



中國奧園集團股份有限公司
China Aoyuan Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
香港聯交所上市編號：3883

2020 年報

厚積薄發
行穩致遠



集團簡介

中國奧園於二零零七年十月九日在聯交所主板上市(股份代號：3883)，為MSCI中國指數、恒生綜合大中型股(可投資)指數、恒生港股通指數及恒生滬深港通大灣區綜合指數成分股。作為中國複合地產、中國主題地產創新理念的開拓者，中國奧園開創性地將房地產開發與關聯產業相結合，以「構築健康生活」的品牌理念為客戶創造和諧美好的生活體驗和文化價值。

本集團聚焦粵港澳大灣區，覆蓋華南、中西部核心區、華東及環渤海等四大核心區域，實現全國化佈局。中國奧園深度佈局城市更新，為城市更新粵港澳大灣區標桿企業。同時，中國奧園持續深化「一業為主，縱向發展」的戰略佈局，推動幸福人居(地產主業)與悅康生活(非房產業)雙向賦能和協同發展，目前擁有中國奧園(3883.HK)、奧園健康(3662.HK)和奧園美谷(000615.SZ)等上市公司。

未來，本集團將繼續為「構築健康生活」的品牌理念注入新內容，成為健康生活的引領者，實現可持續、高質量發展，致力成為穩健經營的長壽企業。

封面設計概念：

中國奧園依託「一業為主，縱向發展」的戰略佈局，前瞻性佈局大灣區城市更新，提前拓展與主業相關且有廣闊市場前景的非房業務，發展房地產業務外的第二增長曲線，致力於成為穩健經營的長壽企業。

燈塔作為航標發射出的兩道光線照亮廣闊藍海，左邊的光線照射著中國奧園的城市更新住宅項目-廣州奧園•恒基學苑一號，象徵城市更新為中國奧園的一大核心優勢，及其作為大灣區城市更新標杆企業的地位；右邊的光線照射的遠方象徵中國奧園非房業務的廣闊發展空間。通過燈塔將地產與非房業務串聯起來，象徵幸福人居板塊(地產主業)與悅康生活板塊(非房產業)的雙向賦能和協同發展。同時，燈塔也象徵著中國奧園吸引和培養「燈塔型」人才，打造一流、具企業家精神的精英團隊，以前瞻思維推動可持續發展。

目錄

2	釋義
6	公司資料
10	財務摘要
12	年度大事回顧
16	2020年主要榮譽及獎項
18	主席報告
21	管理層討論與分析
33	董事履歷詳情
42	高級管理人員及公司秘書簡介
45	土地儲備
58	重點項目
71	投資者關係
76	企業管治報告
92	環境、社會及管治報告
162	董事報告
177	獨立核數師報告
185	綜合損益及其他全面收益表
187	綜合財務狀況表
190	綜合權益變動表
193	綜合現金流量表
196	綜合財務報表附註
451	五年財務概要
452	主要持有待售物業
453	投資物業



「二零二零年股東週年大會」	本公司於二零二零年五月二十二日(星期五)舉行的股東週年大會
「二零二一年股東週年大會」	本公司將於二零二一年五月二十五日(星期二)舉行的股東週年大會
「奧園美谷」	奧園美谷科技股份有限公司(前稱京漢實業投資集團股份有限公司)，其股份於深圳證券交易所上市
「奧園健康生活」或 「奧園健康」	奧園健康生活集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3662)
「組織章程細則」	本公司現時生效的組織章程細則
「審核委員會」	本公司審核委員會
「董事會」	董事會
「開曼公司法」	開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「最高行政人員」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」/「中國奧園」	中國奧園集團股份有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	本公司董事
「股息政策」	公司採納之股息政策
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣



「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或修改)
「股份」	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股或(倘其後本公司股本出現分拆、合併、重新分類或重組)構成本公司普通股股本一部份之股份
「股東」	股份持有人
「購股權計劃」	本公司於二零一八年五月二十九日採納的購股權計劃
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「%」	百分比

高端產品「雲峯系」項目



廣州奧園 • 恒基學苑一號
此乃藝術構圖以作參考



青島奧園 • 海爾翡翠雲城
實景圖





成都奧園半島ONE
实景图



成都奧園麓語ONE
实景图

董事會

執行董事

郭梓文先生(主席)
郭梓寧先生(副主席兼行政總裁)
馬軍先生(聯席總裁)
陳志斌先生(聯席總裁兼首席財務官)
(於二零二一年一月二十七日獲委任)
陳嘉揚先生(高級副總裁)
張俊先生(高級副總裁)
(於二零二零年四月十四日獲委任)

獨立非執行董事

徐景輝先生
張國強先生
李鏡波先生(於二零二一年四月十三日獲委任)
胡江先生(於二零二一年四月十三日辭任)

審核委員會成員

張國強先生(主席)
徐景輝先生
李鏡波先生(於二零二一年四月十三日獲委任)
胡江先生(於二零二一年四月十三日辭任)

薪酬委員會成員

徐景輝先生(主席)
張國強先生
李鏡波先生(於二零二一年四月十三日獲委任)
胡江先生(於二零二一年四月十三日辭任)

提名委員會成員

郭梓文先生(主席)
徐景輝先生
張國強先生
李鏡波先生(於二零二一年四月十三日獲委任)
胡江先生(於二零二一年四月十三日辭任)

聯席公司秘書

汪美珊女士
李美儀女士

授權代表

郭梓文先生
郭梓寧先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

公司網址

www.aoyuan.com.cn

股份代號

3883.HK



主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
招商銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
廣州銀行股份有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
廣東華興銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
珠海華潤銀行股份有限公司

註冊辦事處

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

中國主要營業地點

中國
廣州番禺區
萬惠一路48號
奧園集團大廈

香港主要營業地點

香港
九龍尖沙咀
北京道一號
19樓1901-2室

股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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

投資者關係

電郵： ir@aoyuan.net
電話： (852) 3622 2122
(86) 20-3868 6666
傳真： (852) 2180 6189
(86) 20-3868 6688

大灣區城市更新項目



廣州奧園旺悅城
實景圖



廣州荔灣東墾項目
此乃藝術構圖以作參考





珠海奧園香洲天地
此乃藝術構圖以作參考



深圳龍崗項目
此乃藝術構圖以作參考

業績摘要

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(人民幣千元)

	二零二零年	二零一九年
營業額	67,793,792	50,531,150
毛利潤	17,008,857	15,021,166
淨利潤	7,051,046	5,221,830
核心淨利潤	5,980,704	5,123,190
每股盈利(分)		
- 基本	218.84	156.48
- 攤薄	218.71	156.16

營業額分析

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(人民幣千元)

	二零二零年	二零一九年
物業發展	64,416,624	48,090,825
物業投資	238,825	273,011
其他	3,138,343	2,167,314
合計	67,793,792	50,531,150

物業發展收入分析

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	已售及交付	
	收入 (人民幣百萬元)	面積 (千平方米)
住宅性公寓	52,640	5,946
商業性公寓	4,404	359
商鋪及其他	3,446	243
低密度住宅	3,927	342
合計	64,417	6,890

資產負債表摘要

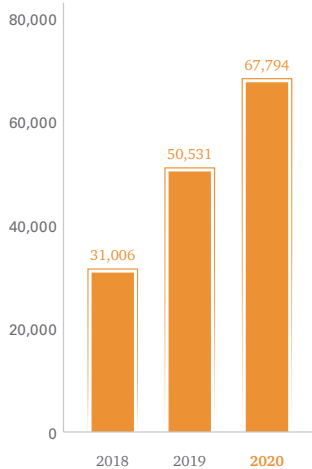
截至二零二零年十二月三十一日止年度
(人民幣千元)

	二零二零年	二零一九年
資產總額	325,678,456	289,880,433
負債總額	271,425,810	252,883,825
權益總額	54,252,646	36,996,608

三年財務摘要

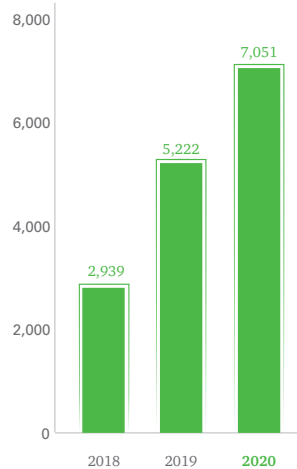
營業額

人民幣百萬元



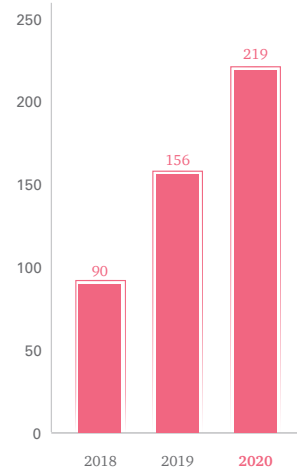
淨利潤

人民幣百萬元



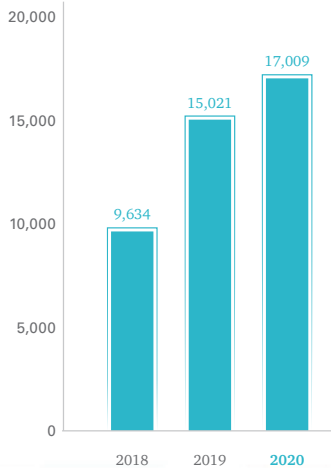
基本每股盈利

人民幣分



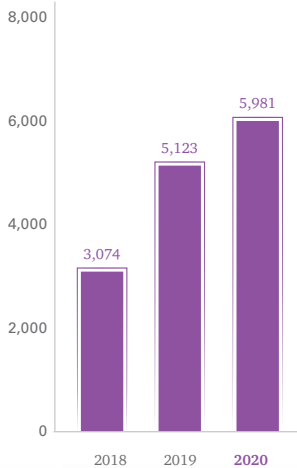
毛利潤

人民幣百萬元



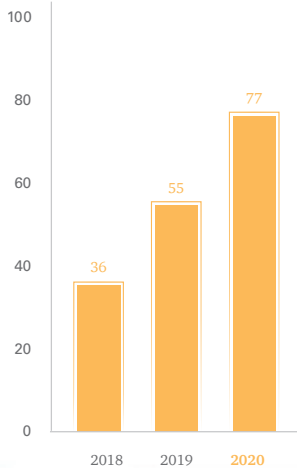
核心淨利潤

人民幣百萬元

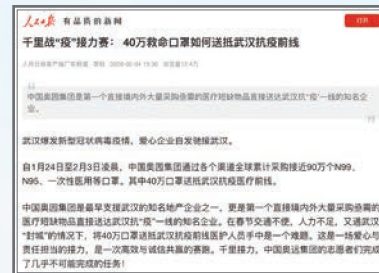


每股派息

人民幣分



旗下物業及商業項目全面開展防疫工作，獲《人民日報》頭版、新華社、中央電視台《朝聞天下》及《新聞聯播》、廣東衛視《新聞聯播》及《南方財經報道》、《南方日報》及《羊城晚報》等聚焦報道。



1月

新冠疫情爆發，本集團積極履行企業社會責任，是國內最早一批直接採購亟需的醫療物資並直接送達武漢抗疫一線的知名企業。

本集團累計採購逾120萬隻各類型醫用口罩，及相當數量的醫用呼吸機、防護服、檢測試劑盒、額溫槍、手套等醫療物資，捐贈至中國武漢、廣州、珠海等抗疫前線。



3月

隨著全國疫情逐漸受控，本集團在加強防控工作不鬆懈的同時，安全有序推進復工復產，全方位保障員工、業主、商戶、消費者、訪客、合作夥伴的防護安全。

本集團售樓中心、工地分別於3月底、4月初全面復工復產。



2月

本集團成功發行人民幣25.4億元五年期5.5%境內公司債及1.88億美元363天4.8%境外優先票據，雙雙創成本新低。



4月

本集團主席郭梓文增持本公司100萬股股份，涉資約882萬港元。

本集團完成兩輪三年期境外銀團貸款，年息為香港銀行同業拆息／倫敦銀行同業拆息加4.30%，規模約2.8億美元，由恒生銀行、匯豐銀行牽頭，共9家境外商業銀行參與。

本集團正式成為珠海聯安舊村改造項目實施主體。聯安村有逾百歷史，緊靠珠海拱北口岸、廣珠城軌珠海站及港珠澳大橋連接線，是珠海標誌性窗口地區。聯安村規劃總建面約39萬平方米，將打造為拱北口岸新地標。

改造後



改造前



實景圖

5月

成都奧園雲璟獲法國巴黎DNA設計大獎(建築類別)，並分別入圍2020意大利「IIDA AWARD」國際設計大獎，及第六屆CREDAWARD地產設計大獎(中國)，反映業界對本集團A+產品力的充分肯定。



實景圖



年度大事回顧(續)

6月

本集團成功取得廣州優質住宅項目 - 廣州奧園雲和公館。



實景圖

本集團執行董事陳嘉揚增持中國奧園35萬股股份，涉資約300萬港元。

本集團舉行防疫圖書捐贈活動，向廣東省內近70家中小學，免費捐贈數萬冊國家衛生健康委主導編製的《新冠肺炎防控漫畫》，助力學生安全復課。



7月

本集團成功發行4.6億美元3.6年期6.35%優先票據。

本集團成功取得上海優質住宅項目 - 上海奧園•金地格林雲尚。



此乃藝術構建圖以作參考

8月

廣州奧園喜來登酒店盛大開業，酒店位於番禺萬博商務區，緊鄰奧園總部大樓。



實景圖

本集團成功發行人民幣11.8億元五年期5.65%境內公司債。

9月

本集團捐資人民幣2,000萬元成立「暨南大學奧園教育發展基金」，並專項設立「梓文勵志獎學金」。



本集團聯手恆基地產摘牌廣州番禺氮肥廠城市更新優質項目。



本集團成功發行3.5億美元5.5年期6.2%優先票據。

10月

本集團獲國際信用評級機構惠譽將企業信貸評級由「BB-」調升為「BB」，評級展望為「穩定」。

本集團成功獲取東莞清溪鎮及東莞萬江區兩個城市更新優質項目。

11月

本集團主席郭梓文先生增持中國奧園共280萬股股份，涉資2,207萬港元。

本集團成功發行2.3億美元4.75年期5.98%境外優先票據。

本集團旗下附屬公司「京漢股份」(深交所股票代碼：000615)更名為「奧園美谷」。



12月

奧園英德巧克力王國在廣東英德盛大開園。



2020年主要榮譽及獎項



From Forbes. ©2020 Forbes.
All rights reserved. Used under license.



1. 蟬聯《財富》「中國500強」，排名連續四年躍升至第204名
2. 榮登《福布斯》「2020全球企業2000強」榜單，位列1,152名
3. 榮列《中國房地產報》「2019-2020中國上市房企最佳董事會」第14名
4. 榮獲由中國房地產TOP10研究組頒發的「2020年中國房地產百強企業」第25名、「2020年中國房地產百強企業運營效率TOP10」第5名及「2020年中國房地產百強企業成長性TOP10」第7名
5. 榮獲由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合頒發的「2020中國房地產上市公司綜合實力30強」第24名
6. 榮獲四大商業銀行廣東省分行等機構評定連續19年蟬聯「廣東地產資信20強」
7. 連續21年榮膺廣東省工商行政管理局頒發的「廣東省守合同重信用企業」稱號

2020年主要榮譽及獎項



8. 榮獲《財資》(The Asset)「2020年度ESG大獎 - 金獎」及「2020年度最佳投資者關係團隊獎」
9. 榮獲廣州市委統戰部、廣州市工業和信息化局、廣州市工商聯聯合頒發「廣州市抗擊新冠肺炎疫情突出貢獻民營企業」及共青團廣州市委員會頒發「廣州市青年文明號(戰「疫」特別推薦集體)」稱號
10. 連續三年蟬聯由人民網主辦的人民企業社會責任獎「年度扶貧獎」
11. 榮獲由中國房地產Top10研究組頒發的「2019-2020中國房地產年度扶貧標杆企業TOP10」
12. 榮獲由中國指數研究院頒發的「2020粵港澳大灣區房地產10強企業」
13. 榮獲由中國指數研究院頒發的「2020中國房地產公司品牌價值TOP20」

郭梓文
主席



尊敬的股東：

本人欣然向閣下提呈中國奧園截至二零二零年十二月三十一日止年度之報告。

二零二零年，本集團實現營業額約人民幣677.9億元，同比增長34%。淨利潤約為人民幣70.5億元，同比增長35%。董事會建議派發末期股息每股人民幣66分及特別股息每股人民幣11分，合共每股人民幣77分。

二零二零年，面對疫情和貿易摩擦的疊加影響，國內經濟呈現先抑後揚態勢，中國成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體，房地產市場也實現V型反轉。中國經濟發展由「高速增長」階段全面轉向「高質量」發展階段，中央於「十四五規劃」中再次提到「房住不炒」定位。在房地產市場平穩發展的主基調下，行業和企業將回歸本源，由「規模發展」轉為「質量發展」，具可持續增長、運營及資金管控能力強的房企將更能行穩致遠。



面對新冠疫情考驗、宏觀政策調節和行業競爭激烈，本集團積極主動應對市場變化，憑藉科學的戰略佈局和強勁的運營能力，保持穩健增長的良好態勢。年內，本集團錄得物業合同銷售金額約人民幣1,330.1億元，同比增長13%，圓滿完成全年人民幣1,320億元的銷售目標，穩居全國房企30強。

本集團提前佈局城市更新，城市更新人才經驗及資源豐富，是粵港澳大灣區城市更新標桿企業。於二零二零年底，本集團擁有逾60個不同階段的城市更新項目，預計額外提供可售資源約人民幣6,730億元，其中大灣區佔比97%。2020年，成功轉化10個城市更新項目，其中8個進入土地儲備，可售貨值約人民幣382億元。隨著城市更新項目加速轉化，將實現土儲擴容與利潤水平的雙豐收。於二零二零年底，本集團土地儲備總建築面積約為5,718萬平方米，總貨值約人民幣6,208億元；計入城市更新項目後，總貨值約人民幣12,938億元，足夠未來4至5年的發展，為未來可持續發展提供動力。

秉承一貫的審慎資金管理，本集團精準抓住市場窗口，提前安排再融資，二零二零年成功發行12.3億境外美元債及人民幣37.2億元境內公司債，創境內外發行成本新低。二零二一年伊始，本集團與九家商業銀行簽訂總金額約18億港元三年期境外銀團貸款；成功發行6年期3.5億美元5.88%優先票據，創奧園債券最長發行年期；採用交換要約配新發行方式按票面價發行1.88億美元2022年到期4.2%優先票據，進一步創奧園債券發行成本新低。

二零二零年，憑藉突出的業績表現和綜合實力，本集團獲社會各界高度認可，品牌影響力節節攀升，榮膺中國房企綜合實力第24名，連續六年穩居全國三十強；連續四年躋身《財富》「中國500強」，躍居第204名；首入《福布斯》全球企業2000強；蟬聯《財資》「ESG大獎－金獎」及中企聯合(CHIRC)「中國區最佳僱主企業」；連續21年獲評「守合同重信用企業」；連續19年榮獲「地產資信20強」等重大榮譽。



本集團在實現自身穩健發展良好態勢的同時，積極承擔社會責任。為助力抗擊突如其來的新冠疫情，本集團累計採購超120萬隻各類型醫用口罩，以及醫用呼吸機、防護服、額溫槍、手套等醫療物資，捐贈至武漢、廣州、珠海及克羅地亞等抗疫前線，是國內最早一批大量採購亟需的醫療短缺物品直接送達武漢抗疫一線的企業。

二零二一年是本集團成立二十五週年，也是新發展階段的里程碑之年。本集團主動求變，持續深化「一業為主，縱向發展」的戰略佈局，不斷延展「構築健康生活」的品牌理念，通過組織架構的升級優化，分別完成幸福人居版塊(地產主業)和悅康生活板塊(非房業務)的資源整合，集中優勢，推動兩大板塊雙向賦能和協同發展。同時通過推進大運營體系的建設和落地全面實施精細化管理，夯實千億級國際化平台，聚焦規模與效益的均好，實現可持續、高質量的全面發展，為股東及投資者帶來豐厚回報。

最後，本人謹代表董事會向股東、投資者、合作夥伴、業主、客戶、社會各界表示衷心的感謝，感謝對本集團一如既往的支持與信賴。感謝董事會成員、公司管理層和全體員工的勤勉奮鬥及敬業貢獻。

主席

郭梓文

香港

二零二一年三月二十九日

一、中國物業市場

二零二零年，全球遭遇百年不遇的新冠疫情，世界經濟陷入嚴重衰退。得益於及時有效的應對措施，中國率先實現經濟反彈，充分展現強大的韌性和實力。二零二零年中國國內生產總值首次突破百萬億元，同比增長2.3%，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。

隨著經濟的復蘇，中國房地產市場呈現先抑後揚態勢。國家統計局資料顯示，二零二零年全國商品房銷售面積17.6億平方米，同比增長2.6%，商品房銷售額約17.4萬億元，同比增長8.7%。「房住不炒」的政策基調依然貫穿全年。為促進房地產市場的平穩健康發展，年內出台了「三條紅線」、金融機構房地產貸款餘額集中管理等政策。房地產企業由規模驅動的增長模式將轉為向管理要效益的高品質發展模式。

二、業務回顧

銷售表現

回顧二零二零年，新冠肺炎疫情突如其來，奧園積極履行企業社會責任，強防疫、穩生產，安全有序100%復工復產，實現全集團零感染。

報告期內，本集團實現物業合同銷售金額約人民幣1,330.1億元，同比增長13%，逆勢圓滿完成全年目標，穩居全國房企30強⁽¹⁾。

⁽¹⁾ 克爾瑞二零二零年中國房地產企業銷售排行榜



管理層討論與分析(續)

按區域之物業合同銷售詳情如下：

區域	物業合同 銷售金額 (人民幣億元)	合同 銷售面積 (千平方米)
華南	328.10	3,544.5
中西部核心區	417.00	4,384.6
華東	405.90	3,448.5
環渤海	165.00	1,475.7
境外	14.10	28.9
合計	1,330.10	12,882.2

產品力與客戶滿意度持續提升

本集團堅持提供客戶視角的產品和服務，制定三年產品戰略，建立奧園A+產品力體系，產品品質持續提升。為保障產品高效落地，在廣州番禺設立佔地近五千平米的A+工場，作為產品研發基地，將精裝修樣板間、建築戶型、新材料等標準化成果進行實體化研發驗證。同時，奧園成立品質控制中心，確保規範化施工及高標準交付，不斷提升客戶體驗及滿意度。

二零二零年，奧園獲得國內外54項權威獎項，包括倫敦傑出地產大獎、美國建築大師獎、法國DNA、意大利IIDA、新加坡SIDA，並協同旗下奧園健康(3662.HK)的健康、醫療資源打造WELL健康宅體系。

城市更新項目加速轉化

二零二零年，中央經濟工作會議提出，要實施城市更新行動，推進城鎮老舊社區改造。奧園早在二零一一年搶先佈局城市更新發展至今已形成複合產業的「奧園舊改模式」，為實現土儲擴容和利潤水平的雙豐收奠定良好基礎。

期內，10個城市更新項目實現轉化，其中8個項目轉入土地儲備，帶來可售貨值約人民幣382億元。



目前，本集團已實現舊城、舊村、舊廠「三舊」改造全覆蓋，獲評「2020中國房地產開發企業城市更新TOP 8」等一系列行業殊榮。因規劃中綜合平衡了當地歷史文化的保護與社區經濟的發展，珠海翠微村城市更新項目獲香港城市設計學會與大灣區城市設計師專業聯盟頒發「2020年大灣區城市設計大獎」專業組別「計劃／概念」大獎。

堅持審慎財務策略

健康的財務是企業長久發展的基本保障。奧園始終堅持審慎穩健的財務策略，強化回款率，以確保現金流安全。

本集團精準抓住市場窗口，提前鋪排再融資，於報告期內完成多項境內外融資活動。

二零二零年二月、七月、九月和十一月，本集團分別發行1.88億美元363天4.8%境外優先票據、4.60億美元2024年到期6.35%境外優先票據、3.50億美元2026年到期6.2%優先票據以及2.30億美元2025年到期5.98%優先票據。

二零二零年一、四月，本集團完成兩輪等值共約2.80億美元三年期境外銀團貸款，年息為香港同業拆息／倫敦同業拆息加4.3%，由恒生銀行、滙豐銀行牽頭，共九家境外商業銀行參與。

境內融資方面，二零二零年二月，本集團完成發行人民幣25.40億元2025年到期5.5%境內公司債；二零二零年八月，完成發行人民幣11.80億元2025年到期5.65%境內公司債。

得益於穩步增長的銷售規模、穩健的財務表現，奧園持續獲得資本市場的信任和青睞。二零二零年四、五月，中國奧園分別獲標普及穆迪重新確認信貸評級及「正面」評級展望。二零二零年十月底，中國奧園獲惠譽將其企業信貸評級由「BB-」調升為「BB」，評級展望為「穩定」。

持續深化「一業為主、縱向發展」戰略

作為中國最早提出複合地產概念的房企，奧園在非房地產業務的佈局不僅持續賦能地產主業，也為集團實現可持續發展注入強勁的內驅力。



管理層討論與分析(續)

二零二零年，奧園旗下奧園健康(3662.HK)的業務持續發展，在管收費建築面積同比增長174.2%至41.4百萬平方米，商業運營在管總建築面積增長4%至80.6萬平方米。奧園健康亦深耕大健康產業，大力發展智慧康養、綜合門診、健康住宅等重點業務，並深度應用於「物業生活、商業中心體」兩大生態圈，通過自主研發的客戶端小程序、服務端app和後台管理體系的平台系統，建起了線上、線下相結合的一站式健康服務平台，為客戶提供智能家居康養、旅居養老等康養服務以及中西醫診療等服務。

二零二零年七月，本集團正式收購京漢實業投資集團股份有限公司(「京漢股份」)(000615.SZ)29.30%股份(相等於京漢股份附帶投票權股份約29.99%)，成為其實際控制人。同年十一月十一日，京漢股份正式變更名稱為奧園美谷科技股份有限公司，並確定醫美產業戰略方向，打造「世界一流的美麗產業科技商、材料商、服務商」的戰略方向。計劃通過收購下游醫美機構快速切入醫美產業鏈，實現向醫美產業鏈的快速轉型，並通過多種形式深度綁定醫美產業鏈核心資產，為醫美產業鏈的深入布局積累核心資源。

報告期內，奧園的文旅業務亦取得突破。二零二零年十二月三十一日，亞洲最大巧克力文化展示基地奧園英德巧克力王國在廣東省英德市開園，奧園在文旅產業發展邁出堅實的一步。

三、土地儲備

維持充裕的土地儲備是本集團業績持續增長的基礎所在。報告期內，本集團在繼續通過多元化渠道補充土地儲備，發揮收併購傳統拿地優勢，探索資產包收併購機會。

期內，本集團新增建築面積約2,015萬平方米，新增可售貨值約人民幣2,426億元。按貨值計算，通過收併購方式佔57%，招拍掛佔27%，城市更新及其他佔16%。新增項目的城市能級進一步上升，其中一、二線城市約佔新增可售貨值的70%。

截至二零二零年底，本集團擁有逾60個不同階段的城市更新項目，總規劃建築面積4,285萬平方米，規劃可售面積約2,246萬平方米，預計額外提供可售貨值約人民幣6,730億元，其中粵港澳大灣區佔97%，約人民幣6,552億元。



截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有約370個項目，分佈95個境內外城市，土地儲備總建築面積達5,718萬平方米(權益比71%)，總貨值約人民幣6,208億元，計入城市更新項目後的總貨值約人民幣12,938億元，足夠未來四至五年的發展需要。

四、積極履行社會責任

本集團在實現企業高品質可持續發展的同時，始終不忘初心，履行各項企業社會責任。

二零二零年，奧園積極投身到新冠疫情防控的工作，是中國最早一批採購醫療緊缺物資支援抗疫一線的企業，先後採購逾120萬隻各類醫用口罩，以及醫用呼吸機、防護服、試劑盒、額溫槍等醫療物資，直接送達武漢、廣州等抗疫前線，獲廣州市政府授予抗疫突出貢獻企業、南方周末頒發「2020年度戰疫先鋒企業」。

集團亦持續開展「雙十雙百」精準扶貧工程、愛心支教、捐資助學、賑災濟困、「山海對話」、公益志願服務等慈善公益活動，為公益慈善事業貢獻力量，先後榮獲人民日報社、人民網「人民企業社會責任年度扶貧獎」，獲評「2020年度扶貧企業」，廣東省「萬企幫萬村」突出貢獻企業等殊榮。

五、未來展望

二零二一年，是「十四五」開局之年，房地產政策仍「穩」字當頭，繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調。

二零二一年，是奧園25年發展的里程碑之年，也是奧園邁向世界500強的開局之年。奧園主動求變，推動管理扁平化，強化總部對城市公司的直接管控地位，聚焦高能級城市，打造百億級城市公司，並成立悅康控股全面統籌非房產業，與地產主業形成雙向賦能。展望未來，奧園將持續深化「一業為主，縱向發展」戰略，堅持城市深耕策略，加速城市更新項目的轉化，持續向管理效益，堅持履行企業社會責任，發揮企業的綜合競爭力，實現高質量、可持續發展，不斷為股東、投資者及社會創造更多價值。



財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零二零年，本集團的總營業額約為人民幣677.94億元，較二零一九年之約人民幣505.31億元增加約人民幣172.63億元，上升34.2%。物業發展收益、經營酒店／物業管理及銷售商品等獲得的其他收益以及物業投資收益各佔95.0%、4.6%和0.4%。

二零二零年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣644.17億元，較二零一九年之約人民幣480.91億元增加約人民幣163.26億元，上升33.9%。所交付物業的總樓面面積較二零一九年之521萬平方米上升至689萬平方米，上升32.2%；平均售價由二零一九年之每平方米約人民幣9,227元上升至每平方米約人民幣9,349元，上升1.3%，主要是因為交付的物業中佔比最高的住宅性公寓銷售均價比二零一九年同期增加約3.2%。

二零二零年物業發展收入，按產品類別劃分如下：

產品	已售及交付	
	收入 人民幣百萬元	面積 千平方米
住宅性公寓	52,640	5,946
商業性公寓	4,404	359
商舖及其他	3,446	243
低密度住宅	3,927	342
總計	64,417	6,890

毛利及毛利率

二零二零年，本集團毛利為約人民幣170.09億元，較二零一九年之約人民幣150.21億元上升13.2%，毛利率為25.1%。

其他收入、收益及虧損

二零二零年，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨收益約人民幣21.78億元，主要包含匯兌收益約人民幣18.40億元，利息收入約人民幣9.50億元及其他損失約人民幣6.12億元。



銷售及分銷以及行政開支

二零二零年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣25.31億元，較二零一九年之約人民幣21.38億元上升18.4%，銷售及分銷開支的上升主要是由於本集團本年預售的物業數目增加帶動本年物業合約銷售額的上升，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。行政開支總額約為人民幣33.30億元，較二零一九年之約人民幣24.35億元上升36.8%。

稅項

所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項。實際稅率為48%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是其中包括土地增值稅約為人民幣18.56億元。

本公司擁有人應佔溢利

二零二零年，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣59.08億元，較二零一九年之約人民幣42.01億元上升40.6%。年內的核心淨利潤(年度核心淨利潤不包括投資性物業公平值收益及匯兌損益等非經常性損益項目及彼等的相關稅項影響)約為人民幣59.81億元。

財務狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣3,256.78億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,898.80億元)，負債總額約為人民幣2,714.26億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,528.84億元)。

於二零二零年十二月三十一日，流動比率為1.4(二零一九年十二月三十一日：1.3)。

財務資源及流動資金

二零二零年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、銀行及其他借款以及發行美元優先票據及人民幣公司債券所籌得的現金款項，該等款項用於本集團業務營運及項目投資發展。

本集團預期未來一年的主要資金來源是業務經營收入及借款，因此本集團會繼續加強資金流管理，提高項目資金回籠效率，嚴格控制成本及各項費用開支。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者的合作機遇，為項目的擴展和營運拓展其他的資金來源。



現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款、結構性存款約為人民幣525.04億元及人民幣零元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣580.43億元及人民幣7.05億元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣175.22億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣93.13億元)。該筆款項主要用來獲取銀行貸款。

於二零二零年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額約為人民幣700.26億元，其中87%以人民幣計值，13%以其他貨幣(主要是港元、澳元、加元及美元)計值。

於二零二零年，本集團物業合同銷售之現金回款率(二零二零年收到的銷售款項總額除以年物業合同銷售金額)約為85%。

借款、優先票據、公司債券

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣809.53億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣689.61億元)，優先票據及公司債券約為人民幣339.20億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣268.03億元)。其中：

	二零二零年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	二零一九年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
還款年期		
按需要時償還及1年以內	52,267	41,873
1年以上但未超過2年	26,442	30,698
2年以上但未超過5年	31,636	22,538
5年以上	4,528	655
	114,873	95,764

本集團部分借款為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨現金流動利率風險。本集團已實施若干利率管理政策，其中主要包括密切監控利率變動，並在價格機會良好的情況下替換及新訂銀行信貸。

於二零二零年二月，本集團成功在境外發行1.88億美元363天4.8%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二零年二月，本集團成功發行人民幣25.40億元的二零二五年到期5.5%的境內公司債，為本集團作再融資用途。



於二零二零年七月，本集團成功在境外發行總數4.60億美元的二零二四年到期6.35%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二零年八月，本集團成功發行人民幣11.80億元的二零二五年到期5.65%的境內公司債，為本集團作再融資用途。

於二零二零年九月，本集團成功在境外發行3.50億美元二零二六年到期的6.2%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二零年十一月，本集團成功在境外發行2.30億美元二零二五年到期5.98%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣2,549.94億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,839.96億元)，其中約人民幣1,348.01億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣646.66億元)之額度尚未動用。

淨負債比率

淨負債比率按借款淨額(銀行及其他借款、優先票據及公司債券總額扣除現金及銀行存款以及受限制銀行存款)除以總權益計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為82.7%，本集團已實施若干貸款管理政策，其中主要包括密切監控資產負債率以及淨負債比率變動，並在價格機會良好的情況下優化銀行信貸結構。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款、合營企業及聯營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣1,104.27億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣857.23億元)而承擔以下或然負債。

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任面對銀行的擔保人，並同意於買家拖欠償還尚未償還的按揭銀行貸款及貸款應計利息時，償還尚未償還的按揭銀行貸款。董事認為，由於違約率較低，財務擔保合約於首次確認時的公平值並不重大，因此並無作出撥備。

本集團已就銀行授予合營企業及聯營企業的銀行融資提供擔保。董事認為，擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。此外，由於違約風險較低，因此於報告期末並無就擔保合約確認撥備。



管理層討論與分析(續)

承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本、土地款、附屬公司及一間合營企業收購款項以及對一間合營企業認繳註冊資本約為人民幣306.65億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣362.02億元)。此外，本集團應佔有關其合營企業已訂約但未撥備之建築成本產生之承擔約為人民幣69.76億元(二零一九年：人民幣34.80億元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項以及銀行借款為該等承擔提供資金。

外幣風險

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款、以美元及新加坡幣計值的優先票據及以美元及港幣計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。管理層密切監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團將約為人民幣666.53億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣596.92億元)之持作可供銷售物業、物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及受限制銀行存款抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

報告期後事項

於報告日期後，本集團發生以下重大事件：

- (a) 報告期後，本公司發行本金總額為188,000,000美元(等於人民幣12.27億元)、按年利率4.20%計息及於二零二二年到期的優先票據。
- (b) 報告期後，本公司發行本金總額為350,000,000美元(等於人民幣22.84億元)、按年利率5.88%計息及於二零二七年到期的優先票據。



- (c) 於二零二一年三月八日，本公司與中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司、Barclays Bank PLC、創興銀行有限公司及創興銀行有限公司澳門分行、招商永隆銀行有限公司、Deutsche Bank AG, Singapore Branch、恒生銀行有限公司、南洋商業銀行有限公司及南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及大豐銀行股份有限公司(統稱為「貸款人」)訂立一份三年期貸款協議，據此，貸款人向本公司授出約15.98億港元及2,000萬美元的有抵押雙幣種定期銀行貸款融資，港元信貸融資及美元信貸融資的年利率分別為HIBOR加4.30%及LIBOR加4.30%。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱有23,773名僱員(二零一九年十二月三十一日：16,504名僱員)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查其僱員的薪酬及福利。依照有關法律法規，本集團為合資格僱員就中國社保及香港強制性公積金計劃供款，亦在中國提供醫療保險、個人工傷保險、生育保險及失業保險。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或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。

充足公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及就董事所知，董事會確認本公司於本公告刊發前之最後實際可行日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

企業管治守則

董事會定期審閱本公司企業管治常規以確保常規持續符合上市規則附錄十四所載企業管治守則之規定。本集團已應用企業管治守則的原則。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則的所有條文。



遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則作為其董事買賣本公司證券之行為準則。標準守則已於本公司各董事首次獲委任及標準守則不時經修訂或重列時寄發予彼等。

本公司公司秘書已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會由張國強先生(主席)、徐景輝先生及胡江先生組成。審核委員會連同董事會已檢討本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審計及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。於二零二一年四月十三日，胡江先生辭任審核委員會成員，李鏡波先生獲委任審核委員會成員。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aoyuan.com.cn)。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報將適時寄發予股東並可於上述網站查閱。



後排左起：
徐景輝先生 張國強先生 胡江先生

前排左起：
張俊先生 馬軍先生 郭梓文先生 郭梓寧先生 陳嘉揚先生



執行董事

郭梓文 主席



郭梓文，五十六歲，本集團創辦人，擁有工商管理碩士學位。彼為本集團執行董事兼董事會主席及提名委員會主席。郭先生亦為本公司若干附屬公司之董事。郭先生主要負責制訂本公司的發展策略及提供指引以協助本集團的項目規劃、融資及投資，以及領導本集團的總體行政管理。

於二零零一年，郭先生榮獲全國主流媒體及中國房地產協會選為中國房地產十大風雲人物之一。於二零零四年，郭先生獲頒「中國房地產特別貢獻獎」及「中國房地產理論研究貢獻獎」獎項，於同年亦被列為「中國房地產十大傑出企業家」。於二零零八年，郭先生獲頒為「中國房地產30年十大傑出貢獻人物獎」及「廣東住宅建設30強領軍人物獎」。於二零一零年，郭先生獲選為「黃金十年廣東地產領袖榜」之「領袖人物」。於二零一一年，郭先生獲評「資本傑出領袖2011」；於二零一四年，郭先生獲南方報業與北京大學頒授「年度傑出人物大獎」。於二零一五年，郭先生獲新華網頒授「2015企業社會責任傑出企業家獎」。除擔任本公司董事外，郭先生於過去三年概無於香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務。彼為郭梓寧先生的兄弟。



執行董事

郭梓寧

副主席兼行政總裁

郭梓寧，五十九歲，為本集團執行董事、董事會副主席及行政總裁，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼於一九九六年參與本集團的籌建工作，主要負責本集團城市更新和運營管理以及本集團的黨委、工會、企業文化工作。郭先生擁有工商管理碩士、工商管理博士學位；及於二零一六年九月獲美國California State University Monterey Bay博士後證書。郭先生亦自二零一七年十一月起成為北京大學經濟學院高級管理教育(EDP)中心校外導師，現為北京大學經濟學院特聘教授、全國工商管理專業學位研究生教育指導委員會委員。郭先生為奧園健康生活(3662.HK)董事會主席及非執行董事。彼為郭梓文先生的兄弟。



執行董事

馬軍

聯席總裁



馬軍，四十四歲，為本集團執行董事、聯席總裁、奧園美谷董事長及國際投資集團董事長。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。馬先生主要負責本集團地產開發業務的經營管理。彼擁有中國重慶大學建築與土木工程碩士學位及中國天津大學環境工程學學士學位。彼於二零一五年三月加入本集團，於二零一五年八月二十八日獲委任為執行董事，並於二零二一年三月二十一日獲委任為聯席總裁。馬先生曾任中海地產天津公司副總經理及奧宸地產(集團)有限公司執行副總裁，擁有逾20年房地產行業經驗。馬先生於二零二零年七月十五日獲委任為奧園美谷科技股份有限公司(000615.SZ)(前稱京漢實業投資集團股份有限公司)董事長及非獨立董事。



執行董事

陳嘉揚

高級副總裁

陳嘉揚，四十一歲，為本集團執行董事及高級副總裁、國際投資集團首席顧問。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。陳先生主要負責企業融資、資本市場管理等上市公司相關工作，並為國際投資集團提供諮詢意見。彼畢業於美國伊利諾大學香檳分校，擁有豐富的金融行業及企業管理經驗。彼於二零一三年十月加入本集團，並於二零一九年四月十五日獲委任為執行董事。彼曾任雅居樂集團資本市場部負責人、眾安集團首席投資官。除擔任本公司董事外，陳先生於過去三年概無於香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務。



執行董事

張俊

高級副總裁



張俊，四十五歲，為本集團執行董事、高級副總裁、奧園悅康控股集團(「奧園悅康」)執行總裁。張先生主要負責奧園悅康地產相關工作的統籌和協調工作。彼於中南財經政法大學市場營銷本科畢業，並於武漢大學副修工民建專業。張先生於二零一五年二月加入本集團，於二零二零年四月二十日獲委任為執行董事，並於二零二一年三月二十三日獲委任為奧園悅康執行總裁。張先生曾於大連萬達集團股份有限公司、中國雨潤食品集團有限公司等著名公司任營銷副總經理、副總裁等職務，擁有豐富的地產行業項目開發、運營及營銷等管理經驗。除擔任本公司董事外，張先生於過去三年概無於香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務。



獨立非執行董事

徐景輝

徐景輝，七十一歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。徐先生為本公司薪酬委員會主席、審核委員會和提名委員會成員。徐先生持有由休斯頓大學頒授之會計學理學碩士學位及工商管理學士學位(一級榮譽)。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲及新西蘭特許會計師會會員及美國註冊會計師協會會員，於會計、財務及投資管理方面(尤其於中國大陸投資方面)擁有逾三十年豐富經驗。徐先生曾於香港及美國「四大」核數師行中的其中兩家任職，亦曾擔任香港多間上市公司之高層職位。彼現時為聯交所主板上市公司力寶有限公司(226.HK)、力寶華潤有限公司(156.HK)、香港華人有限公司(655.HK)、維達國際控股有限公司(3331.HK)及新礦資源有限公司(1231.HK)的獨立非執行董事。



獨立非執行董事

張國強



張國強，五十四歲，於二零一一年一月二十日獲委任為獨立非執行董事。張先生為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。彼為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。張先生在審核、會計及財務管理方面擁有逾二十年經驗。彼為聯交所主板上市公司理文造紙有限公司(2314.HK)之財務總監及公司秘書及聯交所GEM上市公司DCB控股有限公司(8040.HK)之獨立非執行董事。彼於二零二零年一月一日辭任理文化工有限公司(746.HK)之公司秘書。



獨立非執行董事

胡江

胡江，六十四歲，於二零一四年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。胡先生為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。由二零一零年十一月至二零一五年七月為北京師範大學珠海分校不動產學院的院長。胡先生於地理學及房地產領域擁有逾二十年的教研經驗，彼為一名高級經濟師及具有註冊中國土地估價師資格。胡先生亦為中國土地估價師協會理事，彼於二零一五年七月被任命為中國土地估價師與土地登記代理人協會常務副秘書長。胡先生持有北京師範大學的科學專業學位。自二零零七年七月起至二零零八年五月止期間，胡先生曾任本公司的副總裁。除擔任本公司董事外，胡先生於過去三年概無於香港或境外上市公眾公司擔任任何董事職務。

胡江先生於二零二一年四月十三日辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。



高級管理人員及公司秘書簡介

陳志斌

陳志斌，三十九歲，為本集團聯席總裁兼首席財務官。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。陳先生主要負責本集團的財務資金管理、內部審計及風險控制工作。陳先生於中山大學金融學本科畢業，為中國註冊會計師協會會員。彼於二零一四年八月加入本集團，於二零二一年一月二十七日獲委任為執行董事，並於二零二一年三月二十一日獲委任為聯席總裁。陳先生曾於花樣年集團擔任財務部總經理，並於德勤廣州辦事處擔任審計與認證經理。陳先生於二零一八年六月六日為奧園健康生活(3662.HK)的執行董事及於二零一八年七月九日至二零二一年一月二十九日調任為該公司非執行董事，並於二零二一年一月二十九日辭任奧園健康生活非執行董事職務。

胡浩

胡浩，四十八歲，為本集團高級副總裁兼國際投資集團總裁。彼於華中科技大學城市規劃本科畢業，並於南開大學取得EMBA碩士學位。曾供職於中海地產集團、龍湖集團，任區域副總經理、研發部總經理、集團副總裁等職。彼於二零一九年三月加入本集團，現主要負責本集團產品研發與管理、國際投資集團的經營管理等工作。

王新立

王新立，五十三歲，為本集團高級副總裁兼奧園悅康副總裁。彼於天津大學工程管理專業本科畢業，並於北京大學國際金融專業取得碩士學位、於清華大學工商管理專業取得碩士學位、於天津大學技術經濟與管理專業取得管理學博士學位。曾任中國建設銀行北京分行多家支行行長、湖南省分行總審計師、北京市分行副行長、重慶市分行行長，廣東海倫堡地產集團總裁等職位，擁有豐富的金融機構工作經驗。彼於二零二一年二月加入本集團，現主要負責項目融資及標準化產品融資工作，負責奧園悅康融資及資金統籌工作。



阮永曦

阮永曦，四十一歲，為本集團副總裁兼集團戰略投資中心總經理、奧園悅康常務副總裁兼戰略運營中心總經理。彼於廣東外語外貿大學會計學本科畢業，為註冊會計師。曾於德勤華永會計師事務所、花樣年集團、恆大集團等公司任審計經理、財務中心總經理、助理首席財務官等職，於專業審計及財務領域擁有逾19年經驗。彼於二零一八年三月加入本集團，現主要負責奧園悅康日常經營管理工作、本集團戰略投資工作及宏觀政策研究。

黃邦華

黃邦華，六十一歲，為本集團副總裁兼資本投資集團總裁。彼於華中師範大學經濟學碩士畢業，曾於深圳發展銀行廣州分行、渤海銀行廣州分行任副行長、行長等職，彼於二零一七年十一月加入本集團，現主要負責資本投資集團的經營管理工作。

陳勇

陳勇，四十五歲，為本集團副總裁兼地產投資中心總經理。彼於中南財經政法大學本科畢業。曾於萬科集團、金地集團、佳兆業等著名公司任職，擁有豐富的資金運作管理經驗。彼於二零一四年六月加入本集團，現主要負責國內地產開發的投資及項目融資管理工作。

郭士國

郭士國，四十六歲，為本集團副總裁兼行政人事中心總經理。彼於吉林大學經濟學博士畢業；曾於萬達集團、宏立城集團等公司任人力資源總經理、首席人力資源官等職。彼於二零一八年十月加入本集團，現主要負責本集團行政、人力資源、品牌管理等工作。



高級管理人員及公司秘書簡介(續)

張瑞

張瑞，四十一歲，為本集團副總裁、集團成本管理中心總經理，兼奧園悅康副總裁。彼於青島理工大學土木工程專業碩士畢業，曾任職龍湖集團等知名地產公司，任華中供應鏈中台總經理、集團供應鏈管理部副總經理等職。彼於二零二零年三月加入本集團，現負責本集團成本管理工作。

楊海能

楊海能，四十六歲，為本集團副總裁，兼運營管理中心總經理。彼於復旦大學EMBA碩士畢業，曾任職旭輝、藍光等知名地產公司，任城市公司總經理、集團總裁助理等職務。彼於二零一八年一月加入本集團，現負責運營管理、工程質量管控、安全管理、信息化建設等工作。

聯席公司秘書

汪美珊

汪美珊，於二零一七年七月加入本集團，並於二零一八年八月獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會認可之香港執業會計師及會員，擁有逾十年公司秘書、企業管治及合規事務經驗。彼持有香港科技大學會計學士學位及英國倫敦大學法律學士學位。

李美儀

李美儀於二零一七年一月獲委任為本公司之公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司企業服務部執行董事。彼持有會計學(榮譽)學士學位，並為特許秘書，以及香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會之資深會員。

序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
廣東省				
1	廣州南國奧園	廣州市番禺區	綜合小區	147.4
2	廣州奧園	廣州市番禺區	高層公寓、商業	22.2
3	廣州番禺奧園	廣州市番禺區	綜合小區	52.0
4	廣州奧園廣場	廣州市番禺區	高層公寓、商業	159.8
5	廣州奧園養生廣場	廣州市番禺區	高層公寓、商業	9.9
6	廣州奧園越時代	廣州市番禺區	高層公寓、商業	2.3
7	廣州奧園國際中心	廣州市番禺區	高層公寓、商業	201.2
8	廣州奧園城市天地	廣州市番禺區	高層公寓、商業	38.4
9	廣州奧園蓮峰聖境	廣州市番禺區	高層公寓、商業	33.2
10	廣州奧園·恒基學苑一號	廣州市番禺區	綜合小區	304.9
11	廣州奧園春曉	廣州市黃埔區	高層公寓、商業	1.7
12	廣州蘿崗奧園廣場	廣州市黃埔區	高層公寓、商業	48.5
13	廣州奧園香雪華府	廣州市黃埔區	高層公寓、商業	17.7
14	廣州嘉利倉碼頭項目	廣州市黃埔區	商辦	159.7
15	廣州奧園康威廣場	廣州市增城區	高層公寓、商業	202.9
16	廣州奧園譽峯	廣州市增城區	高層公寓、商業	14.3
17	廣州越秀奧園華發親愛裡	廣州市增城區	綜合小區、商業	65.1
18	廣州奧園璟譽府	廣州市增城區	綜合小區	82.6
19	廣州奧園中新城市天地	廣州市增城區	綜合小區	163.7
20	廣州南沙奧園	廣州市南沙區	綜合小區	37.8
21	廣州國奧投資發展中心	廣州市南沙區	酒店、商業、寫字樓及高層公寓	19.0
22	廣州奧園海景城	廣州市南沙區	商業、寫字樓及高層公寓	70.8
23	廣州奧園·灣區智谷	廣州市南沙區	產業、辦公	315.1
24	廣州奧園譽湖灣	廣州市花都區	高層公寓	93.4
25	廣州東塹美滿	廣州市荔灣區	高層公寓	13.1
26	廣州奧園雲和公館	廣州市白雲區	綜合小區	160.9
27	深圳奧園翡翠東灣	廣東省深圳市	高層公寓、商業	13.3
28	深圳奧園峰蒼	廣東省深圳市	高層公寓	15.0
29	深圳悅都會	廣東省深圳市	高層公寓、商業	11.1
30	珠海奧園廣場	廣東省珠海市	高層公寓、商業	60.8



