



美的置業控股有限公司

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3990

2020 年度報告

企業簡介

美的置業控股有限公司(「本公司」及其附屬公司「本集團」或「美的置業」)(股份代號：3990.HK)是香港聯合交易所上市企業，美的創始人何享健先生是本公司的控股股東，本公司是中國上市房企24強、廣東省百強民營企業、恒生港股通指數等7大指數成分股。本集團創立於2004年，堅持「智慧地產製造商」發展定位，憑藉深厚的製造業根基和科技化基因，通過智慧化、工業化、數字化的高品質建造和服務，打造「5M智慧健康社區」，營造美好生活方式。

美的置業圍繞「聚焦深耕，戰略升級」路徑，在長三角經濟區、珠三角經濟區、長江中游經濟區、華北地區、西南經濟區五大區域，佈局321個精品項目(數據截至2020年12月31日)。公司已進駐上海、廣州、天津、重慶、成都、鄭

州、武漢等國家中心城市，以及杭州、南京、長沙、合肥、昆明、石家莊、南昌、貴陽等省會城市。

本集團堅持地產開發、大服務、產業、商業四大主航道協同發展。其中，住宅開發與服務緊扣AIoT科技時代用戶對智慧、健康人居需求的趨勢，獨創的「5M智慧健康社區」產品戰略體系，從「美的智慧M-Smart、美的健康M-Health、美的品質M-Quality、美的服務M-Service、美的生活M-Life」5大維度，為客戶精細智造美好生活體驗；產業方面，公司積極打造科技智慧人居產業鏈，將其培育成為獨立發展的「第二跑道」：佈局智能產業化與建築工業化，已搭建從研發設計、生產施工，到管理運維的全價值鏈閉環，確立了一體化產品和服務優勢，並榮膺首個「國家智慧住區標準創制基地」，不斷向第三方提供智慧和綠色裝配式整體解決方案。

未來，美的置業將持續固本強基，不斷創新變革，深化產業賦能，以智慧、健康的方式引領行業發展，助力國民高品質住有所居，為最廣大相關方創造更美好的價值。



物業開發



物業管理服務



商業物業
投資及運營

目錄

1	企業簡介	45	董事及高級管理層
2	財務摘要	50	企業管治報告
4	2020年度大事記	65	董事會報告
6	主要榮譽及獎項	78	獨立核數師報告
9	主席報告	84	合併綜合收益表
14	管理層討論與分析	85	合併資產負債表
23	物業一覽	87	合併權益變動表
28	物業發展	88	合併現金流量表
40	物業管理服務	89	合併財務報表附註
41	商業物業投資及運營	182	五年財務概要
42	產業發展	183	公司資料



28

本集團土地儲備的總建築面積達5,398萬平方米，涉及63個城市的321個物業開發項目，分佈於珠三角經濟區、長三角經濟區、長江中游經濟區、華北地區及西南經濟區五大地區。



40

美的物業持續聚焦服務力提升和強化客戶體驗，通過在全國推行老舊社區品質改造，整合400服務熱線、建立數字化客服平台，發佈「慧服務—美管家」服務體系，打通智慧家居及智慧社區系統、升級雲鄰社區APP3.0等一系列舉措，進一步擴大智能化及數字化服務的優勢。2020年8月，美的物業正式更名為鉅美物業，退出新三板，更加聚焦社區服務、專注提升服務力。



41

涵蓋城市綜合體、社區鄰里及長租公寓等。

財務摘要

業績摘要

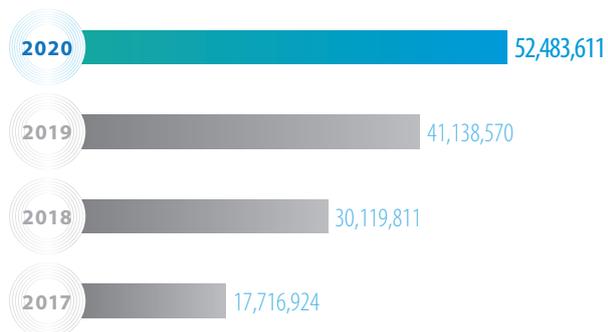
	截至12月31日止年度		
	2020年	2019年	變動
收入(人民幣百萬元)	52,483.6	41,138.6	27.6%
毛利(人民幣百萬元)	11,658.0	13,007.5	-10.4%
毛利率	22.2%	31.6%	-9.4%
淨利潤(人民幣百萬元)	4,825.5	4,326.6	11.5%
淨利潤率	9.2%	10.5%	-1.3%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	4,326.5	4,305.2	0.5%
每股基本盈利(人民幣元)	3.52	3.61	-2.5%
擬派每股普通股末期股息(港元)	1.60	1.60	0.0%

資產負債表摘要

	於12月31日		
	2020年	2019年	變動
總資產(人民幣百萬元)	283,754.5	249,713.8	13.6%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	26,787.6	26,935.6	-0.5%
短期借貸(人民幣百萬元)	12,254.8	9,136.2	34.1%
長期借貸(人民幣百萬元)	46,385.4	45,515.5	1.9%
權益總額(人民幣百萬元)	40,219.4	31,138.3	29.2%
股權回報率	19.6%	21.9%	-2.3%
總負債／總資產	85.8%	87.5%	-1.7%
淨負債率	79.2%	89.0%	9.8%

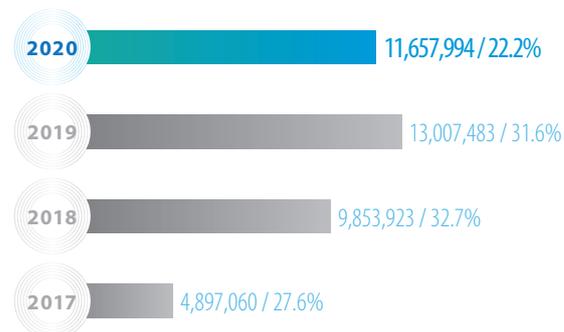
收入

(人民幣千元)



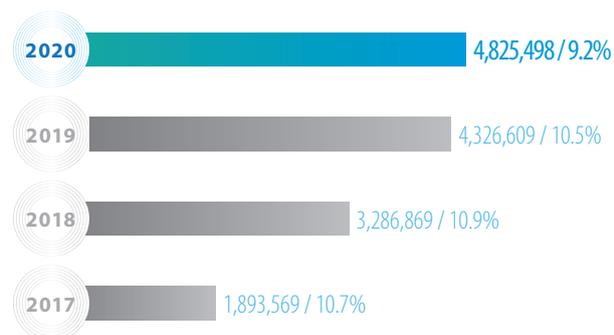
毛利及毛利率

(人民幣千元/%)



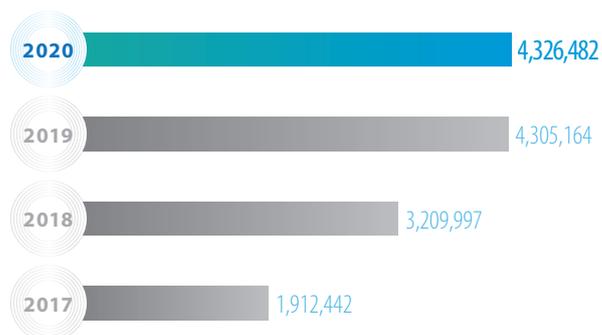
淨利潤及淨利潤率

(人民幣千元/%)



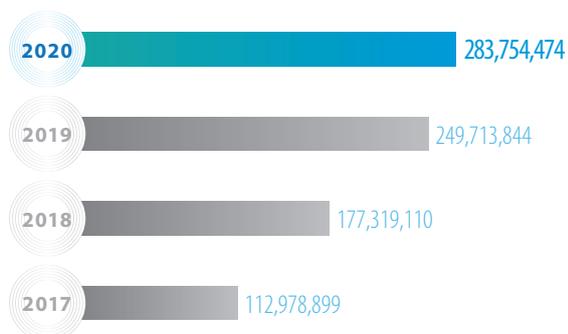
本公司擁有人應佔利潤

(人民幣千元)



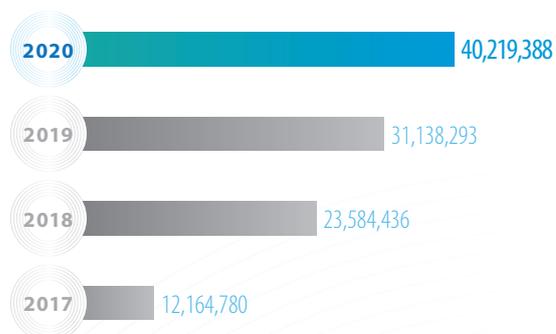
總資產

(人民幣千元)



總權益

(人民幣千元)



2020 年度大事記

1月



1月，本集團旗下睿住科技有限公司與清華大學建築設計研究院有限公司共同成立「低碳健康人居环境研究中心」。

1-2月



1-2月，7,000名美的物業人70天無休保障60萬業主健康和 safety，本集團累計投入約1,850萬元用於抗擊新型冠狀肺炎病毒，舉措包括捐款捐物、美的商業免租、美的物業設立「社區關愛基金」等。

2月，本公司被成功納入恒生港股通指數、恒生港股通中小型股指數、恒生港股通中國內地公司指數、恒生大中型股動量偏向指數、恒生港股通非AH股公司指數、恒生大中型股動量50指數六大指數。

3月



3月，本集團聯手阿里雲，在佛山美的領賢公館落地首個「AI智慧社區」，實現室內室外+線上線下生活一體化系統全智慧場景操控。

5月



5月，美的置業智慧生活研究院與工業和信息化部電子第五研究所聯合成立網絡空間安全前沿技術聯合實驗室。

5月，本公司附屬公司美的置業集團有限公司獲聯合信用評級有限公司AAA評級，展望穩定。至此，已獲得聯合信用評級有限公司和中誠信證券評估有限公司兩個AAA評級。

6-7月



6月，業主服務APP「雲鄰社區」3.0全新升級上線，深度打通智慧家居與智慧社區系統，實現智慧家居跟公區智慧設備場景聯動，智慧社區邁入3.0時代。

7月，5M智慧健康社區價值體系全新升級。

10月



10月，舉辦「5M智慧健康社區產品雲發佈會」，正式發佈AI家庭大腦、維G健康社區，全面啓動產品戰略升級落地計劃。

11月



11月，佛山睿住工綠建科技產業園正式投產。

主要榮譽及獎項

▼ 企業實力

躋身「2020 中國民營企業 500 強」TOP214、「中國民營企業服務業 100 強」TOP67

(中華全國工商業聯合會)

2020 中國房地產開發企業穩健經營 10 強

(中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心)

2020 中國房地產開發企業 50 強

(中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心)

2020 中國房地產上市公司綜合實力 30 強

(中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心)

2020 中國房地產上市企業 30 強

(觀點指數研究院)

福布斯 2020 全球企業 2000 強位列 1264 位

《福布斯》

2020 年廣東省百強民營企業 TOP32

(廣東省工商業聯合會)



▼ 投資價值及成長性

2020 房地產上市公司經營能力榜樣十強

(中國證券市場研究設計中心、和訊網財經中國會)

第五屆財經「金帆獎」— 2020 年度卓越成長價值獎

(南方財經全媒體集團)

2020 中國房地產上市公司資本運營 5 強

(中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心)



▼ 智慧地產 / 創新力

中國地產金磚獎 — 2020 年度智慧地產領軍企業

(21 世紀經濟報導)

2020 年度中國地產數字力 Top20 房企

(易居克而瑞、全國房地產 CIO 聯盟)

旗下廣東天元建築設計有限公司服務案例榮獲第十一屆「創新杯」建築信息模型 (BIM) 應用大賽商業綜合體類「特等獎」

(中國勘察設計協會、歐特克軟件(中國)有限公司)

佛山美的領賢公館榮獲「2020 年度中國地產數字力智慧社區標桿項目」稱號

(易居克而瑞、全國房地產 CIO 聯盟)



▼ 產品力

2020 中國房企產品力 TOP27

(克而瑞易居研究中心與築想科技)

「雲築系」榮獲 2020 年十大品質美宅產品系

(克而瑞易居研究中心與築想科技)

「君蘭系」入選 2020 中國地產產品系品牌價值 TOP15、中國匠心美宅產品系品牌價值 10 強

(樂居財經研究院)

常州美的世茂雲築、長沙美的麓府入選 2020 年上半年全國十大高性價比產品

(克而瑞易居研究中心與築想科技)



主要榮譽及獎項(續)

▼ 服務力

旗下美的物業榮獲**2020住宅物業服務領先企業**、**2020智慧物業服務領先企業**、**華南品牌物業服務企業20強**

(中物研協、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心)

旗下美的物業榮獲**2020中國房地產年度物業管理企業服務滿意度TOP30**

(中國房地產報社、中國房地產網、中房智庫)



▼ 社會責任

2020地產行業抗疫捐贈貢獻榜

(觀點地產新媒體)

2020社會扶貧公益榜樣

(中國證券市場研究設計中心、和訊網財經中國會)

2020年CSR競爭力—中國企業社會責任評選社會責任踐行獎

(中國經營報、中經未來)

2020年度房地產精準扶貧突出貢獻企業

(廣東省房地產業協會)

中國綠色地產指數TOP30

(中國投資協會、《環球》雜誌、標準排名)



尊敬的各位股東：

本人欣然向閣下提呈美的置業控股有限公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度報告。

全年業績

2020年初，疫情爆發對本集團業務及經濟活動造成一定程度的影響。隨着國內疫情受控，本集團業務已逐步恢復正常。但是，「五道紅線」政策收緊，房企降負債、居民降槓桿已成為長效機制的有力措施，行業加速進入新週期、新戰略、新賽道、新競爭格局的管理紅利時代。抓住城市及行業分化發展下的結構性機會，本集團全年全口徑銷售額同比增速處於行業第一梯隊，通過做強經營槓桿，驅動自身有品質成長。聚焦城市深耕，進一步提高區域和單城市產能；升級產品戰略，通過AI智慧大腦和維G健康社區打造產品核心競爭力；「一主兩翼」戰略升級為「四大主航道」戰略組合競爭能力；低成本融資優勢進一步凸顯，財務穩健性進一步夯實。

年內，本集團收入為人民幣52,483.61百萬元，較去年同比上升27.6%；年內錄得核心淨利潤4,804.69百萬元，較去年同比增加15.0%。整體收入及利潤實現了穩健快速增長。

(一) 房地產行業回顧

全年行業規模再創新高，分化加劇。2020年全國整體銷售規模恢復迅速，全年銷售額仍突破17萬億元，作為國民經濟「壓艙石」的房地產行業韌性前行，但區域間差異明顯，市場冷熱不均下企業成長性競爭格局加劇分化。

「五道紅線」倒逼行業轉型「內生紅利」。高槓桿囤地、高負債運營模式無法持續，倒逼房企平衡財務槓桿、提升運營管控效率、激活營銷渠道、提速現金回流，未來現金充裕、財務穩健、管理精益的房企將有望獲得更多優質的市場資源和發展機遇。

多元化拿地方式、資產拆分、價值重塑成主流。資金規模受限下，房企紛紛通過舊改、商業、文旅康養、TOD等方式獲取土地，拓寬投資模式；進行資產拆分，產業鏈投資催生新業務單元快速發展。

住房需求側改革對房企提出新課題。疫情背景下，住房改善需求再升級，購房者對健康、綠色、智能化住宅的需求迫切。在需求側改革推行下，教育、養老、文娛等消費觀念升級，房地產產品增強「服務屬性」，多元化戰略佈局由住宅屬性向消費屬性過渡，服務型消費增長趨勢可觀，加速向買方市場轉型。

(二) 銷售表現

銷售穩健增長，連續八個月銷售破百億元。年內，本集團連同其合營企業及聯營公司實現合約銷售額約人民幣1,261.6億元，同比增長24.6%，其中5月至12月連續八個月合約銷售額超100億元；合約銷售面積約1,111.4萬平方米，同比增長10.9%。受益於佈局城市的等級提升，銷售均價同比增長12.4%至人民幣11,351元/平方米。

城市能級和產品力升維，助力銷售均價明顯提升。年內，本集團長三角經濟區實現合約銷售金額約人民幣587.1億元，同比增長約61.7%，珠三角經濟區實現合約銷售金額約人民幣227.2億元，同比增長約21.5%；長三角及珠三角合約銷售金額佔本集團整體銷售金額超過60%。

區域深耕效果顯著，成為破局關鍵。年內，長三角及珠三角合約銷售金額在本集團整體銷售金額中的佔比進一步提升至64.5%；11大區域中6個全年合約銷售額超100億元。區域深耕的價值與成效進一步顯現，成為破局和穩健增長的關鍵。

(三) 財務表現

年內，本集團不斷向中心城市和核心一二線城市靠攏，持續貫徹區域深耕和城市升級戰略。於2020年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積*([總建築面積])達5,398萬平方米，涉及63個城市的321個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與的項目有89個。

住宅開發、大服務、產業和商業四大主航道協同發展，積極培育「第二跑道」。2020年，本集團「一主兩翼」戰略升級為「四大主航道」，即住宅開發、大服務、產業發展和商業運營協同發展。基於自身產業優勢，將智能化和建築工業化作為本集團發展的「第二跑道」，專注構建智慧、健康、綠色科技人居生態鏈。

年內，本集團持續發揮低成本融資優勢，拓寬融資渠道，主動降槓桿，提升財務管理效能，為本集團穩健發展提供充裕資金支持。

融資成本逆勢再降，夯實融資競爭力。本公司主要附屬公司美的置業集團有限公司再獲中誠信國際信用評級有限責任公司給予主體信用評級AAA，評級展望穩定。年內，本集團的借款總額加權平均實際利率進一步降低為5.33%，其中新增借款加權平均實際利率為4.91%，低成本融資優勢進一步凸顯。

強化「造血」能力，主動降槓桿。年內，本集團持續提升資金管理能力，加快銷售和回款，強化「造血」能力，實現淨負債率連續四年下降，於2020年12月31日，淨負債率為79%，較2019年末下降約10個百分點。

* 合營企業/聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

債務結構進一步優化。年內，本集團持續優化債務結構，新增長期借款歸還存量短期借款。於2020年12月31日，本集團的銀行借款及債券融資佔比83%，一年內到期有息負債佔比21%。

現金及融資資源充足。「三道紅線」監管新政後，銀行出台「兩道紅線」，房企融資承壓。在此背景下，本集團依然保持充沛的在手現金和授信額度。截至本年末，本集團持有總現金及銀行存款人民幣267.88億元，尚未動用的銀行授信額度為人民幣877.34億元，防禦財務系統性風險能力增強。

(四) 經營舉措

高周轉、高增長、高利潤的時代不復存在，聚焦內部經營管理成為行業共識。在製造業的土壤裡，本集團將製造業的精細化管理精髓貫穿應用於地產開發全流程，完善自身組織模式，不斷實現自我變革與升級。

重塑經營定位，實施中台戰略。重塑集團做精、區域做專、城市做強的三級管理經營定位，集團做好資源管控與服務支持，區域轉型為中台樞紐港，能力和資源的集散地，快速呼應一線需求；將城市打造成為「強發動機」，成為生產和利潤中心。

聚焦高價值區域，升級深耕效益。夯實城市升級與深耕的階段性成果，進一步聚焦長三角和粵港澳大灣區，以及國內核心都市圈、城市群，集團投資穿透至一線，鼓勵城市主動拓展資源，做實城市深耕。2020年，本集團合約銷售額超40億元的城市共10個，在多年深耕的邯鄲、徐州、佛山等地，業績均躋身市場前列。

全面數字化提升運營力。2020年數字化運營系統上線超40個、模塊超800個，伴隨數字化系統的全面深度打通，組織管理提效50%。數字化運營管理貫穿「儲一建一融一供一銷一存一回一結」的全流程，打通經營管理的各環節，助力經營、提高管理效率。

以客戶為核心，產品力和服務力再升級。以客戶需求為中心，關注經營目標，升級並全面推廣四大標準產品系：5M智慧健康社區價值體系升級，AI社區大腦、AI家庭大腦、維G健康社區創新落地，始終保持智慧健康產品的行業領先優勢。成立首個全國客戶服務中心，統一客服、物業、智能化服務等大服務平台，打造「五美」服務，貫穿客戶全週期服務，以服務產品化思維，實現閉環式管理。

2021年業務展望

市場展望

2021年是「十四五」開局之年，「十四五」規劃定調：房地產事關民生消費和投資發展，助力經濟內循環。因此，政策基本面依然「穩」字當頭，繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，弱化行業金融屬性、防控風險及防止資源過度佔用，穩地價、穩房價、穩預期，房地產長效機制進入技術方案階段，維護行業發展秩序。

強化房地產民生屬性和服務型屬性，優化土地供應結構，土地供給向租賃住房、人才用房等保障性住房傾斜，通過發展租賃解決大城市住房突出問題；產品改善性需求會繼續穩步得到釋放，城市更新、社區改造等存量市場時代來臨，通過城市更新行動，提升城鎮化發展質量。

隨著我國城鎮化進程進入中後期，城市競爭力和吸引力成為驅動人口流動的重要因素，城市群紅利逐步放大。經濟韌性強、人口流動性強的長三角、珠三角、京津冀、成渝等城市群和重點都市圈會有較為穩健的市場表現。

多國在2021年已開始進行大規模疫苗接種，全球新型冠狀病毒單日確診新增人數的拐點初現。相信全球經濟復蘇進度有望加快，經濟將迎來恢復性增長。新型冠狀病毒估計對本集團財務狀況及經營成果不會產生任何重大不利影響。

發展策略及展望

2021年關注經營質量、產品質量、財務質量等核心競爭能力，做好價值鏈重塑，設置住宅開發、大服務、產業發展和商業運營四大戰略航道，構建戰略組合競爭能力，實踐長期主義。

住宅開發

提高城市產能，構建「根據地+衛星城」佈局模式，做實城市深耕。圍繞大灣區、長三角等價值高地及其產業腹地，選定約40個優勢城市，錨定細分市場，打造百億級城市根據地，再以這些根據地為中心向外輻射，在周邊打造若干個衛星城，集中資源將城市深耕做到極致。提高周轉效率，投融營一體化，支撐管理精益化升級。圍繞房地產開發各個階段，平衡資源線與資金線，實現投資、融資與運營在業務聯動、經營指標和管理機制三方面的貫通，確保核心淨利率、IRR等核心經營目標不發生偏差和衰減，通過組織、責權與組織運行機制，強化投融營協同交圈。加強客戶研究，產品定位、創新力、適配性和周轉力，實現產品全週期價值兌現。打造四大產品系明星標桿項目，通過TOP系「環睿」產品線落地牽引產品力全面升級，提高產品溢價能力。

大服務

堅定執行「1+N」戰略，夯實服務力這一基本盤，不斷提升服務品質；同時圍繞延伸服務鏈條和擴大服務邊界進行拓展，做強前介、代建等售前服務，做深案場、尾盤經紀等銷售服務，做大金融、租售、傳媒、社區養老等社區衍生服務，拓展產業園、康養文旅、城市公建等新業態服務；圍繞人、空間、資產三個維度構建業務能力，以人為原點和立足點，以空間服務為載體，最終實現管理資產的不斷增值和價值最大化，實現自身的商業價值。

商業運營

堅持「城市綜合體+鄰里中心」雙軌並行發展戰略。「悅然」系商業品牌全線落地，商業版圖的全國佈局初步成形。本集團將在重點城市核心區域進行深度佈局，聚焦高價值商業，增強資產配置的合理性，積極拓展土地獲取渠道以及融資渠道，促進商業運營穩健發展。

產業

成立數字科技公司，積極培育「第二跑道」，以科技創新加持產業鏈垂直整合。瞄準房地產行業新競爭環境下的升級趨勢，用科技創新加速產業鏈垂直整合，將智能化產業和建築工業化定位為行業「第二跑道」，通過產業鏈數字化建設及開發軟件服務平台，為客戶提供領先的整體解決方案，開拓、建立市場生態，通過向第三方輸出產品與服務創造價值。

致謝

本人謹代表本公司董事會（「**董事會**」或「**董事**」），籍此機會對各界的信任和支持致以誠摯的謝意。2021年本集團將繼續提升，為股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會創造更多價值。

主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

2021年3月24日
香港

管理層討論與分析

整體表現

年內，本集團收入為人民幣52,483.61百萬元(2019年：人民幣41,138.57百萬元)，同比上升27.6%。年內利潤為人民幣4,825.50百萬元(2019年：人民幣4,326.61百萬元)，同比上升11.5%。年內核心淨利潤增加15.0%至人民幣4,804.69百萬元(2019年：人民幣4,177.77百萬元)。本公司擁有人應佔利潤為人民幣4,326.48百萬元(2019年：人民幣4,305.16百萬元)，同比上升0.5%。每股基本及攤薄盈利為人民幣3.52元(2019年：人民幣3.61元)。

土地儲備

年內，本集團不斷向中心城市和核心一二線城市靠攏，持續貫徹區域深耕和城市升級戰略。

截至2020年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積*達5,398萬平方米，涉及63個城市的321個物業開發項目，分佈於珠三角經濟區、長三角經濟區、長江中游經濟區、華北地區及西南經濟區五大地區。

年內，本集團進一步聚焦長三角和粵港澳大灣區，以及國內核心都市圈、城市群，新進入的城市有溫州、洛陽、紹興和珠海。

新拿地塊清單

經濟區	城市	項目名稱	應佔權益	總建築面積 (平方米)
珠三角經濟區	佛山	佛山順德北滘環鎮西路項目	65.0%	148,545
		佛山順德大良德勝西路項目	75.0%	358,395
		佛山禪城鳳翔灣壹號	46.0%	320,444
		佛山禪城美的時光二期	100.0%	75,133
		佛山高明美的海倫堡雲灣	49.0%	121,688
		佛山順德綠城·美的楊柳郡	39.0%	317,869
		佛山高明海倫堡美的玖悅府	49.0%	181,146
	佛山南海東樾灣	50.0%	263,764	
	廣州	廣州南沙區橫瀝大道項目	67.0%	117,199
	江門	江門美的遠洋雲著	49.0%	182,101
珠海	珠海美的·寶龍城	49.0%	240,819	

* 合營企業/聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

經濟區	城市	項目名稱	應佔權益	總建築面積 (平方米)
長三角經濟區	徐州	徐州美的金科君蘭湖山	55.0%	41,046
		徐州美的工潤雲瀾天境	50.0%	292,325
		徐州美的雅居樂德信九章賦	23.7%	131,386
	泉州	泉州德化美的雲璽台	70.0%	193,236
		泉州台商美的雲璽台	100.0%	272,690
		泉州中南美的和樾	40.0%	211,267
	揚州	揚州美的禹洲大河	70.0%	435,973
	金華	金華美的雲潮府	100.0%	265,298
	阜陽	阜陽美的新華城	50.0%	55,927
		阜陽港龍美的雲築	33.0%	559,303
	杭州	杭州美的濱湖翠邸	100.0%	38,621
	南通	南通美的雲築	100.0%	84,750
		南通崇州雲璽	40.0%	167,697
	南京	南京山語熙府	37.0%	64,737
		南京天禧路項目	34.0%	113,786
		南京山語境府	30.0%	69,033
	常州	常州路勁美的竹林壹號	49.0%	164,140
	無錫	無錫上城壹號	50.0%	272,983
		無錫洋溪項目	39.0%	131,719
		無錫正榮美的雲樾	49.0%	128,152
	溫州	溫州美的旭輝城	50.0%	575,747
	寧波	寧波美的保利君蘭錦繡花園	50.0%	153,308
	紹興	紹興世茂美的雲築	50.0%	312,548
	蘇州	蘇州閱湖山雅苑	33.0%	108,504
		蘇州上城時光	50.0%	241,666
	鎮江	鎮江四季風華里二期	34.0%	37,136

管理層討論與分析(續)

經濟區	城市	項目名稱	應佔權益	總建築面積 (平方米)
長中游經濟區	株洲	株洲東部美的城·公園里項目	100.0%	295,323
	常德	常德金科美的柳葉和園堂悅	50.1%	65,297
		常德美的·中梁御湖半島	50.0%	368,902
	南昌	南昌正榮金茂美的雲境	33.0%	179,564
		南昌聯發美的雲璽台	49.0%	158,461
		南昌縣東祥路項目	50.0%	143,777
		南昌縣文北四路項目	49.9%	152,862
	九江	九江九湖路項目	29.4%	35,189
	華北地區	邯鄲	邯鄲盛世西望	60.0%
邯鄲美的·榮科羅蘭峯景			51.0%	133,653
邯鄲美的·天正智慧城			51.0%	318,511
瀋陽		瀋陽美的潤東府	100.0%	142,397
		瀋陽美悅府	51.0%	276,847
		瀋陽學府美的城	85.0%	360,279
鄭州		鄭州美的·東潤智慧城	100.0%	359,268
洛陽		洛陽美的·浩德雲熙府	40.0%	210,618

經濟區	城市	項目名稱	應佔權益	總建築面積 (平方米)
西南經濟區	貴陽	貴陽美的璟悅風華	100.0%	532,390
		貴陽美的林城時代北側數字之光	100.0%	58,745
	昆明	昆明美華璟月灣	100.0%	370,676
		昆明金刀營項目	100.0%	623,274
	南寧	南寧美的新希望錦雲湖光	50.0%	220,285
	成都	成都萬科高線公園	32.3%	501,843
		成都雙流區雙楠大道項目	45.0%	144,700

財務回顧

收入

物業開發及銷售

年內，本集團的物業開發及銷售確認銷售收入為人民幣51,516.19百萬元，較2019年的人民幣40,430.58百萬元上升27.4%，該增幅主要由於會計確認銷售面積的增長。確認銷售總面積為607.6萬平方米，較2019年的456.24萬平方米上升33.2%。

物業管理服務

年內，本集團的物業管理服務收入為人民幣776.29百萬元，較2019年的人民幣485.42百萬元上升59.9%，該增幅主要由於合約管理的物業建築面積上升所致。

商業物業投資及運營

年內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣191.13百萬元，較2019年的人民幣222.57百萬元下降14.1%。該降幅主要由於疫情影響物業租賃業務所致。

管理層討論與分析(續)

銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業開發活動、提供物業管理服務及其他業務直接產生的成本。年內，本集團的銷售成本為人民幣40,825.62百萬元，較2019年的人民幣28,131.09百萬元上升45.1%，該增幅主要由於會計確認銷售總面積較2019年上升33.2%至607.6萬平方米及單方成本較2019年上升。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣11,657.99百萬元，較2019年的人民幣13,007.48百萬元下降10.4%。本集團的毛利率為22.2%，較2019年31.6%下降9.4%。毛利及毛利率的下降主要由於銷售成本的上升帶動所致。

其他收入及收益 — 淨額

年內，本集團的其他收入及收益 — 淨額為人民幣654.74百萬元，較2019年的人民幣1,137.24百萬元下降42.4%。上述其他收入及收益主要包括管理及諮詢服務收入、按公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益、政府補貼收入、賠償收入等。年內，本集團投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益及賠償收入較2019年減少，綜合導致其他收入及收益的減少。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣2,194.35百萬元，較2019年的人民幣2,540.69百萬元下降13.6%。該降幅主要由於本集團加強銷售費用管理，營銷及推廣費用減少。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣3,518.26百萬元，較2019年的人民幣3,695.20百萬元下降4.8%。年內，由於本集團實施嚴格成本控制、提升人均效能，以及對存在風險的物業開發項目計提的減值撥備減少，綜合導致行政開支的下降。

財務收益 — 淨額

本集團的財務收益淨額主要包括銀行借款及其他借款、境內公司債券以及租賃負債的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)，銀行存款利息收入，以及融資活動外幣匯兌損益。收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

年內，本集團的財務收益淨額錄得淨收益人民幣687.59百萬元，較2019年人民幣152.08百萬元淨收益上升352.1%，主要由於年內本集團利息收入為人民幣441.43百萬元，較2019年人民幣206.04百萬元大幅上升；匯兌收益為人民幣246.17百萬元，較2019年匯兌損失人民幣53.96百萬元大幅上升。

