公司	中國／中國內地 2005年3月31日	人民幣 535,000,000元	100%	物業開發
成都領地泛太房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2013年12月27日	人民幣 66,670,000元	100%	物業開發
成都領跑房地產開發有限公司	中國／中國內地 2018年1月12日	人民幣 50,000,000元	70%	物業開發
成都新隆置業有限公司	中國／中國內地 2008年11月19日	人民幣 440,000,000元	99.4%	物業開發
承德市君越房地產開發有限公司 (附註1)(「承德君越」)	中國／中國內地 2017年7月18日	人民幣 10,000,000元	40%	物業開發

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

附屬公司	註冊成立／成立地點及 日期及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
攀枝花唯創房地產開發 有限公司(附註1)	中國／中國內地 2018年6月4日	人民幣 39,215,700元	51%	物業開發
承德川達房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2019年3月21日	人民幣 20,000,000元	51%	物業開發
新津菁陽投資有限公司	中國／中國內地 2013年9月22日	人民幣 8,000,000元	100%	投資管理
承德市雙灤區海建房地產 開發有限公司(附註1)	中國／中國內地 2011年4月6日	人民幣 50,000,000元	51%	物業開發
惠州領地房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2017年11月21日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
汕尾市領地房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2018年5月8日	人民幣 20,408,200元	100%	物業開發
吉林省領地房地產開發 有限公司(「吉林領地」)	中國／中國內地 2010年6月24日	人民幣 200,000,000元	55%	物業開發
凱里凱龍置業有限公司	中國／中國內地 2018年2月28日	人民幣 8,000,000元	100%	物業開發
綿陽市宇航數碼科技 有限公司	中國／中國內地 2004年6月11日	人民幣 68,880,000元	100%	技術開發

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

附屬公司	註冊成立／成立地點及 日期及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
雅安金宏房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2019年7月12日	人民幣 41,000,000元	51%	物業開發
眉山川瑞達房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2019年7月11日	人民幣 50,000,000元	55%	物業開發
鄭州泛達房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2019年9月2日	人民幣 10,000,000元	70%	物業開發
成都佳雪置業有限公司	中國／中國內地 2002年2月26日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
重慶泛太房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2019年4月25日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
四川長壽坊房地產開發 有限責任公司	中國／中國內地 2015年1月6日	人民幣 10,800,000元	80%	物業開發
眉山華瑞宏大置業有限公司	中國／中國內地 2019年1月23日	人民幣 50,000,000元	55%	物業開發
貴州川達房地產開發有限公司	中國／中國內地 2019年4月29日	人民幣 20,000,000元	55%	物業開發
綿陽嘉瑞誠房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2018年1月3日	人民幣 50,000,000元	62.1%	物業開發

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

附屬公司	註冊成立／成立地點及 日期及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
綿陽市三和實業有限公司 (「綿陽三和」)	中國／中國內地 2012年12月6日	人民幣 125,000,000元	65%	物業開發
攀枝花領悅房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2018年5月9日	人民幣 250,000,000元	100%	物業開發
商丘川達房地產開發有限公司	中國／中國內地 2018年5月24日	人民幣 50,000,000元	51%	物業開發
西昌領創房地產開發有限公司	中國／中國內地 2017年4月11日	人民幣 308,000,000元	51.2%	物業開發
荊州領悅房地產開發有限公司	中國／中國內地 2019年7月18日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
西昌市海誠旅遊開發有限公司	中國／中國內地 2017年8月10日	人民幣 20,000,000元	52.25%	物業開發
西昌唯創房地產開發有限公司	中國／中國內地 2017年1月4日	人民幣 100,000,000元	95%	物業開發
西昌泛太房地產開發有限公司	中國／中國內地 2020年1月7日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
新疆領地房地產開發有限公司	中國／中國內地 2010年2月2日	人民幣 60,000,000元	85%	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

附屬公司	註冊成立／成立地點及 日期及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
新疆兆龍誠祥房地產開發 有限公司	中國／中國內地 2013年12月27日	人民幣 50,000,000元	95.25%	物業開發
雅安泛亞房地產開發有限公司	中國／中國內地 2018年4月13日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
雅安領悅房地產開發有限公司	中國／中國內地 2017年3月22日	人民幣 20,000,000元	95%	物業開發
南充領創房地產開發有限公司	中國／中國內地 2019年1月4日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
成都領源英赫置業有限公司	中國／中國內地 2019年9月9日	人民幣 50,000,000元	50%	物業開發
成都潤德英赫置業有限公司	中國／中國內地 2019年9月9日	人民幣 50,000,000元	50%	物業開發
郫縣升達置業有限責任公司 (「郫縣升達」)	中國／中國內地 2014年7月11日	人民幣 10,000,000元	55%	物業開發
成都悅航房地產開發有限公司	中國／中國內地 2018年4月2日	人民幣 192,469,300元	100%	物業開發

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

附屬公司	註冊成立／成立地點及 日期及營業地點	註冊股本之面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
荊州領創房地產開發有限公司	中國／中國內地 2019年1月10日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
雅安唯創房地產開發有限公司	中國／中國內地 2018年9月20日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
綿陽鴻遠領悅房地產開發 有限公司(「綿陽鴻遠」)	中國／中國內地 2019年6月10日	人民幣 20,000,000元	50%	物業開發
新疆民佰房地產開發有限公司	中國／中國內地 1998年10月12日	人民幣 224,960,000元	100%	物業開發
庫爾勒領創房地產開發有限公司	中國／中國內地 2018年4月11日	人民幣 60,000,000元	100%	物業開發
成都港基房地產開發有限公司 (附註2)	中國／中國內地 2002年10月17日	人民幣 83,485,321元	100%	物業開發
武漢領地房地產開發有限公司 (附註2)	中國／中國內地 2018年12月13日	人民幣 39,220,000元	100%	物業開發

附註1：由於本集團透過參與該等公司的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力透過持有大多數投票權及主導該等公司相關活動(包括但不限於該等公司的預算、定價及推廣策略)的既存權利影響該等回報，故本集團對該等公司擁有控制權，而該等公司亦因此作為本集團的附屬公司入賬。

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

附註2：所呈列的應佔股權百分比影響本集團持有的實益權益。由於存在信託融資安排，故本集團於該等實體合法持有的股權低於實益權益。

於2020年12月31日，本集團將以下附屬公司的股權合法轉讓予信託融資公司作抵押品。

抵押股權百分比 於2020年12月31日

成都港基房地產開發有限公司	49%
武漢領地房地產開發有限公司	49%

根據上述安排，本集團有義務在償還信託融資公司借款後，於未來某一日期按固定金額回購。

此外，本集團保留在日常業務過程中經營及管理上述項目公司的權力。為此，考慮到該等安排的實質是以該等公司的部分股權作抵押品，為項目開發借款，且本集團保留對該等項目公司財務及經營政策的實際支配能力，以從該等項目公司的經營活動中獲取利益，本公司董事認為，從法律角度看，無論是否進行股權轉讓，該等公司的財務狀況及經營業績均應全部併入本集團的財務報表。

所有於中國註冊之集團公司之英文名稱為本集團管理層根據其中文名稱盡力翻譯之對應英譯名，其並無官方英譯名。以上披露之所有附屬公司之法律形式都是有限責任公司。

上表載列本公司之附屬公司資料，各董事認為，有關附屬公司對本年度之業績具重大影響或構成本集團資產淨值之重大部分。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將令資料過於冗長。

2.1 編製基準

此等財務報表乃按照由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計入損益的投資物業及金融資產除外。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，而除另有說明外，一切價值已四捨五入至最接近的千位數。

綜合賬目基準

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

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

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

附屬公司的財務報表乃採用與本公司所採用者相同的會計政策就同一報告期間編製。附屬公司之業績均由本集團取得控制權當日起直至該控制權終止當日止期間作綜合入賬。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及本集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時予以全額抵銷。

倘有事實及情況顯示上述控制權之三項要素其中一項或以上有變，本集團須重新評估是否對投資對象擁有控制權。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

2.1 編製基準 (續)

綜合賬目基準 (續)

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的本集團應佔部份重新分類至損益或保留利潤(如適用)，基準與倘本集團已直接出售相關資產或負債所要求者相同。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於當前年度財務報表中首次採納2018年財務報告概念框架及以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
國際財務報告準則第16號(修訂本)	新冠病毒肺炎有關租金寬減(提前採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

2018年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「概念框架」)提出一套全面的財務報告和準則制定概念，為財務報表編製人員制定一致的會計政策提供指導，並為各方理解和解讀準則提供協助。概念框架包括關於計量和報告財務表現的新章節、關於資產和負債終止確認的新指引以及更新的資產和負債的定義和確認標準。其還闡明盡責管理、審慎原則和計量不確定性在財務報告中的作用。概念框架不是一項標準，並且其中包含的任何概念都不會覆蓋任何標準中的概念或要求。概念框架並無對本集團財務狀況和業績造成任何重大影響。

2.2. 會計政策變動及披露 (續)

- (b) 國際財務報告準則第3號的修訂對業務的定義進行了闡明，並提供了其他指導。該等修訂闡明，所獲得的一組活動及資產必須至少包含一項投入和一項實質性過程，兩者共同對創造產出的能力具有重大貢獻，才可視為一項業務。一項業務的存在並非必須包括創造產出所需的所有投入和過程。該等修訂取消對市場參與者是否有能力獲得業務並持續產出之評估。取而代之，將重點聚焦於所獲得的投入及所獲得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該等修訂還縮小了產出的定義，以側重於向客戶提供的商品或服務、投資收入或來自正常活動的其他收入。此外，該等修訂還對評估一項獲得的過程是否為實質性提供指引，並引入選擇性公平值集中度測試，該測試允許對所獲得的一組活動及資產是否並非一項業務進行簡化評估。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於2020年1月1日或之後發生之交易或其他活動。該等修訂並無對本集團財務狀況和業績造成任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號和國際財務報告準則第7號之修訂解決了以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準之前的期間影響財務報告的問題。該等修訂提供了暫時性的救濟，使對沖會計能夠在引入替代性無風險利率之前的不確定期間繼續進行。此外，有關修訂要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂並無對本集團財務狀況和業績造成任何影響。
- (d) 國際財務報告準則第16號之修訂為承租人選擇不應用租賃修改提供了一種簡易實務處理方法，以計及因新冠病毒肺炎疫情的直接後果而產生的租金寬減。該簡易實務處理方法僅適用於因疫情的直接後果而發生的租金寬減，且僅在以下情況下適用：(i)租賃付款的變化導致租賃的修訂代價與緊接變更之前的租賃代價基本相同或低於該代價；(ii)租賃付款的任何減少僅影響原定於2021年6月30日或之前到期的付款；以及(iii)租賃的其他條款和條件沒有實質性變化。該修訂對於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，並容許提早應用且應追溯應用。

截至2020年12月31日止年度，因受疫情影響導致生產規模縮減，本集團寫字樓租賃之若干月租款項已由出租人予以減少或免除，而租賃條款並無其他變動。本集團已於2020年1月1日提早提出採納該修訂，並選擇不應用租賃修改，以計及出租人於截至2020年12月31日止年度因疫情而給予的所有租金寬減。租金寬減所產生的租賃付款減少(以可變租賃付款入賬，通過終止確認部分租賃負債並計入截至2020年12月31日止年度的損益)並不屬重大。

2.2. 會計政策變動及披露 (續)

- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂本對重大進行了重新定義。新定義指出，若資料的遺漏、誤報或模糊處理可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則該資料乃屬重大。該等修訂闡明，資料的重大性取決於資料的性質或重要程度，或兩者兼有。該等修訂並無對本集團財務狀況和業績造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

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

國際財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第2期 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,5}
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項 ²
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行合約的成本 ²
2018–2020年國際財務報告準則之年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附的說明性實例及國際會計準則第41號作出之修訂 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	會計政策的披露 ³
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ³

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度生效

⁴ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

⁵ 由於2020年6月發佈了國際財務報告準則第17號修訂本，經修訂的國際財務報告準則第4號擴大了臨時豁免，允許發行人對2023年1月1日之前開始的年度應用國際會計準則第39號，而非應用國際財務報告準則第9號