土地儲備(續)

序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
31	珠海奧園觀山海	廣東省珠海市	高層公寓	142.1
32	珠海奧園平沙冠軍城	廣東省珠海市	綜合小區、商業	60.5
33	珠海奧園天悅灣	廣東省珠海市	綜合小區、商業	134.6
34	珠海奧園天悅廣場	廣東省珠海市	高層公寓	34.8
35	珠海橫琴灣區一號	廣東省珠海市	高層公寓	24.3
36	珠海奧園陽光一號	廣東省珠海市	高層公寓	22.4
37	珠海奧園金坭灣	廣東省珠海市	高層公寓、商業	59.6
38	珠海奧園麗景花園	廣東省珠海市	高層公寓	42.5
39	珠海奧園展科花園	廣東省珠海市	高層公寓	50.7
40	珠海奧園麗水灣居	廣東省珠海市	高層公寓	57.6
41	佛山奧園一號	廣東省佛山市	高層公寓、商業	0.5
42	南海奧園	廣東省佛山市	高層公寓、商業	1.9
43	佛山奧園公園一號	廣東省佛山市	高層公寓、商業	0.3
44	佛山奧園觀湖尚居	廣東省佛山市	綜合小區、商業	4.3
45	佛山上林一品	廣東省佛山市	綜合小區、商業	207.3
46	佛山奧園譽峯	廣東省佛山市	綜合小區、商業	102.2
47	三水奧悅豪庭	廣東省佛山市	綜合小區、商業	117.6
48	佛山奧園·弘陽公園一號	廣東省佛山市	綜合小區、商業	162.7
49	佛山新希望·奧園金沙公館	廣東省佛山市	綜合小區	141.5
50	惠州奧園譽山湖	廣東省惠州市	高層公寓、商業	12.0
51	惠州奧園領寓	廣東省惠州市	高層公寓	98.1
52	惠州奧園華府	廣東省惠州市	高層公寓、商業	10.3
53	惠州奧園隆基綠洲花園	廣東省惠州市	高層公寓、商業	31.8
54	惠州奧園冠軍城	廣東省惠州市	綜合小區、商業	329.0
55	惠州奧園開城首府	廣東省惠州市	綜合小區、商業	17.5
56	惠州奧園北環新苑	廣東省惠州市	綜合小區、商業	75.4
57	惠州奧園天翔譽峯	廣東省惠州市	綜合小區、商業	137.3
58	惠州奧園譽博府	廣東省惠州市	綜合小區	142.7
59	惠州惠東棲山宸院	廣東省惠州市	綜合小區	53.3
60	中山奧園	廣東省中山市	綜合小區	38.9
61	中山奧園金城	廣東省中山市	高層公寓、商業	30.9



序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
62	中山奧園香檳花園	廣東省中山市	高層公寓、商業	27.3
63	中山奧園領秀	廣東省中山市	高層公寓、商業	5.5
64	中山奧園香山美景	廣東省中山市	高層公寓、商業	25.7
65	中山奧園領尚明珠苑	廣東省中山市	高層公寓	14.1
66	東莞奧園城市天地	廣東省東莞市	高層公寓、商業	31.4
67	東莞奧園觀瀾譽峰	廣東省東莞市	中高層及低密度住宅	81.7
68	東莞泊樾灣天際	廣東省東莞市	高層公寓、商業	29.5
69	東莞萬江金龍項目	廣東省東莞市	綜合小區	68.4
70	東莞奧園譽松湖	廣東省東莞市	綜合小區	87.3
71	江門奧園	廣東省江門市	綜合小區、商業	6.5
72	江門奧園外灘	廣東省江門市	高層公寓、商業	68.3
73	江門奧園森林黃金小鎮	廣東省江門市	高層公寓、商業	1,341.7
74	江門進升項目	廣東省江門市	高層公寓、低密度住宅及商業	611.7
75	江門奧園禧悅臺	廣東省江門市	高層公寓	143.7
76	江門奧園匯源新都	廣東省江門市	高層公寓、商業	117.2
77	江門奧園廣場	廣東省江門市	高層公寓、商業	112.1
78	江門古兜溫泉小鎮	廣東省江門市	高層公寓、商業	181.1
79	恩平錦江國際新城	廣東省江門市	高層公寓、商業	238.6
80	江門奧園峻廷灣	廣東省江門市	綜合小區、商業	466.9
81	梅州奧園半島一號	廣東省梅州市	綜合小區、商業	93.9
82	蕉嶺奧園廣場	廣東省梅州市	高層公寓、商業	22.8
83	五華奧園廣場	廣東省梅州市	高層公寓、商業	25.3
84	梅州奧園梅江天韻	廣東省梅州市	高層公寓、商業	33.8
85	五華奧園公園裏	廣東省梅州市	高層公寓、商業	4.8
86	大埔奧園廣場	廣東省梅州市	高層公寓、商業	394.2
87	梅州奧園鉅譽府	廣東省梅州市	高層公寓	164.7
88	梅州融創·奧園玫瑰台	廣東省梅州市	高層公寓	163.7
89	梅州奧園集一廣場	廣東省梅州市	高層公寓、商業	194.7
90	梅州奧園閱江府	廣東省梅州市	高層公寓、商業	169.2
91	梅州敏捷·奧園瓏玥府	廣東省梅州市	高層公寓、商業	335.5



土地儲備(續)

序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
92	平遠奧園廣場	廣東省梅州市	高層公寓、商業	80.4
93	五華奧園冠軍城	廣東省梅州市	高層公寓、商業	112.8
94	梅州奧園·敏捷錦繡銀灣	廣東省梅州市	綜合小區、商業	191.7
95	陽江奧園公園一號	廣東省陽江市	綜合小區、商業	139.3
96	陽江萬山天悅花園	廣東省陽江市	綜合小區、低密度住宅、商業	96.5
97	陽江天璟花園	廣東省陽江市	綜合小區、低密度住宅、商業	335.3
98	陽江奧園萬山天薈	廣東省陽江市	綜合小區、低密度住宅、商業	102.6
99	陽江瓏庭墅	廣東省陽江市	綜合小區、商業	208.3
100	陽江奧園萬山天璽	廣東省陽江市	綜合小區、低密度住宅、商業	218.8
101	奧園文化旅遊城韶關印象嶺南	廣東省韶關市	綜合小區、商業	195.1
102	佛岡奧園	廣東省清遠市	低密度住宅	13.6
103	清遠奧園	廣東省清遠市	低密度住宅	62.7
104	奧園(英德)心花小鎮	廣東省清遠市	綜合小區、商業	905.6
105	清遠奧園合創新城	廣東省清遠市	高層公寓、商業	87.4
106	雲浮奧園城市天地	廣東省雲浮市	綜合小區、商業	204.0
107	茂名東匯城	廣東省茂名市	綜合小區、商業	130.3
108	茂名奧園金源海灣城	廣東省茂名市	綜合小區、商業	591.3
109	茂名奧園東江譽府	廣東省茂名市	綜合小區、商業	164.7
110	河源山湖海悅府	廣東省河源市	高層公寓	117.4
111	肇慶奧園城市天地	廣東省肇慶市	綜合小區、商業	105.6
112	湛江奧園濱海尚居	廣東省湛江市	綜合小區、商業	105.7
113	吳川奧園冠軍城	廣東省湛江市	綜合小區、高層公寓、商業	353.3
114	海藍奧園濱江華府	廣東省湛江市	綜合小區	200.4
115	徐聞奧園16海里	廣東省湛江市	高層公寓	52.7
116	湛江奧園悅時代	廣東省湛江市	綜合小區	237.7
117	湛江山湖海奧園江山府	廣東省湛江市	高層公寓	192.2
118	湛江奧園世耀中心城	廣東省湛江市	綜合小區	579.8

序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平米)
重慶市				
119	重慶奧園康城	重慶市	高層公寓、商業	57.3
120	重慶奧園國際城	重慶市	高層公寓、商業	11.0
121	重慶奧園水雲間	重慶市	高層公寓、商業	25.7
122	重慶奧園城市天地	重慶市	高層公寓、商業	46.5
123	重慶奧園越時代	重慶市	綜合小區、商業	74.3
124	重慶奧園盤龍壹號	重慶市	高層公寓、商業	51.4
125	重慶奧園鑒雲山	重慶市	高層、低密度住宅	95.6
126	奧園新紅陽公園壹號	重慶市	高層、低密度住宅	386.2
127	重慶奧園天悅灣	重慶市	綜合小區、商業	7.8
128	重慶奧園譽峯	重慶市	綜合小區、商業	153.0
129	重慶奧園金瀾灣	重慶市	綜合小區、商業	119.3
130	重慶奧園譽府	重慶市	綜合小區、商業	4.0
131	重慶奧園翡翠天辰	重慶市	綜合小區、商業	112.0
132	重慶奧園金科長江星辰	重慶市	高層公寓	69.0
133	重慶奧園鑿樾九里	重慶市	綜合小區、商業	381.0
134	重慶鳳凰城項目	重慶市	綜合小區	317.6
135	重慶奧園悅府	重慶市	綜合小區、商業	151.8
136	重慶花灘奧園原著	重慶市	綜合小區	155.9
湖南省				
137	長沙奧園譽景華府	湖南省長沙市	高層公寓	82.3
138	長沙奧園城市天驕	湖南省長沙市	高層及低密度住宅	76.9
139	寧鄉奧園世家	湖南省長沙市	綜合小區、商業	109.6
140	瀏陽奧園廣場	湖南省長沙市	高層公寓、商業	48.2
141	長沙德奧悅東方	湖南省長沙市	綜合小區、商業	584.2
142	株洲奧園愛丁堡	湖南省株洲市	綜合小區、商業	9.5
143	株洲奧園神農養生城	湖南省株洲市	綜合小區、商業	247.9
144	株洲奧園廣場	湖南省株洲市	綜合小區、商業	279.6
145	醴陵奧園冠軍城	湖南省株洲市	綜合小區、商業	123.6
146	湘潭奧園冠軍城	湖南省湘潭市	綜合小區、商業	345.3
147	岳陽奧園譽湖灣	湖南省岳陽市	高層及低密度住宅	119.1



土地儲備(續)

序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
148	常德奧園譽景灣	湖南省常德市	綜合小區、商業	215.8
149	衡陽奧園鉞譽府	湖南省衡陽市	綜合小區、商業	30.1
150	祁東奧園廣場	湖南省衡陽市	高層公寓、商業	329.0
151	衡陽奧園印湖灣	湖南省衡陽市	高層公寓、商業	67.2
152	郴州長信廣場	湖南省郴州市	高層公寓	253.7
153	郴州奧園華府	湖南省郴州市	高層公寓	298.8
154	益陽江南古城	湖南省益陽市	綜合小區、商業	249.9
江西省				
155	江西奧園	江西省贛州市	綜合小區	82.1
156	寧都奧園廣場	江西省贛州市	高層公寓、商業	35.8
157	大餘奧園廣場	江西省贛州市	高層公寓、商業	241.1
158	瑞昌奧園廣場	江西省九江市	高層公寓、商業	610.0
159	九江廬山鉞悅	江西省九江市	綜合小區	69.5
160	九江奧園錦繡學府	江西省九江市	綜合小區	182.8
161	金科奧園·鉞悅都會	江西省上饒市	高層公寓	336.3
162	江西奧園冠軍城	江西省高安市	高層、低密度住宅	956.4
163	景德鎮錦繡江山	江西省景德鎮市	綜合小區	84.9
164	南昌鉞翠中央	江西省南昌市	綜合小區	50.3
遼寧省				
165	瀋陽奧園國際城	遼寧省瀋陽市	綜合小區、商業	578.8
166	瀋陽奧園會展廣場	遼寧省瀋陽市	綜合小區、商業	360.2
廣西省				
167	南寧奧園上築	廣西省南寧市	綜合小區、商業	1.2
168	南寧奧園名門	廣西省南寧市	綜合小區、商業	81.8
169	南寧奧園朗庭	廣西省南寧市	綜合小區、商業	2.5
170	南寧奧園學府	廣西省南寧市	高層公寓、商業	160.6
171	南寧奧園永和府	廣西省南寧市	高層公寓、商業	20.1
172	南寧奧園圓著	廣西省南寧市	高層公寓	91.9
173	南寧奧園譽江府	廣西省南寧市	綜合小區	82.6
174	南寧奧園瀚德棠悅府	廣西省南寧市	高層公寓	42.3
175	南寧奧園瀚德棠悅府二期	廣西省南寧市	高層公寓	173.4
176	南寧山湖海悅府	廣西省南寧市	高層公寓	40.9



序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
177	南寧山湖海上城	廣西省南寧市	高層公寓	86.4
178	南寧奧園瀚德譽江南	廣西省南寧市	高層公寓	173.8
179	玉林奧園	廣西省玉林市	綜合小區、商業	301.5
180	玉林奧園康城	廣西省玉林市	綜合小區、商業	314.0
181	玉林奧園廣場	廣西省玉林市	高層公寓、低密度住宅	167.9
182	浦北奧園廣場	廣西省欽州市	綜合小區、商業	358.8
183	梧州奧園名湖城	廣西省梧州市	綜合小區、商業	22.5
184	梧州奧園桂宏達公館	廣西省梧州市	高層公寓	68.5
185	藤縣奧園願榮冠軍城	廣西省梧州市	高層公寓	166.9
186	桂平奧園廣場	廣西省桂平市	高層公寓、商業	1,282.4
187	柳州香頌諾丁山	廣西省柳州市	高層公寓	16.4
188	柳州奧園瀚德紫荊花城	廣西省柳州市	高層公寓	104.0
189	貴港奧園願榮幸福里	廣西省貴港市	高層公寓、商業	296.1
江蘇省				
190	昆山奧園	江蘇省蘇州市	高層公寓	19.5
191	昆山奧園譽景瀾庭	江蘇省昆山市	高層公寓	156.9
192	揚州奧園觀庭	江蘇省揚州市	低密度住宅	9.6
193	揚州奧園觀湖尚居	江蘇省揚州市	高層公寓	28.0
194	揚州奧園湖濱名都	江蘇省揚州市	高層公寓	181.9
195	揚州寶應奧園老東門	江蘇省揚州市	綜合小區、商業	108.3
196	揚州奧園京杭灣	江蘇省揚州市	綜合小區、商業	389.8
197	揚州江都項目	江蘇省揚州市	綜合小區	49.7
198	泰興水岸康城	江蘇省泰興市	高層公寓	217.1
199	泰興盛世興隆項目	江蘇省泰興市	高層公寓	67.7
200	南京常發廣場	江蘇省南京市	高層公寓	103.0
201	南京奧園·金基天著尚居	江蘇省南京市	高層公寓	149.3
202	南京九月森林項目	江蘇省南京市	低密度住宅	112.9
203	南京中垠紫金觀邸	江蘇省南京市	綜合小區	248.6
204	南京紫金城市廣場	江蘇省南京市	綜合小區、商業	222.0
205	南京奧園熙悅花園	江蘇省南京市	綜合小區	359.8
206	鹽城奧園公園悅府	江蘇省鹽城市	高層公寓、低密度住宅	477.2
207	蘇州奧園觀雲悅苑	江蘇省蘇州市	高層公寓	63.6



土地儲備(續)

序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
208	常熟奧園譽景華庭	江蘇省常熟市	高層公寓	84.4
209	徐州奧園玖瓏天境	江蘇省徐州市	高層公寓	418.9
210	宿遷奧園譽湖書院	江蘇省宿遷市	高層公寓	369.2
211	徐州世紀紫薇苑	江蘇省宿遷市	高層公寓	326.6
212	江陰奧園丹芳春城	江蘇省江陰市	高層公寓、商業	107.0
213	鎮江奧園譽峯瀾樾庭	江蘇省鎮江市	綜合小區	88.0
214	揚中中垠悅城	江蘇省鎮江市	綜合小區	28.7
215	淮安南浦佳園	江蘇省淮安市	綜合小區	270.0
浙江省				
216	杭州奧園華景川·上錦宸府	浙江省杭州市	綜合小區	64.4
217	嘉興奧園黃金海岸	浙江省嘉興市	高層公寓	5.3
218	嘉興奧園天悅灣	浙江省嘉興市	高層公寓	71.0
219	蘇滬雲樾東方苑	浙江省嘉興市	高層公寓	64.7
220	嘉善奧園璽悅府	浙江省嘉興市	高層公寓	123.1
221	之江明月府	浙江省嘉興市	高層公寓	1.4
222	蘭園項目	浙江省嘉興市	高層公寓	2.6
223	大發奧園·融悅灣	浙江省金華市	高層公寓	33.1
224	寧波奧園譽景灣	浙江省寧波市	高層公寓	6.3
225	寧波奧園譽湖灣	浙江省寧波市	高層公寓	3.4
226	寧波奧園奧創中心	浙江省寧波市	高層公寓	2.1
227	慈溪奧園譽山湖	浙江省寧波市	高層公寓	107.0
228	寧波奧園悅東灣	浙江省寧波市	綜合小區	71.2
229	湖州奧園天譽長興	浙江省湖州市	綜合小區	4.1
230	安吉奧園悅見山	浙江省湖州市	綜合小區	146.0
231	安吉奧園朗境一號	浙江省湖州市	綜合小區	57.3
232	湖州奧園依山郡	浙江省湖州市	低密度住宅	49.7
233	湖州奧園龍熙府	浙江省湖州市	高層公寓、低密度住宅	46.8
234	湖州奧園湖山府	浙江省湖州市	高層公寓	162.6
235	溫州奧園·大發宸央	浙江省溫州市	高層公寓、低密度住宅	17.7



序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
安徽省				
236	合肥奧園譽峯	安徽省合肥市	綜合小區	63.7
237	合肥奧園鉞譽府	安徽省合肥市	綜合小區	67.6
238	合肥奧園城市天地	安徽省合肥市	高層公寓、商業	174.6
239	合肥奧園城央壹品	安徽省合肥市	高層公寓	55.9
240	合肥奧園龍川玖著	安徽省合肥市	高層公寓、商業	113.9
241	合肥奧園濱湖觀瀾	安徽省合肥市	高層公寓、低密度住宅	100.7
242	合肥奧園東璟里	安徽省合肥市	綜合小區、商業	91.5
243	蚌埠奧園華府	安徽省蚌埠市	高層公寓	7.0
244	蚌埠奧園銀座	安徽省蚌埠市	高層公寓	118.0
245	蚌埠奧園譽府	安徽省蚌埠市	綜合小區	176.8
246	碭山奧園廣場	安徽省宿州市	高層公寓	318.5
247	宿州天元府	安徽省宿州市	高層公寓	238.5
248	馬鞍山奧園譽湖灣	安徽省馬鞍山市	綜合小區	126.6
249	阜陽金科奧園江山城	安徽省阜陽市	高層公寓	390.8
250	安徽奧特萊斯壹號院	安徽省阜陽市	綜合小區、商業	293.1
251	宣城世茂·奧園雲錦	安徽省宣城市	高層公寓	128.2
252	滁州奧園萬興譽府	安徽省滁州市	綜合小區	123.1
253	滁州萬興奧園江海亭川	安徽省滁州市	綜合小區	135.7
254	六安萬興九州府	安徽省六安市	綜合小區	225.5
255	六安萬興鉞悅城	安徽省六安市	綜合小區	121.5
四川省				
256	成都成華奧園廣場	四川省成都市	高層公寓、商業	101.4
257	成都奧園公園府邸	四川省成都市	高層公寓	128.8
258	成都景茂譽府	四川省成都市	高層公寓	157.7
259	成都奧園蔚藍卡地亞	四川省成都市	綜合小區、商業	37.6
260	成都奧園玖儷灣	四川省成都市	綜合小區、商業	175.1
261	成都奧園天驕	四川省成都市	綜合小區、商業	0.5
262	成都奧園雲璟	四川省成都市	高層公寓、低密度住宅	74.7
263	成都景茂譽景國際	四川省成都市	高層公寓	252.9
264	成都奧園半島ONE	四川省成都市	高層公寓、低密度住宅	76.3
265	成都樂活公社	四川省成都市	高層公寓	15.2
266	成都奧園麓語ONE	四川省成都市	高層公寓、低密度住宅	155.0



土地儲備(續)

序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
267	成都奧園•新希望錦官芳華	四川省成都市	綜合小區、商業	303.6
268	成都天府新區項目	四川省成都市	綜合小區、商業	75.4
269	成都新希望錦麟府	四川省成都市	綜合小區、商業	262.7
270	成都奧園圓中大溪地	四川省眉山市	高層公寓	201.1
271	廣漢奧園玖瓏灣	四川省廣漢市	綜合小區、商業	129.8
272	瀘州天譽譽府	四川省瀘州市	高層公寓、低密度住宅	108.5
273	瀘州天譽瓏城	四川省瀘州市	高層公寓	67.6
274	南充天譽瓏城	四川省南充市	高層公寓	265.6
湖北省				
275	武漢奧園濱江國際	湖北省武漢市	高層公寓	120.2
276	武漢奧園譽湖尚居	湖北省武漢市	綜合小區	154.3
277	荊州奧園學府里	湖北省荊州市	高層公寓	165.1
278	武漢奧園龍庭華府	湖北省襄陽市	綜合小區、商業	76.6
279	襄陽奧園東麓晴川	湖北省襄陽市	綜合小區、商業	135.9
280	孝感天河孔雀城	湖北省孝感市	綜合小區、商業	135.2
281	孝感奧園天河書院	湖北省孝感市	綜合小區、商業	69.9
282	孝感奧園天河書院二期	湖北省孝感市	綜合小區、商業	87.1
283	咸寧奧園楚江書院	湖北省咸寧市	綜合小區、商業	114.3
284	咸寧奧園楚江書院二期	湖北省咸寧市	綜合小區、商業	128.5
北京市				
285	北京奧園二環廣場	北京市	高層公寓	16.0
286	北京奧園源墅	北京市	綜合小區、商業	159.9
福建省				
287	平潭奧園翡翠嵐都	福建省福州市	高層公寓	119.5
288	福州長樂甲第項目	福建省福州市	綜合小區、商業	134.6
289	平潭奧園鼎新海樾嵐庭	福建省福州市	綜合小區、商業	132.9
290	平潭奧園壘悅府	福建省福州市	綜合小區、商業	105.2
291	平潭奧園雲璟	福建省福州市	綜合小區、商業	194.2
292	泉州奧園西溪半島	福建省泉州市	綜合小區、商業	222.0
293	石獅奧園上林苑	福建省泉州市	綜合小區、商業	55.6
294	石獅奧園寶嘉譽榮府	福建省泉州市	綜合小區、商業	72.9
295	福鼎奧園天悅灣	福建省福鼎市	綜合小區、商業	87.6
296	福安奧園世林弘著	福建省寧德市	綜合小區、商業	68.0
297	寧德世林外灘	福建省寧德市	綜合小區、商業	82.9



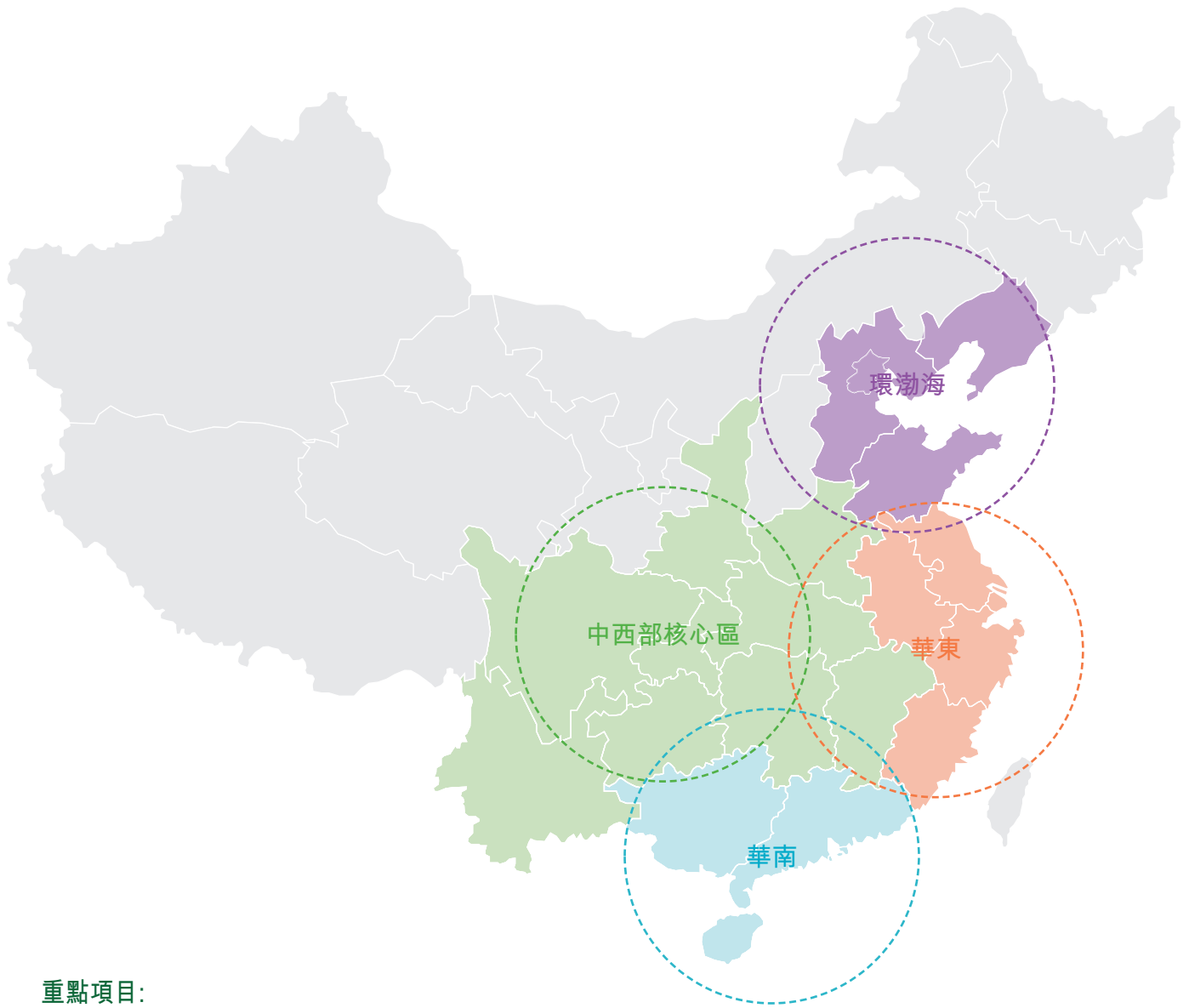
序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
298	漳浦奧園譽峯	福建省漳州市	綜合小區、商業	64.9
299	漳州奧園世林弘府	福建省漳州市	綜合小區、商業	119.3
300	漳州奧園悅鷺雲境	福建省漳州市	綜合小區、商業	102.5
301	漳州奧園悅鷺雲著	福建省漳州市	綜合小區、商業	135.3
山東省				
302	青島奧園海泊瀾灣	山東省青島市	高層公寓及低密度住宅	14.8
303	青島奧園首府壹號	山東省青島市	高層公寓	197.0
304	青島奧園翰林名苑	山東省青島市	綜合小區、商業	103.0
305	青島奧園·海爾翡翠雲城	山東省青島市	高層公寓	470.4
306	濰坊奧園水榭春天	山東省濰坊市	高層公寓	40.7
307	青島奧園悅海國際	山東省青島市	商業	30.6
308	煙台海魯嘉園	山東省煙台市	綜合小區	144.8
309	濟寧春秋華庭三期	山東省濟寧市	綜合小區	217.4
310	濟寧泰和佳園	山東省濟寧市	綜合小區	292.2
311	濟寧悅城	山東省濟寧市	綜合小區、商業	419.7
312	濟寧昌平花園	山東省濟寧市	綜合小區	501.9
313	濟南中垠廣場	山東省濟南市	商辦	321.6
314	濟南中垠御苑	山東省濟南市	綜合小區	92.4
315	濟南匯鑫時代中心	山東省濟南市	綜合小區、商辦	349.6
316	濟南龍湖舜山府	山東省濟南市	商業	171.6
317	濟南漢峪光年中心	山東省濟南市	綜合小區	118.8
318	濟南陽光100國際新城	山東省濟南市	綜合小區	2,111.4
貴州省				
319	威寧奧園廣場	貴州省威寧縣	綜合小區、商業	212.9
陝西省				
320	西安奧園楓丹名郡	陝西省西安市	高層公寓	10.5
321	西安奧園譽峯	陝西省西安市	綜合小區、商業	205.4
322	西安奧園譽景灣	陝西省西安市	綜合小區、商業	341.7
323	西安奧園譽府	陝西省西安市	綜合小區、商業	256.2
324	西安奧園和悅府	陝西省西安市	綜合小區、商業	261.0
325	曲江奧園城市天地	陝西省西安市	高層公寓、商業	182.2
326	西安奧園璞樾灣	陝西省西安市	高層公寓	156.7
327	中垠祥和家園	陝西省西安市	綜合小區	81.4



土地儲備(續)

序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
雲南省				
328	昆明奧園	雲南省昆明市	綜合小區、商業	222.7
329	大理奧園沙溪巷	雲南省劍川縣	高層公寓、商業	34.1
河南省				
330	鄭州奧園譽湖灣	河南省鄭州市	高層公寓	239.8
331	新鄭奧園和悅府	河南省新鄭市	高層公寓	125.8
332	鄭州奧園匯景園	河南省新鄭市	高層公寓、商業	249.0
333	開封奧園瑤樾府	河南省開封市	高層公寓	199.0
天津市				
334	天津奧園譽雍府	天津市	高層公寓	136.6
335	天津南湖雲湖間	天津市	高層公寓、商業	59.6
河北省				
336	石家莊奧園城央雲庭	河北省石家莊市	高層公寓	178.1
337	石家莊長安頤園	河北省石家莊市	高層公寓	129.6
338	張家口奧園京譽府	河北省張家口市	高層公寓	53.4
339	張家口奧園京閱瀾山	河北省張家口市	高層公寓	91.7
340	獻縣天同銳恒廣場	河北省滄州市	高層公寓	86.6
341	邢台上東御府	河北省邢台市	高層公寓	102.2
342	邢台上東首府	河北省邢台市	高層公寓	368.6
343	邢台萬國城	河北省邢台市	高層公寓	849.6
344	邢台奧園永康城市天地	河北省邢台市	高層公寓	224.6
345	邢台奧園永康城市天地二期	河北省邢台市	高層公寓	146.1
346	廊坊奧園譽府	河北省廊坊市	高層公寓	38.7
347	廊坊奧園譽城	河北省廊坊市	高層公寓	351.2
上海市				
348	奧園美谷	上海市	商業	77.5
349	上海奧園·金地格林雲尚	上海市	綜合小區、商業	127.6
350	上海花源名邸	上海市	綜合小區、商業	96.3
351	上海中垠廣場	上海市	綜合小區、商業	150.5

序號	境內項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
海南省				
352	海口觀瀾湖	海南省海口市	高層公寓	122.9
香港特別行政區				
353	香港AOffice46	中國香港	商業	10.9
354	香港半山羅便臣道	中國香港	高層公寓	4.9
澳門特別行政區				
355	澳門奧園半山壹號	中國澳門	高層公寓	7.8
境外項目名稱				
序號	境外項目名稱	城市	類型	土地儲備 (千平方米)
澳洲				
356	悉尼奧園海德公園130號	澳洲悉尼	高層公寓	2.3
357	悉尼奧園馬魯布拉188號	澳洲悉尼	高層公寓	0.5
358	悉尼奧園圖拉馬拉	澳洲悉尼	高層公寓	0.5
359	悉尼奧園歌頓888號	澳洲悉尼	高層公寓	12.8
360	悉尼奧園寶活項目	澳洲悉尼	高層公寓	8.1
361	悉尼奧園ESP湖畔	澳洲悉尼	高層公寓	9.6
362	悉尼奧園莫斯維爾	澳洲悉尼	高層公寓	1,230.0
363	悉尼奧園烏魯威爾	澳洲悉尼	高層公寓	76.5
364	悉尼奧園帕拉瑪塔項目	澳洲悉尼	高層公寓	36.4
加拿大				
365	溫哥華奧園格蘭湖項目	加拿大溫哥華	高層公寓	5.5
366	溫哥華奧園本拿比項目	加拿大溫哥華	高層公寓、商業	123.8
367	溫哥華奧園皇后公園項目	加拿大溫哥華	高層公寓	4.4
368	溫哥華奧園素里中心	加拿大溫哥華	高層公寓、商業	38.3
369	多倫多奧園北約克M2M	加拿大多倫多	高層公寓、商業	156.5



重點項目:

廣州奧園·恒基學苑一號	59	揚州奧園京杭灣	65
珠海奧園香洲天地	60	上海奧園·金地格林雲尚	66
佛山奧園·弘陽公園一號	61	成都奧園·新希望錦官芳華	67
廣州奧園雲和公館	62	西安曲江奧園城市天地	68
悉尼奧園帕拉瑪塔	63	青島奧園·海爾翡翠雲城	69
合肥奧園龍川玖著	64	奧園英德巧克力王國	70



廣州奧園·恒基學苑一號

廣州奧園·恒基學苑一號

廣州奧園·恒基學苑一號位於廣東廣州番禺廣州國際創新城南岸起步區，毗鄰廣州大學城，緊鄰珠江，坐擁一線臨江景觀資源；交通便利，鄰近城軌、地鐵及多條高速，30分鐘內通達廣州珠江新城、琶洲等核心區域。

項目總建築面積約30萬平方米，將打造為集濱江住宅區、藝術商業街區於一體的城市高檔生活區。



珠海奧園香洲天地

珠海奧園香洲天地

珠海奧園香洲天地位於廣東珠海香洲中心區，臨近多條城市主幹道，內通各區；依托廣澳高速、金琴快線、廣珠輕軌、港珠澳大橋，外聯粵港澳，坐擁全方位立體交通網絡。

項目總建築面積約110萬平方米，採取「整體拆建+局部保護」的改造方式，在規劃上保留珠海翠微村歷史文化，將打造為涵蓋高層住宅、商業街、文創、省級標準建設學校等於一體的優質社區。項目憑藉優秀的規劃設計榮獲由香港城市設計學會與大灣區城市設計師專業聯盟頒發「2020年大灣區城市設計大獎」。



佛山奧園·弘陽公園一號

佛山奧園·弘陽公園一號

佛山奧園·弘陽公園一號位於廣東佛山南海獅山，為三園一湖自然景觀環繞，坐擁珍稀生態資源，毗鄰地鐵四號線科技西路站、主幹道及高速，雲集多家佛山「石門」系名校，交通生活配套醇熟。

項目總建築面積約16萬平方米，社區內以亭台樓榭、小橋流水等傳統園林元素，結合現代建築工藝，匠心打造中式主題園林，讓業主悅享高品質園林式居住環境。



廣州奧園雲和公館

廣州奧園雲和公館

廣州奧園雲和公館位於廣東廣州白雲智慧城。項目毗鄰地鐵8號線、24號線交匯的江府站，緊鄰北大培文中小學、白雲主城八大商圈等，週邊配套醇熟。

項目總建築面積約16萬平方米，由低密度及高層住宅組成。小區設計佈局承襲宋代建築美學，打造融匯自然意趣及人文古韻的新中式園林景觀。



悉尼奧園帕拉瑪塔

悉尼奧園帕拉瑪塔

悉尼奧園帕拉瑪塔位於澳洲悉尼市西部帕拉瑪塔區。該區為悉尼市第二大人口聚集地，獲悉尼市政府列入「悉尼2036」發展規劃重點發展區域，將打造為悉尼第二大中央商業區。

項目總建築面積約4萬平方米，位於帕拉瑪塔河中央地帶，週邊為西悉尼大學及新英格蘭大學校區；鄰近渡輪碼頭、輕軌站及火車站等設施迅達悉尼各地。項目主體共46層，近可賞帕拉瑪塔河景，遠可眺悉尼城市天際線，享詩畫般的城市湖居生活。



合肥奧園龍川玖著

合肥奧園龍川玖著

合肥奧園龍川玖著位於安徽合肥中心城區，緊鄰地鐵4號線大強路站，暢達全城。項目週邊配套豐富，毗鄰大型商圈及優質中小學資源，並有多個城市公園環繞。

項目總建面約11萬平方米，涵蓋低密度與高層住宅及商業。小區樓棟南低北高，排佈有序疏朗，最大程度保證通風採光，盡享開闊視野。



揚州奧園京杭灣

揚州奧園京杭灣

揚州奧園京杭灣位於江蘇揚州廣陵新城。該區為揚州市政府「一體兩翼」戰略打造的中央商業區，坐落於京杭大運河核心區位。依托京杭運河會議中心區域、廣陵新城唯一內灣的地利，項目將充分發揮本集團複合地產的優勢，構築揚州中心地標級濱水都市綜合體。

項目總建築面積約39萬平方米，由全球十大著名建築師事務所之一澳大利亞伍茲貝格 (Woods Bagot) 規劃設計，將打造成集超高層辦公、科創孵化、五星級酒店、購物中心、文體休閒、高端住宅於一體的現代全生活廣場。



上海奧園•金地格林雲尚

上海奧園•金地格林雲尚

上海奧園•金地格林雲尚位於上海嘉定安亭國際汽車城片區，享安亭北站、安亭西站雙站軌交和地鐵11號線交通便利。項目緊鄰九年一貫制的上海外國語大學嘉定外國語學校等優質中小學教育資源，週邊並坐擁多個大型商圈、三甲醫院等醇熟生活配套。

項目總建築面積約13萬平方米，將打造為集高層住宅、商業辦公等於一身的綜合體。



成都奧園·新希望錦官芳華

成都奧園·新希望錦官芳華

成都奧園·新希望錦官芳華位於四川成華中心城區北湖熊貓國際旅遊核心板塊，週邊成都動物園等近7,000畝公園綠地環繞。項目地處五軌交匯，打造成都市域半小時交通圈，毗鄰多個大型商圈及中旅免稅店綜合體、5A景區熊貓基地等，集生活配套、人文屬性、生態於一身。

項目總建築面積約30萬平方米，打造全玻璃幕牆低密度住宅。小區內配備組團圍合式佈局的十大主題園林、架空層泛會所等。



西安曲江奧園城市天地

西安曲江奧園城市天地

西安曲江奧園城市天地位於陝西西安曲江雁翔路國家級文化產業聚集區核心板塊。項目鄰近地鐵5號線黃渠頭站，與曲江創意谷僅一路之隔。依託文創板塊規劃發展，區域薈萃了商業商務、科教文娛等全維配套。

項目總建築面積約18萬平方米，以TOD模式打造集辦公、住宅、商業、休閒娛樂於一體的曲江TOD綜合體。



青島奧園·海爾翡翠雲城

青島奧園·海爾翡翠雲城

青島奧園·海爾翡翠雲城位於山東青島嶗山區核心位置，該區為集高端住宅、高端商務、時尚購物、餐飲美食、娛樂休閒等於一身的智慧新城區。項目自然資源豐富，交通便利，緊鄰M11線海洋大學站。

項目總建築面積約47萬平方米，利用山體自然高差打造通山視廊，呈現美輪美奐的高端社區環境，為居者帶來更高端更舒適的綠色山居生活品質。



重點項目(續)



奧園英德巧克力王國

奧園英德巧克力王國

奧園英德巧克力王國位於廣東省清遠英德市兩德經濟開發區。項目首創中國巧克力IP，是融合巧克力王國、英德紅茶文化、泡池、酒店及喀斯特地貌於一體的旅遊度假勝地。

項目已於2020年12月31日正式開業，首期建設有巧克力王國主題公園、茶與巧克力小鎮、英德泉林水世界、英德奧園希爾頓逸林度假酒店等主題區域。項目並攜手中國山水實景演出創始人梅帥元打造中國首部街區全景沉浸式音樂劇《女王的盛宴》，融匯中國紅茶文化與西方巧克力文化，為觀眾帶來中西合璧的視聽體驗。



奧園2020年全年業績線上投資者推介會廣州主會場



奧園2020年全年業績線上投資者推介會香港分會場

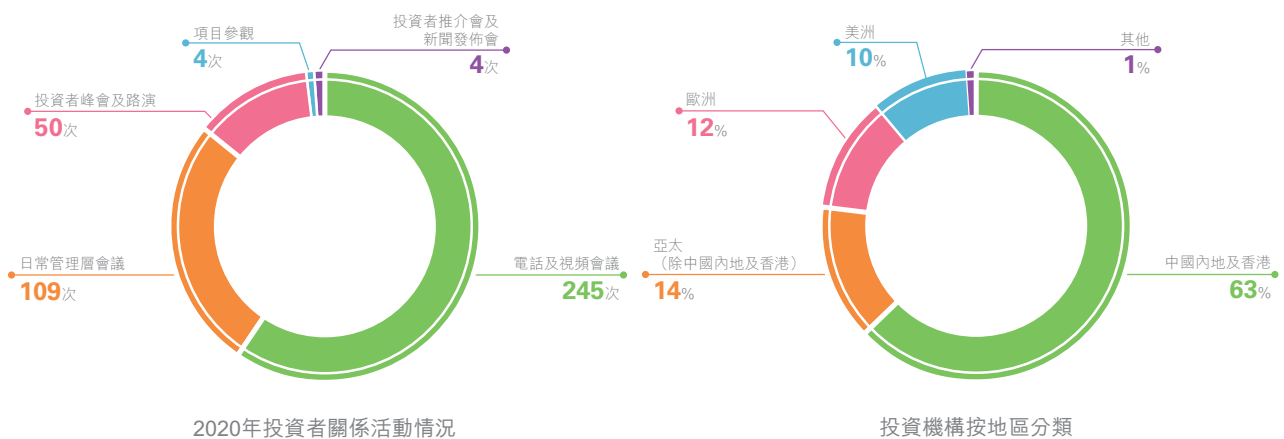
本集團保持高標準的投資者關係管理，一貫重視並保持與股東及投資者的長期互動關係，適時通過多種渠道真實準確地向投資者傳遞本集團資訊，力求與投資者保持暢通有效的雙向溝通，加深對本集團業務及發展的了解及認同，鞏固並擴大投資者基礎，有利於本集團拓寬融資渠道，降低借貸成本，優化債務結構。



投資者關係(續)



2020年全年度業績線上投資者推介會



回顧年內，新冠疫情全球爆發，本集團積極通過視頻直播、音頻直播、電話會議、官網、社交平台等多元化渠道，保持與投資者的暢通交流，最大限度地克服疫情的影響，共組織及參加各類投資者關係活動412次，包括業績發佈推介會、管理層會議、項目參觀、投資者路演及投資者峰會等，與逾1,200名來自不同投資機構的代表會面(其中股票型投資者佔51%，債券型投資者佔49%)，務求令投資者及時瞭解本集團經營業績、營運狀況、發展策略等方面的最新進展。



本集團亦會定期發放公告、新聞稿、月度通訊，定期更新公司網站，充分利用如微信平台等新媒體，主動、及時地對外傳遞本集團最新情況。2020年本集團獲7家中外資大行對奧園發表首次覆蓋研究報告及重新覆蓋研究報告，共有25家中外投行券商覆蓋奧園股票，發表逾130份研究報告，看好公司的長遠發展。

2020年，奧園榮獲國際權威財經媒體《財資》(The Asset)「2020年度最佳投資者關係團隊」、《投資者關係雜誌》(IR Magazine)「2020年大中華區獎項—最佳投資者關係公司(中型股)、最佳投資者活動、最佳危機管理」優秀表現企業，路演中、卓越IR「第四屆中國卓越IR評選」、最佳信披獎等獎項及嘉許，印證奧園的公司治理及投資者關係管理獲一致認可。



路演中、卓越IR「第四屆中國卓越IR評選」最佳信披獎



《財資》(The Asset)「2020年度最佳投資者關係團隊」



《投資者關係雜誌》(IR Magazine)「2020年大中華區獎項—最佳投資者關係公司(中型股)、最佳投資者活動、最佳危機管理」優秀表現企業

本集團致力於維持專業高效的投資者關係管理，將持續優化投資者關係工作，保持與投資者的雙向溝通，有效促進投資者對本集團的瞭解，並秉持開放坦誠的態度，聆聽資本市場的意見，保持本集團的高透明度，促進本集團的可持續發展。



投資者關係(續)

2020年投資者日誌

日期	投資者關係活動	城市/方式
1月	安信國際2020年度策略會	深圳
1月	華泰港股中國房地產及物業管理企業日	香港
1月	法國巴黎銀行地產論壇	香港
1月	星展銀行2020年亞洲投資峰會	新加坡
1月	摩根士丹利企業日	香港
1月	瑞銀大中華研討會	上海
1月	巴克萊銀行亞洲信貸企業日	香港
3月	中國奧園2019年全年業績發佈會	廣州、香港
3月	中國奧園2019年全年業績後非交易路演	線上
4月	中國奧園2019年全年業績後非交易路演	線上
5月	華創證券2020年中期線上策略會	線上
5月	美銀證券亞太金融及房地產股票及信貸線上峰會	線上
5月	滙豐銀行第七屆中國研討會	線上
6月	野村證券2020年亞洲投資論壇	線上
6月	華西證券2020年中期線上投資策略會	線上
6月	瑞士銀行第15屆中港房地產投資峰會	線上
6月	銀河-聯昌證券中港房地產/物管行業策略會	線上
6月	摩根士丹利私人財富管理亞洲線上峰會	線上
6月	瑞士信貸銀行2020年中港房地產線上企業日	線上
6月	海通國際房地產企業日	線上
6月	花旗銀行2020年亞太房地產投資峰會	線上

日期	投資者關係活動	城市/方式
7月	德意志銀行中國房地產高收益企業日	香港
7月	星展唯高達中國房地產峰會	線上
8月	中國奧園2020年中期業績發佈會	廣州、香港
8月	中國奧園2020年中期業績後非交易路演	線上
8月	野村2020線上中國投資者論壇	線上
9月	華創證券2020年秋季策略會	線上
9月	富瑞金融亞洲論壇	線上
9月	美銀證券2020年中國投資週	線上
9月	摩根大通新興市場信用峰會	線上
10月	海通國際房地產企業日	線上
10月	美銀證券2020年亞洲信貸峰會	線上
10月	摩根大通亞洲信用年會	線上
10月	野村證券2020年亞洲高收益債券投資者交流會	線上
11月	德意志銀行第24屆歐洲槓桿融資峰會	線上
11月	高盛2020中國投資論壇	線上
11月	花旗2020年中國投資者會議	線上
11月	第十一屆瑞士信貸銀行中國投資會議	線上
11月	美銀證券2020中國投資論壇	線上
12月	安信國際年度策略會	線上
12月	華創證券策略會	線上

董事會深知維持高水平企業管治對於保障及提升股東利益甚為重要。本公司董事會及高級管理人員明白，其有責任維持股東利益及提升股東價值。董事會亦認為，謹慎的企業管治政策可促成公司在穩健的管治架構下迅速發展，並能增強股東及投資者的信心。

董事責任

董事會應承擔領導及監控本公司的責任以及集體負責透過指導及監管本公司之事務。

董事會透過其委員會直接及間接帶領並指導管理層，其包括制定及監察策略推行、檢討本集團的營運及財務表現，並確保設有良好的內部監控及風險管理系統。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是那些可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。

所有董事均保證彼等真誠地履行職責及遵守適用法律及法規，並一直以本公司及其股東之利益行事。



企業管治常規

董事會負責為本公司建立健全企業管治框架及程序並已採納企業管治守則作為其企業管治常規守則。

年內，董事會已履行(包括但不限於)下列工作：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察董事及僱員的操守準則；
- (e) 檢討及監察本公司的風險管理及內部監控系統，以確保其有效性；及
- (f) 檢討本公司有否遵守企業管治守則及在本報告內作出披露。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則條文，詳情載於本報告第76至91頁。