本公司擁有人應佔利潤

年內，本公司擁有人應佔利潤為人民幣4,326.48百萬元，較2019年的人民幣4,305.16百萬元上升0.5%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2020年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣26,787.64百萬元(2019年12月31日：人民幣26,935.62百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣18,595.11百萬元(2019年12月31日：人民幣19,097.27百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣52.31百萬元(2019年12月31日：人民幣141.16百萬元)，受限制現金為人民幣8,140.22百萬元(2019年12月31日：人民幣7,697.19百萬元)。本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。於2020年12月31日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣87,734百萬元。

借款

於2020年12月31日，本集團總借款為人民幣58,640.25百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣42,596.02百萬元及人民幣16,044.23百萬元。於2020年12月31日，淨負債率為79%(2019年12月31日：89%)。淨負債率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款及受限制現金計算。

借款成本

年內，本集團的總借款成本為人民幣3,095.95百萬元，較2019年人民幣3,527.82百萬元減少人民幣431.87百萬元，該降幅主要由於年內低成本融資比例增加，利率較低。

或然負債及擔保

本集團就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供按揭貸款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭貸款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)發出房地產所有權證(通常於購房者購得有關物業後三個月內發出)後；及(ii)購房者結清按揭貸款後。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還欠付的按揭本金連同買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團的客戶進行獨立信用核證，只會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2020年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣80,416.62百萬元(2019年12月31日：人民幣62,687.03百萬元)。

此外，本集團亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。於2020年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司貸款作出的擔保為人民幣11,917.46百萬元(2019年12月31日：人民幣6,991.18百萬元)。

管理層討論與分析(續)

承諾

於2020年12月31日，本集團資本及物業開發支出承諾為人民幣30,414.02百萬元(2019年12月31日：人民幣36,197.59百萬元)。

利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率發行之銀行存款、銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。按固定利率發行之公司債券、銀行及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元及美元計值的銀行存款及借款。本集團所面臨的若干外匯風險來自以港元及美元計值的未來商業交易及已確認資產及負債。

法律或然事項

本集團或會在日常業務過程中不時捲入訴訟及其他法律程序。本集團認為，該等法律程序產生的責任將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

期後事項

於2020年12月30日，中國證券監督管理委員會已批准本公司之間接全資附屬公司美的置業集團有限公司(「美的置業集團」)有關向合資格投資者公開發行總額不超過人民幣67.21億元的公司債券的申請。

於2021年1月2日，美的置業集團贖回未償還本金金額為人民幣1,000,000,000元之公司債券，贖回價格等同於公司債券本金之100%及截至贖回日期之應計且未付利息。

於2021年2月2日，美的置業集團於中國向專業投資者公開發行總額為人民幣15.20億元的第一期境內公司債券(「2021年公開發行境內公司債券(第一期)」)，票面年利率為4.40%(如為四年期)或4.60%(如為五年期)，將分別於2025年2月及2026年2月到期。美的置業集團於第二年末(在四年期公司債券的情況下)或第三年末(在五年期公司債券的情況下)有調整票面利率的選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。有關2021年公開發行境內公司債券(第一期)的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年1月27日及2021年2月1日的公告。

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2018年10月11日在香港聯合交易所有限公司主板開始買賣，而本公司籌得所得款項淨額約人民幣2,786.87百萬元(包括行使超額配股權)，此乃扣除與首次公開發售(「首次公開發售」)有關的包銷佣金及其他開支。

截至2020年12月31日，本公司首次公開發售所得款項的動用情況分析如下：

	首次公開發售 所得款項的 原訂分配 (包括行使 超額配股權) 人民幣百萬元	截至2020年 12月31日動用 首次公開發售 所得款項 人民幣百萬元	截至2020年 12月31日未動用 首次公開發售 所得款項 人民幣百萬元	使用未動用 首次公開發售 所得款項的 預期時間表
土地收購或併購以增加土地儲備	1,950.81	1,218.25	732.56 (附註1)	2021年底前
裝配式建築項目的土地收購及建設	418.03	418.03	-	-
研發智慧家居解決方案	139.34	139.34	-	-
一般營運資金	278.69	278.69	-	-
總計	2,786.87	2,054.31	732.56	

附註：

- 根據本公司日期為2018年9月28日的招股章程，本集團擬於2020年底前將約70%首次公開發售所得款項用於收購土地，透過發掘及收購我們目前經營及計劃擴張城市的地塊或合適的併購機會增加土地儲備。本集團於2020年下半年基本上按計劃動用首次公開發售所得款項，分別在常州、無錫、揚州及徐州增加土地儲備。然而，由於房地產行業實施的調控政策在一定程度上影響了本集團於2020年的業務及經濟活動，令相關所得款項的動用有所延誤。我們已於2021年1月以人民幣500百萬元支付泉州台商美的雲臺台項目的土地款。此外，我們預計將於2021年動用剩餘的首次公開發售所得款項人民幣232.56百萬元於擴大江蘇省的土地儲備。然而，這些項目的實施可能因應競爭激烈的拍賣情況或當地房地產市場的需求而有變數。

於本報告日期，董事會確認對首次公開發售所得款項的原定用途或所分配的金額不會有任何改變。但基於上述原因，動用剩餘的首次公開發售所得款項將需要更多時間。預計未動用的首次公開發售所得款項將於2021年底前用完。董事會將不斷評估本集團的業務目標，且或會因應不斷變化的市況對計劃作出必要更改或修正，並將適時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的規定作出必要公告。

人力資源

於2020年12月31日，本集團聘用約15,252名全職僱員，彼等絕大多數居於中國。僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員表現、本集團盈利能力及市場水平釐定。本集團亦將為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及內外部培訓機會。

主要風險及不明朗因素

本集團的主要風險及不明朗因素包括：

「三道紅線」政策對中國房地產行業潛在影響的不明朗因素

房地產行業融資監管仍然趨嚴，「三道紅線」與「信託新規」政策陸續出台，若企業未能及時跟進外部監管政策的要求及變化，優化資產負債結構，可能導致融資受限，不利於充分滿足企業發展的資金需求。此外，若企業日常運營中未能充分盤活沉澱資金、提高資金周轉效率，亦可能因資金使用效率下降影響企業盈利水平的提升。

有關中國經濟狀況及中國房地產市場表現的不明朗因素

房地產行業的發展與宏觀經濟周期及運行情況緊密聯係，在經濟下行的壓力下，房地產市場價格可能出現下降，導致房地產銷售和投資預期減速。我們業務及前景視乎中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現。如果未來宏觀經濟持續波動，對房地產市場產生不利影響，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

項目開發營運風險

房地產項目開發周期長、投資大，涉及相關行業廣，合作單位多，要接受規劃、國土、建設、房管、消防和環保等多個政府部門的審批和監管，這對本集團從項目拿地節奏到對項目的開發控制能力提出較高要求，儘管我們具備較強的項目操作能力以及較為豐富的項目操作經驗，但如果出現買家、策略性合作業務夥伴的失責行為、施工風險管理不足，或其他周邊因素可能會對營運造成不同程度的負面影響。

珠三角經濟區

▼ 江門美的樾山府



▼ 美的雲悅江山



▼ 茂名美的置業廣場



▼ 廣州美的華發天珀



▼ 廣州美的華發天珀



長三角經濟區

▼ 上海十里江灣



▼ 台州美的銀城君蘭府



▼ 杭州美的西徑曉風



▼ 金華美的上湖華章



▼ 徐州美的天譽



▼ 常州美的世茂雲築



▼ 鎮江美的君蘭悅



物業一覽(續)
住宅物業項目示例

長中游經濟區

▼ 武漢美的君蘭半島



▼ 衡陽美的白鷺灣



華北地區

▼ 天津美的雲熙府



▼ 天津美的旭輝翰悅府



▼ 瀋陽美的東堂



▼ 鄭州美的翰悅府



西南經濟區

▼ 成都美的新城公園天下



▼ 貴陽美的環玥風華



▼ 貴陽美的環玥風華



▼ 遵義美的悅江府



▼ 重慶美的金科原上



物業一覽(續)
商業物業項目示例

▼ 佛山一悅然廣場



▼ 佛山一悅然廣場



▼ 鎮江一悅然廣場



▼ 佛山一悅然裡



▼ 佛山一悅然裡



▼ 佛山一悅然寓



▼ 佛山一悅然寓



▼ 佛山一悅然寓



▼ 邯鄲一悅然廣場



▼ 邯鄲一悅然廣場



▼ 貴陽一悅然廣場



▼ 貴陽一悅然廣場



▼ 貴陽—悅然時光



▼ 貴陽—悅然時光



▼ 武漢—悅然廣場



▼ 武漢—悅然廣場



▼ 佛山—悅然未來城



▼ 佛山—悅然未來城

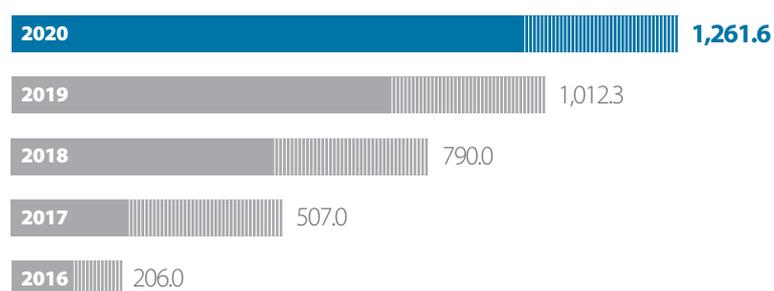


物業發展

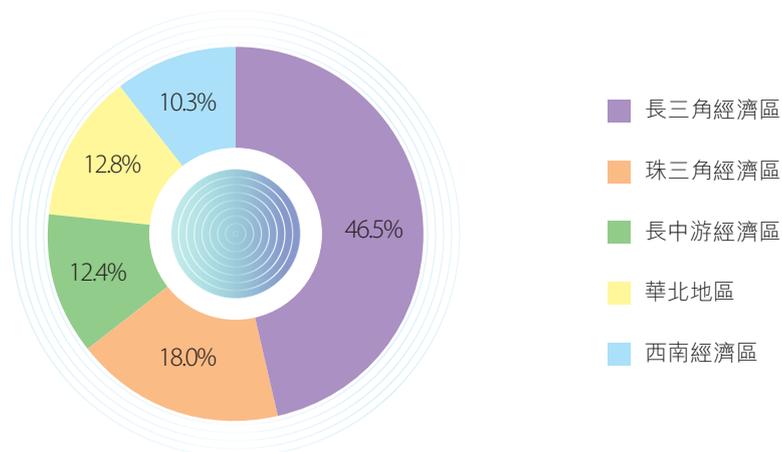
合約銷售

2020年，本集團連同合營企業和聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣1,261.6億元，合約銷售總建築面積約1,111.4萬平方米。其中，長三角合約銷售金額佔本集團46.5%，珠三角合約銷售金額佔本集團18.0%；其他區域合約銷售金額佔本集團35.5%，反映了本集團聚焦中國經濟最繁榮及活躍的長三角、珠三角，佈局具有增長潛力且持續人口流入的核心城市的強大經營能力。

歷年合約銷售金額(單位：億元人民幣)



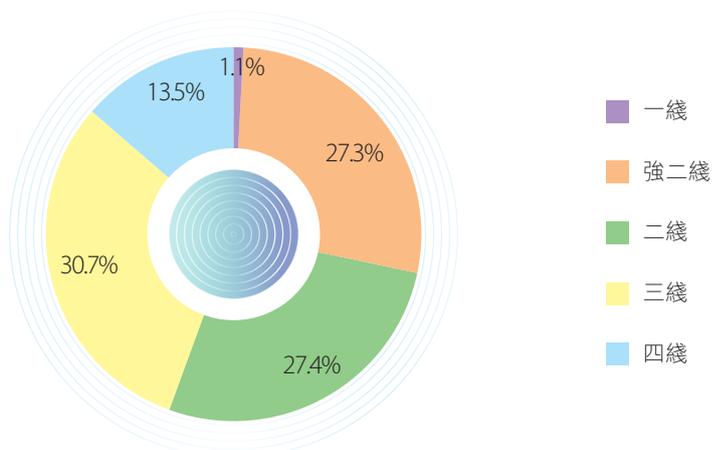
按經濟區劃分的合約銷售金額



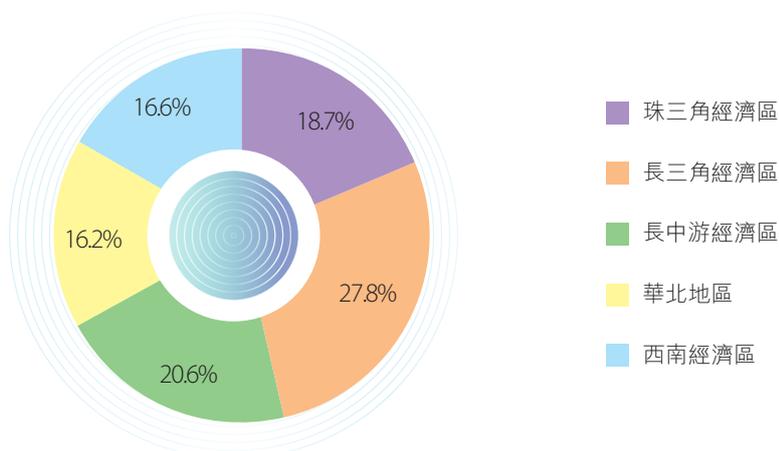
土地儲備

於2020年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達5,398萬平方米，涉及63個城市的321個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與的項目有89個。

按城市等級劃分的土地儲備

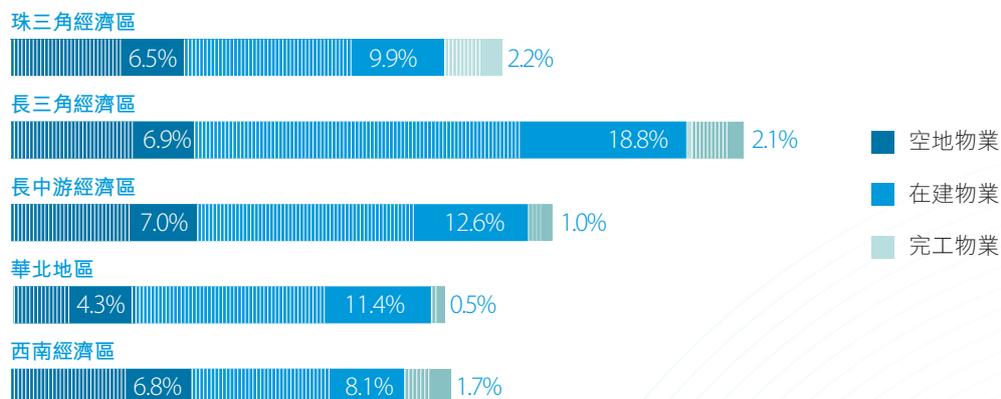


按經濟區域劃分的土地儲備



按項目狀態劃分的土地儲備

按項目狀態劃分土地儲備分佈圖



物業發展(續)

物業分佈地圖

截至2020年12月31日，本集團持有232個物業開發項目，並通過合營企業及聯營公司參與89個項目，分佈於珠江三角洲經濟區、長江三角洲經濟區、長江中游經濟區、華北地區及西南經濟區五大區域。

5

大核心經濟區

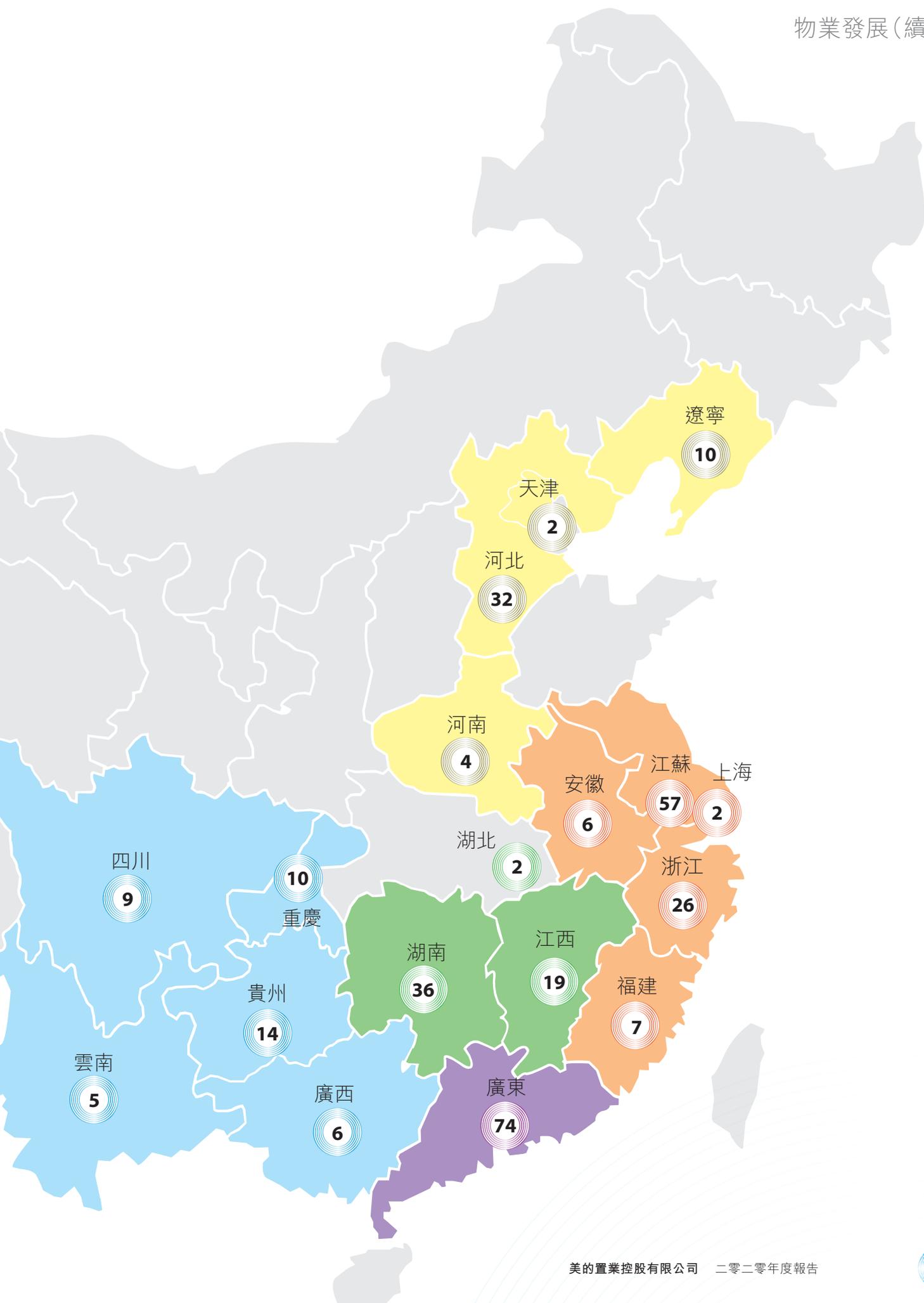
63

城市

321

精品項目*

* 其中包括89個通過合營企業及聯營公司參與的項目。



物業發展(續)

物業開發項目明細(於2020年12月31日)

我們附屬公司的物業開發項目

項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	已竣工	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計)竣工日期	本公司 應佔權益
			可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
佛山美的新都薈廣場	佛山	25,883	25,883	-	-	2016年9月	100.0%
佛山美的花灣城	佛山	52,975	52,975	-	-	2018年8月	100.0%
佛山順德北滘美的置業廣場	佛山	262,595	262,595	-	-	2019年12月	100.0%
佛山美的翰湖苑	佛山	163,153	47,777	115,376	-	2021年3月	100.0%
佛山美的半島莊園	佛山	94,181	-	58,345	35,836	2023年6月	75.8%
佛山美的中交翰城	佛山	15,383	15,383	-	-	2020年1月	70.0%
佛山美的西江府	佛山	243,405	65,263	94,546	83,596	2022年12月	100.0%
佛山南海美的廣場	佛山	155,629	-	45,684	109,945	2023年12月	100.0%
佛山美的玖峰廣場	佛山	118,433	-	118,433	-	2022年9月	90.0%
佛山順德美的置業萬達廣場	佛山	379,772	-	379,772	-	2023年3月	56.0%
佛山禪城美的時光	佛山	170,703	-	170,703	-	2022年9月	100.0%
佛山順德北滘環鎮西路項目	佛山	148,545	-	91,738	56,807	2024年4月	65.0%
佛山美的西海岸	佛山	19,463	19,463	-	-	2018年8月	100.0%
佛山美的明湖	佛山	27,006	27,006	-	-	2019年6月	100.0%
佛山美的鷺湖森林度假區	佛山	1,034,033	198,740	271,789	563,504	2023年5月	90.0%
佛山美的城	佛山	25,964	25,964	-	-	2020年10月	100.0%
佛山高明美的鷺園	佛山	112,202	-	74,833	37,368	2023年12月	60.0%
佛山順德大良德勝西路項目	佛山	358,395	-	107,734	250,660	2025年2月	75.0%
佛山禪城鳳翔灣壹號	佛山	320,444	-	78,042	242,402	2024年8月	46.0%
陽江美的未來中心	陽江	1,076,187	10,855	262,569	802,763	2023年8月	60.0%
陽江美的公園大觀	陽江	224,276	20,459	203,817	-	2023年7月	80.0%
茂名美的置業廣場	茂名	685,669	-	220,844	464,825	2025年12月	51.0%
河源美的城	河源	622,835	52,121	543,597	27,117	2023年2月	60.0%
河源美的雲築	河源	125,915	-	98,598	27,317	2023年10月	80.0%
肇慶美的公園天下	肇慶	135,803	1,596	134,207	-	2023年7月	100.0%
肇慶美的碧桂園天合	肇慶	117,791	23,384	94,407	-	2022年12月	50.0%
肇慶碧桂園合景美的閱江府	肇慶	200,775	3,866	196,909	-	2022年10月	34.0%
肇慶美的悅山	肇慶	97,707	-	97,707	-	2022年9月	100.0%
江門美的公園天下	江門	14,403	14,403	-	-	2019年12月	100.0%
江門美的卓越公園天譽	江門	72,292	31,320	40,972	-	2021年10月	50.0%
江門美的海棠公館	江門	121,857	-	121,857	-	2023年3月	100.0%
江門美的樾山府	江門	155,407	-	155,407	-	2023年5月	100.0%
惠州美的旭輝江山公館	惠州	154,610	-	154,610	-	2021年9月	50.0%
惠州美的力高佳兆業雲築花園	惠州	225,156	-	225,156	-	2022年10月	34.0%
中山美的公館	中山	11,141	11,141	-	-	2019年7月	100.0%
中山美的悅府	中山	29,082	29,082	-	-	2020年1月	100.0%
廣州美的雲築	廣州	133,196	78,990	54,206	-	2022年9月	100.0%

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計)竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
柳州金科美的光明攬山庭	柳州	94,171	-	93,281	889	2022年12月	34.0%
徐州美的公園天下	徐州	146,354	50,787	95,568	-	2021年9月	100.0%
徐州東部美的城	徐州	283,329	15,717	158,354	109,258	2024年10月	100.0%
徐州美的樂城	徐州	206,419	2,283	204,135	-	2022年11月	75.0%
徐州美的雍翠園	徐州	93,323	93,323	-	-	2020年12月	100.0%
徐州美的觀棠	徐州	108,591	108,591	-	-	2020年12月	51.0%
徐州旭輝美的天闕	徐州	234,622	-	234,622	-	2023年4月	51.0%
徐州美的東湖天城	徐州	434,062	-	434,062	-	2023年4月	100.0%
徐州美的弘陽光明東湖悅府	徐州	228,924	-	228,924	-	2022年9月	34.0%
徐州美的天譽	徐州	965,785	-	590,688	375,097	2024年3月	100.0%
徐州美的德信翰林府	徐州	56,100	-	56,100	-	2022年9月	51.0%
徐州美的金科雲築	徐州	136,836	-	136,836	-	2022年12月	55.0%
徐州美的金科君蘭湖山	徐州	41,046	-	41,046	-	2023年2月	55.0%
寧波美的蝴蝶海	寧波	218,580	96,981	121,599	-	2021年1月	100.0%
寧波美的明州院子	寧波	17,699	17,699	-	-	2019年12月	100.0%
寧波美的映海潮	寧波	338,283	-	338,283	-	2022年5月	100.0%
寧波梅山保稅港區41#地塊	寧波	275,525	-	38,276	237,249	2023年4月	100.0%
寧波美的碧桂園伴山美廬	寧波	68,222	-	68,222	-	2021年1月	51.0%
寧波美的美頤園	寧波	32,816	-	32,816	-	2021年1月	100.0%
寧波美的合景美雲合府	寧波	118,677	-	118,677	-	2022年11月	50.0%
泉州美的公園天下	泉州	137,989	-	137,989	-	2021年12月	51.0%
泉州聚龍美的君悅府	泉州	229,019	-	123,858	105,161	2024年6月	65.0%
南安美的智慧城	泉州	652,255	-	246,384	405,871	2024年12月	86.0%
泉州德化美的雲臺台	泉州	193,236	-	193,236	-	2022年7月	70.0%
泉州台商美的雲臺台	泉州	272,690	-	-	272,690	2023年6月	100.0%
鎮江美的城	鎮江	318,228	119,098	199,129	-	2021年6月	100.0%
鎮江金山銘著	鎮江	189,896	1,104	135,032	53,760	2022年5月	32.8%
鎮江美的君蘭悅	鎮江	309,665	-	166,965	142,700	2023年10月	100.0%
鎮江美的悅嵐山	鎮江	156,150	-	156,150	-	2022年10月	100.0%
鎮江美的招商新城雍和雅苑	鎮江	88,699	-	88,699	-	2021年11月	34.0%
揚州美的萬科翡翠雲台	揚州	538,911	-	239,474	299,437	2024年11月	50.0%
揚州美的國賓府	揚州	151,872	-	151,872	-	2021年11月	60.0%
揚州美的禹洲大河	揚州	435,973	-	65,585	370,388	2024年4月	70.0%
無錫美的國賓府	無錫	19,046	19,046	-	-	2020年11月	100.0%
無錫美的中駿雍景灣	無錫	290,004	151,222	138,782	-	2022年6月	60.0%
無錫美的太湖雍華府	無錫	291,956	163,680	128,276	-	2022年4月	34.0%
無錫美的愛情雲築	無錫	236,215	-	236,215	-	2023年5月	55.0%
金華美的金宸府	金華	11,324	11,324	-	-	2019年7月	100.0%
金華美的國賓府	金華	25,482	25,482	-	-	2019年12月	63.9%
金華美的寶龍世家	金華	285,517	-	285,517	-	2021年1月	50.0%
金華美的上湖華章	金華	129,715	-	129,715	-	2022年3月	100.0%
金華美的大發雲築	金華	71,675	-	71,675	-	2022年3月	70.0%
金華美的雲潮府	金華	265,298	-	181,943	83,355	2023年7月	100.0%

物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工				(預計)竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)		
常州美的國賓府	常州	204,470	-	204,470	-	2021年11月	100.0%
常州美的翰林府	常州	149,658	98,157	51,500	-	2021年9月	100.0%
常州美的陽光城江山樾	常州	96,182	-	96,182	-	2021年3月	51.0%
常州美的·金科公園天下	常州	223,797	-	223,797	-	2022年7月	51.0%
蘇州美的雲築	蘇州	236,670	-	236,670	-	2022年4月	100.0%
蘇州美的紫譽華庭	蘇州	196,732	-	196,732	-	2021年8月	34.0%
蘇州美的瀾悅雅築	蘇州	210,692	-	210,692	-	2022年3月	51.0%
台州華鴻美的美宸園	台州	263,467	-	263,467	-	2021年11月	50.0%
台州美的銀城君蘭府	台州	106,150	-	106,150	-	2021年11月	60.0%
阜陽美的新華城	阜陽	55,927	-	49,689	6,238	2023年3月	50.0%
杭州美的西徑曉風	杭州	256,974	-	256,974	-	2022年7月	90.0%
杭州美的濱湖翠邸	杭州	38,621	-	9,285	29,336	2022年11月	100.0%
上海十里江灣一期	上海	116,152	-	116,152	-	2021年10月	34.0%
上海十里江灣二期	上海	102,383	-	102,383	-	2022年4月	34.0%
南通美的雲築	南通	84,750	-	-	84,750	2023年3月	100.0%
合肥廬江美的城	合肥	181,150	13,386	167,764	-	2021年3月	100.0%
合肥美的合景公園天下	合肥	19,336	19,336	-	-	2020年12月	50.0%
靖江美的悅江府	泰州	168,405	-	168,405	-	2021年10月	100.0%
舟山美的公園天下	舟山	95,489	-	95,489	-	2021年7月	100.0%
南京美的雍翠園	南京	39,062	39,062	-	-	2019年11月	100.0%
南京山語熙府	南京	64,737	-	-	64,737	2022年9月	37.0%
株洲美的藍溪穀	株洲	157,912	9,559	148,353	-	2023年4月	100.0%
株洲美的時代廣場	株洲	29,185	29,185	-	-	2017年1月	100.0%
株洲東部美的城	株洲	91,234	25,968	65,266	-	2021年10月	100.0%
株洲美的檀府	株洲	110,016	8,127	101,889	-	2021年12月	80.0%
株洲美的雪峰山	株洲	138,383	6,497	93,250	38,636	2023年9月	100.0%
株洲美的梧桐莊園	株洲	156,537	3,064	130,190	23,282	2025年10月	80.0%
株洲美的紫雲台	株洲	188,610	-	115,948	72,662	2024年8月	100.0%
株洲美的灣	株洲	277,911	-	99,672	178,239	2026年4月	100.0%
株洲美的鉞悅府	株洲	245,288	-	195,833	49,455	2024年10月	100.0%
株洲東部美的城·公園里項目	株洲	295,323	-	108,686	186,638	2023年10月	100.0%
長沙美的梧桐莊園	長沙	193,295	-	184,796	8,499	2022年6月	100.0%
長沙瀏陽美的鳳凰山	長沙	166,104	-	166,104	-	2022年10月	51.0%
長沙旭輝美的東樾城	長沙	240,800	-	240,800	-	2021年8月	50.0%
長沙美的麓府	長沙	168,827	-	168,066	761	2023年5月	72.5%
長沙美的置業廣場	長沙	126,487	-	93,875	32,612	2023年4月	70.0%
寧鄉美的城	長沙	179,266	15,996	147,451	15,819	2023年4月	100.0%
甯鄉美的國賓府	長沙	494,940	15,052	157,112	322,776	2024年5月	88.2%
湘潭美的國賓府	湘潭	284,567	22,767	18,528	243,273	2023年4月	100.0%
湘潭美的蓮城首府	湘潭	744,070	-	205,976	538,094	2023年6月	96.5%
湘潭美的蓮城首府東組團	湘潭	225,889	3,493	118,083	104,313	2024年11月	100.0%
武漢美的君蘭半島	武漢	585,225	-	196,938	388,287	2023年12月	100.0%
武漢美的·雅居樂雲築	武漢	389,469	-	255,909	133,560	2023年1月	51.0%
郴州美的雲熙府	郴州	462,722	50,207	339,830	72,686	2023年4月	60.0%
郴州美的仁大鉞悅府	郴州	400,049	-	245,034	155,015	2022年11月	51.0%