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

預期適用於本集團的有關該等國際財務報告準則之進一步資料載於下文。

國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以2018年3月發佈的財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及列報框架之提述，並未對其規定進行大幅改動。該等修訂亦對國際財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計從2022年1月1日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂前瞻性應用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第21號該等修訂的影響。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號和國際財務報告準則第16號之修訂解決了之前修訂中未解決的問題，其將影響當以替代無風險利率取代現行利率基準時的財務報告問題。第2期修訂提供了一個實務簡易方法，即在核算確定金融資產和負債的合同現金流量的基礎發生變化時，如果變化是利率基準改革的直接結果，且確定合同現金流量的新基礎與緊接變化前的前一基礎在經濟上是等價的，則允許更新實際利率而不調整賬面值。此外，修訂還允許按照利率基準改革的要求就對沖指定和對沖文件進行修改，而不中斷對沖關係。轉換時可能產生的任何收益或虧損均通過國際財務報告準則第9號的正常要求處理，以計量和確認對沖的無效性。該等修訂還暫時免除各實體在無風險利率被指定為風險成分時必須滿足可單獨識別的要求。此項寬免允許一個實體在指定對沖時，假定已滿足單獨識別的要求，惟前提是該實體合理預期在未來24個月內無風險利率之風險成分可以單獨識別。此外，修訂還要求實體披露更多資料，使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體之金融工具和風險管理策略的影響。該等修訂對2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，惟各實體無需重報比較資料。

於2020年12月31日，本集團並無以外幣計息的銀行及其他借款。此修訂預期不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則 (續)

對國際財務報告準則第10號和國際會計準則第28號的修訂旨在解決兩者對關於投資者與其聯營公司或合營企業之間資產轉讓或投入的不同處理規定。修訂要求投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入若構成業務，需全面確認收益或虧損。對於不構成業務的涉及資產的交易，該交易所產生的損益於投資者的損益中確認，惟僅限於該聯營公司或合營企業的不相關的投資者權益。該等修訂將適用於往後期間。國際會計準則理事會於2015年12月撤銷國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號早前的強制生效日期，新強制生效日期將於完成對聯營公司及合營企業的更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂本可於現時應用。

國際會計準則第1號之修訂將負債分類為流動或非流動。該等修訂規定，倘一個實體推遲清償負債的權利以該實體符合特定條件為前提，則若實體在報告期結束日期符合該等條件，其有權在報告期結束時推遲清償負債。負債的分類不受該實體行使其推遲清償負債之權利的可能性影響。該等修訂亦闡明被視為清償債務的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用，且允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，實體於損益中確認出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本。該等修訂對2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應僅追溯應用於在該實體首次適用該等修訂之財務報表中呈報的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房和設備項目。且允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第37號之修訂闡明，為了評估一項合約是否屬於國際會計準則第37號規定的虧損性合約，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)和分配給該合約的與履行合約直接相關的其他成本(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配，以及合約管理和監察成本)。一般成本和行政成本與合約沒有直接關係，不包括在內，惟根據合約明確應收取該等成本則另作別論。該等修訂對2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應適用於實體在首次適用修訂的年度報告期間開始時尚未履行其所有義務的合約，且允許提早應用。初次應用該等修訂的任何累計影響應確認為初次應用日的期初權益調整，而毋須重列比較資料。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2018–2020年國際財務報告準則之年度改進規定了對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附的說明性實例及國際會計準則第41號作出之修訂。預計適用於本集團的修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號**金融工具**：澄清了在評估新的或經修改的金融負債的條款是否與原金融負債的條款有實質性差異時實體所包含的費用。該等費用只包括借款人和出借人之間支付或收取的費用，包含借款人或出借人代表對方支付或收取的費用。實體對在該實體首次應用該修訂的年度報告期間開始時或之後修改或交換的金融負債適用該修訂。此修訂對2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，且允許提早應用。此修訂預期不會對本集團的財務報表構成重大影響。
- 國際財務報告準則第16號**租賃**：刪除了國際財務報告準則第16號所附的示例13中關於出租人支付租賃物業裝修費用的說明。此舉消除了採用國際財務報告準則第16號時有關租賃優惠措施處理方面的潛在混淆。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

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

2.4 重大會計政策概要 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

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

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益及綜合其他全面收益表。此外，當聯營公司或合營企業的權益發生變化，如適用，本集團將在綜合股東權益變動表中確認變化的相應份額。本集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。本集團對聯營公司或合營企業的投資包含因收購聯營公司或合營企業所產生的商譽。

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

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售及已終止經營業務的非流動資產入賬。

業務合併及商譽

業務合併採用收購法。轉讓的代價以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債以及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

2.4 重大會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

當收購的一組活動及資產包含一項投入和一項實質性過程，且兩者共同對創造產出的能力具有重大貢獻時，本集團將其確定為一項業務。

本集團收購業務時，會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括分離被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，由此產生的任何盈虧於損益確認。

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

商譽最初按成本計量，指超過轉讓的代價、確認為非控股權益的金額以及本集團原持有的被收購方股權相較於收購的可辨認淨資產及承擔的負債之任何公平值。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於重估後，其差額於損益確認為議價購買收益。

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。就減值測試而言，於業務合併中所收購商譽自收購日期起分配至預期於合併所產生之協同效益中受惠之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組別。

減值損失以評估與商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組)的可收回金額來確定。如果現金產生單位(現金產生單位組)的可收回金額少於其賬面值，則確認減值。已確認的商譽減值損失在後續期間不可轉回。

2.4 重大會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

如果商譽構成現金產生單位(現金產生單位組)的一部分,且該現金產生單位業務的一部分被處置,在確定該被處置業務的損益時,與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面值之中。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產生單位的相對值為基礎之計量。

公平值計量

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

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用,或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

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

所有於財務報表中計量或披露公平值的資產及負債,乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級:

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)

第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術

第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

2.4 重大會計政策概要 (續)

公平值計量 (續)

於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以確定各層級之間有否出現轉移。

非金融資產減值

倘有減值跡象，或須就某資產(存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及非流動資產／分類為持作出售之出售組別除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

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

於各報告期末評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益表，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

2.4 重大會計政策概要 (續)

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大的影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 其中一個實體為第三方之合營企業，而另一實體為該同一第三方之聯營公司；
- (v) 該實體乃向本集團或本集團相關實體的僱員提供的僱傭後福利計劃；(倘本集團本身便是該計劃)為該僱傭後福利計劃提供資助的僱主。
- (vi) 該實體由(a)中定義之人士所控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)中所定義之人士對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團旗下任一成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當一項物業、廠房及設備重新分類為持作出售或當其分類為持作出售的出售組合的一部分時，其毋須折舊並根據國際財務報告準則第5號入賬，其進一步詳情載於「持作出售的非流動資產及出售組合」會計政策內。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支，如維修及保養費等，一般會於產生該等開支之期間計入收益表。倘符合確認條件，則主要檢查費用可按撥充資本計入資產的賬面值作為重置成本。倘物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則本集團將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

物業、廠房和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。就此而言，所使用的主要年率如下：

樓宇	4.75%
酒店物業	4.75%
機動車輛	
辦公設備及電子設備	19.00%–31.67%
租賃物業裝修	按租期及31.67%的兩者中較短者

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期，則該項目的成本須在各部分之間合理分配，而各部分須單獨計提折舊。本公司至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何主要部分)於出售或預期其使用或出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損為有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指在建的樓宇，按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。成本包括建設期內的直接建築成本及相關借入資金的資本化借款成本。在建工程於竣工並可供使用時重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而非作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的持作使用權資產的租賃物業)；或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入產生年度的損益表。

報廢或出售投資物業產生的任何盈虧於報廢或出售年度在損益表確認。

對於投資物業轉撥至自用物業或存貨，該物業其後會計處理的認定成本為用途變更當日的公平值。倘本集團作為業主自用的物業成為投資物業，對於該等物業，本集團按照自有物業之「物業、廠房及設備與折舊」的政策進行核算，及／或按照持作使用權資產的物業之「使用權資產」的政策進行核算，直至改變用途之日，該日該物業的賬面值與公平值之間的差額按照上述「物業、廠房及設備與折舊」的政策進行重估。對於存貨轉撥至投資物業，該物業於該日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉至已竣工待售物業。

2.4 主要會計政策概要(續)

已竣工待售物業

已竣工待售物業以成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表入賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

分配物業開發成本

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

無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於初步確認時按成本計量。業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

租賃

本集團於合同簽立時評估合同是否屬於或包含租賃。倘合同含有以代價交換在特定時段使用已識別資產的控制權，則屬於或包含租賃的合同。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方式，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團就租賃付款確認租賃負債，而使用權資產則代表使用相關資產的權利。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日(即相關資產可供使用之日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。於適用情況下，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該資產所在地而產生的估計成本。已確認的使用權資產在其租期與估計可使用年期中的較短者內按直線法計提折舊，而資產的估計可使用年期如下：

土地使用權	40年
租賃物業	1至5年

倘租賃資產的所有權在租賃期結束時轉移至本集團，或成本中已反映購買選擇權的行使，則按資產的估計使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租賃獎勵、取決於指數或利率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預期將支付的款項。租賃付款亦包括合理確定本集團可行使購買選擇權的行使價及終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映本集團行使終止權)。並無取決於指數或利率的可變租賃付款於導致支付發生的事件或狀況發生期間確認為開支。

計算租賃付款的現值時，由於租約隱含利率不可輕易釐定，本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。開始日期後，租賃負債的款項隨利率增加而增加，因所作租賃付款而減少。此外，如果出現修改、租賃期變化、租賃付款額變化(如指數或利率變化導致的未來租賃付款額變化)或相關資產購買選擇權評估變化，則對租賃負債的賬面值進行重新計量。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對辦公樓(即租期為自開始日期起計12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)採用短期租賃確認豁免,亦對視為低價值的辦公室設備和筆記型電腦租賃採用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

倘本集團作為出租人,則於租賃開始時(或租賃修訂時)確認各份租賃為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉讓與資產擁有權相關的絕大部分風險和回報的租賃列為經營租賃。倘租賃合同包含租賃與非租賃項目,本集團會按相對獨立售價基準將合同代價分配至各項目。租金收入於租期內按直線法入賬,且基於經營性質,計入損益表的收益。商討及安排經營租賃所產生的初始直接成本計入租賃資產賬面值,於租期內按與租金收入相同的方式確認。或然租金於賺取的期間確認為收益。

將相關資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移予租戶的租賃入賬列為融資租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量、以公平值計入其他全面收益及以公平值計入損益(「以公平值計入損益」)。

初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及本集團管理該等資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或本集團已就此採用不調整重大融資部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項外,本集團初始以公平值加(倘屬並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。不含重大融資部分或本集團已採用實際權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初始確認及計量(續)

金融資產須就未償還本金產生僅用作支付本金及利息(「僅支付本金及利息」)的現金流量，方可按攤銷成本或以公平值計量且其變動計入其他全面收益的方式分類及計量。所產生現金流量並非僅用作支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

本集團管理其金融資產的業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定了現金流量的產生方式，即收取合同現金流量還是出售金融資產，或兩者皆有。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目標為持有金融資產以收取合同現金流的業務模式持有，而以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類及計量的金融資產則按目標為持有以收取合同現金流及出售的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

所有以一般方式買賣的金融資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。一般買賣指按照一般市場規定或慣例須在指定期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

金融資產後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量並可能會出現減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

以公平值計入其他全面收益之金融資產(債務工具)

就以公平值計入其他全面收益的債務工具而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益表中確認，並按與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計量。剩餘公平值變動於其他綜合收益確認。終止確認時，於其他全面收益中確認的累計公平值變動將重新計入損益表。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量 (續)

指定以公平值計入其他全面收益之金融資產 (權益投資)

初始確認時，當權益投資符合國際會計準則第32號金融工具：呈列下權益的定義且並非持作交易時，本集團可選擇將其權益投資不可撤銷地分類為指定以公平值計入其他綜合收益的權益投資。該分類按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。倘股息的付款權利已確立，與股息相關的經濟利益很大機會流向本集團，且股息金額能夠可靠計量，則股息亦在損益表確認為其他收入，惟當本集團因收回金融資產的部分成本從該等所得款項中獲利時，該等收益於其他全面收益中記錄。指定以公平值計入其他全面收益之金融資產無須進行減值評估。

以公平值計入損益的金融資產

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

本分類包括本集團無不可撤回地選擇以公平值計入其他全面收益方式分類的衍生工具及權益投資。倘以公平值計入其他全面收益方式分類的權益投資股息的付款權利已確立，與股息相關的經濟利益很大機會流向本集團，且股息金額能夠可靠計量，則股息亦在損益表確認為其他收入。

當嵌入於混合合同(包含金融負債或非金融主合同)的衍生工具具備與主合同不緊密相關的經濟特徵及風險，擁有與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義，且混合合同並非按以公平值計入損益的方式計量，則該衍生工具與主合同分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於損益表確認。僅在合同條款變動大幅改變其他情況下所需現金流量或金融資產不再為以公平值計入損益的類別而重新分類時方會進行重新評估。