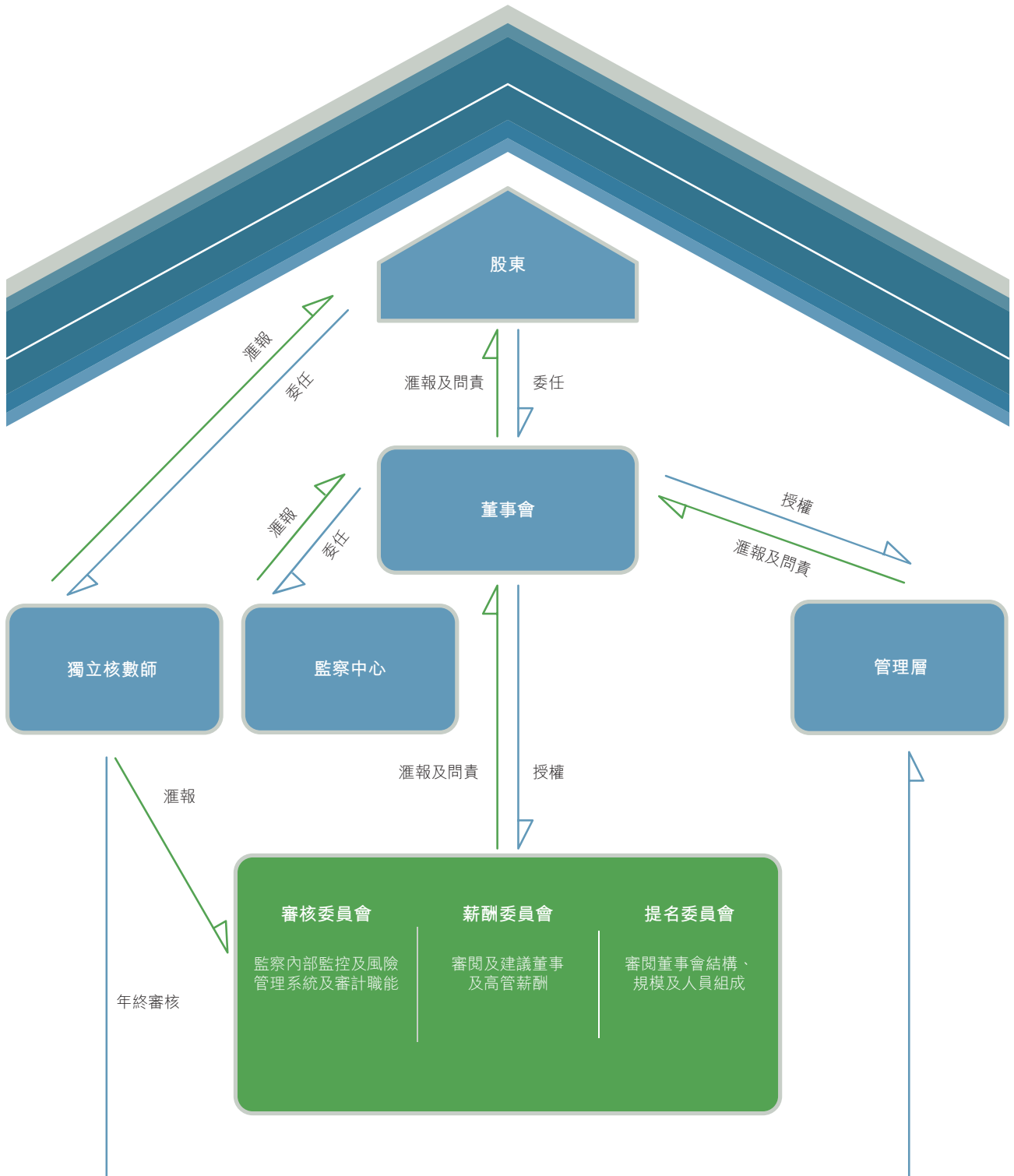
遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為其董事買賣本公司證券之行為準則。標準守則已於本公司各董事首次獲委任及標準守則不時經修訂或重列時寄發予彼等。

本公司公司秘書已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。



企業管治架構





董事會

本公司董事會現包括六名執行董事及三名獨立非執行董事，領導及指引管理層。獨立非執行董事佔董事會三分之一。本公司完全遵守上市規則第3.10條所載與獨立非執行董事有關的規定。各董事的履歷詳情載於第33至41頁。本公司董事會在技能及經驗方面保持人員構成的均衡，且對於本公司業務需要而言屬適當。本公司董事構成多元化，結合管理、金融及會計專業資格，豐富經驗。

董事會就提供有效領導以及確保本集團業務經營的透明度及問責性向股東負責。董事會確定本公司價值觀並以提升股東價值為目標、提出本集團的全面策略及政策，並根據本集團的策略性目標設定企業及管理方針、主要的運作措施以及有關風險管理的政策。

截至本年報日期之董事會成員為：

執行董事

郭梓文先生(主席)

郭梓寧先生(副主席兼行政總裁)

馬軍先生(聯席總裁)

陳志斌先生(聯席總裁兼首席財務官)(於二零二一年一月二十七日獲委任)

陳嘉揚先生(高級副總裁)

張俊先生(高級副總裁)(於二零二零年四月十四日獲委任)

獨立非執行董事

徐景輝先生

張國強先生

李鏡波先生(於二零二一年四月十三日獲委任)

胡江先生(於二零二一年四月十三日辭任)

董事會每年至少舉行4次定期會議，確定全面策略性方向及目標、批准中期及年度業績以及討論其他有關本集團業務及經營的重要事項。截至二零二零年十二月三十一日止年度，共舉行10次董事會會議。有關董事出席董事會會議的詳情載於下文「董事／委員會成員出席會議情況」。

董事會各成員之間概無任何聯繫，惟郭梓文先生為郭梓寧先生的胞弟除外。



董事／委員會成員出席會議情況

董事姓名	截至二零二零年十二月三十一日止年度出席／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事					
郭梓文先生	10/10			1/1	1/1
郭梓寧先生	10/10				1/1
馬軍先生	10/10				1/1
陳嘉揚先生	10/10				1/1
張俊先生 (於二零二零年四月十四日獲委任)	5/5				0/1
獨立非執行董事					
徐景輝先生	10/10	2/2	2/2	1/1	1/1
張國強先生	10/10	2/2	2/2	1/1	1/1
胡江先生	9/10	2/2	2/2	1/1	0/1

董事持續專業發展

根據企業管治守則的守則條文A.6.5，所有董事均須參與持續專業進修，以提高及更新其知識及技能，以確保繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下向董事會作出貢獻。

為確保充分了解本集團的業務及營運以及董事職責，每名新獲委任董事於初次就任時均獲提供入職引導。董事亦獲及時告知其根據上市規則以及其他有關法定或監管要求須履行的責任及義務。本公司亦鼓勵其董事參與其他持續專業董事發展計劃。

本公司已安排適當培訓並提供資金，適當強調上市公司董事的職務、職能及職責。為確保董事獲悉與本公司業務有關的商業、法律及監管規定的近期變化，並更新其知識及技能，本公司的公司秘書部會為董事提供有關閱讀材料。此外，亦鼓勵所有董事參與有關專題的外部論壇及培訓課程。年內，本公司董事已提供彼等持續專業發展記錄予本公司。董事會已審查及監督董事持續專業發展。

透過(其中包括)參與或接受以下培訓以發展並更新董事之知識及技能：

- (1) 閱覽本公司不時提供予董事之備忘錄或資料及(如適用)由公司秘書作出之簡述及報告，內容有關法律及規管變動，以及董事履行其職責之相關事項，包括有關董事職責之法例、規則及規例及企業管治事項之最新進展；及
- (2) 閱覽有關地產、法律及規管變更，以及其他有關董事履行其責任相關事宜之新聞／期刊／雜誌／其他閱讀資料。

董事於二零二零年度內接受培訓之記錄如下：

董事會成員	接受之培訓
執行董事	
郭梓文先生(主席)	(1) & (2)
郭梓寧先生(副主席兼行政總裁)	(1) & (2)
馬軍先生(聯席總裁)	(1) & (2)
陳嘉揚先生(高級副總裁)	(1) & (2)
張俊先生(高級副總裁)(於二零二零年四月十四日獲委任)	(1) & (2)
獨立非執行董事	
徐景輝先生	(1) & (2)
張國強先生	(1) & (2)
胡江先生	(1) & (2)

主席及行政總裁

郭梓文先生為董事會主席，而郭梓寧先生為本公司行政總裁。董事會主席負責本集團業務經營的綜合策略性發展，而另一方面，行政總裁則主要負責本集團的綜合管理。



獨立非執行董事

各現任獨立非執行董事均被委以一年任期，惟須遵守組織章程細則關於董事退任及輪值退任的條文。

根據上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條，本公司已委任三名獨立非執行董事。其中兩名獨立非執行董事均擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

截至本年報日期，徐景輝先生及張國強先生服務董事會已逾9年。儘管彼服務本公司多年，但彼擁有專業技能、豐富的業務經驗及對本公司事務熟悉，故董事會認為，彼具有所需品格、誠信及經驗保持獨立，能夠以客觀的角度審視本公司的表現。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立確認書，並確認彼等為獨立人士。

董事會主席提倡公開、積極討論的文化，董事在董事會會議上暢所欲言，就公司重大決策事項積極充分討論。

董事會主席注重與獨立非執行董事的溝通，並每年至少一次與獨立非執行董事在執行董事不在場的情況下單獨會面，溝通本公司發展戰略、公司治理、經營管理等情況。於本年度內，董事會主席與所有獨立非執行董事在執行董事不在場的情況下舉行一次會議。彼等之出席記錄詳情載列於下表：

董事姓名	出席會議次數／ 會議舉行次數
郭梓文先生	1/1
徐景輝先生	1/1
張國強先生	1/1
胡江先生	1/1



董事委員會

(a) 審核委員會

本公司已成立審核委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則。其由三名成員組成，均為獨立非執行董事，即張國強先生(主席)、徐景輝先生及胡江先生。於二零二一年四月十三日，胡江先生辭任審核委員會成員，李鏡波先生獲委任審核委員會成員。審核委員會主席張國強先生具備適當的專業資格、會計及相關財務管理專長，並擁有上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格。

審核委員會的職責主要為就委聘及罷免外聘核數師向董事會提供推薦建議；審閱財務報表及有關財務申報的重大意見；及監督本公司的財務申報制度及內部監控程序。審核委員會的職權範圍可於本公司網站(www.aoyuan.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行2次會議。委員會成員出席審核委員會會議的詳情載於上文「董事／委員會成員出席會議情況」。

審核委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度之工作概要載列如下：

- 於提交董事會以供採納及刊發之前審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之年度業績公告及年報；
- 於提交董事會以供採納及刊發之前審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告及中期報告；
- 與核數師開會討論本集團的會計及審計事宜，並審閱其審計結果、推薦建議及聲明；
- 審查本集團的內部監控及風險管理系統；及
- 審閱資源之充足程度、本集團負責會計與財務報告的職員之資格與經驗以及其培訓計劃。



(b) 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則。其由三名成員組成，均為獨立非執行董事，即徐景輝先生(主席)、張國強先生及胡江先生。於二零二一年四月十三日起生效，胡江先生辭任薪酬委員會成員，李鏡波先生獲委任薪酬委員會成員。

薪酬委員會的職責主要為就本集團全體董事及高級管理人員的全面薪酬政策及結構向董事會提供推薦建議；根據董事會的企業目標及宗旨審查管理層的薪酬建議；及確保概無任何董事或其任何聯繫人釐定其本身的薪酬。薪酬委員會的職權範圍可於本公司網站(www.aoyuan.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行2次會議。委員會成員出席薪酬委員會會議的詳情載於上文「董事／委員會成員出席會議情況」。

薪酬委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度之工作概要載列如下：

- 審查本集團管理層之現有薪酬政策及結構；
- 就本集團執行董事及管理層的薪酬待遇向董事會提供推薦建議；
- 參照董事會通過的公司目標，審議及批准按表現而釐定的薪酬；及
- 評估執行董事的表現。

(c) 提名委員會

本公司已成立提名委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則。其由四名成員組成，包括一名執行董事郭梓文先生(主席)及三名獨立非執行董事(即徐景輝先生、張國強先生及胡江先生)。於二零二一年四月十三日，胡江先生辭任提名委員會成員，李鏡波先生獲委任提名委員會成員。



提名委員會的主要職責為審查董事會結構、規模及人員組成，並就可填補董事會空缺的候選人士向董事會提供推薦建議。提名委員會的職權範圍可於本公司網站(www.aoyuan.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會共舉行1次會議。委員會成員出席會議的詳情載於上文「董事／委員會成員出席會議情況」。

提名委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度之工作概要載列如下：

- 就在二零二零年股東週年大會上重選董事向董事會提供推薦建議；
- 就新委任執行董事向董事會提供推薦建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 審查董事會的結構、規模及人員組成。

董事的提名及任免

根據公司章程，董事由股東大會選舉或更換，任期屆滿可連選連任。股東大會在遵守相關法律規定的前提下，可以以普通決議的方式將任何董事任期屆滿前將其免任罷免(但此類免任並不影響該董事依據任何合約提出的損害賠償申索)。

本公司委任、重選及罷免董事的程序已載列於公司章程。提名委員會對董事候選人的資格及經驗做審慎考慮，並向董事會推薦以待考慮。董事會通過有關候選人的提名決議案後，向股東大會建議選舉有關候選人，提交股東大會決議批准。



董事會成員多元化政策

董事會已採納載有實現董事會多元化之方法的董事會多元化政策，經適當考慮本公司本身的業務模式及不時之特定需要，根據多項可測量目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資格、技能、知識水平及服務年期。現有董事會成員來自多種業務及專業背景，故此，本公司認為，就對本公司業務需要而言屬適當的技能、經驗、專長及觀點視角之多元化而言，董事會達致平衡。

風險管理及內部監控

董事會確認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等制度的有效性。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會協助董事會領導管理層及監察彼等設計、實施及監管風險管理及內部監控系統。

本公司已制定及採納各項風險管理措施及指引，並就透過關鍵業務進展及辦公室職能實施該等程序及指引列明權責。

所有部門定期進行內部監控評估，以識別可能影響本集團業務及包括重要營運及財務程序、監管合規及資訊安全在內各方面的風險。

管理層與各部門主管協調，評估風險發生的可能性，提供解決方案及監督風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告該等系統的所有發現及成效。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，管理層已向董事會及審核委員會報告風險管理及內部監控系統的效能。

內部審核部負責對風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審閱。內部審核部檢查有關會計常規的重要事宜及向審核委員會提供其發現及就改進提出建議。



董事會在審核委員會以及管理層報告及內部審核調查結果的支持下，審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統(包括財務、營運及合規控制)並認為該等系統均屬有效及充足。年度審閱亦涵蓋財務報告、內部審核職能及職員資格、經驗及相關資源。

本公司已制訂其披露政策，為本公司董事、高級人員、高級管理層及相關僱員於處理機密資料、監察資料披露及回覆查詢時提供一般指引。

本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權獲取及使用內幕資料。

審計

董事確認其編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度財務報表之責任，並確認載於本報告內的財務報表真實且公平地反映本集團於回顧年度之業績及事務狀況。董事認為，財務報表乃遵循法定要求及適用會計準則編製。

核數師酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。該核數師的任期將於二零二一年股東週年大會後屆滿。審核委員會已向董事會建議，在二零二一年股東週年大會上提名德勤•關黃陳方會計師行擔任本公司核數師。

本公司於過往三年並無更換核數師。

於回顧年度，已付/應付本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行的專業費用詳情列示如下：

人民幣千元

審計服務	8,000
非審計服務	
- 中期審閱報告	2,180
- 發行優先票據	2,553
- 稅務及其他諮詢服務	458



聯席公司秘書

汪美珊女士及李美儀女士為本公司聯席公司秘書。李美儀女士為卓佳專業商務有限公司企業服務執行董事，非本公司全職僱員。汪美珊女士為本公司全職僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度，汪女士和李女士均已接受不少於15小時相關專業培訓。

股東權利

本公司明白與股東溝通的重要性並對其給予高度重視。有關股東權利的若干重要資料載列如下：

1. 股東溝通

股東大會提供董事會與股東之間進行溝通的渠道。本集團大力促進與股東溝通。股東可登錄本公司網站(www.aoyuan.com.cn)獲得有關本集團的更新資料，而本公司網站會及時刊登新聞稿。

2. 召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則所載條文及開曼公司法，股東可要求本公司召開股東大會。本公司組織章程細則副本可於本公司網站查閱。有關股東提名人選作為本公司董事的程序，可於本公司網站內「股東提名人選參選為本公司董事的程序」主題查閱。

3. 股東提名人選參選為本公司董事的程序

本公司亦已採納一套由股東在股東大會上提出建議的程序。

在本公司組織章程細則條文的規限下，本公司可不時在股東大會上以普通決議案推選任何人士擔任董事(以填補臨時空缺或作為額外董事)。

倘股東欲提名非本公司董事之人士在股東大會上參選董事，其可向本公司香港主要營業地點發出書面通知(註明收件人為董事會及公司秘書)。該書面通知發出的期限自寄發股東大會通告日起，至不遲於相關股東大會日期前7日結束。

為使本公司可通知股東該項建議，書面通知須註明獲提名參選董事之人士全名(包括上市規則第13.51(2)條規定的相關人士履歷詳情)，並須由相關股東及表示願意參選董事之人士簽名。

為使股東有充足時間接收並考慮推選獲提名人士擔任本公司董事的建議，鼓勵股東在實際可行情況下儘早提交及發出書面通知。

4. 向董事會提出詢問的程序

股東可經由向本公司香港主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀北京道1號19樓1901-2室)郵寄方式向董事會提出詢問(註明收件人為公司秘書)。



投資者關係

本公司網站(www.aoyuan.com.cn)為股東、其他利益相關者及投資者提供有關本公司的全面且可提取的新聞及資料。本公司亦將不時更新網站內容以通知股東及投資者本公司最新發展。

本公司認為，與股東有效溝通對提升投資者關係及投資者了解本集團之業務表現及策略至關重要。本公司亦認識到公司資料透明度和及時披露之重要性，因股東及投資者可據以作出最佳投資決定。為達致此目標，本公司設有網站<http://www.aoyuan.com.cn>，當中載有有關本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他方面的最新資料。

本公司股東大會亦為董事會與股東交換意見的良機。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會與審核委員會之主席將於股東大會回答股東詢問，若彼等未能出席，則由相應委員會之其他成員及(倘適用)獨立董事委員會之主席回答。

二零二一年股東週年大會將於二零二一年五月二十五日舉行。二零二一年股東週年大會通告將於二零二一年股東週年大會舉行前至少足二十個工作日寄發予股東。

董事會相信，有效的投資者關係有助於降低資本成本、改善本公司股票之市場流動性以及建立更穩固之股東基礎。因此，本公司致力維持較高之企業透明度，並按照相關政策向股東、投資者、分析師及銀行披露相關資料。讓股東了解本公司之企業策略及業務營運是本公司投資者關係團隊的主要任務之一。

於回顧年度內，本公司並無對其組織章程細則作出任何修改。本公司最新版本的組織章程細則亦刊載於本公司及聯交所的網站。



股息政策

為遵守企業管治守則條文第E.1.5條，董事會採納股息政策如下：

根據股息政策，本公司並無任何預先釐定之派息比率。宣派及派付股息及股息之數額均由董事會酌情決定並考慮以下因素：

- (1) 本集團實際及預期財務表現；
- (2) 本集團預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴展計劃；
- (3) 本公司及本集團各成員公司之保留盈利及可分配儲備；
- (4) 本集團流動資金狀況；
- (5) 整體經濟狀況及可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響之其他內部或外部因素；
- (6) 本公司向其股東派付股息之合約規限(如有)；
- (7) 本公司派付股息之法定及監管規限；及
- (8) 本公司董事會認為相關之任何其他因素。

本公司之過往股息分派記錄不可用作釐定本公司未來可能宣派或派付股息水平之參考或依據。

本公司宣派及派付股息亦須遵守開曼公司法、任何適用法律、規則及法規，以及本公司組織章程細則項下之任何限制。僅於董事會釐定符合本集團及本公司股東之整體最佳利益後，方會根據股息政策宣派及派付任何未來股息。董事會將不時檢討股息政策，並可在其認為合適及必要的任何時間，全權酌情更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證將在任何指定期間支付任何特定金額的股息。

董事會寄語

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」或「本公司」)及其附屬公司(「本集團」、「集團」或「我們」)作為中國複合地產締造者，秉持「構築健康生活」的品牌理念，為客戶提供優質的居住產品及環境。我們亦積極回饋社會，持續為教育、扶貧、社區支持等方面貢獻一份力量，踐行企業社會責任。我們堅信通過不懈的堅持，中國奧園將實現可持續、高質量發展，致力成為穩健經營的長壽企業。

董事會為本集團可持續發展策略的推動者，高度重視可持續發展在集團內的落實推動。董事會肩負以下責任，包括：

- 建立可持續發展目標、優次、管理政策及架構；
- 評估可持續發展風險及機遇，檢討集團可持續表現；
- 監督可持續發展措施的實行，確保內部管治機制穩健有效。

客戶對奧園產品及服務的體驗及滿意度對本集團至為重要。本集團追求產品與服務的創新，通過建設客戶滿意度管控體系提升客戶滿意度，提升品牌知名度與美譽度。我們將綠色建築技術和設計應用於項目開發，積極推動城市更新，實現可持續社區發展。我們持續提高各營運環節的標準化體系要求及水平，提高整體運營效率。

我們深信人才是企業的核心競爭力。本集團積極推動企業文化的升級及傳播，形成「高效、誠信、責任、共贏」的企業核心價值觀，重視人才引入和培養，不斷完善激勵及績效機制，打造「鼓勵優秀人才施展才幹」的平台環境，提升員工的歸屬感。本集團亦建立企業廉潔文化機制，倡導陽光、健康、積極的工作作風。

我們積極履行企業社會責任，鼓勵員工扶貧助殘。二零二零年新冠疫情突如其來，我們迅速行動，成為最早向武漢等抗疫一線馳援緊缺醫療用品的企業之一。



展望未來，我們將繼續積極投放資源促進可持續發展，擴大社會投資及公益事務，在管治及營運中不斷融入可持續發展理念，與我們的客戶、業務夥伴、投資者、員工等所有持份者攜手創造美好將來。

董事會

二零二一年三月二十九日

報告標準

本報告主要參照香港聯合交易所上市規則附錄二十七之《環境、社會及管治報告指引》(ESG指引)、中國社會科學院《中國企業社會責任報告編製指南》(CASS-CSR4.0)、《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》(GRI Standards)以及《聯合國可持續發展目標企業行動指南》(SDGs)進行編製。

報告範圍

本報告主要披露二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日(「二零二零年財政年度」或「報告期間」)期間，本集團於中國內地之物業開發及投資相關的環境、社會及管治表現。除特別說明外，本報告的披露範圍與二零一九年度之環境、社會及管治報告一致。

本報告所披露的環境數據只包括由本集團經營房地產開發與投資相關業務時辦公室及放銷售中心所直接產生的排放和消耗數據，並不包括本集團的第三方如外判商、租客及顧客所產生的環境數據。

本報告所披露的人力資源、職業健康與安全及培訓數據，則包括集團整體所有業務的數據。

報告原則

本報告按照《ESG指引》中提及的「重要性原則」、「量化原則」、「平衡原則」及「一致性原則」，披露本集團的環境、社會及管治風險和管理舉措。



二零二零年重點回顧

01

MSCI 調高ESG評級至**BB**



全方位、多維度開展抗疫防疫，為國內最早一批採購醫療緊缺物資，直接送達武漢等抗疫一線的知名企業



03

累計向暨南大學捐贈人民幣**3,200萬**元，並設立「梓文勵志獎學金」



奧園慈善基金自2017年成立以來累計捐助**76**個貧困村，**68**所貧困學校，**4,087**戶困難家庭，**978**名貧困學生，派出**178**名愛心支教老師，超過**1,500**名志願公益服務員工

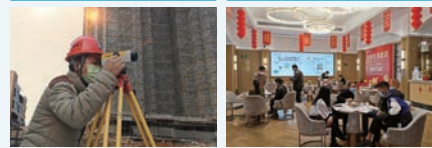
04

2017年成立
奧園慈善基金會



05

復工復產有序，境內外全集團**零**感染





連續三年榮獲國際知名財經雜誌《財資》頒發「ESG 大獎 — 金獎」殊榮

06



50+城市更新項目助力城市的保育傳承，煥發城市新活力

10



珠海翠微村城市更新項目獲得大灣區城市設計師專業聯盟頒發「2020年大灣區城市設計大獎」專業組別「計劃／概念項目」大獎

07



累計**115**個項目獲評為一星或以上優質綠色建築

11

成為中國企業反舞弊聯盟理事單位，2020年舉行**66**場反腐敗教育培訓



9個項目取得WELL PORTFOLIO™ 預認證，並成為IWBI™ 會員

08



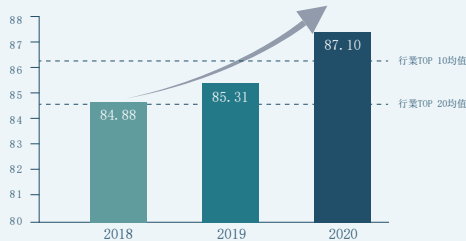
為首家內房由董事會推動企業多元共融，獲香港平等機會委員會嘉許

12



09

安全績效連續三年上升，居行業**TOP 10**



數據來源：瑞捷諮詢

13

首次獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標籤認可





環境、社會及管治報告(續)

中國奧園產品設計主要獲獎列表：

- 金盤獎：斬獲20項大獎，在全國房企位列第13名
- 大灣區城市設計大賽：珠海奧園香洲天地
- CREDAWARD地產設計大獎·中國：重慶奧園翡翠天辰、成都奧園雲璟
- 德國標誌性建築設計獎：平潭奧園翡翠嵐都
- 英國倫敦傑出地產大獎：廣州奧園譽湖灣
- 美國MUSE Design Awards設計大獎：韶關奧園明玥江山
- 法國巴黎DNA設計大獎：成都奧園雲璟
- 意大利IIDA國際設計大獎：成都奧園雲璟
- 新加坡SIDA室內設計大獎：成都奧園雲璟
- 英國SBID國際設計大獎：廣漢奧園玫瑰灣

境內獎項



境外獎項





環境、社會及管治管理架構

董事會參與

本集團董事會一直重視環境、社會及管治方面的表現，承諾在業務運營過程中兼顧對環境和社會帶來的影響，並積極承擔管理責任，制訂完善的環境、社會及管治管理方針，將相關元素融入商業決策中，長遠而言達致綠色商業。

董事會向本集團管理層授予有關權力。管理層定期評估運營所涉及的环境、社會及管治風險，實施適當的應對措施管控和把握機遇。董事會亦設有審核委員會，建立起有效的風險管理及內部監控系統，定期評估集團整體的風險，並制定相應內控方案將風險降低至可接受水平。董事會作為最終查閱及審批機關，在報告發表前，覆核於環境、社會及管治報告內披露的資料，確保報告內容的重要性的和報告的及時性。

可持續發展工作小組

本集團已成立可持續發展工作小組(「工作小組」)，監測集團在環境、社會及管治方面的表現。工作小組由集團高級管理層領導，成員為環境、社會及管治相關職能部門的管理人員。工作小組的主要職責為：

協助集團於可持續發展方針中加入各環境、社會及管治相關要素

向管理層就制訂可持續發展相關政策、行動計劃和目標提供建議

按照已訂立的行動計劃和指標監督集團可持續發展的表現及進度

定期收集環境、社會及管治相關資料和數據以編製環境、社會及管治報告



環境、社會及管治報告(續)

工作小組定期向董事會報告集團的可持續發展表現以及最新發展動態，確保董事會接收充分資訊，從而有效檢討可持續發展政策及措施的完成情況，及時作出跟進。





重要性評估

持份者參與

持份者的參與對本集團的可持續發展極為重要。為了解及滿足各界持份者對集團運營在環境、社會及管治方面的看法和期望，我們積極與所有內部及外部持份者保持良好的溝通。下表列出本集團與各持份者的溝通渠道，涵蓋所有在運營過程中受影響或對本集團運營有重大影響的主要持份者：

持份者類別	我們的溝通方式
 僱員	<ul style="list-style-type: none"> • 員工意見調查、訪談及焦點小組 • 內聯網、員工流動應用程式及電子通訊 • 培訓活動及人才發展計劃 • 員工比賽及建立團隊精神的活動 • 員工大會 • 社區義工服務 • 風險預警及匯報機制 • 舉報機制 • 意見反饋渠道及程序
 租戶及顧客	<ul style="list-style-type: none"> • 有關裝修、節能、減廢的指引 • 訪談 • 會議、研討會及參觀 • 租戶、住客關係人員 • 問卷調查及顧客服務熱線 • 企業活動 • 奧園會會籍 • 流動應用程式，如奧悅會App • 社交媒體 • 企業網站



環境、社會及管治報告(續)

持份者類別

我們的溝通方式



本地社區

- 企業網站
- 公眾／社區活動
- 義工服務
- 慈善活動及捐贈
- 助力城市更新、傳承及維護城市風貌
- 提供當地就業機會



供應鏈夥伴

- 招標及採購程序
- 培訓及簡報
- 審核及表現評估
- 會議



股東及投資者

- 股東周年大會業績公布
- 年報及中期報告
- 企業網站
- 路演及投資者會議
- 定期通訊
- 環境、社會及管治獎項及評分



傳媒

- 傳媒簡報會及新聞稿
- 企業活動及參觀
- 意見及回應傳媒查詢



學術及專業機構

- 實地技術性視察
- 會員資格
- 定期會議對話



非政府組織

- 聯合項目
- 定期會議及對話
- 企業活動及參觀



持份者類別

我們的溝通方式



政府及監管機構

- 定期會議及對話
- 項目合作
- 國家政策指引



同業

- 企業活動及參觀
- 專業機構交流

重要及相關性評估

持份者關注的議題隨著市場及環境的改變而不斷更新。通過參考市場趨勢、日常持分者溝通、以及集團董事會的內部討論後，在報告期間共識別25個可持續發展議題，並進行重要性評估，以識別集團運營時所涉及最為重要和相關的環境、社會及管治議題，深入瞭解各持份者對本集團的期望，以訂立更合適的經營策略。本集團通過問卷調查方式，遵循以下三個步驟評估議題對集團持份者及對集團業務的重要性。

識別

向各持份者派發問卷，瞭解其經常接觸的環境、社會及管治的議題，讓他們對議題的重要性作出評分。

分析

對問卷調查的結果進行分析，結合日常運營中從上述溝通渠道取得的持分者反饋，按照議題對持份者和業務的重要性編製矩陣。

確認

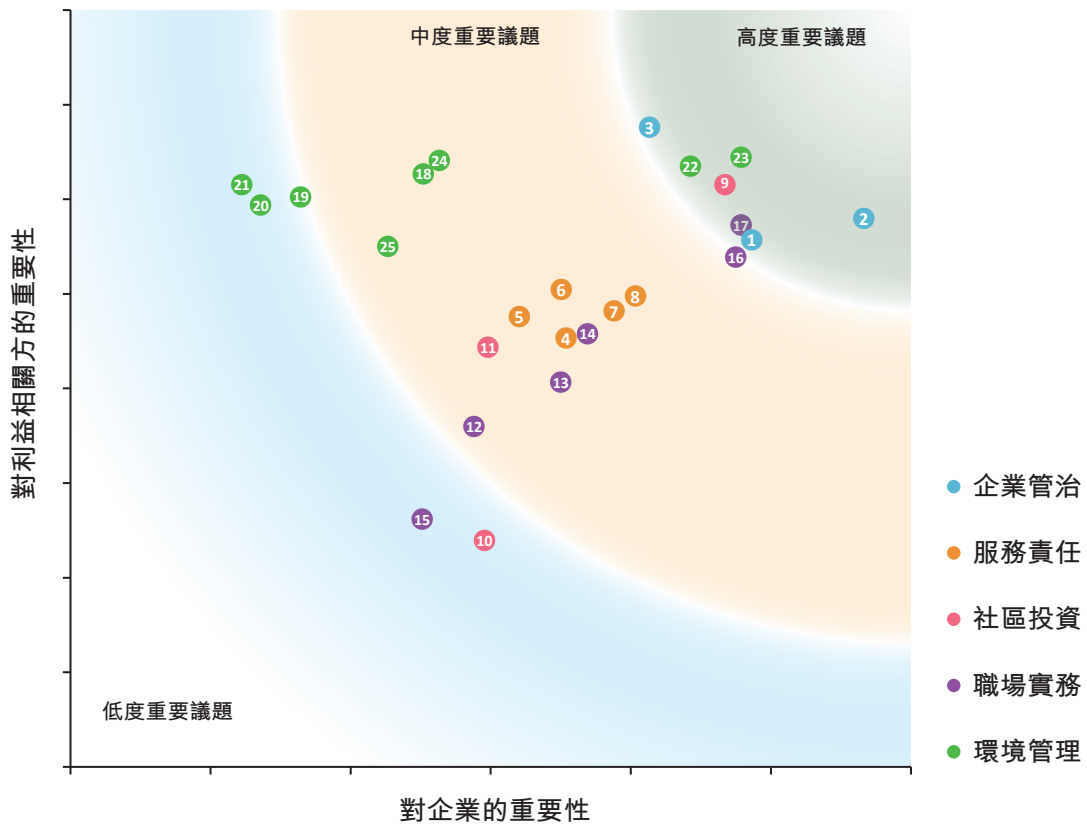
重要性評估結果由管理層及董事會審核和確認，以回應持份者的關注。








重要性矩陣

二零二零年，本集團環境、社會及管治重大性議題判定結果如下：

中國奧園二零二零年環境、社會及管治議題重要性矩陣





類別	對應議題簡稱
 企業管治	1 反貪污、賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢
	2 可持續發展策略
	3 防止童工或強制勞工
 服務責任	4 供應鏈管理
	5 客戶服務
	6 資料保障和私隱
	7 知識產權
	8 廣告與標籤
 社區投資	9 城市更新與共建
	10 志願者服務與社區建設
	11 社區溝通
 職場實務	12 員工招聘與團隊建設
	13 員工薪酬和福利
	14 多元平等機會
	15 聆聽員工需要
	16 員工健康與安全
	17 職業培訓與發展
 環境管理	18 空氣污染物排放
	19 污水處理及排放
	20 氣候變化與溫室氣體排放
	21 廢物處理與回收
	22 能源消耗與效益
	23 用水量與效益
	24 樹木管理與保育
	25 生物多樣性

集團在經營活動中不涉及大量產生有害廢物及使用包裝物料，因此相關披露並不適用。



環境、社會及管治報告(續)

根據以上重要性矩陣，本報告將覆蓋下列事宜，並按其重要性順序表述。

企業管治

- 廉潔建設
- 反貪污防範措施
- 防止童工或強制勞工

服務責任

- 房地產項目開發
- 客戶服務
- 知識產權及個人資料保障
- 供應鏈管理

社區投資

- 抗疫專題
- 教育助學
- 精準扶貧
- 社區支持
- 城市共建

職場實務

- 職業安全健康管理
- 工程質量
- 和諧僱傭

環境管理

- 綠色建築
- 綠色運營
- 資源使用及排放
- 環境合規管理



企業管治

廉潔建設

本集團秉承「高效、誠信、責任、共贏」的企業價值觀，積極推進企業廉潔文化建設，堅守以下方針：

- 嚴格按照香港交易所主版上市規則和國內各項法律法規，推行規範化和透明化管理
- 嚴格執行內部廉潔機制建設，設立內部監察中心，直接匯報予審核委員會及／或董事會主席
- 提高員工的廉潔意識，恪守職業道德，定期進行廉正教育、法律法規、風險防範等相關培訓
- 嚴格杜絕商業賄賂，禁止員工與供應商之間有任何行賄或違反商業道德的行為，向重點合作夥伴郵寄紙質版廉潔倡議書
- 積極建立防治商業罪案聯動機制，通過「文化防腐」、「內部管控」、「外部聯防」三道防線，與業主、供應商、商業夥伴等共同推進廉潔文化建設
- 在員工入職、晉升過程中設置「廉潔情況」審查節點，不定期開展監察巡檢；嚴格執行禮品禮金登記報備制度
- 打造「清風奧園」微信公眾號，設置廉正動態、以案示警、監督舉報等板塊，持續完善網絡廉潔宣教平台建設

年內，本集團並無發現與防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢有關之法律及法規的重大違規事宜。本集團嚴格遵守相關法律法規，頒佈廉潔通知，建立反腐倡廉聯動機制，定期舉行相關座談會和宣貫，加強員工的廉潔意識。



本集團堅持誠信、廉潔的企業營運，備受各界高度認可，連續21年榮獲廣州市工商行政管理局、廣州企業信用促進會頒發「廣東省守合同重信用企業」殊榮，連續19年榮獲工商銀行、農業銀行、中國銀行及建設銀行頒發「地產資信20強」殊榮。

中國奧園成為企業反舞弊聯盟理事單位

二零一九年三月，本集團加入中國企業反舞弊聯盟，二零二零年七月成為聯盟理事單位，旨在加強與聯盟成員之間的反舞弊交流，共同打擊腐敗、欺詐、信息安全等犯罪，提升反腐治理水平，形成人人廉潔、誠信從業的正能量正循環。

中國企業反舞弊聯盟於二零一五年六月成立，是中國首個由企業發起成立的以反舞弊為目標的民間非營利性合作組織。



廉潔招採

本集團重視供應鏈廉潔，執行陽光採購措施。監察中心特別成立成本監督小組管控集中採購及工程招標過程。建立陽光招採平台，公開透明單位溯源，並在合同內附加廉潔條款，加強監控採購行為。

向合作單位發起廉潔倡議活動

集團監察中心聯合成本管理中心發起廉潔倡議活動，於二零二零年七月向近千家重點合作夥伴郵寄紙質版廉潔倡議書，保障雙方商業往來公平、公正，確保招投標工作公開透明，營造風清氣正、陽光和諧的商業氛圍。





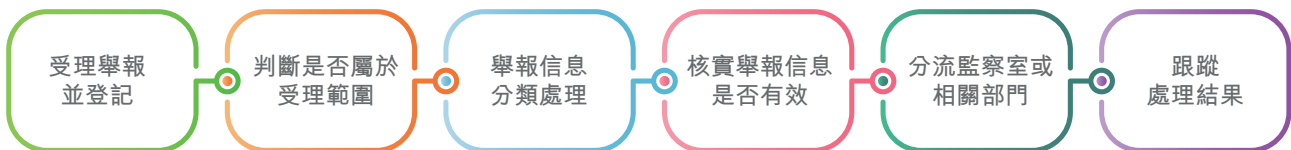
反貪污防範措施

監察中心堅持預防和打擊並重，在預防教育方面推陳出新，構建覆蓋全員的「三道防線」：

- 協同人力部門對新入職副經理級及以上員工全面實施廉潔審查
- 構建三級宣教防線，通過OA新聞、《奧園人》和「清風奧園」微信公眾號等三個渠道推廣廉潔誠信意識，聘任45名法務人員擔任「廉潔監督員」，實現監督下放一線
- 推行公示、巡檢、「回頭看」、「三位一體」的立體監督防線，全面推行廉潔公示，針對案件辦理提出的管理建議實施「回頭看」，監督整改落實情況，建立穩固廉潔管理防線

舉報程序

本集團設立公開舉報方式，鼓勵實名舉報並依法對實名舉報人進行保密和保護。對匿名舉報事項，舉報人須提供可供查證的明確線索或證據。監察中心收到無明確線索或證據的匿名舉報，在與舉報人郵件或電話溝通後，如舉報人未在規定期限內回復或拒絕配合提供舉報內容的相關資料，則可不予受理。



監察方法

監察中心在員工入職、晉升過程中設置「廉潔情況」審查節點，根據「陽光誠信聯盟」、「企業反舞弊聯盟」、「大灣區企業監察聯盟」的數據以及內部調查的線索反饋意見。各派駐監察室負責所在二級集團副經理級及以上員工的廉潔情況審查，人力部門須及時在員工入職、晉升前將相關信息報送給監察室。



反貪宣教

年內，本集團開展廉潔反貪宣教培訓共66場，包括廉潔建設部門介紹、監察工作條例解讀、廉潔守則、典型案例剖析，覆蓋各專業團隊8,849人。

廉潔宣教活動

二零二零年八月，監察中心各分赴增城、成都兩地開展廉潔宣教活動，在「新羽計劃」新員工入職培訓線上集訓中為新入職員工宣貫中國奧園廉潔文化，250餘人參加相關活動。通過上述活動，貫徹執行以預防教育為主的監察工作戰略，積極倡導在陽光下賺錢的理念。



「廉潔監督員」聘任儀式

為進一步加強集團「廉潔監督」的體系建設，築牢廉潔建設基礎，集團紀委及監察中心創新舉措。推行「廉潔監督員」制度，從全集團遴選出45名法務人員成為首批「廉潔監督員」，於二零二零年十二月舉行「廉潔監督員」聘任儀式。





防止童工或強制勞工

我們嚴格遵守與防止童工或強制勞工相關的法律法規，禁止集團及旗下所有子公司招聘未滿法定工作年齡的員工，絕不容許以非法行為或不道德的方法強逼員工工作。所有員工均須自願和依法與集團簽訂勞動合同，必須持有有效的身份證明文件供集團人力資源部核實。本集團制定內部指引並交由人力資源管理部門把關以確保招聘方面合法合規。董事會定時檢討有關措施及執行情況，適時作出相應安排。

服務責任

房地產項目開發

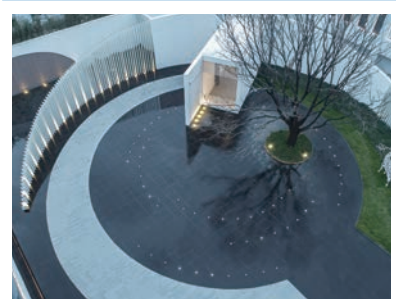
本集團堅持以匠心打造旗下房地產項目，持續強化設計、工程、營銷、客戶服務等環節的質量水平，提升營運效率及客戶滿意度。本集團根據國內和國際的工程最佳質量標準制定項目檢測制度及標準，定期更新及向相關員工進行講解。同時，我們明確要求供應商遵守該等標準，並列入合同條款。本集團亦設立多項工程管理制度，按照該等標準進行定期巡檢，委託獨立第三方對建築主體工程進行實測實量和安全評估，確保項目質量。2020年，本集團多個項目榮獲倫敦傑出地產大獎、美國建築大師獎、法國DNA、義大利IIDA、新加坡SIDA等54項境內外大獎。



廣州奧園譽湖灣



安吉奧園悅見山



廣漢奧園玖瓏灣



平潭奧園翡翠嵐都



重慶奧園翡翠天辰



湖州奧園湖山府



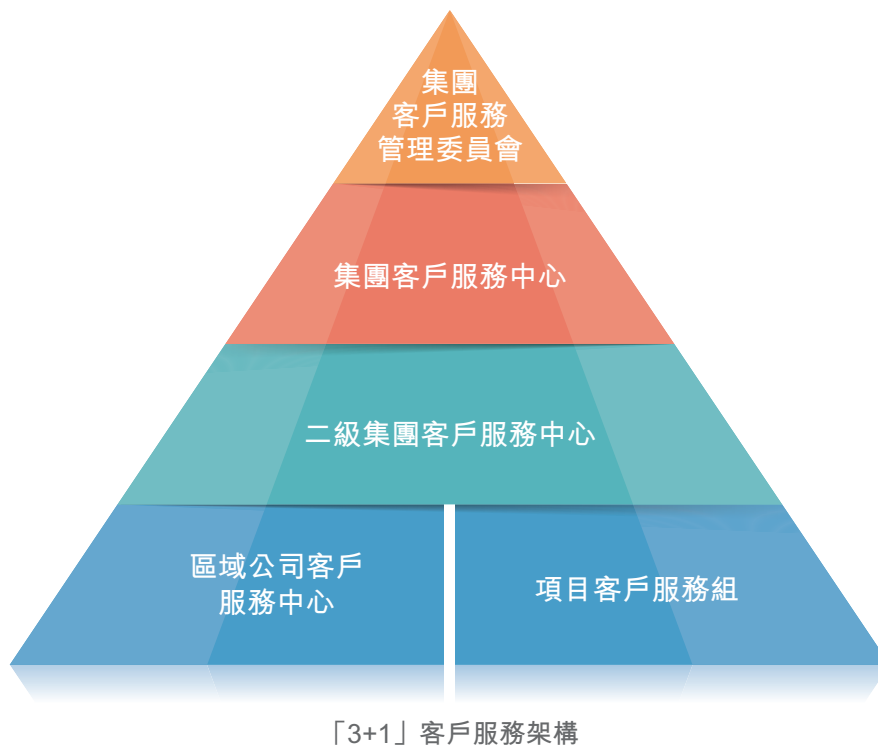
本集團的所有項目均嚴格按照國內的法定要求，並由相關政府部門進行檢查和驗收，確保項目達標。本集團並建立內部指引，規範物業交付流程，包括交付前檢查及跟進、交付過程等操作。對銷售、定價、定位等方面建立相關制度，貫徹誠信原則，嚴禁銷售廣告及售樓書有任何失實的陳述，誤導消費者。

客戶服務

客戶關係管理是企業核心競爭力的重要方向。本集團通過深入分析客戶服務管理模式，提出改組並完善客戶服務架構、升級現有客戶服務中心、完善服務管理制度，並注重客戶滿意度提升等工作目標，致力於將客戶服務水準提升至行業領先水平。

「3+1」客戶服務管理架構

本集團設立客戶服務管理委員會，構建「3+1」客戶服務管理架構，負責集中處理客戶服務相關事宜。由集團客戶服務中心、二級集團客戶服務中心、區域公司客戶服務中心三個層級的服務機構組成，外加項目客戶服務組，負責特定項目專職客戶服務。





客戶風險管控體系

二零二零年本集團建立的全週期客戶端風險管控體系全面落地，助力實現多職能聯動，有效管控銷售端及交付端客戶風險，以客戶思維賦能服務及產品。

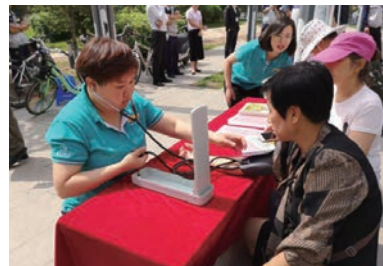
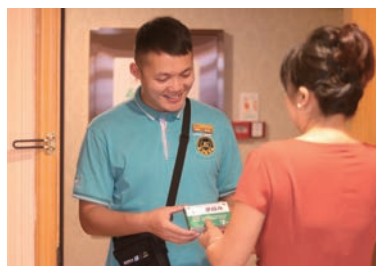
我們積極推行匠心交付，在房屋交付前開展「排雷行動」及「一戶一驗」，解決客戶端風險；集中交付氛圍營造，落地一站式暖心服務；交付後提供喬遷便利性及情感維繫。

客戶投訴處理

本集團建立規範化的客戶服務流程，包括一般查詢及投訴處理，和面對危機事件時的應對、通報及管理方法。年內，集團共接獲16,023宗服務投訴，客戶投訴解決率達90%。

貼心智慧的「管家服務」

- 指揮中心，做好信息上傳下達的中樞：以指揮中心為中樞，通過信息工單管理機制實現客服派單、跟蹤、回訪流程標準化，集團、區域、項目多級聯動確保客戶訴求得到快速響應、高質量處理。
- 專屬管家，提供主動貼心的服務：通過網格劃分實現固定管家匹配業主，站在業戶視角，挖掘業戶需求，調動秩序、環境、設施設備等後台支持響應、匹配資源以快速滿足業戶需求。
- 智慧築家，打造便利舒適生活：搭建「奧園健康生活」微信服務號升級物業服務，業主可隨時通過服務號及其後台資源享受代送快遞、代買生活用品、裝修巡檢等增值服務。





400熱線系統

通過400熱線系統，本集團服務中心員工系統化處理客戶投訴，實現部門間資源分享，多種業務辦理和市場行銷等集成功能，代替以往簡單電話接聽登記的諮詢方式。

二零二零年初全國範圍內的交付小區已完成對400熱線中心的全面宣傳與推廣，集團客戶服務中心400熱線體系實現全面升級：



熱線中心功能主介面

職責升級

全時段

服務時間從周一至周日，
24小時不間斷

全受理

服務對象涵蓋客戶、
合作方、員工等

全跟蹤

及時精準反饋責任人，
跟蹤事項每一個環節的進展

全回訪

事項完結100%回訪征集意見



流程升級



系統升級

來電彈屏

智能識別來電客戶信息，接線員共享求助信息，提高溝通效率

精準派單

快速檢索工單，一鍵派單事項責任人，實現跨部門協同

錄音留存

來電自動錄音，便於後續服務質量檢查

組織賦能

通過觸發事件升級機制，完成多層管控

數據分析

報事信息智能分析，形成案例庫，洞悉客戶需求，提高產品力水平



客戶滿意度提升

二零二零年，本集團聘請獨立第三方專業機構客觀評估客戶滿意度。評估總客戶調查數量為360,406人，整體客戶滿意度為80分，較去年提高20%，其中物業服務和老業主部分分別大幅提升92%和87%。

健康管家服務模式

為提升住宅物業服務體驗，本集團旗下奧園健康生活集團試點推出健康管家服務，為物業管家開展健康常識培訓，配備健康管家包，內含創可貼、醫用紗布、體溫計、急救手冊等，以便為業主提供健康應急幫助。管家朋友圈每周四發佈「悦健康」系列文案，奧園悦生活公眾號每個節氣節點發佈「健康管家」系列推文，向業主傳遞健康理念。

奧園健康生活集團榮獲中國物業服務企業TOP14、中國物業企業投資價值十強TOP8、中國物業服務年度社會責任感企業、物業服務企業上市公司十強和物業服務企業品牌價值二十強等稱號。

本集團每半年對客戶滿意度進行考察，將客戶投訴管理和客戶滿意度管理考核結果作為工作職責考核評比組成部分。建立客戶忠誠度基金，用於客戶問題處理、組織客戶活動等事宜，增加客戶的粘性和忠誠度。對易產生糾紛的事項如項目開盤、銷售等，針對性制定標準化手冊，嚴格把控服務品質，降低投訴比例，提升客戶滿意度。