項目名稱	城市	已竣工				(預計)竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)		
岳陽美的梧桐莊園	岳陽	341,008	22,392	183,048	135,569	2024年9月	80.0%
岳陽美的金科郡	岳陽	113,551	15,732	97,819	-	2021年12月	50.1%
岳陽美的鉅悅府	岳陽	183,980	-	177,530	6,450	2023年3月	100.0%
贛州美的君蘭半島	贛州	383,574	-	383,574	-	2023年10月	60.0%
贛州美的愛康公園天下	贛州	458,571	-	340,962	117,609	2023年7月	51.0%
衡陽美的金科檀樾	衡陽	423,313	-	236,212	187,101	2023年4月	50.1%
衡陽美的雲熙府	衡陽	116,697	-	116,697	-	2022年12月	100.0%
衡陽美的白鷺灣	衡陽	260,906	-	130,431	130,476	2022年11月	70.0%
上饒美的陽光城文瀾府	上饒	33,149	33,149	-	-	2020年11月	50.0%
上饒美的新力帝泊灣	上饒	166,375	74,967	91,408	-	2021年7月	34.0%
上饒美的碧桂園天樾	上饒	310,142	10,579	299,563	-	2021年8月	33.0%
九江美的國賓府	九江	103,271	52,865	50,406	-	2021年9月	65.0%
九江美的鉅悅府	九江	48,147	22,867	25,280	-	2021年1月	100.0%
常德金科美的柳葉和園	常德	352,903	-	273,313	79,589	2023年3月	50.1%
南昌南部美的城	南昌	53,945	53,945	-	-	2020年11月	65.0%
南昌美的悅江府	南昌	76,278	30,451	-	45,828	2024年12月	65.0%
邯鄲美的城	邯鄲	75,860	75,860	-	-	2020年6月	100.0%
邯鄲美的時代城	邯鄲	64,875	64,875	-	-	2019年12月	100.0%
邯鄲東部美的城	邯鄲	540,704	-	540,704	-	2023年3月	51.0%
邯鄲美的滿庭芳	邯鄲	47,836	47,836	-	-	2020年12月	100.0%
邯鄲美的幸福時光	邯鄲	152,202	-	152,202	-	2021年6月	100.0%
邯鄲美的梧桐林語	邯鄲	113,276	32,132	-	81,144	2024年12月	55.0%
邯鄲西部美的城	邯鄲	391,558	-	387,531	4,027	2023年4月	100.0%
邯鄲美的置業廣場	邯鄲	171,164	-	171,164	-	2021年8月	100.0%
邯鄲美的劍橋郡	邯鄲	809,187	-	732,936	76,251	2023年10月	49.0%
邯鄲美的悅江府	邯鄲	129,307	-	129,307	-	2022年4月	100.0%
邯鄲碧桂園美的東麟府	邯鄲	288,428	-	288,428	-	2023年6月	45.0%
邯鄲美的康德府	邯鄲	78,101	-	78,101	-	2023年6月	65.0%
邯鄲美的錦觀城	邯鄲	499,917	-	291,342	208,575	2024年12月	75.0%
邯鄲盛世西望	邯鄲	122,454	-	-	122,454	2023年12月	60.0%
邯鄲美的·榮科羅蘭峯景	邯鄲	133,653	-	38,729	94,925	2023年9月	51.0%
邯鄲美的·天正智慧城	邯鄲	318,511	-	100,979	217,531	2023年11月	51.0%
瀋陽美的城	瀋陽	190,170	14,887	149,043	26,240	2021年5月	100.0%
瀋陽美的時代城	瀋陽	62,111	9,302	52,810	-	2021年3月	100.0%
瀋陽美的瀚悅府	瀋陽	83,174	31,483	51,691	-	2021年5月	100.0%
瀋陽美的盛堂	瀋陽	176,775	-	176,775	-	2021年10月	100.0%
瀋陽美的君蘭江山	瀋陽	240,216	-	109,213	131,003	2024年5月	100.0%
瀋陽美的瀚堂	瀋陽	153,780	-	153,780	-	2022年5月	100.0%
瀋陽美的東堂	瀋陽	92,758	-	92,758	-	2022年5月	74.0%
瀋陽美的潤東府	瀋陽	142,397	-	67,833	74,564	2023年7月	100.0%
瀋陽美悅府	瀋陽	276,847	-	-	276,847	2023年11月	51.0%
瀋陽學府美的城	瀋陽	360,279	-	105,223	255,056	2024年10月	85.0%
邢臺美的國賓府南苑	邢臺	195,373	-	149,698	45,675	2024年3月	60.0%
邢臺美的國賓府	邢臺	171,131	-	171,131	-	2021年12月	45.0%
邢臺美的公園天下	邢臺	197,573	-	95,078	102,495	2024年12月	100.0%
邢臺美的時代城	邢臺	116,172	-	116,172	-	2022年6月	100.0%

物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工				(預計)竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)		
邢臺美的未來城	邢臺	125,810	-	125,810	-	2023年5月	100.0%
邢臺美的碧桂園觀瀾壹號	邢臺	196,330	-	118,919	77,411	2024年6月	45.0%
鄭州美的翰悅府	鄭州	213,571	-	213,571	-	2023年4月	100.0%
鄭州美的·東潤智慧城	鄭州	359,268	-	-	359,268	2024年7月	100.0%
洛陽美的·浩德雲熙府	洛陽	210,618	-	111,699	98,919	2023年12月	40.0%
開封美的國賓府	開封	183,304	-	183,304	-	2023年3月	100.0%
天津美的雲熙府	天津	98,981	-	98,981	-	2023年8月	80.0%
貴陽美的林城時代	貴陽	88,989	30,244	-	58,745	2021年12月	100.0%
貴陽美的雲熙府	貴陽	19,766	19,766	-	-	2019年8月	100.0%
貴陽美的國賓府	貴陽	818,806	256,877	225,750	336,180	2023年3月	100.0%
貴陽美的國賓府大二期、大三期	貴陽	313,600	-	24,433	289,167	2022年3月	100.0%
貴陽美的廣場	貴陽	294,654	-	291,059	3,595	2022年5月	90.0%
貴陽美的花溪院子	貴陽	153,085	44,537	108,548	-	2021年6月	100.0%
貴陽美的璟悅風華	貴陽	532,390	-	294,702	237,688	2024年11月	100.0%
遵義美的城	遵義	89,978	89,978	-	-	2019年11月	100.0%
遵義美的公園天下	遵義	42,529	42,529	-	-	2020年11月	100.0%
遵義美的雲熙府	遵義	132,762	6,961	125,801	-	2021年6月	100.0%
遵義美的金科萬麓府	遵義	400,175	-	400,175	-	2023年11月	51.0%
遵義雲熙府二期美的江山樾	遵義	236,785	-	236,785	-	2022年11月	70.0%
遵義美的悅江府	遵義	474,295	-	169,324	304,972	2024年1月	90.0%
重慶美的榮安公園天下	重慶	49,651	49,651	-	-	2020年12月	50.0%
重慶金科新城美的黛山道8號	重慶	337,299	61,069	250,800	25,430	2022年10月	35.0%
重慶美的雲來	重慶	90,190	-	90,190	-	2021年8月	100.0%
重慶美的中駿雲璟	重慶	482,902	28,281	151,286	303,334	2024年12月	50.0%
梧州美的中央廣場	梧州	764,714	12,776	253,409	498,529	2023年7月	51.0%
成都美的新城公園天下	成都	197,378	92,513	104,865	-	2022年3月	70.0%
成都彭州美的碧桂園觀瀾府	成都	152,719	24,376	128,343	-	2022年8月	78.0%
成都美的瀾橋郡	成都	203,693	-	-	203,693	2023年4月	100.0%
樂山美的珺御府	樂山	317,830	-	202,666	115,164	2023年3月	100.0%
昆明美的順城府	昆明	209,344	42,898	166,446	-	2022年8月	53.3%
昆明美華環月灣	昆明	370,676	-	183,484	187,191	2023年10月	100.0%
昆明金刀營項目	昆明	623,274	-	96,448	526,826	2023年10月	100.0%
眉山美的雲溪郡	眉山	112,123	-	112,123	-	2022年5月	100.0%
眉山美的金輝郡	眉山	87,419	-	64,693	22,725	2022年11月	50.0%
南寧美的慧城	南寧	115,138	53,003	62,135	-	2021年4月	100.0%
南寧美的悅江府	南寧	69,561	-	69,561	-	2022年10月	100.0%
大理未來城	大理	152,508	-	81,255	71,253	2022年11月	50.0%
其他24個項目	-	209,717	209,717	-	-	-	-

合營企業／聯營公司所持物業*

項目名稱	城市	已竣工				(預計)	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)		
佛山鳳起蘭庭	佛山	33,967	67,934	-	-	2020年6月	50.0%
佛山碧桂園美的未來城	佛山	208,704	-	417,408	-	2023年9月	50.0%
佛山三水美的旭輝雅居樂常樂府	佛山	116,198	74,093	200,670	66,996	2023年4月	34.0%
佛山美的雲悅江山	佛山	239,996	-	240,661	330,758	2023年12月	42.0%
佛山萬科美的西江悅	佛山	19,362	43,027	-	-	2019年11月	45.0%
佛山高明美的明湖北灣	佛山	44,387	42,113	88,474	-	2021年1月	34.0%
佛山保利玥府	佛山	66,004	-	264,015	-	2021年10月	25.0%
佛山美的君瀚嘉園	佛山	35,719	-	71,437	-	2021年10月	50.0%
佛山高明美的觀瀾府	佛山	34,480	-	70,368	-	2022年9月	49.0%
佛山高明美的海倫堡雲灣	佛山	59,627	-	34,623	87,066	2023年11月	49.0%
佛山順德綠城·美的楊柳郡	佛山	123,969	-	227,972	89,897	2024年6月	39.0%
佛山高明海倫堡美的玖悅府	佛山	88,761	-	85,387	95,758	2024年5月	49.0%
佛山南海東樾灣	佛山	131,882	-	-	263,764	2025年1月	50.0%
茂名金科美的集美萬象	茂名	159,062	-	205,718	112,406	2024年12月	50.0%
江門美的雅居樂公園天環	江門	48,500	35,436	63,543	-	2021年2月	49.0%
江門雅居樂美的雅逸庭	江門	48,186	-	98,339	-	2022年9月	49.0%
江門美的嘉華紫薇公館	江門	70,144	-	100,206	-	2023年3月	70.0%
江門美的遠洋雲著	江門	89,229	-	54,654	127,447	2024年2月	49.0%
廣州美的華發天珀	廣州	67,180	-	105,689	28,671	2023年2月	50.0%
廣州美的綠城曉風印月	廣州	58,469	-	98,750	18,188	2022年10月	50.0%
廣州南沙區橫瀝大道項目	廣州	78,524	-	-	117,199	2023年7月	67.0%
東莞美的招商東樾花園	東莞	82,936	-	165,872	-	2022年11月	50.0%
珠海美的·寶龍城	珠海	118,002	-	-	240,819	2025年12月	49.0%
常州美的·世茂雲築	常州	191,872	-	239,467	136,752	2023年11月	51.0%
常州路勁美的竹林壹號	常州	80,429	-	48,666	115,474	2023年2月	49.0%
徐州美的保利碧桂園正榮梧桐公館	徐州	72,329	-	192,379	96,937	2023年5月	25.0%
徐州美的工潤雲瀾天境	徐州	146,163	-	116,305	176,020	2023年11月	50.0%
徐州美的雅居樂德信九章賦	徐州	31,073	-	131,386	-	2023年9月	23.7%
南京美的建發潤錦園	南京	47,643	59,625	35,662	-	2021年1月	50.0%
南京昕悅尚宸	南京	60,579	-	121,159	-	2022年5月	50.0%
南京山和宸園	南京	75,126	-	158,714	44,331	2023年6月	37.0%
南京山語境府	南京	20,710	-	-	69,033	2022年9月	30.0%
南京天禧路項目	南京	38,687	-	-	113,786	2023年1月	34.0%

* 合營企業／聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工				(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)		
無錫上城壹號	無錫	136,491	-	92,530	180,453	2024年8月	50.0%
無錫洋溪項目	無錫	51,371	-	-	131,719	2023年3月	39.0%
無錫正榮美的雲樾	無錫	62,794	-	92,602	35,549	2023年4月	49.0%
合肥美的·金科郡	合肥	149,494	78,276	221,312	-	2022年12月	49.9%
阜陽美的公園天下	阜陽	165,198	-	263,309	67,087	2022年4月	50.0%
阜陽港龍美的雲築	阜陽	184,570	-	150,627	408,676	2023年10月	33.0%
杭州新希望美的長隴府	杭州	131,438	-	268,241	-	2022年1月	49.0%
溫州美的旭輝城	溫州	287,874	-	260,036	315,712	2023年12月	50.0%
寧波美的保利君蘭錦繡花園	寧波	76,654	-	153,308	-	2023年3月	50.0%
紹興世茂美的雲築	紹興	156,274	-	205,631	106,917	2023年4月	50.0%
蘇州春棲和庭	蘇州	34,182	-	69,759	-	2021年12月	49.0%
蘇州閱湖山雅苑	蘇州	35,806	-	63,448	45,055	2022年9月	33.0%
蘇州上城時光	蘇州	120,833	-	121,213	120,452	2023年12月	50.0%
舟山美的德信翰城	舟山	84,649	-	169,299	-	2021年11月	50.0%
泉州中南美的和樾	泉州	84,507	-	211,267	-	2022年4月	40.0%
南通美的弘陽君蘭天悅	南通	59,074	-	107,408	-	2021年9月	55.0%
南通崇州雲璽	南通	67,079	-	-	167,697	2023年8月	40.0%
鎮江四季風華里一期	鎮江	31,326	-	92,137	-	2022年2月	34.0%
金華美的融信君蘭江山	金華	14,716	36,791	-	-	2020年9月	40.0%
南昌美的新力公園天下	南昌	173,668	-	289,447	-	2022年10月	60.0%
南昌美的花灣城	南昌	64,899	-	227,237	-	2023年6月	28.6%
南昌保利美的雲築	南昌	39,596	-	80,808	-	2022年9月	49.0%
南昌正榮金茂美的雲境	南昌	59,256	-	179,564	-	2023年9月	33.0%
南昌聯發美的雲璽台	南昌	77,646	-	101,592	56,869	2023年5月	49.0%
南昌縣東祥路項目	南昌	71,888	-	-	143,777	2023年5月	50.0%
南昌縣文北四路項目	南昌	76,278	-	-	152,862	2023年5月	49.9%
長沙美的翰城	長沙	102,668	38,772	166,563	-	2022年1月	50.0%
甯鄉碧桂園美的院子	長沙	104,293	-	118,708	89,879	2024年10月	50.0%
寧鄉美的院子	長沙	73,453	18,378	131,525	-	2022年10月	49.0%
岳陽美的金科郡15#	岳陽	129,074	-	-	258,665	2025年11月	49.9%
九江美的天鉞灣	九江	69,924	9,060	165,750	-	2021年9月	40.0%
九江美的金科華府	九江	58,295	-	118,969	-	2021年10月	49.0%
常德美的碧桂園柳葉府	常德	62,661	17,643	107,680	-	2021年9月	50.0%
常德美的·中梁御湖半島	常德	184,451	-	94,311	274,591	2022年10月	50.0%
邯鄲美的拉德芳斯	邯鄲	73,417	13,388	108,974	-	2021年12月	60.0%
邯鄲美的保利盛世天城	邯鄲	294,539	-	499,218	-	2023年8月	59.0%
邯鄲羅蘭溪穀·福園	邯鄲	74,907	-	146,876	-	2022年4月	51.0%
邯鄲花溪穀·沁園	邯鄲	50,803	-	99,614	-	2022年5月	51.0%
邯鄲美的羅蘭翡麗	邯鄲	167,390	-	257,522	-	2023年5月	65.0%
邯鄲永年美的城	邯鄲	83,507	-	165,977	251,558	2024年12月	20.0%

項目名稱	城市	已竣工				(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)		
天津美的旭輝翰悅府	天津	191,380	-	322,722	67,850	2023年6月	49.0%
邢臺茉莉公館	邢臺	40,970	-	136,566	-	2021年3月	30.0%
重慶美的金科郡	重慶	115,720	79,403	152,036	-	2021年11月	50.0%
重慶禮悅江山	重慶	18,359	28,823	50,931	12,039	2022年12月	20.0%
重慶美的萬麓府	重慶	97,174	-	86,212	35,256	2023年1月	80.0%
重慶金科美的原上	重慶	93,504	-	122,237	68,587	2023年6月	49.0%
重慶金科美的新天宸	重慶	74,576	-	149,151	-	2022年3月	50.0%
遵義金科觀天下	遵義	98,478	-	76,938	124,037	2025年6月	49.0%
大理美的雅居樂雅美灣	大理	69,929	-	-	139,858	2024年6月	50.0%
南寧美的旭輝城	南寧	44,865	-	89,730	-	2021年7月	50.0%
南寧美的新希望錦雲湖光	南寧	110,143	-	66,763	153,522	2024年4月	50.0%
成都萬科高線公園	成都	162,296	-	-	501,843	暫無計畫	32.3%
成都雙流區雙楠大道項目	成都	65,115	-	-	144,700	2022年11月	45.0%
其他3個項目	-	36,128	39,169	-	72,324	-	-

物業管理服務



物業管理

2020年以來新冠疫情席捲全球，我們的物管團隊積極擔當抗擊疫情的使命，運用AI系統連結的無接觸服務手段，多措並舉地為業主堅守社區的最後一道防線。此外，我們加大了現場品質的投入力度，構建網格管家服務模式，上線雲鄰社區3.0 APP，進行美管家運營管理系統試點，進一步提升服務能力。

2020年年底，我們進駐庫卡機器人產業園以及盈峰環境產業園，未來將會快速融合工業園區管理需求，不斷優化創新，助力產業園服務管理更上一個台階，打造園區管理標桿項目。

我們一直致力於提升智慧化信息化標準化的服務及管理模式，構建智慧社區生態系統。2020年2月，首個AI社區落地佛山美的領賢公館，通過AIoT、雲計算、人工智慧、大數據等技術，實現社區智慧化與家居智慧化的真正打通以及全屋智慧健康場景的落地，解鎖健康智慧人居新生活，社區大腦從概念變成現實。通過AI呵護、環境衛生監測、重點區域佔用監測及區域入侵偵測等技術應用，全方位守護園區安全。

年內，我們的智慧物業與品質服務得到了社會的認可，榮獲中物研協、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合評選為「2020智慧物業服務領先企業」；在管項目美的物業邯鄲美的時代城獲得「中國幸福社區綠色智慧範例獎」，貴陽美的林城時代和佛山美的御海東郡獲得「中國幸福社區物業服務範例獎」。

商業物業投資及運營

截至2020年12月31日，本集團商業管理項目總計13個，其中在營項目6個，分別為：佛山美的悅然廣場、佛山美的悅然里、鎮江美的悅然廣場、江蘇徐州美的廣場、湖南株洲美的時代廣場、佛山美的悅然寓及佛山美的置業總部大樓。三大「悅然系」商業產品線已全面落地，預計2021至2023年度，邯鄲美的悅然廣場、貴陽美的悅然廣場、貴陽美的悅然時光、佛山美的悅然未來城將相繼開業。

我們憑藉前瞻性規劃、雄厚招商實力以及創新運營能力，以蓬勃生命力的智慧商業體，為城市設計更美的時光，成為城市發展的設計者和締造者，全方位滿足不同城市、不同客群的商業需求。佛山美的悅然廣場榮獲「中國購物中心行業星秀獎」，邯鄲美的悅然廣場榮獲「年度城市商業新地標」獎項。

產業發展

智慧家居

2020年，智慧家居行業市場規模突破5000億元，智慧家居終於從概念開始走向千家萬戶，美的置業旗下睿住智慧科技公司著手於社區智慧、家居智慧、智慧社區管理平台三大板塊，打造智慧生活整體解決方案，從綠色、舒適、健康、便捷、節能、安全的角度，將智慧入戶系統、智慧中控系統、智慧燈光控制系統、智慧窗簾控制系統、智慧安防系統、智慧水電控制系統、智慧健康系統以及智慧家電在內的八大子系統融合，提供全方位的高效解決方案及核心批量交付能力，全面提升人居生活品質，讓業主感受科技力量之下便捷舒適的美好生活。除了智慧家居、智慧社區，我們涉及服務的領域還包括智慧商業、酒店、學校、養老醫療等業態，真正實現家庭、社區、地產、酒店、辦公、養老的系統智慧化。

目前，睿住智能科技已在全國62個城市佈局，2020年全年新增4個落地城市，全年交付項目70個，交付戶數3.6萬套，同比增長率78.6%，成功服務於萬科、碧桂園、旭輝、保利、融創、綠城、金科、佳兆業等地產TOP 50企業。

經過多年的實踐積累，美的置業智慧化戰略持續領跑行業，2020年上半年，首個具備社區大腦功能的AI社區落地佛山美的領賢公館，基於「社區大腦」的十大AI黑科技正式發佈，AIOT戰略全面落地；全新改版的雲鄰社區3.0 APP在全國上線，實現家居、社區的一體化。

2020年下半年，我們以「主動智慧」為戰略牽引，發布了一系列新產品、新技術，讓家庭開始主動思考，落地「家庭大腦」，在地產智慧化行業率先通過ISO9001、ISO27001信息安全認證，系統安全建設再上新台階，成為行業首個真正打通智慧家居與智慧社區，並在多家知名房企項目成功落地智慧家庭與智慧社區的企業。

我們堅持自主研發，2020年全年參與各類標準／認證7項，新增專利申請62項，新增軟件著作申請26項。智慧屏榮獲「2020紅棉設計獎」、「2020當代好設計獎」，環境探測器榮獲「2020當代好設計獎」，智慧水槽獲得「紅棉獎·2020產品設計至尊獎」，AI BOX社區大腦AI邊緣伺服器榮獲「鼎智獎·2020年度智慧家居創新產品」。公司和所服務項目獲得「2020智慧社區優秀解決方案獎」、「2020智慧家居創新應用獎」、「地產全屋智慧&智慧社區類案例大獎」、「2020年度中國地產數字力智慧社區標桿專案」等榮譽稱號。同時我們與海康威視、易達雲圖、中航盈富達、佛山移動、安心加等公司成為戰略合作夥伴，以高度統一的產品標準，批量交付智慧家居。

裝配式建築

通過徐州工廠、邯鄲工廠與佛山工廠，美的置業旗下睿住住工於2020年實現了輻射長三角、京津冀、大灣區的服務佈局，並積極鞏固技術護城河，年內共獲得內外裝專利授權93件，達到行業領先水準，並當選為廣東省選裝配式裝修系統專業委員會理事長單位及專家組成員單位。同時與大自然家居等企業在裝配式內裝領域深度合作。

現有工廠運營的重大進展情況：

徐州工廠

2019年7月投產以來，徐州工廠快速實現了生產、運營、交付、售後服務體系的搭建。2020年面對疫情和市場影響，在對整體形勢進行準確判斷後，果斷採取積極的市場策略，全年PC和ALC產品簽單2.39億元，供貨服務項目43個，供貨建築面積突破一百萬平方米，徐州及周邊市場佔有率逾20%，並已完成高新技術企業入庫，為2021年申報高新技術企業打下了良好的基礎。

邯鄲工廠

自2020年1月首塊PC構件成功生產下線進入運營投產階段，邯鄲工廠全年簽單1.24億元，市場佔有率達43%，供貨服務項目21個。MHR、ERP、SRM、MEC信息化系統全面上線，確保高品質產品交付，客戶滿意度逾99.5%，並通過ISO9001品質管制體系認證。邯鄲工廠的投產運營為周邊地區構建區域性裝配式建築生產基地奠定基礎，同步助力冀南區域乃至雄安新區裝配式建築的快速發展。

佛山工廠

佛山工廠於2020年9月正式進入試生產階段，截至12月總產出突破8,000立方米。全年簽單1.87億元。在運營管理方面，搭建了產品標準、產品品質、安全生產管理機制；在信息化信管理方面，搭建並投入使用了ERP系統、SRM系統以及MES系統，工廠運營效率大幅提升。

產業發展(續)

整體衛浴

美的置業參股企業廣東睿住優卡科技有限公司(「睿住優卡」)於2020年積極開拓市場，完成萬科、保利、金茂、華住、中海、中駿、祥生、聖地等知名地產集採入庫，並開發了廣州、杭州、蘇州、天津、北京的經銷商，目前在製訂單逾1.5萬套，推進訂單近7萬套。

年內，睿住優卡持續技術升級，完成「隱藏整體浴室專用龍頭」、「抑菌、殺菌底盤／牆板」、「軟體底盤」、「柔性定制底盤」等產品開發，獲得產品專利技術20餘項，參編標準院《國家整體衛浴標準》，同時榮獲「廣東省裝配式建築示範基地」稱號，奠定了堅實的行業口碑與品牌知名度。

在新冠疫情防控中，睿住優卡積極參與全國防疫醫院建設，其產品在深圳、佛山、香港等地防疫醫院建設中得到廣泛應用，榮獲「廣東省防疫物資重點企業」稱號。

董事會

執行董事

郝恒樂先生 (別名赫恒樂)，51歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為主席兼執行董事，並獲委任為本公司總裁。彼亦為提名委員會主席及薪酬委員會成員。郝先生主持董事會，主要負責本集團整體業務方針和日常業務與管理。郝先生擁有豐富的中國房地產行業經驗。郝先生從2004年5月加入本集團起擔任附屬公司美的置業集團有限公司董事，並自2006年1月起擔任總裁。郝先生亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東鉅美物業服務股份有限公司(前稱廣東美的物業管理股份有限公司，自2021年1月11日起於新三板終止掛牌)及美的建業(香港)有限公司。

郝先生亦曾於1998年7月至2005年12月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，於2013年上市)出任多個管理職位，包括擔任法務部長、法務兼審計監察部長，主要負責管理法律事務。郝先生畢業於中國上海財經大學經濟法專業，取得法學學士學位，並於中國中歐國際工商學院取得工商管理碩士學位，自1995年4月起獲准成為中國執業律師。

徐傳甫先生，52歲，於2020年11月3日獲委任為執行董事，主要負責統籌本集團的服務業務板塊。自2005年3月加入本集團起，徐先生於美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i) 工程部長；(ii) 總經理助理；(iii) 西南區域公司總經理；(iv) 副總裁兼滬蘇區域公司總經理；(v) 高級副總裁；及(vi) 美置服務集團董事長兼總經理。徐先生亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括佛山市美置服務有限公司、佛山市美的房地產發展有限公司及徐州美的置業有限公司。

加入本集團之前，徐先生曾於其他建築監理和房地產公司任工程部经理以及項目負責人等職務，擁有豐富的房地產開發管理經驗。徐先生於2000年12月取得中共中央黨校經濟管理專業證書，並於2016年7月取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。此外，徐先生自2007年6月起獲項目管理協會授予項目管理專業資格的全球證書。

董事及高級管理層(續)

姚崑先生，50歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事兼本公司副總裁，主要負責統籌本集團戰略規劃、土地投拓以及法律業務。自2010年3月加入本集團起，姚先生於附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)戰略發展中心總經理；(ii)自2011年7月起擔任副總裁；及(iii)自2011年9月起擔任董事。姚先生亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東鉑美物業服務股份有限公司(前稱廣東美的物業管理股份有限公司，自2021年1月11日起於新三板終止掛牌)及美的建業(香港)有限公司。

姚先生亦曾於1997年7月至2003年4月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，於2013年上市)擔任多個職位，包括企劃投資部企劃科長、信息產業部管理部部長、戰略發展部副總監兼投資總監、廚具製造部總經理辦公室部長及廚具製造部國內營銷副總經理。姚先生畢業於中國中南民族大學，取得法學碩士學位。

林戈先生，48歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事兼本公司首席財務官，主要負責統籌本集團財務及資金管理、資本市場及投資者關係業務。自2014年11月加入本集團起，林先生於附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)財務副總監；(ii)風險管理中心總經理；(iii)財務資金中心總經理；及(iv)自2018年7月起擔任首席財務官。林先生亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東鉑美物業服務股份有限公司(前稱廣東美的物業管理股份有限公司，自2021年1月11日起於新三板終止掛牌)及美的建業(香港)有限公司。彼亦擔任中國多間附屬公司的監事。

林先生亦曾於2001年1月至2014年2月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，於2013年上市)擔任多個職位，包括財務管理中心會計經理、稅務管理中心高級經理、稅務管理中心總監助理、財務管理部副總監及財務管理部稅務總監。林先生畢業於中國暨南大學，取得會計學專業證書。

非執行董事

何劍鋒先生，53歲，於2018年5月15日獲委任為非執行董事，彼主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。

何劍鋒先生現任盈峰控股集團有限公司董事長兼總裁，並於其他公司(均為本公司的關連人士)擔任多個董事及／或高級管理職位，包括美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333)、美的控股有限公司。何劍鋒先生畢業於中國華南理工大學工業管理工程專業，並先後於中國清華大學完成總裁研修班及CEO研修班，及於中國長江商學院完成CEO研修班。何劍鋒先生亦擔任廣東省和的慈善基金會主席及和美術館館長。何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶及何享健先生的兒子。

有關何劍鋒先生持有本公司股份權益的詳情載於第70頁的董事會報告「權益披露」一節。

趙軍先生，45歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為非執行董事，彼亦為審核委員會及薪酬委員會成員。趙先生主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。趙先生自2012年11月加入本集團起，一直擔任附屬公司美的置業集團有限公司副董事長，亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括美的建業(香港)有限公司。

趙先生現任美的控股有限公司(本公司的關連人士)執行總裁。彼亦於美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333)擔任監事，以及於廣州賽意信息科技股份有限公司(深圳證券交易所：300687)擔任董事。趙先生畢業於中國東北大學秦皇島分校會計學專業，取得經濟學學士學位，於香港中文大學取得會計學碩士學位，及於中國中歐國際工商學院取得工商管理碩士學位。趙先生為財政部註冊會計師考試委員會認可的註冊會計師。

董事及高級管理層(續)

獨立非執行董事

譚勁松先生，56歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見。

譚先生現任中國中山大學管理學院教授，並擁有多間上市公司任職的豐富經驗，包括：(i)自2016年4月起擔任上海萊士血液製品股份有限公司(深圳證券交易所：002252)獨立董事；(ii)自2015年9月起擔任珠海華發實業股份有限公司(上海證券交易所：600325)獨立董事；(iii)自2018年12月起擔任中遠海運特種運輸股份有限公司(上海證券交易所：600428)獨立董事；及(iv)自2013年12月起擔任中國南方航空股份有限公司(聯交所：1055)獨立非執行董事。譚先生自2014年5月至2021年1月曾任廣州恆運企業集團股份有限公司(深圳證券交易所：000531)獨立董事；自2012年4月至2018年9月曾任保利房地產(集團)股份有限公司(上海證券交易所：600048)獨立董事及自2009年8月至2018年2月曾任威靈控股有限公司(曾於聯交所上市，後於2018年2月私有化)獨立非執行董事。譚先生畢業於中國湖南財經學院會計專業，取得經濟學學士學位，並於中國人民大學取得經濟學碩士學位及會計專業管理學博士學位。彼為中國註冊會計師協會的非執業資深會員。

歐陽偉立先生，58歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為薪酬委員會主席及審核委員會成員，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見，擁有豐富的會計、財務及法律界經驗。

歐陽先生現為上古証券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)等受規管活動的持牌法團的董事總經理。加入上古証券有限公司之前，歐陽先生曾在多間投資銀行擔任董事總經理及執行董事，包括中國民生銀行股份有限公司的全資附屬公司民生商銀國際控股有限公司、馬來亞銀行的全資附屬公司金英証券(香港)有限公司、瑞士銀行香港分行、摩根大通証券(亞太)有限公司及法國巴黎資本(亞太)有限公司。歐陽先生於擔任前述職務以前，曾任國際法律事務所齊伯禮律師行(現為禮德齊伯禮律師行)的合夥人。自2012年10月、2019年5月、2019年6月及2019年11月起，歐陽先生亦分別擔任香港經濟日報集團有限公司(聯交所：423)、德基科技控股有限公司(聯交所：1301)、奧邦建築集團有限公司(聯交所：1615)及天韻國際控股有限公司(聯交所：6836)之獨立非執行董事(該等公司均於香港聯合交易所有限公司上市)。歐陽先生畢業於香港中文大學，取得社會科學學士及工商管理碩士學位。歐陽先生現為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港律師會會員。

陸琦先生，64歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為薪酬委員會及提名委員會成員，主要負責為本集團的營運和管理提供獨立意見。

陸先生現任中國華南理工大學建築學院教授。此前，陸先生曾任職於廣東省建築設計研究院並擔任副總建築師。陸先生自2015年4月至2019年1月擔任廣州華苑園林股份有限公司(主要提供工程及建築服務的公司)獨立董事，主要為公司營運和管理提供獨立園林意見。陸先生畢業於中國重慶建築工程學院(現稱重慶大學建築城規學院)建築學專業，取得工學學士學位，後於中國華南理工大學取得建築歷史及理論專業工學博士學位。陸先生為廣東省人事廳認可的廣東省高級建築師(教授級)，並擔任中國民族建築研究會常務理事及中國建築學會民居建築學術委員會主任委員。