嵌入於混合合同(包含金融資產主合同)的衍生工具不會單獨入賬。金融資產主合同連同嵌入式衍生工具須全部分類為以公平值計入損益的金融資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

倘發生下列情況，金融資產(或(視情況而定)金融資產一部分或一組同類金融資產的一部分)基本上會終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流的權利屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排，本集團會評估有否保留該資產擁有權的風險及回報以及相關程度。倘本集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則繼續於本集團持續涉及之範圍內確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以本集團保留之相關權利及責任為基準計量。

本集團倘以擔保形式持續涉及已轉讓資產，則以該項資產之原賬面值與本集團或須償還之代價數額上限兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非以公平值計入損益的所有債務工具的預期信用虧損(「預期信用虧損」)確認撥備。預期信用虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信用增級措施。

一般方法

預期信用虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信用風險而言，預期信用虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信用虧損(12個月預期信用虧損)。就自初始確認起已經顯著增加的信用風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用虧損均須計提虧損撥備(整個存續期的預期信用虧損)。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

於各報告日期，本集團評估金融工具的信用風險自初始確認以來有否顯著增加。於評估時，本集團會對比報告日期有關金融工具的違約風險與初始確認日期有關金融工具的違約風險，並考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得合理及可充當證明作用的資料，包括過往及前瞻性資料。

對於以公平值計入其他全面收入的債務投資，本集團應用低信貸風險簡化法。於各報告日期，本集團利用所有合理及可支持的資料評估債務投資是否被認為具有低信貸風險，而毋須付出不必要成本或努力。在進行評估時，本集團重新評估債務投資的外部信用評級。此外，本集團認為，倘合同還款已逾期超過30日，則信貸風險已大幅上升。

本集團認為，倘合同還款已逾期90天，則金融資產屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及本集團持有的任何信用增級措施前，本集團不大可能悉數收回未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產已違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

以公平值計入其他綜合收益的債務投資及按攤銷成本計量的金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並於計量預期信用虧損時按以下階段分類，惟應用簡化方法的貿易應收款項和合同資產除外，詳情如下。

第一階段 — 金融工具的信用風險自初始確認以來未有大幅上升，其虧損撥備按12個月預期信用虧損計量

第二階段 — 金融工具的信用風險自初始確認後大幅上升，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備按整個存續期的預期信用虧損計量

第三階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按整個存續期的預期信用虧損計量

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

就並無包含重大融資部分或本集團已採用實際權宜方法(並不會對重大融資部分的影響作出調整)的貿易應收款項和合同資產而言,本集團計算預期信用虧損時採用簡化方法。根據簡化方法,本集團並無追蹤信用風險的變化,反而於各報告日期根據整個存續期的預期信用虧損確認減值撥備。本集團已根據其以往信用虧損經驗,建立撥備矩陣,並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部分及租賃應收款項的貿易應收款項及合同資產而言,本集團於計算上文政策所述的預期信用虧損時選擇採用簡化方法的會計政策。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或指定為有效對沖的對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初始均按公平值確認,如為貸款及借款與應付款項,則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、財務擔保合同、租賃負債及應付關聯公司款項與計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下分類:

以公平值計入損益的金融負債

以公平價值計入損益的金融負債包括持作交易的金融負債和初始確認時指定為以公平價值計入損益的金融負債。

倘金融負債產生的目的是為在短期內回購,則該等資產分類為持作買賣。此分類包括本集團根據國際財務報告準則第9號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。單獨的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣,除非其被指定作為有效對沖工具。持作買賣的負債收益或虧損均在損益表內確認。於損益表內確認的公平值收益或虧損淨額並不包括就此等金融負債收取的任何利息。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

以公平值計入損益的金融負債 (續)

於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融負債在初始確認日期且僅在符合國際財務報告準則第9號項下標準時指定。指定按公平值計入損益之負債的收益或虧損於損益表內確認，惟本集團本身信貸風險產生的收益或虧損除外，該等收益或虧損於其他全面收益中呈列，其後不會重新分類至損益表。於損益表內確認的公平值收益或虧損淨額並不包括就此等金融負債收取的任何利息。

按攤銷成本計量的金融負債 (貸款及借款)

於初始確認後，計息貸款及借款隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響並不重大者則按成本計量。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的財務成本。

財務擔保合同

本集團所發出之財務擔保合同為由於特定債務人未能按債務工具之條款於到期時付款，而須支付款項以補償擔保持有人所承擔損失之合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者之較高者計量財務擔保合同：(i) 根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信用虧損撥備；及(ii) 初步確認之金額減(如適用) 累計已確認收入金額。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

若現有金融負債由另一項來自相同貸方按重大不同的條款提供的負債取代，或現有負債的條款發生重大修訂，則上述取代或修訂視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值的差額於損益表確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險不大、通常於購買後三個月內到期之短期高流動性投資，減去應要求還款及構成本集團現金管理之不可或缺部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物由手頭及銀行現金組成，包括用途不受限制之定期存款及性質類似現金之資產。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。當經貼現之現值隨時間流逝而有所增加，有關增幅會計入損益表之財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，按預期稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。確認遞延稅項資產之前提是有可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，惟下列情況除外：

- 遞延所得稅資產是由資產或負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額將會於可見將來撥回及有應課稅溢利可用於抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於收回全部或部分資產則會予以扣減。未確認的遞延稅項資產於各呈報期結算日重新評估，確認金額以可能有足夠應課稅溢利用於抵銷全部或部分遞延稅項資產為限。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計量。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局對同一課稅實體或不同課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債所徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

2.4 主要會計政策概要 (續)

政府補貼

如果能合理肯定將收到政府補貼及所有附加條件均獲履行，政府補貼會按公平值確認。倘該補貼與一項開支項目有關，則於擬補償成本產生期間系統地確認為收入。

倘補貼與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益表或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益表。

收入確認

客戶合同收益

客戶合同收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

倘合同中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合同中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的時間差不超過一年的合同，交易價不會就重大融資部分的影響使用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

收益於資產控制權轉移至買家時確認。視乎合同條款及適用於合同的法律，資產控制權可隨時間逐步轉讓或於某一時間點轉讓。倘本集團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉讓：

- 買家同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益；或
- 創建並提升本集團履約時買家所控制之資產；或
- 並無產生對本集團而言具有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取迄今已完成履約部份的付款。

倘資產控制權隨時間逐步轉讓，收益參考完成履約責任的進度於合同期內確認。否則，收益於買家取得資產控制權的時間點確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

物業銷售

當本集團根據銷售合約履行合約並不會為本集團創造具有其他用途的資產，而本集團對迄今為止已完成的履約有可強制執行的付款權利時，銷售物業的收入即隨時間確認。否則，本集團在買家獲得資產控制權的某一時點確認出售物業所得收益。

完全滿足履約進展乃基於投入法計量，即基於本集團就一項履約義務的努力或投入來衡量的，該等努力或投入最能反映本集團履行履約義務的情況。

就於某一時間點轉讓物業控制權的物業發展及銷售合同而言，收益於客戶取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且本集團現時有權收取款項並很有可能收回代價時確認。

釐定交易價時，本集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾代價金額。

項目管理

本集團按固定或可變金額向客戶提供管理服務。如屬可變代價，則收益僅於大有可能不會出現重大逆轉時確認。倘客戶同時收益並耗用本集團所提供的利益或本集團可行使權利收回迄今已履約部分的款項且該履約並無創建對我們有替代用途的資產，則本集團按上述時段確認管理服務的收益。

酒店運營

酒店房租收入按酒店賓客留宿的時段確認。餐飲銷售及其他配套服務的收入一般於提供服務當時確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於發生的會計期間確認為收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

其他收入

利息收入按應計基準，採用將金融工具預期年期或較短時間(如適用)內估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值之貼現率以實際利息法確認。

股息收入是以確立股東可收取股息的權利時予以確認，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息金額能夠可靠計量。

合同負債

合同負債於本集團轉讓相關商品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。當本集團履約時(即向客戶轉讓相關商品或服務的控制權)，合同負債確認為收益。

僱員福利

養老金計劃

本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央養老金計劃供款。本集團對有關中央養老金計劃之責任僅為作出所需之供款。概無此項計劃項下的已沒收供款可供用於未來年度扣減應付供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益表扣除。

借貸成本

購買、興建或生產合資格資產(即需待相當長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接引致的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。董事會決議截至2020年12月31日止年度不派發任何股息。

因本公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故同時建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

該等財務報表以人民幣呈列，而本公司的功能及呈列貨幣均為人民幣。本集團各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體財務報表所載之項目會使用該功能貨幣計量。本集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易日各自的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣的匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而以公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

為釐定初步確認有關資產的匯率、終止確認非貨幣資產或與預收代價相關的非貨幣負債時的開支或收入，首次交易日指本集團初步確認非貨幣資產或預收代價產生的非貨幣負債的日期。如有多個預付或預收款項，則本集團釐定各支付預付款項或收到預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債會按報告期末適用的匯率換算為人民幣，而該等公司的損益表則會按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

因此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。處置境外公司時，已確認於其他綜合溢利中的與上述特定境外經營相關的累計金額在綜合損益表中予以確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量產生日期的通行匯率換算為人民幣。境外附屬公司於整個年度經常產生的現金流量，按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷與估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出對過往財務資料的已確認金額影響至為重大的下列判斷：

收入確認

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有就至今已完成的履約部分的可執行的付款請求權的情況下，本集團按在一段時間內確認出售物業所得收益；否則，本集團在買家取得竣工物業控制權的時點確認收入。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團不能將該物業單元用於其他用途。然而，本集團是否有可執行的付款請求權取決於銷售合同條款與該合同適用的法律解釋。此釐定需要重大判斷。

在衡量本集團是否根據銷售合同有可執行權利要求付款時，本集團已取得法律顧問有關可執行權利要求付款的意見，包括衡量合同的條款及任何補充或凌駕該等合同條款的法規，亦評估任何現有的情況有否限制本集團就指定履約部分要求付款的權利。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合同分類為對付款有請求權及無請求權的合同。管理層將定期重新評估其判斷，以識別及評估是否存在任何可能影響本集團可強制執行的付款權利以及對銷售合同會計產生影響的狀況。

物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團已就投資物業組合訂立商業物業租約。本集團按該等安排的條款及條件（例如不屬於商業物業經濟周期主要部分的租期，以及金額不接近商業物業公平值總額的最低租賃付款現值）作出評估，決定保留已出租且相關合同入賬列作經營租賃的該等物業擁有權的相關絕大部分重大風險及回報。

3. 重大會計判斷與估計 (續)

判斷 (續)

投資物業與自用物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或資本增值或以上兩用途的物業。因此，本集團會考慮物業是否可在很大程度上獨立於本集團所持有的其他資產而產生現金流量。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應商品或服務或行政用途。若該等部分能夠單獨出售或根據融資租約單獨出租，本集團會將該等部分單獨入賬。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應商品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。要釐定附屬服務是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項對物業進行判斷。

估計不明朗因素

於各財務狀況表日有關未來的關鍵假設以及其他關鍵估計的不明朗因素，對下一財政年度資產和負債賬面價值造成重大調整的重大風險列示如下：

收入確認

本集團在報告日期根據已完成履約義務的進度在一段時間內確認物業開發收入。該進度按本集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於合同中各物業單元截至各報告期末已產生的合同成本佔總估計成本比例計算。本集團根據物業類型、總建築面積和可售面積計算成本分攤。釐定估計總成本的完整度和在報告日期已完成履約義務的進度的準確度須作出重大判斷及估計。本集團有標準的月度成本預算及估算竣工進度，管理層會檢討開發進度及履行責任的情況。在該過程中，管理層審閱的資料包括但不限於完成計劃的成本。未來期間成本估算變動可能對本集團已確認的收入產生影響。作出上述估計時，本集團依賴過往經驗和承包商及監理方(如適用)的工作成果。

開發中物業及已竣工待售物業的撥備

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

3. 重大會計判斷與估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

開發中物業及已竣工待售物業的撥備 (續)

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就開發中物業及已竣工待售物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

重大融資部分

釐定交易價時，倘合同訂約方協定的付款時間為本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響調整已承諾的代價金額。

自客戶收取的預付款項為本集團帶來重大融資利益。儘管本集團須將自竣工前銷售收取的所有按金及定期付款存放於持份者賬戶，但由於本集團可從該賬戶提取資金支付所耗費的項目建築成本，因而能夠從該等預付款項中獲益。已收的預付款項實際上減少了本集團對依賴其他融資來源的需求。