知識產權及個人資料保障

為確保知識產權得到足夠保障，本集團統一安排商標註冊工作，委託專業中介團隊提供意見及服務。



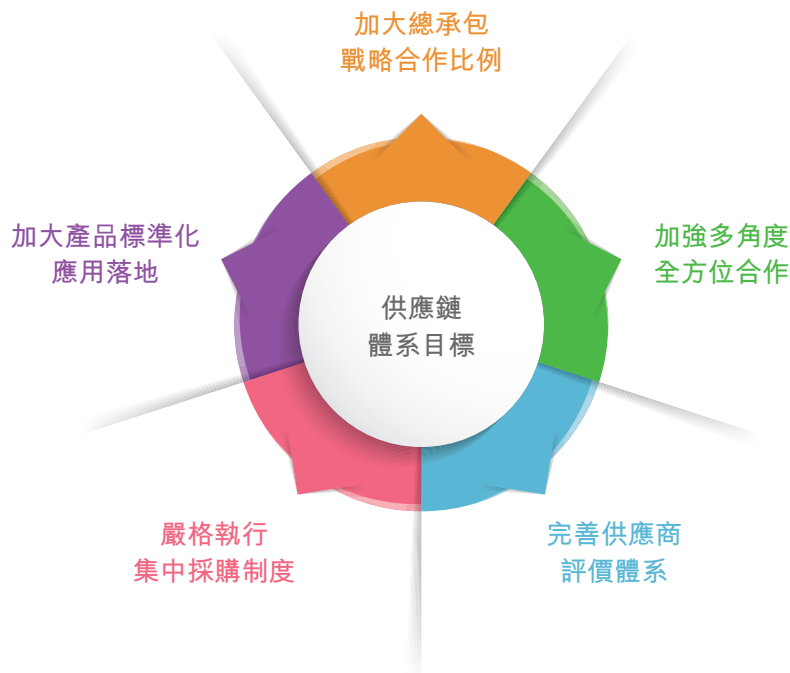
環境、社會及管治報告(續)

本集團尊重客戶及員工的個人私隱，遵循國家及本地的個人資料及私隱法律法規，處理有關收集、使用、保存、披露、轉移、保密及查閱個人資料的方法及準則，以保障客戶及員工提供的個人資料，避免資料洩漏或非法使用。

於二零二零年，本集團並未發現任何與產品及服務質量相關之法律及法規的重大違規事宜。各業務部門會定期查閱相關的法律法規，倘若相關的條文有更新，將會實時通知相關部門負責人，以及時作出業務調整。

供應鏈管理

本集團重視供應鏈管理，根據相關法規制定招標採購、供應商考察等內部管理制度，嚴格規範供應鏈和採購行為。



本集團制定嚴格供應商入庫考察流程及評審標準，建立全專業供應商庫，培養優質戰略合作夥伴，季度性對合作供應商進行履約評估，通過三方巡檢、飛檢、抽檢等措施綜合評估供應商，從數量、質量、配合度、履約、責任等對供應商庫維護更新。



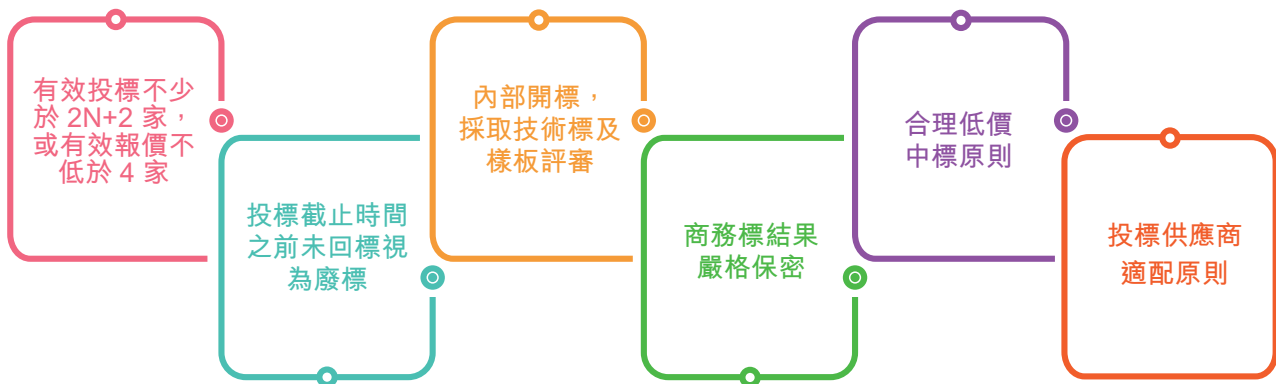
本集團制定了嚴謹的評審標準，針對供應商過往的項目經驗、專業知識、環保政策與措施、工傷意外記錄、有否使用童工及強逼勞工、社區參與等等各方面進行打分評級，並要求供應商需從獨立第三方機構獲取有關質量、環保與社會責任方面的認證，例如ISO9001、ISO14001、及其他國內外社會責任相關認證等等。

本集團會對合作供應商的施工狀況、供應的貨品或服務持續進行監管，定期復核供應商名單，及對供應商進行關鍵績效指標考核和安排現場審核，若有不合格的情況，須馬上要求供應商改善，甚至考慮停用該供應商，以確保所有集團選用的供應商均符合我們的質量要求及社會責任方面的原則。

供應商篩選及監管

本集團切實執行公平、公開的招標機制，包括邀請足夠數目的公司參與投標、分隔招標過程中的不同職務如物色供應商和評審標書等、確保招標文件之保密性，並定期檢討招標機制，減低因監控漏洞產生的賄賂及舞弊風險。

年內，本集團一共與4,345個中國供應商合作(二零一九年：2,016個)，嚴格要求集中採購類招標遵循以下原則：





環境、社會及管治報告(續)

在總包及批量裝修方面，我們要求供應商具備以下條件：

- 實際承包人必須參與考察全過程，考察專案必須為實際承包人承建
- 考察項目需滿足我方同類項目的工程階段要求
- 與目前TOP30房企的合作經驗
- 財務指標健康
- 是否具備第三方評估經驗
- 客戶滿意度調查結果良好
- 現場質量達標，如主題機構觀感、砌體、抹灰質量滿足集團質量要求
- 現場安全文明建設到位，場容場貌、臨邊防護符合要求，不存在髒亂差等問題

此外，集團要求合作供應商必須遵守有關促使多用環保產品及服務的慣例。集團內部亦建立有效的監察方法以維持完整綠色供應鏈。倘若供應商在提供服務或產品的過程中違反集團的要求或表現不達標，供應商定期評估結果將如實反映並影響其續約，如情況嚴重集團甚至會即時終止合作關係。



供應商溝通與培訓

本集團重視與供應商交流，通過開展專項研討會、項目現場專項交流等形式，提升了雙方對接效率，構築互贏互信的合作關係。二零二零年，我們針對精裝修工程供應商舉辦了精裝產品力A+工作坊的參觀及交流會，並組織成本、工程、設計人員對合作現狀、改善措施、新材料新工藝等方面進行研討，推進全國範圍內的年度集採合作。

供應鏈集採系統上線

項目針對供應鏈集採業務進行需求調研分析，完成141家集採供應商信息收集、17,800個物料梳理及分類、在線更新151,068個行名行號、182家上線單位初始化工作，根據調研結果規劃總體業務藍圖。

供應鏈集採系統實現與集團其他企業資源計劃集成，搭建供應鏈供應商外網協同、戰略採購協議、訂單管理、收付款管理的業務全過程閉環系統，實現供應鏈集採業務全覆蓋、流程審批線上流轉、跨條線業務集成、成本控制。

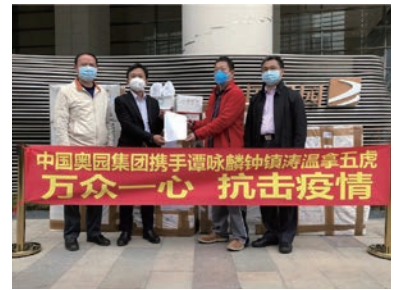


社區投資

我們積極承擔企業社會責任，設立奧園慈善基金會，廣泛參與教育助學、扶困助貧、慈善捐助、環境保護等各類公益活動，倡導員工參與志願者活動，為共建美好和諧社會貢獻自己的力量和愛心。報告期間，本集團社區投資總金額逾人民幣900萬元，總社區投資時間為2,650小時。

抗疫專題

二零二零年新冠疫情爆發，中國奧園第一時間行動，是最早一批直接從境內外採購醫療急缺物資並運抵捐贈到武漢等抗疫前線的企業。於二零二零年一月二十六日，中國奧園已將全球採購的大批N99、N95口罩等醫療物資運抵捐贈到武漢疫區前線定點醫院醫護手中。本集團通過各渠道全球採購逾120萬個口罩，及相當數量的醫用呼吸機、防護服、額溫槍、手套等醫療物資，捐贈至武漢、廣州、珠海、梅州、雲浮、貴州、嘉善、香港等地抗疫前線。



為緩解疫情對商戶經營造成的影響，本集團對旗下奧園廣場、奧園城市天地等自持商業項目商戶，免除15天半個月租金。對於委託經營的商業項目商戶，本集團亦積極與項目業主方溝通，爭取達成共識，為商戶免除15天租金。針對超市等涉及民生保障業態的商戶，提倡確保安全防護的前提下，堅持「不漲價、不缺貨、不打烊」。

抗疫期間，奧園旗下物業積極為社區業主、商業租戶等提供增值服務，開展「菜妳所想，蔬送愛心」主題活動，累計為將近5萬戶業主送上愛心助農蔬菜，為貧困農戶購置滯銷農產品約4.8萬斤，助農金額近40萬元人民幣。

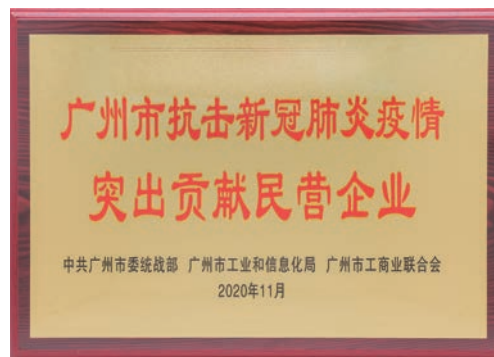




在嚴守疫情防控、確保生產安全的前提下，本集團多措並舉保障經營，積極創新探索線上營銷方式，推出線上購房平台「奧園購房寶」，聯動多個線上營銷渠道，讓廣大購房者「足不出戶、安心選房」。旗下奧園商管聯動商戶推出零接觸購物渠道，開啟「線上購物」、「安心外賣」等服務，保障日常生活所需。本集團的項目及施工單位均已通過所在地審批實現全集團零感染、零確診，安全復工復產，工程進度按計劃推進。



中國奧園的全面防疫工作獲《人民日報》頭版、新華社、中央電視台《朝聞天下》及《新聞聯播》、廣東衛視《新聞聯播》及《南方財經報道》、《南方日報》及《羊城晚報》等聚焦報道，並獲廣州市政府授予「抗擊新冠肺炎疫情突出貢獻企業」。





教育助學

教育是社會進步和發展的基石，我們持續關心和支持教育建設和發展，積極開展公益支教、愛心助學等活動，為國家棟樑之材的培養貢獻一份力量。

奧園暨大攜手育才 首屆「梓文勵志獎學金」頒發

二零二零年十二月二十八日，「2020年度梓文勵志獎學金頒發儀式暨大灣區公益助學論壇」在廣州暨南大學舉行，共86名暨南學子獲得首屆「梓文勵志獎學金」資助。

本集團於2019年向暨南大學捐資人民幣2,000萬元成立「暨南大學奧園教育發展基金」，並以中國奧園主席郭梓文先生之名設立「梓文勵志獎學金」，包括勵志獎勵、國外交流和博士後三大專項，旨在幫助品學兼優的貧困學子，為目前暨南大學獎勵金額最高、覆蓋面最廣、管理最規範、影響力最深遠的社會獎助學金。

二零一八年本集團向暨南大學捐資人民幣1,000萬元支持學校發展建設，暨南大學重要建築之一生命科技學院大樓獲冠名為「奧園樓」。自2006年至今，本集團累計向暨南大學捐贈人民幣逾3,200萬元捐贈公益基金，助力人才培養及科研創新。





精準扶貧

二零一七年成立以來，奧園慈善基金會持續回饋社會，積極實施「雙十雙百」精準扶貧工程、支教助學等，並大力推行「奧園精準扶貧模式」，將產業發展融入到精準扶貧工作，通過「縣域商業綜合體」、「公司+農戶+商場+社區+電商」等模式，帶動當地農產品銷售，幫助農民脫貧致富，帶動貧困地區發展。

二零二零年，本集團扶助貴州威寧與赫章、江西大餘、廣東五華與平遠等地的28個貧困村和25所貧困學校，送上助學金教學設備，派駐員工在廣東雷州、廉江、化州等地的貧困學校愛心支教，累計派出36人。年內，奧園慈善基金會的精準扶貧項目投入逾人民幣300萬元，累計總投入逾人民幣800萬元。





奧園精準扶貧模式

本集團與赫章海雀村開展結對共建和跨境電商助農合作 — 持續推進粵黔扶貧協作。本集團與海雀村開展農產品購銷長期合作，通過開通電商助農直播間，以技術賦能助力海雀村農產品銷售觸網轉型，積極推動畢節市產業發展。

開發大型縣域商業綜合體

搭建5萬直通助農平台



威寧奧園廣場

二零二一年三月一日，廣州市番禺區對口幫扶的貴州省威寧縣，迎來首個大型商業綜合體 — 威寧奧園廣場盛大開業。



威寧奧園廣場總建築面積約42萬平方米，引進眾多知名品牌商家，為當地積極創造就業創業機會，貢獻穩定稅收，助推縣域經濟振興，鞏固脫貧攻堅成果。

榮獲獎項

中國奧園的扶貧工作榮獲人民網第十五屆人民企業社會責任獎「年度扶貧獎」、「中國房地產扶貧標桿企業」、「2020年度中國全面小康特別貢獻企業」、廣東省「萬企幫萬村」突出貢獻民營企業、「2020年度脫貧攻堅特別貢獻企業」、「2020年社會扶貧公益榜樣」等榮譽。奧園慈善基金會入選廣州市慈善會「2020年度廣州慈善組織影響力榜」及「2020年度廣州慈善捐贈榜」，得到社會各界嘉許。





社區支持

首個社區居家智慧養老機構打造老年友好型社區



本集團旗下奧園健康生活集團在廣州番禺奧園社區設立「奧悅之家康養服務中心」和適老化展廳，打造老年友好型社區，獲中央電視臺一套《新聞30分》、《朝聞天下》及《第一時間》報道。

奧園健康幸薈裏頤康中心為社區長者提供康復護理、生活照料、助餐配餐、醫療保健等全週期養老服務項目，還根據長者需求設置書畫區、日托休息區、文娛活動區、烘培區、老年大學等功能區，滿足長者多元化、個性化的服務需求，提升長者的生活質量與幸福感。奧園健康幸薈裏頤康中心護理站輻射週邊社區，根據需要提供上門服務，對長者的身體狀況進行評估和上門護理，並提供長護險定點、家庭病床服務。



與中山大學共建喀什防風固沙生態林



二零二零年四月三十日，本集團向中山大學喀什防風固沙生態林基金捐贈人民幣500萬元，專項用於促進新疆喀什地區沙洲綠化、生態產業扶貧等，助力實現生態改善和脫貧攻堅雙贏目標。

中國奧園深諳「保護生態環境就是保護生產力，改善生態環境就是發展生產力」，積極與中山大學攜手通過防風固沙發展產業，協助當地政府和市民實現生態建設與經濟建設的共同發展。

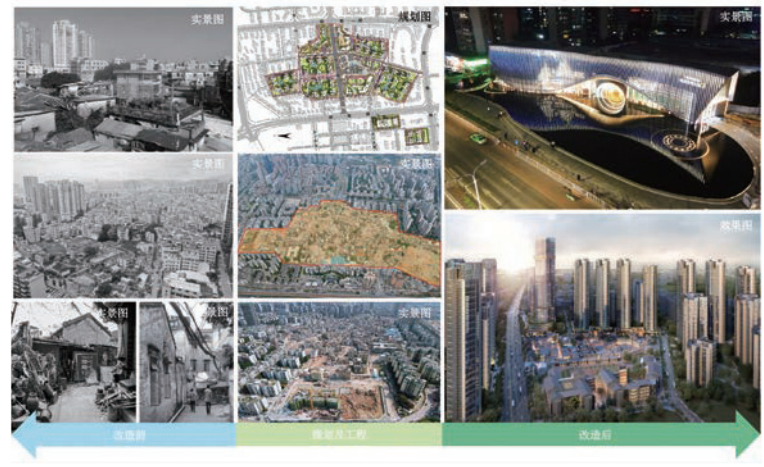
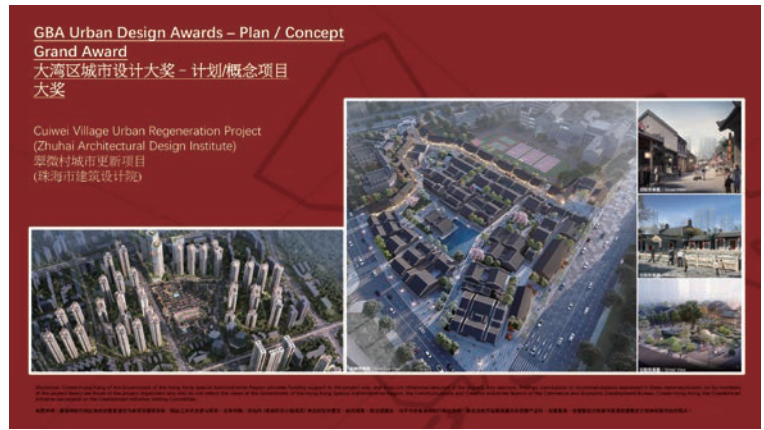


城市共建

城市更新是本集團的重要發展戰略之一。本集團秉承「城市更新，讓城市更美好」理念，全力推進「三舊」改造，重塑城市活力。於二零二零年底，本集團擁有逾60個不同開發階段的城市更新項目，97%位於粵港澳大灣區。本集團較早佈局粵港澳大灣區城市更新，實現舊城、舊廠、舊村「三舊」全覆蓋，舊改人才經驗及資源豐富，產業資源儲備豐富，已形成復合產業的「奧園舊改模式」，獲「2020年中國房地產開發企業城市更新TOP10」。

珠海翠微村城市更新項目

珠海翠微村擁有700多年歷史，是珠海歷史最悠久、規模最大的舊村之一。本集團對項目改造規劃提出原址保留部份古建築，重建翠微古村「七街七裏一條巷」，繼承和保護當地文化，又將旅遊開發、商業運營運用到舊村改造中，實現村民—政府—企業三方共贏。





廣州番禺奧園恆基學苑一號

二零二零年九月，中國奧園攜手香港恒基兆業成功取得廣州番禺氮肥廠城市更新項目，現稱奧園恆基學苑一號。項目地處國際創新城起步區，與廣州大學城一江之隔，坐擁一線稀缺臨江景觀，未來通過一城軌+兩地鐵+五條快速路網可在30分鐘內通達珠江新城、琶洲等核心區域，集高檔居住社區、藝術型商業街區於一體。



職場實務

職業安全健康管理

本集團嚴格遵守國家法律法規，制定內部安全管理制度及年度目標，建立相匹配的組織架構，明確各級管理員的安全職責、績效考核管理等方面，嚴格管理安全紅線，降低員工、合作方及客戶受傷風險。同時，我們加大安全健康宣教、安全健康文化建設的工作力度，提高員工安全意識，塑造安全健康文化，保障員工安全與職業健康。二零二零年，因工死亡0人，因工傷而損失工作日1,821天(二零一九年：1,530天)。13個項目取得省級/市級安全文明標準化工地證書，25個項目獲評省優/市優項目，6個項目被當地住建局列為安全生產標準化觀摩工地。

本集團建立安全責任制度，以集團安委會，將目標進行逐級分解(安委會 - 區域總經理 - 項目負責人)並層層簽訂職業安全健康管理安全責任狀，同時對安全管理團隊組織進行提升，切實落實安全管理責任。同時，我們嚴格執行相關法律法規，制定工程安全管理、員工勞動防護用品管理等一系列管理措施，包括在固定位置常備醫藥箱、按規定定期發勞保必需用品，督促員工正確使用勞保用品，為工程現場準備充足的安全帽、安全帶、勞保鞋、膠鞋、雨衣等勞保用品等，營造安全的工作環境。此外，我們積極開展全員安全履職能力盤點工作，盤點對象涵蓋為區域公司總經理、工程分管領導、項目負責人和安全、健康及環境管理員，強化各級管理人員的安全責任監管力度，保障員工安全生產。



環境、社會及管治報告(續)

本集團亦為員工安排定期體檢，有效控制和防患職業病，確保員工得到應有的保障，安心工作。我們積極倡導健康生活理念，組織運動社團、員工運動會等活動和心理諮詢服務，鼓勵員工積極鍛煉，紓解壓力。

二零二零年，本集團開展安全檢查7,315次，發現各層級待整改優化項9.5萬項，整改完成率達99%。

工地安全

本集團嚴格遵行有關職業健康及安全的法律、法規和標準，參照國際公認之準則建立多項內部專項管理制度，提升安全管控力度。本集團加強項目安全管理工作，制定相關管理架構，定期對項目安全風險及對週邊環境的影響進行辨識、評估、響應、控制，確保項目安全穩定運行。年內，本集團未發現任何與僱員健康與安全相關法律法規的重大違規事宜。

結合行業事故特點及概率，本集團針對項目各階段安全風險特點及可能發生的事故類型建立安全風險控制模型，通過風險控制模型對各階段風險源進行辨識，制定有效管控措施。本集團針對項目建設期，推行「711」檢查機制，項目檢查不少於每週1次，區域檢查不少於每月1次、集團檢查不少於每季度1次。



安全文明工地

年內，本集團有3個項目獲評省級安全生產文明施工樣板工程，9個項目獲評市級安全生產文明施工樣板工程。深圳奧園譽博府項目、合肥譽峯項目作為集團安全管理標桿項目，相關安全管理經驗已在全集團進行推廣，形成安全建設的良性循環。以上項目均在新工藝建設方面取得重大突破，如採用鋁模、爬架、PC等新工藝，大幅提升工地安全文明面貌，工程質量和安全文明得到地方政府和業內同行的認可。通過舉辦現場觀摩和工地開放日的活動，提升品牌的影響力，提高行業的知名度及競爭力。





本集團亦完善四級安全管理體系：

項目層面

通過每週安全檢查，及時發現、消除隱患，將事故風險降至最低，並及時反饋項目的安全狀態

區域層面

通過月度安全檢查，梳理各區域的重點問題、重點項目，及時預警、監督整改，及時反饋

大區層面

對區域反饋的風險項目重點項目進行幫助指導，提供有利資源，助力解決難題

集團層面

通過不定期飛檢，確保項目切實落實日常化管理，引進第三方評估機構進行風險排查和評估。同時，在行業事故高發期，不定期發佈事故預警信息，提高風險預警意識。

二零二零年度，本集團開展一系列安全檢查活動，包括復工前防疫物資、高大模板支撐體系、深基坑、防颱防汛、節假日等專項檢查，確保危險性較大工程管理到位、重大節日管理到位，保障了人員健康安全，進一步提升各地項目的安全管理工作質量。同時，本集團建立了安全風險信息神經網絡傳遞模型，通過項目、區域、大區和集團間的信息篩選與傳遞，及時反饋項目的重大隱患、重點困難和所需資源，達到消除隱患、遏制事故。



安全文化建設是保障員工職業安全的基礎性工程。本集團編製《安全文化手冊》，明確安全行為準則和安全紅線，並組織「安全生產月」、「消防月」宣傳教育活動，各項目每季度至少開展一次應急處置演練和防護用具實操演練，以提高員工安全意識。

二零二零年，本集團開展應急演練1,143次，參加人次達25,000人次；開展「安全大講堂」專項培訓，開發培訓課程159個，培訓次數3,775次，參與培訓人次35,756人次，提升全員安全意識，有效預防事故發生。



「消除事故隱患，築牢安全防線，保障奧園平安」 主題安全生產月活動

二零二零年六月是全國第19個「安全生產月」，本集團組織開展以「消除事故隱患，築牢安全防線，保障奧園平安」為主題的安全生產月活動，提高安全意識。



安全文化宣傳

本集團在135個項目的施工大門、施工通道、辦公區、生活區等位置，共設置972幅安全宣傳標語，提醒一線工人禁止違章作業。





安全作業培訓

針對雨季施工、高處作業、模板支撐、腳手架、大型機械設備等安全作業問題，各項目部組織施工、監理等參建單位的施工管理人員共開展146次專項培訓，約12,500人次參與培訓。



安全綜合檢查

各項目部組織施工、監理單位的项目負責人，開展安全綜合檢查，檢查範圍覆蓋深基坑、高支模、機械設備、安全用電等項目，消除隱患5,000餘項。



應急處置演練

演練現場模擬高處墜落、觸電、密閉空間、火災事故等場景，使作業人員學習各類緊急事件處理技巧，進一步提高各類應急事件的處置能力，降低事故發生風險。活動期間，共開展應急演練169次，參加演練約5,600餘人次。



「防範火災風險、建設平安奧園」為主題消防月活動

二零二零年十一月是全國第29個消防宣傳月。為提升全員消防意識、保障員工安全，本集團積極開展以「防範安全風險，建設平安奧園」為主題的消防宣傳月活動，開展了5個「一系列」行動：

一系列消防安全宣傳

各區域公司組織在項目施工現場出入口、辦公區、生活區等顯眼位置掛設消防安全宣傳標語240餘幅；語音廣播300餘次，增強消防意識。



一系列消防安全培訓

各下屬公司組織施工單位、監理單位、商戶、業主、員工開展消防安全培訓共計300次，參與人數50,000人次，培訓內容主要包括火災案例警示、消防安全知識宣講等。



一系列消防裝備展示

各項目在施工主入口設置微型消防站、消防櫃、消防滅火裝備等消防設施，展示日常使用消防設備、器材，並對各種器材的作用及使用方法進行詳細解說。



一系列消防安全檢查

各區域公司工程總監牽頭組織，安全管理員、項目部管理人員、各參建方項目負責人全程參與項目消防大檢查，主要針對施工現場、辦公生活區、銷售案場的關鍵位置進行排查，重點檢查消防設施完整性、電焊作業防火措施、裝修材料防火性能等內容，累計檢查230餘次，排除隱患1,700餘項。



一系列消防應急演練

結合項目施工階段特點，各區域公司安全管理員積極開展消防應急演練、火災應急逃生共180次，累計參與人次3,500餘人次。部分區域公司邀請當地消防官兵進行現場實操演練指導，進一步提高作業人員的消防器材使用技巧及事故綜合應急能力。





本集團聘請第三方專業安全評估機構對所有施工項目開展每月安全評估，通過持續檢查整改機制，安全評估得分持續提升，二零二零年安全評估得分為87.1分，處於行業前列水平，有效地保證業務的連續性和作業人員的安全。

工程質量

本集團重視工程質量建設，構建完善的質量與安全管理體系，制定項目安全文明施工、項目安全管理等制度。我們亦聘請第三方專業機構進行月度質量安全評估，並在土建、精裝過程評估與交付評估的基礎上，新增質量專項、安全專項、園林專項等三項評估，擴大項目工程質量安全評估的覆蓋面。二零二零年，本集團第三方質量評估成績為88.34分，保持行業前10水平，亦未發現任何與產品及服務質量相關之法律及法規的重大違規事宜。

工程質量管理體系

集團運營管理中心工程按區域分工對工程品質情況進行常態監控

城市公司成立品質專職管控團隊，按月進行「飛行檢查」及「項目評估」，落實項目品質管控

明確應急處置組織機構及職責，建立應急處置預案，當事態嚴重程度達到規定等級按流程上報，集團總部相關部門確定啟動相應處置預案

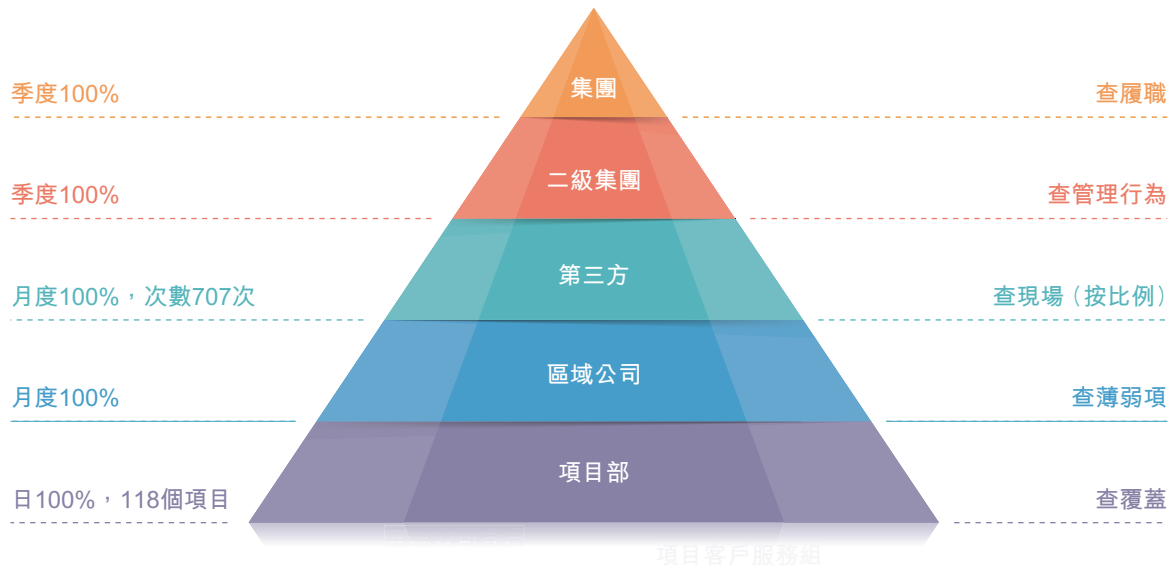
項目部按集團及城市公司要求落實品質管控並進行自檢





工程質量安全檢查體系

為保障產品質量安全，本集團建立五級工程質量安全檢查體系，有效地保障產品的質量安全。





質量意識

本集團從員工安全意識養成方面出發，通過加強責任人培訓、舉辦安全活動、加強安全宣傳等方式，全方位提升管理層至普通員工的安全知識、安全技能、安全意識和安全應急處置能力，促進工程質量提升。

二零二零年度，我們利用質量安全月度會、質安大課堂、飛行檢查等進行制度和工藝標準培訓，全年培訓共計72次，參訓人員11,500人次。

工程品質月活動

本集團要求下屬城市公司每周開展質量活動，每月開展質量綜合評估活動，不定期開展檢查滲漏、空鼓開裂等質量專項行動。

本集團開展了以「弘揚匠心精神、打造品質工程」為主題的質量月活動，對第三方專業評估機構排查的問題進行分析，針對空鼓、滲漏、開裂等重點問題進行專項排查行動，有效消除質量隱患，助力工程品質提升。



質量月培訓



質量月啟動儀式



質量月宣傳



政府單位組織現場觀摩

於二零二零年財政年度，本集團並未發現任何與產品及服務質量相關之法律及法規的重大違規事宜。集團嚴格遵守相關的法律法規，倘若相關的條文有更新，將會實時通知相關部門負責人，以及時作出業務調整。



環境、社會及管治報告(續)

二零二零年本集團獲得的品質創優活動獎項

序號	獎項名稱	獲獎時間	頒獎單位
1	佛山奧園譽峰(西樵)項目獲「佛山市工程優質結構獎」	2020年7月	佛山市建築業協會
2	佛山奧園譽峰(西樵)項目獲「佛山市安全生產文明施工示範工地」	2020年7月	佛山市建築業協會
3	恩平黃金泉林小鎮三期3區獲「江門市安全生產文明施工示範工地」稱號	2020年6月	江門市建築業協會
4	恩平黃金泉林小鎮三期3區獲「廣東市安全生產文明施工示範工地」稱號	2020年7月	廣東省建築業協會
5	合肥奧園譽峰項目二期獲「安徽省安全生產標準化工地」	2020年5月	安徽省建築業協會
6	惠州奧園譽博府獲「惠州市安全生產文明施工示範工地」稱號	2020年12月	惠州市住房和城鄉建設局
7	宿州金悅花園獲「宿州市安全生產文明施工示範工地」稱號	2020年7月	宿州市住房和城鄉建設局
8	郴州奧園華府獲「郴州市質量安全生產標準化示範工地」	2020年12月	郴州市住房和城鄉建設局
9	荊州奧園學府裏獲「荊州市安全文明施工現場」稱號	2020年6月	荊州市建築業協會
10	荊州奧園學府裏獲「湖北省安全文明施工現場」稱號	2020年8月	湖北省建築業協會
11	青山濱江國際獲「武漢市文明施工樣板工地」稱號	2020年6月	武漢市住房和城鄉建設局
12	嶗山翡翠雲城獲「青島市安全生產文明施工示範工地」稱號	2020年1月	青島市住房和城鄉建設局
13	桂平冠軍城獲「廣西壯族自治區建設工程優質結構獎」	2020年12月	廣西建築業聯合會
14	臨澧奧園廣場獲「常德市優質結構獎」	2020年7月	常德市住房和城鄉建設局
15	蚌埠奧園廣場獲「安徽省建築安全生產標準化工地」稱號	2020年8月	安徽省建設行業質量與安全協會
16	湛江濱海尚居獲「湛江市房屋市政工程安全生產文明施工示範工地」稱號	2020年5月	湛江市建築業協會
17	揚州湖濱名都獲「揚州市優質結構工程」獎	2020年11月	揚州市住房和城鄉建設局



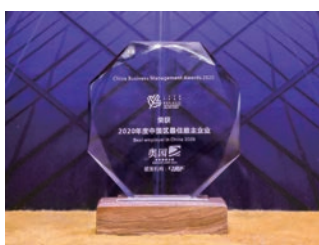
和諧僱傭

以人為本

中國奧園深信人才是集團核心競爭力。我們一直致力打造高效優質人才供應鏈，以支持企業可持續發展。透過「選、用、育、留」體系以及為人才提供合理的薪酬待遇、假期及福利，打造理想職業發展平台。

本年度我們榮獲「中國最佳僱主」、「中國房地產最佳僱主」、「人力資源管理傑出獎」、「中國企業最佳企業大學」、「中國企業最佳學習項目」以及由香港政府勞工處頒發「好僱主約章」等十三項殊榮，進一步肯定了集團在人才方面的投入。

僱傭獎項



中國最佳僱主獎



中國房地產最佳僱主獎



人力資源管理傑出獎



中國抗疫民營企業最佳僱主獎



2020最佳企業大學、
最佳學習項目獎牌



好僱主約章

二零二零年，中國奧園員工總人數為23,773人(二零一九年：16,504人)，99.5%來自中國內地，香港及海外佔0.5%。勞動合同簽訂率100%，並未發現任何與僱傭相關的法律及法規重大違規事宜；離職率為40%，離職人士均來自中國內地，男女分佈22.1%及18.5%，年齡分佈為14.9%(30歲以下)，20.9%(30-50歲)及4.8%(50歲以上)。

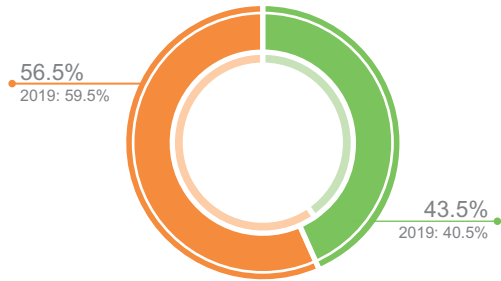


環境、社會及管治報告(續)

集團的員工分佈詳情列示如下：



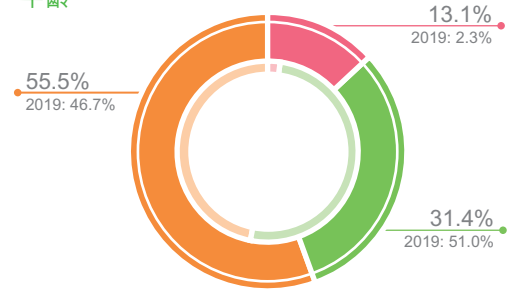
性別



● 女性 ● 男性



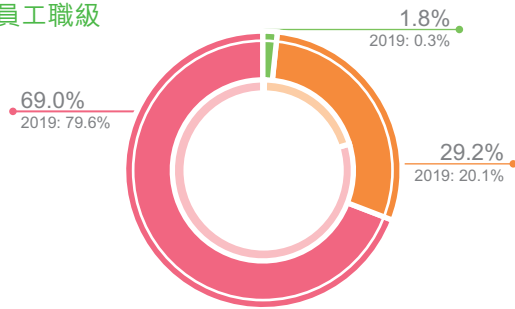
年齡



● 30歲以下 ● 30-50 ● 50歲以上



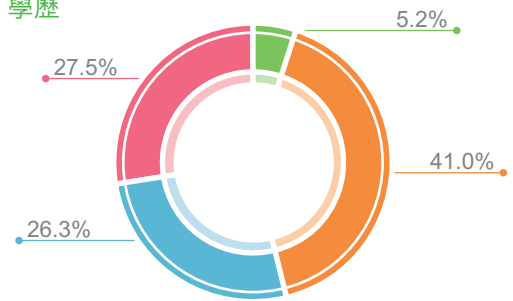
員工職級



● 高級管理層 ● 中級管理層 ● 一般員工



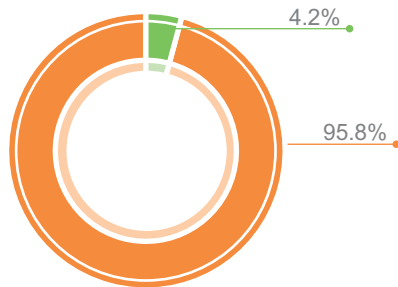
學歷



● 碩士及博士研究生 ● 本科 ● 中專(中技)及以下 ● 大專



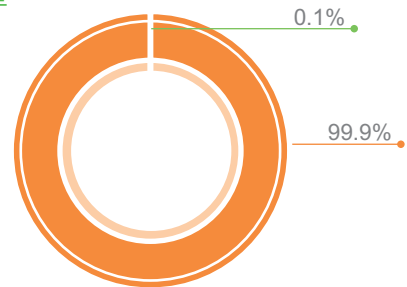
合約類型



● 長期合約 ● 臨時合約



僱傭類型



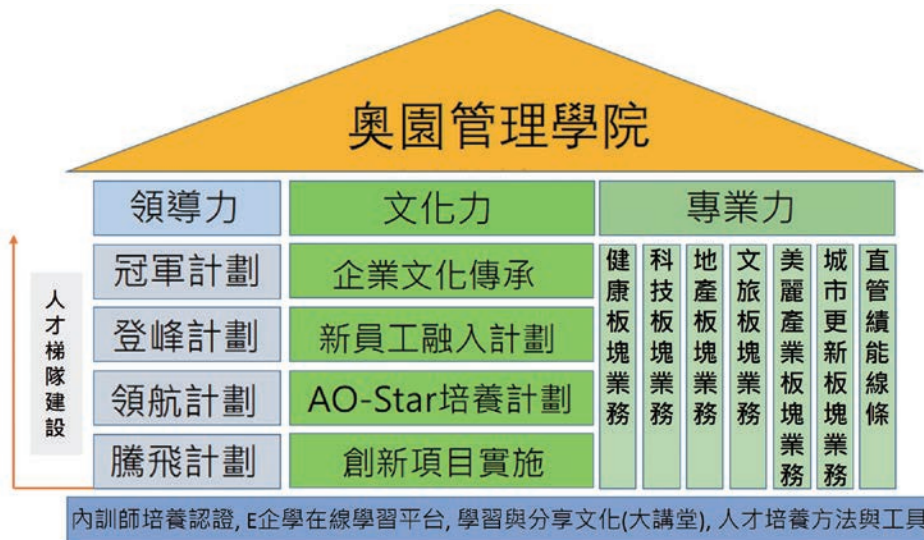
● 全職 ● 兼職



職業發展和培訓

作為一家學習型企業，中國奧園提供充裕資源組織多元化培訓項目，確保員工獲得全方位培訓機會，配合完善內部職級體系及晉升機制，為員工打造多元職業發展通道，讓員工在奧園發展事業，一展抱負。

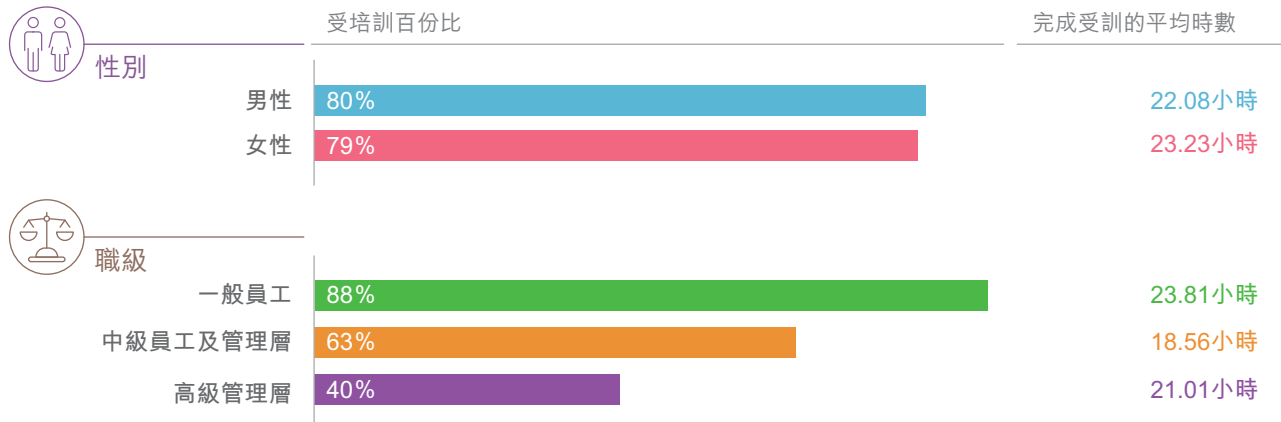
奧園管理學院由原共創學院及管理幹部學院組成，緊隨集團發展策略，以「助推組織發展、聚焦人才培養、賦能專業提升、傳承企業文化」為使命，建構三縱(領導力、文化力、專業力)三橫(人才梯隊建設、業務賦能、業界交流)教學體系。學院針對現職員工、新入職員工、管培生、中高管以及繼任梯隊等，推出一系列針對性培訓及師友計劃，確保人才供應到位，助力企業持續發展。



二零二零年，針對員工培訓，中國奧園投入逾4,000萬元人民幣，參與培訓員工總人數17,947人，培訓總時數約405,126小時，人均培訓課時約達22.57小時。

針對疫下工作新常規，我們全面升級E企學在線學習平台，讓員工隨時隨地線上學習。展望未來，我們將於集團總部騰空3,700平方尺予管理學院，為員工提供線上線下全方位培訓體驗。

員工培訓時數佔比



多元共融的團隊

中國奧園廣納賢才，唯才善用，任何背景、種族、年齡、家庭狀況、身體狀況、宗教或性別人士均享有平等聘任、調薪及晉升機會。我們促進多元共融，是首家內房簽署香港平等機會委員會「種族多元共融僱主約章」。同時，我們亦獲聯合國兒童基金會「母乳餵哺友善公作間」表揚。





聆聽員工的聲音

2020年員工滿意度錄得73分，與去年持平，並高於內房平均水平68.1分。除透過年度員工滿意度調查、績效面談、員工大會及AOffice移動工作平台等渠道去與員工進行雙向互動外，我們還推出「建言獻策郵箱」，廣開言路，讓員工可隨時隨地向集團表達意見。同時，員工亦可透過內聯網、集團刊物《奧園人》、電子通訊及社交媒體等去密切關注集團發展。

以員工福祉為先

中國奧園每年均會全額資助所有員工進行體檢。疫情期間，我們果斷實施彈性上班、為員工搜羅抗疫用品以及安排中醫問診支援等。透過線上開展員工關愛活動，同時照顧員工生理及心理需要。在疫情最嚴峻時期，為減少人員聚集及接觸，實行微信公眾號預約訂餐，配置專人進行餐食發放，五個月累計供餐數近2.82萬份，助力疫情之下企業復工復產。





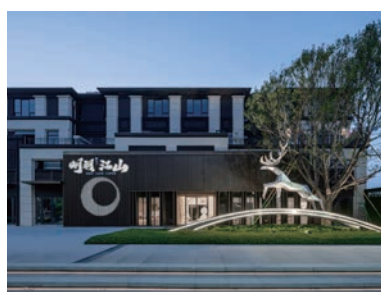
環境管理

綠色建築

本集團積極將環保理念融入項目開發，為客戶打造低能耗的優質綠色建築，已累計獲得115個綠色建築星級認證，並還有許多項目已達到綠色建築星級標準並已進行了綠色建築認證申報。



(綠建一星)
惠州奧園尚雅花園



(綠建一星)
韶關奧園明玥江山



(綠建國標一星)
惠州奧園譽山湖



(綠建二星)
西安奧園璞樾灣



(綠建二星)
西安奧園譽府

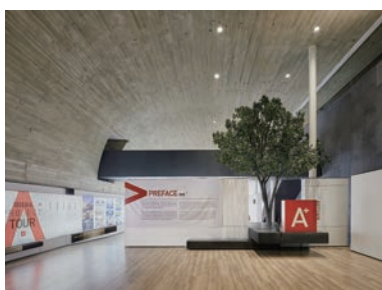


(綠建二星)
西安奧園和悅府



奧園A+工場

奧園A+工場為實現產品實體化研發基地，位於廣州番禺區，二零一九年十二月投入使用。為推進環保建設，奧園A+工場搭建海綿城市實體模型展示，構建「園區與生態中雨洪自動調蓄」雨水收集利用體系。結合海綿城市理念，在面層吸水、蓄水、滲水與淨水的過程中，將水的「留」與「用」形成區域水系的內循環，需要時將蓄存的水「釋放」並加以利用。奧園逐步將這套體系推廣於項目應用中，借助自然力量排水，實現雨水在園區中的自然遷徙，讓園區如同生態海綿般舒暢地呼吸吐納，踐行低碳環保、節能減排，全力打造綠色低碳居住空間。





綠色運營

建築地盤的生態環境管理

本集團在設計、施工及竣工各階段均仔細規劃工地週邊的綠化帶，並制定全面的政策及一系列措施，確保有效地保留生態原貌，將對週邊環境的負面影響減至最低，貫徹「環境保護共承擔」的可持續發展理念。



陝西西安奧園和悅府

陝西西安奧園和悅府在建築設計技術上採用多項保溫隔熱、隔聲及節水技術。項目收集屋面及室外場地雨水，經過處理達標後回用於綠化澆灑、道路和地庫沖洗。幼兒園設置集中太陽能熱水系統。

項目走廊、樓梯間、門廳、大堂、大空間、地下停車場等場所的照明系統採取分區、定時、感應等節能控制措施，選用節能型電梯，並採取電梯群控、啟停等節能控制措施。



項目引進多項先進節能系統及技術，其中供暖空調系統的冷、熱源機組能效、空調冷熱水系統循環水泵的耗電輸冷（熱）比均優於現行國家標準，集中供暖系統熱水循環泵的耗電輸熱比和通風空調系統風機的單位風量耗功率亦符合現行國家標準。

項目結合現狀地形地貌進行場地設計與建築佈局，保護場地內原有的自然水域、濕地和植被，採取表層土利用等生態補償措施。充分利用場地空間合理設置綠色雨水基礎設施，對大於10公頃的場地進行雨水專項規劃設計，合理規劃地表與屋面雨水徑流，對場地雨水實施外排總量控制。



針對房地產開發業務可能對週邊環境造成的光污染、噪音污染及塵土污染，本集團採取行動以控制相關影響，務求將建築期間對生態環境的影響減到最低。

光污染管理



制定指示限制夜間施工時的照明強度及照射角度以免干擾居民生活。承建商亦需使用防護設備，如用遮光罩減弱強光的影響範圍，務求平衡各方持分者的利益

噪音污染管理



要求承建商控制施工噪音，包括定期進行噪音評估、採用合資格的靜音建築機器、利用噪聲檢測儀量度噪音水平、在工地設置隔音屏障、減音器、隔音罩，選擇適當時段進行大型施工等，避免噪音傳播至附近民居，嚴格要求工人配戴裝置保護聽力

塵土污染管理



一律使用預製混凝土組件及成品砂漿，減少在建築現場傾注混凝土的工作及其產生的塵粒，承建商亦需在工地加裝廣泛灑水器，定期灑水以減少空氣中的塵土，安置工地物資時亦需妥善包好。對在建工地採取道路硬化、露土覆蓋、車輛離開工地前亦需清洗等多種舉措，防止塵土污染附近環境及社區

國際WELL健康建築標準™



國際 WELL 健康建築標準於二零一四年推出，為建築、室內空間和社區提供一套重要的健康標準，通過實施、驗證和檢測各種健康建築條款，支持和提升人們的健康與福祉。奧園健康聯合 IWBI 機構，打造三級健康人居體系，涵蓋 28 項健康人居標準，公共級健康服務 4 項，社區級健康服務 10 項，入戶級健康服務 14 項。二零二零年，本集團有 9 個項目取得 WELL Portfolio™ 預認證。



開封奧園珺樾府



西安奧園和悅府



茂名奧園東江譽府



成都奧園雲環



資源使用及排放

環保節能概念是可持續發展的重要一環，本集團密切關注日常營運活動中的資源使用，確保資源用得其所。

報告期間，本集團的直接資源使用量如下：

資源種類	單位	2020年數據	2019年數據	2020年密度(每平方米 辦公室及銷售中心面積)	2019年密度(每平方米 辦公室及銷售中心面積)
電力	千瓦時	43,137,075.29	5,920,075.17	42.42	54.97
				千瓦時/ 平方米	千瓦時/ 平方米
無鉛汽油	公升	1,403,040.06	272,582.34	不適用*	
柴油	公升	161,989.00	不適用	不適用*	
水	立方米	2,936,380.59	270,158.84	2.89	2.51
				立方米/ 平方米	立方米/ 平方米
辦公室面積	平方米	1,016,960.52	107,699.64	不適用	