高級管理層

王全輝先生，47歲，於2021年1月獲委任為附屬公司美的置業集團有限公司執行副總裁，主要負責統籌本集團營銷管理、運營管理、成本及招標採購、工程管理、產品研究與開發、品牌管理及客戶關係管理業務。自2001年6月加入本集團起，王先生於美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)總監；(ii)城市公司總經理；(iii)華北區域公司總經理；及(iv)副總裁兼中部區域公司總經理。王先生亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括石家莊美的房地產開發有限公司、邯鄲市美的房地產開發有限公司及河南浩德郡瀾置業有限公司。

王先生於1997年7月畢業於中國石家莊經濟學院(現稱河北地質大學)會計學專業，並於2014年6月取得西北大學工商管理碩士學位。王先生自2003年9月起為中華人民共和國財政部認可的中級會計師。

企業管治報告

本公司已採納上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其企業管治政策及常規。本公司於截至2020年12月31日止年度一直遵守企業管治守則的條文，惟因下文原因所述的若干偏離除外。

本公司一直致力達致高水平的企業管治，藉此提高對本公司股東的透明度及問責性。董事會相信，良好的企業管治將有助本公司為其股東帶來最大的企業價值。董事會將繼續參照上市規則附錄14檢討及監察已制定的程序，以維持本公司高水平的企業管治。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄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**」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至2020年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事會

董事會負責確立本集團的未來發展方向、整體策略及政策，評估本集團的表現，及批准性質重大的事宜。董事會授權本公司的高級管理層負責本集團的日常管理、行政及營運，且高級管理層負責執行董事會釐定的策略及政策，並按其專業範疇負責監察本集團的不同業務及職能。董事會亦指派各董事委員會承擔各項責任。該等董事委員會的詳情載於本報告下文。

董事會的組成

於本年報日期，董事會由九名董事組成，具體如下：

執行董事

郝恒樂先生(主席)
徐傳甫先生(於2020年11月3日獲委任)
姚崑先生
林戈先生
林冬娜女士(於2020年11月3日辭任)

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

於截至2020年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數最少三分之一)，包括最少一名擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

各董事的履歷載於本年報第45頁至49頁，各董事相互間概無財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

主席及總裁

我們的主席負責制定本公司的整體策略及政策，領導董事會履行其角色及職責，為本公司制定良好的企業管治常規及程序。我們的主席作為本公司的最高行政人員，亦須獲董事會委予權力以按照董事會訂定的企業目標、方針以及政策，領導本集團的日常運營及業務管理。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。於截至2020年12月31日止年度，郝恒樂先生一直履行本公司主席兼總裁的職責，有所偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條。但鑒於郝先生於中國房地產行業及本集團業務營運方面擁有豐富的經驗，以及熟識美的經營管理核心價值，董事會認為由郝先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的長期戰略目標及實現經營業務目標，從而最大化發揮本集團的營運效益。

董事會認為，此架構符合本公司的最佳利益，並認為此情況不會打破董事會與本公司管理層之間的權力及權限平衡，此乃因為董事會團隊由九名經驗豐富且具有良好誠信的高素質人才組成，其中三名為獨立非執行董事，彼等將於其他董事出現潛在利益衝突時帶頭處理。

此外，董事會通過多數表決方式共同作出重大決定。因此，重大決定須諮詢董事會及適當委員會成員後作出。本集團每年委任外聘內部監控顧問進行十大風險評估，以識別、檢討及減低可能影響本集團經營管理的潛在風險。高級管理層及／或外部專業顧問亦不時獲邀列席董事會及委員會會議以及時向董事會成員提供充分、準確、清晰、完整及可靠資料供考慮。

惟董事會將不時檢討此架構的成效及董事會的組成。

董事會成員多元化政策

董事會已採納自2018年9月12日起生效的董事會成員多元化政策，當中載列達致董事會成員多元化的方法。

甄選候選人將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終將按候選人的長處及將為董事會帶來的貢獻而作決定。有關進一步詳情，請參閱刊載於本公司網站的董事會成員多元化政策。

企業管治報告(續)

於2020年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析如下：

董事人數	性別	職位	年齡組別	服務年期	技能及知識	
1	男性	執行董事	≥ 60	≥ 11	整體管理及制定策略	
2			50-59			6-10
3				0-5		
4		非執行董事			法律	
5						獨立非執行董事
6		40-49				
7						
8						
9						

本公司深知董事會成員多元化的裨益，並認為在董事會層面實現多元化有助於本公司保持競爭優勢。因此，在2020年提名潛在候選人擔任執行董事時，提名委員會在能力及貢獻基礎上考慮若干可計量目標並充分考慮董事會成員多元化的裨益。提名委員會提名徐傳甫先生加入董事會，乃因彼於本集團業務營運及行業擁有豐富經驗，且提名委員會信納彼將為董事會提供專業意見以保障本公司及其股東權益。

提名委員會至少每年檢討一次董事會的架構、規模、組成及多元化情況，並確認本公司已維持董事會的均衡組合及充足的獨立元素。未來，提名委員會將繼續參照可計量目標監察董事會成員多元化政策的落實，並確保董事會成員在技能、經驗及多元化方面達至必要的適當平衡，以支持業務策略及保持董事會效能。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會會議中擔當積極主動的角色，就戰略、政策、業績表現、問責性、資源、重要委任及操守準則等事宜作出獨立判斷。當其他董事出現潛在利益衝突時，彼等將作出引導作用。彼等擔任不同董事委員會成員，負責監督本集團的業績表現以達致協定的企業目的及目標，同時亦監察業績表現的報告。

截至2020年12月31日止年度，各獨立非執行董事已向本公司提交年度獨立性確認書。提名委員會已根據上市規則第3.13條所載指引審閱該年度獨立性確認書，及評估各獨立非執行董事之獨立性，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。董事會採納提名委員會的意見，並確認全體獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事均沒有擔任七間或以上上市公司的董事職位。

委任、重選及罷免董事

委任新董事可根據提名委員會的推薦意見或由股東於股東大會上推薦。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，股東可提名人士參選董事。有關詳情，請參閱下文「股東權利」一節。

根據董事的服務合約或委任函(視情況而定)，全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)的特定任期均為三年。該任期須根據組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。組織章程細則規定任何由董事會委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事任期僅至下屆股東週年大會為止，並符合資格重選。

根據組織章程細則，全體董事須最少每三年輪值退任一次，且三分之一的董事(或倘董事人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)須每年於本公司的股東週年大會上退任。

根據企業管治守則，對已服務董事會超過九年的獨立非執行董事的任何進一步重新委任須待股東以獨立決議案批准。

董事的持續培訓及發展計劃

為確保每名新任董事對本集團的運作及業務均有恰當瞭解，並確保彼已完全知悉根據所有適用法律及法規作為本公司董事的責任，每名董事在委任時均會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知及一套迎新資料，當中載有有關董事於上市規則、相關法律、監管規定及本公司政策項下的職責及責任的資料。

其後，在需要讓董事掌握本集團營運所在地的法律、監管及營商環境的最新變動及發展時，本公司將向全體董事提供持續專業發展培訓及相關更新材料，以發展及更新彼等的知識及技能，從而協助彼等履行作為上市公司董事的責任。

根據企業管治守則所載的守則條文規定，全體董事均須向本公司提供彼等所接受的培訓記錄，以確保彼等繼續在知情及相關的情況下對董事會作出貢獻。

企業管治報告(續)

各董事於年內的培訓記錄如下：

董事姓名	培訓類型 (附註1)	培訓性質 (附註2)
執行董事		
郝恒樂先生(主席)	1, 2,	A, B, C
徐傳甫先生	1, 2, 3	A, B
姚崑先生	1, 2	A, B, C
林戈先生	1, 2	A, B, C
非執行董事		
何劍鋒先生	1, 2	A, B, C
趙軍先生	1, 2	A, B, C
獨立非執行董事		
譚勁松先生	1, 2	A, B, C
歐陽偉立先生	1, 2	A, B, C
陸琦先生	1, 2	A, B, C

附註1：

1. 參加專業機構組織的簡會、研討會、培訓課程及／或線上培訓
2. 閱讀有關本公司適用規則或業務最新進展的雜誌及其他更新資料
3. 參加專為新委任董事而設的入職簡會

附註2：

- A. 本公司業務
- B. 適用法律、規則及法規，以及會計準則
- C. 外部顧問提供有關上市規則附錄27所訂明的《環境、社會及管治報告指引》最新進展的特別更新資料

提供及使用資料

於截至2020年12月31日止年度，全體董事每月均獲提供本集團的最新管理及財務資料，使彼等有機會對本集團的最新業績表現、狀況及近期發展作出平衡及可理解的評估，及促進彼等根據上市規則的相關規定履行職責。

董事委員會

董事會已成立三個訂有書面特定職權範圍的董事委員會。該等董事委員會為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

各董事委員會均獲提供足夠資源履行其職責；如彼等認為必要，亦可在合理要求下於適當時候諮詢獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

審核委員會

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍(於2019年1月1日修訂及採納)。於2020年12月31日，審核委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事(譚勁松先生(審核委員會主席)及歐陽偉立先生)以及一名非執行董事(趙軍先生)，譚勁松先生為具備適當的專業資格以及會計及財務管理專業知識的獨立非執行董事。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

審核委員會負責(其中包括)檢討及監察本集團合併財務報表的完整性；檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性；檢討內部審計部的工作結果及監察本集團內部審計職能的成效。審核委員會亦負責就委任外聘核數師向董事會作出推薦建議及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款。審核委員會在年度審計開始前與外聘核數師討論審計性質及範疇、重大風險分析及會計政策變動對本集團財務報表的影響。審核委員會須按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審計程序的有效性。

於截至2020年12月31日止年度，審核委員會與本公司外聘核數師共召開了三次會議並已妥為履行上述職責。個別董事出席審核委員會會議的出席記錄載於本年報下文第58頁。

審核委員會已聯同本公司外聘核數師審閱本集團的2020年合併財務報表，包括本集團採用的會計原則及政策，並向董事會作出建議以批准截至2020年12月31日止年度的合併財務報表。

董事會已同意審核委員會有關續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司2021年外聘核數師的建議。該建議將於本公司的應屆股東週年大會上提呈以供股東批准。

核數師薪酬

截至2020年12月31日止年度，已付／應付本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所酬金如下：

所提供的服務	金額 (人民幣元)
審計服務：	
• 年度審計服務	6,600,000
非審計服務：	
• 會計諮詢服務	400,000
• 其他	822,000
總計	7,822,000

薪酬委員會

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。於2020年12月31日，薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事(歐陽偉立先生(薪酬委員會主席)、譚勁松先生及陸琦先生)、一名執行董事(郝恒樂先生)以及一名非執行董事(趙軍先生)。

本公司採納企業管治守則守則條文第B.1.2(c)(i)條所載的模式作為其薪酬委員會的模式，據此薪酬委員會獲授權負責釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

薪酬委員會的主要職責包括：

1. 就本公司有關董事及高級管理層的全部薪酬政策及架構，及就制定有關薪酬政策設立正式和透明的程序，向董事會提出建議；
2. 因應董事會所訂企業方針及目標，根據董事會的委派責任及授權，檢討及釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；
3. 就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
4. 考慮可資比較公司支付的薪金、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
5. 檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
6. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
7. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身薪酬。

截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議並已妥為履行上述職責。薪酬委員會向董事會推薦於2020年5月29日舉行的本公司股東週年大會上採納一項購股權計劃。個別董事出席薪酬委員會會議的出席記錄載於本年報下文第58頁。

根據企業管治守則守則條文第B.1.5條，截至2020年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)按薪酬範圍發放的薪酬詳情如下：

薪酬範圍	人數
人民幣5,000,000元至人民幣5,500,000元	1

截至2020年12月31日止年度，董事酬金的詳情載於合併財務報表附註39。

提名委員會

董事會已於2018年9月12日根據企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍(於2019年1月1日修訂及採納)。於2020年12月31日，提名委員會由三名成員組成，包括一名執行董事(郝恒樂先生(提名委員會主席))以及兩名獨立非執行董事(譚勁松先生及陸琦先生)。

提名委員會主要負責至少每年檢討董事會的架構、規模、組成，就委任或重新委任董事向董事會提供推薦意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。

截至2020年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議並已妥為履行上述職責。提名委員會於2020年向董事會推薦委任徐傳甫先生為執行董事。個別董事出席提名委員會會議的出席記錄載於本年報下文第58頁。

董事出席會議記錄

截至2020年12月31日止年度，本公司舉行的董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東週年大會的次數及各董事的出席記錄及任期載於下表：

董事	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
會議舉行次數	5	4	1	1	1
執行董事					
郝恒樂先生(主席)	5/5	-	1/1	1/1	1/1
徐傳甫先生(於2020年11月3日獲委任)	1/1	-	-	-	-
姚嵬先生	5/5	-	-	-	1/1
林戈先生	5/5	-	-	-	1/1
林冬娜女士(於2020年11月3日辭任)	4/4	-	-	-	1/1
非執行董事					
何劍鋒先生	5/5	-	-	-	1/1
趙軍先生	5/5	4/4	1/1	-	1/1
獨立非執行董事					
譚勁松先生	5/5	4/4	1/1	1/1	1/1
歐陽偉立先生	5/5	4/4	1/1	-	1/1
陸琦先生	5/5	-	1/1	1/1	1/1

於截至2020年12月31日止年度，主席與獨立非執行董事舉行了一次會議，此次會議並無其他董事出席。

公司秘書

公司秘書擔當協助董事會的重要角色，以確保董事會內良好資訊流通以及董事會政策及程序獲遵守。公司秘書透過主席向董事會匯報企業管治事務，而所有董事均可向公司秘書取得建議及服務。

董事會已委任曾超明先生(「曾先生」)及陳寶珊女士(「陳女士」)為本公司的聯席公司秘書。曾先生及陳女士均為本公司全職僱員，熟悉本公司日常事務。

截至2020年12月31日止年度，本公司聯席公司秘書已完成不少於15小時的相關專業培訓，內容涵蓋最新監管規定及有關公司秘書職責的專業知識。

股息政策

本公司於2021年3月24日已採納一項經修訂派付股息的政策(「股息政策」)。

根據股息政策，在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮以下因素：

- (a) 本公司的經營業績、實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (c) 本集團的債務與權益比率、股本回報水平及相關財務契諾；
- (d) 本集團貸款方或其他第三方對派付股息可能施加的任何限制；
- (e) 本集團預期營運資金要求、資本開支要求、未來擴張計劃及任何法定儲備金要求；
- (f) 本集團的流動資金狀況；
- (g) 整體經濟狀況、本集團業務的商業周期，以及可能對本公司業務或財務表現及狀況造成影響的其他內部及外部因素；及
- (h) 董事會認為適當及相關的任何其他因素。

經綜合考慮上述因素後，董事會可不時建議宣派一般股息(包括末期股息和中期派息)及/或特別股息。任何根據股息政策宣派及派付股息將由董事會確定其是否符合本集團及本公司股東的整體最佳利益。此外，宣派及派付股息或會受法律限制或任何適用法律、規則及法規及本公司組織章程細則所規限。

有關董事會建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息詳情，請參閱本報告「董事會報告」章節「末期股息及派發安排」一段。

股東權利

本公司只有一種股份類別，所有本公司已發行股本中普通股的持有人擁有相同權利。

1. 股東向本公司提出查詢的程序

股東及其他利益相關方可透過下列聯絡方式隨時向本公司提出書面查詢或關注事宜：

本公司於香港的註冊辦事處：
香港
九龍尖沙咀
廣東道9號
海港城港威大廈
第6座39樓3906-3910室

投資者關係電郵：
investor@midea.com

2. 股東可召開股東特別大會的權利及程序

於提交要求日期持有不少於本公司實繳股本(附帶本公司股東大會投票權)十分之一的股東，有權通過向董事會或公司秘書提出書面要求，要求董事會根據組織章程細則第64條所載要求和程序召開股東特別大會。書面要求必須說明將在會議上所處理事務的一般性質，並且必須由有關股東簽署並存放在本公司於香港的註冊辦事處。

倘提交相關要求後21日內董事會未有召開相關大會，則有關股東可自行以同樣方式召開大會，而有關股東因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支須由本公司償付予有關股東。

3. 股東擬提名人士參選董事的程序

根據組織章程細則第113條，若股東欲提名董事會推薦人選以外人士於股東大會上膺選出任董事，則該股東必須有權出席並於該股東大會上投票表決，並應將表明彼擬提名該人士膺選的書面通知連同該擬提名人士簽署的表明願意膺選的通知，提交至本公司在香港的註冊辦事處，以提請公司秘書關注。該提名股東亦須根據上市規則第13.51(2)條的規定向本公司提供彼擬提議膺選董事人士的履歷詳情。

有關通知須於就該董事選舉所舉行的股東大會發出通告後的一天開始至不遲於該股東大會日期前7日止期間送交，而有關期間最少為7日。

若於寄發股東大會通告後收到上述通知，則本公司須根據上市規則第13.70條於召開股東大會前，根據上市規則第13.51(2)條的規定刊發公告或補充通函，披露有關獲推選董事候選人的資料。

與股東溝通

董事會相信，股東大會為董事會與股東提供一個開放溝通平台。本公司鼓勵股東出席股東大會，藉此平台與本公司直接溝通，並提供寶貴的意見。本公司將每年召開一次股東週年大會，並按需要召開任何其他股東大會。本公司將遵守組織章程細則、上市規則及適用法律及法規的規定向股東給予充足的股東週年大會及其他股東大會的通知。董事會主席會出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他董事委員會的主席(倘其缺席，則邀請該等董事委員會的其他委員)出席股東週年大會。彼等將於股東週年大會上解答股東提出的問題。獨立董事委員會(如有)的主席或其他成員將於任何就批准關連交易或任何其他須獲獨立股東批准的交易的股東大會上解答問題。外聘核數師將獲邀請出席本公司股東週年大會，解答有關進行審計、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師是否獨立等問題。

本公司將於股東大會上以個別決議案處理內容不同的議題，以促進股東行使其權利。

本公司網站將及時刊載年報、中期報告及本公司須根據上市規則的披露規定及其他適用監管規定披露的任何重大事件，以保障股東的知情權。

本公司網站會及時提供有關投資者關係、企業管治及本公司其他最新訊息的更新資料，以確保股東及投資者可及時得知有關本集團的資訊。

我們有指定人員負責處理與投資者的溝通，指定人員將定期舉行路演，以及與機構投資者及財經分析師舉行一對一會談，藉此促進外界對本公司的瞭解及保持與專業投資者的持續對話。

本公司已制定股東溝通政策，該政策可在本公司網站查閱。

章程文件

於截至2020年12月31日止年度，本公司的組織章程大綱及細則條文概無變動。

董事及核數師就合併財務報表所承擔的責任

董事知悉其須根據香港財務報告準則及公司條例(香港法例第622章)編製本公司的合併財務報表的責任，以按持續經營的基準真實及公平地反映本集團的事務狀況。

董事及本公司核數師就彼等對本集團合併財務報表的申報責任所作的聲明載於本年報第78頁至83頁的獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會直接或間接受到風險及不確定因素的影響。董事會確認其負責維護本集團有效的風險管理及內部監控系統及檢討該等系統的有效性。本公司採納風險管理及內部監控系統以加強與管理層的問題及與其交流已識別風險、評估已識別風險的影響及積極促進實施減低風險的措施。該等系統旨在提供合理(而非絕對)保證並無重大失實陳述或損失，以及管理(而非消除)未能達成本集團目標的風險。

風險管理及內部監控系統

本集團的風險管理及內部監控系統包括附有指定權限及責任的清晰架構。各業務單位作為風險預防和控制的主責單位，負責日常風險管理及內部監控的實施、內外部風險資訊的識別與收集並協助內審職能進行定期風險評估。高級管理層負責制定適當原則及價值、進行風險評估及設計、執行及維護內部監控，並向董事會提供風險管理及內部監控有效性的確認。董事會及審核委員會負責監督管理層的行動及監察監控系統的整體有效性。

我們的風險管理系統包括下列特定的特點：

- 我們的風險管理程序先識別與企業策略、目標相關的重大風險。我們已建立三級矩陣結構風險管理系統。本集團各級運營部門、區域公司及城市公司須向上級和相關負責人員報告所發現的潛在風險。各運營部門按上級指引及指示制定並執行與所發現各項風險一對一的緩解計劃。例如，就財務風險而言，我們的財務部與審計部及其他相關部門須遵循有關成本控制、結算審計及投資管理的手冊，每月進行風險分析，並編製每月財務風險報告，當中包括風險概況及建議風險控制措施，以供我們的管理層及主席審閱。
- 對於特定的經營和市場風險，我們在經營層面採取控制措施。例如針對重大施工風險，我們僱用符合嚴格合同要求的合格施工承包人，並不斷構建及完善全專業供應商評價機制，評估其表現。採用量化指標的考核方式，監督其日常工作。針對重大安全風險，我們建立安全四級管控架構。總部、區域、城市及項目均設置專職及兼職安全員，並不斷建立安全系統的培訓機制、標準化文件、作業指引及文化宣導。同時，我們利用數字化平台及智慧工地助力生產，進一步提升工地封閉管理。
- 我們會在個人員工層面執行嚴格的控制和問責政策與指南。政策和指南會根據經營需要不斷更新。我們力求保持高度責任心、誠信和可靠的企業文化來管理我們的經營和市場風險。
- 我們亦將定期(至少每年一次)進行內部評估和培訓，以確保僱員在有關政策和指導方針方面擁有充分知識。

本集團的內部監控系統作為風險管理的重要組成部分，以本集團面臨的各項風險為基礎而形成。集團總部管理層、下屬板塊管理層以及其各部門管理層，針對與財務、運營、合規相關的流程，設計、實施了一系列的政策及程序，並監察有關政策及程序的執行情況及效果。

截至2020年12月31日止年度，本集團已委任外聘內部監控顧問進行年度審閱本集團的風險管理及內部監控系統以識別及解決潛在的內部監控缺失。本集團已基於外部市場環境及內部經營環境變化及業務開展等情況進行十大風險評估，更新風險評估標準、風險數據庫，按風險發生的可能性和影響程度對識別的風險進行分析和排序，結合風險承受能力，確定需優先處理的重大風險，以及應對措施及改善方案，並向審核委員會匯報評估結果及管控措施落實情況。本集團會考慮並採納或將採納外部顧問所建議的措施，以確保持續合規及提升其內部監控措施(如合適)。本集團內審職能也定期做出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

內部審計

本公司維持其自身的內部審計職能，其負責：

- 向董事會提供有關本集團風險管理及內部監控系統有效性的獨立及客觀意見；
- 執行審計程序及支持董事會改善本集團風險管理及內部監控系統；及
- 就欺詐行為及違反本集團操守守則以及其他公司政策的若干指控開展獨立調查。

內部審計可不受限制地接觸所有企業營運、記錄、數據文件、電腦程序、財產及員工，並獲授權與董事會主席、審核委員會主席及其他董事會成員直接溝通(倘必要)。

截至2020年12月31日止年度，內部審計已制定一套審計計劃，重點審查存在重大風險或被視為對業務具有策略影響的領域。該審計計劃經由審核委員會審閱，且可予以修改以反映業務計劃的變動(倘必要)。內部審計亦已發表涵蓋重大管理事項的報告，監控因審計發現而導致須執行計劃的狀況，並向審核委員會匯報進度。

風險管理方針

我們的風險管理方針是識別現時風險承擔並隨後對其進行監管，藉以瞭解、控制或減低有關風險。所有業務職能均須識別可能影響其策略及業務目標的重大風險，亦致力識別、評估、檢討及減低營運風險。考慮各方面的風險，包括但不限於業務持續性、財務影響、聲譽風險、安全及健康、外部規例及社會責任。

高級管理層負責協調所識別的風險，確保關鍵風險以及整體風險管理及內部監控系統的優劣連同管理該等風險及弱點的處理計劃得以呈報予董事會及審核委員會。



截至2020年12月31日止年度，本集團致力持續提升風險管理架構及能力，並持之以恆，將風險管理及內部監控進一步整合至我們的業務流程中。部分主要風險的更多詳情載於本年報第22頁的「主要風險及不明朗因素」。

內幕消息

本公司知悉其於證券及期貨條例以及上市規則項下的責任。截至2020年12月31日止年度，本公司已執程序及內部監控以處理及發佈內幕消息，包括：

- 設置程序以維持有關本集團股價敏感資料及／或內幕消息的機密；
- 向所有董事、高級管理層及可能掌握股價敏感資料及／或內幕消息的有關僱員傳達有關程序，並不時提醒彼等須遵守該等程序；及
- 處理事務時會充分考慮上市規則項下的披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」。

檢討風險管理及內部監控系統

董事會每年檢討風險管理及內部監控系統。截至2020年12月31日止年度，董事會已檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效性。檢討範圍涵蓋重大監控，包括營運風險管理，以及本集團在會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓及有關預算的充足性。該等檢討乃透過與管理層、審核委員會、本公司的外部及內部核數師及外聘內部監控顧問進行討論作出。董事會亦已接獲管理層函件，確認本集團風險管理及內部監控系統的有效性及充分性。因此，董事會信納本公司已全面遵守企業管治守則所載風險管理及內部監控的守則條文。

董事會欣然提呈本公司及本集團截至2020年12月31日止年度之年報及經審計合併財務報表。

主要業務、表現及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。本集團是一家總部位於中國的大型全國性房地產開發商，經營三個主要業務分部：(1)物業開發與銷售；(2)物業管理服務；及(3)商業物業投資與運營。

本集團於本年度按主要業務分部進行的表現分析載於合併財務報表附註5。

對本集團的業務、關鍵績效指標的進一步討論及分析(包括本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論以及本集團業務可能的未來發展的揭示)，詳見本年報第2至3頁及第9至22頁所載「財務摘要」、「主席報告」及「管理層討論與分析」章節。對本集團有重大影響的環境及社會事宜將根據上市規則附錄27所訂明的《環境、社會及管治報告指引》予以獨立刊發一份環境、社會及管治報告作披露。

業績

本集團於本年度之業績載於第84頁之合併綜合收益表。

末期股息及派發安排

本公司一直致力於維持具有優勢的派息比例，以維護本公司股東的利益以及增強投資者的信心。

董事會於2021年4月9日建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2019年：每股1.60港元)。倘獲本公司股東於2021年6月4日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，建議末期股息將於2021年7月29日或前後向於2021年6月23日名列本公司股東名冊上之股東派發。

同時為保持派息政策的連貫性和操作的便利性，董事會決定取消派發2021年中期股息的原計劃，並將於決定宣派截至2021年12月31日止年度之末期股息時一次派發。

有關詳情請參閱本公司日期為2021年3月24日、2021年3月25日及2021年4月9日的公告。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2021年6月1日至2021年6月4日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為了有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2021年5月31日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為確定有權收取建議末期股息的股東身份，本公司將於2021年6月22日至2021年6月23日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為符合資格收取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2021年6月21日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

董事會報告(續)

股本

本公司於本年度的股本變動詳情載於合併財務報表附註25。

優先認購權及稅收減免

組織章程細則或開曼群島法律均無有關優先認購權的條文，致令本公司須按比例向本公司現有股東發售新股份。

本公司並未知悉本公司股東因持有本公司證券而享有的任何稅收減免。

儲備

本公司及本集團於本年度的儲備變動詳情分別載於合併財務報表附註38及26。

於2020年12月31日，本公司的可分派儲備為人民幣6,420,493,000元(2019年：人民幣8,609,255,000元)。

物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註15。

無形資產

本集團於本年度的無形資產變動詳情載於合併財務報表附註18。

投資物業

於本年度，本集團投資物業的公平值收益為人民幣27,739,000元，且已於合併財務報表中直接確認。

本集團於本年度的投資物業變動詳情載於合併財務報表附註16。

發行債券

本集團已發行債券詳情載於合併財務報表附註28。

借款

本集團的借款詳情載於合併財務報表附註29。

資本化利息

本集團於本年度的資本化利息及其他借款成本載於合併財務報表附註9。

財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載於第182頁。該概要不構成經審計合併財務報表之一部分。

首次公開發售所得款項用途

首次公開發售所得款項用途詳情，請參閱載於第21頁的「管理層討論與分析」章節。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事

於本年度及直至本年報日期在任的董事如下：

執行董事

郝恒樂先生(主席)

徐傳甫先生(於2020年11月3日獲委任)

姚嵬先生

林戈先生

林冬娜女士(於2020年11月3日辭任)

非執行董事

何劍鋒先生

趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生

歐陽偉立先生

陸琦先生

根據組織章程細則第108(a)條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一之人數為準)須輪值退任，惟每名董事(包括有特定任期者)須最少每三年輪值退任一次。退任董事合資格重選連任。

根據組織章程細則第112條，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為增補董事，惟以此方式獲委任的董事人數不得超過股東於股東大會上不時釐定的最多人數。任何獲董事會委任以加入現存董事會的董事任期僅直至本公司下屆股東週年大會止，並合資格重選連任。

於股東週年大會上，姚嵬先生、趙軍先生及陸琦先生將根據組織章程細則第108(a)條退任並願意重選連任。徐傳甫先生將根據組織章程細則第112條退任，並已通知本公司因需投入更多時間於本集團的服務業務板塊，將不會於股東週年大會上重選連任。

此外，關於推選王全輝先生為新董事的決議案將會提呈股東週年大會。有關詳情請參閱與本報告一同寄發內含股東週年大會通告的本公司通函。

董事會報告(續)

董事及高級管理層履歷詳情

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層」章節。

董事服務合約

擬於股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司簽訂任何本公司或其任何附屬公司不可於一年內免付補償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約或委任函(視情況而定)。

提名政策

本公司的提名政策載明提名委員會就委任董事及董事之繼任規劃向董事會作出建議時所採納之主要甄選標準及原則，確保董事會在技能、經驗及多元化因素(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、族群、專業經驗、技能、知識及服務年限)方面保持平衡，以切合本公司業務的要求。

薪酬政策

本公司訂立薪酬政策的原則為，僱員的薪酬待遇基於每位個別僱員之職務、職責、工作表現、資質及能力，本集團的業績表現以及現行市況及經濟狀況而釐定，以吸引及挽留本集團成功運營所需的高質素僱員。

本公司執行董事及高級管理層的薪酬待遇由薪酬委員會每年進行審閱，並基於各執行董事及高級管理人員的職務、職責、本集團的業績表現及同行業可資比較的公司基於現行市況所支付的薪酬待遇予以釐定。概無董事或其任何聯繫人將參與釐定其自身薪酬。獨立非執行董事的薪酬將由薪酬委員會每年進行審閱並向董事會作出建議以供最終審批。

退休計劃

本集團所運營的退休計劃詳情載於合併財務報表附註2.27。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除「持續關連交易」章節另行披露外，於本年度任何時間，概無存續由本公司或其任何附屬公司訂立與本公司及其附屬公司業務有關，且董事或其關連實體於其中擁有直接或間接重大權益的其他重大交易、安排或合約。

董事及高級職員之彌償

根據本公司組織章程細則，本公司的每名董事及高級職員將就其因執行或擔任職務或與此有關的其他原因而可能蒙受或引致或相關的所有成本、費用、開支、損失及負債，均應獲本公司以其資產作出彌償保證。該條款於截至2020年12月31日止財政年度內及截至本年度報告日期一直有效。

董事及高級職員的責任保險

就因針對董事提出的申索產生的潛在成本及負債，本公司為董事及高級職員購買責任保險以保障董事。

董事認購股份之權利

於本年度任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女並無獲授任何可藉購入本公司股份而取得利益之權利，亦無行使任何該等權利。本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲得於任何其他法人團體之該等權利。

股權掛鈎協議

於本年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議及於2020年12月31日，並無存在由本公司訂立之任何股權掛鈎協議。

購股權計劃

本公司股東於2020年5月29日舉行的本公司股東週年大會(「**2020年股東週年大會**」)上批准及採納一項購股權計劃，其於採納日期起至2030年5月28日止10年期間有效及生效(「**購股權計劃**」)。購股權計劃的主要條款概述如下：