融資部分的金額於訂約時估算。訂約後，貼現率不隨利率變動或其他情況（例如信用風險變動）而更新。融資期自收取款項起，直至向客戶轉讓商品為止。

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

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

3. 重大會計判斷與估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

非金融資產減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者),則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算,則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量,選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

在無類似物業之活躍市場作現行價格參考情況下,本集團會考慮來自不同來源之資料,包括:

- (a) 性質、狀況或位置不同的物業在活躍市場的現時價格(已就該等差異作出調整);
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動);及
- (c) 基於未來現金流量的可靠估計,及根據任何現有租約及其他合約的條款及(倘可能)處於相同位置及狀況的同類物業的現行市場租金等外部證據,以及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的折現率而進行的折現現金流量預測。

於2020年12月31日,投資物業的賬面值為人民幣4,551,600,000元(2019年:人民幣4,580,800,000元)。有關詳情(包括公平值計量及敏感度分析所用的主要假設)載於財務報表附註17。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認,惟以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅利潤的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於財務報表附註20內。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為不同業務單位，並擁有以下三個可報告經營分部：

- | | |
|----------------|------------------|
| (a) 物業開發： | 物業開發及銷售
及項目管理 |
| (b) 商業物業投資及經營： | 物業租賃 |
| (c) 酒店經營。 | 酒店經營 |

管理層獨立監察本集團經營分部業績，藉此決定資源分配及評核表現。分部表現基於可報告分部利潤／虧損（為經調整稅前利潤／虧損之計量方式）評定。此經調整除稅前利潤／虧損之計量方法與本集團之除稅前利潤一致，惟不包括利息收入、財務成本以及總辦事處及企業開支。

分部資產不包括未分配總部及企業資產，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括未分配總部及企業負債，因該等負債乃按組合基準管理。

本集團業務主要在中國內地進行。管理層認為並無可報告地域分部，原因是來自外部客戶的所有收益均來自中國內地，且本集團的主要非流動資產位於中國內地。

2020年12月31日

4. 經營分部資料 (續)

截至2020年12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	商業物業 投資及經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	13,032,493	84,396	41,194	13,158,083
分部業績	2,500,076	254	13,478	2,513,808
對賬：				
利息收入				18,859
財務成本				(306,540)
企業及其他未分配開支				(209,767)
持續經營業務產生的稅前利潤				2,016,360
分部資產	53,564,568	6,066,106	256,747	59,887,421
對賬：				
企業及其他未分配資產				185,749
資產總值				60,073,170
分部負債	45,941,981	4,544,342	297,906	50,784,229
對賬：				
企業及其他未分配負債				18,869
負債總額				50,803,098

4. 經營分部資料 (續)

截至2019年12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	商業物業 投資及經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	7,460,186	70,876	37,102	7,568,164
分部業績	1,319,937	201,386	1,170	1,522,493
對賬：				
利息收入				8,694
財務成本				(230,381)
企業及其他未分配開支				(172,841)
持續經營業務產生的稅前利潤				1,127,965
分部資產	35,367,241	6,072,237	255,156	41,694,634
對賬：				
企業及其他未分配資產				355,492
資產總值				42,050,126
分部負債	30,995,749	4,685,273	287,626	35,968,648
對賬：				
企業及其他未分配負債				21,731
負債總額				35,990,379

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合同收益		
物業銷售	13,027,945	7,452,435
酒店經營	41,194	37,102
項目管理	4,548	7,751
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入總額	84,396	70,876
	13,158,083	7,568,164

客戶合同收益

(a) 分類收益資料

截至2020年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	項目管理經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
物業銷售	13,027,945	—	—	13,027,945
酒店經營	—		41,194	41,194
項目管理服務	—	4,548	—	4,548
客戶合同收益總額	13,027,945	4,548	41,194	13,073,687
確認收益時間				
在特定時間轉撥之物業的銷售	10,928,118	—	—	10,928,118
在一段時間轉撥之物業的銷售	2,099,827	—	—	2,099,827
在一段時間轉撥之服務	—	4,548	41,194	45,742
客戶合同收益總額	13,027,945	4,548	41,194	13,073,687

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合同收益 (續)

(a) 分類收益資料 (續)

截至2019年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	商業物業 投資及經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
物業銷售	7,452,435	—	—	7,452,435
酒店經營	—	—	37,102	37,102
項目管理服務	—	7,751	—	7,751
客戶合同收益總額	7,452,435	7,751	37,102	7,497,288
確認收益時間				
在特定時間轉撥之物業的銷售	5,212,313	—	—	5,212,313
在一段時間轉撥之物業的銷售	2,240,122	—	—	2,240,122
在一段時間轉撥之服務	—	7,751	37,102	44,853
客戶合同收益總額	7,452,435	7,751	37,102	7,497,288

下表所示為於當前報告期確認的收益金額，該等收益已在報告期初計入合同負債，並從前期已履行的履約義務中確認：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入報告期初合同負債之已確認收益：		
物業銷售	8,563,407	4,657,052

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合同收益 (續)

(b) 履約義務

有關本集團履約義務的資料摘要如下：

物業銷售

對於物業銷售合同，本集團根據合同中規定的付款安排從客戶處收取款項。款項通常在合同的履約義務完成前收取。

酒店經營

當提供服務之時，即為履行履約義務。在提供服務之前，有時會要求支付短期預付款。

物業管理服務

於一段時間內，隨著服務的提供，即為履行履約義務，且在提供服務之前，有時會要求支付短期預付款。物業管理服務合同的期限為一年或以下，或者根據發生的時間計費。

於12月31日分配予剩餘履約義務(未獲達成或部分未獲達成)之交易價格金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預計將確認為收益的金額		
一年內	15,035,861	11,191,991
一年後	7,612,850	8,352,189
	22,648,711	19,544,180

分配給預計將在一年後確認為收益的剩餘履約義務的交易價金額與將在三年內獲達成的物業銷售相關。分配給剩餘履約義務的所有其他交易價預計將在一年內確認為收益。上述披露的金額不包括受約束的可變代價。

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合同收益 (續)

(b) 履約義務 (續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	18,859	8,694
來自聯營公司及合營企業的利息收入 (附註39)	2,613	3,852
向合營企業及聯營公司收取的 管理諮詢服務費 (附註39)	29,321	9,336
政府補貼	13,336	2,276
補償金	6,757	17,273
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	614
其他	3,699	2,781
	74,585	44,826

6. 稅前利潤

本集團持續經營業務產生的稅前利潤經扣除／(計入)下列各項：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售物業成本	17, 23	9,555,460	5,411,502
酒店經營成本		27,716	35,932
已竣工待售物業已撤銷減值虧損	23	(18,441)	(15,699)
物業、廠房及設備項目折舊	14	31,956	41,839
其他無形資產攤銷	15	2,253	1,823
使用權資產攤銷	16	6,511	6,642
出售物業、廠房及設備項目的收益	5	—	(374)
未計入租賃負債計量的租賃付款	16(c)	6,315	3,096
核數師酬金		5,295	2,195
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員的薪酬)：			
工資和薪金		343,131	272,860
養老金計劃供款及社會福利		33,868	36,929

2020年12月31日

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款的利息	1,364,258	909,675
預售按金的利息	828,500	610,628
非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	2,192,758	1,520,303
減：資本化利息	(1,886,218)	(1,289,922)
	306,540	230,381

8. 董事及最高行政人員薪酬

董事酬金於本年度，董事及最高行政人員之薪酬乃根據上市規則、香港《公司條例》第383 (1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部分披露如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金	114	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	2,055	1,883
績效獎金*	1,360	1,251
養老金計劃供款及社會福利	146	276
	3,675	3,410

* 本公司若干執行董事有權獲得與本集團稅後利潤相關的花紅。

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

於2020年11月16日，方敏先生、金旭女士及梁運星女士獲委任為本公司獨立非執行董事。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
方敏先生	38	—
金旭女士	38	—
梁運星女士	38	—
	114	—

於本年度內，概無應付予獨立非執行董事的其他薪酬(2019年：無)。

(b) 執行董事及行政總裁

2020年

	袍金 人民幣千元	薪金，津貼 及實物 福利 人民幣千元	績效- 相關 獎金 人民幣千元	養老金 計劃供款 和社會 福利 人民幣千元	總計 薪酬 人民幣千元
執行董事：					
— 劉玉輝先生	—	456	—	36	492
— 駱昌林先生	—	565	555	38	1,158
— 曾旭蓉女士	—	496	335	36	867
— 侯小萍女士	—	538	470	36	1,044
	—	2,055	1,360	146	3,561

2020年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁(續)

2019年

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物 福利 人民幣千元	績效- 相關 獎金 人民幣千元	養老金 計劃供款 和社會 福利 人民幣千元	總計 薪酬 人民幣千元
執行董事：					
— 劉玉輝先生	—	456	—	69	525
— 駱昌林先生	—	492	521	69	1,082
— 曾旭蓉女士	—	440	208	69	717
— 侯小萍女士	—	495	522	69	1,086
	—	1,883	1,251	276	3,410

劉玉輝先生是本公司首席執行官兼執行董事。年內董事及主要行政人員並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五名最高薪酬僱員

本年度之五位最高薪酬僱員包括零位(2019年：兩位)董事。董事之酬金詳情載於上文附註8。非董事亦非本公司行政總裁的餘下五名最高薪酬僱員(2019年：三名)的年內薪酬詳情載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,634	2,651
績效獎金	4,015	3,104
養老金計劃供款及社會福利	182	346
	7,831	6,101

9. 五名最高薪酬僱員 (續)

非董事及非主要行政人員最高薪僱員之薪酬介乎以下範圍：

	僱員人數	
	2020年	2019年
零至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	4	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
	5	3

本集團並無向本公司董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為將加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。截至2020年12月31日止年度，由於本集團於香港註冊成立的附屬公司目前並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該等公司亦毋須繳納所得稅。

本集團於中國內地經營的附屬公司西藏陸地實業有限公司(「西藏陸地」)及西藏恒量實業有限公司(「西藏恒量」)除外)於本年度須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。截至2020年12月止年度，西藏陸地及西藏恒量享受15%的優惠企業所得稅稅率。

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，增值部分即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)。本集團已根據相關中國內地稅務法律及法規所載之規定對土地增值稅進行估計、計提撥備並計入稅項。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

2020年12月31日

10. 所得稅 (續)

	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	695,307	440,121
中國土地增值稅	493,220	218,298
遞延稅項 (附註20)	(232,735)	(180,515)
年內稅項支出總額	955,792	477,904
持續經營業務的年內稅項支出總額	955,792	469,688
已終止業務的年內稅項支出總額	—	8,216

按本公司及其附屬公司所在司法權區法定稅率基於除稅前溢利計算之所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務產生的稅前利潤	2,016,360	1,127,965
已終止經營業務之除稅前虧損	—	(9,840)
稅前利潤	2,016,360	1,118,125
按法定所得稅率計算	504,090	279,532
按特定省份或地方部門實施的較低稅率計算	(223)	922
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	3,157	822
不可抵扣的費用及成本	57,826	5,811
過往年度利用的可扣稅暫時差額	(5,283)	(7,260)
可抵扣的暫時差額及尚未確認稅務項虧損	26,310	34,354
土地增值稅撥備	493,220	218,298
土地增值稅之稅收影響	(123,305)	(54,575)
以本集團實際稅率計算的稅項開支	955,792	477,904
按實際稅率計算持續經營業務的稅項開支	955,792	469,688
按實際稅率計算已終止業務的稅項開支	—	8,216

10. 所得稅 (續)

綜合財務報表內的應繳稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應繳稅項		
中國企業所得稅	658,922	279,292
中國土地增值稅	699,552	383,098
應繳稅項總額	1,358,474	662,390

11. 已終止業務

2017年12月，根據董事會決議案，本集團決定出售若干附屬公司，所有該等附屬公司的成立目的均與本集團的核心業務無關，因此不符合長期戰略發展。相關出售的詳情載列如下：