* 由於無鉛汽油和柴油的用量不受辦公室及銷售中心面積影響，因此按辦公室及銷售中心面積密度並不適用。

由於報告期間本集團旗下商業地產集團的業務擴張，以及本集團優化了數據收集流程，因此本報告內本年度報告期間的所有環境數據較去年增加了商業地產集團的數據。此變更導致集團整體的環境數據對比去年上升。

用水效益

本集團在西安、石家莊等地的項目按照綠色建築二星標準進行設計，通過雨水收集系統於24小時內緩慢泄出至城市排水管網，緩解城市排水壓力。

本集團同樣注重辦公室節水計劃，採用節水裝置如感應式水龍頭，要求清潔員工時常注意衛生間水龍頭使用情況，減少不必要的浪費。本集團亦定期以郵件形式倡議員工節約用水，推廣節約用水措施，提高用水效益。

本集團會定期檢查辦公室耗水量，確保符合整體用水規劃，在求取適用水源上並無任何問題。



能源使用效益

本集團引入低能源消耗的装配式建築技術，減少施工過程中照明、空調、通風等系統的用電量與所需能源。本集團積極採用環保建築設計，從外牆設計、玻璃窗用料、熱水系統等方面降低建築物日常運作的能源使用量。

本集團多方面推動員工有效使用資源，宣揚節約資源意識，推廣使用節能熒光燈，推行「無紙化辦公」，將非必要紙質審批流程轉成電子審批流程，減少紙張使用。本集團會監察各項能源用量，定期審視及檢討，以制訂改善計劃，在提升集團的環保表現的同時節省成本。本集團成立「能耗管理監督小組」，每天輪班制對辦公室進行節能降耗巡檢，確保人走燈關、屏幕關、空調關，檢查衛生間、茶水間水龍頭是否漏水，對未按要求進行節能降耗的人員及部門進行通報。



氣候變化和溫室氣體排放管理

本集團深知氣候發展和項目營運及建築工程施工存在密切關係，專門制定相關方案應對氣候變化帶來的風險。我們隊所有未來發展的項目進行當地氣候研究，制定專項應急預案，提前配備應急物資，成立極端天氣應變小組，恆常評估風險，提前做好針對極端天氣的預防措施及緊急救援工作，確保提升物業的氣候風險抗禦能力。



環境、社會及管治報告(續)

業務經營所耗用的能源和水資源為本集團的溫室氣體主要來源。有關降低溫室氣體排放的措施，請參照「用水效益」及「能源使用效益」部分。報告期間，本集團的溫室氣體排放量如下：

溫室氣體排放種類	單位	2020年排放量	2019年排放量	2020年密度		2019年密度	
				(每平方米辦公室及銷售中心面積)		(每平方米辦公室及銷售中心面積)	
燃料使用直接排放 (範圍1)	噸二氧化碳 當量	4,227.46	737.97	0.03	噸/平方米	0.01	噸/平方米
電力使用間接排放 (範圍2)	噸二氧化碳 當量	22,923.01	3,409.57	0.02	噸/平方米	0.03	噸/平方米
其他間接排放 (包括用水和 紙張廢棄)(範圍3)	噸二氧化碳 當量	3,577.97	382.14	0.004	噸/平方米	0.004	噸/平方米

污水處理

本集團在日常營運過程中不涉及產生大量污水，但要求建築工地外判商在污水處理方面採取以下的措施：

- 安裝沉澱池、隔油池及化糞池等污水處理系統，污水淨化後才排放到指定市政排水系統的排水管道；
- 定期維護和清理污水處理設施，確保其正常及有效地運行；
- 將部分處理後的污水回收再用於現場，減少用水量。

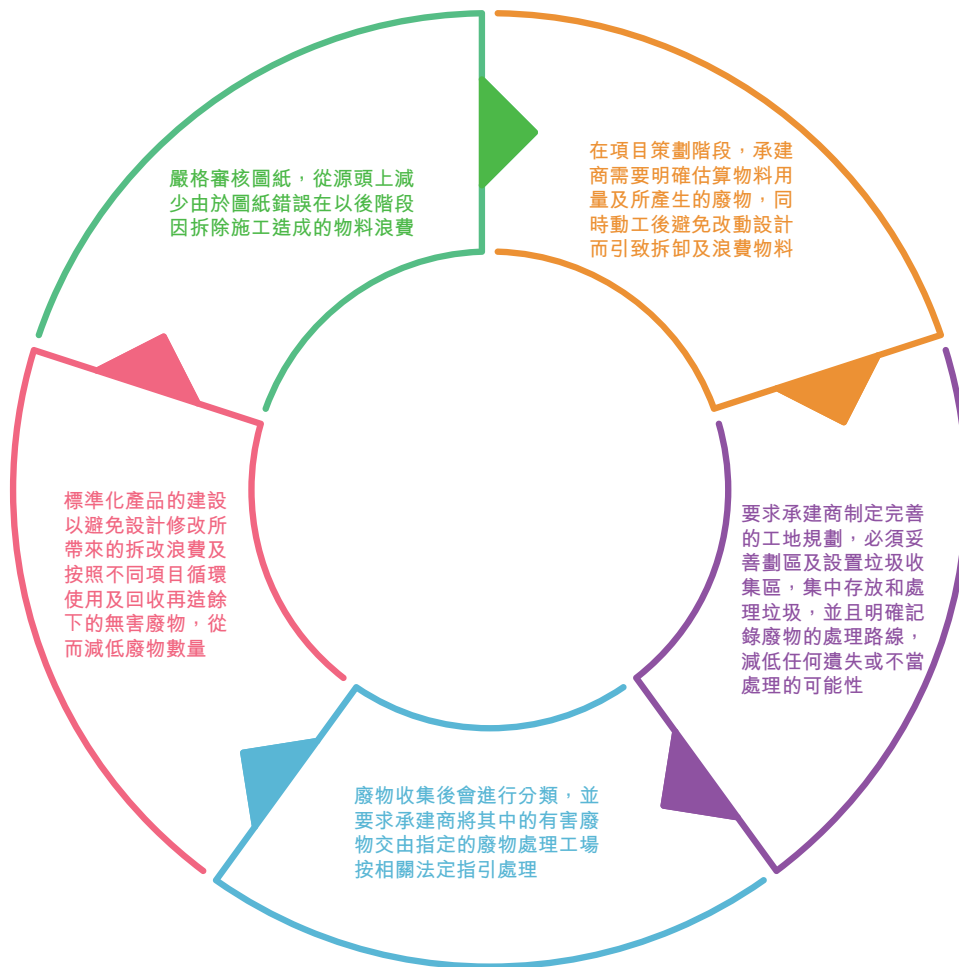


廢棄物管理

集團對辦公室的辦公打印用紙進行管控，在影印區域醒目位置張貼提醒海報，倡議使用雙面及較小字體打印、設置彩色打印管理權限等，減少紙張及墨水的使用量。在採購打印用紙時選擇環保材質紙張，在影印區域放置廢紙回收箱。二零二零年，本集團產生廢紙469.27噸。

本集團亦重視廢舊電子設備的再利用，二零二零年共回收電腦設備86台以作循環利用。

除集團辦公室外，本集團亦嚴格要求承建商建立完整的廢物處理機制。





空氣排放物管理

本集團採取措施監控承建商於建築過程中的各類排放物，控制對環境的影響。在項目策劃階段，本集團與承建商訂立污染物排放基準及限額，在工地設置實時環境監測儀器，持續監察工地現場的實際排放量，定期與業內基準作比較分析及制定改善辦法，一旦有超標排放，承建商須即時向集團報告及找出問題根源。為降低施工時所產生的PM2.5，我們已於多個項目投入PM2.5檢測儀監測塵粒排放水平，在工地採取噴霧方式水洗空氣，減少空中的顆粒物，改善空氣質素。

本集團要求承建商採用符合規定的低污染燃油作為主要的建築機械及運輸車輛燃料，承建商亦需在排氣管加裝過濾及轉化裝備，有效減低空氣污染物的排放。報告期間內並無發生因超標排放被監管部門調查的情況。



工地出入口霧炮機



圍檔自動噴淋裝置



進出車輪自動沖洗裝置

本集團的直接空氣排放主要來自汽車行駛時的排放物。報告期間，本集團的排放量如下：

排放物 ¹	單位	2020年排放量	2019年排放量
氮氧化物(NO _x)	千克	4,947.48	1,274.76
硫氧化物(SO _x)	千克	23.23	4.01
顆粒物(PM)	千克	514.14	119.67

¹ 上述空氣排放物之計算參照香港聯合交易所有限公司《環境關鍵績效指標匯報指引》。



環境合規管理

本集團秉持構築低碳健康生活的理念，於業務中貫徹低碳、綠色的方針，盡力降低營運活動對環境的負面影響：



環保建築及建築地盤的生態環境管理

本集團的房地產項目於開發前後均有進行環境風險評估。在項目規劃、設計、興建和營運中，均設法降低噪音污染、塵土污染等對週邊環境的影響，並將保護生物多樣性和自然棲息地列為考慮因素。本集團亦為每個房地產項目訂立環境指標，持續對項目的環保表現進行監測、報告及檢討，將項目的環境風險降至可接受水平。

本集團務求在項目開發過程中嚴格遵守各業務地區當地的相關法例法規，於報告期間並未發現重大違規情況。



報告內容指引

附錄1

政策與法律法規列表

ESG 指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
A1 排放物	《車輛管理制度》	《中華人民共和國環境保護法》
A2 資源使用	《關於進一步開展節能降耗工作的通知》	《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》
A3 環境及天然資源	《中國奧園大廈節能降耗管理手冊》 《中國奧園大廈辦公環境管理辦法》	《中華人民共和國海洋環境保護法》 《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《國家危險廢棄物名錄》 《危險廢物轉移聯單管理辦法》 《「十三五」控制溫室氣體排放工作方案》 《全國環境監測管理條例》 《城市市容和環境衛生管理條例》 《建設項目環境保護管理條例》 《中華人民共和國環境影響評價法》 《建設工程勘察設計管理條例》 《建設工程施工場地文明施工及環境管理暫行規定》 《建築施工場界環境噪音排放標準》 《聲環境質量標準》



ESG 指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
B1 僱傭	<p>《中國奧園人力資源管理制度手冊》</p> <p>《奧園集團監察工作條例》</p>	<p>《中華人民共和國勞動法》</p> <p>《中華人民共和國勞動合同法》</p> <p>《中華人民共和國促進就業法》</p> <p>《中華人民共和國社會保險法》</p> <p>《中華人民共和國殘疾人保障法》</p> <p>《未成年工特殊保護規定》</p> <p>《禁止使用童工規定》</p> <p>《女職工勞動保護特別規定》</p> <p>《最低工資規定》</p>



ESG 指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
<p>B2 健康與安全</p>	<p>《中國奧園集團安全管理制度》 《CRM系統介紹》 《中國奧園信息安全管理辦法(2019)版》 關於修訂實施《中國奧園信息安全管理辦法(2018)版》的通知 《奧園集團開發項目安全文明施工標準》 《安全責任狀》 《安全文化手冊》 《奧園地產集團安全管理制度》 《中國奧園開發項目安全文明施工標準》 《中國奧園重大安全隱患管理辦法》 《中國奧園開發項目安全管理標準》 《奧園地產集團工程內業管理辦法》 《奧園地產集團第三方項目評估管理制度》 《奧園地產集團飛檢管理辦法》 《奧園地產集團精裝修管控指導手冊》 《奧園地產集團新型冠狀病毒疫情防控期間項目開(復)工指導手冊(試行)》 《危險作業安全管理標準》 《營運場所消防設施標準化手冊》 《危險性較大分部分項工程安全管理辦法(試行)》 《合作項目安全管理辦法(試行)》 《工地臨時黨支部工作指引》</p>	<p>《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《中華人民共和國安全生產法》 《建設工程安全生產管理條例》 《中華人民共和國工會法》 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《危險化學品安全管理條例》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《安全生產事故隱患排查治理暫行規定》 《中華人民共和國工傷保險條例》 《工作場所職業衛生監督》 《職業病分類與目錄》 《中華人民共和國社會保險法》</p>



ESG 指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
B3 發展及培訓	《中國奧園人力資源管理制度手冊》	《中華人民共和國勞動法》 《人力資源管理制度》 《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國社會保險法》 《中華人民共和國婦女權益保障法》 《中華人民共和國工會法》
B4 勞工準則	《中國奧園人力資源管理制度手冊》	《中華人民共和國勞動法》 《禁止使用童工規定》 《中華人民共和國未成年人保護法》
B5 供應鏈管理	《奧園集團招標採購管理制度(2020年版)》 《中國奧園營銷招標管理制度2020版》 《奧園集團供應商管理制度(2020年版)》 《奧園地產集團供應商考察工作指引(2020年版)》 《奧園集團工程造價諮詢管理辦法》(2020年版) 《奧園集團成本管理制度》(2020年版)	《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國招標投標法實施條例》 《中華人民共和國政府採購法》 《必須招標的工程項目規定》



ESG 指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
B6 產品責任	<p>《中國奧園項目開盤前風險檢查制度》</p> <p>《中國奧園銷售道具免責內容操作指引》</p> <p>《中國奧園項目交付啓動管理辦法》</p> <p>《中國奧園400客服熱線投訴處理制度(試行)》</p> <p>《關於重申客戶投訴處理時效及品質的通知》</p> <p>《2020年客戶滿意度工作目標及考核辦法》</p> <p>《奧園集團准業主銷售服務觸點標準化手冊》</p> <p>《中國奧園客戶服務管理制度(地產板塊)》</p> <p>《奧園地產集團工程標準做法及禁止做法》</p> <p>《奧園地產集團產品交付作業指引》</p> <p>《奧園地產集團房屋分戶驗收作業指引》</p> <p>《奧園集團交付區聯合評審管理辦法》</p> <p>《奧園地產集團客戶服務管理制度》</p> <p>《奧園地產集團客戶關係類危機事件處理指引》</p>	<p>《中華人民共和國刑法》</p> <p>《中華人民共和國建築法》</p> <p>《建設工程質量管理條例》</p> <p>《中華人民共和國廣告法》</p> <p>《中華人民共和國產品質量法》</p> <p>《中華人民共和國侵權責任法》</p> <p>《中華人民共和國消費者權益保護法》</p> <p>《中華人民共和國民法通則》</p> <p>《中華人民共和國合同法》</p> <p>《中華人民共和國物權法》</p> <p>《中華人民共和國產品質量法》</p> <p>《中華人民共和國消費者權益保護法》</p> <p>《中華人民共和國廣告法》</p> <p>《中華人民共和國商標法》</p> <p>《中華人民共和國城市房地產管理法》</p> <p>《建設工程質量管理條例》</p> <p>《城市房地產開發經營管理條例》</p> <p>《建築設計防火規範GB50016-2014》</p> <p>《住宅建築規範GB5368-2005》</p> <p>《國務院辦公廳關於大力發展裝配式建築的指導意見》</p> <p>《裝配式建築評價標》</p> <p>《物業管理條例》</p> <p>《商品房銷售管理辦法》</p>
B7 反貪污	<p>《內部控制管理制度(試行)》</p> <p>《內控自評工具表》</p> <p>《內控自評工作操作指引》</p> <p>《奧園紀委信訪舉報及紀檢監察工作條例》</p>	<p>《中華人民共和國公司法》</p> <p>《中華人民共和國反洗錢法》</p> <p>《中華人民共和國反不正當競爭法》</p> <p>《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》</p> <p>《中華人民共和國反壟斷法》</p> <p>《中華人民共和國招標投標法》</p> <p>《中華人民共和國監察法》</p>
B8 社區投資		<p>《中華人民共和國慈善法》</p>



附錄2
指標索引

環境、社會及管治範疇與一般披露及 關鍵績效指標 (KPI)	對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG 指標	GRI	
環境						
A1. 排放物	一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、 向水及土地的排污、有害 及無害廢棄物的產生等的 政策	環境合規管理	E1.3、E1.5、 E1.7、E1.9、 E2.1、E2.2、 E2.3、E2.4、 E2.5、E2.6、 E2.9、E2.12、 E2.13、E2.14、 E2.16、E2.24、 E2.25、E3.1、 E3.2、E3.6	6, 7, 11, 13, 14, 15	A1.1、 A1.2、 A1.3、 A1.4、 A1.5、 A1.6、 A2.1、 A2.2、 A2.3、 A2.4、 A3.1	301, 302, 303, 305, 306
	關鍵績效 A1.1 排放物種類及相關排放數 據	空氣排放物管 理				
	關鍵績效 A1.2 溫室氣體總排放量及(如適 用)密度	適應氣候變化 和溫室氣體排 放管理				
	關鍵績效 A1.3 所產生有害廢棄物總量及 (如適用)密度	不適用				
	關鍵績效 A1.4 所產生無害廢棄物總量及 (如適用)密度	廢棄物管理				
	關鍵績效 A1.5 描述減低排放量的措施及 所得成果	空氣排放物管 理、污水處理				
	關鍵績效 A1.6 描述處理有害及無害廢棄 物的方法、減低產生量的 措施及所得成果	廢棄物管理				



環境、社會及管治報告(續)

環境、社會及管治範疇與一般披露及 關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG 指標	GRI
A2. 資源 使用	一般披露 有效使用資源(包括能源、 水及其他原材料)的政策	環境、資源數 據	E1.3、E1.5、 E1.7、E1.9、 E2.1、E2.2、 E2.3、E2.4、 E2.5、E2.6、 E2.9、E2.12、 E2.13、E2.14、 E2.16、E2.24、 E2.25、E3.1、 E3.2、E3.6	6, 7, 11, 13, 14, 15	A1.1、 A1.2、 A1.3、 A1.4、 A1.5、 A1.6、 A2.1、 A2.2、 A2.3、 A2.4、 A3.1	301, 302, 303, 305, 306
	關鍵績效 A2.1 按類型劃分的直接及/或 間接能源總耗量及密度	資源數據				
	關鍵績效 A2.2 總耗水量及密度	資源數據				
	關鍵績效 A2.3 描述能源使用效益計劃及 所得成果	能源使用效益				
	關鍵績效 A2.4 描述求取適用水源上可有 任何問題，以及提升用水 效益計劃及所得成果	用水效益				
	關鍵績效 A2.5 製成品所用包裝材料的總 量及(如適用)每生產單位 估量	不適用				
A3. 環境及 天然資源	一般披露 減低發行人對環境及天然 資源造成重大影響的政策	綠色建築、建 築地盤的生態 環境管理				
	關鍵績效 A3.1 描述業務活動對環境及天 然資源的重大影響及已採 取管理有關影響的行動	綠色建築、建 築地盤的生態 環境管理				



環境、社會及管治範疇與一般披露及 關鍵績效指標 (KPI)	對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG 指標	GRI	
社會						
B1. 僱傭	一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策	以人為本，多元共融的團隊	S1.6、S2.1、S2.2、S2.3、S2.7、S2.8、S2.9、S2.10、S2.11、S2.12、S2.13、S2.14、S2.15、S2.16、S2.17、S2.18、S2.19、S3.1、S3.3、S3.4、S3.5、S3.6、S3.7	3, 5, 8, 9, 12	B1.1、B2.1、B2.3、B3.1、B3.2、B4.1、B4.2	102-8, 401, 403, 404, 405
	關鍵績效 B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	以人為本				
	關鍵績效 B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	以人為本				
B2. 健康與安全	一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的政策	職業安全健康管理、工地安全				
	關鍵績效 B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率	職業安全健康管理				
	關鍵績效 B2.2 因工傷損失工作日數	職業安全健康管理				
	關鍵績效 B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	工地安全				



環境、社會及管治報告(續)

環境、社會及管治範疇與一般披露及 關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG 指標	GRI
B3. 發展 及培訓	一般披露 有關提升僱員履行工作職 責的知識及技能的政策。 描述培訓活動	職業發展和培 訓	S1.6、S2.1、 S2.2、S2.3、 S2.7、S2.8、 S2.9、S2.10、 S2.11、S2.12、 S2.13、S2.14、 S2.15、S2.16、 S2.17、S2.18、 S2.19、S3.1、 S3.3、S3.4、 S3.5、S3.6、 S3.7	3, 5, 8, 9, 12	B1.1、 B2.1、 B2.3、 B3.1、 B3.2、 B4.1、 B4.2	102-8, 401, 403, 404, 405
	關鍵績效 B3.1 按性別及僱員類別劃分的 受訓僱員百分比	職業發展和培 訓				
	關鍵績效 B3.2 按性別及僱員類別劃分， 每名僱員完成受訓的平均 時數	職業發展和培 訓				
B4. 勞工 準則	一般披露 有關防止童工或強制勞工 的政策	防止童工或強 制勞工				
	關鍵績效 B4.1 描述檢討招聘慣例的措施 以避免童工及強制勞工	防止童工或強 制勞工				
	關鍵績效 B4.2 描述在發現違規情況時消 除有關情況所採取的步驟	防止童工或強 制勞工				



環境、社會及管治範疇與一般披露及 關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG 指標	GRI
B5. 供應 鏈管理	一般披露 管理供應鏈的環境及社會 風險政策	供應商篩選及 監管	E1.6、E1.7、 M2.1、M2.2、 M2.3、M2.4、	3, 9, 11, 12, 17	B5.2、 B6.1、 B6.2、	102-9, 301, 308, 403, 414
	關鍵績效 B5.1 按地區劃分的供應商數目	供應商篩選及 監管	M2.5、M2.6、 M2.7、M2.8、 M2.9、		B6.3、 B6.4、 B6.5	
	關鍵績效 B5.2 描述有關聘用供應商的慣 例，向其執行有關慣例的 供應商數目、以及有關慣 例的執行及監察方法	供應商篩選及 監管	M2.10、 M2.13、 M2.15、 M2.16、 M2.17、 M3.8、M3.9、 M3.10、 M3.11、 M3.12、 M3.14、 M3.15、M3.16			



環境、社會及管治報告(續)

環境、社會及管治範疇與一般披露及 關鍵績效指標 (KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG 指標	GRI
B6. 產品 責任	一般披露 有關所提供產品和服務的 健康與安全、廣告、標籤及 私隱事宜以及補救方法的 政策	房地產項目開 發 服務責任	E1.6、E1.7、 M2.1、M2.2、 M2.3、M2.4、 M2.5、M2.6、 M2.7、M2.8、 M2.9、 M2.10、 M2.13、 M2.15、 M2.16、 M2.17、 M3.8、M3.9、 M3.10、 M3.11、 M3.12、 M3.14、 M3.15、M3.16	3, 9, 11, 12, 17	B5.2、 B6.1、 B6.2、 B6.3、 B6.4、 B6.5	102-9, 301, 308, 403, 414
	關鍵績效 B6.1 已售或已運送產品總數中 因安全與健康理由而須回 收的百分比	服務責任				
	關鍵績效 B6.2 接獲關於產品及服務的投 訴數目以及應對方法	服務責任				
	關鍵績效 B6.3 描述與維護及保障知識產 權有關的慣例	知識產權及個 人資料保障				
	關鍵績效 B6.4 描述質量檢定過程及產品 回收程序	服務責任				
	關鍵績效 B6.5 描述消費者資料保障及私 隱政策，以及相關執行及 監察方法	知識產權及個 人資料保障				



環境、社會及管治範疇與一般披露及 關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG 指標	GRI
B7. 反貪污	一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐 及洗黑錢的政策	廉潔建設				205
	關鍵績效 B7.1 於匯報期內對發行人或其 僱員提出並已審結的貪污 訴訟案件的數目及訴訟結 果	廉潔建設				
	關鍵績效 B7.2 描述防範措施及舉報程序， 以及相關執行及監察方法	廉潔建設				
B8. 社區 投資	一般披露 有關以社區參與來了解營 運所在社區需要和確保其 業務活動會考慮社區利益 的政策	社區投資	E2.22、E3.3、 E3.4、G2.2、 G2.3、G2.4、 G3.1、P2.1、 P2.2、S4.1、	1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 17	A3.1、 B8.1、 B8.2	203, 413
	關鍵績效 B8.1 專注貢獻範疇	社區投資	S4.6、S4.7、 S4.8、S4.9、			
	關鍵績效 B8.2 在專注範疇所動用資源	社區投資	S4.10、S4.11、 S4.12、S4.13			

董事會謹此提呈其報告及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註58。

業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績載於第185頁至186頁綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議向股東派發截至二零二零年十二月三十一日止年度每股普通股人民幣66分之末期股息(「擬定末期股息」)及每股普通股人民幣11分之特別股息(「擬定特別股息」)(統稱「擬定股息」)(相當於78.4港仙擬定末期股息及13.1港仙擬定特別股息，根據二零二一年三月二十九日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元之匯率中間價，即以人民幣0.84198元等於1.00港元兌換成港元)(二零一九年：末期股息人民幣55分，相當於60.1港仙)。倘擬定末期股息及擬定特別股息於二零二一年股東週年大會上獲得股東批准，擬定股息將向於二零二一年六月十日(星期四)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東派發，擬定末期股息及擬定特別股息之總額分別為人民幣1,779,283,014元及人民幣296,547,169元(相當於港幣2,113,572,550元及港幣353,160,719元)。擬定股息將以港元支付。

本集團的股息政策載於本報告第91頁。

業務回顧

於本年報第18至20頁主席報告及第21至32頁管理層討論與分析內，提供對本集團於年內業務進行的公平審查、關於本集團未來業務發展前景的討論以及對本集團可能面臨的主要風險及不明朗因素的描述。

本集團的財務風險管理目標及政策於綜合財務報表附註45列示。於報告日期後，已發生並對本集團造成影響的重大事件之詳情，載於綜合財務報表附註60。

本集團年內表現分析(應用金融關鍵表現指標)載於本年報第18至20頁主席報告、第10至11頁財務摘要及第451頁五年財務概要。

環境政策及表現

作為一間負有社會責任的公司，本集團已盡力嚴格遵守有關環境保護的法律法規，且本集團已採取生態技術以確保其項目輸出符合與環境保護有關的標準及道德規範。

本公司明白保護環境的重要性。本公司承諾為員工提供一個環保節能的工作環境及制定節能減碳政策，以降低對環境的負面影響。

本集團之環境政策詳情載於本年報第92至161頁的「環境、社會及管治報告」一節內。

遵守法律及法規

於財政年度內，就本公司所知，本集團概無重大違反或不遵守對本集團業務及營運有重大影響的適用法律法規。

與持份者的關係

本公司充分明白，對於本公司的可持續穩定發展而言，僱員、客戶及供應商以及其他人士(統稱「持份者」)極其重要。本公司致力與其持份者保持良好關係以確保本公司可持續發展。

本集團將其員工視為本公司最為寶貴的資產。本集團提供公平和諧的工作場所，具有不同文化背景的人士在此受到平等對待。本集團根據僱員的表現提供合理的薪酬待遇及公平的職業發展機會。本集團亦為其僱員提供不同培訓(包括在職培訓及由專業機構提供的培訓課程)，以增加其員工的職業發展。

本集團認為，本公司供應商(包括承包商)對於建造優質物業項目同等重要。本公司積極與其供應商溝通以確保供應商致力於持續提供優質產品。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度各年之業績以及資產及負債概要載於本年報第451頁五年財務概要內。該概要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。



物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

股票掛鈎協議

除下文所述的購股權計劃外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立亦不存在任何股票掛鈎協議。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註43。

優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼公司法均無載有本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購股權規定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或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。

儲備

有關本公司的儲備於年內之變動詳情，載於本年報綜合財務報表附註61。

主要客戶及供應商

本年度，本集團五大客戶的銷售額佔本集團年內總銷售額少於30%。本集團五大供應商採購的金額佔本集團年內總採購額少於30%。

概無董事或彼等任何的緊密聯繫人或任何股東(據董事所深知，擁有已發行股份數目5%以上的權益)於本集團五大供貨商及客戶擁有任何權益。

銀行及其他借款

有關本集團於二零二零年十二月三十一日之銀行及其他借款詳情，載於本年報綜合財務報表附註39。

優先票據及債券

有關本公司優先票據及公司債券的詳情載於綜合財務報表附註41及分別於二零一七年九月六日、二零一八年五月三日、二零一八年六月十一日、二零一八年八月二十九日、二零一八年十月十五日、二零一九年一月三日、二零一九年一月十五日、二零一九年二月十一日、二零一九年六月十四日、二零一九年七月三十日、二零一九年九月二日、二零二零年三月二日、二零二零年六月二十四日、二零二零年八月六日、二零二零年九月十七日、二零二零年十一月十一日、二零二一年一月十五日及二零二一年二月二十二日刊發的公告。

企業管治

本公司致力於維持高標準之企業管治常規。

有關本集團所採納企業管治常規的資料載於第76至91頁企業管治報告。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列日期暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 為確定股東出席謹訂於二零二一年五月二十五日(星期二)舉行之二零二一年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零二一年五月十八日(星期二)起至二零二一年五月二十五日(星期二)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為符合資格出席二零二一年股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年五月十七日(星期一)下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖；及
- (ii) 為確定股東獲派發擬定股息之權利，自二零二一年六月八日(星期二)起至二零二一年六月十日(星期四)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為享有獲派發擬定股息之權利，所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年六月七日(星期一)下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

於上述第(i)和(ii)分段中提及之時期內，暫停辦理股份過戶登記。



董事

本年度及至本報告日期止本公司董事如下：

執行董事

郭梓文先生(主席)

郭梓寧先生(副主席兼行政總裁)

馬軍先生(聯席總裁)

陳志斌先生(聯席總裁兼首席財務官)(於二零二一年一月二十七日獲委任)

陳嘉揚先生(高級副總裁)

張俊先生(高級副總裁)(於二零二零年四月十四日獲委任)

獨立非執行董事

徐景輝先生

張國強先生

李鏡波先生(於二零二一年四月十三日獲委任)

胡江先生(於二零二一年四月十三日辭任)

根據組織章程細則，在每屆股東週年大會上，當時之董事當中三分之一(或倘董事人數並非三(3)的整數倍數，最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每一名董事均須至少三年一次在股東週年大會上退任。

根據組織章程細則第87條細則，郭梓寧先生、陳嘉揚先生及徐景輝先生將於二零二一年股東週年大會上告退。根據組織章程細則第86(3)條細則，於二零二一年一月二十七日獲委任為董事的陳志斌先生及於二零二一年四月十三日獲委任為獨立非執行董事的李鏡波先生將於二零二一年股東週年大會上告退。上述所有董事均符合資格，並願意於二零二一年股東週年大會上膺選連任。

本公司已收到全體獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書，於本報告日期仍視彼等為獨立人士。

董事履歷詳情

本公司現任董事的履歷詳情載於本年報第33至41頁。

董事及高級職員責任保險

促進良好的企業管治及管理整個企業的風險為本公司的一項工作重點。本公司相信，企業管治與董事及高級職員責任保險(「董事及高級職員保險」)乃相輔相成。對於因公司活動而引致的針對董事及高級管理人員的法律訴訟，本公司已就董事及高級職員的責任安排適當的董事及高級職員保險保障。董事及高級職員保險每年均會進行審查並續新。

董事服務合約

各現任執行董事均已獲委以三年任期，惟須遵守本公司組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

各獨立非執行董事均已獲委以一年任期，年度薪酬載於其委任函內，且董事會根據本公司薪酬委員會的推薦建議可能酌情釐定其他酌情花紅，惟須遵守組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

除於上文披露外，概無任何其他董事與本公司訂有不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於重大合約中擁有的權益

除本年報所披露外，本公司、其附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何於年終或年內任何時間仍然生效而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約。

年內，本公司或其任何附屬公司、或控股股東或其任何附屬公司概無訂立對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。年內，控股股東或其任何附屬公司概無就向本集團提供服務訂立重大交易、安排及合約。

管理合約

本年度並無訂立或存在有關本公司整體或任何重大業務部分之管理及行政之合約。



已獲批准之彌償保證條文

於回顧年度內及直至本報告日期，本公司之組織章程細則規定，董事可從本公司的資產及利潤獲得彌償，董事就其各自職務而執行職責時因所作出、發生的作為或不作為而理應或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害，惟本彌償保證不得延伸至任何與董事欺詐或不忠誠有關的事宜。

於回顧年度及直至本報告日期，本公司已設有及投購適當保險，以保障董事免受向其索償所產生之任何潛在費用及債務影響。

董事及主要行政人員於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(證券及期貨條例第XV部)的股份及相關股份中擁有的根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)的權益或淡倉如下：

(a) 於本公司股份及／或股本衍生工具相關股份中擁有的好倉：

董事姓名	個人權益	法團權益	總計	百分比
郭梓文先生	-	1,489,332,625 ^(附註i)	1,489,332,625	55.10%
郭梓寧先生 ^(附註ii)				
馬軍先生	3,500,000	-	3,500,000	0.13%
陳嘉揚先生	2,850,000	-	2,850,000	0.11%
張俊先生	2,989,000	-	2,989,000	0.11%



附註：

- i. 1,395,201,062股普通股以Ace Rise Profits Limited之名義登記而94,131,563股普通股以Joy Pacific Group Limited之名義登記。Ace Rise Profits Limited由Joy Pacific Group Limited(由Sturgeon Limited全資持有)及合嘉投資有限公司分別持有90%及10%權益；而Sturgeon Limited則由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，彼等乃作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.之代名人及受託人，彼以受託人身份為The Golden Jade Trust受益人持有該等信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- ii. 自二零一三年四月股權轉讓完成後，Ace Rise Profits Limited由Joy Pacific Group Limited(由Sturgeon Limited全資擁有)及合嘉投資有限公司(由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益。因此，郭梓寧先生被視為擁有本公司股份約5.2%的實際權益。由於Ace Rise Profits Limited根據證券及期貨條例並非郭梓寧先生或蘇超美女士之受控法團，故此根據證券及期貨條例郭梓寧先生並未就其於Ace Rise Profits Limited被視為擁有之權益提交通告。

(b) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份中擁有的好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	百分比
郭梓寧	奧園健康生活集團有限公司	配偶權益	1,143,000 ^(附註iii)	0.16%

附註：

- iii 1,143,000股由郭梓寧先生之配偶蘇超美女士實益擁有。

除上述披露者外，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除於購股權計劃所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事或彼等之配偶或18歲以下子女概無獲授任何可認購本公司或其相聯法團之股本或債務證券之權利或已行使任何該等權利。



董事於競爭業務中擁有的權益

為免於涉及與本集團構成競爭的業務，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)於二零零七年九月二十日與本公司簽訂不競爭契約。

遵照於二零零七年九月二十日簽訂之不競爭契約，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士已各自就其遵守不競爭承諾作出年度聲明。

除於上文所披露者外，董事概無於與本集團所從事業務形成競爭或可能形成競爭的任何業務中擁有權益。

控股股東的特定履約責任

本公司依據上市規則第13章第13.18條及13.21條，披露以下資料。

- (i) 於二零一八年三月十三日，本公司(作為借款人)與一組金融機構(作為貸款人)訂立貸款協議，並於二零一八年四月二十七日及二零一八年七月十一日加入兩份參貸補充(統稱「二零一八年貸款協議」)，據此，該等貸款人向本公司授出合共約32億港元的有抵押雙幣種定期銀行貸款融資，當中載有本公司控股股東郭梓文先生及郭梓寧先生的特定履約責任。

在二零一八年貸款協議項下任何部分貸款尚未償還期間，本公司應促請：

- (a) 郭梓文先生及郭梓寧先生於任何時候共同直接或間接維持本公司至少40%之實益股權，並共同作為本公司單一最大股東；及
- (b) 郭梓文先生及郭梓寧先生須分別繼續擔任本公司董事會主席及副主席，並共同維持本集團在管理及業務上的控制權。

本公司已於二零二一年三月份(到期日)，償還二零一八年貸款協議項下所有貸款。

違反上述任何特定履約責任將構成二零一八年貸款協議的一項違約事項。當發生違約事項，該等貸款人將有權宣佈取消二零一八年貸款協議項下的承擔及/或宣佈本公司全部未償還款項，連同應計利息及所有其他應付金額即時到期，並要求本公司即時償還。



- (ii) 於二零一九年四月九日，本公司(作為借款人)與一組金融機構(作為貸款人)訂立貸款協議，並於二零一九年七月十五日加入一份參貸補充(統稱「二零一九年貸款協議」)，據此，該等貸款人向本公司授出合共等值約16億港元的有抵押雙幣種定期銀行貸款融資，當中載有本公司控股股東郭梓文先生的特定履約責任。

在二零一九年貸款協議項下任何部分貸款尚未償還期間，本公司應促請：

- (a) 郭梓文先生及郭梓寧先生於任何時候共同直接或間接維持本公司至少40%之實益股權，共同作為本公司單一最大股東及／或對本公司的管理保留控制權；及
- (b) 郭梓文先生及郭梓寧先生須分別繼續擔任本公司董事會主席及副主席。

該等銀行貸款融資將於二零一九年貸款協議日期起計滿三十六(36)個月／三(3)年當日到期。

違反上述任何特定履約責任將構成二零一九年貸款協議的一項違約事項。當發生違約事項，該等貸款人將有權宣佈取消二零一九年貸款協議項下的承擔及／或宣佈本公司全部未償還款項，連同應計利息及所有其他應付金額即時到期，並要求本公司即時償還。

- (iii) 於二零二零年一月二十一日，本公司(作為借款人)與一組金融機構(作為貸款人)訂立貸款協議，並於二零二零年四月二十九日加入一份參貸補充(統稱「二零二零年貸款協議」)，據此，該等貸款人向本公司授出合共等值約21億港元有抵押雙幣種定期銀行貸款融資，當中載有本公司控股股東郭梓文先生的特定履約責任。

在二零二零年貸款協議項下任何部分貸款尚未償還期間，本公司應促請：

- (a) 郭梓文先生及郭梓寧先生於任何時候共同直接或間接維持本公司至少40%之實益股權，共同作為本公司單一最大股東及／或維持本公司之管理控制權；及
- (b) 郭梓文先生及郭梓寧先生分別繼續擔任本公司董事會主席及副主席。



該等銀行貸款融資將於二零二零年貸款協議日期起計滿三十六(36)個月／三(3)年當日到期。

違反上述任何特定履約責任將構成二零二零年貸款協議的一項違約事項。當發生違約事項，該等貸款人將有權宣佈取消二零二零年貸款協議項下的承擔及／或宣佈本公司全部未償還款項，連同應計利息及所有其他應付金額即時到期，並要求本公司即時償還。

- (iv) 於二零二一年三月八日，本公司(作為借款人)與一組金融機構(作為貸款人)訂立貸款協議(「二零二一年貸款協議」)，據此，該等貸款人向本公司授出合共等值約18億港元之有抵押雙幣種定期銀行貸款融資，當中載有本公司控股股東郭梓文先生的特定履約責任。

在二零二一年貸款協議項下任何部分貸款尚未償還期間，本公司應促請：

- (a) 郭梓文先生及郭梓寧先生於任何時候直接或間接維持本公司至少40%之實益股權、共同作為本公司單一最大股東及／或維持本公司之管理保留控制權；及
- (b) 郭梓文先生及郭梓寧先生分別繼續擔任本公司董事會主席及副主席。

該等銀行貸款融資將於二零二一年貸款協議日期起計滿三十六(36)個月／三(3)年當日到期。

違反上述任何特定履約責任將構成二零二一年貸款協議的一項違約事項。當發生違約事項，該等貸款人將有權宣佈取消二零二一年貸款協議項下的承擔及／或宣佈本公司全部未償還款項，連同應計利息及所有其他應付金額即時到期，並要求本公司即時償還。

本集團之酬金政策

本公司釐定應付董事酬金之政策，乃基於個別董事之技能、知識水平、參與公司事務之程度及表現，並參照公司盈利狀況、同業水平及當時市場環境。為確保薪酬委員會可就本集團之未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及相關市場趨勢及資料)之詳情。

截至二零二零年十二月三十一日止年度董事酬金及高級管理人員薪酬之詳情載於綜合財務報表附註11。

主要股東於股份及相關股份擁有的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知悉，下列實體(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份中擁有的好倉

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股本 概約百分比
Ace Rise Profits Limited ^(附註)	實益擁有人	1,395,201,062	51.62%
Joy Pacific Group Limited ^(附註)	受控制公司權益/ 實益擁有人	1,489,332,625	55.10%
Sturgeon Limited ^(附註)	受控制公司權益	1,489,332,625	55.10%
Asia Square Holdings Ltd. ^(附註)	受控制公司權益	1,489,332,625	55.10%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd. ^(附註)	受託人	1,489,332,625	55.10%
江敏兒女士 ^(附註)	The Golden Jade Trust之 財產授予人	1,489,332,625	55.10%
合嘉投資有限公司 ^(附註)			



附註：

1,395,201,062股股份以*Ace Rise Profits Limited*之名義登記，而94,131,563股普通股以*Joy Pacific Group Limited*之名義登記。*Ace Rise Profits Limited*由*Joy Pacific Group Limited*(由*Sturgeon Limited*全資持有)及合嘉投資有限公司分別持有90%及10%權益；而*Sturgeon Limited*則由*Asia Square Holdings Ltd.*全資持有，彼等乃*J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.*之代名人及受託人，以受託人身份為*The Golden Jade Trust*的受益人持有信託權益。*The Golden Jade Trust*為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。於本報告日期，*The Golden Jade Trust*之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。

自二零一三年四月股權轉讓完成後，*Ace Rise Profits Limited*由*Joy Pacific Group Limited*(由*Sturgeon Limited*全資擁有)及合嘉投資有限公司(由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益。因此，郭梓寧先生被視為擁有本公司約5.2%的實際權益。由於*Ace Rise Profits Limited*根據證券及期貨條例並非郭梓寧先生或蘇超美女士之受控法團，故此根據證券及期貨條例郭梓寧先生並未就其於*Ace Rise Profits Limited*被視為擁有之權益提交通告。

除於上文所披露外，於二零二零年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須予備存的權益登記冊，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有任何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。

購股權計劃

本公司於其在二零一八年五月二十九日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃，此計劃自其二零一八年五月二十九日起計十年內有效。該購股權計劃旨在就參與者為本集團所作貢獻為其提供激勵或獎勵及／或使本集團可招錄及挽留高質素僱員以及吸引對本集團而言屬寶貴的人力資源。

該購股權計劃的合資格參與者主要包括本公司的董事、僱員、貨品或服務供應商、客戶、股東、業務夥伴及專業顧問。

因行使根據該購股權計劃將予授出及已授出的全部購股權而可發行的最高股份數目為268,157,135股本公司股份，相當於本公司於二零一八年五月二十九日(批准該購股權計劃的股東週年大會日期)之已發行股本之10.00%。

於任何12個月期間，根據該購股權計劃向每名合資格參與者授出的最高股份數目以本公司於任何時間之已發行股份之1%為限。超過該限額繼續授出任何購股權均須在股東大會上獲股東批准。董事可釐定已授出購股權的行使期，惟該行使期須於提呈購股權當日開始並不遲於自提呈購股權當日起計滿10年之日結束，並須遵守該購股權計劃確定承授人權利的任何條文。於授出購股權要約自提呈當日起計30日內，承授人支付合共1港元之象徵式代價接納。

董事可釐定購股權行使價，惟不可低於(i)本公司股份於提呈購股權日期之聯交所收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈日期之前五個交易日之聯交所平均收市價；及(iii)本公司股份的面值，三者當中之最高者。

該購股權計劃之購股權於年內的變動詳情以及於年初及年末尚未行使的購股權列示如下：

參與者姓名或類別	授出日期	行使價 港元	行使期	購股權相關股份數目				
				於二零二零年 一月一日	年內授出	年內註銷/ 失效	於二零二零年 十二月 三十一日 年內行使	
董事								
馬軍先生	16-07-2018	5.522	01-01-2020至 30-06-2020	2,500,000	-	-	(2,500,000)	-
陳嘉揚先生	16-07-2018	5.522	01-01-2020至 30-06-2020	2,500,000	-	-	(2,500,000)	-
張俊先生	16-07-2018	5.522	01-01-2020至 30-06-2020	2,500,000	-	-	(2,500,000)	-
僱員合計(包括若干 附屬公司的董事)								
	16-07-2018	5.522	01-01-2020至 30-06-2020	5,000,000	-	-	(5,000,000)	-
				12,500,000	-	-	(12,500,000)	-

股份於緊接二零一八年七月十六日(購股權於該日獲授出)前的收市價為每股5.42港元。

緊接購股權行使日期前股份的加權平均收市價為9.16港元。

因根據該購股權計劃授出及可能授出之全部購股權獲行使而須予發行之本公司股份總數為243,157,135股，佔本公司於報告日期之已發行股份9.02%。



充足的公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，於年內及截至本報告日期，具備上市規則規定的不低於本公司已發行股份之25%的充足公眾持股量。

報告期後事件

本集團於報告期後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註60。

獨立核數師

截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表乃由德勤•關黃陳方會計師行審核。核數師的責任為基於其審核就該等財務報表達致獨立意見，並僅向本公司報告其意見(不用於任何其他目的)。其不就獨立核數師報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

德勤•關黃陳方會計師行將退任本公司核數師，其符合資格並願意於二零二一年股東週年大會上膺選連任。

本公司獨立核數師就財務報表所負責任之聲明載於第177至184頁「獨立核數師報告」內。

代表董事會

主席

郭梓文

香港，二零二一年三月二十九日

Deloitte.