購股權計劃旨在讓本集團認可及肯定本集團任何成員公司的任何董事或候任董事以及本集團任何成員公司的任何管理層、核心技術人員、高級人員、經理及僱員(「**合資格參與者**」)已經或可對本集團作出(不論直接或間接)的貢獻、向合資格參與者提供最佳的報酬，以及吸引、挽留及激勵合資格參與者繼續為本集團的增長及發展作出貢獻；及為合資格參與者提供直接經濟利益，以維持本集團與合資格參與者之間的長期關係。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過於2020年股東週年大會日期已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份)，除非本公司尋求其股東於股東大會上批准更新購股權計劃的10%上限。當全面行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的購股權時，可予發行的股份總數上限不得超過不時已發行股份的30%。倘有關授出將導致超過該30%上限或最高允許上限，則不得授出購股權。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，每名合資格參與者於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間有權獲授購股權的最高數目不得超過於2020年股東週年大會日期已發行股份總數的1%(即12,305,670股股份)。倘進一步授出超出該上限的購股權，則須經其股東於股東大會上另行批准。

根據購股權計劃向董事、最高行政人員或本公司主要股東或彼等各自任何聯繫人授出的購股權，須經獨立非執行董事(不包括身為該等購股權的建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外，倘於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人授出的任何購股權合共超過本公司已發行股份總數的0.1%及總值(根據本公司股份於各授出日期的收市價計算)超過5百萬港元，則須經其股東於股東大會上批准。

董事會報告(續)

行使價最少應為以下較高者：(i) 股份於授出日期在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii) 股份於授出日期之現行面值。每份授出購股權的代價為1.00港元或人民幣1.00元(或董事會可能釐定以任何貨幣計值的其他面值金額)，須於授出購股權日期起計28天內支付，並須於行使相關購股權時全數支付行使價。

受購股權計劃的條款及條件所規限，董事會可全權酌情選擇在向合資格參與者提出要約時具體指定其認為合適的條件(包括但不限於合資格參與者及/或本公司須達到的任何績效目標及購股權在可獲行使前須最少持有的期限，如有)。在任何情況下，行使期自授出任何特定的購股權日期起計不得超過10年。

根據購股權計劃可供發行股份的總數為123,056,700股股份，相當於本報告日期已發行股份總數約10%。於本報告日期，自採納購股權計劃以來，概無向任何合資格參與者授出購股權。

權益披露 董事權益

除下文所披露者外，於2020年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則所載本公司採納的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份的好倉

姓名	實益擁有人	家庭權益	公司權益	總計	概約股權百分比 (附註2)
何劍鋒先生(附註1)	-	1,000,000,000	-	1,000,000,000	81.26%

附註：

1. 非執行董事何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視作於盧女士所持的本公司權益中擁有權益。
2. 該百分比乃基於本公司於2020年12月31日之1,230,567,000股已發行股份計算。

除購股權計劃及上文所披露者外，於本年度，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

主要股東權益

除下文所披露者外，於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份的好倉

名稱／姓名	身份	所持股份數目	概約股權百分比 (附註4)
美的發展控股(BVI)有限公司	實益擁有人	940,000,000	76.39%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	1,000,000,000	81.26%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	1,000,000,000	81.26%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	1,000,000,000	81.26%

附註：

1. 盧德燕女士(「盧女士」)持有美的發展控股(BVI)有限公司(「美的發展(BVI)」)、美恒有限公司(「美恒」)及美域有限公司(「美域」)各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有940,000,000股、30,000,000股及30,000,000股本公司股份。故根據證券及期貨條例，盧女士被視為於美的發展(BVI)、美恒及美域所持有本公司股份中擁有權益。
2. 何享健先生(「何先生」)與盧女士為一致行動人士，故根據證券及期貨條例，何先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為本公司控股股東。然而，誠如何先生與盧女士於2018年5月14日訂立的一致行動契約中所確認，何先生並無持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。
3. 非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧女士所持的本公司權益中擁有權益，且為本公司的控股股東。非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為本公司控股股東。
4. 該百分比乃基於本公司於2020年12月31日之1,230,567,000股已發行股份計算。

不競爭契約

於2018年9月12日，我們的控股股東美的發展(BVI)、盧女士及何先生(統稱及各自為「**控股股東**」)為本公司的利益訂立不競爭承諾契約(「**不競爭契約**」)。根據不競爭契約，各控股股東已(其中包括)不可撤回及無條件地承諾，不會在中國大陸及香港與本集團的業務或投資活動構成競爭。

為符合不競爭契約之規定，各控股股東已向本公司提呈年度聲明，確認控股股東及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)(定義見上市規則)於本年度一直遵守不競爭契約之所有規定(「**有關聲明**」)。獨立非執行董事已審閱有關聲明，並信納控股股東及其緊密聯繫人一直遵守不競爭契約之規定及履行不競爭契約。

控股股東的特定履約責任

以下披露乃根據上市規則第13.21條的披露規定作出。

於2019年6月21日，本公司間接全資附屬公司美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與金融機構財團就29億港元的三年期定期貸款融資(「**2019年貸款**」)訂立融資協議。

於2020年8月3日，美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達1,050百萬港元及60百萬美元的三年期雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議，有關金額其後可增至高達1,170百萬港元或其等值美元(不包括上述初步金額)(「**2020年貸款**」)。截至2020年12月31日，2020年貸款總額分別為1,050百萬港元或及80百萬美元。

根據各融資協議的條文，倘(i)何先生及/或盧女士(經計及其合併股權)共同不會或不再留任本公司的單一最大股東或維持(直接或間接)不少於已發行股本中所有實益股權的51%以及保留本公司的管理控制權；及/或(ii)何先生、盧女士及美的發展(BVI)共同不再維持在本公司股東大會上行使30%或以上投票權的權力或不再為上市規則所界定的本公司控股股東，則屬「**控制權變動**」，金融機構可(其中包括)要求償還全部或部分2019年貸款及/或2020年貸款，連同應計利息以及應計或未償還的所有其他金額。

董事於競爭業務的權益

於本年度，董事在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的業務(「競爭業務」)中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益如下：

本集團涵蓋三個主要業務分部：

- (1) 物業開發及銷售；
- (2) 物業管理服務；及
- (3) 商業物業投資及運營，包括物業租賃、酒店運營及文化旅遊項目。

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
何劍鋒先生	美的控股有限公司	總裁	酒店
趙軍先生	美的控股有限公司 佛山市順德區君蘭控股發展有限公司	執行總裁 董事、主席及總經理	酒店 酒店

美的控股有限公司(「美的控股」)由本公司控股股東何先生及盧女士直接全資擁有，並透過若干間接全資附屬公司(其中一間為佛山市順德區君蘭控股發展有限公司)擁有及經營高端酒店。

酒店投資及運營並非美的控股及本集團的主要業務。關於物業開發及銷售，我們致力於開發高品質的住宅物業。我們亦參與經濟型及文化旅遊主題酒店的投資及營運，以增加我們的收益來源。該等經濟型及主題酒店的目標客戶分別為商務旅客及度假勝地遊客，這有別於美的控股所擁有及運營的豪華酒店的目標客戶。此外，董事會獨立於美的控股的董事會，且何劍鋒先生及趙軍先生無法個人控制董事會。另外，彼等完全知悉及一直履行其對本公司的受信責任，並已及將繼續以本公司及其股東的整體最佳利益行事。

鑒於上文所述，我們認為美的控股的酒店投資及運營業務與本集團業務的直接或間接競爭不大，而披露資料僅供參考。

除上文所披露者外，截至2020年12月31日止年度，概無董事在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

管理合約

於本年度，並無就本公司整體或任何重要部分業務之管理及行政訂立或存在任何合約(僱傭合約除外)。

控股股東於合約之權益

除已於「持續關連交易」一節披露的內容外，於本年度，本公司或其任何附屬公司概無與本公司或其任何附屬公司的控股股東訂立任何其他重大合約。

主要客戶與供應商

我們住宅及商業物業的主要客戶為個人買家及公司實體。截至2020年12月31日止年度，本集團五大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的0.37%，及最大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的0.14%。

截至2020年12月31日止年度，向本集團五大供應商作出的採購額約佔本集團於本年度採購總額(不包括買地)的14.21%，及向最大供應商作出的採購額約佔本集團於本年度採購總額(不包括買地)的3.83%。我們五大供應商均為我們委聘的建築公司或設備供應商。

本公司董事或其任何緊密聯繫人或任何股東(就董事所知悉，擁有本公司已發行股本逾5%)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

可持續發展

本集團相信企業的可持續發展不僅在於合理管理環境及自然資源，亦在於構建和諧僱傭環境、確保與其客戶及供應商建立穩健的運營關係以及積極響應社區需求。

為恪守對環境的承諾及對利益相關方(包括僱員、客戶及供應商)利益的責任，本公司將根據上市規則附錄27所列明的《環境、社會及管治報告指引》予以獨立刊發一份環境、社會及管治報告。

持續關連交易

於本年度，本集團根據上市規則第14A章未獲豁免的持續關連交易詳情如下：

智慧家居科技產品框架購買協議

於2018年9月12日，本公司與美的集團股份有限公司(「美的集團公司」)訂立框架購買協議(「智慧家居科技產品框架購買協議」)，期限自2018年10月11日起至2020年12月31日止(包括首尾兩天)，以規範本集團與美的集團公司及其附屬公司(「美的集團」)之間有關向本集團提供廚房電器、熱水器、濾水器、洗衣機及空調等家電與智慧家居產品(包括廚房電器及盥洗設備等智能家電)、安保監控產品及智能娛樂產品以及其他相關配套產品(統稱「智慧家居科技產品」)的交易條款及條件。

美的集團公司乃一間根據中國法律成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市，其由美的控股及其一致行動人何先生共同持有約31.11%權益，而美的控股由本公司控股股東何先生及盧女士分別持有約94.55%及5.45%的權益，故美的集團公司為本公司關連人士。

根據智慧家居科技產品框架購買協議，美的集團公司同意根據本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向本集團提供智慧家居科技產品。

智慧家居科技產品框架購買協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

下表載列本集團的前述持續關連交易於本年度的交易金額及於2020年的相關經批准年度上限：

交易	截至2020年	
	2020年的	12月31日
	年度上限	止年度的
	人民幣千元	交易金額
		人民幣千元
向美的集團購買智慧家居科技產品	471,000	209,369

獨立非執行董事已審閱本集團於本年度的持續關連交易並確認該等持續關連交易乃：

1. 於本集團的日常及一般業務過程中訂立；
2. 按一般或更佳商業條款進行；及
3. 按照規管該等交易的相關協議進行，其條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

董事會報告(續)

董事會聘請本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3000號(經修訂)「非審計或審閱過往財務資料的鑒證工作」，及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，函件載有對上文披露的本集團持續關連交易的發現和總結。核數師向董事會確認其並無發現任何事實使其相信上文披露本集團截至2020年12月31日止年度的持續關連交易：

1. 未獲董事會批准；
2. 對由本集團提供貨品或服務的交易，在所有重大方面並未有按照本集團的定價政策進行；
3. 所有重大方面並未有按照規管該等交易的相關協議進行；及
4. 超出有關上述持續關連交易的年度上限金額。

本公司已將有關本集團截至2020年12月31日止年度持續關連交易的核數師函件副本送呈聯交所。本公司確認已就上文所述之本集團持續關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

重續持續關連交易

鑒於智慧家居科技產品框架購買協議已於2020年12月31日到期，本公司已於2020年12月28日與美的集團公司訂立新框架購買協議(「**2021智慧家居科技產品框架購買協議**」)，以修訂及設定新年度上限，並將智慧家居科技產品框架購買協議的年期延長三年，年期由2021年1月1日起至2023年12月31日(包括首尾兩日)。除年度上限外，2021智慧家居科技產品框架購買協議的其他關鍵條款與智慧家居科技產品框架購買協議基本相同。有關重續持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期為2020年12月28日的公告。

根據上市規則第14A.72條作出披露

智慧家居科技產品框架購買協議項下擬進行的持續關連交易構成香港財務報告準則項下的關聯方交易。誠如合併財務報表附註35(a)(i)及35(a)(ii)所載，於本年度，本集團與最終控制方及／或若干董事控制的實體訂立的關聯方交易亦構成關連交易或持續關連交易，惟因最低豁免水平根據上市規則第14A章均獲豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。本公司已就上述關聯方交易遵守上市規則第14A章項下的適用披露規定，而除該等交易外，概無載於合併財務報表附註35的其他關聯方交易構成關連交易或持續關連交易。

遵守法律及法規

本集團已遵守對其有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年度，董事並不知悉任何不遵守對本集團運營造成重大影響之任何相關法律及法規的事件。

遵守標準守則及企業管治守則

有關遵守標準守則及企業管治守則之詳情，請參閱載於第50頁至64頁之企業管治報告。

公眾持股量

誠如本公司於2018年11月5日所公佈，聯交所先前已授予豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條，於本公司根據超額配股權完成發行及配發超額配發股份後，本公司的最低公眾持股量為本公司已發行股本總額的16.01%。

根據於本年報日期可供本公司公開查閱且董事知悉的資料，董事確認本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審計合併財務報表，該核數師任滿告退，並符合資格且願意膺聘連任。續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

期後事項

報告期後的期後事項詳情，請參閱載於第20頁的「管理層討論與分析」章節。

承董事會命
美的置業控股有限公司
主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

香港，2021年3月24日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致美的置業控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

美的置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)載列於第84至181頁的合併財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映了 貴集團於2020年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 於一段時間內確認物業銷售所得收入
- 對在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

於一段時間內確認物業銷售所得收入

請參照合併財務報表附註4「重要會計估計及判斷」和附註5「收入及分部資料」。

貴集團於銷售合約下的履約過程中所產出的資產對其而言具有不可替代用途，且 貴集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權時， 貴集團於一段時間內確認物業銷售所得收入；除此之外， 貴集團在買家取得已竣工物業控制權的時點確認收入。截至2020年12月31日止年度， 貴集團物業銷售產生的收入為人民幣51,516,194,000元，其中於一段時間內確認的收入為人民幣9,813,758,000元。

就所有物業銷售而言，由於與買家的合約限制， 貴集團或不能更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此 貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。釐定是否有可強制執行的付款請求權(取決於合約條款和銷售合約適用的法律解釋)涉及重大管理層判斷。 貴集團徵詢法律顧問關於銷售合約可否行使付款請求權的意見。管理層根據法律顧問的意見在適用的法律解釋方面作出判斷，按對付款有請求權及無請求權確定銷售合約。

為了解決這個關鍵審計事項，我們已執行的審計工作如下所示：

為評估關於已採用在一段時間內的方法確認收入的銷售合約中， 貴集團是否有付款請求權的管理層判斷的恰當性，我們已執行：

- 瞭解並評估了管理層識別銷售合約有否付款請求權的程序。
- 覆核了樣本銷售合同的關鍵條款以評估根據合約條款存在付款請求權。
- 評估了管理層聘請的法律顧問的能力、經驗和客觀性。
- 獲得並覆核了 貴集團法律顧問的意見書，特別是關於法律顧問對適用法律的解釋及其對 貴集團可強制執行付款請求權的影響。

關鍵審計事項(續)

於一段時間內確認物業銷售所得收入(續)

此外，就於一段時間內確認物業銷售所得收入而言，在年末，貴集團透過計量已完成履約義務的進度確認收入。進度按貴集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於銷售中各物業單元截至年末已產生的建設成本佔總估計成本比例計算。貴集團根據物業類型及可售面積計算分攤成本。釐定估計總建設成本的完整性和在年末已完成履約義務的進度的準確性須作出重大判斷及估計，受高度估計不確定性的影響。由於所用重大假設的不確定性，我們認為於一段時間內確認物業銷售收入相關的潛在風險相對較高。

由於涉及的重大會計判斷及估計，我們將於一段時間內確認的物業銷售所得收入作為一個關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項(續)

關於整體合約成本預算的完整性和已完成履約義務進度的準確性，我們已：

- (i) 對比了已竣工項目的實際成本與管理層先前估計以評估管理層以往作出該成本估計的準確性和成本估計方法的可靠性和恰當性。
- (ii) 瞭解、評估和驗證了生成每個項目及物業單元成本數據的內部控制以及透過考慮估計不確定性程度及其他潛在風險因素評估重大錯誤陳述的潛在風險。
- (iii) 質疑物業單元成本分攤基礎的合理性並檢查了其成本分攤的準確性。
- (iv) 透過對比已竣工項目及物業單元的實際成本，經計及物業類型和可銷售面積，對在建項目及物業單元的成本預算的合理性提出質疑。
- (v) 對比了在建項目及物業單元的整體預算開發成本與已通過管理層准予的預算。
- (vi) 透過檢查相關支持性文件，包括外部或內部監理工程師的報告(如有)，以驗證實際發生的開發成本。
- (vii) 檢查了物業單元的成本分攤及物業單元進度計算邏輯的準確性。

我們認為用以確定貴集團是否有就累計至今已完成的履約部分的付款請求權，整體成本預算完整性，以及在年末已完成履約義務的進度準確性的重大會計判斷及估計能夠被可獲取的證據支持。

關鍵審計事項(續)

在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估

請參閱合併財務報表附註4「重要會計估計及判斷」、附註19「在建物業」及附註20「已竣工待售物業」。

截至2020年12月31日，在建物業和已竣工待售物業的金額分別為人民幣149,906,042,000元和人民幣12,781,184,000元，約佔 貴集團總資產的57%。在建物業和已竣工待售物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低值計量。對2020年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值撇減人民幣2,093,331,000元。

確定在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值涉及包括對銷售價格、變動銷售開支，以及在建物業的預期竣工成本作出的重大會計估計，同時受高度估計不確定性的影響。由於所用重大假設的不確定性，我們認為在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計相關的潛在風險相對較高。鑒於在建物業和已竣工待售物業的餘額重大，以及所作出的重大會計估計，我們認為該等物業的可變現淨值的評估是一項關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項(續)

我們取得管理層對所有在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值的評估，並實施下列審計程序：

- (i) 瞭解、評估和驗證了在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計的內部控制以及透過考慮估計不確定性程度及其他潛在風險因素評估重大錯誤陳述的潛在風險。
- (ii) 採用抽樣的方式將截至2020年12月31日的相關在建物業和已竣工待售物業於本年度的實際銷售價格與管理層在以前年度的可變現淨值評估結果進行比較，再考慮該結果以往的準確性，及可變現淨值評估方法的可靠性及恰當性。
- (iii) 採用抽樣的方式，對管理層作出的重要估計進行測試：
 - 基於現行市場條件的預計銷售價格。我們將預計銷售價格與市場近期的交易價格進行比較，參考 貴集團內相同項目的其他物業預售價格，或者具有類似業態、規模及位置的可比物業的現行市場價格。
 - 變動銷售開支以其佔相關物業銷售價格的比率來進行估計。我們將上述估計的比率與 貴集團近年來實際平均銷售開支佔收入的比率進行比較。
 - 在建物業的預計竣工成本。我們將預計竣工成本和管理層批覆的預算金額進行比對，並檢查建築合同，或將預計竣工成本與 貴集團內同類型已竣工物業的實際成本進行比較。
- (iv) 檢查截至2020年12月31日之可變現淨值計算以及在建物業及已竣工待售物業撇減的算術準確性。

我們認為在計算在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值中使用的重大假設能夠被可獲取的證據支持。

獨立核數師報告(續)

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。就此而言，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的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。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們亦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及其他事項，以及在適用的情況下，為消除危機所採取的行動或採用的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳惠康。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2021年3月24日

合併綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5	52,483,611	41,138,570
銷售成本	6	(40,825,617)	(28,131,087)
毛利		11,657,994	13,007,483
其他收入及收益 — 淨額	7	654,743	1,137,243
銷售及營銷開支	6	(2,194,349)	(2,540,686)
行政開支	6	(3,518,260)	(3,695,200)
金融資產的減值虧損淨額		(68,407)	(5,578)
經營利潤		6,531,721	7,903,262
財務收益	9	687,591	206,040
融資成本	9	—	(53,956)
財務收益 — 淨額	9	687,591	152,084
分佔合營企業及聯營公司業績	14	351,042	325,362
所得稅前利潤		7,570,354	8,380,708
所得稅開支	10	(2,744,856)	(4,054,099)
年內利潤		4,825,498	4,326,609
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		4,326,482	4,305,164
非控制性權益		499,016	21,445
年內綜合收益總額		4,825,498	4,326,609
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		4,326,482	4,305,164
非控制性權益		499,016	21,445
		4,825,498	4,326,609
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄盈利	11	3.52	3.61

以上合併綜合收益表應與相關附註一併閱讀。

合併資產負債表

				於12月31日		
		附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元		
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備		15	1,240,196	1,199,369		
投資物業		16	2,644,975	1,737,291		
使用權資產		17	387,217	529,632		
無形資產		18	152,558	146,719		
在建物業		19	2,172,043	2,670,275		
於合營企業的投資		14(a)	12,511,758	6,074,679		
於聯營公司的投資		14(b)	6,824,011	4,685,994		
融資租賃應收款項			42,721	26,421		
遞延所得稅資產		13	3,245,424	2,333,448		
			29,220,903	19,403,828		
流動資產						
存貨			54,754	49,270		
合約資產及取得合約的成本		5	1,634,864	1,496,830		
在建物業		19	147,733,999	142,697,242		
已竣工待售物業		20	12,781,184	8,767,493		
貿易及其他應收款項		21	54,467,913	36,205,754		
預付稅項			9,977,138	12,244,457		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產		22	1,096,084	1,913,355		
受限制現金		23	8,140,220	7,697,191		
原定到期日為三個月以上的定期存款		24	52,310	141,159		
現金及現金等價物		24	18,595,105	19,097,265		
			254,533,571	230,310,016		
總資產			283,754,474	249,713,844		
權益						
本公司擁有人應佔權益						
股本及溢價		25	7,654,595	9,465,989		
其他儲備		26	2,803,116	1,875,120		
保留盈利		26	11,609,992	8,308,530		
			22,067,703	19,649,639		
非控制性權益			18,151,685	11,488,654		
權益總額			40,219,388	31,138,293		

合併資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券	28	9,286,080	8,049,059
銀行及其他借款	29	37,099,339	37,466,454
租賃負債	17	176,113	199,662
遞延所得稅負債	13	1,088,402	1,548,454
		47,649,934	47,263,629
流動負債			
合約負債	5	104,037,720	84,891,715
公司債券	28	6,758,152	2,437,720
銀行及其他借款	29	5,496,685	6,698,484
租賃負債	17	62,956	49,830
貿易及其他應付款項	30	73,116,412	71,823,898
即期所得稅負債		6,413,227	5,410,275
		195,885,152	171,311,922
負債總額		243,535,086	218,575,551
權益及負債總額		283,754,474	249,713,844

以上合併資產負債表應與相關附註一併閱讀。

載於第84至181頁的財務報表已於2021年3月24日獲董事會批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂
董事

林戈
董事

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註25)	其他儲備 人民幣千元 (附註26)	保留盈利 人民幣千元 (附註26)	總計 人民幣千元		
於2019年1月1日的結餘	8,787,079	1,293,695	6,076,085	16,156,859	7,427,577	23,584,436
綜合收益						
年內利潤	-	-	4,305,164	4,305,164	21,445	4,326,609
年內綜合收益總額	-	-	4,305,164	4,305,164	21,445	4,326,609
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
轉撥至法定儲備	-	790,716	(790,716)	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	(2,017,038)	(2,017,038)
派付股東的股息	-	-	(1,282,003)	(1,282,003)	-	(1,282,003)
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	199,391	199,391
收購並無包含業務的附屬公司	-	-	-	-	605,972	605,972
非控制性權益注資	-	-	-	-	5,731,301	5,731,301
配售股份	678,910	-	-	678,910	-	678,910
收購附屬公司額外權益	-	(209,223)	-	(209,223)	(486,086)	(695,309)
不改變控制權的情況下附屬公司 擁有權益出售	-	(68)	-	(68)	6,092	6,024
與擁有人進行的交易總額	678,910	581,425	(2,072,719)	(812,384)	4,039,632	3,227,248
於2019年12月31日的結餘	9,465,989	1,875,120	8,308,530	19,649,639	11,488,654	31,138,293
於2020年1月1日的結餘	9,465,989	1,875,120	8,308,530	19,649,639	11,488,654	31,138,293
綜合收益						
年內利潤	-	-	4,326,482	4,326,482	499,016	4,825,498
年內綜合收益總額	-	-	4,326,482	4,326,482	499,016	4,825,498
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
轉撥至法定儲備	-	1,025,020	(1,025,020)	-	-	-
出售附屬公司 37	-	-	-	-	(1,926,630)	(1,926,630)
派付股東的股息 25	(1,811,394)	-	-	(1,811,394)	-	(1,811,394)
派付非控制性權益的股息	-	-	-	-	(88,313)	(88,313)
收購並無包含業務的附屬公司	-	-	-	-	77,817	77,817
非控制性權益注資	-	-	-	-	8,497,444	8,497,444
向非控制性權益收購附屬公司股權 34	-	(42,810)	-	(42,810)	(454,017)	(496,827)
不改變控制權的情況下附屬公司 擁有權益出售 34	-	(54,214)	-	(54,214)	57,714	3,500
與擁有人進行的交易總額	(1,811,394)	927,996	(1,025,020)	(1,908,418)	6,164,015	4,255,597
於2020年12月31日的結餘	7,654,595	2,803,116	11,609,992	22,067,703	18,151,685	40,219,388

以上合併權益變動表應與相關附註一併閱讀。

合併現金流量表

截至 12 月 31 日止年度			
	附註	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	31	5,557,188	8,367,267
已付所得稅		(4,340,478)	(4,705,359)
已付利息		(3,249,878)	(3,066,320)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(2,033,168)	595,588
投資活動的現金流量			
收購附屬公司所付款項，扣除所得現金		265,041	(354,604)
出售附屬公司所得款項，扣除所付現金	37	(853,386)	(1,711,149)
購買物業、廠房及設備		(22,734)	(200,922)
購買自用物業的土地使用權		-	(40,891)
採購無形資產	18	(24,861)	(48,682)
於合營企業的投資	14(a)	(5,042,367)	(2,406,711)
於聯營公司的投資		(2,697,629)	(3,801,015)
出售合營企業及聯營公司所得款項		448,239	6,394
自合營企業收取的股息	14(a)	438,965	-
借款予合營企業及聯營公司		(9,372,298)	(11,220,773)
收合營企業及聯營公司還款		7,777,211	5,116,313
出售物業、廠房及設備、投資物業及自用物業的土地使用權所得款項	31	320,638	132,419
原定到期日為三個月以上的定期存款減少		88,849	2,924,707
購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(17,421,251)	(30,411,025)
出售以公平值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		18,405,028	30,000,000
已收利息		441,426	206,040
投資活動所用現金淨額		(7,249,129)	(11,809,899)
融資活動的現金流量			
非控制性權益注資		4,503,144	5,731,301
配售股份所得款項淨額		-	678,910
收購附屬公司額外權益的付款		(21,922)	(267,082)
不改變控制權的情況下附屬公司擁有權權益出售所得款項	34	3,500	6,024
銀行及其他借款的所得款項	31	37,482,991	36,831,030
償還銀行及其他借款	31	(35,476,000)	(31,611,718)
公司債券所得款項	31	7,980,557	8,042,764
贖回公司債券預付款項		(1,000,000)	-
償還公司債券	31	(2,440,000)	(3,500,000)
租金付款本金部分	31	(71,659)	(89,709)
與最終控制方控制的關聯方的現金墊款淨額	31	(339,969)	303,273
派付股東的股息		(1,811,394)	(1,282,003)
派付非控制性權益的股息	27	(5,313)	-
融資活動所得現金淨額		8,803,935	14,842,790
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(478,362)	3,628,479
年初的現金及現金等價物		19,097,265	15,439,152
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		(23,798)	29,634
年末的現金及現金等價物	24	18,595,105	19,097,265

以上合併現金流量表應與相關附註一併閱讀。

1. 一般資料

本公司於2017年11月29日根據開曼群島公司法(1961年第三號法例第22章,經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從物業開發及銷售、物業管理服務及商業物業投資及營運。

本公司股份於2018年10月11日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司的最終控股公司為美的發展控股(BVI)有限公司(「美的發展(BVI)」),本公司的最終控制方為何享健先生(「何先生」)及盧德燕女士(「盧女士」)(「最終控制方」)。

除另有說明外,該等截至2020年12月31日止年度的合併財務報表以人民幣呈列。該等合併財務報表已由董事會於2021年3月24日批准刊發。

2. 重大會計政策概要

該附註列示編製該等合併財務報表時採納的重大會計政策。除另有說明外,該等政策於所有呈列年度內貫徹採納。財務報表為本集團(包括本公司及其附屬公司)報告。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例第622章

本集團合併財務報表已按照所有適用的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

合併財務報表乃按歷史成本法編製,惟以公平值計量且其變動計入損益的金融資產及投資物業按公平值列賬除外。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2020年1月1日或之後開始之財政年度首次採納以下準則：

- 重大性的定義 — 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本
- 業務的定義 — 香港財務報告準則第3號修訂本
- 利率基準改革 — 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本
- 經修訂財務報告概念框架

採納上文所列新訂及經修訂準則並無對本集團造成重大影響，或與本集團無關。

(iv) 尚未採納之新訂、經修改及經修訂準則及詮釋

若干已頒佈但於本年度尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂及經修改準則、現有準則之修訂本及詮釋。

		於以下日期或 之後開始之 財政年度生效
香港財務報告準則第16號修訂本	新冠病毒疫情相關租金減免	2020年6月1日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 — 第二階段	2021年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架參考	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備之預期使用前收款	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本	虧損合同之履約合同成本	2022年1月1日
2018年至2020年香港財務報告準則年度改進項目		2022年1月1日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法	2022年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列 — 借款人對含有按 要求償還條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間 資產的出售或投入	待定

上述新訂及經修改準則、現有準則之修訂本及詮釋於2020年6月1日之後開始的年度期間生效，但並無於編製該等合併財務報表時應用。根據管理層初步評估，此等準則預期不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理

2.2.1 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。本集團須承擔參與實體營運所得之可變回報的風險，或有權獲得可變回報，且能透過指示實體業務的權力影響該等回報時對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全面合併入賬，於失去控制權當日終止合併入賬。

本集團採用會計處理的收購法將業務合併入賬(請參閱附註2.3)。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供轉讓資產的減值憑證。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保符合本集團採用的政策。

於附屬公司業績及權益的非控制性權益分別列示於合併綜合收益表、合併權益變動表及合併資產負債表。

2.2.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有20%至50%投票權。於聯營公司的投資按成本初步確認後以權益會計法入賬(附註2.2.4)。

2.2.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，投資視乎各投資者的合約權利和職責而非合營安排的法律形式，分為共同經營或合營企業。本集團僅有合營企業。

於合營企業的權益按成本初步確認後於合併資產負債表以權益法入賬(附註2.2.4)。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理(續)

2.2.4 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後經調整以確認本集團應佔被投資公司收購後損益及本集團應佔被投資公司其他綜合收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息確認為投資賬面值扣減。

如本集團應佔權益入賬投資虧損等於或超過應佔實體權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會再確認虧損，除非本集團代另一實體承擔責任或付款。

本集團與聯營公司及合營企業交易的未變現收益按本集團所佔該等實體權益進行對銷。除非交易提供轉讓資產的減值憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬的被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保符合本集團採用的政策。

權益入賬投資的賬面值乃根據附註2.10所述政策進行減值測試。

2.2.5 股權變動

本集團將不會引致失去控制權的非控制性權益交易視為與本集團權益持有人的交易。擁有權權益變動導致控制性權益與非控制性權益賬面值之間之調整以反映彼等於附屬公司之相對權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價間之任何差額於本集團權益持有人應佔權益中之單獨儲備項目內確認。

倘本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而終止就投資合併入賬或按權益入賬，其於該實體之任何保留權益按其公平值重新計量，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作於聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公平值成為初步賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認該實體的金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，可能意味著先前在其他綜合收益確認的金額按適用之香港財務報告準則具體規定／准許，重新分類至損益或轉移至其他股本類別。