2019年6月14日，本集團與融量集團訂立股權轉讓協議，本集團向融量集團出售所持領悅物業服務集團有限公司(「領悅物業」)的全部股權，代價約為人民幣5.7百萬元。

由於物業管理相關服務與本集團的核心業務無關連，因此本集團決定出售該業務。領悅物業分類為已終止業務，物業管理相關服務不再納入經營分部資料的附註。

2019年6月30日，本集團分別與四川領匯企業管理有限公司(「四川領匯」)及獨立第三方諾睿德投資控股集團有限公司(「諾睿德國際」)訂立股權轉讓協議，分別向四川領匯及諾睿德國際轉讓吉林省君逸物業服務有限公司(「吉林君逸」)55%及45%股權，代價分別為約人民幣0.43百萬元及約人民幣0.35百萬元。由於物業管理相關服務與本集團的核心業務無關連，因此本集團決定出售該業務。吉林君逸分類為已終止業務，物業管理相關服務不再納入經營分部資料的附註。

2019年6月19日，本集團與獨立第三方四川華易通商貿有限公司訂立股權轉讓協議，轉讓所持眉山市東坡區泛美企業管理有限責任公司(「眉山東坡」)的69%股權，代價為人民幣69百萬元。由於業務管理相關服務與本集團的核心業務無關連，因此本集團決定出售該業務。

2020年12月31日

11. 已終止業務(續)

於2019年5月6日，本集團與融量集團的直接全資附屬公司四川領慈健康產業有限公司(「四川領慈健康」)訂立股權轉讓協議，轉讓所持四川領慈健康的全部股權，由於根據眉山高康的組織章程細則，註冊資本於有關出售時尚未到期，因此代價為零。由於提供醫療服務與本集團核心業務無關，故本集團決定出售該業務。

截至2019年12月31日止年度已終止業務的業績呈列如下：

	2019年 人民幣千元
收益	108,570
財務成本	(440)
開支	(85,878)
來自己終止經營業務之除稅前虧損	<u>(9,840)</u>

所得稅	<u>—</u>
-----	----------

出售已終止業務的收益	<u>32,092</u>
------------	---------------

出售收益產生的稅項	<u>(8,216)</u>
-----------	----------------

已終止業務產生的年內利潤	<u>14,036</u>
--------------	---------------

已終止業務產生的現金流淨額如下：

	2019年 人民幣千元
已終止業務所用現金流量：	
營運活動	(5,412)
投資活動	(38,784)
融資活動	<u>16,794</u>

現金流入淨額	<u>(27,402)</u>
--------	-----------------

每股溢利：

基本及攤薄，來自己終止經營業務	<u>人民幣0.01元</u>
-----------------	-----------------

11. 已終止業務(續)

已終止業務之每股基本及攤薄盈利計算依據如下：

	2019年
已終止業務的母公司普通權益持有人應佔利潤	人民幣7,720,000元
年內已發行普通股加權平均數，用以計算每股基本盈利(附註13)	750,000,000

12. 股息

董事會決定不派付截至2020年12月31日止年度的股息(2019年：無)。

13. 母公司普通股權益持有人應佔的每股盈利

為了計算每股基本及攤薄盈利，倘若重組及資本化發行(詳情載於附註33)於2019年1月1日完成，普通股數目就重組及資本化發行的影響做出追溯調整。

每股基本盈利金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行765,027,322股普通股(2019年：750,000,000股)加權平均數計算。

由於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就攤薄對截至2020年及2019年12月31日止年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。

2020年12月31日

13. 母公司普通股權持有人應佔的每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利的計算依據如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股權持有人應佔利潤，用以計算每股基本盈利	860,311	537,105
來自持續經營業務	—	7,720
來自已終止業務	860,311	544,825
	765,027,322	750,000,000
	765,027,322	750,000,000

14. 物業、廠房及設備

	機動車輛 人民幣千元	辦公室設備 及電子設備 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日							
於2019年12月31日及 2020年1月1日							
成本	47,971	47,622	61,583	111,600	80,908	435	350,119
累計折舊	(41,782)	(32,494)	(10,945)	(5,301)	(23,534)	—	(114,056)
賬面淨值	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063
於2020年1月1日：							
扣除累計折舊	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063
添置	4,888	4,652	—	—	6,070	—	15,610
收購非業務性質之附屬公司	155	30	1,974	—	—	—	2,159
出售	(3)	—	—	—	—	—	(3)
撥自在建工程	—	—	435	—	—	(435)	—
年內折舊	(1,897)	(5,033)	(2,870)	(5,301)	(16,855)	—	(31,956)
於2020年12月31日：							
扣除累計折舊	9,332	14,777	50,177	100,998	46,589	—	221,873
於2020年12月31日：							
成本	53,011	52,304	63,992	111,600	86,978	—	367,885
累計折舊	(43,679)	(37,527)	(13,815)	(10,602)	(40,389)	—	(146,012)
賬面淨值	9,322	14,777	50,177	100,998	46,589	—	221,873

2020年12月31日

14. 物業、廠房及設備 (續)

	機動車輛 人民幣千元	辦公室設備 及電子設備 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日							
於2018年12月31日及 2019年1月1日							
成本	46,602	27,996	61,583	111,600	17,790	61,234	326,805
累計折舊	(37,138)	(18,276)	(7,770)	—	(9,033)	—	(72,217)
賬面淨值	9,464	9,720	53,813	111,600	8,757	61,234	254,588
於2019年1月1日，扣除累計折舊							
添置	1,674	11,198	—	—	8,704	1,612	23,188
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	435	435
出售	(305)	(4)	—	—	—	—	(309)
撥自在建工程	—	8,432	—	—	54,414	(62,846)	—
年內折舊	(4,644)	(14,218)	(3,175)	(5,301)	(14,501)	—	(41,839)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063
於2019年12月31日：							
成本	47,971	47,622	61,583	111,600	80,908	435	350,119
累計折舊	(41,782)	(32,494)	(10,945)	(5,301)	(23,534)	—	(114,256)
賬面淨值	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063

本集團若干物業、廠房及設備(於2020年12月31日的總賬面值約為人民幣100,998,000元(2019年：人民幣零元))已質押為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註32)。

15. 無形資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日		
成本	20,241	16,771
累計攤餘	(7,553)	(5,730)
於1月1日，扣除累計攤餘	12,688	11,041
添置	7,833	3,470
年內攤餘	(2,253)	(1,823)
於12月31日	18,268	12,688
成本	28,074	20,241
累計攤餘	(9,806)	(7,553)
賬面淨值	18,268	12,688

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就業務中使用的各種辦公物業及辦公設備訂立租賃合約。辦公室物業的租賃期一般為一年至五年，而辦公室設備的租賃期一般為十二個月或以下及／或個別價值較低。一般而言，本集團不得將租賃資產轉讓及分租至本集團以外。

(a) 使用權資產

已確認使用權資產與以下資產類別有關：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地使用權	41,241	42,756
租賃物業	10,553	13,900
使用權資產總計	51,794	56,656

土地使用權乃持作自用。本集團訂有辦公樓租賃合約。租賃年期為一至五年。攤銷費用已計入行政開支及銷售成本。

2020年12月31日

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產(續)

本集團年內使用權資產之賬面值及變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地使用權		
於年初賬面值	42,756	44,271
年內折舊	(1,515)	(1,515)
於年末賬面值	41,241	42,756

本集團部分土地使用權(於2020年12月31日的總賬面值約為人民幣19,021,000元(2019年：人民幣零元))已質押為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註32)。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃物業		
於年初賬面值	13,900	8,832
添置	1,649	10,195
年內折舊	(4,996)	(5,127)
於年末賬面值	10,553	13,900

16. 租賃 (續)**本集團作為承租人** (續)**(b) 租賃負債**

本集團年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債		
於年初賬面值	14,289	9,104
新租賃	1,649	10,195
年內確認之利息增加	667	593
付款	(5,561)	(5,603)
於年末賬面值	11,044	14,289
分析為：		
即期部分	6,220	4,512
非即期部分	4,824	9,777

租賃負債的到期分析披露於財務報表附註42。

(c) 有關租賃於損益確認的數額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	667	593
使用權資產折舊費用	6,511	6,642
與短期租賃有關的開支	6,315	3,096
於損益確認的總額	13,493	10,331

(d) 租賃的現金流出總額披露於財務報表附註35(c)。

2020年12月31日

16. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租包括三處商業物業的投資物業(附註17)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。於2020年12月31日，本集團於年內確認的租金收入為人民幣84,396,000元(2019年12月31日：人民幣70,876,000元)，詳情載列於財務報表附註5。

於2020年12月31日，根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃，本集團的未貼現未來期間應收租金情況如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	95,238	79,820
第二至第五年(包括首尾兩年)	302,005	208,749
五年後	104,558	110,135
	501,801	398,704

17. 投資物業

	已竣工 人民幣千元
於2019年1月1日之賬面值	4,463,800
撥入已竣工待售物業	(1,098)
撥入銷售成本	(42,742)
公平值調整所得收益淨額	160,840
於2019年12月31日和2020年1月1日之賬面值	4,580,800
收購附屬公司	34,200
撥入銷售成本	(14,124)
公平值調整所得虧損淨額	(49,276)
於2020年12月31日之賬面值	4,551,600

17. 投資物業 (續)

本集團的投資物業位於中國內地。根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估，本集團的投資物業於2020年12月31日重估為人民幣4,551,600,000元(2019年：人民幣4,580,800,000元)。本集團的高級財務經理及財務總監經本公司董事會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。估值師之選擇標準包括其具備之市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。本集團的高級財務經理及財務總監已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

本集團若干投資物業(於2020年12月31日的總賬面值約為人民幣1,380,627,000元(2019年：人民幣274,377,000元))已質押為本集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註32)。

本集團投資物業之公平值層級披露如下：

經常性公平值計量	2019年12月31日使用的公平值層級			總值 人民幣千元
	活躍 市場中的 報價 (一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入值 (二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入值 (三級) 人民幣千元	
商用物業 已竣工	—	—	4,580,800	4,580,800
經常性公平值計量	2020年12月31日使用的公平值層級			總值 人民幣千元
	活躍 市場中的 報價 (一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入值 (二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入值 (三級) 人民幣千元	
商用物業 已竣工	—	—	4,551,600	4,551,600

於報告期內，公平值計量在第一級與第二級之間並無結轉，亦無轉入第三級或自第三級轉出。

17. 投資物業 (續)

投資物業所用估值方法及估值主要輸入值概述如下

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍或加權平均數	
			2020年	2019年
已竣工投資	收入資本化法	估計租值(每平方米及每月人民幣)	48-500	63-450
		資本化率	5.0%-5.50%	5.0%-5.50%

已竣工投資物業的公平值採用收入資本化法計算，計及來自現有租約及／或在現有市場可收取的物業租金收入(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備)，然後按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，我們亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

預計租賃價值大幅增加(減少)會導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。單純資本化率大幅增加(減少)亦會導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

在建投資物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已竣工)：

- 市場參與者完成物業將產生的預期建築成本；及
- 市場參與者將物業開發至竣工所要求持有的預期利潤率。

預期利潤率越高，在建投資物業公平值越低。

18. 於合營企業的投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔資產淨值	577,807	595,871

本集團與合營企業的貿易應收款項及其他應收款項與貿易應付款項及其他應付款項結餘披露於財務報表附註39。

(a) 本集團合營企業詳情

公司名稱	註冊地點及日期	實繳資本 人民幣千元	本集團應佔 擁有權權益 之百分比	主要業務
樂山川達房地產開發有限公司 Leshan Chuanda Real Estate Development Co., Ltd. (「樂山川達」)	中國樂山 2017年12月4日	50,000	40% (附註i) (附註(a))	物業開發
雅安城投領地房地產開發有限公司 Ya'an Chengtou Leading Real Estate Development Co., Ltd. (「雅安城投」)	中國雅安 2017年7月12日	30,000	51% (附註ii) (附註(b))	物業開發

附註i: 樂山川達有三名股東，分別持有40%、30%及30%股權。根據樂山川達的組織章程細則，樂山川達的所有股東決議案須經三名股東一致決議。鑑於該規定，樂山川達入賬列為本公司的合營企業（儘管本公司於報告期間持有其40%股權）。

附註ii: 雅安城投有兩名股東，分別持有51%及49%股權。根據雅安城投的組織章程細則，雅安城投的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，雅安城投入賬列為本公司的合營企業（儘管本公司於報告期間持有其51%股權）。

18. 於合營企業之投資 (續)

- (a) 截至2019年及2020年12月31日止年度，樂山川達被視為本集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關樂山川達的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與財務報表內的賬面值對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	221,449	826,130
非流動資產	322	78
流動負債	(163,131)	(813,534)
非流動負債	—	—
資產淨值	58,640	12,674
本集團於合營企業的權益對賬：		
本集團之擁有權比例	40%	40%
本集團分佔合營企業資產淨值	23,456	5,070
收益	970,293	5
開支	(780,988)	(30,113)
稅項	(42,502)	7,527
年內溢利／(虧損)淨額及全面收入／(虧損)總額	146,803	(22,581)