德勤

致中國奧園集團股份有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核載列於第185頁至第450頁中國奧園集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至當日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況以及其截至當日止年度之綜合財務業績及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們就該等準則承擔的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中進一步闡述。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的職業判斷，對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。



關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們審核時如何處理關鍵審核事項

投資物業的估值

我們基於整體綜合財務報表平衡的重要性加上與釐定公平值相關的估計，識別投資物業的估值為關鍵審核事項。誠如綜合財務報表附註16所披露，貴集團的投資物業主要包括位於中華人民共和國(「中國」)的零售店舖、商業大廈及寫字樓，於二零二零年十二月三十一日按人民幣12,408,539,000元列賬(包括已竣工投資物業人民幣9,914,267,000元及在建投資物業人民幣2,494,272,000元)，佔貴集團總資產的3.8%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資物業的淨公平值變動人民幣117,454,000元於綜合損益及其他全面收益表內確認。

所有貴集團的投資物業均由與貴集團概無關連的合資格外聘估值師(「估值師」)進行估值並按公平值入賬。估值技術及估值時採用的主要輸入數據之估計不明朗因素的主要來源及詳情分別於綜合財務報表附註4及附註16披露。已竣工投資物業的估值視乎若干主要輸入數據而定，包括定期收益、復歸收益、單位租金及就地點及層級差異已作出的調整。在建投資物業的估值視乎總發展價值、預期發展商溢利、營銷費用及完成開發的施工費用及可資比較土地價而定。

我們有關評估投資物業的賬面值合適與否的程序包括：

- 了解管理層就審閱估值師的工作採用的估值程序並進行評價；
- 評估估值師勝任與否、能力及客觀與否；
- 與估值師討論估值程序了解物業市場的表現、所採納的重大假設、關鍵判斷方面及估值時採用的數據；
- 評估貴集團的估值技術、假設以及管理層及挑選投資物業的估值師對市場數據所採納的主要輸入數據的合理性；及
- 評估管理層編製有關主要輸入數據的敏感性分析，以評價其對公平值的影響程度及評估此等敏感性的披露適當與否。



關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們審核時如何處理關鍵審核事項

可供銷售物業的估值

我們基於釐定該等物業的可變現淨值(「可變現淨值」)涉及的重大估計，識別 貴集團的物業存貨估值為關鍵審核事項。誠如綜合財務報表附註27所披露，於二零二零年十二月三十一日，貴集團的在建物業為人民幣122,839,992,000元及已竣工物業為人民幣35,440,720,000元(統稱「可供銷售物業」)，位於中華人民共和國(「中國」)、澳洲、加拿大及香港。

誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團管理層參照可供銷售物業的估計售價釐定可供銷售物業的可變現淨值，將考慮多項因素，包括就同一項目相似物業類型或同類物業取得的近期價格，以及中國、澳洲、加拿大及香港現行和預測房地產市況、估計竣工未來成本、估計營銷費用及估計銷售相關稅項。根據管理層的可供銷售物業可變現淨值分析，於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表內確認撇減人民幣927,635,000元。於二零二零年十二月三十一日，銷售物業累計撇減為人民幣941,068,000元。

我們有關評估管理層評估可供銷售物業的可變現淨值的程序包括：

- 評估管理層審閱可供銷售物業的預算收益及估計竣工成本的程序以及釐定可供銷售物業的可變現淨值；
- 按抽樣基準比較完成待售物業的估計成本與本集團類似已竣工物業的實際開發成本；
- 評估 貴集團管理層參考同一項目或可資比較物業取得的市價所採用的估計售價合適與否，包括根據我們對 貴集團業務的了解評估管理層採用的可資比較物業合適與否；及
- 評估 貴集團管理層就關鍵輸入數據進行的評估的合理性，以評估其市值影響的程度及作出撇減充分與否。



關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們審核時如何處理關鍵審核事項

確認來自物業銷售的收入

由於來自物業銷售的收入對綜合損益及其他全面收益表而言屬重大，我們識別就物業銷售確認的收入為關鍵審核事項，而釐定確認來自物業銷售的收入的合適時點涉及判斷。

來自中國物業銷售的收入當物業已交付及物業的控制權於完成履約責任後轉移予買方時確認。截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團確認來自其物業發展分部的收入為人民幣64,416,624,000元(於綜合財務報表附註5披露)。

我們有關確認來自物業發展分部的收入的程序包括：

- 評估管理層作出物業銷售收入確認的流程及控制合適與否；及
- 按抽樣基準評估買賣協議所載條款，並取得有關物業交付的憑證(包括(倘相關)竣工證書及交付通知)，以評估物業的控制權於完成履約責任後是否已轉移予買方。



關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們審核時如何處理關鍵審核事項

土地增值稅計算之準確性

我們識別中國土地增值稅(「土地增值稅」)計算之準確性為關鍵審核事項，乃由於評估本集團於其物業開發項目中將支付的土地增值稅金額時須作出重大判斷。

土地增值稅乃於物業預售予買方時預付及於向買方交付物業及確認收入時作出撥備。如綜合財務報表附註10所披露，人民幣1,856,366,000元之土地增值稅於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認。土地增值稅根據土地增值按累進稅率對物業銷售徵收。土地增值金額乃經參考銷售物業所得款項減估計可扣減開支(包括土地使用權成本及相關物業開發開支)。

我們有關管理層之土地增值稅計算的準確性的程序包括：

- 委聘內部稅務專家根據彼等的經驗、知識及對各地方稅務機關就相關稅法應用的實務操作的理解評估 貴集團土地增值稅金額及適用稅率；
- 按抽樣基準評估管理層的估計及判斷，方法為過往期間內所作出估計與實際業績及本年度估計比較；及
- 通過按抽樣基準測試相關數據重新計算土地增值稅撥備並將計算結果與 貴集團錄得數據比較。



其他資料

貴公司董事負責其他資料。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

董事及負責管治的人員對綜合財務報表的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製並真實兼公允地呈列的綜合財務報表，並為其認為必須為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部監控負責。

編製綜合財務報表時，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。

負責管治的人員負責監督 貴集團的財務申報程序。



核數師就審核綜合財務報表的責任

我們的目標為合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)按照委任條款報告，別無其他目的。我們不就此報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理確定屬高層次核證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對貴集團持續經營的能力可能構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。



獨立核數師報告(續)

核數師就審核綜合財務報表的責任(續)

- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們與負責管治的人員就(其中包括)審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括我們於審核期間識別出內部監控的任何重大缺陷溝通。

我們亦向負責管治的人員提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及(如適用)採取以消除威脅的行動或所採納的防範措施與負責管治的人員溝通。

我們從與負責管治的人員溝通的事項中，決定哪些事項對本期綜合財務報表的審核工作最為重要，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

有關獨立核數師報告內的審核委聘合夥人為黃娟。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年三月二十九日

綜合損益及其他全面收益表



截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
營業額	5		
客戶合同		67,554,967	50,258,139
租賃		238,825	273,011
總營業額		67,793,792	50,531,150
銷售成本		(50,784,935)	(35,509,984)
毛利		17,008,857	15,021,166
其他收入、收益及虧損	7	2,178,106	337,789
投資物業公平值變動		117,454	393,912
轉為投資物業後確認可供銷售物業的公平值變動		162,046	3,392
出售附屬公司收益	48	1,227,798	174,726
銷售及分銷開支		(2,530,938)	(2,138,052)
行政開支		(3,330,082)	(2,434,697)
應佔合營企業業績		(229,075)	(45,235)
應佔聯營公司業績		10,531	(5,332)
融資成本	8	(1,006,170)	(718,177)
除稅前溢利	9	13,608,527	10,589,492
所得稅開支	10	(6,557,481)	(5,367,662)
年內溢利		7,051,046	5,221,830
其他全面收益(開支)			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值收益		19,470	-
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		32,133	(3,983)
年內其他全面收益(開支)		51,603	(3,983)
年內溢利及全面收益總額		7,102,649	5,217,847



綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以下人士應佔年內溢利：			
– 本公司股東		5,907,550	4,200,780
– 非控股權益		1,143,496	1,021,050
		7,051,046	5,221,830
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
– 本公司股東		5,957,410	4,196,347
– 非控股權益		1,145,239	1,021,500
		7,102,649	5,217,847
每股盈利(人民幣分)			
基本	13	218.84	156.48
攤薄	13	218.71	156.16

綜合財務狀況表



於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	4,188,978	2,686,443
使用權資產	15	1,622,716	1,552,814
投資物業	16	12,408,539	10,072,375
商譽	17	688,144	3,491
無形資產	18	282,038	4,320
於合營企業的權益	19	6,735,883	4,280,364
於聯營公司的權益	20	4,008,334	1,584,516
按公平值計入損益之股本工具	21	249,784	–
按公平值計入其他全面收益之股本工具	21	628,517	245,777
遞延稅項資產	22	1,636,606	998,444
收購附屬公司已付訂金	23	81,600	4,110,308
收購物業、廠房及設備已付訂金		41,382	–
收購合營企業已付訂金	24	877,611	44,377
應收附屬公司非控股股東款項	25	27,000	363,920
應收合營企業款項	26	1,292,472	1,167,161
貿易及其他應收款	28	259,433	308,596
		35,029,037	27,422,906
流動資產			
可供銷售物業	27	158,280,712	158,931,481
存貨		265,954	83,530
貿易及其他應收款	28	29,167,308	26,258,864
收購土地使用權及物業項目已付訂金	29	–	266,454
應收附屬公司非控股股東款項	30	5,548,176	3,588,439
應收合營企業款項	31	21,916,040	1,316,451
應收聯營公司款項	32	1,040,784	464,419
按公平值計入損益之金融資產	33	791,042	574,400
可收回稅金		3,613,743	2,913,645
結構性存款	33	–	704,500
受限制銀行存款	34	17,521,833	9,312,790
銀行結餘及現金	34	52,503,827	58,042,554
		290,649,419	262,457,527



綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	35	40,557,088	36,837,682
按公平值計入損益之金融負債	36	29,050	—
合同義務	37	69,039,857	86,056,335
應付附屬公司非控股股東款項	30	5,481,613	9,991,460
應付合營企業款項	38	23,938,123	12,713,851
應付聯營公司款項	32	683,862	116,632
稅項負債		11,732,743	8,081,061
銀行及其他借款	39	38,514,135	33,809,040
租賃負債	40	148,036	242,844
優先票據及債券 撥備	41 42	13,753,322 2,274,284	8,064,013 934,406
		206,152,113	196,847,324
流動資產淨值		84,497,306	65,610,203
總資產減流動負債		119,526,343	93,033,109
非流動負債			
銀行及其他借款	39	42,439,159	35,151,698
遞延稅項負債	22	1,959,942	1,441,881
租賃負債	40	521,361	703,743
優先票據及債券	41	20,166,368	18,739,179
遞延收入		186,867	—
		65,273,697	56,036,501
資產淨值		54,252,646	36,996,608

綜合財務狀況表(續)



於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	43	25,567	25,453
儲備		18,527,320	15,004,428
本公司股東應佔權益		18,552,887	15,029,881
非控股權益		35,699,759	21,966,727
總權益		54,252,646	36,996,608

載於第185頁至第450頁之綜合財務報表已於二零二一年三月二十九日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

郭梓文
董事

郭梓寧
董事



綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											總計 人民幣千元
	股本					外幣			保留溢利	小計	非控股權益	
	股本	股份溢價	贖回儲備	法定儲備	特別儲備	換算儲備	重估儲備	購股權儲備				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一九年一月一日	25,343	4,184,412	1,093	536,969	365,048	2,426	37,735	11,487	6,707,704	11,872,217	18,861,629	30,733,846
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,200,780	4,200,780	1,021,050	5,221,830
換算為海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(4,433)	-	-	-	(4,433)	450	(3,983)
年內溢利(虧損)及全面收益 (開支)總額	-	-	-	-	-	(4,433)	-	-	4,200,780	4,196,347	1,021,500	5,217,847
撥至法定儲備	-	-	-	86,749	-	-	-	-	(86,749)	-	-	-
確認權益結算股份為基礎付款	-	-	-	-	-	-	-	7,869	-	7,869	-	7,869
行使購股權	110	70,796	-	-	-	-	-	(10,056)	-	60,850	-	60,850
出售附屬公司(附註48(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(182,899)	(182,899)
視為出售部分權益而並無失去 控制權(附註48(b))	-	-	-	-	297,044	-	-	-	-	297,044	3,965,385	4,262,429
收購附屬公司(附註46)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,889,732	1,889,732
自附屬公司非控股股東收購額 外權益(附註47)	-	-	-	-	(413,652)	-	-	-	-	(413,652)	(4,098,567)	(4,512,219)
自附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,363,209	1,363,209
確認為分派的股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(990,794)	(990,794)	-	(990,794)
向附屬公司的非控股股東 派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(853,262)	(853,262)
於二零一九年十二月三十一日	25,453	4,255,208	1,093	623,718	248,440	(2,007)	37,735	9,300	9,830,941	15,029,881	21,966,727	36,996,608

綜合權益變動表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度



	本公司擁有人應佔											總計 人民幣千元	
	股本					外幣					小計		非控股權益
	股本	股份溢價	贖回儲備	法定儲備	特別儲備	換算儲備	重估儲備	購股權儲備	保留溢利	人民幣千元			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	5,907,550	5,907,550	1,143,496	7,051,046	
按公平值計入其他全面收益之 股本工具之公平值收益	-	-	-	-	-	-	19,470	-	-	19,470	-	19,470	
換算為海外業務產生之匯兌 差額	-	-	-	-	-	30,390	-	-	-	30,390	1,743	32,133	
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	30,390	19,470	-	5,907,550	5,957,410	1,145,239	7,102,649	
確認權益結算股份為基礎付款 行使購股權	114	70,506	-	-	-	-	-	(9,300)	-	61,320	-	61,320	
視為出售部分權益而並無失去 控制權(附註48(b))	-	-	-	-	(306,887)	-	-	-	-	(306,887)	14,145,643	13,838,756	
出售附屬公司(附註48(a))	-	-	-	-	24,208	-	-	-	(24,208)	-	(1,359,151)	(1,359,151)	
收購附屬公司(附註46)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,244,940	3,244,940	
自附屬公司非控股股東收購額 外權益(附註47)	-	-	-	-	(709,126)	-	-	-	-	(709,126)	(8,862,038)	(9,571,164)	
自附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,953,916	5,953,916	
退還附屬公司的前任 非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,767)	(65,767)	
確認為分派的股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,479,711)	(1,479,711)	-	(1,479,711)	
向附屬公司的非控股股東派付 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(476,786)	(476,786)	
於二零二零年十二月三十一日	25,567	4,325,714	1,093	623,718	(743,365)	28,383	57,205	-	14,234,572	18,552,887	35,699,759	54,252,646	



綜合權益變動表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 法定儲備指根據中華人民共和國(「中國」)相關法律，從於中國成立的附屬公司轉撥年內純利(根據附屬公司之中國法定財務報表)轉出金額，直至法定儲備達到附屬公司註冊資本之50%。法定儲備不得減少，惟用於抵銷累計虧損或資本增加除外。
- (b) 特別儲備指自附屬公司非控股股東收購於附屬公司的額外股權或出售/視同出售於附屬公司的股權而並無失去控制權產生的款項，為已付或已收代價與調整附屬公司非控股權益之間的差額。
- (c) 重估儲備為(i)截至二零零七年十二月三十一日止年度於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的重估盈餘人民幣37,735,000元(經扣除相關遞延稅項)；及(ii)年內按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動產生的重估儲備人民幣19,470,000元。

綜合現金流量表



截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	13,608,527	10,589,492
經下列調整：		
投資物業公平值變動	(117,454)	(393,912)
於轉移至投資物業後確認可供銷售物業的 公平值變動	(162,046)	(3,392)
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	-	(33,595)
結構性存款之投資回報	(12,315)	(52,909)
按公平值計入損益之金融資產／股本工具公平值變動收益	(80,285)	-
按公平值計入損益之金融負債公平值變動虧損	9,889	-
終止使用權資產之收益	(10,460)	-
融資成本	1,006,170	718,177
應佔合營企業業績	229,075	45,235
應佔聯營公司業績	(10,531)	5,332
出售附屬公司收益	(1,227,798)	(174,726)
出售合營企業收益	(252,197)	(4,328)
以股份為基礎的付款	7,036	7,869
銀行利息收入	(781,226)	(360,465)
其他利息收入	(168,689)	(83,049)
物業、廠房及設備折舊	289,332	170,840
使用權資產折舊	252,894	168,351
無形資產攤銷	25,001	1,175
出售物業、廠房及設備虧損	79,518	417
外匯(收益)虧損淨額	(1,839,745)	151,073
可供銷售物業撇減	927,635	-
貿易及其他應收款減值虧損	121,509	91,184
應收合營企業款項減值虧損	57,543	-
使用權資產減值虧損	18,997	-
遞延收入攤銷	(124,633)	-
營運資金變動前的經營現金流量	11,845,747	10,842,769
存貨增加	(47,521)	(18,641)
可供銷售物業減少(增加)	6,929,684	(20,860,371)
收購土地使用權及物業項目已付訂金減少	266,454	411,813
貿易及其他應收款增加	(8,440,015)	(9,349,517)
貿易及其他應付款增加	1,531,100	6,100,816
合同義務(減少)增加	(15,794,139)	21,269,110
遞延收入增加	37,847	-
經營(所用)所得現金	(3,670,843)	8,395,979
已付企業所得稅及土地增值稅	(4,231,192)	(3,408,403)
已付利息	(7,757,021)	(6,812,833)
經營活動所用現金淨額	(15,659,056)	(1,825,257)



綜合現金流量表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資活動			
存置受限制銀行存款		(19,834,778)	(9,139,488)
提取受限制銀行存款		11,609,869	2,107,953
存置銀行及結構性存款		(16,725,663)	(12,642,636)
提取銀行及結構性存款		11,792,635	4,403,000
結算以往年度收購附屬公司的應付代價		(806,444)	(1,118,536)
收購附屬公司退還(已付)訂金		1,413,851	(3,342,016)
收購合營企業已付訂金		(833,234)	(3,436)
收購物業、廠房及設備已付訂金		(2,524)	-
投資物業付款		(652,914)	(597,645)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	46	(925,100)	(366,455)
購買物業、廠房及設備		(300,457)	(1,285,658)
使用權資產付款		(185,870)	(84,918)
出售物業、廠房及設備所得款項		-	7,333
向附屬公司非控股股東墊款		(2,924,939)	(2,357,986)
附屬公司非控股股東還款		618,746	411,253
向合營企業墊款		(22,294,816)	(2,083,066)
合營企業還款		948,170	292,497
聯營公司還款		44,760	13,765
向聯營公司墊款		(621,125)	(429,892)
投資合營企業		(1,449,813)	(1,151,650)
於一間合營企業退還投資		10,391	-
投資聯營公司		(2,398,389)	(1,232,500)
投資按公平值計入其他全面收益之股本工具		(300,000)	(212,257)
收購百年人壽保險股份有限公司之按金退還(已付)		3,261,600	(3,261,600)
投資按公平值計入損益之金融資產/股本工具		(403,177)	(50,000)
出售附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)	48(a)	(3,125,817)	98,675
已收利息		949,915	443,514
按公平值計量計入損益之金融資產及 結構性存款之投資回報		12,315	86,504
出售投資物業所得款項		55,882	42,959
出售合營企業所得款項		365,000	10,500
出售按公平值計入損益之金融資產/股本工具所得款項		121,137	-
按公平值計入損益之金融資產到期所得款項		50,281	-
投資活動所用現金淨額		(42,530,508)	(31,441,786)

綜合現金流量表(續)



截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資活動		
新增銀行及其他借款	81,742,842	56,022,418
償還銀行及其他借款	(54,169,573)	(29,186,374)
優先票據及債券所得款項，扣除發行開支	14,544,801	12,300,493
償還優先票據及債券	(6,098,811)	(3,182,675)
提早贖回優先票據	(51,057)	-
償還租賃負債	(224,603)	(153,720)
已付租賃負債利息	(69,324)	(77,462)
償還其他應付款	(534,210)	(36,188)
墊付自附屬公司的非控股股東	1,287,421	2,767,647
向附屬公司的非控股股東還款	(3,324,066)	(1,484,768)
來自附屬公司非控股股東的貸款	-	4,100
償還來自附屬公司非控股股東的貸款	-	(547,430)
墊付自合營企業	16,095,612	7,654,801
向合營企業還款	(7,613,247)	(13,713)
墊付自聯營公司	567,230	116,587
向一間聯營公司還款	-	(4)
向本公司擁有人派付股息	(1,479,711)	(990,794)
向本公司附屬公司的非控股股東派付股息	(476,786)	(853,262)
出售附屬公司部分權益(並無失去控制權)所得款項	13,838,756	4,262,429
向附屬公司的非控股股東收購額外權益	(12,378,164)	(1,705,219)
附屬公司非控股股東注資	5,953,916	1,363,209
退還附屬公司的前任非控股股東注資	(65,767)	-
行使購股權	61,320	60,850
融資活動所得現金淨額	47,606,579	46,320,925
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(10,582,985)	13,053,882
匯率變動影響	(593,269)	113,247
於年初的現金及現金等價物	46,104,418	32,937,289
於年終的現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	34,928,164	46,104,418



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國奧園集團股份有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報內公司資料一節披露。

本公司的直接控股公司為Ace Rise Profits Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的獲豁免有限公司)。其最終控股公司為Joy Pacific Group Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)，而Joy Pacific Group Limited由郭梓文先生控制。本公司為投資控股公司，其附屬公司主要業務詳情載於附註58。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及對準則的修訂

於本年度強制生效的對國際財務報告準則的修訂

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)已首次應用《國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》及下列對國際財務報告準則的修訂，該等修訂就編製綜合財務報表而言於自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂	重大的定義
國際財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及	利率基準改革
國際財務報告準則第7號之修訂	

除下文所述者外，於本年度應用《國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》及國際財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。



2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及對準則的修訂(續)

於本年度強制生效的對國際財務報告準則的修訂(續)

2.1 應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂重大的定義的影響

於本年度，本集團已首次應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂。修訂本對重大進行了新的定義，規定「倘遺漏、錯列或遮掩資料可合理預期會影響通用目的財務報表之主要使用者根據該等財務報表(提供特定報告實體之財務資料)作出之決策，則有關資料屬重大」。修訂本亦明確規定，重大將取決於資料的性質或重要性的大小，在整本財務報表中以單獨或與其他信息結合考慮。

於本年度應用該修訂本對綜合財務報表並無影響。

2.2 應用國際財務報告準則第3號之修訂業務的定義的影響

本集團已於本年度首次採納該修訂本。修訂本澄清，儘管業務通常具有產出，但一系列經整合的活動及資產毋須產出亦符合資格構成業務。所收購的一系列活動及資產至少須包括一項投入及一項實質過程並共同顯著促進創造產出的能力，方會被視作業務。

修訂本刪除市場參與者是否有能力取代任何缺失的投入或過程及持續製造產出的評估。修訂本亦引入額外指引，有助釐定是否已獲得實質過程。

此外，修訂本引入一項可選的集中度測試，允許對所收購的一系列活動及資產是否並非一項業務進行簡化評估。根據可選集中度測試，所購總資產的公平值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似資產中，則所收購的一系列活動及資產並非一項業務。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生之商譽。可按個別交易基準選擇是否應用該可選集中度測試。

本集團已選擇於收購時應用可選的集中度測試(詳見附註46)及認為該收購並不構成一項業務。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及對準則的修訂(續)

已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及對準則的修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及對準則的修訂：

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第16號之修訂	新冠肺炎相關租金寬免 ⁴
國際財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第二階段 ⁵
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ¹
國際會計準則第1號之修訂及實務公告第2號	會計政策之披露 ¹
國際會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ²
國際會計準則第37號之修訂	虧損性合約 – 履行合約的成本 ²
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。



2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及對準則的修訂(續)

國際財務報告準則第3號的修訂概念框架的參考

該等修訂：

- 更新國際財務報告準則第3號業務合併的參考，致使其為對於國際會計準則理事會於二零一八年三月頒佈的財務報告概念框架(「概念框架」)的參考，而非國際會計準則委員會的編製及呈列財務報表框架(由於二零一零年九月頒佈的財務報告概念框架取代)的參考。
- 添加一項規定，就國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或國際財務報告詮釋委員會－詮釋第21號徵費範圍內的交易及其他事件而言，收購方應用國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號而非概念框架以識別其於業務合併中所承擔的負債；及
- 添加一項明確聲明，即收購方不會確認於一項業務合併中所收購的或然資產。

預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入

國際財務報告準則第10號綜合財務報表及國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資之修訂處理投資者與其聯營公司或合營企業之間出現資產出售或投入的情況。具體而言，該等修訂本說明因在與聯營公司或合營企業(以權益法入賬)的交易中失去對並無包含業務之附屬公司的控制權所得盈虧，應於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合營企業(以權益法列賬)之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量所得盈虧，於前母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及對準則的修訂(續)

國際會計準則第1號(修訂本)將負債分類為流動或非流動

該等修訂本為評估將結算期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利而分類為流動或非流動。具體而言，該等修訂本澄清：
 - (i) 該分類不受管理層於十二個月內結算負債的意圖或預期所影響；及
 - (ii) 倘若該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，則該權利會在報告期末符合條件的情況下存在；及
- 澄清倘若負債具有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行結算，則僅當實體應用國際會計準則第32號金融工具：呈列將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會對其分類為流動或非流動造成影響。

根據本集團於二零二零年十二月三十一日之未償還負債，應用該等修訂本將不會導致本集團負債的重新分類。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策

3.1 編製綜合財務報表之基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則編製。就編製合併財務報表而言，如果信息被合理地預期會影響主要用戶的決定，則該信息被視為重要信息。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

於批准綜合財務報表時，本公司管理層合理預期本集團有足夠資源於可預見將來繼續經營。因此，彼等在編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

除下文會計政策所述於報告期末若干物業及金融工具以公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基準編製。

歷史成本一般基於交易貨品及服務時所涉代價的公平值。

公平值是指市場參與者之間在計量日期進行之有序交易中出售一項資產所收取價格或轉移一項負債所支付價格，無論該價格是採用其他估值技術直接觀察或估計。在對資產或負債公平值作出估計時，本集團考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮之特徵。於本綜合財務報表中計量及／或披露之公平值均按此基準釐定，惟不包括國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款的交易、根據國際財務報告準則第16號「租賃」（「國際財務報告準則第16號」）進行會計處理的租賃交易、以及與公平值類似但並非公平值的計量，例如國際會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或國際會計準則第36號「資產減值」（「國際會計準則第36號」）中之使用價值。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.1 編製綜合財務報表之基準(續)

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

就按公平值交易的金融工具及於其後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術而言，估值技術會進行調整，以致初步確認時估值技術的結果等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第1級、第2級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據為本集團於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括之報價除外)；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。本公司在下列情況下，即屬擁有控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而對可變回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力以其權力影響其回報。

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

倘本集團於投資對象的投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或不能指揮相關活動之任何額外事實及情況(包括於過往股東大會上之投票模式)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

當本集團取得附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益各項目乃本公司擁有人及非控股權益分佔。附屬公司全面收益總額乃本公司擁有人及非控股權益分佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司之間交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時全數對銷。

附屬公司非控股權益自本集團於其中的權益中獨立呈列，於清盤後相當於其持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之現存所有權權益。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司之所有權權益之變動

本集團於現有附屬公司之所有權權益並無導致本集團失去對附屬公司之控制權之變動入賬為股權交易。本集團權益(包括儲備)及非控股權益的相關部分之賬面值根據本集團及非控股權益比例權益在本集團與非控股權益間作出調整，以反映其於附屬公司之有關權益之變動。所調整的非控股權益金額與已付或已收代價公平值之間之差額直接確認為股權及由本公司擁有人分佔。

當本集團失去一間附屬公司之控制權，將終止確認該附屬公司之資產或負債及非控股權益(如有)，且會於損益內確認收益或虧損，並按(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)本公司擁有人分佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之先前賬面值之差額計算。先前就附屬公司而於其他全面收益確認之全部款額，將按猶如本集團已直接出售附屬公司相關資產或負債入賬(即按適用國際財務報告準則之指定/許可重新分類至損益或轉撥至另一類別權益)。失去控制權當日前附屬公司所保留之任何投資之公平值視為首次確認時之公平值，隨後根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量進行會計處理(或如適用)，視為於一間聯營公司或合營企業投資的初始確認後的成本。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

業務合併或資產收購

可選集中性測試

自二零二零年一月一日起生效，本集團可按個別交易基準選擇應用可選集中性測試，允許對所收購的一組活動及資產是否為一項業務進行簡化評估。倘所收購的總資產的絕大部分公平值均集中於單個可識別資產或一組類似的可識別資產中，則符合集中性測試。經評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債的影響所產生的商譽。倘符合集中性測試，則該組活動及資產被釐定為並非業務而毋須進行進一步評估。

資產收購

當本集團收購一組不構成業務的資產與負債，本集團先按該等資產及負債各自的公平值將購買價分配至待售物業及金融資產／金融負債，隨後按於購買日期各自的相對公平值將購買價餘額分配至其他可識別資產及負債，藉此識別並確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。該項交易並無產生商譽或議價購買收益。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併

收購業務採用購買法進行會計處理。業務合併轉讓之代價會以公平值計量，按為換取被收購者的控制權本集團轉讓的資產、本集團承擔被收購者前擁有人的負債，以及本集團發行的股本權益於收購日的公平值的總額計算。與收購有關的成本一般會於發生時於損益確認。

除若干確認豁免外，所收購的可識別資產及所承擔的負債必須符合國際會計準則理事會的編製及呈列財務報表的框架(被於二零一零年九月頒佈的財務報告概念框架所取代)下資產及負債的定義。

於收購日，被收購的可識別資產、承擔負債應按其在收購日的公平值予以確認，惟以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排的相關資產或負債應分別按國際會計準則第12號「所得稅」和國際會計準則第19號「僱員福利」予以確認和計量；
- 於收購日，有關被收購者以股份為基礎支付的安排或訂立本集團的以股份為基礎支付的安排以取代被收購者的以股份為基礎支付的安排之負債或股本工具，應按國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(參看以下會計政策)；



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

- 按照國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」歸類為持有待售的資產(或出售集團)應按該準則予以計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見國際財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

商譽按轉讓代價，於被收購者非控股權益金額及之前於被收購者持有股本權益(如有)公平值之總和與已收購可識別資產及承擔負債於收購日淨值之差額計量。如果在重新評估後，已收購可識別淨資產及承擔負債於收購日之淨值額超過轉讓價、在被購者的任何非控股權益金額以及購買方先前在被收購者持有的權益(如有)的總額，超出的差額立即作為議價購入收益計入損益。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

非控股權益為現有擁有權益，當發生清盤時給予持有人相應於相關附屬公司淨資產佔有比例。其初步以公平值或非控股權益於被收購者可識別淨資產應佔確認金額計量，計量基準選擇按個別交易基準決定。其他種類非控股權益按公平值計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排，則或然代價按其於收購日之公平值計量，並計入於業務合併轉讓之代價之一部分。符合資格為計量期間調整之或然代價公平值變動將予追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(不可超過自收購日起計一年)取得有關於收購日已存在之事實及情況之額外資料產生之調整。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

商譽

因收購一項業務產生之商譽按業務收購當日確立之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期將自合併協同效益獲益之本集團各現金產生單位(或多組現金產生單位)，即就內部管理用途而言為監測商譽的最低水平，且不大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)於每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地進行測試。就於報告期間內因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則減值虧損將首先分配以調低任何商譽賬面值，其後根據該單位(或多組現金產生單位)內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或一組現金產生單位中任何現金產生單位時，於釐定出售之損益金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或一組現金產生單位)中的現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金單位(或一組現金產生單位)部分的相對價值計量。

本集團有關因收購合營企業及聯營企業產生之商譽之政策於下文說明。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司是指對本集團具有重大影響力的實體。重大影響是指對被投資方的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之淨資產擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績及資產及負債使用權益會計法納入綜合財務報表。以權益會計法處理之聯營公司及合營企業財務報表乃按與本集團就於類似情況下之交易及事件所採用者相同之會計政策編製。根據權益法，於一間聯營公司及一間合營企業之投資初步按成本於綜合財務狀況表內確認及其後進行調整，以確認本集團應佔聯營公司及合營企業的損益及其他全面收益。於該聯營公司及合營企業的資產淨值(損益及其他全面收益除外)變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。當本集團分佔一間聯營公司及一間合營企業虧損等於或超過其於該聯營公司及合營企業的權益(包括實質構成本集團於聯營公司及合營企業的投資淨額的一部分的任何長期權益)，本集團終止確認其分佔進一步虧損。額外虧損僅於本集團已發生法定或推定責任或代表該聯營公司及合營企業作出付款。

於被投資方成為一間聯營公司及一間合營企業當日，對聯營公司及合營企業之投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司及一間合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平值淨額之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。

本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平值淨額超過投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

本集團評估是否具客觀證據證明於聯營公司及合營企業之權益可能減值。倘若存在任何客觀證據，作為單一資產透過將其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者)與其賬面值進行比較，投資(包括商譽)的整個賬面值根據國際會計準則第36號進行減值測試，已確認任何減值虧損構成投資賬面值一部分。減值虧損的任何撥回根據國際會計準則第36號確認，以投資可收回金額於其後增加者為限。

倘本集團不再於聯營公司及合營企業擁有重大影響力及共同控制權，則視作作為出售被投資方的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。倘本集團於前聯營公司及合營企業擁有權益而保留權益為國際財務報告準則第9號「金融工具」(「國際財務報告準則第9號」)範圍的金融資產時，本集團於該日之公平值計量保留權益，而公平值被視為初步確認之公平值。終止使用權益法當日之聯營公司及合營企業賬面值與任何保留權益公平值之間的差額及來自出售聯營公司或合營企業相關權益之任何所得款項已於釐定出售聯營公司或合營企業收益或虧損時計入。此外，本集團將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司及合營企業先前已確認其他全面收益之損益，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，於出售或部分出售相關聯營公司及合營企業時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為於合資企業投資或於合資企業之投資成為於聯營公司之投資時，本集團將繼續使用權益法。於此類所有權權益變動發生時，公平值不會重新計量。

當集團實體與聯營公司或合營企業進行交易時，由此所產生之損益計入本集團綜合財務報表，惟以聯營公司或合營企業之利益不涉及本集團的程度為限。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

客戶合同收入

當(或於)滿足履約義務時，本集團確認收入，即於特定履約義務的相關商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。

履約義務指不同的商品及服務(或一組商品或服務)或不同的商品或大致相同的服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約義務的進展情況而隨時間確認。

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

否則，收入於客戶獲得商品或服務控制權的時間點確認。

合同資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款指本集團無條件收取代價的權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合同義務指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與同一合同相關的合同資產及合同義務按淨額基準入賬及呈列。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

客戶合同收入(續)

按時間確認收入：計量完全達成履約責任的進度

完成達成履約責任的進度乃按輸入法計量，即根據本集團為履行履約責任的付出或輸入相比履行有關履約責任的預期輸入總額而確認收益，其最能說明本集團於轉讓貨品或服務控制權的表現。

存在重大融資部分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間(不論以暗示或明示方式)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合同包含重大的融資部分。不論承諾的融資是否明確列於合同或以訂約方協定的付款條款的方式於合同暗示，重大融資部分可能存在。

就相關貨品或服務的付款及轉移少於一年期間的合同而言，本集團就重大融資部分應用不調整交易價格的實際可行權宜方法。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

客戶合同收入(續)

合同成本

獲得合同的增量成本

獲得合同的增量成本指本集團與客戶訂立合同產生之倘未獲得該合同則不會產生的成本。

倘預期可收回有關成本(代理佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

履行合同之成本

本集團於其建築合同中產生履行合同之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部標準後將該等成本確認為資產：

- 有關成本與本集團可明確識別之合同或預期訂立之合同有直接關係；
- 有關成本令本集團將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- 有關成本預期可收回。

由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。該資產須進行減值審閱。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或來自業務合併的合約而言，本集團根據國際財務報告準則第16號的定義於初始、修改日期或收購日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為一項實際的權宜之計，當本集團合理預期對綜合財務報表的影響與投資組合中的個別租賃並無重大差異時，具有類似特徵的租賃按組合基準入賬。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外的租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分，包括收購包含租賃土地及非租賃樓宇部分之物業所有權權益之合約，惟有關分配無法可靠地作出除外。

本集團應用實際權宜之計不自租賃組成部分區分非租賃組成部分，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分列作單一租賃組成部分入賬。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於樓宇、辦公室設備及運輸車輛的租賃，有關租賃的租期為自開始日期起12個月或以下並且不包括購買選擇權。其亦將確認豁免應用於低價值資產租賃。短期租賃的租賃租金及低價值資產租賃在租期內按直線法或其他系統性方法確認為支出。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收取的租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、恢復所在地點或將相關資產恢復至租約條款及條件所規定狀態時產生的成本估計。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。

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

當本集團於租期末獲得相關租賃資產的所有權時，於行使購買權後，相關使用權資產的成本及相關累計折舊及減值虧損會轉撥至物業、廠房及設備。

本集團在綜合財務狀況表中將使用權資產作為單獨的項目呈列。

可退還租金按金

已支付可退還租金按金按國際財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

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

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期初始使用指數或利率計量；
- 剩餘價值擔保下的預期應付款項；
- 本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價；及
- 在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

租賃期開始日之後，租賃負債通過利息增加和租賃付款額進行調整。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

如果符合下述兩種情況之一，本集團對租賃負債進行重新計量(並對相關使用權資產進行相應調整)：

- 租賃期發生變化或對行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，使用重新評估日修改後的折現率對修正後的租賃付款額進行折現重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因市場租金審查後的市場租金變化而變化，在此情況下，使用初始折現率對修正後的租賃付款額進行折現來重新計量相關的租賃負債。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

租賃的修改

倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃的修改(續)

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債的重新計量進行會計處理。當修改後的合同包含租賃組成部分和一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合同中的對價分配至每個租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓給承租人時，該項合同被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(製造商或經銷商承租人所產生之成本除外)包括在租賃淨投資的初始計量中。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃租金收入以有關租約期限以直線法確認損益。於經營租賃的磋商及安排中產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，且有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟按公平值模式計量之投資物業除外。

來自本集團一般業務過程中的利息及租金呈列為收入。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

將代價分配至合約組成部分

當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團應用國際財務報告準則第15號「客戶合同收益」(「國際財務報告準則第15號」)將合約中的代價分配至租賃組成部分及非租賃組成部分。非租賃組成部分乃以相對獨立售價基準與租賃組成部分區分開來。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。於初始確認時對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

不屬於原始條款和條件的租賃合同的條款變更將作為租賃修改處理，包括通過寬免或減租提供的租賃激勵措施。

本集團將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款，作為新租賃的部分租賃付款。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日當時的匯率重新換算。以外幣列值並按公平值入賬的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

因貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生之匯兌差額，於產生期間於損益確認，惟應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額除外，而其既無計劃結算或不大可能結算(因此構成海外業務淨投資之一部分)，並初步於其他全面收益內確認，而因本集團於聯營公司或合營企業的權益出售或部分出售時自權益中重新分類至損益中。

就列報本綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債換算為呈列貨幣(即人民幣)(採用各報告期末的通行匯率)。收入及開支項目按期內平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，在此情況下採用於交易日期之匯率。產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於換算儲備項下的權益內累計(及在適當情況下歸類為非控股權益)。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

外幣(續)

出售海外業務時(即出售本集團海外業務之全部權益,或涉及失去對海外業務中的附屬公司控制權的出售或部分出售含海外業務的聯營公司或聯合安排(所保留的權益成為金融資產),就本公司擁有人應佔該業務而累計入權益之所有匯兌差額,會重新分類至損益。

此外,就部分出售含海外業務的附屬公司並未導致本集團失去該附屬公司之控制權而言,按此比例將累計匯兌差異重新歸屬予非控股權益,而並不於損益內確認。對於所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或聯合安排,而並無造成本集團失去重大影響力或共同控制權),按此比例將累計匯兌差異重新分類至損益。

借款成本

與收購、建築或生產合資格資產(即需長時間準備以達致其擬定用途或可供出售的資產)直接相關的借款成本將計入該等資產的成本中,直至有關資產大致可供用作擬定用途或出售為止。

如果在相關資產達到擬定用途或出售狀態後,仍未償還的任何特定借款將計入一般借款總額以計算一般借款的資本化率。從符合資本化條件的借款成本中扣除待支付合格資產前的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益內確認。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

政府補助

政府補助於可合理確保本集團將符合補助所附帶之條件並將於收到該等補助時方可確認。

以本集團須購買、建造或另行收購非流動資產為主要條件的政府補助，將於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產之可使用年期內以系統及合理基準轉撥至損益。

與作為已產生支出或虧損之補償而應收取或為給予本集團即時財務支持而無日後相關成本之收入有關之政府補助於其應收取期間在損益中確認。該等補助呈列於「其他收入、收益及虧損」項下。

僱員福利

退休福利成本

定額供款退休福利計劃及國營退休福利計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利均按預期將於僱員提供服務時支付之未折現福利金額確認。除非另一項國際財務報告準則規定或准許將福利計入資產成本中，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)經扣除任何已付金額後確認為負債。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

以股份為基礎支付的安排

股本結算以股份為基礎支付的交易

授予僱員的購股權

股本結算以股份為基礎之付款予僱員及提供同類服務的其他人士按股本工具於授出日期的公平值計量。有關股權結算以股份為基礎之付款交易公平值之釐定詳情載於本集團綜合財務報表附註54。

股本結算以股份為基礎之付款於授出日期釐定的公平值(不計及所有非市場歸屬條件)基於本集團對最終歸屬之股本工具的估計按直線法於歸屬期支銷，而相應增加計入權益(購股權儲備)內。

於報告期末，本集團根據所有相關非市場歸屬條件修訂其對預期最終歸屬股本工具數目之估計。修訂初始估計數字的影響(如有)在損益中確認，使累計開支得以反映已修訂之估計數字，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年內度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利有別，原因是其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支，及毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期末已頒佈的稅率計算。

資產及負債在綜合財務報表的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基兩者間的臨時差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利抵銷該等可扣稅臨時差額時就所有可扣除臨時差額確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘臨時差額因商譽初次確認發生，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資及於聯營公司及合營企業之權益所產生應課稅臨時差額予以確認，除非本集團有能力控制臨時差額之撥回，而臨時差額很可能不會於可見將來撥回。可扣減臨時差額產生的遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可用來抵銷動用臨時差額的利益而且該等利益於可見將來可撥回的情況下方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作檢討，並在不大有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施之稅率(及稅法)，按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映出於報告期末將依循本集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面金額的方式的稅務後果。

就計量遞延稅項而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業(通常假定為可透過銷售全部收回的永久業權土地除外)所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號「所得稅」(「國際會計準則第12號」)所載的上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先確定減稅是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就租賃負債應佔稅項扣減的租賃交易而言，本集團分別對使用權資產及租賃負債應用國際會計準則第12號的規定。由於應用首次確認豁免，不會確認於首次確認使用權資產與租賃負債的相關暫時差額。由重新計量租賃負債及毋須初步確認豁免的租賃修訂，導致的使用權資產及租賃負債賬面值後續修訂產生的暫時差額於重新計量或修訂日期確認。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

稅項(續)

在有法定可強制執行權利把即期稅項資產與即期稅項負債進行抵銷時及在彼等與同一稅務機關所徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債便可相互抵銷。

即期稅項及遞延稅項於損益內確認，除非即期稅項及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關，在該情況下，即期稅項及遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併的初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

於評估所得稅處理之任何不確定性時，本集團會考慮相關稅務機構是否有可能接受個別集團實體在彼等各自之所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。倘有此可能，則當期及遞延稅項一貫採用所得稅申報之稅務處理方式釐定。倘有關稅務機關不可能接受不確定稅務處理，則採用最可能的金額或預期價值反映各項不確定性的影響。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用於生產或供應貨物或服務或行政目的而持有之樓宇)(下述在建物業除外)乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

用作生產、供應或行政目的之建設中物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本及就合資格資產而言，借款成本根據本集團的會計政策進行資本化。當資產準備用作擬定用途時，該等資產按與其他物業資產相同的基準開始折舊。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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

折舊乃以直線法在資產(在建物業除外)之估計可使用年期內撇銷其成本減其剩餘價值後確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於報告期末檢討，以使任何估計變動之影響可按預期基準列賬。

物業、廠房及設備項目待出售後或當並無未來經濟利益預期自資產之持續使用中產生時終止確認。物業、廠房及設備出售或報廢產生之任何損益是指出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額並於損益確認。

投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及／或資本增值之物業及／或土地(包括就此目的之建設中投資物業)。

投資物業最初乃按成本(包括直接應佔開支)初步計量。於初次確認後，投資物業按彼等之公平值計量，並作出調整以扣除任何預付或應計經營租賃收入。

因投資物業之公平值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入損益。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

投資物業(續)

在建投資物業產生之建築成本乃作為在建投資物業賬面值的一部分撥充資本。

當持有物業的用途變為賺取租金或／及資本升值而非於正常業務過程中出售，並有證據顯示向另一方的經營租賃開始，則本集團將物業從持作出售物業轉撥至投資物業。有關物業於轉讓當日之公平值與其以往賬面值間的任何差額於損益確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。倘本集團(作為中間出租人)將分租約分類為融資租賃，則確認為使用權資產的租賃物業終止確認。終止確認物業所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)計入該物業終止確認期間的損益表。

業務合併中收購的無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，初步按其於收購日的公平值確認(視作其成本)。

初步確認後，業務合併中收購的具有特定使用年期的無形資產按與單獨收購的無形資產相同之基準，以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。於業務合併中收購的可使用年期無限之無形資產按成本減隨後累計減值虧損入賬。

無形資產乃於出售後或當預期使用或出售該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生之收益或虧損(以該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)將於終止確認該資產時在損益中確認。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的減值虧損(商譽除外，見上文有關商譽的會計政策)

於報告期末，本集團均會審閱其具有特定使用年期的物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產及遞延合同成本的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何減值跡象，則會估相關計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額個別地進行估計，當倘無法估計個別資產之可收回金額時，本集團則會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位減值時，倘可得出合理及一致之分配基準，則企業資產亦會分配至相關現金產生單位，或分配至可按合理及一致分配基準得出之最小組別現金產生單位。可收回金額為企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別所確定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

在本集團根據國際財務報告準則第15號將資本化為合同成本的資產確認減值虧損前，本集團按適用準則評估及確認任何與相關合同有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與直接關於提供該等貨品或服務的成本(未確認為開支)，則就作為合同成本的資本化資產而言之減值虧損(如有)得以確認。資本化為合同成本的資產隨後計入彼等所述現金產生單位的賬面值，作評估該現金產生單位減值之用。

可收回金額為公平值減出售成本的餘額與使用價值兩者之較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現為現值，該稅前貼現率應反映對貨幣時間價值的當前市場評價及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的減值虧損(商譽除外，見上文有關商譽的會計政策)(續)

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就不能按合理及一致基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，本集團將一組現金產生單位的賬面值(包括企業資產或分配至該組現金產生單位的部分企業資產的賬面值)與現金產生單位組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以調低任何商譽的賬面值(如適用)，其後根據單位內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。一項資產的賬面值不會調低至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、使用價值(如可確定)及零(以較高者為準)。分配至資產的減值虧損數額則按單位的其他資產比例分配。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出過往年度並無就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

可供銷售物業

於竣工及可作出售後擬出售的在建物業被分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策按成本模式計量外，在建/待售物業中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借款成本。可變現淨值指物業之估計售價減全部估計完成成本及所需之銷售費用。

可供銷售在建物業於完工時轉撥至可供銷售物業。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

存貨

存貨指按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬之貿易商品。存貨成本按先入先出法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減全部估計完成成本及所需之銷售費用。

撥備

倘本集團因過往事件而產生現有責任，而本集團可能須履行該責任及可對該責任金額作出可靠估計時確認撥備。

確認為撥備的金額乃根據於報告期間結算日對償還現有責任所需代價之最佳估算計值，並計及該責任之風險及不確定因素。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計值，其賬面值則按有關現金流量之現值計值(倘貨幣時間值的影響重大)。

收購土地撥備為根據對物業所需開支的估計。本集團根據對進行所需工作之未來現金流量開支金額及時間之詳細計算方法，就通脹調高，再按反映貨幣時間值之現行市場評估及負債特定之貼現率貼現，致使撥備反映預期須履行責任開支之現值，從而估計該收購土地之負債。收購土地撥備於確定義務期間加至可供銷售物業成本。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有以常規方式購入或出售金融資產乃按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產的金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債首先按公平值計量，惟產生自客戶合約收入之貿易應收款(初步按國際財務報告準則第15號計量)除外。因收購或發行金融資產及金融負債(指定按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自其公平值扣除。就按公平值計入損益之金融資產或金融負債而言，收購直接產生之交易成本即時於損益確認。

實際利率法是一種在相關期間計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分攤利息收入及利息開支的方法。實際利率是在金融資產或金融負債預計年期或較短期間(如適用)內，將估計未來現金收款及支付款項(包括構成實際利率組成部分的所付或所收到的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

分類及其後計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合同現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合同條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 以收取合同現金流量及出售金融資產為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合同條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產隨後按公平值計入損益中計量，惟倘非交易用途權益投資亦非於國際財務報告準則第3號「業務合併」(「國際財務報告準則第3號」)適用的收購方所確認的或然代價，於金融資產首次確認日期，本集團可不可撤銷的選擇在其他全面收益中呈列公平值的其後變動。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

分類及其後計量(續)

一項金融資產將分類為持作交易，倘：

- 收購該資產時主要的目的是為了近期銷售；或
- 於首次確認時為本集團共同管理的已識別金融工具組合的一部分，以及存在近期實際獲取短期收益之模式；或
- 屬於不被指定的、有效對沖工具的衍生工具。

此外，本集團可不可撤回地指定一項須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量之金融資產以按公平值計入損益表計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

攤銷成本及利息收入

利息收入就期後按攤銷成本計量的金融資產而以實際利率法確認。利息收入將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟期後已變為信貸減值的金融資產除外(見下文)。就期後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。如信貸減值金融工具的信貸風險降低，以讓金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，將實際利率用於自報告期開始時起計的金融資產總賬面值來確認。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產的其後分類及計量

指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具的初步投資按公平值加交易成本計量。其後，股本工具按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認並於重估儲備內累計；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股本投資之損益，並將繼續計入重估儲備。

當本集團確認收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收入、收益及虧損」的項目中。

按公平值計入損益的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產(包括上市股本投資及結構性存款)按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並於損益中計入「其他收入、收益及虧損」項目內。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值

本集團根據預期信貸虧損金融資產(包括貿易及其他應收款、應收附屬公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項、受限制現金、銀行結餘及現金)及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(租金應收款、合同資產及財務擔保合同)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信用風險的變化。

存續期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損將預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團通常就貿易應收款確認存續期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損準備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險顯著增加，於此情況下，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(i) 信用風險顯著增加

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

特別是，在評估信用風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

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



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(i) 信用風險顯著增加(續)

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合同付款逾期超過30天，則自初始確認以來金融資產的信用風險已顯著增加，除非本集團有合理有據之資料證明。

儘管如此，倘一項債務工具於報告日期被確定為信貸風險較低，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自初始確認起並無重大增加。在下列情況下，一項債務工具被定為具有較低的信貸風險，倘i)該金融工具違約風險較低；ii)借款人近期具充分償付合約現金流量負債的能力；及iii)長遠而言經濟及業務狀況的不利變動未必會降低借款人償付合約現金流量負債的能力。倘一項債務工具的內部或外部信貸風險評級為國際通用的「投資評級」，則本集團認為該債務工具的信貸風險較低。

就財務擔保合同而言，本集團成為不可撤回承擔的承擔方當日被視為就評估減值進行初步確認日期。於評估信貸風險在初步確認財務擔保合同後有否大幅增長時，本集團認為，風險變動乃特定債務人將違反合同。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(i) 信用風險顯著增加(續)

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文所述，本集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理有據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時維持信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該金融資產的活躍市場因財困而消失。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，例如，當交易對手方被清算或已進入破產程序時，本集團會把該金融資產撇銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，金融資產撇銷可能仍受到執法活動的約束。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回均於損益中確認。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損按歷史數據及前瞻性資料進行評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。本集團經考慮過往信貸虧損經驗後使用撥備矩陣並採用可行權宜方法估計貿易應收款的預期信貸虧損，並按毋需花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合同應付本集團之所有合同現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之有效利率貼現)。

就財務擔保合同而言，本集團僅需於債務人違反擔保文據條款之情況下作出付款。因此，預期信貸虧損為補償持有人就所產生之信貸虧損的預期付款現值，扣除本集團預期自持有人、債務人或任何其他人士收取的任何款項。

就無法釐定實際利率的財務擔保合同的預期信貸虧損而言，本集團將採納反映目前對貨幣時間價值的市場評估及該現金流量特定風險的貼現率，惟僅限於風險按調整貼現率而非調整所貼現的現金不足納入考慮時。

經計及逾期資料及相關信貸資料(如前瞻宏觀經濟資料)，若干貿易應收款之存續期預期信貸虧損乃按集體基準予以考慮。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

就集體評估而言，本集團將於制定組別時考慮以下特徵：

- 逾期情況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢討分組，以確保各組的組成具有類似的信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易及其他應收款除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價總數間的差額會於損益中確認。

於終止確認本集團於首次確認時已選擇按公平值計入其他全面收益計量之權益工具投資時，先前於按公平值計入其他全面收益儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而會轉撥至保留溢利。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具根據合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義進行分類為金融負債或為股本。

股本工具

股本工具是證明在扣除所有負債後於實體資產之剩餘權益的任何合約。本集團發行的股本工具按已收款項扣除直接發行成本而確認。

購回本公司自身的股本工具在權益中確認並直接扣除。購買、出售、發行或註銷本公司自身的股本工具時不得確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益列賬。



3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

按公平值計入損益的金融負債

倘金融負債為(i)可能由買方支付作為國際財務報告準則第3號適用之部份業務合併之或然代價；(ii)持作買賣或(iii)指定為按公平值計入損益，金融負債分類為按公平值計入損益。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付附屬公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項、銀行及其他借款及優先票據及債券)隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於某債務人未能按照某債務工具的條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合約。