倘減少於合營企業或聯營公司的擁有權權益，惟保留共同控制或重大影響力，則在適當情況下，僅先前於其他綜合收益確認按比例分佔金額重新分類為損益。

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併

會計收購法乃用於入賬所有業務合併，不論權益工具或所收購的其他資產。收購附屬公司所轉讓對價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 對被收購業務先前擁有人所產生的負債
- 本集團所發行股權
- 或有對價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 於附屬公司的任何已有股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債(例外情況除外)，初步以收購日期的公平值計量。本集團按逐項收購基準確認於所收購實體的任何非控制性權益，按公平值或非控制性權益按比例分佔所收購實體的可識別資產淨值計量。

收購相關成本於產生時列為開支。

- 轉讓對價，
- 被收購實體任何非控制性權益金額，及
- 被收購實體任何先前股權在收購日期的公平值超過所收購可識別資產淨值公平值的金額列為商譽。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值公平值，則差額直接在損益中確認為議價購買。

凡遞延結清任何部分現金對價者，在將來應付金額會貼現至其於交易日期的現值。所用的貼現率是實體的增量借貸利率，意指在可比的條款和條件下向獨立出資人取得類似借貸的利率。或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公平值，公平值變動於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方先前所持被收購方的權益於收購日的賬面值按收購日的公平值重新計量；由此產生的任何盈虧於損益確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本，即現金對價金額或重組下以股份結算交易及共同控制下業務合併的附屬公司資產淨值金額。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息列賬。

倘自附屬公司投資中收取之股息超出宣派股息期間附屬公司綜合收益總額，或本公司單獨財務報表之投資賬面值超出合併財務報表所示被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對附屬公司之投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認定為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 外幣換算

(a) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。交易結算產生的匯兌損益及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益通常於損益中確認。

借款相關的匯兌損益於損益中的融資成本呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於損益內「其他收入及收益－淨額」呈列。

以公平值計量並以外幣為單位之非貨幣性項目採用公平值確定日期的匯率換算。按公平值列賬之資產及負債換算差額呈報為公平值損益之一部分。例如，持作以公平值計量且其變動計入損益之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公平值損益之一部分。

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(c) 集團成員公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外業務(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體之貨幣)業績及合併資產負債表按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈報之資產負債表所列資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算，
- 每份綜合收益表內之收入及開支按平均匯率換算(除非此匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算)，及
- 所有由此產生之匯兌差額均於其他綜合收益確認。

於綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額以及借貸產生的匯兌差額於其他綜合收益內確認。於出售海外業務或償還組成投資淨額一部分的任何借貸時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。

2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備均以歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括與購買項目直接相關之支出。

後續成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團且該項目的成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。取代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於損益支銷。

折舊於估計可使用年期使用直線法將成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下：

樓宇	20至35年
傢俬及設備	5年
車輛、機器及其他	3至10年

租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備按其可使用年期或租期(以較短者為準)折舊，惟本集團預期在租期以外使用資產則另論。

本集團於各報告期末審閱資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當調整。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至可收回金額。

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用時，會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益內「其他收入及收益－淨額」確認。

2.8 無形資產

(a) 電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使特定軟件可使用時所產生的成本資本化。該等成本按估計可使用年期5年攤銷。維護電腦軟件程序的成本於產生時確認為開支。

(b) 研發開支

研究開支於產生時確認為開支。開發項目(與裝配式建築相關技術發展有關)產生的成本於符合下列準則時確認為無形資產：

- 完成裝配式建築相關技術發展以致其可供使用在技術上是可行的
- 管理層有意完成裝配式建築相關技術發展並進行使用或出售
- 有能力使用或出售裝配式建築相關技術
- 可證實裝配式建築相關技術將如何產生很可能出現的未來經濟利益
- 有足夠技術、財務及其他資源完成發展並使用或出售可用的裝配式建築相關技術，及
- 裝配式建築相關技術在發展期內應佔的支出能可靠計量。

不符合該等準則的其他發展支出在產生時確認為開支。過往確認為開支的開發成本不會在其後期間確認為資產。

資本化發展成本入賬列作無形資產及於資產可供使用時以直線基準於其估計可使用年期10至20年內攤銷。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產(續)

(c) 商譽

商譽按附註2.3所述方式計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不會攤銷，但每年作減值測試，倘有事件或情況變化顯示商譽可能減值，則會更頻密地進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售一家實體的損益包括有關出售實體的商譽賬面值。

商譽會被分配至現金產生單位以進行減值測試。獲分配商譽的該等現金產生單位或現金產生單位組別預期將因產生商譽的業務合併而受益。各單位或單位組別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次，即營運分部。

2.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作長期租金收入或作資本增值或兩者兼備的物業，並非由本集團佔用。投資物業初始按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量，隨後按公平值列賬。公平值變動於損益呈列。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則項目於轉讓日期的賬面值與公平值的差額按與根據香港會計準則第16號進行重估的相同方式處理。由此產生之物業賬面值增加於撥回過往減值虧損時於損益確認，而剩餘增加則於其他綜合收益確認及與權益直接相關之增加則於權益內重估盈餘確認。由此產生之物業賬面值減少初始於之前確認的重估盈餘於其他綜合收益扣除，而任何剩餘減少則於損益扣除。任何將按照公平值從已竣工待售物業或在建物業轉為投資物業的轉讓，物業在該日的公平值與原賬面值之間的差額應當於損益確認。

2.10 非金融資產減值

無確定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或倘有事件或情況變化顯示可能減值，則會更頻密地進行測試。其他資產於發生事件或情況有變顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入的最低層次組合，該現金流入與其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入很大程度上獨立開來。於各報告期末審閱已減值的非金融資產(商譽除外)是否可能撥回減值。

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項，減適用的變動銷售開支及預期竣工成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括開發期間產生的土地使用權成本、建設成本、機器及設備折舊、就合資格資產資本化之借款成本及專業費用。物業竣工時會轉列為已竣工待售物業。

除非相關物業開發項目的建築期預期於正常營運週期後完成，否則相關在建物業動工後即分類為流動資產。正常營運週期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。倘履行合約的成本預計可收回，則計入在建物業。履行合約的成本按系統性基準攤銷，符合該資產相關合約收入確認模式。

已購入及持作開發待售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常經營週期內的土地使用權分類為流動資產，計入在建或已竣工待售物業，超出正常經營週期的土地使用權則分類為非流動資產。

2.12 已竣工待售物業

於年末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項，減適用的變動銷售開支，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產

2.13.1 分類

本集團將金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公平值(計入其他綜合收益或計入損益)計量的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款。

以公平值計量的資產的收益和虧損計入損益或其他綜合收益。對於債務工具投資而言，則取決於所持投資之業務模式。對於權益工具投資而言，將取決於本集團是否於最初確認時行使不可撤銷選擇權將權益投資按公平值計入其他綜合收益列賬。

本集團當且僅當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

2.13.2 確認及計量

首次確認時，本集團按金融資產的公平值加(倘並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)收購金融資產的直接應佔交易成本計量金融資產。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於合併綜合收益表支銷。

債務工具

債務工具的後續計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團按以下兩種方式計量債務工具：

- 攤銷成本：對於持作收回合約現金流量的資產，若現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於資產終止確認或減值時於合併綜合收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本計量標準的資產或按公平值計入其他綜合收益的金融資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於損益確認，並於產生期間在合併綜合收益表內「其他收入及收益 — 淨額」項下列報淨額。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產(續)

2.13.2 確認及計量(續)

權益工具

本集團後續按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他綜合收益列報權益投資的公平值損益，後續不會將公平值損益重新分類至合併綜合收益表。當本集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於合併綜合收益表確認為其他收入。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值變動在適用情況下於合併綜合收益表內「其他收入及收益 — 淨額」確認。按公平值計入其他綜合收益的金融資產的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開列報。

2.14 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於合併資產負債表列報淨額。法定可執行權利不依賴未來事件而定，可於一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無力償債或破產時強制執行。

2.15 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的資產及按公平值計入其他綜合收益的債務投資有關的預期信貸虧損。應用的減值方法視乎信用風險有否大幅增加而定。附註3詳述本集團如何確定信用風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產預期存續期內對信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

對於貿易應收款項及合約資產，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認資產時確認預期存續期虧損。撥備矩陣根據信用風險特徵相若的合約資產及貿易應收款項預期存續期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。本集團於各報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信用風險自初步確認後有否顯著增加。倘應收款項的信用風險自初步確認後顯著增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.16 存貨

存貨主要包括物業管理的零件及工具，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法釐定。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減適用變動銷售開支。

2.17 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就銷售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘預期可於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)收回貿易及其他應收款項，則貿易及其他應收款項分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項按公平值確認時，初步會以無條件對價金額確認，除非其包含重大融資組成部分。本集團持有貿易應收款項，旨在收回合約現金流量，因此其後利用實際利率法按攤銷成本計量貿易應收款項。有關本集團貿易應收款項的會計處理的進一步資料，請參閱附註21，及有關本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1。

2.18 合約資產、取得合約的成本與合約負債

與客戶簽訂合約時，本集團有權向客戶收取對價，並承擔向客戶轉移貨物或服務的履約責任。該等權利與履約責任的結合會產生淨資產或淨負債，取決於剩餘權利與履約責任的關係。倘收取對價的剩餘有條件權利的計量超過所履行的履約責任，則合約為資產並確認為合約資產。反之，倘餘下履約責任的計量超過餘下權利，則合約為負債並確認為合約負債。

本集團在預期能收回自客戶取得合約所增加成本的情況下於合約資產內確認有關成本為取得合約的成本。

2.19 現金及現金等價物以及受限制現金

就於合併現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款及原到期時間不超過三個月且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的的其他短期高流動性投資。限制使用的銀行存款計入合併資產負債表「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

2.20 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接產生的新增成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

2.21 永續資本證券

並無訂約責任以償還其本金額或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部分。

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 政府補貼

政府補貼在能夠合理保證將會收到補貼且本集團符合所有附帶條件時按公平值確認。

與成本相關的政府補貼會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間於損益確認。

與購買資產相關的政府補貼作為遞延收入計入非流動負債，並於有關資產的預計年限按直線基準計入損益。

2.23 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年度結束前向本集團提供貨品及服務而未獲支付的負債。該等款項為無抵押。倘貿易及其他應收款項於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)到期，則款項呈列為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.24 借款

借款初步按公平值扣除交易成本確認，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款交易成本，遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能部分或全部提取，則有關費用作為流動資金服務的預付款項撥充資本，並於有關融資期間攤銷。

當合約規定的責任得以履行、撤銷或屆滿時，借款從合併資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付對價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為其他收入或融資成本。

除非本集團可無條件將負債延長至報告期末後最少12個月清償，否則借款分類為流動負債。

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 借款成本

收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和專項借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。以待用作合資格資產開支的專項借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間於損益確認。

借款成本包括利息開支、有關融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的視為利息成本調整的匯兌差額。利息成本調整的匯兌收益及虧損包括以實體功能貨幣借入資金的估計借款成本與外幣借款實際借款成本之間的利率差額。有關金額按以實體功能貨幣進行類似借款的利率估算。

2.26 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指基於各司法權區的適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，所得稅稅率因應暫時差額及未動用稅項虧損所致遞延稅項資產及負債變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支根據本公司及其附屬公司及聯營公司經營所在及賺取應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層在適用稅務法規有待詮釋的情況下定期評估報稅表的狀況，並考慮有否可能稅務機關將接納不確定的稅務處理方法。本集團根據最接近金額或預期價值計量其稅項結餘(視乎對不確定性解決方案提供更佳預測者而定)。

(b) 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其合併財務報表賬面值之間的暫時差額，使用負債法悉數計提遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，且交易時既不影響會計損益亦不影響應課稅損益，亦不入賬處理。遞延所得稅按截至報告期末已頒佈或實質頒佈且預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

2. 重大會計政策概要(續)

2.26 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售可完全收回釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅金額可用於利用暫時差額及虧損時方會確認。

倘本公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差異很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘若存在可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，及倘遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。倘實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他綜合收益或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

本集團旗下公司可就投資合資格資產或相關合資格開支享有特殊稅項減免(如某地的研發稅項優惠制度或其他投資津貼)。本集團將該等津貼入賬列為稅項抵免，即津貼減去應付所得稅及即期稅項開支。結轉為遞延稅項資產的未申報稅項抵免確認為遞延稅項資產。

2.27 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅向定額供款退休金計劃供款。根據中國法規及規則，本集團的中國僱員參與中國相關省及市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，本集團及中國僱員每月須按僱員工資的比例向該等計劃作出供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向僱員支付退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立行政基金持有，與本集團資產彼此獨立。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

2. 重大會計政策概要(續)

2.27 僱員福利(續)

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的負債以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團解僱或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團不能取消該等福利時；及(b)實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及離職福利支付)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利根據預期接受要約的僱員人數計算。於報告期末後超過12個月到期的福利貼現為現值。

(d) 僱員休假權利

僱員的年假權利於僱員獲得假期時確認。對於僱員截至資產負債表日期所提供服務應得年假的估計責任，已計提撥備。

僱員的病假及產假權利於休假時確認。

2.28 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認法律申索、服務保證及妥善履責撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按管理層於報告期末履行當前責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2. 重大會計政策概要(續)

2.29 收入確認

收入按本集團日常業務活動中於中國銷售物業及提供服務所收取或應收取對價的公平值計量。收入於扣除折扣及撇銷本集團旗下公司間銷售後列示。

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉移至買家時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件時，則資產控制權於一段時間內轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建或增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

倘資產控制權於一段時間內轉移，按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶取得資產控制權的時點確認。

完成履約責任的進度基於最能體現本集團為完成履約責任所付出或投入的資源計量。

釐定交易價時，本集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾對價金額。

就於某一時點轉移物業控制權的物業發展及銷售合約而言，收入於客戶取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且本集團有權收取對價並很有可能收回對價時確認。

(b) 物業管理

本集團按每月提供物業管理服務的固定金額開具賬單，並按本集團有權開票及與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收入。

2. 重大會計政策概要(續)

2.29 收入確認(續)

(c) 商業物業投資及營運

商業物業投資及營運收入主要包括物業租賃收入、酒店營運收入與文化旅遊項目收入。

物業租賃收入

根據經營租賃出租物業的物業租賃收入於租期內按直線基準確認。

酒店營運

酒店營運收入於提供相關服務的會計期間確認。

文化旅遊項目

文化旅遊項目收入主要指提供文化旅遊服務所得收入，於提供相關服務的會計期間確認。

2.30 管理及諮詢服務收入

管理及諮詢服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

2.31 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

2.32 股息收入

股息於收款權利確立時確認為收入。

2.33 租賃

(i) 本集團作為承租人

物業、廠房及設備租賃確認為使用權資產或投資物業，並於租賃資產可供本集團使用之日確認為相應負債。此外，用作開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權，按成本列賬，其後於經營租賃期內以直線基準於損益攤銷，確認為土地使用權。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團以租賃及非租賃組成部分的相對獨立價格為基準，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的不動產租賃而言，其選擇不將租賃及非租賃組成部分分開，而就此入賬為單獨租賃部分。

租賃條款按個別基準磋商，並包含多項不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產擔保權益外，租賃協議並無施加任何契約。租賃資產不可作為借款用途的抵押品。

2. 重大會計政策概要(續)

2.33 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

租賃產生的資產及負債按現值基準進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或比率的可變租賃付款，使用開始日期的指數或比率進行初始計量
- 剩餘價值擔保項下的本集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該選擇權)

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款使用租賃所隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人為在類似經濟環境中以類似條款、抵押及條件獲得類似價值使用權資產所需借入的資金須支付的利率。

為釐定增量貸款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信用風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押

若個別承租人通過最近的融資或市場數據可獲得易觀察的攤銷貸款利率，且該利率與租賃的付款概況類似，則集團實體以該利率作為起點釐定增量借款利率。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

2. 重大會計政策概要(續)

2.33 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減獲得的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)按直線基準折舊。倘本集團合理地確定行使採購權利，使用權資產在相關資產可使用年期內折舊。

此外，土地租賃乃確認為土地使用權。本集團將香港會計準則第40號投資物業的公平值模型應用於其投資物業，並將該公平值模型應用於符合香港會計準則第40號投資物業定義的使用權資產。租賃負債本金部分的現金付款呈列為融資活動的現金流量，而利息部分的現金付款與利息付款的呈列一致。

(ii) 本集團作為出租人

租賃分類乃於開始日期作出，且僅於存在租賃修改時方進行重新評估。

融資租賃指本集團(作為出租人)將租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人租賃。於租期開始時，本集團將本集團應收的最低租賃款項確認為融資租賃應收款項，並將無擔保剩餘價值記錄為同一類別資產。(a)最低租賃款項及無擔保剩餘價值的總和與(b)其現值(於合併資產負債表中作為融資租賃應收款項一淨額呈報)之間的差額，確認為未賺取財務收益。最低租賃款項指租期內承租人須或可能須支付的款項，加上承租人或與出租人無關的人士向出租人擔保的任何剩餘價值。

未賺取財務收益乃使用實際利率法於租賃期內分配至各期間，並於各會計期間在財務收益與償還資本之間分配各項租金，令財務收益確認為出租人於租賃淨投資的固定週期回報率(隱含實際利率)。初始直接成本(如磋商及安排租賃所增加及直接應佔的佣金、法律費用及內部成本)已計入融資租賃應收款項的初始計量，並減少租賃期內所確認的收入金額。

2. 重大會計政策概要(續)

2.33 租賃(續)

(ii) 本集團作為出租人(續)

倘一項租賃不會將租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該項租賃分類為經營租賃。根據經營租賃自承租人所得款項(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準於合併綜合收益表內確認。

本集團(作為出租人)於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值，並按與租賃收入相同的基準於租期內確認為開支。

(iii) 分租

就分租的分類而言，中介出租人應按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

- 倘主租賃乃短期租賃而該實體為承租人，則分租應分類為經營租賃
- 否則，分租應參照因主租賃產生的使用權資產分類，而非參照相關資產(例如屬租賃標的之物業、廠房或設備的項目)分類。

2.34 股息分派

就於報告期末或之前已宣派，經適當授權且不再由實體自行決定但於報告期末未分派的任何股息款額計提撥備。

2.35 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」之預期信用虧損模型釐定的金額及
- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號與客戶的合約收益所確認累計收入金額。

財務擔保的公平值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

倘聯營公司的貸款或其他應付款項擔保為無償提供，相關公平值作為注資入賬，確認為投資成本一部分。

3. 財務風險管理

本集團的活動面臨各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險)、信用風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖降低對本集團財務表現的潛在不利影響。房地產行業對中國經濟環境高度敏感，中國經濟環境會影響物業交易量及售價。本集團主要依靠銷售物業及借款滿足營運資金。

3.1 財務風險因素

3.1.1 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的銀行存款及借款。本集團密切監察外匯匯率變動以管理外匯風險。從中國回流現金須遵守中國政府頒佈的外匯管制條例及規例。本集團大部分附屬公司於中國經營業務，大多數交易以人民幣計值。本集團並無其他重大外匯風險。

本集團於各資產負債表日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

資產	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
港元	191,079	408,441
美元	122,707	32,328
	313,786	440,769

負債	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
港元	2,941,768	2,181,762
美元	249,459	-
	3,191,227	2,181,762

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 外匯風險(續)

於損益確認的匯兌收益/(虧損)總淨額為：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入其他收益 — 淨額的外匯(虧損)/收益淨額	(43,153)	24,210
計入融資收入 — 淨額的外幣借款的匯兌收益/(虧損)	246,165	(53,956)
於年內所得稅前利潤確認的外匯收益/(虧損)總淨額	203,012	(29,746)

下表列示人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，就匯率變動5%調整其年末的換算值。倘人民幣兌相關貨幣升值/貶值5%，則對有關年度稅後利潤的影響如下：

	稅後利潤 變化增加/(減少) 截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣兌港元：		
升值5%	137,534	88,666
貶值5%	(137,534)	(88,666)
人民幣兌美元：		
升值5%	6,912	(1,286)
貶值5%	(6,912)	1,286

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率發行之銀行存款、銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。按固定利率發行之公司債券、銀行及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

按浮動利率獲得之借款令本集團面臨現金流量利率風險，惟部分被浮動利率持有的現金所抵銷。本集團密切監察利率走勢及其對本集團所面臨利率風險的影響。目前，本集團並無使用任何利率掉期安排。

於2020年12月31日，本集團按浮動利率計息的銀行及其他借款金額約為人民幣29,169,648,000元(2019年：人民幣34,092,043,000元)。於2020年12月31日，倘所有其他變量維持不變且不考慮利息資本化，浮動利率借款的利率上升或下降50個基點，則截至2020年12月31日止年度的利息費用將增加／減少約人民幣145,848,000元(2019年：人民幣170,460,000元)。

3.1.3 信用風險

本集團面臨與其貿易及其他應收款項、合約資產以及銀行現金存款有關的信用風險。

貿易及其他應收款項、合約資產、受限制現金、原定到期日為三個月以上的定期存款、現金及現金等價物的賬面值即為本集團面臨與金融資產有關的最大信用風險額。

為管理該風險，銀行存款主要存入國有金融機構及有良好信譽銀行(均為高信貸質量金融機構)。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家履行還款責任。倘買家在擔保期內出現按揭貸款的違約，則持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未償還本金及任何相關應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的押金並將物業重新出售以收回本集團支付予銀行的任何款項。因此，董事認為，本集團的信用風險已大幅減低。

本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審計每項個別貿易應收款項及合約資產的可收回金額，以確保就不可收回款項計提充分減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信用風險。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

就其他應收款項而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算紀錄及過往經驗，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。董事認為，本集團其他應收款項未收結餘並無重大固有信用風險。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間有否信用風險的持續顯著增加。評估有否信用風險顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時考慮公開且合理的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致借款人償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變化
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

本集團按反映信用風險及釐定各類別損失撥備的方式將該等應收款項分為四類。內部信用評級與外部信用評級保持一致。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

本集團預期信用損失模型所基於的假設概述如下：

類別	本集團對各類別的定義	確認預期信用損失撥備的基礎
正常	客戶違約風險低且有較強能力滿足合約現金流量	未來12個月的預計損失。倘資產的預計週期少於12個月，則預計損失基於整個週期計量。
關注	應收款項的信用風險顯著增加；倘利息及／或本金逾期超過90天，則假定信用風險顯著增加	整個週期內預計的損失
不良	利息及／或本金逾期超過365天	整個週期內預計的損失
撇銷	利息及／或本金逾期超過3年且預計不能收回	撇銷資產

本集團通過及時就預期信用損失計提適當撥備將信用風險入賬。計算預期信用損失率時，本集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就宏觀經濟前瞻數據作出調整。

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信用損失計提撥備，該方法允許按整個存續期的預期虧損就應收第三方及關聯方所有貿易應收款項以及合約資產計提撥備。

為計量預期信用損失，貿易應收款項及合約資產已按共同信用風險特徵及發票日期進行分組。合約資產與未開票的在建工程有關，並與同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期損失率與合約資產的損失率合理相若。

各賬齡區間的歷史損失率根據應收款項透過連續拖欠階段進展至撇銷的概率得出。歷史損失率調整為預期損失率，以反映有關影響對手方結算應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

當前合約資產及應收關聯方貿易應收款項的預計損失率為0.5%。於2020年12月31日，該等結餘的損失撥備金額並不重大。

於2020年及2019年12月31日的損失撥備金額釐定如下，以下預期信用損失亦考慮了前瞻性資料。

	90天以內	超過 90至180天	超過 180至365天	超過 365天	總計
貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)					
於2020年12月31日					
預計損失率	0.50%	5.00%	10.00%	11%-100%	-
賬面總值(人民幣千元)	784,183	71,212	22,476	238,087	1,115,958
損失撥備金額(人民幣千元)	3,921	3,561	2,248	26,704	36,434
	90天以內	超過 90至180天	超過 180至365天	超過 365天	總計
貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)					
於2019年12月31日					
預計損失率	0.50%	5.00%	10.00%	12%-100%	-
賬面總值(人民幣千元)	818,318	44,070	13,026	217,576	1,092,990
損失撥備金額(人民幣千元)	4,092	2,204	1,303	26,320	33,919

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2020年及2019年12月31日，第三方貿易應收款項的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方款項) 人民幣千元
於2019年1月1日	44,136
於損益確認撥回損失撥備金額	(10,217)
於2019年12月31日	33,919
於2020年1月1日	33,919
於損益確認計提損失撥備金額	2,515
於2020年12月31日	36,434

截至2020年及2019年12月31日止年度，撥回／計提損失撥備於損益確認為與貿易應收款項減值相關的金融資產的減值損失淨額。

於2020年12月31日，貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)的賬面總值為人民幣1,115,958,000元(2019年：人民幣1,092,990,000元)，因此最大損失風險額為人民幣1,079,524,000元(2019年：人民幣1,059,071,000元)。

(ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項。

於2020年及2019年12月31日，來自關聯方及非控制性權益的其他應收款項的內部信用評級為正常。以12個月預計損失法計算，本集團評估該等應收款項的預期信用損失不重大。因此，於2020年及2019年12月31日並無確認任何損失撥備金額。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(ii) 其他應收款項(續)

來自第三方的其他應收款項的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	其他應收款項(不包括 預付款項、押金、應收 非控制性權益款項及 應收關聯方款項) 人民幣千元
於2019年1月1日	54,678
於損益確認計提損失撥備金額	15,795
於2019年12月31日	70,473
於2020年1月1日	70,473
於損益確認計提損失撥備金額	65,892
於2020年12月31日	136,365

管理層認為所有該等金融資產的信用風險低，故年內僅按12個月預期虧損確認減值撥備。鑑於來自第三方的其他應收款項的違約風險低，且發行人近期履行合約現金流量責任的能力強，故管理層認為該等應收款項的信用風險低。

截至2020年及2019年12月31日止年度，計提損失撥備於損益確認為與其他應收款項減值相關的金融資產的減值損失淨額。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(ii) 其他應收款項(續)

於2020年及2019年12月31日，應收第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的最大損失風險額如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項	25,492,174	16,275,460
應收非控制性權益款項	9,834,275	8,162,999
應收第三方款項(包括押金及其他)	13,376,350	5,993,326
	48,702,799	30,431,785

於本年內，本集團並無撤銷任何貿易及其他應收款項。

3.1.4 流動資金風險

本集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外融資)擁有可用資金。由於相關業務的動態特性，本集團通過保持充足的現金及現金等價物及擁有可用的融資來源以維持融資的靈活性。

本集團有多個替代計劃減輕可能的經濟環境重大不利變動對預測現金流量的潛在影響。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地房地產市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、更靈活定價以加快銷售及物色合營企業合作夥伴共同開發項目。本集團會在評估相關未來成本和收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 流動資金風險(續)

下表載列於各資產負債表日期本集團按相關到期日分組的金融負債。下表披露的金額為合約非折現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日					
公司債券	7,237,929	5,656,077	4,014,148	–	16,908,154
銀行及其他借款	7,877,550	24,916,319	14,727,172	2,078,847	49,599,888
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他應付稅項)	70,178,052	–	–	–	70,178,052
財務擔保	80,768,781	5,792,113	5,397,110	376,080	92,334,084
租賃負債	65,198	53,561	92,608	29,671	241,038
	166,127,510	36,418,070	24,231,038	2,484,598	229,261,216

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日					
公司債券	2,997,417	6,901,003	1,343,851	–	11,242,271
銀行及其他借款	9,024,622	13,370,960	25,448,250	2,567,283	50,411,115
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他應付稅項)	66,313,109	–	–	–	66,313,109
財務擔保	63,832,290	2,227,962	3,397,955	220,000	69,678,207
租賃負債	52,762	71,090	84,397	69,735	277,984
	142,220,200	22,571,015	30,274,453	2,857,018	197,922,686

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，藉以回報擁有人及使其他利益相關者受益，同時維持最佳資本構架以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予擁有人的股息款額、發行新股份或出售資產以降低債務。

本集團根據淨債務與權益比率監控資本。該比率按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表所示的公司債券和即期及非即期銀行及其他借款)減現金及現金等價物、受限制現金及原定到期日為三個月以上的定期存款總額計算。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借款總額(附註28及29)	58,640,256	54,651,717
減：現金及現金等價物(附註24)	(18,595,105)	(19,097,265)
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	(52,310)	(141,159)
受限制現金(附註24)	(8,140,220)	(7,697,191)
借款淨額	31,852,621	27,716,102
權益總額	40,219,388	31,138,293
淨債務與權益比率	79%	89%

於2020年12月31日，淨債務與權益比率下降主要是由於保留盈利及非控制性權益增加。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

下表根據在評估公平值的估值技術中所運用的輸入數據分級，分析本集團於2020年及2019年12月31日按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據按公平值等級分為如下三個等級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除第1級所包括的報價外，資產或負債可直接(即價格)或間接(即從價格得出)可觀察的輸入數據(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即非可觀察輸入數據)(第3級)。

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註22)	-	1,096,084	-	1,096,084
於2019年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註22)	61,304	1,852,051	-	1,913,355

(i) 第二級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴公司的具體估計。倘計算一項金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2級。倘一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級。

(ii) 投資物業的公平值估計

本集團根據獨立專業合資格的估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)釐定的估值評估投資物業的公平值。評估投資物業的公平值需要作出重大判斷及假設。該判斷及假設詳情披露於附註16。

3. 財務風險管理(續)

3.4 按類別劃分的金融工具

	於2020年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產 人民幣千元	按攤銷成本 計量的資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
	合併資產負債表所示資產		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註21)	-	50,024,441	50,024,441
受限制現金(附註24)	-	8,140,220	8,140,220
現金及現金等價物(附註24)	-	18,595,105	18,595,105
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	-	52,310	52,310
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註22)	1,096,084	-	1,096,084
應收融資租賃	-	42,721	42,721
總計	1,096,084	76,854,797	77,950,881

	於2019年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產 人民幣千元	按攤銷成本 計量的資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
	合併資產負債表所示資產		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註21)	-	31,635,502	31,635,502
受限制現金(附註24)	-	7,697,191	7,697,191
現金及現金等價物(附註24)	-	19,097,265	19,097,265
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	-	141,159	141,159
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註22)	1,913,355	-	1,913,355
應收融資租賃	-	26,421	26,421
總計	1,913,355	58,597,538	60,510,893

3. 財務風險管理(續)

3.4 按類別劃分的金融工具(續)

	於2020年12月31日		
	按攤銷成本計量的負債 人民幣千元	以公平值計量且其變動計入損益的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
公司債券(附註28)	16,044,232	-	16,044,232
銀行及其他借款(附註29)	42,596,024	-	42,596,024
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及應付薪金)(附註30)	70,178,052	-	70,178,052
租賃負債(附註17)	239,069	-	239,069
總計	129,057,377	-	129,057,377

	於2019年12月31日		
	按攤銷成本計量的負債 人民幣千元	以公平值計量且其變動計入損益的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
公司債券(附註28)	10,486,779	-	10,486,779
銀行及其他借款(附註29)	44,164,938	-	44,164,938
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及應付薪金)(附註30)	66,313,109	-	66,313,109
租賃負債(附註17)	249,492	-	249,492
總計	121,214,318	-	121,214,318

4. 重要會計估計及判斷

(a) 收入確認

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有就累計至今已完成的履約部分的可強制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中國物業所得收入；此外，本集團在買方取得竣工物業控制權的某一時點確認收入。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用於其他用途。釐定是否有可強制執行的付款請求權(取決於合約條款和該合約適用的法律解釋)涉及重大管理層判斷。評估本集團對銷售合約是否可行使付款請求權時，本集團已徵詢法律顧問關於可否行使付款請求權的意見，包括評估合約條款以及任何會補充或凌駕合約條款的任何法例，並檢討有否任何情況將限制本集團須達成特定表現方可執行付款請求權。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合約分類為對付款有請求權及無請求權的合約。管理層將定期重新檢討其判斷，以識別及評估有否任何可影響本集團之付款請求權以及銷售合同會計處理規定的情況。

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。進度按本集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於銷售中各物業單元截至報告期末已產生的開發成本佔總估計開發成本比例計算。本集團根據物業類型及可售面積分攤共同成本。釐定估計總開發成本的完整性和在報告日期已完成履約義務的進度的準確性須作出重大判斷及估計。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，本集團依靠了過往經驗和承包商及監理方(如適用)的工作成果。