18. 於合營企業之投資 (續)

- (b) 截至2019年及2020年12月31日止年度，雅安城投被視為本集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關雅安城投的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與財務報表內的賬面值對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	147,888	329,693
非流動資產	34	3,978
流動負債	(107,100)	(318,200)
非流動負債	—	—
資產淨值	40,822	15,471
本集團於合營企業的權益對賬：		
本集團之擁有權比例	51%	51%
本集團分佔合營企業資產淨值	20,819	7,890
收益	267,018	—
開支	(233,217)	(2,564)
稅項	(8,450)	—
年內溢利／(虧損)淨額及全面收入／(虧損)總額	25,351	(2,564)

2020年12月31日

18. 於合營企業之投資 (續)

(c) 下表列示本集團並非個別屬重大的合營企業的合併財務資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內分佔合營企業(虧損)/溢利	(86,077)	14,098
分佔合營企業全面(虧損)/收入總額	(86,077)	14,098
本集團於合營企業的投資賬面值總額	533,532	582,911

19. 於聯營公司的投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔資產淨值	561,101	78,405

本集團與聯營公司的貿易應收款項及其他應收款項與貿易應付款項及其他應付款項結餘披露於財務報表附註39。

(a) 本集團聯營公司詳情

公司名稱	註冊地點及日期	實繳資本 人民幣千元	本集團應 佔擁有權權益 之百分比	主要業務
成都金凱盛瑞房地產開發有限公司 Chengdu Jinkaishengrui Real Estate Development Co., Ltd. (「成都金凱盛瑞」)(附註(b))	中國成都 2018年1月9日	150,000	49.00% (附註(b))	物業開發

19. 於聯營公司的投資 (續)

- (b) 截至2019年及2020年12月31日止年度，成都金凱盛瑞(被視為本集團的重要聯營公司)為本集團的戰略合作夥伴，從事物業開發業務，採用權益法入賬。

下表列示有關成都金凱盛瑞的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與財務報表內的賬面值對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	487,050	1,503,275
非流動資產	137	130
流動負債	(342,083)	(1,342,386)
非流動負債	—	(1,009)
資產淨值	145,104	160,010
本集團於聯營公司的權益對賬：		
本集團之擁有權比例	49%	49%
本集團分佔聯營公司資產淨值	71,101	78,405
收益	910,278	10
開支	(852,149)	(19,118)
稅項	(23,035)	4,728
年內溢利／(虧損)淨額及全面收入／(虧損)總額	35,094	(14,380)

- (c) 下表列示本集團並非個別屬重大的聯營公司的合併財務資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內分佔聯營公司溢利	—	—
分佔聯營公司全面收入總額	—	—
本集團於聯營公司的投資賬面值	490,000	—

20. 遞延稅項

年內遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	可用於抵銷 未來應課稅溢利 的虧損 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	應計開發成本 人民幣千元	用於抵銷未來 應課稅溢利 的開支 人民幣千元	合同負債中 未變現收益 人民幣千元	財務擔保合同 人民幣千元	應計土地價值 增值稅 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日及2019年1月1日	49,748	9,789	—	18,218	348,152	2,000	57,359	361	485,627
遞延稅項貸記/(記入)到年內損益	45,905	(18)	61,721	18,454	184,117	(1,706)	21,954	148	330,575
於2019年12月31日及2020年1月1日	95,653	9,771	61,721	36,672	532,269	294	79,313	509	816,202
收購附屬公司	25,331	—	—	—	—	—	—	—	25,331
遞延稅項貸記/(記入)到年內損益	95,298	438	(3,738)	(22,764)	117,359	(273)	95,575	166	282,061
於2020年12月31日	216,282	10,209	57,983	13,908	649,628	21	174,888	675	1,123,594

遞延稅項負債

	投資物業 所產生的 公平值調整 人民幣千元	隨著時間的 推移確認收益 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日	558,014	139,574	293	697,881
遞延稅項記入到年內損益	43,967	105,974	119	150,060
於2019年12月31日	601,981	245,548	412	847,941
收購附屬公司	10,557	—	—	10,557
遞延稅項記入到年內損益	14,990	34,195	141	49,326
於2020年12月31日	627,528	279,743	553	907,824

20. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	983,633	676,137
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(767,863)	(707,876)
	215,770	(31,739)

根據中國企業所得稅法，向在中國內地成立之外商投資企業外國投資者宣派之股息須徵收10%預扣稅。此規定於2008年1月1日生效並適用於2007年12月31日以後之盈利。倘中國內地與外國投資者所屬司法權區訂立稅務條約，則較低之預扣稅率可能會適用。本集團的適用比率為10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司於2008年1月1日起賺取的盈利所宣派的股息繳納預扣稅。

於2019年及2020年12月31日，就本集團於中國內地成立的附屬公司應課稅未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將留在中國內地以擴展本集團的營運，因此該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。

於2020年12月31日，與投資位於中國內地的附屬公司有關的暫時差額(並無就此確認遞延稅項負債)合共約為人民幣1,935,644,000元(2019年12月31日：人民幣2,544,035,000元)。

於2020年12月31日，本集團產生自中國的未動用稅項虧損約為人民幣161,125,000元(2019年12月31日：人民幣93,585,000元)，將在一至五年內到期，可用於抵銷產生虧損實體的未來應課稅溢利。於2020年12月31日，並無就金額約為人民幣22,477,000元(2019年12月31日：人民幣30,997,000元)的可扣減暫時差額確認遞延稅項資產，乃由於該等差額產生自己虧損一段時間的附屬公司，而本集團認為未來不大可能有應課稅溢利可用於扣減暫時差額。

2020年12月31日

21. 按公平值計入損益之金融資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非上市基金投資，按公平值	11,026	2,000

非上市投資為理財產品。

22. 開發中物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	27,983,574	16,985,467
添置	17,361,150	14,836,982
收購非業務性質之附屬公司	4,433,536	1,152,316
轉撥至已竣工待售物業(附註23)	(11,120,980)	(4,991,192)
於年末	38,657,280	27,983,573

本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地。

於2020年12月31日，本集團總賬面值約為人民幣12,733,997,000元(2019年12月31日：人民幣10,272,573,000元)的若干開發中物業已質押，作為本集團獲授銀行及其他借款的擔保(附註32)。

23. 已竣工待售物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初賬面值	1,296,666	1,657,437
收購非業務性質之附屬公司	5,442	—
轉撥自開發中物業(附註22)	11,120,980	4,991,192
轉撥自投資物業(附註17)	—	1,098
轉撥至銷售成本(附註6)	(9,541,336)	(5,368,760)
已撇銷減值虧損(附註6)	18,441	15,699
於年末賬面值	2,900,193	1,296,666

於2020年12月31日，本集團總賬面值約人民幣494,645,000元(2019年：人民幣60,105,000元)的若干已竣工待售物業已質押，作為本集團獲授的銀行及其他借款的擔保(附註32)。

23. 已竣工待售物業(續)

已竣工待售物業的減值撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	(58,779)	(74,478)
已撇銷減值虧損(附註6)	18,441	15,699
於年末	(40,338)	(58,779)

已竣工待售物業的價值在各報告期末進行評估。當賬面值超過其可變現淨值時，存在減值。可變現淨值乃參考基於當前市價的售價減適當的銷售開支釐定。

24. 貿易應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	72,860	60,788

貿易應收款項主要指物業銷售應收款項。本集團力求嚴格控制尚未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及本集團貿易應收款項與大量多元化客戶相關，因此並不存在信用風險高度集中的情況。

物業買家一般獲授一個月至一年的信用期。貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與公平值相若。於各報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以下	33,530	60,788
1年以上	39,330	—
	72,860	60,788

既未逾期亦未減值的應收款項與大量無近期違約紀錄的多元化客戶相關。

2020年12月31日

24. 貿易應收款項 (續)

本集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信用虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用整個存續期的預期信用虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按相同信用風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期信用虧損率評估為0.1%。基於對預期虧損率及總賬面值的評估，本公司董事認為有關該等結餘的預期信用虧損屬不重大，因此並無就虧損計提撥備。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建築成本預付款項	95,849	118,526
收購土地使用權的預付款	—	50,105
土地拍賣按金	—	40,000
其他按金	312,441	318,992
其他可收回稅項	1,334,734	967,474
予以員工的墊款	4,835	1,443
應收附屬公司非控股股東款項	1,263,340	439,916
應收第三方款項	1,825	27,129
其他預付款項	13,705	16,637
其他應收款項	52,479	32,307
減值	(78,180)	(77,427)
	3,001,028	1,935,102

其他應收款項無抵押、不計息且無固定還款期限。應收附屬公司非控股股東及第三方款項、其他應收款項及其他按金的內部信用評級被視為正常。該等應收款項的預期虧損率評估為0.17%。有關信用風險的資料披露於財務報表附註42。

26. 其他流動資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延代理佣金	598,232	110,551

27. 其他非流動資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業開發按金	223,382	79,557
股權投資預付款項	—	50,000
	223,382	129,557

28. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘	5,925,092	3,177,557
減：受限制現金	1,602,975	1,637,442
已抵押存款	144,855	158,473
	4,177,262	1,381,642
現金及現金等價物	4,177,262	1,381,642
以人民幣計值	4,101,149	1,380,422
以港幣計值	72,125	—
以美元計值	3,359	—
以澳元計值	629	1,220
	4,177,262	1,381,642

根據相關政府規定，本集團的若干物業開發公司須將預售所得款項若干金額存置於指定銀行賬戶作建設相關物業的擔保存款。受限制現金僅可於取得相關政府機關批准時用作支付相關物業的建築成本。上述受限制現金會於相關物業竣工後解除。於2020年12月31日，該等受限制現金為人民幣1,358,701,000元（2019年12月31日：人民幣998,703,000元）。受限制現金亦計及建設貸款抵押人民幣236,533,000元（2019年12月31日：人民幣638,739,000元）。於2020年12月31日，因訴訟而被人民法院凍結的受限制現金為人民幣7,741,000元（2019年12月31日：無）。

於2020年12月31日，銀行存款人民幣144,855,000元已抵押，作為買方按揭貸款（2019年12月31日：人民幣158,473,000元）。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結存存入於信譽卓著而無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與公平值相若。

2020年12月31日

28. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款 (續)

於2020年12月31日，受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物的內部信用等級被視為正常。本集團評估認為自初始確認以來，受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物的信用風險沒有顯著增加，並根據12個月預期信用虧損計量了減值，評估認為預期信用虧損屬不重大。

29. 貿易應付款項及應付票據

於本報告期末的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以下	6,381,590	3,752,977
1年以上	418,822	305,395
	6,800,412	4,058,372

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

30. 其他應付款項及應計費用

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
與建築相關的按金	379,026	275,314
附屬公司非控股股東墊款	3,564,642	948,292
維修基金	18,768	45,157
第三方墊款	1,259	21,217
應付薪金及福利	91,640	90,955
稅項及附加費	82,591	30,907
物業銷售相關按金	82,541	38,677
應付利息	54,860	33,739
應付股份代價	678,060	269,740
應計負債	7,368	49,922
土地收購應付款項	770,873	805,845
財務擔保合同	82	1,176
其他	57,688	55,735
	5,789,398	2,666,676

31. 合同負債

本集團已確認以下與收入相關合同負債：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合同負債	21,592,955	15,398,334

32. 計息銀行及其他借款

	2020年12月31日			2019年12月31日		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款 — 有抵押	8.00	2021	91,200			—
其他貸款 — 有抵押			—	12.1-13.00	2020	1,484,800
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	5.21-9.31	2021	764,477	5.31-11.69	2020	3,158,230
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	8.82-13.31	2021	3,234,389	6.87-14.06	2020	1,120,129
			4,090,066			5,763,159
非即期						
銀行貸款 — 有抵押	5.21-10.12	2022-2035	6,530,220	5.29-10.27	2021-2023	2,608,097
銀行貸款 — 無抵押	6.17	2023	800,803			—
其他貸款 — 有抵押	8.82-13.36	2022-2023	2,836,268	6.12-13.53	2021-2022	3,209,311
其他貸款 — 無抵押			—	8.63-11.48	2022	174,612
			10,167,291			5,992,020
			14,257,357			11,755,179

2020年12月31日

32. 計息銀行及其他借款 (續)

銀行及其他借款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分析為：		
應於一年內償還	4,090,066	5,763,159
應於第二年償還	7,328,913	4,132,477
應於第三至五年(包含)償還	1,248,501	1,859,543
應於五年後償還	1,589,877	—
	14,257,357	11,755,179