財務擔保合約負債初步按其公平值計量。其後以下列較高者計量財務擔保合約：

- 虧損準備的金額根據國際財務報告準則第9號確認；及
- 初步確認的金額減去於擔保期確認的累計攤銷(如適用)。

終止確認金融負債

本集團僅於本集團責任獲解除、註銷或已屆滿時，終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債的賬面值與已付或應付代價間的差額於損益中確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生合約當日初步按公平值確認，其後於報告期末按公平值重新計量。因此產生的收益或虧損於損益確認。

嵌入衍生工具

嵌入混合合約的衍生工具(包括於國際財務報告準則第9號界定範圍內的主金融資產)，不會視為單獨的衍生工具。整個混合合約(如適用)按攤銷成本或按公平值計入損益分類再進行計量。

倘嵌入非衍生主合約的衍生工具(並非國際財務報告準則第9號界定範圍內的金融資產)符合衍生工具的定義、其風險及特質與主合約並無密切關係，且主合約並非按公平值計入損益，則該等衍生工具視為單獨的衍生工具。



4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

採用附註3所述本集團之會計政策時，本公司管理層須就難以自其他來源確定之資產及負債之賬面值作判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計或有差異。

各項估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂該估計之期間，有關修訂則會在該期間確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

除與估計(見下文)有關外，以下為本公司管理層於應用本集團之會計政策之過程中，已作出對綜合財務報表已確認之金額有重大影響之關鍵判斷。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司管理層已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業概不屬於以消耗投資物業所產生之大部分經濟收益的模式(而非透過銷售)持有。因此，於釐定投資物業之遞延稅項時，本公司管理層已釐定，有關採用公平值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。因此，本集團已就所有投資物業公平值變動確認企業所得稅及土地增值稅之遞延稅項。

對奧園美谷科技股份有限公司(「奧園美谷」)及其附屬公司(「奧園美谷集團」，前稱京漢實業投資集團股份有限公司)之控制權

儘管本集團僅持有奧園美谷集團29.3%或29.99%所有權權益及投票權，奧園美谷科技股份有限公司及其附屬公司乃入賬列為本公司附屬公司，奧園美谷集團餘下股權由與本集團並無關係的股東擁有。有關詳情載於附註58。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

應用會計政策之關鍵判斷(續)

對奧園美谷科技股份有限公司(「奧園美谷」)及其附屬公司(「奧園美谷集團」, 前稱京漢實業投資集團股份有限公司)之控制權(續)

本公司管理層根據本集團是否有實際能力單方面指揮有關奧園美谷集團的相關活動, 以評估本集團是否對奧園美谷集團擁有控制權。於作出判斷時, 管理層會考慮本集團於貫穿整個期限的不同時期根據組織章程細則對奧園美谷集團相關活動作出決策之權利, 如營運計劃及預算之批准、關鍵管理層人員之委任、授薪及解聘。管理層亦考慮其他股東所持股權的相對規模及分散情況。本公司管理層還考慮了其他股東所持股份的相對規模和分散程度, 以及以往股東大會的表決方式。於評估後, 管理層認為, 本集團擁有對奧園美谷集團之控制權, 原因為相關活動由董事會簡單多數批准及本集團可委任奧園美谷集團半數以上的董事會成員, 而且本集團有實際能力在股東大會上指揮相關活動。

估計不明朗因素的主要來源

以下是於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源, 有關假設及來源可能具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

商譽及無形資產的估計減值

釐定商譽及無形資產是否減值需估計獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額, 即使用價值或公平值減出售成本的較高者。使用價值計算要求本集團估計預期自現金產生單位(或現金產生單位組別)產生的未來現金流量及合適貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期, 或事實及情況變化導致未來現金流量下調或貼現率上調, 則可能出現重大減值虧損或進一步減值虧損。此外, 估計現金流量及貼現率受較高程度的估計及金融市場波動影響。

於二零二零年十二月三十一日, 商譽的賬面值為人民幣688,144,000元(二零一九年: 人民幣3,491,000元)。可收回金額的計算方法詳情於附註17披露。



4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

公平值計量及估值過程

本集團的投資物業乃按公平值計量以用於財務申報目的。本公司管理層已成立以本公司財務總監為首的物業估值團隊，以就公平值計量釐定適用估值技術及輸入數據。

估計投資物業的公平值時，本集團使用可用市場可觀察數據。本集團會委聘合資格外聘估值師進行估值。估值團隊會與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值技術及模式輸入數據。為說明資產公平值波動的原因，財務總監每年向本公司管理層呈報兩次估值團隊的調查結果。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據的輸入數據在內的估值技巧估計投資物業的公平值。附註16提供有關釐定投資物業公平值所用的估值技巧、輸入數據及關鍵假設的詳盡資料。

在依賴估值報告之餘，本公司管理層已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。該等假設之變更會導致本集團投資物業公平值發生變動，並須對綜合損益及其他全面收益表內所呈報之收益或虧損金額作出相應調整。

本公司管理層已通過進行有關本集團投資物業的敏感性分析，對宏觀經濟環境的變化風險進行內部評估。

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值為人民幣12,408,539,000元(二零一九年：人民幣10,072,375,000元)。



4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

釐定可供銷售在建物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

可供銷售在建物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均成本法釐定。可變現淨值乃以估計售價(當中已考慮多項因素,包括同一項目類似物業或類似物業近期價格以及中國、澳洲、加拿大及香港當前及預測的房地產市況)減完成開發的估計費用、估計銷售開支及估計銷售相關稅項計算,並根據最可靠的資料作出估計。倘物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降或總建築成本增加,或會就可供銷售在建物業及可供銷售已竣工物業作出撇減。

於二零二零年十二月三十一日,可供銷售在建物業及可供銷售已竣工物業的賬面值合共為人民幣158,280,712,000元(扣除撇減人民幣941,068,000元)(二零一九年:合共賬面值人民幣158,931,481,000元(扣除撇減人民幣13,433,000元))。

列入物業、廠房及設備以及使用權資產的酒店資產減值

物業、廠房及設備之賬面值,在發生若干事件或情況變化,顯示賬面值可能無法收回時,根據國際會計準則第36號按年進行減值審核及調整。資產之可收回金額為公平值減出售成本的餘額與使用價值兩者之較高者。於評估公平值減出售成本時,就評估土地部分及酒店建築物結構分別使用市場法及折舊重置成本法的組合,並計及空置及出售酒店物業成本的折讓。有關計算物業、廠房及設備之可收回金額詳情於附註14中披露。



4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

列入物業、廠房及設備以及使用權資產的酒店資產減值(續)

使用權資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否發生可能影響資產價值的事件或任何跡象；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額，包括當可設立合理及持續分配基準的公司資產分配，否則可收回金額按現金產生單位最小組合釐定，而其相關公司資產已予分配。更改有關假設及估計(包括現金流預測中的貼現率或增長率)，可顯著影響可收回金額。

於二零二零年十二月三十一日，須進行減值評估的使用權資產賬面值為人民幣1,622,716,000元(二零一九年：人民幣1,552,814,000元)。使用權資產之減值詳情於附註15中披露。



4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

土地增值稅

本集團須繳納中國之土地增值稅。土地增值稅於物業預售予買方時已預付，而土地增值稅則於物業交付予買方及收益獲確認時已作撥備。所使用比率的適當性乃根據土地價值增幅釐定。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。土地增值稅金額乃經參考銷售所得款項減估計扣稅開支(包括土地使用權成本及相關物業發展開支)後釐定。本集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

遞延稅項資產

於二零二零年十二月三十一日，有關若干經營附屬公司的未動用稅項虧損人民幣1,237,803,000元(二零一九年：人民幣943,036,000元)的遞延稅項資產已於綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損人民幣5,669,603,000元(二零一九年：人民幣3,280,066,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅臨時差額。如產生的實際應課稅溢利低於或高於預期，或因素及情況變化，導致修訂有關未來應課稅溢利的估計，則可能產生遞延稅項資產的重大撥回或進一步確認遞延稅項資產。



4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

收購土地撥備

收購土地撥備乃由本公司管理層根據其最佳估計釐定。本公司管理層根據物業開發之未來現金流量開支金額及時間之詳細計算方法，就通脹調高，再按反映貨幣時間值之現行市場評估及負債特定風險之貼現率貼現，致使撥備反映預期須履行責任開支之現值，從而估計該收購土地之負債。然而，由於未來建築成本的變動，估計相關成本可能會發生變化。本公司管理層會定期檢討撥備，以適當反映現有及過往物業開發所產生責任之現值。年內收購土地撥備變動載列於附註42。

應收附屬公司之非控股股東、合營企業及聯營公司款項以及貿易及其他應收款預期信貸虧損的撥備

具有重大結餘及出現信貸減值的應收賬款單獨進行預期信貸損失評估。

預期信貸虧損評估乃使用撥備矩陣進行。關於計量預期信貸虧損的詳情應與附註45內本集團的內部信貸風險管理一致。

此外，對於並非使用撥備矩陣單獨進行評估的應收賬款，本集團採用可行權宜方法估計預期信貸損失。撥備率乃基於按應收款項賬齡分類的各應收款項組別釐定，當中計及本集團過往賬款違約率及毋須繁苛成本或工作即可獲得的合理且有理據的前瞻性資料。於各報告日期，本集團會重新評估過往觀察違約率，並考慮及前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團應收附屬公司之非控股股東、合營企業及聯營公司款項以及貿易及其他應收款的資料於附註45披露。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 營業額

客戶合約收入分析

	截至二零二零年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	52,639,605	-	-	52,639,605
商業性公寓	4,404,197	-	-	4,404,197
零售商舖及其他	3,445,901	-	-	3,445,901
低密度住宅	3,926,921	-	-	3,926,921
	64,416,624	-	-	64,416,624
其他				
物業管理服務	-	-	951,137	951,137
銷售商品	-	-	1,154,620	1,154,620
其他	-	-	1,032,586	1,032,586
	-	-	3,138,343	3,138,343
客戶合同收益	64,416,624	-	3,138,343	67,554,967
物業投資商業中心及商舖	-	238,825	-	238,825
總計	64,416,624	238,825	3,138,343	67,793,792
收入確認時間				
於某一時點	64,416,624	-	2,014,255	66,430,879
於一時段內	-	-	1,124,088	1,124,088
	64,416,624	-	3,138,343	67,554,967
租金收入	-	238,825	-	238,825
總計	64,416,624	238,825	3,138,343	67,793,792



5. 營業額(續)

客戶合約收入分析(續)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	38,188,179	-	-	38,188,179
商業性公寓	3,193,774	-	-	3,193,774
零售商舖及其他	4,954,601	-	-	4,954,601
低密度住宅	1,754,271	-	-	1,754,271
	48,090,825	-	-	48,090,825
其他				
物業管理服務	-	-	562,435	562,435
銷售商品	-	-	1,230,922	1,230,922
其他	-	-	373,957	373,957
	-	-	2,167,314	2,167,314
客戶合同收益	48,090,825	-	2,167,314	50,258,139
物業投資商業中心及商舖	-	273,011	-	273,011
總計	48,090,825	273,011	2,167,314	50,531,150
收入確認時間				
於某一時點	48,090,825	-	1,344,571	49,435,396
於一時段內	-	-	822,743	822,743
	48,090,825	-	2,167,314	50,258,139
租金收入	-	273,011	-	273,011
總計	48,090,825	273,011	2,167,314	50,531,150



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 營業額(續)

客戶合約收入分析(續)

客戶合約的履約責任

本集團確認來自以下主要來源的商品及服務收入：

- 銷售物業；
- 物業管理服務；及
- 銷售商品。

就銷售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業將交付予指定客戶時相關物業並無其他替代用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，其認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，銷售物業的收入於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取剩餘代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的若干百分比作為按金。然而，取決於市況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。該預先付款計劃導致於物業建設期確認有關合約價格全款的合同義務。

就管理物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務。由於本集團履約時，業主同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收業主的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。



5. 營業額(續)

客戶合約收入分析(續)

客戶合約的履約責任(續)

就銷售商品而言，收入於客戶獲得商品控制權時(即商品交付至客戶的指定地點時)確認，且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價時的某一時間點確認。

下表列示就結轉合約義務確認的收入。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初計入合約義務結餘的已確認營業額	50,743,307	35,674,528

6. 分部資料

為分配資源及評估業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者)定期報告的資料專注於業務類型。本集團根據國際財務報告準則第8號營運分部的可呈報及營運分部如下：

物業發展	- 發展及銷售物業
物業投資	- 租賃投資物業
其他	- 經營酒店、提供物業管理服務及銷售貨物



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

在達成本集團可呈報分部時並無合併營運分部。以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的收入及業績分析：

	截至二零二零年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外在分部營業額	64,416,624	238,825	3,138,343	67,793,792
分部溢利	11,318,952	282,472	153,656	11,755,080
其他收入、收益及虧損				2,242,650
出售附屬公司收益				1,227,798
未分配企業開支				(392,287)
應佔合營企業業績				(229,075)
應佔聯營公司業績				10,531
融資成本				(1,006,170)
除稅前溢利				13,608,527

	截至二零一九年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外在分部營業額	48,090,825	273,011	2,167,314	50,531,150
分部溢利(虧損)	10,578,281	441,168	(10,123)	11,009,326
其他收入、收益及虧損				428,973
出售附屬公司收益				174,726
未分配企業開支				(254,789)
應佔合營企業業績				(45,235)
應佔聯營公司業績				(5,332)
融資成本				(718,177)
除稅前溢利				10,589,492

可呈報及營運分部的會計政策與本集團於附註3中披露的會計政策相同。分部業績指各分部所產生溢利或虧損，並未分配中央行政成本(包括董事薪金、總部經營開支、其他收入、收益及虧損的若干金額、出售附屬公司收益、應佔合營企業及聯營公司業績及融資成本)。此乃為作出資源分配及業績評估而向本集團行政總裁報告的方式。



6. 分部資料(續)

以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的資產及負債分析：

分部資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展	194,736,861	194,626,996
物業投資	12,474,933	10,136,687
其他	5,328,893	2,250,766
分部資產總值	212,540,687	207,014,449
未分配資產：		
於合營企業的權益	6,735,883	4,280,364
於聯營公司的權益	4,008,334	1,584,516
按公平值計入損益之股本工具	249,784	—
按公平值計入其他全面收益之股本工具	628,517	245,777
遞延稅項資產	1,636,606	998,444
應收合營企業款項	23,208,512	2,483,612
應收聯營公司款項	1,040,784	464,419
可收回稅金	3,613,743	2,913,645
按公平值計入損益之金融資產	791,042	574,400
結構性存款	—	704,500
受限制銀行存款	17,521,833	9,312,790
銀行結餘及現金	52,503,827	58,042,554
其他	1,198,904	1,260,963
綜合資產	325,678,456	289,880,433



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展	115,832,672	133,685,265
物業投資	88,735	82,955
其他	2,093,633	737,593
分部負債總額	118,015,040	134,505,813
未分配負債：		
銀行及其他借款	80,953,294	68,960,738
優先票據及債券	33,919,690	26,803,192
應付合營企業款項	23,938,123	12,713,851
應付聯營公司款項	683,862	116,632
稅項負債	11,732,743	8,081,061
遞延稅項負債	1,959,942	1,441,881
其他	223,116	260,657
綜合負債	271,425,810	252,883,825

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 所有資產分配至可呈報及營運分部，惟並非屬各分部應佔的物業、廠房及設備、使用權資產、於合營企業及聯營公司的權益、按公平值計入損益之股本工具、按公平值計入其他全面收益之股本工具、遞延稅項資產、應收合營企業及聯營公司款項、可收回稅金、按公平值計入損益之金融資產、結構性存款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金以及其他資產的若干金額除外。
- 所有負債分配至可呈報及營運分部，惟並非屬各分部應佔的應付合營企業及聯營公司款項、稅項負債、銀行及其他借款、優先票據及債券、遞延稅項負債及租賃負債的若干金額除外。



6. 分部資料(續)

其他分部資料

	截至二零二零年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
已於計量分部損益或分部資產 時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	59,641	-	420,640	23,739	504,020
投資物業添置	-	722,071	-	-	722,071
使用權資產添置	67,280	-	505,347	-	572,627
物業、廠房及設備折舊	109,982	-	135,401	43,949	289,332
無形資產攤銷	-	-	25,001	-	25,001
使用權資產折舊	94,746	-	101,654	56,494	252,894
出售物業、廠房及設備虧損	3,456	-	76,062	-	79,518
貿易及其他應收款項減值虧損	105,535	-	15,974	-	121,509
使用權資產減值虧損	-	-	18,997	-	18,997
投資物業公平值變動	-	117,454	-	-	117,454
轉為投資物業後確認可供 銷售物業的公平值變動	-	162,046	-	-	162,046



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
已於計量分部損益或分部資產 時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	116,153	-	901,527	267,978	1,285,658
投資物業添置	-	633,129	-	-	633,129
使用權資產添置	235,414	-	365,713	-	601,127
物業、廠房及設備折舊	63,326	-	84,401	23,113	170,840
無形資產攤銷	-	-	1,175	-	1,175
使用權資產折舊	56,118	-	61,571	50,662	168,351
出售物業、廠房及設備虧損	417	-	-	-	417
貿易及其他應收款項減值虧損	87,637	-	3,547	-	91,184
投資物業公平值變動	-	393,912	-	-	393,912
轉為投資物業後確認可供 銷售物業的公平值變動	-	3,392	-	-	3,392



6. 分部資料(續)

地區資料

本集團經營業務及非流動資產地點主要位於中國。有關本集團來自外部客戶收入的資料根據經營地點呈列。有關本集團非流動資產的資料根據資產的地理位置呈列。除按公平值計入其他全面收益/按公平值計入損益之股本工具、遞延稅項資產、貿易及其他應收款、應收附屬公司非控股股東款項及合營企業款項外，所有非流動資產均分配至可呈報及營運分部。

	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日的	
	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國大陸	65,415,071	48,687,593	30,555,174	24,141,505
香港	-	-	322,535	163,006
澳洲	2,371,676	1,837,039	7,947	6,876
加拿大	7,045	6,518	49,569	27,621
	67,793,792	50,531,150	30,935,225	24,339,008

有關主要客戶的資料

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無個別客戶所佔本集團的總收入超過10%。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 其他收入、收益及虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
匯兌收益(虧損)淨額	1,839,745	(151,073)
按公平值計入損益之金融資產/股本工具公平值變動收益	80,285	-
按公平值計入損益之金融負債公平值變動虧損	(9,889)	-
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	-	33,595
結構性存款之投資回報	12,315	52,909
銀行利息收入	781,226	360,465
其他利息收入	168,689	83,049
政府補貼(附註(a))	150,593	11,480
出售物業、廠房及設備虧損	(79,518)	(417)
出售合營企業收益	252,197	4,328
可供銷售物業撇減	(927,635)	-
貿易及其他應收款減值虧損	(121,509)	(91,184)
應收合營企業款項減值虧損	(57,543)	-
使用權資產減值虧損	(18,997)	-
其他(附註(b))	108,147	34,637
	2,178,106	337,789

附註：

(a) 政府補貼指政府機構授予之無條件現金款項及與物業項目開發有關之有條件補助。

(b) 其他主要包括沒收客戶按金。



8. 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	5,883,666	5,094,512
來自附屬公司非控股股東的貸款	-	118,576
優先票據及債券(附註41)	2,296,623	2,076,100
應付一間合營企業款項	27,374	52,471
其他應付款	13,417	32,518
租賃負債	69,324	77,462
借貸成本總額	8,290,404	7,451,639
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(7,215,077)	(6,697,978)
已就在建投資物業資本化的金額	(69,157)	(35,484)
	1,006,170	718,177

資本化利息乃因本集團的一般借款總額而產生，按合格資產的開支的資本化年率約7.34% (二零一九年：7.96%)計算。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 除稅前溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利乃於扣除(計入)以下各項後達致：		
核數師酬金	10,180	8,610
董事酬金(附註11)	23,232	34,789
其他員工薪金	2,530,320	1,877,293
其他員工之退休福利計劃供款	132,209	112,364
其他員工之以股份為基礎的付款	7,036	4,057
員工成本總額	2,692,797	2,028,503
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(711,702)	(565,462)
	1,981,095	1,463,041
確認為開支的可供銷售物業／存貨成本	49,629,389	34,696,000
物業、廠房及設備折舊	289,332	170,840
使用權資產折舊	252,894	168,351
無形資產攤銷(計入行政開支)	25,001	1,175
出售物業、廠房及設備虧損	79,518	417
與投資物業有關的總租金收入	(238,825)	(273,011)
減：就於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	182,227	159,631
	(56,598)	(113,380)



10. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已確認所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中國		
企業所得稅	5,172,492	3,396,796
過往年度不足(超額)撥備	3,488	(1,450)
土地增值稅	1,856,366	1,941,866
其他司法權區	69,465	99,192
	7,101,811	5,436,404
遞延稅項(附註22)		
中國	(489,046)	(46,700)
其他司法權區	(55,284)	(22,042)
	(544,330)	(68,742)
年內所得稅開支	6,557,481	5,367,662

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率自二零零八年一月一日起為25%。

根據財稅[2011]58號及國稅[2012]12號，於二零二零年及二零一九年，本集團的附屬公司重慶穗奧物業管理服務有限公司及重慶奧園廣場商業管理有限公司，以及成立於中國西部地區的奧園智慧生活服務(廣州)集團有限公司分公司在西部地區發展的企業享有優惠所得稅政策，並於兩個年度按15%的優惠稅率支付企業所得稅。根據國稅函[2011]5號，本集團新收購附屬公司湖北金環新材料科技有限公司獲認定為合資格高新技術企業，且自二零一七年十一月二十八日起至二零二三年十二月一日止，有權享受減免15%的優惠所得稅政策。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

根據財稅[2019]13號及國稅[2019]2號，本集團若干附屬公司於兩個年度就小型及低利潤企業可享受優惠所得稅政策。

根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例(「土地增值稅暫行條例」)及土地增值稅暫行條例實施細則，中國附屬公司的稅率乃按土地價值增值(即銷售物業所得款項減扣稅開支(包括土地使用權成本及相關物業發展開支))累進稅率介乎30%至60%計算。

由於本集團收入並非於香港發生或產生，故並無於綜合財務報表內作出香港利得稅撥備。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為30%(二零一九年：30%)。本公司的澳洲附屬公司被視為一個所得稅綜合群體及按單一實體課稅。根據加拿大稅法，在加拿大註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為26.5%(二零一九年：26.5%)。截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已就澳洲利得稅作出稅項撥備，原因為存在應課稅溢利，而截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表並無就加拿大利得稅作出稅項撥備，原因為加拿大並未產生應課稅溢利。



10. 所得稅開支(續)

年內的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	13,608,527	10,589,492
按本地稅率25%計算的稅項支出	3,402,132	2,647,373
應佔合營企業及聯營公司業績的稅務影響	54,636	12,642
不可扣稅開支的稅務影響	1,516,878	696,344
毋須課稅收入的稅務影響	(515,449)	(12,684)
未確認稅項虧損的稅務影響	771,021	451,513
動用先前未確認稅項虧損	(222,338)	(35,040)
土地增值稅撥備	1,856,366	1,941,866
土地增值稅的稅務影響	(464,092)	(485,467)
重估投資物業的土地增值稅的遞延稅項影響	51,393	43,265
在其他司法權區經營業務的附屬公司應用不同稅率的影響	4,571	14,780
未分派溢利之預扣稅	120,167	97,000
附屬公司暫時性差額之稅率差別	(21,292)	(2,480)
過往年度撥備不足(超額撥備)	3,488	(1,450)
年內所得稅開支	6,557,481	5,367,662



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

年內董事及主要行政人員的薪酬(依照適用上市規則及香港公司條例披露)如下：

	袍金	薪金及津貼	按表現發放 的花紅	以股份為 基礎之付款	退休福利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註)						
截至二零二零年						
十二月三十一日止年度						
執行董事：						
郭梓文	-	3,900	435	-	49	4,384
郭梓寧	-	3,900	476	-	33	4,409
馬軍	-	3,950	345	-	33	4,328
陳嘉揚	-	4,652	1,834	-	16	6,502
張俊(於二零二零年四月 十四日獲委任)	-	2,200	344	-	33	2,577
獨立非執行董事：						
徐景輝	377	-	-	-	-	377
張國強	371	-	-	-	-	371
胡江	284	-	-	-	-	284
	1,032	18,602	3,434	-	164	23,232



11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

	袍金	薪金及津貼	按表現發放 的花紅	以股份為 基礎之付款	退休福利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一九年						
十二月三十一日止年度						
執行董事：						
郭梓文	-	3,494	539	-	48	4,081
郭梓寧	-	3,432	780	-	32	4,244
鍾平(於二零一九年四月 十五日辭任)	-	936	320	714	13	1,983
馬軍	-	3,508	5,600	1,659	32	10,799
陳嘉揚(於二零一九年四月 十五日委任)	-	4,582	6,658	1,439	11	12,690
獨立非執行董事：						
徐景輝	358	-	-	-	-	358
張國強	352	-	-	-	-	352
胡江	282	-	-	-	-	282
	992	15,952	13,897	3,812	136	34,789

附註：按表現發放的花紅根據本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度合同銷售或境外融資金額百分比釐定。

上表所示執行董事薪酬乃主要就其管理本公司及本集團事務的相關服務而授予。

上表所示獨立非執行董事薪酬乃主要就其作為本公司執行董事所提供服務而授予。

郭梓寧先生亦為本公司行政總裁，其於上表內所披露薪酬包括其作為行政總裁所提供服務的相關薪酬。

於本年度或上一年度，概無董事放棄任何薪酬及概無董事因加入或已應邀加入本公司而獲取任何獎金。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士中，四名(二零一九年：三名)為本公司執行董事及主要行政人員，彼等的酬金已載於以上本附註中。其餘一名(二零一九年：兩名)人士的酬金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及津貼	3,952	6,265
按表現發放的花紅	400	750
以股份為基礎之付款	-	2,388
退休福利	33	64
	4,385	9,467

薪酬範圍如下：

	二零二零年 僱員人數	二零一九年 僱員人數
5,000,001 港元至 5,500,000 港元(相等於人民幣 4,208,001 元至人民幣 4,629,000 元)	1	1
5,500,001 港元至 6,000,000 港元(相等於人民幣 4,629,001 元至人民幣 5,050,000 元)	-	1

年內，本集團並無支付任何酬金予任何董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)作為加入或於加入本集團時的獎賞或離職時的補償。



12. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
股息，確認為年內分派：		
二零一九年末期股息每股人民幣55分 (二零一九年：二零一八年末期股息每股人民幣36分)	1,479,711	990,794

於報告期間結束後，計及於報告日期已發行的2,695,883,354股普通股，董事會已建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣66分(等於78.4港仙)及就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付特別股息每股普通股人民幣11分(等於13.1港仙)(合共人民幣2,075,830,000元(約等於2,466,733,000港元))，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會批准方告作實。報告期末後建議派付的末期股息及特別股息並無於該等綜合財務報表確認為負債。

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利，即本公司擁有人應佔年內溢利	5,907,550	4,200,780
對附屬公司發行之超額配售權之調整	-	(28)
就每股攤薄盈利而言之盈利	5,907,550	4,200,752
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目		
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	2,699,502	2,684,558
普通股潛在攤薄影響：		
- 購股權	1,640	5,514
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	2,701,142	2,690,072



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

	發展中樓宇／				租賃		合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	運輸車輛 人民幣千元	物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	
成本							
於二零一九年一月一日	611,101	862,627	251,084	79,449	269,728	-	2,073,989
匯兌調整	1,403	-	257	9	124	-	1,793
添置	20,147	1,026,394	101,953	15,900	121,264	-	1,285,658
收購附屬公司(附註46)	-	-	5,411	1,785	10,405	-	17,601
轉撥	530,521	(530,521)	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註48)	-	-	(3,046)	(519)	(11,416)	-	(14,981)
出售	(6,150)	-	(1,658)	(1,954)	-	-	(9,762)
於二零一九年十二月三十一日	1,157,022	1,358,500	354,001	94,670	390,105	-	3,354,298
匯兌調整	(1,381)	-	11	22	50	-	(1,298)
添置	55,099	230,250	69,298	17,641	107,740	23,992	504,020
收購附屬公司(附註46)	363,612	811,260	19,096	10,105	7,734	211,244	1,423,051
轉撥	735,488	(735,488)	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註48)	-	-	(55,716)	(4,240)	(77,051)	-	(137,007)
出售	(95,526)	-	(22,366)	(9,831)	(16,056)	(20)	(143,799)
於二零二零年十二月三十一日	2,214,314	1,664,522	364,324	108,367	412,522	235,216	4,999,265
折舊及減值							
於二零一九年一月一日	212,241	-	135,564	54,566	97,378	-	499,749
匯兌調整	268	-	98	1	26	-	393
年內撥備	44,039	-	75,744	17,318	33,739	-	170,840
出售附屬公司時對銷(附註48)	-	-	(195)	(71)	(849)	-	(1,115)
出售時對銷	(174)	-	(657)	(1,181)	-	-	(2,012)
於二零一九年十二月三十一日	256,374	-	210,554	70,633	130,294	-	667,855
匯兌調整	(289)	-	(14)	5	(20)	-	(318)
年內撥備	144,820	-	49,134	8,486	75,210	11,682	289,332
出售附屬公司時對銷(附註48)	-	-	(25,207)	(1,062)	(56,032)	-	(82,301)
出售時對銷	(34,933)	-	(19,298)	(8,404)	(1,646)	-	(64,281)
於二零二零年十二月三十一日	365,972	-	215,169	69,658	147,806	11,682	810,287
賬面值							
於二零二零年十二月三十一日	1,848,342	1,664,522	149,155	38,709	264,716	223,534	4,188,978
於二零一九年十二月三十一日	900,648	1,358,500	143,447	24,037	259,811	-	2,686,443

14. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備(發展中樓宇/在建工程除外)乃按下列估計可使用年期以直線法進行折舊計算：

樓宇	相關租賃期或每年3%-5%之較短者
辦公設備	三至五年
運輸車輛	三至十五年
租賃物業裝修	相關租賃期或三至十年之較短者
廠房及機器	五至十五年

於二零二零年十二月三十一日，已就本集團所獲授若干銀行信貸而質押樓宇及在建工程為數人民幣1,975,802,000元(二零一九年：人民幣925,936,000元)。本集團所有位於中國租賃土地的樓宇均按中期租賃期限持有。

15. 使用權資產

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	運輸車輛 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日 賬面值	790,676	412,166	699	419,175	1,622,716
於二零一九年十二月三十一日 賬面值	432,932	667,724	1,197	450,961	1,552,814
截至二零二零年十二月三十一日 止年度 折舊開支	(24,355)	(193,967)	(1,297)	(33,275)	(252,894)
截至二零一九年十二月三十一日 止年度 折舊開支	(14,955)	(119,842)	(348)	(33,206)	(168,351)
				二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與短期租賃有關之開支				21,520	71,925
與低價值資產有關之開支(不包括低價值資產的短期租賃)				25,416	445
租賃之現金流出總額				526,733	388,470
使用權資產添置				572,627	601,127



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 使用權資產(續)

於兩個年度，本集團就其經營租賃多個辦公室及零售店舖。租賃合同按13個月至40年(二零一九年：13個月至40年)不等的固定期限訂立及並無延期及終止選擇。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合同的定義並釐定合同可強制執行的期間。

本集團定期就辦公設備及運輸車輛訂立短期租賃，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，短期租賃組合類似於在上文中披露短期租賃開支的短期租賃組合。

除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押品。

於二零二零年十二月三十一日，已就本集團所獲授若干銀行信貸而質押使用權資產為數人民幣71,904,000元(二零一九年：人民幣189,864,000元)。

16. 投資物業

本集團根據經營租賃出租若干辦公室及零售店舖，按月收取應付租金。租約初期一般為1至20年(二零一九年：1至21年)，且承租人僅於初期屆滿後有單方面權利延長租約。大部分租賃合同載有市場修訂條款，容許承租人行使續約權。零售店舖的租約載有可變租賃付款(按1%至20%(二零一九年：3%至20%)的銷售額計算)及最低年租賃付款(於租期內為固定)。



16. 投資物業(續)

本集團並無面臨因租賃安排產生的外幣風險，原因為所有租約以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合同並無載有租賃期末的剩餘價值擔保及／或出租人購買物業的權利。

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	6,997,373	1,836,120	8,833,493
收購附屬公司(附註46)	213,300	-	213,300
添置	-	633,129	633,129
於建設工程竣工後轉撥	1,315,744	(1,315,744)	-
出售	(42,959)	-	(42,959)
轉撥自可供銷售物業(附註)	41,500	-	41,500
已於綜合損益及其他全面收益表內確認的 公平值變動淨額	203,831	190,081	393,912
於二零一九年十二月三十一日	8,728,789	1,343,586	10,072,375
收購附屬公司(附註46)	1,120,554	-	1,120,554
添置	-	722,071	722,071
於建設工程竣工後轉撥	692,113	(692,113)	-
出售	(55,882)	-	(55,882)
出售附屬公司(附註48)	(975,200)	(16,211)	(991,411)
轉撥自可供銷售物業(附註)	368,900	969,560	1,338,460
轉撥自使用權資產(附註15)	-	84,918	84,918
已於綜合損益及其他全面收益表內確認的 公平值變動淨額	34,993	82,461	117,454
於二零二零年十二月三十一日	9,914,267	2,494,272	12,408,539

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，就若干物業對外開始經營租賃及若干物業的用途轉變以賺取租金而非用於出售，造成由已竣工物業／在建物業轉撥至投資物業。於重新分類日期，物業的公平值與其賬面值之間的收益人民幣162,046,000元(二零一九年：人民幣3,392,000元)已於損益確認。

所有本集團按經營租賃持有賺取租金或留待資本增值的物業權益，乃採用公平值模型計量並分類及入賬列為投資物業。

年內，公平值等級第3級並無轉入或轉出。



16. 投資物業(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押人民幣3,931,825,000元(二零一九年：人民幣4,809,375,000元)的投資物業，以獲得授予本集團的若干銀行信貸。

在建投資物業及已竣工投資物業的公平值，乃參考與本集團概無關連的仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(合資格外部估值師)的估值而釐定。合資格外部估值師乃按下列基準釐定投資物業的公平值：

- | | |
|---------|--|
| 已竣工投資物業 | - 參考將租賃產生的資本化收入及物業的復歸收入潛力或(倘屬適當)有關處於相同位置及條件的類似物業的交易價格的市場證據 |
| 在建投資物業 | - 參考在建投資物業的當前或近期價格以及根據工程預算、已提交合約、或有事項備抵以及發展商盈利率計算的估計竣工費用，反映於估值日期與完成物業開發及實現預計收入或資本增值有關的風險 |

下表列示有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(尤其是估值技巧及所用輸入數據)以及根據公平值計量所用輸入數據的可觀察程度確定的公平值計量所屬公平值等級(第1級至第3級)。



16. 投資物業(續)

於估計投資物業的公平值時，投資物業的當前用途為其最高及最佳用途。

於二零二零年十二月三十一日

本集團持有的 投資物業	公平值 人民幣千元	公平值等級	公平值等級估值技 巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據 (不可觀察輸入數據相對 公平值的關係)		
				範圍(加權平均值)	敏感度	
已竣工投資物業(包括 零售商舖及商業 大廈)	9,802,087	第3級	收入資本化法-淨 收入的收入資本 化，並就復歸收入 潛力作出撥備。	1. 定期收益(定期收益越 高，公平值越低) 2. 復歸收益(復歸收益越 高，公平值越低) 3. 單位租金(人民幣/平方 米/月)(單位租金越高， 公平值越高)	2.5%-6.0% 3.0%-6.5% 6-253	定期收益輕微增加不會引致公平值 大幅減少，反之亦然。 復歸收益輕微增加不會引致公平值 大幅減少，反之亦然。 單位租金大幅上升/下降不會引致 公平值大幅增加/減少。
已竣工投資物業(包 括零售商舖及辦公室)	112,180	第3級	直接比較法-根據 相似物業的市場 可觀察交易，並作 出調整以反映標 的物業的狀況。	就地點及層級差異作出調整	不適用	不適用



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

於二零二零年十二月三十一日(續)

本集團持有的 投資物業	公平值 人民幣千元	公平值等級	公平值等級估值技 巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據 (不可觀察輸入數據相對 公平值的關係)	範圍(加權平均值)	敏感度
在建投資物業(包括 零售商舖及商業 大廈)	2,372,542	第3級	餘值法-根據總發 展價值並計及完 成開發的施工費 用、發展商溢利、 營銷費用。	<ol style="list-style-type: none"> 按竣工基準計算的總發 展價值(人民幣千元)(總 發展價值越高,公平值 越高) 發展商溢利(發展商溢利 越高,公平值越低) 營銷費用(營銷費用越 高,公平值越低) 完成開發的施工費用(完 成開發的未來施工費用 越高,公平值越低) 	156,900-749,500	<p>總發展價值大幅增加/減少會引致 公平值大幅增加/減少。</p> <p>發展商溢利大幅增加不會引致公平 值大幅減少,反之亦然。</p> <p>營銷費用輕微增加不會引致公平值 大幅減少,反之亦然。</p> <p>完成開發的施工費用的大幅增加不 會引致公平值大幅減少,反之亦然。</p>
在建投資物業(包括 零售商舖及商業大廈 的未開發土地)	121,730	第3級	直接比較法-根據 相似土地的市場 可觀察交易,並作 出調整以反映標 的土地的狀況。	可資比較土地價格(每平方米 人民幣)(土地價格越高,公平 值越高)	1,900 - 7,475	可資比較土地價格大幅上升/下降 會引致公平值大幅增加/減少。
合計	2,494,272					



16. 投資物業(續)

於二零一九年十二月三十一日

本集團持有的 投資物業	公平值 人民幣千元	公平值等級	公平值等級估值技 巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據 (不可觀察輸入數據相對 公平值的關係)	範圍(加權平均值)	敏感度
已竣工投資物業(包 括零售商舖及商業 大廈)	8,617,129	第3級	收入資本化法-淨 收入的收入資本 化,並就復歸收入 潛力作出撥備。	1. 定期收益(定期收益越 高,公平值越低) 2. 復歸收益(復歸收益越 高,公平值越低) 3. 單位租金(人民幣/平方 米/月)(單位租金越高, 公平值越高)	2.5%-6.0% 3.0%-6.5% 11-308	定期收益輕微增加不會引致公平值 大幅減少,反之亦然。 復歸收益輕微增加不會引致公平值 大幅減少,反之亦然。 單位租金大幅上升/下降不會引致 公平值大幅增加/減少。
已竣工投資物業(包 括零售商舖及 辦公室)	111,660	第3級	直接比較法-根據 相似物業的市場 可觀察交易,並作 出調整以反映標 的物業的狀況。	就地點及層級差異作出調整	不適用	不適用



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

於二零一九年十二月三十一日(續)

本集團持有的 投資物業	公平值 人民幣千元	公平值等級	公平值等級估值技 巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據 (不可觀察輸入數據相對 公平值的關係)		範圍(加權平均值)	敏感度
在建投資物業(包括 零售商舖及商業 大廈)	1,143,696	第3級	餘值法-根據總發 展價值並計及完 成開發的施工費 用、發展商溢利、 營銷費用。	1. 按竣工基準計算的總發 展價值(人民幣千元)(總 發展價值越高,公平值 越高)	160,700-406,700	總發展價值大幅增加/減少會引致 公平值大幅增加/減少。	
				2. 發展商溢利(發展商溢利 越高,公平值越低)	10%-15%	發展商溢利大幅增加不會引致公平 值大幅減少,反之亦然。	
				3. 營銷費用(營銷費用越 高,公平值越低)	4%	營銷費用輕微增加不會引致公平值 大幅減少,反之亦然。	
				4. 完成開發的施工費用(完 成開發的未來施工費用 越高,公平值越低)	25,209,000- 97,835,000	完成開發的施工費用的大幅增加不 會引致公平值大幅減少,反之亦然。	
在建投資物業(包括 零售商舖及商業大 廈的未開發土地)	199,890	第3級	直接比較法-根據 相似土地的市場 可觀察交易,並作 出調整以反映標 的土地的狀況。	可資比較土地價格(每平方米 人民幣)(土地價格越高,公平 值越高)	718-7,462	可資比較土地價格大幅上升/下降 會引致公平值大幅增加/減少。 合計	
總計	10,072,375						



17. 商譽

人民幣千元

成本及賬面值

於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	3,491
收購附屬公司(附註46)	684,653
於二零二零年十二月三十一日	688,144

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自獨立第三方收購奧園美谷，該公司於中國從事物業開發及化學纖維產品製造業務。

此外，本集團自獨立第三方收購寧波宏建物業服務有限公司(「寧波宏建」)及樂生活智慧社區服務集團股份有限公司(「樂生活」)，該等公司分別於中國寧波及浙江省以及中國北京從事物業管理服務的提供。

業務合併中收購的商譽於收購時分配予預期因該等業務合併而受益的現金產生單位(「現金產生單位」)– (i)物業管理服務及(ii)化學纖維產品製造。

就減值測試而言，上文詳述的商譽已分配至附屬公司，作為產生商譽的個別現金產生單位。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日該等單位獲分配的商譽賬面值如下。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
成本：		
– 安徽瀚林物業服務有限公司(「安徽瀚林」)	1,602	1,602
– 深圳華中物業管理有限公司(「深圳華中」)	1,889	1,889
– 奧園美谷	462,026	–
– 樂生活	197,577	–
– 寧波宏建	25,050	–
	688,144	3,491



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 商譽(續)

商譽指已付代價超出就收購若干附屬公司全部已發行股本所收購可識別資產及所承擔負債的差額。

為進行減值測試，本公司管理層將商譽分配至上述業務的個別現金產生單位。該等業務的現金產生單位的可收回金額乃以使用價值為基準，運用管理層所批准涵蓋五年期間財務預算的現金流量預測釐定。就安徽瀚林及深圳華中、寧波宏建及樂生活以及奧園美谷而言，五年期間以後的現金流量分別使用0%、2%及3%的增長率推算。有關增長率不超過現金產生單位經營的業務的長期平均增長率。

關鍵假設乃建基於預測期間的貼現率、預算利潤率及收益。管理層為計算使用價值而作出現金流量預測所依據的關鍵假設如下：

收益 用以釐定所分配價值的基準乃建基於過往表現及管理層舊市場發展的預期。就物業管理服務而言，收益以預算期間預期交付的物業的現有費率及計算收益的建築面積(「建築面積」)為基準。就化學纖維產品製造而言，收益以歷史收益及本集團現有產能為基準。

預算毛利率 就安徽瀚林、深圳華中、寧波宏建、樂生活及奧園美谷而言，該等業務的毛利率分別獲假設為約23.28%、18.57%、31.29%、18.50%及20%(二零一九年：15.89%、16.60%、不適用、不適用及不適用)。

貼現率 所用貼現率為除稅前貼現率，並反映相關單位的特定風險。與物業管理服務及奧園美谷相關的現金流量預測所採用的貼現率分別為約17.51%至18.37%(二零一九年：17.79%至18.37%)及12.73%(二零一九年：不適用)。

就估計物業管理服務費率及長期增長率而言，本公司管理層已採用相關行業以至全球整體經濟的增長率。

於二零二零年十二月三十一日，按使用價值計算的安徽瀚林、深圳華中、寧波宏建、樂生活及奧園美谷現金產生單位的可收回金額分別超出賬面值約人民幣12,378,000元、人民幣14,102,000元、人民幣2,144,000元、人民幣3,289,000元及人民幣6,838,000元(二零一九年：人民幣6,996,000元、人民幣9,096,000元、不適用、不適用及不適用)。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本公司管理層認為，基於按照上述關鍵假設編製的使用價值，毋須就分配至該等現金產生單位的商譽計提減值虧損撥備。



18. 無形資產

	平行進口				總計 人民幣千元
	汽車牌照 人民幣千元	物業管理合約 人民幣千元	專利 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	
成本					
於二零一九年一月一日	990	4,493	-	-	5,483
因收購附屬公司而產生(附註46)	-	2,365	-	-	2,365
出售附屬公司(附註48(a))	(990)	-	-	-	(990)
於二零一九年十二月三十一日	-	6,858	-	-	6,858
因收購附屬公司而產生(附註46)	-	76,031	102,641	124,047	302,719
於二零二零年十二月三十一日	-	82,889	102,641	124,047	309,577
攤銷					
於二零一九年一月一日	421	1,462	-	-	1,883
年內扣除	99	1,076	-	-	1,175
出售附屬公司時對銷(附註48(a))	(520)	-	-	-	(520)
於二零一九年十二月三十一日	-	2,538	-	-	2,538
年內扣除	-	5,058	10,177	9,766	25,001
於二零二零年十二月三十一日	-	7,596	10,177	9,766	27,539
賬面值					
於二零二零年十二月三十一日	-	75,293	92,464	114,281	282,038
於二零一九年十二月三十一日	-	4,320	-	-	4,320

汽車平行進口牌照根據本公司管理層的最佳估計於五年期間按直線法攤銷。

與物業管理合約有關的無形資產具有無限可使用年期，於餘下二至十年(二零一九年：五年)期間按直線法攤銷。

與化學纖維產品製造的專利及客戶關係有關的無形資產根據本公司管理層的最佳估計於五年期間按直線法攤銷。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市投資成本	7,057,307	4,435,808
應佔收購後虧損	(347,890)	(155,020)
未變現溢利(附註)	26,466	(424)
	6,735,883	4,280,364

附註：未變現溢利與本集團應佔來自應收株洲金業房地產開發有限公司款項的利息收入及本集團來自應付廣東金奧商業保理有限公司款項的利息開支有關。該等利息開支已於相關的可供銷售物業中資本化及於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無出售若干該等物業。

於報告期間結束時本集團旗下主要合營企業的詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 主要營業地點	本集團所持有註冊資本/投票權比例		註冊資本		主要業務
		二零二零年	二零一九年	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	
福建世紀坤源投資有限公司(「福建世紀」)及福州市長樂區萬樂房地產有限公司(「福州萬樂」)(附註a)	中國	51%	51%	600,000	600,000	物業發展
青島海唐置業有限公司(「青島海唐」)(附註b)	中國	50%	50%	5,000	5,000	物業發展
成都奧騰置業有限公司(「成都奧騰」)(附註d)	中國	49%	不適用	330,000	330,000	物業發展
廣州市嘉利倉碼有限公司(「廣州嘉利」)(附註c及d)	中國	60%	不適用	450,000	450,000	物業發展



19. 於合營企業的權益

附註：

- (a) 根據福建世紀及福州萬樂的組織章程細則，本集團有權委任福建世紀及福州萬樂董事會三名董事中的兩名，董事會對福建世紀及福州萬樂的所有營運及融資決策負責。在作出福建世紀及福州萬樂相關經營決策時須董事會一致同意。各方均在無其他合營企業同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制福建世紀及福州萬樂。因此，福建世紀及福州萬樂繼續作為本集團合營企業入賬。
- (b) 根據青島海唐的組織章程細則，本集團有權委任青島海唐董事會五名董事中的三名，董事會對青島海唐的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各方均在無其他合營企業同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制青島海唐。因此，青島海唐繼續作為本集團一間合營企業入賬。
- (c) 根據廣州嘉利的組織章程細則，本集團有權委任廣州嘉利董事會三名董事中的兩名，董事會對廣州嘉利的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各方均在無其他合營企業同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制廣州嘉利。因此，廣州嘉利作為本集團一間合營企業入賬。
- (d) 此為本集團年度新獲取的合營企業。

有關本集團於合營企業的權益的財務資料概要載列如下：

福建世紀及福州萬樂

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	1,058,506	3,859,659
非流動資產	380,595	600
流動負債	499,430	3,303,853
年內溢利(虧損)及全面收益(開支)總額	383,265	(7,490)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於福建世紀及福州萬樂之權益賬面值之對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
福建世紀及福州萬樂之資產淨值	939,671	556,406
本集團擁有權益之比例	51%	51%
本集團權益之賬面值	479,232	283,768



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益(續)

青島海唐

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	4,907,863	5,455,609
非流動資產	8	-
流動負債	3,247,180	2,230,609
非流動負債	271,350	2,000,000
年內溢利及全面收益總額	119,341	-

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於青島海唐之權益賬面值之對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
青島海唐之資產淨值	1,389,341	1,225,000
本集團擁有權權益之比例	50%	50%
本集團權益之賬面值	694,671	612,500

成都奧騰

	二零二零年 人民幣千元
流動資產	2,132,896
非流動資產	4,541
流動負債	98,159
非流動負債	441
年內虧損及全面開支總額	(1,713)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於成都奧騰之權益賬面值之對賬：

	二零二零年 人民幣千元
成都奧騰之資產淨值	2,038,837
本集團擁有權權益之比例	49%
本集團權益之賬面值	999,030



19. 於合營企業的權益(續)

廣州嘉利

	二零二零年 人民幣千元
流動資產	2,229,922
非流動資產	9,705
流動負債	112,442
非流動負債	1,350,554
年內虧損及全面開支總額	(23,370)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於廣州嘉利之權益賬面值之對賬：

	二零二零年 人民幣千元
廣州嘉利之資產淨值	776,631
本集團擁有權權益之比例	60%
本集團權益之賬面值	465,979

單獨並不重大合營企業的合併資料

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔虧損及全面開支總額	(469,350)	(41,415)
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團於該等合營企業權益的賬面值總額	4,096,971	3,384,096



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
聯營公司投資成本	4,005,004	1,591,717
應佔收購後溢利(虧損)	3,330	(7,201)
	4,008,334	1,584,516

20. 於聯營公司的權益(續)