(b) 在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計

本集團根據基於在建物業及已竣工待售物業的可變現能力計算的可變現淨值評估賬面值。在建物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用及預期完工成本(包括土地成本)確定。已竣工待售物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用確定。根據管理層的評估，2020年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值撇減人民幣2,093,331,000元(2019年12月31日：人民幣1,611,166,000元)。

(c) 投資物業公平值估計

本集團根據獨立專業合資格估值師仲量聯行釐定的估值評估其投資物業的公平值。評估投資物業的公平值須使用重大判斷及假設，有關判斷及假設詳情披露於附註16。

4. 重要會計估計及判斷(續)

(d) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重要判斷。在一般業務過程中，許多交易及計算的最終釐定尚不明朗。若最終稅款結果與最初記賬金額不同，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可抵銷暫時差額或可使用稅項虧損時，確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

(e) 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。但中國各個城市的不同徵稅區的土地增值稅徵收及支付有所差異，而本集團大部分物業項目尚未與中國地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，釐定土地增值稅金額時須作出判斷。本集團根據管理層基於對稅收制度的詮釋作出之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會有別於初始列賬之金額，而該等差額將影響與地方稅務部門確定該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

5. 收入及分部資料

執行董事審閱本集團內部報告以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定經營分部。

執行董事從以下三個業務分部評估本集團的業績：

- 物業開發及銷售；
- 物業管理服務；及
- 商業物業投資及營運

年內，業務分部(物業開發及銷售除外)的總收入、利潤或虧損或總資產佔本集團總收入、利潤或資產不足5%，因此，本公司董事認為毋須報告該等業務分部，且執行董事會評估本集團的整體表現，故未呈列經營分部資料。

5. 收入及分部資料(續)

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業開發及銷售	51,516,194	40,430,577
物業管理服務	776,285	485,419
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	82,337	84,809
— 酒店營運	8,642	11,074
— 文化旅遊項目	100,153	126,691
	52,483,611	41,138,570

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	41,702,436	28,886,751
— 於一段時間內確認	9,813,758	11,543,826
	51,516,194	40,430,577
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	885,080	623,184
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	82,337	84,809
	52,483,611	41,138,570

本集團95%以上的收入來自中國市場，且本集團95%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

本集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

合併財務報表附註(續)

5. 收入及分部資料(續)

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	887,881	972,568
取得合約的成本(ii)	746,983	524,262
總合約資產及取得合約的成本	1,634,864	1,496,830

- (i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。合約資產與去年相若。
- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2020年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣411,963,000元(2019年：人民幣302,669,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

(b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	104,037,720	84,891,715

本集團按合約確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合約的履約義務完成前收到，該等合約主要來自物業開發及銷售。年內合約負債有所增長，主要是由於本集團合約銷售額增加。

於2020年12月31日，有關合約銷售的客戶預付款項的增值稅人民幣9,308,048,000元(2019年：人民幣7,499,890,000元)於其他應付稅項確認。

5. 收入及分部資料(續)

(b) 合約負債(續)

下表列示年內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入：		
物業開發及銷售	38,279,970	27,677,998

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預計於一年內確認	64,705,853	51,019,872
預計於一年後確認	53,058,164	45,061,689
	117,764,017	96,081,561

於2020年12月31日，預期於一年內確認的未達成合約金額人民幣64,705,853,000元乃根據本集團截至2020年12月31日止簽訂的預售合約計算。

- (d) 物業管理服務合約方面，在有權開票金額與本集團迄今表現對於客戶的價值直接對應時，本集團按月確認相等於有權開票金額的收入。本集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

合併財務報表附註(續)

6. 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業開發及銷售成本 — 包括建設成本、土地成本、資本化利息開支	39,733,573	27,114,948
僱員福利開支(附註8)	2,269,095	2,313,818
營銷及廣告開支	1,116,617	1,493,447
在建物業及已竣工待售物業撇減	1,038,877	1,288,388
取得合約的成本攤銷(附註5(a))	411,963	302,669
銀行手續費	300,476	221,014
稅項及附加費	377,815	378,793
差旅及招待開支	141,502	192,935
辦公室開支	87,115	158,569
專業服務及諮詢費用	217,037	91,870
折舊及攤銷	207,430	208,160
核數師酬金	7,822	8,125
— 年度審計服務	6,600	7,100
— 非審計服務	1,222	1,025
其他	628,904	594,237
總計	46,538,226	34,366,973

7. 其他收入及收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務收入	319,500	204,897
政府補貼收入	61,813	69,791
賠償收入(附註(a))	70,919	311,949
	452,232	586,637
其他收益 — 淨額		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益	166,506	245,832
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益(附註16)	27,739	198,450
出售附屬公司收益(附註37)	42,051	—
出售合營企業及聯營公司(虧損)/收益	(3,475)	3,406
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(521)	(735)
匯兌(虧損)/收益淨額	(43,153)	24,210
其他	13,364	79,443
	202,511	550,606
其他收入及收益 — 淨額	654,743	1,137,243

(a) 主要指未能按與本集團訂立的建設協議履行責任的建設方賠償收入。

8. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金、獎金及其他福利	2,933,565	2,888,273
退休金成本 — 法定退休金	19,761	193,726
	2,953,326	3,081,999
減：於在建物業撥作資本的款項	(684,231)	(768,181)
	2,269,095	2,313,818

8. 僱員福利開支(續)

(a) 退休金計劃—定額供款計劃

本集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司按根據僱員薪金若干比例計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利計劃提供資金。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2020年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名(2019年：一名)董事，彼等的薪酬在下文附註39的分析中反映。年內應付其餘四名(2019年：四名)人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金、獎金及其他福利	22,278	15,857
退休金成本—法定退休金	196	122
	22,474	15,979

薪酬範圍如下：

薪酬範圍	人數 截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	—	2
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	—	1
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	1	1
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	—
6,500,001 港元至 7,000,000 港元	1	—
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	1	—

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團的獎勵或離職補償。

9. 財務收益 — 淨額

	截至 12 月 31 日止年度	
	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(2,342,886)	(2,930,254)
— 公司債券	(753,060)	(597,562)
— 租賃負債(附註17)	(15,273)	(15,493)
	(3,111,219)	(3,543,309)
減：		
— 資本化利息	3,111,219	3,543,309
	-	-
— 融資活動匯兌虧損淨額	-	(53,956)
	-	(53,956)
財務收益		
— 利息收入	441,426	206,040
— 融資活動匯兌收益淨額	246,165	-
	687,591	206,040
財務收益 — 淨額	687,591	152,084

10. 所得稅開支

	截至 12 月 31 日止年度	
	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	2,844,669	2,916,901
— 土地增值稅	1,315,125	2,706,179
	4,159,794	5,623,080
遞延所得稅(附註13)		
— 企業所得稅	(1,414,938)	(1,568,981)
	2,744,856	4,054,099

10. 所得稅開支(續)

本集團稅前利潤的稅項有別於使用集團實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率所得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
所得稅前利潤	7,570,354	8,380,708
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	1,892,589	2,095,177
分佔合營企業及聯營公司稅後業績的影響	(87,761)	(81,341)
本集團若干附屬公司適用的不同稅率	(45,438)	(76,590)
無須課稅收入	(38,148)	-
不可抵稅費用	22,525	51,962
可扣減所得稅的土地增值稅	(328,781)	(676,545)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	14,745	35,257
土地增值稅	1,315,125	2,706,179
所得稅開支	2,744,856	4,054,099

附註：

- 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按16.5%的稅率撥備。
- 中國企業所得稅通常按稅率25%繳納。特定的本集團附屬公司因享受西部大開發政策或符合「高新技術企業」認定而適用於15%的優惠稅率。
- 中國土地增值稅按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- 預提所得稅根據本集團中國附屬公司將分派股息撥備。相關海外控股公司已成功取得若干中國大陸稅局認可，自本集團中國附屬公司收取股息享有5%的協定預提所得稅優惠稅率。因此，預提所得稅按照本集團中國附屬公司將分派股息的5%撥備。

於2020年12月31日，本集團中國附屬公司的保留盈利為約人民幣11,946,794,000元(2019年：人民幣8,734,814,000元)，該等保留盈利尚未轉入於中國境外註冊成立的控股公司，且並無就此撥備遞延所得稅負債。該等盈利預期將由中國附屬公司為再投資目的保留，且根據管理層對本集團海外資金需求的最佳估計，將不會於可見未來轉至彼等境外控股公司。

11. 每股盈利

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	4,326,482	4,305,164
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,230,567	1,192,649
每股盈利—基本(每股人民幣元)	3.52	3.61

本公司並無已發行具潛在攤薄效應之股份，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

12. 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
股息	1,653,134	1,788,910

董事會建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2019年：每股1.60港元)。倘獲本公司股東於股東週年大會上批准，建議末期股息將於2021年7月29日或前後向於2021年6月23日名列本公司股東名冊上之股東派發。

13. 遞延所得稅

遞延稅項資產及負債分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於12個月內實現	1,309,628	965,663
— 將於12個月後實現	2,432,167	1,793,373
	3,741,795	2,759,036
遞延稅項負債		
— 將於12個月內清償	443,737	552,732
— 將於12個月後清償	1,141,036	1,421,310
	1,584,773	1,974,042
	2,157,022	784,994

13. 遞延所得稅(續)

(i) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	2,759,036	1,867,303
出售附屬公司(附註37)	(42,910)	(58,952)
於損益確認	1,025,669	950,685
年末	3,741,795	2,759,036
抵銷遞延稅項負債	(496,371)	(425,588)
遞延稅項資產淨額	3,245,424	2,333,448

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項資產變動如下：

變動	稅項虧損 人民幣千元	銷售開支 及成本 的可扣稅 暫時差額 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	抵銷 未變現利潤 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	應計 土地增值稅 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日	953,313	16,667	115,322	39,466	40,123	702,412	-	1,867,303
出售附屬公司	(58,742)	-	(15)	-	-	(195)	-	(58,952)
於損益確認	285,650	-	312,839	(8,848)	(14,567)	373,420	2,191	950,685
2019年12月31日	1,180,221	16,667	428,146	30,618	25,556	1,075,637	2,191	2,759,036
出售附屬公司(附註37)	(42,910)	-	-	-	-	-	-	(42,910)
於損益確認	771,386	-	130,103	10,501	(6,551)	117,983	2,247	1,025,669
2020年12月31日	1,908,697	16,667	558,249	41,119	19,005	1,193,620	4,438	3,741,795

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅利潤變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2020年12月31日，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣66,833,000元(2019年：人民幣52,088,000元)確認遞延所得稅資產人民幣267,332,000元(2019年：人民幣208,352,000元)。該等稅項虧損將至2025年(2019年：2024年)(包括相關年度)屆滿。

13. 遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	1,974,042	2,509,495
收購附屬公司	-	145,601
出售附屬公司(附註37)	-	(62,758)
於損益確認	(389,269)	(618,296)
年末	1,584,773	1,974,042
抵銷遞延稅項資產	(496,371)	(425,588)
遞延稅項負債淨額	1,088,402	1,548,454

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項負債變動如下：

變動	於一段時間內				總計 人民幣千元
	在建物業 估值盈餘 人民幣千元	投資物業的 公平值收益 人民幣千元	確認的 合約收入及 合約成本 人民幣千元	未來將 分派利潤 預提所得稅 人民幣千元	
2018年12月31日	1,071,372	17,023	1,371,100	50,000	2,509,495
收購附屬公司	145,601	-	-	-	145,601
出售附屬公司	(54,220)	-	(8,538)	-	(62,758)
於損益確認	(88,324)	49,613	(579,585)	-	(618,296)
2019年12月31日	1,074,429	66,636	782,977	50,000	1,974,042
於損益確認	(301,939)	14,645	(101,975)	-	(389,269)
2020年12月31日	772,490	81,281	681,002	50,000	1,584,773

合併財務報表附註(續)

14(a). 於合營企業的投資

於合營企業的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	6,074,679	1,023,571
自投資附屬公司轉撥(附註37)	1,188,747	2,233,032
自投資聯營公司轉撥(附註14(b))	947,806	–
自合營企業收取的股息	(438,965)	–
其他添置	5,042,367	2,486,785
轉撥至附屬公司的投資	(54,814)	–
轉撥至聯營公司的投資(附註14(b))	(240,500)	–
出售	(451,714)	(546)
分佔業績	444,152	331,837
於12月31日	12,511,758	6,074,679

下表載列於2020年12月31日對本集團而言屬重大之合營企業詳情：

	註冊成立及營運地點	主要業務	於2020年 12月31日
紹興智旭企業管理有限責任公司 (「紹興智旭」)	中國紹興	物業開發	50%

14(a). 於合營企業的投資(續)

下表載列紹興智旭的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日／截至該日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	104,248	-
貿易及其他應收款項	1,480,104	-
在建物業	2,695,022	-
預付稅項	7,563	-
	4,286,937	-
非流動資產		
物業、廠房及設備	133	-
總資產	4,287,070	-
負債		
流動負債		
合約負債	62,828	-
貿易及其他應付款項	273,842	-
	336,670	-
非流動負債		
銀行及其他借款	1,430,000	-
負債總額	1,766,670	-
資產淨值	2,520,400	-
賬面值對賬：		
期初資產淨值	-	-
添置	2,522,000	-
年內虧損	(1,600)	-
期末資產淨值	2,520,400	-
本集團分佔百分比	50%	-
本集團分佔賬面值	1,260,200	-

綜合收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售及營銷開支	(1,115)	-
行政開支	(906)	-
其他收益—淨額	421	-
年內虧損及綜合虧損總額	(1,600)	-

合併財務報表附註(續)

14(a). 於合營企業的投資(續)

綜合收益表概要(續)

個別不重大的合營企業基於合併基準的財務資料概要如下：

	於12月31日／截至該日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	11,251,558	6,074,679
分佔年內業績	444,952	331,837
分佔年內綜合收益總額	444,952	331,837

於2020年及2019年12月31日，並無有關本集團所持合營企業權益的重大承諾，而合營企業的若干借款由本集團擔保(附註32)。

14(b). 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初結餘	4,685,994	841,896
自投資附屬公司轉撥(附註37)	44,804	-
自投資合營企業轉撥(附註14(a))	240,500	-
其他添置	2,893,629	3,853,015
轉撥至合營企業的投資(附註14(a))	(947,806)	-
出售	-	(2,442)
分佔業績	(93,110)	(6,475)
期末結餘	6,824,011	4,685,994

於2020年12月31日概無對本集團屬重大的聯營公司。

個別不重大的聯營公司基於合併基準的財務資料概要如下：

	於12月31日／截至該日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	6,824,011	4,685,994
分佔年內業績	(93,110)	(6,475)
分佔年內綜合虧損總額	(93,110)	(6,475)

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日						
成本	679,473	121,829	29,097	69,214	71,354	970,967
累計折舊	(53,301)	(38,331)	(16,429)	-	(26,194)	(134,255)
賬面淨值	626,172	83,498	12,668	69,214	45,160	836,712
截至2019年12月31日止年度						
期初賬面淨值	626,172	83,498	12,668	69,214	45,160	836,712
自在建物業轉撥	117,626	-	-	-	-	117,626
內部轉撥	276,785	34,541	-	(311,326)	-	-
其他添置	892	63,605	4,000	270,222	14,203	352,922
其他出售	(18,060)	(1,137)	(1,306)	-	-	(20,503)
折舊	(36,115)	(19,286)	(10,403)	-	(21,584)	(87,388)
期末賬面淨值	967,300	161,221	4,959	28,110	37,779	1,199,369
於2019年12月31日						
成本	1,056,716	218,838	31,791	28,110	85,557	1,421,012
累計折舊	(89,416)	(57,617)	(26,832)	-	(47,778)	(221,643)
賬面淨值	967,300	161,221	4,959	28,110	37,779	1,199,369
截至2020年12月31日止年度						
期初賬面淨值	967,300	161,221	4,959	28,110	37,779	1,199,369
自在建物業轉撥	206,091	-	-	-	-	206,091
內部轉撥	-	-	-	(83,281)	83,281	-
其他添置	2,215	38,374	2,845	72,299	11,932	127,665
其他出售	(169,158)	(11,988)	(128)	(605)	(4,728)	(186,607)
折舊	(40,946)	(42,233)	(3,611)	-	(19,532)	(106,322)
期末賬面淨值	965,502	145,374	4,065	16,523	108,732	1,240,196
於2020年12月31日						
成本	1,095,864	245,224	34,508	16,523	176,042	1,568,161
累計折舊	(130,362)	(99,850)	(30,443)	-	(67,310)	(327,965)
賬面淨值	965,502	145,374	4,065	16,523	108,732	1,240,196

合併財務報表附註(續)

15. 物業、廠房及設備(續)

自損益扣除或資本化於在建物業的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售及營銷開支	6,033	8,580
行政開支	65,372	53,653
銷售成本	22,591	17,816
在建物業	12,326	7,339
	106,322	87,388

於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣31,318,000元(2019年：人民幣62,973,000元)的樓宇已作為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註29)。

於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣315,309,000元(2019年：人民幣450,855,000元)的若干樓宇產權證書尚待獲得。

16. 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日期初賬面淨值	1,737,291	749,350
自己竣工待售物業轉撥	844,803	878,569
其他添置	64,840	23,573
自己竣工待售物業轉撥時的重估收益	47,897	217,830
公平值變動	(20,158)	(19,380)
出售	(29,698)	(112,651)
期末賬面淨值	2,644,975	1,737,291
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益：		
— 自己竣工待售物業轉撥時的重估收益	47,897	217,830
— 公平值變動	(20,158)	(19,380)
	27,739	198,450

16. 投資物業(續)

本集團的政策為於引致轉撥的事件或情況變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。於2020年及2019年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣196,690,000元(2019年：人民幣1,105,870,000元)的樓宇產權證書仍待獲得。

本集團的估值程序

本集團於2020年及2019年12月31日的投資物業由持有相關認可專業資格的獨立及專業合資格估值師仲量聯行進行估值，有關估值師近期對所估值投資物業的位置及性質有經驗。就所有投資物業而言，彼等現有用途即最高及最佳用途。

管理層及估值師定期討論本集團中期及年度報告日期的估值程序及結果。

於各財政年度末，管理層將：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與上年度估值報告相比的變動；及
- 與獨立估值師討論。

估值方法

估值乃按以下方法進行：

使用收入法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市值。

年內的估值方法並無變動。

使用重大不可觀察輸入數據(第3級)的公平值計量資料

	於2020年 12月31日的		不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
	公平值	估值方法		
	人民幣千元			
已竣工投資物業	2,644,975	收入資本化	回報率/資本化比率 月租(人民幣元/ 平方米/月) 空置率	3%-6% 2.00-173 3%-70%

16. 投資物業(續)

估值方法(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

- 回報率／資本化比率越高，公平值越低；
- 預期空置率越高，公平值越低；
- 月租越高，公平值越高。

投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入	59,269	24,511
直接經營開支	(24,768)	(14,363)
	34,501	10,148

於2020年12月31日，公平值為人民幣1,292,775,000元(2019年：人民幣361,814,000元)的投資物業已作為本集團銀行及其他借款(附註29)的抵押品。

租賃安排

投資物業根據經營租賃出租予租戶，按月支付租金。倘認為有必要降低信用風險，本集團可在租賃期內獲得銀行擔保。

儘管本集團在當前租賃期末面臨殘值變動的風險，本集團通常會訂立新經營租賃，因此於租賃期末不會立即變現任何殘值削減。對未來殘值的預期反映於物業的公平值內。

租賃投資物業應收最低租賃付款載於附註33。

17. 租賃

(i) 於合併資產負債表中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產		
土地使用權	280,486	397,598
物業	102,996	118,257
機動車	2,300	9,244
其他	1,435	4,533
總使用權資產	387,217	529,632
租賃負債		
流動	62,956	49,830
非流動	176,113	199,662
租賃負債總額	239,069	249,492

截至2020年12月31日止年度，添置使用權資產人民幣63,899,000元(2019年：人民幣85,776,000元)。截至2020年12月31日止年度，出售土地使用權資產人民幣111,902,000元(2019年：無)。土地使用權資產均位於中國，租期為40年至70年。

(ii) 於合併綜合收益表中確認的金額

合併綜合收益表列示下列有關租賃的金額：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產折舊及攤銷		
土地使用權	12,258	6,449
物業	67,200	87,665
機動車	4,376	10,218
其他	10,578	13,128
	94,412	117,460
利息開支(計入融資成本)(附註9)	15,273	15,493

截至2020年12月31日止年度，租賃現金流出總額為人民幣86,932,000元(2019年：人民幣105,202,000元)。

18. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦 軟件及其他 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	-	35,084	-	35,084
收購附屬公司	11,642	-	61,962	73,604
其他添置	-	48,682	-	48,682
攤銷	(485)	(10,166)	-	(10,651)
期末賬面淨值	11,157	73,600	61,962	146,719
於2019年12月31日				
成本	11,642	100,454	61,962	174,058
累計攤銷	(485)	(26,854)	-	(27,339)
賬面淨值	11,157	73,600	61,962	146,719
截至2020年12月31日止年度				
期初賬面淨值	11,157	73,600	61,962	146,719
添置	-	24,861	-	24,861
攤銷	(1,261)	(17,761)	-	(19,022)
期末賬面淨值	9,896	80,700	61,962	152,558
於2020年12月31日				
成本	11,642	125,315	61,962	198,919
累計攤銷	(1,746)	(44,615)	-	(46,361)
賬面淨值	9,896	80,700	61,962	152,558

無形資產攤銷已自行政開支扣除。

19. 在建物業

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期將竣工的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	147,733,999	142,697,242
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	2,172,043	2,670,275
	149,906,042	145,367,517
在建物業包括：		
— 建設成本	34,688,055	33,482,853
— 土地使用權	109,624,214	107,210,641
— 資本化利息開支	7,362,303	6,177,634
	151,674,572	146,871,128
減：撤減	(1,768,530)	(1,503,611)
	149,906,042	145,367,517

在建物業均位於中國。

年內銷售成本包括因在一段時間內確認收入而相應結轉過往年度的合同履約成本人民幣1,866,452,000元(2019年：人民幣973,172,000元)。

於2020年12月31日，在建物業包含了在一段時間內確認收入的合同履約成本人民幣1,834,967,000元(2019年：人民幣2,176,406,000元)。

於2020年12月31日，人民幣81,531,845,000元(2019年：人民幣89,629,245,000元)在正常營運週期內分類為流動資產預期將在一年後落成並交付。

截至2020年12月31日止年度的一般借款資本化率為6.47%(2019年：6.07%)。

於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣45,773,767,000元(2019年：人民幣45,395,676,000元)的在建物業已作為本集團銀行及其他借款(附註29)的抵押品。

20. 已竣工待售物業

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已竣工待售物業	13,105,985	8,875,048
減：撇減	(324,801)	(107,555)
	12,781,184	8,767,493

已竣工待售物業均位於中國。

於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣8,056,000元(2019年：人民幣392,111,000元)的已竣工待售物業已作為本集團銀行及其他借款(附註29)的抵押品。

21. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項－淨值(附註(a))	1,321,642	1,203,717
其他應收款項－淨值(附註(b))	48,702,799	30,431,785
土地使用權預付款項(附註(c))	2,673,252	3,744,866
贖回公司債券預付款項	1,000,000	–
其他預付款項	770,220	825,386
	54,467,913	36,205,754

於2020年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項－關聯方(附註35(b))	242,118	144,646
貿易應收款項－第三方	1,115,958	1,092,990
減：減值撥備	(36,434)	(33,919)
貿易應收款項－淨值	1,321,642	1,203,717

21. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項詳情如下：(續)

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90日內	868,510	924,707
超過90日但在180日內	116,560	47,711
超過180日但在365日內	130,593	15,641
超過365日	242,413	249,577
	1,358,076	1,237,636

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

貿易應收款項主要來自物業開發及銷售。物業開發及銷售所得款項通常按買賣協議訂立的條款收取。一般情況下並無授予購房者信用期。

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信用虧損作出撥備。截至2020年12月31日止年度，就貿易應收款項總額撥備人民幣2,515,000元(2019年：撥回人民幣10,217,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項(附註35(b))	25,492,174	16,275,460
應收非控制性權益款項(附註(i))	9,834,275	8,162,999
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	13,512,715	6,063,799
	48,839,164	30,502,258
減：減值撥備	(136,365)	(70,473)
其他應收款項 — 淨值	48,702,799	30,431,785

21. 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項詳情如下：(續)

- (i) 應收非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。
- (ii) 來自第三方的其他應收款項主要指押金及代建築及設計供應商支付的各種款項及向建築及設計供應商墊支的款項。

(c) 土地使用權預付款項主要與收購將於取得土地證時重新歸類至在建物業的土地使用權有關。

22. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資理財產品(附註(a))	813,690	992,700
投資資產管理計劃(附註(a))	201,100	786,475
投資上市權益投資(附註(b))	-	61,304
其他	81,294	72,876
	1,096,084	1,913,355

(a) 投資理財產品及資產管理計劃主要指投資商業銀行及其他金融機構發行的無收益保證的若干金融工具。該等投資的公平值根據交易方提供的報表釐定。

該等產品於2020年12月31日的預期回報率介乎0.45%至6.4%(2019年：0.30%至5.22%)。

(b) 此指本集團於長沙遠大住宅工業集團股份有限公司的1.61%股權，該公司主要從事裝配式房屋產業，並已於聯交所上市。該投資於2020年7月全面出售。

23. 受限制現金

受限制現金指建設預售物業的保證金，以人民幣計值並存放於指定賬戶。

根據相關政府規定，本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為相關物業建設的保證金。該存款僅可於獲得相關政府機構批准後用於支付相關物業的建設費用。該類保證金將於相關物業竣工後解除。

24. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及庫存現金	25,905,325	26,533,464
銀行存款	882,310	402,151
	26,787,635	26,935,615
減：受限制現金(附註23)	(8,140,220)	(7,697,191)
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註(a))	(52,310)	(141,159)
	18,595,105	19,097,265

該等銀行存款以人民幣計值且原有期限超過三個月。該等存款於2020年12月31日的實際年利率為2.21%(2019年：3.66%)。

現金及存款以下述貨幣計值：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以人民幣計值	26,473,849	26,494,846
以美元計值	122,707	32,328
以港元計值	191,079	408,441
	26,787,635	26,935,615

以人民幣計值的結餘轉換為其他貨幣及銀行結餘及現金匯出中國時須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及法規規限。

25. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
				等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
法定						
於註冊成立時每股面值 1.00 港元						
的普通股		1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
法定股本增加		1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
		2,000,000,000	2,000,000	-	-	-
已發行及繳足						
於 2018 年 12 月 31 日及						
2019 年 1 月 1 日		1,190,567,000	1,190,567	1,005,366	7,781,713	8,787,079
股份配售		40,000,000	40,000	35,943	642,967	678,910
於 2019 年 12 月 31 日及						
2020 年 1 月 1 日		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	8,424,680	9,465,989
股息	(a)	-	-	-	(1,811,394)	(1,811,394)
		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	6,613,286	7,654,595

- (a) 於 2020 年 3 月 30 日，本公司董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至 2019 年 12 月 31 日止年度之末期股息每股 1.60 港元 (2018 年：每股 1.2253 港元)，並已於 2020 年 5 月 29 日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東批准及於 2020 年 7 月 10 日派付。

26. 其他儲備及保留盈利

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	173,000	1,075,688	45,007	1,293,695	6,076,085	7,369,780
年內利潤	-	-	-	-	4,305,164	4,305,164
轉撥至法定儲備(a)	-	790,716	-	790,716	(790,716)	-
對附屬公司的追加投資	-	-	(209,223)	(209,223)	-	(209,223)
不改變控制權的情況下出售 附屬公司的擁有權權益	-	-	(68)	(68)	-	(68)
派付股東的股息	-	-	-	-	(1,282,003)	(1,282,003)
於2019年12月31日的結餘	173,000	1,866,404	(164,284)	1,875,120	8,308,530	10,183,650
於2020年1月1日的結餘	173,000	1,866,404	(164,284)	1,875,120	8,308,530	10,183,650
年內利潤	-	-	-	-	4,326,482	4,326,482
轉撥至法定儲備(a)	-	1,025,020	-	1,025,020	(1,025,020)	-
自非控制性權益收購附屬公司 股權(附註34)	-	-	(42,810)	(42,810)	-	(42,810)
不改變控制權的情況下出售 附屬公司的擁有權權益(附註34)	-	-	(54,214)	(54,214)	-	(54,214)
於2020年12月31日的結餘	173,000	2,891,424	(261,308)	2,803,116	11,609,992	14,413,108

(a) 根據規管中國境內外商投資企業的相關法規和條例及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，附屬公司須將稅後利潤的部分金額撥作法定儲備基金，直至該基金累計總額達彼等各自註冊資本50%為止。

27. 永續資本證券

於2020年9月，本集團全資附屬公司寧波梅山保稅港區邁迪瑞建築材料有限公司(「寧波邁迪瑞」)以原始本金總額人民幣500,000,000元向若干中國金融機構發行次級非上市永續資本證券(「永續資本證券」)。

永續資本證券由美的置業集團有限公司(「美的置業集團」)擔保。該等證券概無到期日及分派付款可由寧波邁迪瑞酌情遞延支付。永續資本證券分類為權益工具及計入合併資產負債表之非控制性權益。

於2020年12月21日，寧波邁迪瑞向永續資本證券持有人派付合共人民幣5,313,000元。

合併財務報表附註(續)

28. 公司債券

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	10,486,779	5,933,586
添置	7,980,557	8,042,764
利息開支	753,060	597,562
已付利息	(736,164)	(587,133)
到期時還款	(2,440,000)	(3,500,000)
期末結餘	16,044,232	10,486,779
分析為：		
— 流動部分	6,758,152	2,437,720
— 非流動部分	9,286,080	8,049,059
	16,044,232	10,486,779

本集團應按如下時間償還公司債券：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	6,758,152	2,437,720
1至2年	5,369,620	6,749,842
2至5年	3,916,460	1,299,217
	16,044,232	10,486,779

28. 公司債券(續)

本集團公司債券包括下列各項：

發行日期	面值 人民幣千元	利率	債券期限	扣除發行成本後 的所得款項淨額 人民幣千元	實際年利率
2019年1月2日	1,000,000	7.00%	3年*	996,000	7.22%
2019年1月28日	3,060,000	5.30%	3年*	3,055,680	5.38%
2019年2月28日	1,000,000	6.50%	3年*	997,742	6.62%
2019年7月4日	1,700,000	5.20%	4年*	1,694,240	5.38%
2019年8月5日	1,300,000	5.70%	5年#	1,299,102	5.73%
2020年2月24日	1,440,000	4.00%	3年*	1,434,492	4.20%
2020年3月25日	984,000	4.20%	5年#	981,460	4.29%
2020年3月30日	500,000	5.10%	2年*	496,000	5.53%
2020年7月14日	600,000	4.18%	5年#	599,766	4.19%
2020年7月14日	400,000	4.10%	4年*	399,844	4.12%
2020年8月21日	1,500,000	4.33%	5年#	1,495,550	4.44%
2020年8月21日	1,576,000	3.98%	4年*	1,571,324	4.14%
2020年9月15日	840,000	4.40%	5年#	838,354	4.47%
2020年9月15日	160,000	3.99%	4年*	159,686	4.09%

2020年12月31日的公司債券人民幣3,060,000,000元(2019年：人民幣3,060,000,000元)由關聯方擔保(附註35(a))。

* 美的置業集團第二年末擁有調整該等公司債券票面利率的選擇權，而投資者擁有回售彼等債券的選擇權。

美的置業集團第三年末擁有調整該等公司債券票面利率的選擇權，而投資者擁有回售彼等債券的選擇權。

29. 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款	32,694,495	35,847,775
其他貸款	9,901,529	8,317,163
	42,596,024	44,164,938
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	23,771,544	29,002,071
— 無抵押	18,235,946	14,183,079
減：非流動負債的即期部分	(4,908,151)	(5,718,696)
	37,099,339	37,466,454
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	233,852	350,000
— 無抵押	354,682	629,788
— 非流動負債的即期部分	4,908,151	5,718,696
	5,496,685	6,698,484
總計	42,596,024	44,164,938

截至2020年及2019年12月31日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	39,404,797	41,983,176
港元	2,941,768	2,181,762
美元	249,459	—
	42,596,024	44,164,938