本集團若干銀行及其他借款由以下資產的質押作抵押，相關資產於本報告期末的賬面值如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備	14	100,998	—
土地使用權	16	19,021	—
投資物業	17	1,380,627	274,377
開發中物業	22	12,733,997	10,272,573
已竣工待售物業	23	494,645	60,105

於2020年12月31日，本集團部分銀行及其他借款合共人民幣7,899,640,000元乃以本集團若干附屬公司之權益的股份押記作為抵押(2019年12月31日：人民幣5,423,337,000元)。

33. 股本

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
已發行及繳足：		
法定：		
10,000,000,000 (2019年：38,000,000) 股普通股 每股0.01港元 (2019年：每股0.01港元)	10,000,000,000	38,000,000
已發行及繳足：	人民幣千元	人民幣千元
1,000,000,000 (2019年：60,000) 股普通股 每股0.01港元 (2019年：每股0.01港元)	8,446	1

本公司於2019年7月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。為籌備上市，本公司之法定股本已於2020年11月26日增加至100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

2020年12月31日

33. 股本 (續)

本公司股本變動匯總如下：

	已發行股份數量	股本 人民幣千元
於2019年1月1日	—	—
於2019年7月15日發行股份	1	—
於2019年9月25日發行股份	9,999	—
於2019年12月31日發行股份	49,400	1
於2019年12月31日發行股份	600	—
於2019年十二月三十一日	60,000	1
於2020年11月16日資本化發行的影響	749,940,000	6,333
於2020年12月10日發行股份	250,000,000	2,112
於2020年12月31日	1,000,000,000	8,446

2019年7月15日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份。註冊成立後，一股股份發行及配發予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份轉讓予Yue Lai Investment Limited。2019年9月25日，9,999股額外股份發行及配發予數位股東。

2019年12月31日，本公司進一步發行及配發49,400股每股面值0.01港元的股份予相關股東並以600股股份換取Du Neng Investment Limited的股份（代價為人民幣35,511,000元）。

2020年11月16日，以資本化方式發行了749,940,000股每股面值0.01港元的股份，相應的股本金額約為人民幣6,333,000元。2020年12月10日，本公司於香港聯合交易所上市後以每股5.69港元的價格發行250,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，總現金代價為1,423,319,000港元（相當於約人民幣1,202,136,000元）。相應股本金額約為人民幣2,112,000元，發行產生的股份溢價約為人民幣1,160,757,000元（扣除股份發行成本）。已付及應付股份發行成本主要包括股份承銷佣金、律師費、申報會計師費用及其他相關成本，其為發行新股直接應佔新增成本。人民幣39,267,000元的成本被視為自發行所產生的股份溢價中扣除。

34. 儲備

本集團於截至2019年及2020年12月31日止年度的儲備金額及其變動於綜合權益變動表中呈列。

(a) 股份溢價

股份溢價指已發行股份的面值與已收代價之間的差額。

(b) 合併儲備

本集團的合併儲備指重組完成前本集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及本集團現時旗下的若干附屬公司權益持有人的注資。

(c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須按根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及本集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於本集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

35. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，本集團就租賃物業的租賃安排非現金新增使用權資產及租賃負債人民幣1,649,000元（2019年：人民幣10,195,000元）。

(b) 融資活動產生之負債變動：

	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	應付 關聯公司款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	7,853,828	412,532	9,104	8,275,464
融資活動所得／(所用)現金流量	3,928,877	186,583	(5,603)	4,109,857
非融資活動所得現金流量	—	128,148	593	128,741
新租賃	—	—	10,195	10,195
非現金變動 — 應計利息	(27,526)	—	—	(27,526)
於2019年12月	11,755,179	727,263	14,289	12,496,731
融資活動所得／(所用)現金流量	1,318,299	(452,939)	(5,561)	859,799
非融資活動所得現金流量	—	(48,729)	667	(48,062)
收購一間附屬公司增加	1,200,902	—	—	1,200,902
新租賃	—	—	1,649	1,649
非現金變動 — 應計利息	(17,023)	—	—	(17,023)
於2020年12月	14,257,357	225,595	11,044	14,493,996

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動	6,982	3,689
融資活動	5,561	5,603
	12,543	9,292

36. 收購非業務性質之附屬公司

於截至2020年12月31日止年度內，本集團透過收購附屬公司收購了若干資產。下表匯總了與收購附屬公司有關的財務資料。

年內收購非業務性質之附屬公司概述如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,159	435
開發中物業	4,433,536	1,152,316
預付款項、按金及其他應收款項	166,753	463,122
投資物業	34,200	—
已竣工待售物業	5,442	—
遞延稅項資產	25,331	—
現金及現金等價物	110,814	124
貿易應付款項及應付票據	(248,588)	—
其他應付款項、已收按金及應計費用	(1,289,011)	(772,447)
計息銀行及其他借款	(1,200,902)	—
遞延稅項負債	(10,557)	—
非控股權益	(13,471)	—
所收購資產淨值	2,029,177	843,550
從合營企業原有權益重新分類至於一間附屬公司之投資	(13,471)	—
以下列方式結算：		
現金	1,494,039	673,207
應付現金代價	508,196	170,343
收購現金流分析：		
取得的現金及銀行結餘	110,814	124
計入投資活動產生之現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(1,383,225)	(267,783)

37. 或有負債

於報告期末，綜合財務報表中計提撥備的財務擔保如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的貸款向銀行作出之擔保	(1)	11,594,320	8,882,032
就授予關聯方的貸款向銀行及其他機構作出之擔保	(2)	1,497,640	1,765,900

- (1) 本集團就若干銀行向本集團已竣工待售物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品。倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發房屋所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

於報告期間，本集團並未就向本集團已竣工待售物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (2) 本集團就授予關聯公司的借款向銀行及其他金融機構作出擔保。於2020年12月31日，由於向關聯公司及第三方提供擔保，已計提人民幣82,000元（2019年12月31日：人民幣1,176,000元）撥備。

38. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業發展活動	22,456,963	12,227,258
收購土地使用權	—	77,947
為收購附屬公司注資	508,195	1,016,570
向附屬公司注資	1,233,250	927,750
向合營企業注資	15,000	44,600
	24,213,408	14,294,125

39. 關聯方交易

(1) 重大關聯方交易

於報告期間與關聯方進行的營業交易如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯公司提供墊款：		
合營企業	539,588	671,168
聯營公司	—	369
當時母公司	—	3,061,913
當時母公司控制的公司	22,409	106,987
本公司董事控制的公司	—	34,449
若干董事及／或其近親控制的公司	5,974	7,658
償還關聯公司墊款：		
合營企業	653,158	606,483
聯營公司	—	369
當時母公司	442,939	2,752,100
當時母公司控制的公司	22,409	165,113
股東控制的公司	—	5,754
本公司董事控制的公司	10,000	99,552
若干董事及／或其近親控制的公司	5,974	7,658
向關聯公司墊款：		
合營企業	1,475,392	1,784,866
當時母公司	2,936,386	1,254,998
關聯公司償還墊款：		
合營企業	1,159,809	1,664,109
當時母公司	2,935,386	1,248,221
當時母公司控制的公司	—	1,631

39. 關聯方交易(續)

(2) 重大關聯方交易(續)

於報告期間與關聯方進行的非營業交易如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自當時母公司控制的公司的租金收入*(附註1)	4,156	2,943
來自當時母公司控制的公司的物業出售*(附註1及2)	2,155	47,379
交予當時母公司控制的的公司物業管理費*(附註1及2)	95,454	70,131
來自合營企業及聯營公司的管理諮詢服務收入*(附註1)	29,321	9,336
交予當時母公司控制的公司的項目管理費*(附註1)	55,539	33,975
購自若干董事及／或其近親控制的公司的原材料*(附註1)	24,189	41,996
來自合營企業及聯營公司的利息收入(附註1)	2,613	3,852

附註1：該等交易根據各方共同協定的條款及條件進行。

附註2：於2020年12月17日，當時母公司將其所持領悅物業服務集團有限公司約99%的股權轉讓給成都融悅景匯企業管理有限公司，進行首次公開募股之前的重組。

* 上述關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

(3) 與關聯方的其他交易

於2020年12月31日，本集團已為合營企業擔保若干銀行及其他借款，金額達人民幣1,497,640,000元(2019年12月31日：人民幣1,176,900,000元)。

39. 關聯方交易(續)

(4) 與關聯方的未償還結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有關非經營活動的結餘		
應收關聯方款項：		
應收股東款項	1	1
應收合營企業款項	1,121,830	722,617
	1,121,831	722,618
應付關聯方款項：		
應付當時母公司款項	—	442,939
應付合營企業款項	121,972	151,905
應付本公司董事控制的公司款項	—	10,000
	121,972	604,844
有關經營活動的結餘		
應收關聯方款項：		
應收合營企業款項	25,880	4,630
應收聯營公司款項	—	1,641
應收當時母公司控制的公司款項	2,202	1,382
	28,082	7,653
應付關聯方款項：		
應付當時母公司控制的公司款項	98,622	105,713
應付若干董事及／或其近親控制的公司款項	5,001	16,706
	103,623	122,419

與上述關聯方的結餘(與兩間合營企業的結餘除外)為無抵押、不計息及須於要求時償還。

2020年12月31日

39. 關聯方交易 (續)

(5) 本集團主要管理人員的報酬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	13,536	7,883
養老金計劃供款	437	623
已付主要管理人員之報酬總額	13,973	8,506

有關董事薪金的進一步詳情載於本財務報表附註8。

40. 按類別劃分的金融工具

2020年12月31日

金融資產

	以攤餘成本 計量的 金融資產 人民幣千元	按公平值 透過損益列賬 的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	1,630,083	—	1,630,083
貿易應收款項	72,860	—	72,860
應收關聯公司款項	1,149,913	—	1,149,913
按公平值計入損益之金融資產	—	11,026	11,026
受限制現金	1,602,975	—	1,602,975
已抵押存款	144,855	—	144,855
現金及現金等價物	4,177,262	—	4,177,262
	8,777,948	11,026	8,788,974

40. 按類別劃分的金融工具(續)

2020年12月31日(續)

金融負債

以攤餘成本
計量的金融負債
人民幣千元

貿易應付款項及應付票據	6,800,412
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	3,639,529
計息銀行及其他借款	14,257,357
租賃負債	11,044
財務擔保合同	82
應付關聯公司款項	225,595
	24,934,019

2019年12月31日

金融資產

	以攤餘成本 計量的 金融資產 人民幣千元	按公平值透過 損益列賬的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	499,352	—	499,352
其他按金	318,992	—	318,992
貿易應收款項	60,788	—	60,788
應收關聯公司款項	730,271	—	730,271
按公平值計入損益之金融資產	—	2,000	2,000
受限制現金	1,637,442	—	1,637,442
已抵押存款	158,473	—	158,473
現金及現金等價物	1,381,642	—	1,381,642
	4,786,960	2,000	4,788,960

40. 按類別劃分的金融工具(續)

2019年12月31日(續)

金融負債

	以攤餘成本 計量的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	4,058,372
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	1,048,405
計息銀行及其他借款	11,755,179
租賃負債	14,289
財務擔保合同	1,176
應付關聯公司款項	727,263
	<u>17,604,684</u>

41. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，於各報告期末時，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
金融負債				
計息銀行及其他借款 (附註32)	11,755,179	14,257,357	11,591,660	14,538,051

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

就以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值而言，管理層通過採用現時可用於具類似條款、信用風險及剩餘期限的工具的貼現率貼現預計未來現金流量作出估計。

41. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

本集團的公司財務團隊由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值變動，確定估值適用的主要輸入值。估值由財務總監檢討及批准。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果討論兩次。

於報告期內，對於金融資產及金融負債，公平值計量在第一級與第二級之間並無結轉，亦無轉入第三級或自第三級轉出。

本集團投資於中國內地金融機構發行的理財產品。本集團使用貼現現金流量模式，按有相若年期及風險的工具的市場利率估計公平值，並分類為第二級之金融工具。

42. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括現金及現金等價物、受限制現金、已抵押存款、貿易應收款項及其他應收款項、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，在經營中直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的是為本集團的經營籌集資金。

本集團金融工具產生的風險主要包括利率風險、信用風險及流動資金風險。一般來說，本集團實行保守風險管理策略。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團亦無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事會審閱並同意關於管理各項該等風險的政策且政策概述如下：

(a) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與附註32所載的本集團計息銀行及其他借款有關。本集團不會使用衍生金融工具來對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理利息成本。

倘在所有其他變量維持不變的情況下銀行及其他借款的利率上升／下降1%，本集團截至2019年及2020年12月31日止年度的稅前利潤（通過對浮息借款的影響）將分別減少／增加約人民幣24,934,000元及人民幣40,816,000元。

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 信用風險

本集團按共享信用風險特徵(如工具類型及信用風險等級)對金融工具進行分類,以計算信用風險的顯著增加及減值。為管理貿易應收款項的風險,本集團制定政策確保僅向具適當信用紀錄的對手授出信用期,且管理層對本集團的對手持續進行信用評估。授予客戶的信用期通常為期1至12個月,客戶的信用質素基於客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素評估。本集團亦制定其他監控程序確保採取跟進措施收回逾期債務。此外,本集團定期審核貿易應收款項可收回金額,確保就不可收回款項計提充分減值損失。本集團信用風險並無重大集中,由大量對手方及客戶攤分。

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用12個月預期虧損法為預期信用虧損計提撥備,且本集團通過及時地就預期信用虧損適當計提撥備來說明其信用風險。在計算預期信用虧損率時,本集團會考慮其他應收款項之歷史虧損率,並根據未來宏觀經濟數據作出調整。本集團對於報告日期屬信用減值性質(惟並非購入或源生信用減值)的金融資產應用整個存續期的預期信用虧損法。該等應收款項的預期虧損率評估為100%。

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 信用風險 (續)

最大風險及年終階段

下表載列於12月31日之信用政策(主要基於過往到期資料, 除非其他資料在毋須付出過多成本或努力下即可獲得則當別論)的信用質素及最大信用風險以及年終階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值及財務擔保合同的信用風險。

2020年12月31日

	12個月預期		整個存續期的預期信用虧損		
	信用虧損		第二階段	第三階段	簡化方法
	第一階段	總計			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	72,860	72,860
計入預付款項及其他應收款項 的金融資產					
— 正常**	1,630,083	—	—	—	1,630,083
— 可疑**	—	—	75,382	—	75,382
應收關聯公司款項	—				
— 正常**	1,149,913	—	—	—	1,149,913
受限制現金					
— 尚未逾期	1,602,975	—	—	—	1,602,975
已抵押存款					
— 尚未逾期	144,855	—	—	—	144,855
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	4,177,262	—	—	—	4,177,262
就授予關聯方的貸款向銀行及 其他機構作出之擔保					
— 尚未逾期	1,497,640	—	—	—	1,497,640
	10,202,728	—	75,382	72,860	10,350,970

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 信用風險 (續)

最大風險及年終階段 (續)

2019年12月31日

	12個月預期 信用虧損		整個存續期的預期信用虧損		總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	60,788	60,788
計入預付款項及其他應收款項 的金融資產					
— 正常**	499,352	—	—	—	499,352
— 可疑**	—	—	76,382	—	76,382
應收關聯公司款項					
— 正常**	730,271	—	—	—	730,271
受限制現金					
— 尚未逾期	1,637,442	—	—	—	1,637,442
已抵押存款					
— 尚未逾期	158,473	—	—	—	158,473
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	1,381,642	—	—	—	1,381,642
就授予關聯方的貸款向銀行及 其他機構作出之擔保					
— 尚未逾期	1,765,900	—	—	—	1,765,900
	<u>6,173,080</u>	<u>—</u>	<u>76,382</u>	<u>60,788</u>	<u>6,310,250</u>

* 就本集團應用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於預期信用虧損的資料於財務報表附註24披露。並無重大集中信用風險。

** 當應收關聯公司款項及計入預付款項及其他應收款項的金融資產並無逾期，且概無資料顯示金融資產自初步確認起信用風險顯著增加，其信用質量被視為「正常」。否則，金融資產的信用質量被視為可疑。

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 流動資金風險

本集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

於各報告期間完結日，以合同約定未折現應付方式為基礎，本集團金融負債的期限如下：

	應要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	超過1年 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	793,147	4,906,752	10,652,444	16,352,343
貿易應付款項及應付票據	5,844,194	429,211	526,737	—	6,800,142
計入其他應付款項及應計 費用之金融負債	3,639,529	—	—	—	3,639,529
就授予關聯方的貸款向銀行 作出之擔保	—	—	50,000	1,447,640	1,497,640
租賃負債	1,157	2,180	3,728	6,310	13,375
應付關聯公司款項	—	225,595	—	—	225,595
	9,484,880	1,450,133	5,487,217	12,106,394	28,528,624
	應要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	超過1年 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	1,692,342	3,350,097	8,794,548	13,836,987
貿易應付款項及應付票據	4,058,372	—	—	—	4,058,372
計入其他應付款項之金融負債	1,048,405	—	—	—	1,048,405
就授予關聯方的貸款向銀行 作出之擔保	—	212,500	—	1,553,400	1,765,900
租賃負債	1,251	1,539	3,534	10,317	16,641
應付關聯公司款項	—	727,263	—	—	727,263
	5,108,028	2,633,644	3,353,631	10,358,265	21,453,568

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團根據經濟狀況變動管理資本結構以及就此作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息，退還資本予股東或發行新股。

本集團利用資本負債比率(即債項淨額除以資本總額加債項淨額)監察資本。本集團於債務淨額計入計息銀行及其他借款、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項及租賃負債減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔的權益。於各報告期末的資本負債比率如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	6,800,412	4,058,372
其他應付款項及應計費用	5,789,398	2,666,676
計息銀行及其他借款	14,257,357	11,755,179
應付關聯公司款項	225,595	727,263
租賃負債	11,044	14,289
減：現金及現金等價物	4,177,262	1,381,642
債務淨額	22,906,544	17,840,137
母公司擁有人應佔權益	7,250,400	5,227,220
資本及債務淨額	30,156,944	23,067,357
資本負債比率	76%	77%

43. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

2020年12月31日

	非控股權益 持有股權比例 %	分配予非控股 權益之年內 溢利／(虧損) 人民幣千元	非控股權益 累計結餘 人民幣千元
吉林領地	45	(37,386)	225,556
鄆縣升達	45	76,521	185,073
綿陽三和	35	(48,124)	76,659
四川源地	43	1,633	3,671

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地 人民幣千元	鄆縣升達 人民幣千元	綿陽三和 人民幣千元	四川源地 人民幣千元
收益	11,751	333,368	645,499	15,339
開支總額	(121,776)	(68,028)	(420,291)	(10,469)
所得稅抵免(開支)	26,946	(95,293)	(87,710)	(1,072)
年內(虧損)／溢利及全面(虧損)／溢利總額	(83,079)	170,047	(137,498)	3,798
流動資產	133,308	990,057	460,034	83,367
非流動資產	656,699	77,007	8,767	10,193
流動負債	(262,857)	(655,790)	(249,775)	(85,024)
非流動負債	(25,914)	—	—	—
經營活動所用現金流量淨額	(95,812)	(71,765)	(62,794)	(120,663)
投資活動所得現金流量淨額	91,658	159,821	63,098	129,275
融資活動所用現金流量淨額	—	(90,000)	—	(1,000)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(4,154)	(1,944)	304	7,612

2020年12月31日

43. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司 (續)

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：

2019年12月31日

	非控股權益 持有股權比例 %	分配予非控股 權益之年內 溢利／(虧損) 人民幣千元	非控股權益 累計結餘 人民幣千元
吉林領地	45	122,011	262,941
郫縣升達	45	51,003	148,784
綿陽三和	35	(8,381)	39,949
四川源地	43	61,673	49,763

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地 人民幣千元	郫縣升達 人民幣千元	綿陽三和 人民幣千元	四川源地 人民幣千元
收益	904,516	784,932	—	538,269
開支總額	(544,764)	(583,821)	(31,913)	(302,887)
所得稅(開支)／抵免	(88,616)	(87,771)	7,968	(91,957)
年內溢利／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	271,136	113,340	(23,945)	143,425
流動資產	159,983	1,371,265	897,746	321,635
非流動資產	746,830	136,484	26,019	9,910
流動負債	(278,772)	(1,177,118)	(809,624)	(215,818)
非流動負債	(43,727)	—	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(95,553)	(42,646)	126,194	(54,340)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	97,022	—	(144,823)	37,316
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(2,282)	40	2,190	16,976
現金及現金等價物減少淨額	(813)	(42,606)	(16,439)	(48)

44. 報告期後事項

發行超額配股

於2021年1月6日，根據本公司在聯交所的上市，就本公司合共26,945,000股普通股行使超額配股權，導致現金代價為人民幣125,193,000元，扣除已分配相關費用。

45. 本公司之財務狀況表

於報告期末，本公司財務狀況表之資料如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	35,512	35,512
非流動資產總額	35,512	35,512
流動資產		
應收股東款項	1	1
現金及現金等價物	73,418	—
應收附屬公司款項	1,086,543	—
流動資產總額	1,159,962	1
流動負債		
應付附屬公司款項	593	1
流動負債總額	593	1
流動資產淨額	1,159,369	—
資產總值減流動負債	1,194,881	35,512
資產淨值	1,194,881	35,512
權益		
股本	8,446	1
儲備	1,186,435	35,511
權益總額	1,194,881	35,512

45. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司股本及儲備匯總如下：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日及2019年12月31日的結餘	1	—	35,511	—	35,512
年內虧損及全面虧損總額	—	—	—	(3,500)	(3,500)
發行新股	2,112	1,200,024	—	—	1,202,136
發行普通股	6,333	(6,333)	—	—	—
資本化發行新股	—	(39,267)	—	—	(39,267)
於2020年12月31日的結餘	8,446	1,154,424	35,511	(3,500)	1,194,881
於2019年1月1日的結餘	1	—	35,511	—	35,512
發行新股	—	—	—	—	—
於2019年12月31日的結餘	1	—	35,511	—	35,512

46. 財務報表的批准

財務報表已由董事會於2021年3月29日批准及授權刊發。

四年財務摘要

綜合損益及其他全面收益表

	2020年 人民幣千元	截至12月31日止年度		
		2019年 人民幣千元	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
持續經營收入	13,158,083	7,568,164	4,513,903	5,338,629
銷售成本	(9,601,853)	(5,465,778)	(2,903,916)	(4,266,146)
毛利	3,556,230	2,102,386	1,609,987	1,072,483
其他收入及收益	74,585	44,826	59,693	11,397
銷售及推廣開支	(649,740)	(400,004)	(409,132)	(224,001)
行政開支	(573,296)	(532,747)	(349,598)	(158,894)
其他開支	(22,975)	(13,667)	(68,322)	(24,980)
投資物業之公平值收益／(虧損)	(49,276)	160,840	295,121	490,798
融資成本	(306,540)	(230,381)	(127,269)	(83,831)
應佔下列公司利潤及虧損：				
合營企業	(29,824)	3,758	(32,696)	(5,185)
聯營公司	17,196	(7,046)	(12,549)	(5,000)
持續經營產生的稅前利潤	2,016,360	1,127,965	965,235	1,072,787
所得稅開支	(955,792)	(469,688)	(464,277)	(399,898)
持續經營產生的年內利潤／(虧損)	1,060,568	658,277	500,958	672,889
已終止業務的年內利潤／(虧損)	—	14,036	16,733	(23,936)
年內利潤／(虧損)	1,060,568	672,313	517,691	648,953
年內其他全面收入／(虧損)	—	—	—	—
年內綜合收入／(虧損)總額	1,060,568	672,313	517,691	648,953
歸屬於：				
母公司擁有人	860,311	544,825	420,886	613,860
非控股權益	200,257	127,488	96,805	35,093
	1,060,568	672,313	517,691	648,953
每股盈利／(虧損)歸屬於母公司 普通權益持有人 基本及攤薄	人民幣1.12元	不適用	不適用	不適用

綜合財務狀況表

	截至12月31日止年度			
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
資產				
非流動資產	7,189,458	6,366,177	6,057,982	5,145,195
流動資產	52,883,712	35,683,949	22,430,370	11,220,711
負債				
非流動負債	10,939,978	6,709,673	5,253,751	3,357,134
流動負債	39,863,120	29,280,706	17,343,292	8,647,451
資產淨值	9,270,072	6,059,747	5,891,309	4,361,321
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	8,446	1	—	—
儲備	7,241,954	5,227,219	5,231,884	3,775,073
	7,250,400	5,227,220	5,231,884	3,775,073
非控股權益	2,019,672	832,527	659,425	586,248
權益總額	9,270,072	6,059,747	5,891,309	4,361,321