本集團於2020年12月31日的銀行及其他借款人民幣18,601,405,000元(2019年：人民幣21,019,509,000元)，以賬面總值為人民幣47,105,916,000元的本集團若干樓宇、在建物業及已竣工待售物業(2019年：人民幣46,212,574,000元)為擔保。

本集團於2020年12月31日的銀行及其他借款人民幣4,940,991,000元(2019年：人民幣6,000,163,000元)由其關聯方擔保(附註35(a))，人民幣463,000,000元(2019年：人民幣2,332,399,000元)由第三方擔保。

29. 銀行及其他借款(續)

(a) 銀行及其他借款的利率變動風險及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
3個月或以內	6,302,447	4,973,762
6至12個月	859,880	1,200,180
1至2年	22,007,321	27,918,101
	29,169,648	34,092,043

(b) 銀行及其他借款的還款期限如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	5,496,685	6,698,484
1至2年	22,309,680	11,557,470
2至5年	13,339,052	24,152,104
5年以上	1,450,607	1,756,880
	42,596,024	44,164,938

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
5年內須全部償還的借款	41,145,417	42,408,058
5年後須全部償還的借款	1,450,607	1,756,880
	42,596,024	44,164,938

(c) 加權平均實際年利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借款	5.26%	5.79%

由於固定利率借款的貼現影響不重大或借款以浮動利率計息，故借款的賬面值與其於2020年及2019年12月31日的公平值相若。

30. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	34,913,221	32,477,765
— 關聯方(附註35(b))	32,766	22,793
— 第三方	34,880,455	32,454,972
應付關聯方款項(附註35(b))	19,027,429	10,554,551
應付非控制性權益款項(附註(b))	9,692,822	17,196,319
未結算應付收購對價	2,133,530	1,867,489
應付押金	1,339,001	1,624,857
應計費用	763,464	592,301
應付工資	1,082,101	1,114,310
應付利息	557,513	713,068
其他應付稅項	1,856,259	4,396,479
其他應付款項(附註(c))	1,751,072	1,286,759
	73,116,412	71,823,898

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90日內	18,523,384	25,668,865
超過90日但在365日內	14,527,604	6,033,564
超過365日	1,862,233	775,336
	34,913,221	32,477,765

本集團於2020年及2019年12月31日的貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

- (b) 應付非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項主要指各種向物業買家收取的雜項支出，如獲取政府機構批准／證書的相關支出等。

31. 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至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	4,825,498	4,326,609
經調整：		
所得稅開支(附註10)	2,744,856	4,054,099
利息收入(附註9)	(441,426)	(206,040)
融資活動的外匯收益／(虧損)淨額(附註9)	(246,165)	53,956
折舊及攤銷(附註6)	207,430	208,160
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損(附註7)	521	735
貿易及其他應收款項減值虧損淨額(附註3.1.3)	68,407	5,578
在建物業及已竣工待售物業撇減(附註6)	1,038,877	1,288,388
分佔合營企業及聯營公司業績(附註14)	(351,042)	(325,362)
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益(附註7)	(27,739)	(198,450)
出售附屬公司收益(附註7)	(42,051)	-
出售合營企業及聯營公司(虧損)／收益(附註7)	3,475	(3,406)
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益(附註7)	(166,506)	(245,832)
	7,614,135	8,958,435
營運資金變動(不包括收購及出售附屬公司的影響)：		
在建物業及已竣工待售物業	(15,255,781)	(47,554,205)
存貨	(5,484)	(40,943)
受限制現金	(894,281)	234,511
貿易及其他應收款項	(13,580,017)	(8,351,610)
預付稅項(不包括預付所得稅)	2,461,296	(2,226,004)
合約資產及取得合約的成本	(138,034)	(66,918)
合約負債	25,386,104	32,793,679
貿易及其他應付款項	(30,750)	24,620,322
	(2,056,947)	(591,168)
經營所得現金	5,557,188	8,367,267

31. 現金流量資料(續)

(b) 合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備、投資物業及自用物業的土地使用權所得款項包括：

	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、廠房及設備、投資物業及自用物業的土地使用權賬面淨值(附註15、16及17)	321,159	133,154
出售虧損(附註7)	(521)	(735)
所得款項	320,638	132,419

(c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行及 其他借款 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	應付最終控制	租賃負債 人民幣千元
			方控制的關聯方 結餘淨額 人民幣千元	
於2019年1月1日的結餘	43,575,720	5,933,586	(5,859)	-
會計政策變動調整	-	-	-	291,857
於1月1日期初賬面淨值	43,575,720	5,933,586	(5,859)	291,857
現金流量				
— 增加	36,831,030	8,042,764	303,273	-
— 減少	(31,611,718)	(3,500,000)	-	(89,709)
— 已付利息	-	(587,133)	-	(15,493)
出售附屬公司	(4,684,050)	-	-	-
新增租賃負債	-	-	-	47,344
利息開支	-	597,562	-	15,493
匯兌差額	53,956	-	-	-
於2019年12月31日的結餘	44,164,938	10,486,779	297,414	249,492
於2019年12月31日/ 2020年1月1日的結餘	44,164,938	10,486,779	297,414	249,492
現金流量				
— 增加	37,482,991	7,980,557	-	-
— 減少	(35,476,000)	(2,440,000)	(339,969)	(71,659)
— 已付利息	-	(736,164)	-	(15,273)
出售附屬公司(附註37)	(3,809,740)	-	-	-
收購並無包含業務的附屬公司	480,000	-	-	-
新增租賃負債	-	-	-	61,236
利息開支	-	753,060	-	15,273
匯兌差額	(246,165)	-	-	-
於2020年12月31日的結餘	42,596,024	16,044,232	(42,555)	239,069

32. 擔保

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	80,416,621	62,687,030
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	11,917,463	6,991,177
	92,334,084	69,678,207

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還未償還按揭本金連同拖欠買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。上述擔保於下列較早者解除：(i) 發出房地產所有權證(通常於購房者接管相關物業後三個月內發出)；及(ii) 購房者結清按揭貸款。
- (b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險額。
- (c) 根據本公司董事的評估，於初步確認及各年末向買家及合營企業和聯營公司所提供擔保的公平值並不重大。

33. 承諾

(a) 資本及物業開發支出承諾

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業、廠房及設備	33,882	142,374
物業開發支出	30,380,139	36,055,219
	30,414,021	36,197,593

33. 承諾(續)

(b) 應收經營租金

租期為1至20年，大部分租賃協議可於租期結束時按市價續期。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
— 不超過1年	90,160	90,458
— 1年以上但不超過5年	220,155	300,739
— 5年以上	230,234	106,842
	540,549	498,039

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金應按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註16。

34. 與非控制性權益進行的交易

(a) 收購附屬公司額外權益

於截至2020年12月31日止年度，本集團自各非控制性權益收購若干附屬公司的額外股權，總現金對價為人民幣496,827,000元。收購的非控制性權益賬面值與已付對價的差額載列如下：

	截至12月31日 止年度
	2020年 人民幣千元
收購的非控制性權益賬面總值	454,017
減：已付及應付非控制性權益的總對價	(496,827)
權益內確認的總差額	(42,810)

(b) 不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益

於截至2020年12月31日止年度，本集團出售附屬公司的若干股權，總現金對價為人民幣3,500,000元。出售股權的賬面值與所收取對價的差額載列如下：

	截至12月31日 止年度
	2020年 人民幣千元
自非控制性權益收取的對價	3,500
減：已出售股權的賬面值	(57,714)
權益內確認的總差額	(54,214)

35. 關聯方交易

本公司的最終控股公司為美的發展(BVI)，最終控制方為何先生及盧女士。

(a) 關聯方交易

除本報告另行披露的關聯方交易外，年內，本集團與關聯方進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(i) 最終控制方控制的實體		
提供物業管理服務	9,437	6,339
購買家電及智慧家居科技產品	209,400	106,711
購買資訊科技支援服務	232	1,948
向關聯方貸款產生的利息費用	72,660	32,096
獲得借款擔保	8,000,991	9,060,163
許可費	8,504	8,514
擔保費	39,482	31,883
出售材料、設備及其他服務	4,897	1,035
管理及諮詢服務收入	24,633	7,894
(ii) 若干董事控制的實體		
管理及諮詢服務收入	1,656	446
租賃付款	-	7,194
(iii) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	313,876	105,124
提供借款擔保	9,141,162	6,186,162
出售材料、設備及其他服務	135,837	44,182
提供物業管理服務	46,271	27,928
(iv) 聯營公司		
提供借款擔保	2,922,821	2,846,135
管理及諮詢服務收入	62,928	17,866
提供物業管理服務	19,474	6,292
出售材料、設備及其他服務	4,514	6,323

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

合併財務報表附註(續)

35. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(i) 合營企業		
應收關聯方款項	16,370,256	11,123,648
應付關聯方款項	14,837,261	7,550,957
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	9,312,482	5,227,579
應付關聯方款項	4,201,654	2,639,701
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	50,803	66,556
應付關聯方款項	21,248	386,686
租賃負債	-	47
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體		
應收關聯方款項	751	2,323
應付關聯方款項	32	-
租賃負債	-	536
(v) 應收關聯方款項的分析		
貿易	242,118	144,646
非貿易	25,492,174	16,275,460
(vi) 應付關聯方款項的分析		
貿易	32,766	22,793
非貿易	19,027,429	10,554,551

應收／付關聯方款項主要指無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

35. 關聯方交易(續)

(c) 來自關聯方的貸款

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	-	-
增加貸款	2,923,249	2,118,029
償還貸款	(2,923,249)	(2,118,029)
年末	-	-

來自關聯方的貸款的年利率為5.50%(2019年:6.00%)，貸款期限為2個月至6個月(2019年:2個月至6個月)。

(d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本公司董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理人員的薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	27,941	24,908
— 退休金成本	215	192
— 袍金	498	531
	28,654	25,631

合併財務報表附註(續)

36. 附屬公司

於2020年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
於香港註冊成立，在香港經營					
美的建業(香港)有限公司	2009年11月3日	其他	2,144,100千港元	100%	-
於中國內地註冊成立，在中國內地經營					
徐州美的置業有限公司	2010年11月2日	物業開發	20,000千美元	100%	-
徐州美的時代房地產有限公司	2014年1月10日	物業開發	44,500千美元	100%	-
徐州躍輝置業有限公司	2016年9月7日	物業開發	人民幣332,600千元	100%	-
佛山市美鷺酒店管理有限公司 (「美鷺酒店管理」)	2015年8月28日	其他	人民幣50,000千元	90%	10%
寧波梅山保稅港區蒼弘投資有限公司	2017年8月31日	其他	人民幣62,834千元	100%	-
廣東鉑美物業服務股份有限公司 (「鉑美物業服務」)	2000年1月31日	其他	人民幣51,200千元	82%	18%
廣東睿住智能科技有限公司 (「廣東睿住智能科技」)	2015年11月20日	其他	人民幣25,000千元	100%	-
美的置業集團有限公司	1995年1月13日	其他	人民幣3,191,495千元	100%	-
佛山市美的房地產發展有限公司	1998年8月10日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-

36. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
佛山市順德區捷高房產有限公司	2007年8月28日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
佛山市名勝投資有限公司	2007年10月15日	物業開發	人民幣170,000千元	100%	-
美的西南房地產發展有限公司	2010年3月26日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
株洲市美的房地產發展有限公司	2010年6月10日	物業開發	人民幣402,820千元	100%	-
佛山市高明區美的房地產發展有限公司	2011年1月14日	物業開發	人民幣400,000千元	100%	-
邯鄲市美的房地產開發有限公司	2011年9月6日	物業開發	人民幣353,540千元	100%	-
徐州市美的新城房地產發展有限公司	2011年11月24日	物業開發	人民幣300,000千元	100%	-
寧波市梅山美的房地產發展有限公司	2011年12月14日	物業開發	人民幣300,000千元	100%	-
佛山市順德區盈茂房地產有限公司	2013年1月29日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
瀋陽市美的房地產開發有限公司	2013年7月3日	物業開發	人民幣384,098千元	100%	-
遵義市美的房地產發展有限公司	2014年2月17日	物業開發	人民幣150,000千元	100%	-

合併財務報表附註(續)

36. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
寧波梅山保稅港區邁迪瑞建築材料有限公司	2013年7月18日	其他	人民幣20,000千元	100%	-
佛山市順德區紺恒美的房產有限公司	2015年10月29日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-
寧波市瑞奕房地產發展有限公司	2015年11月25日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-
株洲市鼎輝房地產發展有限公司	2015年12月4日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-
貴陽美的新時代房地產發展有限公司	2016年2月19日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
江西省冶電能源配送有限公司	2016年6月7日	物業開發	人民幣50,000千元	65%	35%
邯鄲市順美房地產開發有限公司	2016年6月14日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-
無錫市悅輝房地產發展有限公司	2016年9月22日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司	2016年9月13日	物業開發	人民幣30,000千元	51%	49%
江門市美拓房地產開發有限公司	2016年11月8日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
岳陽市鼎輝房地產發展有限公司	2016年12月26日	物業開發	人民幣350,000千元	80%	20%
揚州市鑫輝房地產發展有限公司	2016年11月16日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-
佛山市南海區揚正房地產有限公司	2016年11月11日	物業開發	人民幣10,000千元	100%	-

36. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
寧波市瑞寧房地產發展有限公司	2016年11月16日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
佛山市順德區萬蒼人才服務有限公司	2016年11月18日	物業開發	人民幣170,000千元	60%	40%
寧波梅山保稅港區盈美投資管理有限公司	2016年9月23日	其他	人民幣3,000,000千元	100%	-
河北中嘉偉業房地產開發有限公司	2017年1月20日	物業開發	人民幣3,000千元	51%	49%
昆明城業房地產有限公司 ^(*)	2017年2月20日	物業開發	人民幣50,000千元	53%	47%
雲南藍門子房地產有限公司 ^(*)	2017年2月20日	物業開發	人民幣150,000千元	67%	33%
長沙市美的房地產開發有限公司	2017年4月27日	物業開發	人民幣10,000千元	100%	-
瀋陽美的企業管理諮詢有限公司	2017年4月25日	物業開發	人民幣10,000千元	100%	-
南京美的房地產發展有限公司	2017年4月22日	物業開發	人民幣10,000千元	100%	-
石家莊市美的房地產開發有限公司	2017年4月20日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
廣東天元建築設計有限公司	2017年6月19日	其他	人民幣20,000千元	100%	-

合併財務報表附註(續)

36. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
邯鄲市冀順房地產開發有限公司	2017年4月7日	物業開發	人民幣2,750千元	55%	45%
江西嘉麗房地產有限公司	2017年8月28日	物業開發	人民幣20,000千元	65%	35%
南昌市美的房地產開發有限公司	2017年4月28日	物業開發	人民幣10,000千元	100%	-
佛山市南海區誠美房地產開發有限公司	2017年9月25日	物業開發	人民幣383,100千元	100%	-
貴陽國龍置業有限公司	2017年10月16日	物業開發	人民幣300,000千元	90%	10%
江西榮旭房地產開發有限公司	2017年7月3日	物業開發	人民幣20,000千元	65%	35%
佛山市順德區寶弘房地產開發有限公司	2017年10月13日	物業開發	人民幣295,658千元	75%	25%
無錫天輝房地產發展有限公司	2017年11月21日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-
佛山市順德區美智房產有限公司 ^(*)	2017年11月13日	物業開發	人民幣130,000千元	50%	50%
邢臺市美智房地產開發有限公司 ^(*)	2017年11月29日	物業開發	人民幣200,000千元	45%	55%
鎮江美裕房地產發展有限公司 ^(*)	2017年12月19日	物業開發	人民幣210,000千元	33%	67%
邢臺市美盛房地產開發有限公司	2017年12月21日	物業開發	人民幣200,000千元	60%	40%

36. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司	2018年1月4日	物業開發	人民幣250,000千元	76%	24%
寧波聯城住工科技有限公司	2018年2月5日	其他	人民幣300,000千元	75%	25%
金華市瑞麟房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	2018年4月12日	物業開發	人民幣100,000千元	50%	50%
梧州市美駿置業有限公司	2018年4月23日	物業開發	人民幣654,939千元	51%	49%
遵義市美駿房地產開發有限公司	2018年5月16日	物業開發	人民幣500,000千元	51%	49%
邯鄲市天志地成房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	2018年5月8日	物業開發	人民幣400,000千元	49%	51%
上饒市美越房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	2018年6月12日	物業開發	人民幣260,000千元	34%	66%
重慶美駿房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	2018年6月15日	物業開發	人民幣200,000千元	50%	50%
舟山市瑞海房地產發展有限公司	2018年6月19日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
徐州聯城智能家居有限公司	2018年6月8日	其他	人民幣64,306千元	100%	-
徐州聯城住宅工業科技發展有限公司	2018年6月8日	其他	人民幣308,443千元	100%	-

合併財務報表附註(續)

36. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
上饒市高運房地產開發有限公司 ^(*)	2018年7月10日	物業開發	人民幣300,000千元	33%	67%
無錫市美駿房地產發展有限公司	2018年7月2日	物業開發	人民幣833,000千元	60%	40%
無錫市美商駿房地產發展有限公司 ^(*)	2018年7月10日	物業開發	人民幣1,200,000千元	34%	66%
揚州萬美置業有限公司 ^(*)	2018年7月17日	物業開發	100,000千美元	50%	50%
重慶美城金房地產開發有限公司 ^(*)	2018年7月27日	物業開發	人民幣200,000千元	35%	65%
福建省美置智能家居科技發展有限公司	2018年7月31日	物業開發	人民幣500,000千元	86%	14%
常州市美陽房地產發展有限公司	2018年8月2日	物業開發	人民幣500,000千元	51%	49%
岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司	2018年8月2日	物業開發	人民幣230,000千元	50%	50%
大理美詔房地產開發有限公司 ^(*)	2018年9月6日	物業開發	人民幣400,000千元	50%	50%
瀏陽市鼎輝房地產開發有限公司	2018年9月20日	物業開發	人民幣170,660千元	51%	49%
合肥美的房地產發展有限公司	2018年9月30日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-

36. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
蘇州正璽房地產開發有限公司 ^(*)	2018年9月30日	物業開發	人民幣400,000千元	34%	66%
贛州鑫群置業有限公司	2018年11月29日	物業開發	人民幣952,294千元	60%	40%
徐州朗升房地產開發有限公司	2018年12月24日	物業開發	人民幣1,356,844千元	51%	49%
常德市鼎業房地產開發有限公司	2018年12月4日	物業開發	人民幣280,000千元	50%	50%
揚州市美嘉房地產發展有限公司	2019年1月18日	物業開發	人民幣300,000千元	60%	40%
蘇州美居房地產開發有限公司	2019年1月18日	物業開發	人民幣500,000千元	51%	49%
衡陽市鼎華房地產開發有限公司	2019年1月28日	物業開發	人民幣300,000千元	70%	30%
徐州美君房地產有限公司 ^(*)	2019年2月25日	物業開發	人民幣125,000千元	34%	66%
茂名市電白區美航房地產開發有限公司	2019年4月15日	物業開發	人民幣583,000千元	51%	49%
贛州慧谷房地產開發有限公司	2019年4月16日	物業開發	人民幣350,000千元	51%	49%
常州市美科房地產發展有限公司	2019年4月15日	物業開發	人民幣819,000千元	51%	49%
台州市美泰房地產開發有限公司	2019年4月16日	物業開發	人民幣500,000千元	60%	40%
台州嘉豪置業有限公司 ^(*)	2019年4月19日	物業開發	人民幣600,000千元	50%	50%

合併財務報表附註(續)

36. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
惠州市旭美房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	2019年4月22日	物業開發	人民幣150,000千元	50%	50%
瀋陽正匯房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣562,968千元	100%	-
長沙和匯房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	2019年5月15日	物業開發	人民幣500,000千元	50%	50%
衡陽市鼎衡房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣500,000千元	50%	50%
武漢市鼎輝雅樂房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣2,100,000千元	51%	49%
昆明美龍置業有限公司	2019年5月24日	物業開發	人民幣160,000千元	100%	-
瀋陽謙益房地產開發有限公司	2019年6月6日	物業開發	人民幣119,600千元	74%	26%
昆明藍宇置業有限公司	2019年6月13日	物業開發	人民幣160,000千元	100%	-
寧波市美睿房地產發展有限公司 ⁽⁴⁾	2019年6月21日	物業開發	人民幣1,100,000千元	50%	50%
杭州美煜房地產發展有限公司	2019年6月27日	物業開發	人民幣1,350,000千元	90%	10%
長沙市桂和房地產開發有限公司	2019年7月16日	物業開發	人民幣500,000千元	73%	28%
金華市美潤房地產發展有限公司	2019年9月16日	物業開發	人民幣400,000千元	70%	30%

36. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
泉州市聚龍遠南房地產有限公司	2019年9月16日	物業開發	人民幣120,000千元	65%	35%
天津市美昌房地產開發有限公司	2019年10月31日	物業開發	人民幣500,000千元	80%	20%
無錫浦錦企業管理有限公司 ^(*)	2019年10月30日	物業開發	人民幣770,000千元	34%	66%
上海浦申置業有限公司 ^(*)	2019年10月30日	物業開發	人民幣400,000千元	34%	66%
上海欣明置業有限公司 ^(*)	2019年10月30日	物業開發	人民幣370,000千元	34%	66%
寧波梅山保稅港區悅寧企業管理諮詢 有限公司	2019年11月25日	其他	人民幣3,000,000千元	51%	49%
惠州力佳地產有限公司 ^(*)	2019年12月23日	物業開發	人民幣200,000千元	34%	66%
柳州同鑫房地產開發有限公司 ^(*)	2019年8月21日	物業開發	人民幣190,000千元	34%	66%
徐州美城房地產發展有限公司	2019年11月26日	物業開發	人民幣604,800千元	55%	45%
無錫悅裕投資有限公司	2016年11月17日	物業開發	人民幣931,186千元	100%	-
徐州美科房地產發展有限公司	2020年4月22日	物業開發	人民幣207,200千元	55%	45%
揚州市美贊房地產發展有限公司	2020年5月21日	物業開發	人民幣2,691,603千元	70%	30%

合併財務報表附註(續)

36. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
泉州市美景房地產開發有限公司	2020年5月29日	物業開發	人民幣500,000千元	70%	30%
佛山市順德區美岸房地產開發有限公司	2020年6月23日	物業開發	人民幣870,000千元	65%	35%
株洲頤鑫房地產開發有限公司	2020年6月12日	物業開發	人民幣615,594千元	100%	-
揚州市美築嘉投資有限公司	2020年9月21日	物業開發	人民幣141,745千元	100%	-
佛山市睿住智能科技股份有限公司	2020年10月28日	其他	人民幣99,759千元	91%	9%

* 由於本集團因參與該等公司業務而享有或有權享有可變回報，且能通過合約安排影響上述回報並有權指導該等公司的相關活動，包括但不限於預算、定價及推廣政策，本集團對該等公司擁有控制權，故該等公司列作本集團的附屬公司。

* 根據本集團與非控股股東訂立的合約安排，該等公司的非控股股東概無因其投資而須承受任何風險及虧損且僅會獲得保證收益。因此，於會計角度，本集團實際收購該等公司之100%權益。

37. 出售附屬公司

年內，本集團將所持多家附屬公司的權益出售予若干第三方。出售詳情如下：

	截至12月31日 止年度
	2020年 人民幣千元
出售對價	
— 於合營企業及聯營公司的投資之公平值	1,233,551
遞延所得稅資產	(42,910)
在建物業及已竣工待售物業	(10,287,371)
合約資產	(45,432)
貿易及其他應收款項	(6,538,138)
預付稅項	(989,802)
受限制現金	(451,252)
現金及現金等價物	(853,386)
合約負債	6,240,099
銀行及其他借款	3,809,740
貿易及其他應付款項	6,072,309
其他	(31,987)
已出售資產淨值總額	(3,118,130)
已出售非控制性權益	1,926,630
	(1,191,500)
出售收益	42,051
出售所得現金款項(扣除所出售現金)	
— 來自第三方	-
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(853,386)
出售之現金流出淨額	(853,386)

38. 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		4,183,660	4,183,660
應收附屬公司款項		3,087,340	3,087,340
		7,271,000	7,271,000
流動資產			
應收附屬公司款項		4,409,915	7,471,179
貿易及其他應收款項		-	4,479
現金及現金等價物		1,555	29,672
		4,411,470	7,505,330
總資產			
		11,682,470	14,776,330
權益			
股本及溢價		7,654,595	9,465,989
其他儲備	(a)	4,183,465	4,183,465
(累計虧損)/保留盈利	(a)	(192,793)	184,575
權益總額			
		11,645,267	13,834,029
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		5,502	837,439
應付附屬公司款項		31,701	104,862
負債總額			
		37,203	942,301
權益及負債總額			
		11,682,470	14,776,330

本公司的資產負債表已由董事會於2021年3月24日批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂
董事

林戈
董事

38. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 其他儲備及累計虧損

	其他儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元
於2019年1月1日	4,183,465	1,292,599
派付股東的股息	-	(1,282,003)
年內利潤	-	173,979
於2019年12月31日	4,183,465	184,575
於2020年1月1日	4,183,465	184,575
年內虧損	-	(377,368)
於2020年12月31日	4,183,465	(192,793)

39. 董事利益及權益

(a) 董事薪酬

年內，已付/應付董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他福利	25,625	18,483
養老金成本	200	152
袍金	498	531
	26,323	19,166

39. 董事利益及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

(i) 截至2020年12月31日止年度

董事姓名	薪金及			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
執行董事：				
郝恒樂先生	-	9,679	49	9,728
姚崑先生	-	3,414	34	3,448
林戈先生	-	3,410	49	3,459
徐傳甫先生	-	4,144	34	4,178
林冬娜女士	-	4,978	34	5,012
非執行董事：				
何劍鋒先生	-	-	-	-
趙軍先生	-	-	-	-
獨立非執行董事：				
譚勁松先生	166	-	-	166
歐陽偉立先生	166	-	-	166
陸琦先生	166	-	-	166
	498	25,625	200	26,323

(ii) 截至2019年12月31日止年度

董事姓名	薪金及			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
執行董事：				
郝恒樂先生	-	9,264	46	9,310
姚崑先生	-	3,222	30	3,252
林戈先生	-	3,182	46	3,228
林冬娜女士	-	2,815	30	2,845
非執行董事：				
何劍鋒先生	-	-	-	-
趙軍先生	-	-	-	-
獨立非執行董事：				
譚勁松先生	177	-	-	177
歐陽偉立先生	177	-	-	177
陸琦先生	177	-	-	177
	531	18,483	152	19,166

39. 董事利益及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據其委任函，非執行董事何劍鋒先生及趙軍先生無權收取任何薪酬。於截至2020年及2019年12月31日止年度，何劍鋒先生及趙軍先生並未從本集團收取任何薪酬。

林冬娜女士於2020年11月3日辭任執行董事。

徐傳甫先生於2020年11月3日獲委任為執行董事。

(b) 董事退休福利

年內，本集團概無就本公司及其附屬公司董事提供董事服務或有關本公司或其附屬公司管理事務的其他服務而向本公司董事支付退休福利。

(c) 董事離職福利

年內，本公司概無向董事支付任何款項作為提早終止委任的賠償。

(d) 就獲提供董事服務而向第三方支付的对價

年內，本公司概無就獲提供董事服務而向第三方支付款。

(e) 有關以董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易之資料

年內，概無以本公司董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註35所披露者外，本公司概無訂立本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益而於年末或年內任何時間仍然存續的本集團業務相關重大交易、安排及合約。

40. 期後事項

於2021年1月2日，美的置業集團贖回未償還本金金額為人民幣1,000,000,000元之公司債券，贖回價格等同於公司債券本金之100%及截至贖回日期之應計且未付利息。

於2021年2月2日，美的置業集團發行兩期本金總額為人民幣1,520,000,000元之公司債券。該等公司債券的票面年利率為4.40%及4.60%，將分別於2025年2月2日及2026年2月2日到期。美的置業集團分別於第二及第三年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。

五年財務概要

綜合資產、權益及負債

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
資產					
非流動資產	29,220,903	19,403,828	10,488,553	6,581,822	4,632,604
流動資產	254,533,571	230,310,016	166,830,557	106,397,077	53,255,807
總資產	283,754,474	249,713,844	177,319,110	112,978,899	57,888,411
權益及負債					
權益總額	40,219,388	31,138,293	23,584,436	12,164,780	3,094,419
非流動負債	47,649,934	47,263,629	34,468,930	30,128,494	18,330,101
流動負債	195,885,152	171,311,922	119,265,744	70,685,625	36,463,891
負債總額	243,535,086	218,575,551	153,734,674	100,814,119	54,793,992
權益及負債總額	283,754,474	249,713,844	177,319,110	112,978,899	57,888,411

綜合收益表

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	52,483,611	41,138,570	30,119,811	17,716,924	11,992,340
銷售成本	(40,825,617)	(28,131,087)	(20,265,888)	(12,819,864)	(9,263,426)
毛利	11,657,994	13,007,483	9,853,923	4,897,060	2,728,914
其他收入及收益 — 淨額	627,004	938,793	691,508	334,702	235,224
投資物業及轉撥至投資物業的 公平值變動產生的收益	27,739	198,450	3,306	18,801	33,039
銷售及營銷開支	(2,194,349)	(2,540,686)	(1,533,913)	(807,877)	(586,257)
行政開支	(3,518,260)	(3,695,200)	(2,285,191)	(776,262)	(444,275)
金融資產的減值損失淨額	(68,407)	(5,578)	(34,297)	(29,090)	(15,620)
經營利潤	6,531,721	7,903,262	6,695,336	3,637,334	1,951,025
融資(成本)/收入 — 淨額	687,591	152,084	55,225	(31,329)	(221,503)
分佔合營企業及聯營公司業績	351,042	325,362	(93,374)	2,118	(4,492)
所得稅前利潤	7,570,354	8,380,708	6,657,187	3,608,123	1,725,030
所得稅開支	(2,744,856)	(4,054,099)	(3,370,318)	(1,714,554)	(731,719)
年內利潤	4,825,498	4,326,609	3,286,869	1,893,569	993,311
以下人士應佔利潤：					
本公司擁有人	4,326,482	4,305,164	3,209,997	1,912,442	1,007,387
非控制性權益	499,016	21,445	76,872	(18,873)	(14,076)
	4,825,498	4,326,609	3,286,869	1,893,569	993,311
每股盈利(以每股人民幣元 列示)					
每股基本及攤薄盈利	3.52	3.61	3.08	2.54	1.34
毛利率	22.2%	31.6%	32.7%	27.6%	22.8%
淨利潤率	9.2%	10.5%	10.9%	10.7%	8.3%

執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)
徐傳甫先生(於2020年11月3日獲委任)
姚崑先生
林戈先生
林冬娜女士(於2020年11月3日辭任)

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

審核委員會

譚勁松先生(主席)
趙軍先生
歐陽偉立先生

薪酬委員會

歐陽偉立先生(主席)
郝恒樂先生
趙軍先生
譚勁松先生
陸琦先生

提名委員會

郝恒樂先生(主席)
譚勁松先生
陸琦先生

授權代表

郝恒樂先生
曾超明先生

聯席公司秘書

曾超明先生
陳寶珊女士

中國大陸主要營業地點及總部

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮誠德路1號
美的置業廣場4棟34層

中國香港營業地點

香港九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

註冊辦事處

Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

開曼群島股份登記總處及過戶辦事處

Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

霍金路偉律師行

公司資料(續)

中國大陸主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
廣東順德農村商業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

中國香港主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

中國銀行(香港)有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
創興銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
澳門國際銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行
大豐銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司

股份代號

3990

投資者關係電郵

investor@midea.com

公司網站

<http://www.mideadc.com>

重要日期

- 公佈全年業績 2021年3月24日
- 暫停辦理股份過戶登記手續(以確定合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東身份)..... 2021年6月1日至2021年6月4日(包括首尾兩日)
- 股東週年大會..... 2021年6月4日
- 除息日期..... 2021年6月18日
- 記錄日期(以確定合資格收取末期股息的股東身份)..... 2021年6月22日至2021年6月23日(包括首尾兩日)
- 派發末期股息(每股1.60港元)..... 2021年7月29日或前後



www.mideadc.com