於報告期間結束時本集團旗下聯營企業的詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 主要營業地點	本集團間接持有的應佔權益		註冊資本		主要業務
		二零二零年	二零一九年	二零二零年 (千元)	二零一九年 (千元)	
寧波凱銘置業有限公司(「寧波凱銘」)及永康凱濱置業有限公司(「永康凱濱」)	中國	49%	49%	人民幣 162,000元	人民幣 162,000元	物業發展
嘉善裕軒房地產開發有限公司(「嘉善裕軒」)	中國	49%	49%	人民幣 234,000元	人民幣 234,000元	物業發展
廣東宏奧土地經營有限公司(「廣東宏奧」)及廣州市盈合包裝有限公司(「盈合包裝」)	中國	49%	49%	人民幣 100,000元	人民幣 100,000元	物業發展
河北天同奧園房地產開發有限公司(「河北天同」)	中國	30%	30%	人民幣 100,000元	人民幣 100,000元	物業發展



20. 於聯營公司的權益(續)

本集團於聯營企業的權益的相關財務資料概述如下：

寧波凱銘及永康凱濱	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	468,460	533,850
非流動資產	14	21
流動負債	316,755	373,432
年內虧損及全面開支總額	(8,720)	(1,562)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於寧波凱銘及永康凱濱之權益賬面值之對賬：

寧波凱銘及永康凱濱之資產淨值	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團擁有權權益之比例	49%	49%
本集團權益之賬面值	74,342	78,615

嘉善裕軒	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	1,990,422	1,000,806
流動負債	989,841	220,882
非流動負債	225,435	—
年內虧損及全面開支總額	(4,778)	(20,076)



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益(續)

嘉善裕軒(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於嘉善裕軒之權益賬面值之對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
嘉善裕軒之資產淨值	775,146	779,924
本集團擁有權權益之比例	49%	49%
本集團權益之賬面值	379,822	382,163
廣東宏奧及盈合包裝		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	61,858	207,761
非流動資產	17,298	20,880
流動負債	19,321	163,482
廣東宏奧的非控股權益	(4,719)	(2,675)
廣東宏奧股東應佔年內虧損及全面開支總額	(3,280)	(28,977)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於廣東宏奧及盈合包裝之權益賬面值之對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
廣東宏奧及盈合包裝之資產淨值	64,554	67,834
本集團擁有權權益之比例	49%	49%
本集團權益之賬面值	31,631	33,239
河北天同		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	256,038	97,562
非流動資產	14	24
流動負債	159,410	80
年內虧損及全面開支總額	(864)	(1,470)

20. 於聯營公司的權益(續)

河北天同(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於河北天同之權益賬面值之對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
河北天同之資產淨值	96,642	97,506
本集團擁有權權益之比例	30%	30%
本集團權益之賬面值	28,993	29,252

單獨並不重大聯營公司的合併資料

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔溢利及全面收益總額	19,011	19,910

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團於該等聯營公司權益的賬面值總額	3,493,546	1,061,247

21. 按公平值計入損益的股本工具及按公平值計入其他全面收益的股本工具

(i)按公平值計入損益的股本工具：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市權益工具	249,784	-



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 按公平值計入損益的股本工具及按公平值計入其他全面收益的股本工具(續)

(ii) 按公平值計入其他全面收益的股本工具

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
上市股本投資		
– 於上海證券交易所上市的股本證券	115,997	99,997
– 於深圳證券交易所上市的股本證券	50,400	–
非上市股本投資	462,120	145,780
	628,517	245,777

上述股本投資指本集團於中國及香港成立的實體的股權。本公司管理層已選擇指定於該等股本工具的投資為按公平值計入其他全面收益，原因為彼等認為於損益中確定該等投資公平值的短期波動可能與本集團持有該等投資的長期目的及於長期變現彼等的表現潛力不一致。

22. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表中呈報，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。就財務申報目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項資產	(1,636,606)	(998,444)
遞延稅項負債	1,959,942	1,441,881
	323,336	443,437



22. 遞延稅項(續)

本集團確認的遞延稅項(資產)負債及其於年內的變動如下：

	投資物業		稅項虧損 人民幣千元	中國	應付	其他 暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
	公平值變動	物業重估		附屬公司	土地增值稅		
	人民幣千元	人民幣千元		未分派盈利 人民幣千元	暫時差額 人民幣千元		
於二零一九年一月一日	1,223,382	33,671	(644,858)	27,419	(169,676)	37,186	507,124
收購附屬公司(附註46)	(10,223)	-	-	-	-	6,539	(3,684)
出售附屬公司(附註48)	-	-	8,739	-	-	-	8,739
於年度損益內支出(計入) (附註10)	142,591	-	(306,917)	97,000	372,560	(373,976)	(68,742)
於二零一九年 十二月三十一日	1,355,750	33,671	(943,036)	124,419	202,884	(330,251)	443,437
收購附屬公司(附註46)	155,628	380,976	(16,609)	-	-	45,657	565,652
出售附屬公司(附註48)	(182,256)	-	34,343	-	-	-	(147,913)
於全面收益支出	-	-	-	-	-	6,490	6,490
於年度損益內支出(計入) (附註10)	121,268	(79,755)	(312,501)	120,167	(23,309)	(370,200)	(544,330)
於二零二零年 十二月三十一日	1,450,390	334,892	(1,237,803)	244,586	179,575	(648,304)	323,336



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團有擁有尚未動用稅項虧損人民幣10,620,818,000元(二零一九年：人民幣7,052,212,000元)，可用作抵銷未來溢利。已就該稅項虧損中人民幣4,951,215,000元(二零一九年：人民幣3,772,146,000元)確認遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利流，因此並未就餘下人民幣5,669,603,000元(二零一九年：人民幣3,280,066,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年份到期：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
二零二零年	-	119,168
二零二一年	136,025	171,870
二零二二年	216,343	314,670
二零二三年	690,457	868,308
二零二四年	1,362,856	1,806,050
二零二五年	3,263,922	-
	5,669,603	3,280,066

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司在就其所賺取溢利宣派股息時須繳交預扣稅。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利所應佔之暫時差額人民幣37,384,529,000元(二零一九年：人民幣23,821,458,000元)之遞延稅項作出撥備人民幣120,167,000元(二零一九年：人民幣97,000,000元)。



23. 收購附屬公司已付訂金

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
珠海市正新投資有限公司	(a)	81,600	81,600
東莞市龍榮房地產有限公司	(b)	-	37,205
陽江市江城區恒譽房地產開發有限公司	(b)	-	10,000
廣東譽勝實業投資有限公司	(b)	-	28,500
東莞華譽房地產開發有限公司	(b)	-	11,500
高安市瑞興投資發展有限公司	(c)	-	797,500
鹽城和融房地產開發有限公司	(c)	-	319,496
廣東繁星置業投資有限公司	(c)	-	116,410
江門市逸華投資有限公司	(c)	-	1,500
揚州中城同進房地產有限公司	(c)	-	1,341,675
溫州市垠澤置業有限公司	(c)	-	21,848
宿州新城金悅房地產開發有限公司	(c)	-	448,762
廣州旺園實業投資有限公司	(d)	-	452,760
珠海市新深珠房產置業有限公司	(e)	-	84,246
湛江恒興水產科技有限公司	(e)	-	357,306
		81,600	4,110,308

附註：

- (a) 該結餘為收購附屬公司的已收訂金，而該收購事項於報告期末尚未完成。
- (b) 由於本集團已取消交易或該實體未滿足收購條件，收購事項尚未完成，有關訂金餘額已於截至二零二零年十二月三十一日止年度退回。
- (c) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已完成前述收購附屬公司。前述收購事項詳情載於附註46。
- (d) 於二零一九年十二月三十一日，本公司的附屬公司廣州科旺投資有限公司已就收購廣州旺園實業投資有限公司支付訂金。廣州科旺投資有限公司已於截至二零二零年十二月三十一日止年度出售。前述交易的詳情載於附註48(a)。
- (e) 根據補充買賣協議，該實體隨後作為合營企業被收購。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 收購合營企業已付訂金

於二零二零年十二月三十一日，本集團就自獨立第三方收購一間合營企業中垵地產有限公司支付人民幣790,460,000元(二零一九年：無)的訂金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就自獨立第三方收購一間合營企業奧維房地產發展投資有限公司支付人民幣87,151,000元(二零一九年：人民幣44,377,000元)的訂金。

25. 應收附屬公司非控股股東款項 - 非即期

於二零二零年十二月三十一日的餘額為應收廣西慶達房地產有限公司款項人民幣27,000,000元(二零一九年：人民幣27,000,000元)，年利率為5.7%，將於二零二二年六月二十八日到期。

26. 應收合營企業款項 - 非即期

結餘為並無抵押、免息及用於合營企業的物業發展，及預期不會於一年內償還。



27. 可供銷售物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
可供銷售物業包括：		
已落成物業	35,440,720	25,092,375
發展中物業	122,839,992	133,839,106
	158,280,712	158,931,481
		人民幣千元
租賃土地分析：		
於二零二零年一月一日		
賬面值		60,621,687
於二零一九年十二月三十一日		
賬面值		68,749,456
截至二零二零年十二月三十一日止年度		
現金流出總額		6,453,036
添置		6,451,336
截至二零一九年十二月三十一日止年度		
現金流出總額		31,826,480
添置		32,449,713

租賃土地的賬面值按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。剩餘價值釐定為租賃土地組成部分的估計出售價值。經計及於二零二零年十二月三十一日的估計剩餘價值後，並無就租賃土地作出折舊開支。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，總賬面值人民幣337,751,000元(二零一九年：人民幣38,108,000元)的已竣工物業及總賬面值人民幣838,663,000元(二零一九年：無)的發展中物業於簽立相關租賃協議及用途改變後轉移至投資物業。該等物業公平值與其賬面值部分的差額約為人民幣162,046,000元(二零一九年：人民幣3,392,000元)已於損益內確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27. 可供銷售物業(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣45,131,432,000元(二零一九年：人民幣45,056,061,000元)的若干可供銷售物業已用作銀行及其他金融機構授予本集團的若干融資的抵押。

28. 貿易及其他應收款

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款	(a)	2,376,794	916,937
減：信貸虧損撥備		(39,980)	(8,721)
		2,336,814	908,216
租金應收款	(b)	43,960	54,030
其他應收款	(c)	12,474,548	11,618,829
抵押按金		1,353,648	2,475,112
減：信貸虧損撥備		(198,554)	(107,337)
		13,629,642	13,986,604
合同資產		77,540	—
合同成本	(d)	564,413	637,195
墊付承建商及供應商款項		4,436,573	3,440,030
就可能購買土地使用權及物業項目而支付之訂金		3,862,580	3,621,624
其他稅項預付款		4,475,219	3,919,761
		29,426,741	26,567,460
作呈報目的分析：			
非流動資產		259,433	308,596
流動資產		29,167,308	26,258,864
		29,426,741	26,567,460

於二零一九年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款及合同資產分別為人民幣532,313,000元及零。



28. 貿易及其他應收款(續)

附註：

- (a) 出售物業的代價由買方根據有關買賣協議的條款支付。

根據相關物業服務協議的條款收取物業管理服務費，通常在向業主發出通知單後的60天內。物業管理服務的每位業主均有指定信用額度。

有關購買貨物的批發客戶付款條款主要為除銷。該等批發客戶獲提供自發出發票日期起0至60天的信貸期。零售客戶並無獲授信貸期。

以下為根據交付物業及銷售確認當日釐定的貿易應收款的賬齡分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60日	1,735,473	502,909
61至180日	102,268	71,980
181至365日	109,460	226,764
1至2年	352,412	63,870
2至3年	34,828	8,326
超過3年	42,353	43,088
	2,376,794	916,937

於二零二零年十二月三十一日，貿易應收款人民幣641,321,000元(二零一九年：人民幣414,028,000元)已逾期。在逾期餘額當中，人民幣574,607,000元(二零一九年：人民幣338,192,000元)已逾期90日或以上且其並無被視為違約，原因為該等餘額主要為優質及有待完成按揭程序的銀行餘額。

- (b) 應收租戶的租金須於提呈付款通知書時支付。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應收款(續)

附註：(續)

(c) 於二零二零年十二月三十一日，該餘額主要包括以下重大款項：

- (i) 就位於廣西省的重建項目向獨立第三方支付人民幣196,232,000元(二零一九年：人民幣268,596,000元)的餘額。重建將需要逾一年方可完成。倘本集團可於重建完成後就地塊進行投標拍賣，將全部退還應收款餘額或餘額加上利息。
- (ii) 金額人民幣684,972,000元(二零一九年：人民幣938,000,000元)指就短期借款已付一名獨立第三方按金。該金額於隨後償還借款後悉數退還。
- (iii) 結餘人民幣3,862,579,000元(二零一九年：人民幣4,135,625,000元)指就潛在物業項目作出的臨時付款。

其他應收款的餘下結餘主要包括就土地拍賣訂金及其他臨時付款的退款之應收款。

(d) 合同成本指就取得與客戶的銷售物業合同向中介公司支付增量佣金。該等成本於銷售物業收入獲確認後於損益扣除。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，貿易及其他應收款的減值評估詳情披露於附註45。

29. 收購土地使用權及物業項目已付訂金

於二零一九年十二月三十一日，本集團已就向政府及第三方收購若干地塊及物業項目而支付按金人民幣266,454,000元。該等收購事項已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內完成。



30. 應收／應付附屬公司之非控股股東款項－即期

於二零二零年十二月三十一日，應收附屬公司非控股股東款項餘額包括(i)應收廣東加利申房地產開發集團有限公司款項人民幣172,800,000元，年利率為13%，及人民幣10,000,000元，年利率為12.88%，須按要求時償還；(ii)應收珠海信正集團有限公司款項人民幣50,000,000元，年利率為11.96%，須按要求時償還；(iii)應收廣西瀚德集團有限公司款項人民幣79,202,000元，年利率為4.8%，須按要求時償還；(iv)應收曹演芬款項人民幣75,000,000元，年利率為8%，須按要求時償還；(v)應收珠海市華建新宇投資管理有限公司款項人民幣40,000,000元，年利率為15%，須按要求時償還；(vi)應收劉學文款項人民幣95,000,000元，年利率為10%，須按要求時償還；(vii)應收青島盛世嘉業商業發展有限公司款項人民幣50,000,000元(二零一九年：人民幣50,000,000元)，年利率為10%，將於二零二一年一月二十三日到期；(viii)應收西安嘉宏華商務資訊諮詢有限公司款項人民幣286,920,000元(二零一九年：人民幣286,920,000元)，年利率為12.4%，其中人民幣86,920,000元、人民幣100,000,000元及人民幣100,000,000元將分別於二零二一年七月十五日、二零二一年八月二十日及二零二一年九月十二日到期(視乎發放款項時間)；及應收西安嘉宏華商務資訊諮詢有限公司款項人民幣100,000,000元及人民幣99,925,000元，年利率為13%，將分別於二零二一年六月十六日及二零二一年五月二十九日到期。

於二零一九年十二月三十一日，應收附屬公司非控股股東款項餘額包括(i)應收廣東加利申房地產開發集團有限公司款項人民幣172,800,000元，年利率為13%，及人民幣10,000,000元，年利率為12.88%，將於二零二零年十二月三十一日到期；(ii)應收珠海信正集團有限公司款項人民幣50,000,000元，年利率為11.96%，將於二零二零年十二月二十八日到期；(iii)應收廣西瀚德集團有限公司款項人民幣120,000,000元，年利率為4.8%，須按要求時償還；(iv)應收曹演芬款項人民幣75,000,000元，年利率為8%，須按要求時償還；(v)應收珠海市華建新宇投資管理有限公司款項人民幣40,000,000元，年利率為15%，須按要求時償還；(vi)應收劉學文款項人民幣50,000,000元，年利率為10%，將於二零二零年六月二十五日到期。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 應收／應付附屬公司之非控股股東款項－即期(續)

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，應收及應付附屬公司非控股股東款項餘下餘額為無抵押、免息及須於要求時償還。本公司管理層認為，預計將在報告期末後的十二個月內收取應收附屬公司非控股股東款項，因此該款項被分類為流動資產。

31. 應收合營企業款項－即期

於二零二零年十二月三十一日，應收合營企業款項餘額包括應收青島海唐置業有限公司款項人民幣105,620,000元(二零一九年：人民幣105,620,000元)，年利率為12%，須按要求時償還。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，應收合營企業款項的結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。本公司管理層認為，本集團預計於報告期末起計十二個月內收取應收合營企業款項的餘額，因此該款項分類為流動資產。

32. 應收／應付聯營公司款項

於二零二零年十二月三十一日，應收聯營公司款項餘額包括應收阜陽百俊房地產有限公司款項人民幣164,459,000元(二零一九年：人民幣128,199,000元)，年利率為8%，須按要求時償還。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，應收／應付聯營公司款項的結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。本公司管理層認為，本集團預計於報告期末起計十二個月內收取應收聯營公司款項的餘額，因此該款項分類為流動資產。



33. 按公平值計入損益之金融資產／結構性存款

按公平值計入損益之金融資產主要指由信譽良好的證券公司發行的基金投資及在上海上市的股本證券。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貨幣市場基金投資的公平值透過貼現現金流量釐定，此乃經參考主要由包括政府債券、國債、公司債券及短期固定存款等中國債務投資組成的相關投資的表現後得出。於二零二零年十二月三十一日的股本證券的公平值乃經參考上海證券交易所於報告期末的報價達致。

於二零一九年十二月三十一日，結構性存款指銀行發行的須支付利息產品，有關利率(i)與市場利率具有相反關係及(ii)與外匯利率波動掛鉤。該等結構性存款因本金及未償還本金利息不符合單獨付款的標準，因此，分類為按公平值計入損益的金融資產。有關結構性存款的公平值計量之詳情載於附註45(c)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強以覆蓋其與按公平值計入損益的金融資產及結構性存款相關的信貸風險。因此，按公平值計入損益的金融資產及結構性存款的賬面值代表於二零二零年十二月三十一日面臨的最大信貸風險。

34. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

受限制銀行存款

於二零二零年十二月三十一日，結餘指人民幣15,542,317,000元(二零一九年：人民幣8,710,791,000元)的存款，已予抵押以取得銀行授出的短期信貸融資，並按浮動年利率0.3%至3.00%(二零一九年：0.3%至3.35%)計息及人民幣1,979,516,000元(二零一九年：人民幣601,999,000元)的工程保證金。

銀行結餘及現金

於二零二零年十二月三十一日的款項包括原到期日超過三個月的銀行存款人民幣17,575,663,000元(二零一九年：人民幣11,938,136,000元)。餘下存款的原到期日為三個月或以內。銀行結餘及現金包括存入受限制銀行賬戶的結餘人民幣7,957,708,000元(二零一九年：人民幣9,176,762,000元)，僅可用於指定物業發展項目。

銀行結餘按浮動年利率0.30%至4.10%(二零一九年：0.30%至4.18%)計息。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35. 貿易及其他應付款

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款	(a)	21,561,115	18,074,095
其他應付款		7,541,233	5,185,100
應付項目代價	(b)	2,216,739	3,440,341
應付收購代價(附註46(a))		1,926,608	2,286,898
其他應付稅項		1,750,558	785,095
應付增值稅		5,560,835	7,066,153
		40,557,088	36,837,682

附註：

(a) 以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60日	5,815,802	9,522,774
61至180日	11,872,061	6,174,922
181至365日	1,229,812	982,462
1至2年	1,644,273	416,058
2至3年	602,180	362,979
超過3年	396,987	614,900
	21,561,115	18,074,095

於二零二零年十二月三十一日，賬齡逾一年的貿易應付款結餘包括應付物業發展項目分包商的質量保證金人民幣576,003,000元(二零一九年：人民幣666,640,000元)，約佔合約價格之5%至10%。

根據建築合約，質量保證金為免息，並將於完成物業開發起計1至3年後支付予分包商。

貿易應付款主要包括尚未支付給物業發展項目分包商的款項及尚未支付採購建築材料的款項。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。管理層密切監察應付款的支付，確保所有應付款於信貸限期內支付。本集團財務風險管理政策之詳情載於附註45。



35. 貿易及其他應付款(續)

附註：(續)

(b) 應付項目代價主要包括：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，即期其他應付款人民幣534,210,000元指自一名獨立第三方收購兩幅位於加拿大的地塊產生之應付代價，其由所收購土地作抵押，並於加拿大帝國商業銀行的最優惠利率加上每年2.3%的年利率計息。於二零二零年十二月三十一日，該結餘已獲悉數支付。
- (ii) 應付未償還代價總額人民幣2,216,739,000元(二零一九年：人民幣2,906,131,000元)指來自中國若干城市的若干物業發展項目的應付款。該等餘額中，人民幣889,238,000元(二零一九年：人民幣889,238,000元)與本公司一間全資附屬公司有關，該公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度與一名第三方就購買位於中國南京市的若干物業發展項目訂立協議，而人民幣196,217,000元(二零一九年：人民幣328,033,000元)與本公司一間全資附屬公司有關，該公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度與一名第三方就購買位於中國海口的若干物業發展項目訂立協議。代價將以該等項目待售物業已收訂金逐步結算。

36. 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債指於二零二零年三月九日收購浙江連天美企業管理有限公司(「連天美」)5%股權的或然代價人民幣29,050,000元。待買賣協議的條款及條件達成之後，本集團須向賣方支付介乎人民幣41,650,000元至人民幣62,500,000元的現金作為部分代價，其金額視連天美於截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利而定。餘下代價將於二零二一年三月三十一日之前支付。

或然代價的公平值乃按於報告期末的貼現現金流預測釐定。或然代價的估值詳情載於附註45。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 合同義務

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展	68,337,797	85,833,889
其他	702,060	222,446
	69,039,857	86,056,335

於二零一九年一月一日，合同義務為人民幣59,966,365,000元。

於二零二零年十二月三十一日，合同義務人民幣35,950,684,000元(二零一九年：人民幣31,700,561,000元)預計於報告期末後起計十二個月後撥回至損益。

38. 應付合營企業款項

於二零二零年十二月三十一日，計入應付合營企業款項的結餘人民幣447,002,000元(二零一九年：人民幣900,000,000元)為應付本集團合營企業廣東金奧商業保理有限公司。該等款項為無抵押，按4%(二零一九年：介乎4%至12%)的年利率計息，並須按要求時償還(二零一九年：於二零二零年三月三十一日償還)。

餘下結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。



39. 銀行及其他借款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借款包括：		
人民幣銀行借款	27,726,069	21,965,819
美元銀行借款	2,826,103	2,189,985
澳元銀行借款	32,774	1,211,540
港元銀行借款	6,184,668	6,561,160
加元銀行借款	1,191,862	651,736
人民幣其他借款(附註)	41,965,553	35,500,738
美元其他借款(附註)	326,245	697,620
澳元其他借款(附註)	623,783	182,140
加元其他借款(附註)	76,237	—
	80,953,294	68,960,738

附註：於二零二零年十二月三十一日，其他借款的結餘為人民幣42,991,818,000元(二零一九年：人民幣36,380,498,000元)，為其他金融機構提供的貸款，並由可供銷售物業作為抵押及/或由奧園集團擔保。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
須於以下期間償還銀行及其他借款的賬面值*：		
按要求或於一年內	38,514,135	33,809,040
一年以上但未超過兩年	21,430,639	22,167,980
兩年以上但未超過五年	18,769,520	12,328,718
超過五年	2,239,000	655,000
	80,953,294	68,960,738
減：於流動負債項目內所示款項	(38,514,135)	(33,809,040)
一年之後到期款項	42,439,159	35,151,698

* 有關款項乃以貸款協議所載的計劃還款日期為基準。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

39. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款利率：

合約利率	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國人民銀行貸款利率 (「中國人民銀行利率」)95%至110.53% (二零一九年：中國人民銀行利率之95%至210.53%)	8,294,815	9,466,702
2.52%至16%之固定利率 (二零一九年：3.1%至15%)	62,092,933	48,697,475
香港銀行同業拆息加0.9%至4.95% (二零一九年：1.5%至4.95%)	6,184,668	6,561,160
倫敦銀行同業拆息利率加0.9%至4.95% (二零一九年：0.9%至4.95%)	2,456,222	2,189,985
銀行票據掉期買入利率加1.7%至7% (二零一九年：買入利率加1.7%至2%)	656,557	1,393,680
加拿大最優惠利率加1.2%至2.05% (二零一九年：1.2%至1.625%)	1,268,099	651,736
	80,953,294	68,960,738

除綜合財務報表其他章節內披露的已抵押資產外，本公司若干附屬公司的股權已予抵押，以獲得授予本集團的銀行及其他借款信貸額。



40. 租賃負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	148,036	242,844
超過一年但不超過兩年的期間	109,809	161,749
超過兩年但不超過五年的期間	265,749	371,245
五年以上的期間	145,803	170,749
	669,397	946,587
減：列作流動負債之於十二個月內到期結算之金額	(148,036)	(242,844)
列作非流動負債之於十二個月後到期結算之金額	521,361	703,743

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎3.20%至9.55%(二零一九年：3.20%至9.55%)。

以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的租賃義務載於下文：

	人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日	3,894
於二零一九年十二月三十一日	7,292

41. 優先票據及債券

二零一六年私募公司債券

於二零一六年二月四日，奧園集團發行人民幣500,000,000元的境內公司債券，期限為四年。二零一六年私募公司債券由本公司提供擔保，按7.9%的年利率計息，且自二零一七年二月四日起每年須支付利息。除非債券持有人提前將債券售回予奧園集團，公司債券的到期日為二零二零年二月三日。



41. 優先票據及債券(續)

二零一六年私募公司債券(續)

奧園集團有權於二零一八年一月十七日(第二個利息償還日前20日)向上調整利率。當作出調整後,自二零一八年一月十七日起計三個交易日內,債券持有人可按照期權(「賣出期權」)按本金額面值將二零一六年私募公司債券全部或部分售回予奧園集團。

於二零一八年十月十四日,債券持有人已按贖回價(相等於二零一六年私募公司債券本金額的108.42%)連同所有應計且未付利息提前贖回本金總額人民幣360,000,000元的二零一六年私募公司債券。

於二零二零年二月四日到期的二零一六年私募公司債券已於本年度償還。

二零一七年票據一及二零一八年票據三

於二零一七年一月十一日,本公司發行本金總額為250,000,000美元的優先票據。二零一七年票據一於新交所上市。

於二零一八年七月二十六日,本公司進一步發行本金總額為175,000,000美元的優先票據(「二零一八年票據三」)並與二零一七年票據一(原始票據)構成單一系列。二零一七年票據一及二零一八年票據三為:

- (a) 有抵押,按年利率6.35%計息及利息於每年一月十一日及七月十一日每半年支付一次,自二零一七年七月十一日開始,到期日為二零二零年一月十一日,提早贖回則另作別論;
- (b) 在受償權利上較列明次級二零一七年票據一及二零一八年票據三受償的本公司任何未來責任享有優先受償權;
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等次級債務有任何優先權則另當別論);
- (d) 由本公司附屬公司(「擔保人」,根據中國法律組織者除外)以優先方式擔保,惟須受該若干限制所規限;及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來的債務。



41. 優先票據及債券(續)

二零一七年票據一及二零一八年票據三(續)

於二零二零年一月十一日之前隨時及不時，本公司可按贖回價(二零一七年票據一及二零一八年票據三本金額的106.35%)加直至贖回日期(但不包括該日)應計且未付利息(如有)，贖回最多35%的二零一七年票據一及二零一八年票據三。

本公司有權可選擇於二零二零年一月十一日前隨時，按贖回價(相等於二零一七年票據一及二零一八年票據三本金額的100%)另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(按本公司日期為二零一七年一月四日的發售備忘錄所界定)(「適用溢價」)及截至贖回日期的應計且未付利息(如有)，全部而非部分贖回二零一七年票據一及二零一八年票據三。

「適用溢價」為(i)二零一七年票據一及二零一八年票據三本金額的1%及(ii)(A)二零一七年票據一及二零一八年票據三於二零二零年一月十一日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二零年一月十一日的二零一七年票據一及二零一八年票據三所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計且未付利息)，按相等於可比較美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日期的二零一七年票據一及二零一八年票據三本金額的較高者。

於二零二零年一月十一日到期的二零一七年票據一及二零一八年票據三已於本年度償還。

二零一七年票據二

於二零一七年九月十三日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的優先票據。二零一七年票據二於新交所上市。二零一七年票據二為：

- (a) 有抵押，按年利率5.375%計息及利息於每年三月十三日及九月十三日每半年支付一次，自二零一八年三月十三日開始及將於二零二二年九月十三日到期，提早贖回則另作別論；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零一七年票據二受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 優先票據及債券(續)

二零一七年票據二(續)

- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司附屬公司(「擔保人」，根據中國法律組織者除外)以優先方式擔保，惟須受該若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來的債務。

於二零二零年九月十三日之前隨時及不時，本公司可按贖回價(二零一七年票據二本金額的105.375%)加直至贖回日期(但不包括該日)應計且未付利息(如有)，贖回最多35%的二零一七年票據二。

本公司可一次或多次選擇於二零二零年九月十三日或之後所載的贖回價(以本金額的百分比列示，於二零二零年按102.688%及於二零二一年按101.344%)另加截至贖回日期(但不包括該日)贖回二零一七年票據二的應計且未付利息(如有)(倘於各年度九月十三日開始的十二個月期間內按按本節所述進行贖回)，全部或部分贖回票據。

「適用溢價」為(i)二零一七年票據二本金額的1%及(ii) (A)二零一七年票據二於二零二二年九月十三日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二二年九月十三日的二零一七年票據二所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於可比較美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日期的二零一七年票據二本金額的較高者。

二零一八年票據一及二零一八年票據二

於二零一八年五月十日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的優先票據(「二零一八年票據一」)。二零一八年票據一於新交所上市。

於二零一八年六月十一日，本公司進一步發行本金總額為225,000,000美元的優先票據(「二零一八年票據二」)並與二零一八年票據一(原始票據)構成單一系列。



41. 優先票據及債券(續)

二零一八年票據一及二零一八年票據二(續)

二零一八年票據一及二零一八年票據二為：

- (a) 按年利率7.50%計息及利息於每年五月十日及十一月十日每半年支付一次，並將於二零一八年十一月十日開始及將於二零二一年五月十日到期，提早贖回則另當別論；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零一八年票據一受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。

於二零二零年五月十日之前隨時及不時，本公司可按贖回價(二零一八年票據一及二零一八年票據二本金額的107.5%)加直至贖回日期(但不包括該日)應計且未付利息(如有)贖回最多該等票據的35%。

本公司有權可選擇於二零二零年五月十日前，按相等於二零一八年票據一及二零一八年票據二本金額100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(按本公司日期為二零一八年五月二日的發售備忘錄所界定)(「適用溢價」)及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零一八年票據一及二零一八年票據二。

於二零二零年五月十日或之後隨時，本公司可按贖回價(二零一八年票據一及二零一八年票據二本金額的102.00%)加直至贖回日期(但不包括該日)應計且未付利息(如有)一次或多次贖回全部或任何部分二零一八年票據一及二零一八年票據二。



41. 優先票據及債券(續)

二零一八年票據一及二零一八年票據二(續)

「適用溢價」為(i)二零一八年票據一及二零一八年票據二本金額的1%及(ii)(A)二零一八年票據一及二零一八年票據二於二零二零年五月十日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二零年五月十日的二零一八年票據一及二零一八年票據二所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於可比較美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零一八年票據一及二零一八年票據二本金額的較高者。

二零一八年票據四及二零一九年票據一

於二零一八年九月七日，本公司發行本金總額為225,000,000美元的優先票據(「二零一八年票據四」)。二零一八年票據四於新交所上市。

於二零一九年一月三日，本公司進一步發行本金總額為275,000,000美元的額外優先票據，並與二零一八年票據四(原始票據)形成一個系列。二零一九年票據一於新加坡證券交易所上市。

二零一八年票據四及二零一九年票據一為：

- (a) 按年利率7.95%計息及利息於每年三月七日及九月七日每半年支付一次，並將於二零一九年三月七日開始及將於二零二一年九月七日期滿，提早贖回則另當別論；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零一八年票據四及二零一九年票據一受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。



41. 優先票據及債券(續)

二零一八年票據四及二零一九年票據一(續)

於二零二零年九月七日之前隨時及不時，本公司可按本金額107.95%的贖回價加應計且未付利息(如有)贖回最多35%的二零一八年票據四及二零一九年票據一，於各情況下，使用銷售若干種類資本股票所得款項。

於二零二零年九月七日之前隨時，本公司將有權選擇按相等於本金額的100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(按本公司日期為二零一八年八月二十九日及二零一九年一月三日的發售備忘錄所界定)(「適用溢價」)及截至贖回日期的應計且未付利息(如有)，全部而非部分贖回二零一八年票據四及二零一九年票據一。

於二零二零年九月七日或之後隨時，本公司可一次或多次選擇按102%的贖回價加直至贖回日期(但不包括該日)贖回二零一八年票據四及二零一九年票據一之應計且未付利息(如有)，全部或部分贖回二零一八年票據四及二零一九年票據一。

「適用溢價」為(i)二零一八年票據四及二零一九年票據一本金額的1%及(ii)(A)二零一八年票據四及二零一九年票據一於二零二零年九月七日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二零年九月七日的二零一八年票據四及二零一九年票據一所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於可比較美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零一八年票據四及二零一九年票據一本金額的較高者。

於二零二零年十月二十二日，債券持有人已按贖回價(相等於二零一八年票據四本金額的107.95%)連同所有應計且未付利息提前贖回本金總額人民幣1,400,000元的二零一八年票據四。



41. 優先票據及債券(續)

二零一八年票據五

於二零一八年九月七日，本公司發行本金總額為100,000,000新加坡元的優先票據(「二零一八年票據五」)。二零一八年票據五於新交所上市。二零一八年票據五為：

- (a) 按年利率7.15%計息及利息於每年三月七日及九月七日每半年支付一次，並將於二零一九年三月七日開始及將於二零二一年九月七日期到期，提早贖回則另當別論；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零一八年票據五受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。

於二零二零年九月七日之前隨時及不時，本公司可按二零一八年票據五本金額107.15%的贖回價加應計且未付利息(如有)贖回最多35%的二零一八年票據五，於各情況下，使用銷售若干種類資本股票所得款項。

於二零二零年九月七日之前任何時間，本公司將有權選擇按相等於所贖回二零一八年票據五本金額100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(按本公司日期為二零一八年八月二十九日的發售備忘錄所界定)(「適用溢價」)及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零一八年票據五。



41. 優先票據及債券(續)

二零一八年票據五(續)

於二零二零年九月七日或之後隨時，本公司可一次或多次選擇按102%的贖回價加直至贖回日期(但不包括該日)贖回二零一八年票據五的應計且未付利息(如有)，全部或部分贖回二零一八年票據五。

「適用溢價」為(i)二零一八年票據五本金額的1%及(ii)(A)二零一八年票據五於二零二零年九月七日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二零年九月七日的二零一八年票據五所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於2.5%的貼現率計算，超逾(B)於贖回日起至二零一八年票據五本金額的較高者。

於二零二零年十月二十二日，債券持有人按相等於本金額107.15%的贖回價加應計且未付利息提前贖回本金總額為8,500,000新加坡元的二零一八年票據五。

二零一八年私募公司債券

於二零一八年七月二十三日，奧園集團發行人民幣2,400,000,000元的三年期境內公司債券(統稱為「二零一八年私募公司債券」)，其中，人民幣1,200,000,000元按年利率8.5%計息(「二零一八年私募公司債券一」)及人民幣1,200,000,000元按年利率8%計息(「二零一八年私募公司債券二」)。二零一八年私募公司債券為無抵押，且自二零一八年七月二十四日起每年須支付利息。除非債券持有人提早將債券售回予奧園集團，否則二零一八年私募公司債券將於二零二一年七月二十四日到期。

奧園集團有權於二零二零年七月二十四日(第二個利息償還日前30個交易日)向上調整二零一八年私募公司債券一的利率。於作出調整後，在自二零二零年七月二十四日起計五個交易日內，債券持有人可按照期權(「賣出期權」)按本金額面值將二零一八年私募公司債券一全部或部分售回予奧園集團。



41. 優先票據及債券(續)

二零一八年私募公司債券(續)

對於二零一八年私募公司債券二，奧園集團有權於二零一九年七月二十四日及二零二零年七月二十四日(第一個及第二個利息償還日前30個交易日)向上調整利率。於作出調整後，在自二零一九年七月二十四日及二零二零年七月二十四日起計五個交易日內，債券持有人可按照期權(「賣出期權」)按本金額面值分別將二零一八年私募公司債券二全部或部分售回予奧園集團。

二零一八年上市公司債券

於二零一八年十月十日，奧園集團發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的境內公司債券(「二零一八年上市公司債券」)。發行價為二零一八年上市公司債券本金額的100%。

二零一八年上市公司債券於上交所上市，為無抵押、按8.5%的年利率計息且利息須在每年期末於二零一八年十月十五日支付。二零一八年上市公司債券將於二零二一年十月十一日到期，除非債券持有人提前將債券售回予奧園集團。

奧園集團有權於二零二零年十月十一日(二零一八年上市公司債券第二筆利息償還日期前十五個交易日)上調利率。於調整後，債券持有人可自二零二零年十月十一日起三個交易日內行使彼等的期權(「售出期權」)按本金額的面值全部或部分售回二零一八年上市公司債券予奧園集團。

二零一九年票據二

於二零一九年一月二十三日，本公司發行本金總額500,000,000美元的優先票據。二零一九年票據二於新加坡證券交易所上市。二零一九年票據二為：

- (a) 按年利率8.5%計息及利息於每年一月二十三日及七月二十三日每半年支付一次，並將於二零一九年七月二十三日開始及將於二零二二年一月二十三日到期，提早贖回則另當別論；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零一九年票據二受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；



41. 優先票據及債券(續)

二零一九年票據二(續)

- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。

於二零二一年一月二十三日之前隨時及不時，本公司可以遵照若干條件，以出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按其本金額108.5%的贖回價加累計及未付利息(如有)贖回最多35%的二零一九年票據二本金總額。

本公司有權可選擇於二零二一年一月二十三日前，按相等於二零一九年票據二本金額的100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(按本公司日期為二零一九年一月十五日的發售備忘錄所界定)(「適用溢價」)及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零一九年票據二。

於二零二一年一月二十三日或之後，本公司可於一種或多種情況下按二零一九年票據二本金額102%的贖回價，另加截至贖回日期(不含當日)的應計未付利息(如有)，贖回全部或任何部份二零一九年票據二。

「適用溢價」為(i)二零一九年票據二本金額的1%及(ii)(A)二零一九年票據二於二零二一年一月二十三日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二一年一月二十三日的二零一九年票據二所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於課調整後的美國國債價格之利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零一九年票據二本金額的較高者。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 優先票據及債券(續)

二零一九年票據三及二零一九年票據五

於二零一九年二月十九日，本公司發行本金總額225,000,000美元的優先票據。二零一九年票據三於新加坡證券交易所上市。

於二零一九年七月三十日，本公司進一步發行本金總額為250,000,000美元的優先票據(「二零一九年票據五」)並與二零一九年票據三(原始票據)構成單一系列。二零一九年票據五於新交所上市。

二零一九年票據三及二零一九年票據五為：

- (a) 按年利率7.95%計息及利息於每年二月十九日及八月十九日每半年支付一次，並將於二零一九年八月十九日開始及將於二零二三年二月十九日到期，提早贖回則另當別論；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零一九年票據三及二零一九年票據五受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。

於二零二二年二月十九日之前隨時及不時，本公司可以遵照若干條件，以出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按其本金額107.95%的贖回價加累計及未付利息(如有)贖回最多35%的二零一九年票據三及二零一九年票據五本金總額。



41. 優先票據及債券(續)

二零一九年票據三及二零一九年票據五(續)

本公司有權可選擇於二零二二年二月十九日前，按相等於二零一九年票據三及二零一九年票據五本金額的100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(按本公司日期為二零一九年二月十一日及二零一九年七月三十日的發售備忘錄所界定)(「適用溢價」)及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零一九年票據三及二零一九年票據五。

於二零二二年二月十九日或之後，本公司可於一種或多種情況下按二零一九年票據三及二零一九年票據五本金額102%的贖回價，另加截至贖回日期(不含當日)的應計未付利息(如有)，贖回全部或任何部份二零一九年票據三及二零一九年票據五。

「適用溢價」為(i)二零一九年票據三及二零一九年票據五本金額的1%及(ii)(A)二零一九年票據三及二零一九年票據五於二零二二年二月十九日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二二年二月十九日的二零一九年票據三及二零一九年票據五所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於課調整後的美國國債價格之利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零一九年票據三及二零一九年票據五本金額的較高者。

二零一九年票據四

於二零一九年六月二十一日，本公司發行本金總額200,000,000美元的優先票據。二零一九年票據四並未上市。二零一九年票據四為：

- (a) 按年利率7.35%計息及利息於每年六月二十一日及十二月二十一日每半年支付一次，並將於二零一九年十二月二十一日開始及將於二零二三年六月二十一日到期，提早贖回則另當別論；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零一九年票據四受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；



41. 優先票據及債券(續)

二零一九年票據四(續)

- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。

於二零二二年六月二十一日之前隨時及不時，本公司可以遵照若干條件，以出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按其本金額107.35%的贖回價加累計及未付利息(如有)贖回最多35%的二零一九年票據四本金總額。

本公司有權可選擇於二零二二年六月二十一日前，按相等於二零一九年票據四本金額的100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(按本公司日期為二零一九年六月十四日的發售備忘錄所界定)(「適用溢價」)及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零一九年票據四。

於二零二二年六月二十一日或之後，本公司可隨時及不時按二零一九年票據四本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期(不含當日)的應計未付利息(如有)，贖回全部或任何部份二零一九年票據四。

「適用溢價」為(i)二零一九年票據四本金額的1%及(ii)(A)二零一九年票據四於二零二二年六月二十一日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二二年六月二十一日的二零一九年票據四所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期之應計及未付利息)，按相等於課調整後的美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零一九年票據四本金額的較高者。

於二零二二年六月二十一日或之後，經本公司日期為二零一九年六月十四日的發售備忘錄所界定的持有人(「持有人」)發出的書面通知，本公司必須在每種情況下以相當於購買價格100%的購買價加直至回購日期累計及未付利息(如有)購買該持有人的所有未行使票據。



41. 優先票據及債券(續)

二零一九年上市公司債券

於二零一九年八月二十九日，奧園集團發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的境內公司債券(「二零一九年上市公司債券」)。發行價為二零一九年上市公司債券本金額的100.00%。

二零一九年上市公司債券於上交所上市，為無抵押、按6.8%之年利率計息且利息須在每年期末於八月三十日支付。二零一九年上市公司債券將於二零二三年八月二十三日到期，除非債券持有人提前將債券售回予奧園集團。

奧園集團有權於二零二一年八月二十九日(二零一九年上市公司債券第二筆利息償還日期前二十個交易日)上調利率。於調整後，債券持有人可自二零二一年八月二十九日起三個交易日內行使彼等的期權(「售出期權」)按本金額的面值全部或部分售回二零一九年上市公司債券予奧園集團。

二零一九年票據六

於二零一九年十一月十五日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的優先票據(「二零一九年票據六」)。二零一九年票據六為非上市，按年利率6.75%計息及利息於二零二零年五月十三日及二零二零年十一月十三日每半年支付一次。二零一九年票據六將於二零二零年十一月十三日到期，提早贖回則另當別論。

於二零二零年十一月十三日之前隨時及不時，本公司可按二零一九年票據六本金額106.75%的贖回價另加截至贖回日期(不含當日)的應計且未付利息(如有)贖回最多35%的二零一九年票據六的本金總額；惟於各有關贖回及於有關股本發售結束後60日內進行的任何有關贖回後，至少65%原本已發行的二零一九年票據六本金總額須仍未償還。



41. 優先票據及債券(續)

二零一九年票據六(續)

於二零二零年十一月十三日之前任何時間，本公司將有權選擇按相等於所贖回二零一九年票據六本金額100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(按本公司日期為二零一九年十一月十五日的發售備忘錄所界定)(「適用溢價」)及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零一九年票據六。

本公司可選擇於發出不少於30日及不超過60日的通知予持有人、付款代理及受託人(該通知為不可撤回)後，贖回全部(而非部分)二零一九年票據六，贖回價相等於相關本金額的100%，加應計及未付利息。

二零一九年票據六於二零二零年十一月十三日到期，並於本年度償付。

二零二零年票據一

於二零二零年一月二十四日，本公司發行本金總額200,000,000美元的優先票據。二零二零年票據一為：

- (a) 按年利率8.00%計息及利息於二零二零年七月二十四日及二零二一年一月二十二日支付一次。二零二零年票據一將於二零二一年一月二十二日到期；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零二零年票據一受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；



41. 優先票據及債券(續)

二零二零年票據一(續)

- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」, 根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保, 惟須符合若干限制所規限; 及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。

二零二零年票據二

於二零二零年二月二十一日, 本公司發行本金總額188,000,000美元的優先票據。二零二零年票據二於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市。二零二零年票據二為:

- (a) 按年利率4.8%計息及利息於二零二零年八月十八日及二零二一年二月十八日支付一次。二零二零年票據二將於二零二一年二月十八日到期;
- (b) 在受償權利上較列明次級二零二零年票據二受償的本公司任何未來責任享有優先受償權;
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論);
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」, 根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保, 惟須符合若干限制所規限; 及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。



41. 優先票據及債券(續)

二零二零年票據二(續)

於二零二一年二月十八日之前隨時及不時，本公司可以遵照若干條件，以出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按其本金額104.8%的贖回價加累計及未付利息(如有)贖回最多35%的二零二零年票據二本金總額。

本公司有權可選擇於二零二一年二月十八日前，按相等於二零二零年票據二本金額的100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零二零年票據二。

「適用溢價」為(i)二零二零年票據二本金額的1%及(ii)(A)二零二零年票據二於二零二一年二月十八日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二一年二月十八日的二零二零年票據二所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於課調整後的美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零二零年票據二本金額的較高者。

二零二零年票據三

於二零二零年七月二日，本公司發行本金總額460,000,000美元的優先票據。二零二零年票據三於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市。二零二零年票據三為：

- (a) 按年利率6.35%計息及利息於每年二月八日及八月二日每半年支付一次，並將於二零二一年八月二日開始及將於二零二四年二月八日到期，提早贖回則另當別論；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零二零年票據三受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。



41. 優先票據及債券(續)

二零二零年票據三(續)

於二零二三年二月八日之前隨時及不時，本公司可以遵照若干條件，以出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按其本金額106.35%的贖回價加累計及未付利息(如有)贖回最多35%的二零二零年票據三本金總額。

本公司有權可選擇於二零二三年二月八日前，按相等於二零二零年票據三本金額的100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零二零年票據三。

「適用溢價」為(i)二零二零年票據三本金額的1%及(ii)(A)二零二零年票據三於二零二三年二月八日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二三年二月八日的二零二零年票據三所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於課調整後的美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零二零年票據三本金額的較高者。

二零二零年票據四

於二零二零年八月二十日，本公司發行本金總額70,000,000美元的優先票據。二零二零年票據四並未上市。二零二零年票據四為：

- (a) 按年利率6.0%計息及利息於二零二一年二月二十日及二零二一年八月十八日支付一次。二零二零年票據四將於二零二一年八月十八日到期；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零二零年票據四受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。



41. 優先票據及債券(續)

二零二零年票據四(續)

於二零二一年八月十八日之前隨時及不時，本公司可以遵照若干條件，以出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按其本金額106%的贖回價加累計及未付利息(如有)贖回最多35%的二零二零年票據四本金額。

本公司有權可選擇於二零二一年八月十八日前，按相等於二零二零年票據四本金額的100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零二零年票據四。

「適用溢價」為(i)二零二零年票據四本金額的1%及(ii)(A)二零二零年票據四於二零二一年八月十八日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二一年八月十八日的二零二零年票據四所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於課調整後的美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零二零年票據四本金額的較高者。

二零二零年票據五

於二零二零年九月二日，本公司發行本金總額50,000,000美元的優先票據。二零二零年票據五並未上市。二零二零年票據五為：

- (a) 按年利率4.75%計息及利息於二零二一年三月一日及二零二一年九月一日支付一次。二零二零年票據五將於二零二一年九月一日到期；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零二零年票據五受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。



41. 優先票據及債券(續)

二零二零年票據五(續)

於二零二一年九月一日之前隨時及不時，本公司可以遵照若干條件，以出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按其本金額104.75%的贖回價加累計及未付利息(如有)贖回最多35%的二零二零年票據五本金總額。

本公司有權可選擇於二零二一年九月一日前，按相等於二零二零年票據五本金額的100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零二零年票據五。

「適用溢價」為(i)二零二零年票據五本金額的1%及(ii)(A)二零二零年票據五於二零二一年九月一日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二一年九月一日的二零二零年票據五所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於課調整後的美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零二零年票據五本金額的較高者。

二零二零年票據六

於二零二零年九月二十四日，本公司發行本金總額350,000,000美元的優先票據。二零二零年票據六於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市。二零二零年票據六為：

- (a) 按年利率6.2%計息及利息於每年三月二十四日及九月二十四日每半年支付一次，並將於二零二一年三月二十四日開始及將於二零二六年三月二十四日到期，提早贖回則另當別論；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零二零年票據六受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。



41. 優先票據及債券(續)

二零二零年票據六(續)

於二零二三年九月二十四日之前隨時及不時，本公司可以遵照若干條件，以出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按其本金額106.2%的贖回價加累計及未付利息(如有)贖回最多35%的二零二零年票據六本金額。

本公司有權可選擇於二零二三年九月二十四日前，按相等於二零二零年票據六本金額的100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零二零年票據六。

「適用溢價」為(i)二零二零年票據六本金額的1%及(ii)(A)二零二零年票據六於二零二三年九月二十四日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二三年九月二十四日的二零二零年票據六所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於課調整後的美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零二零年票據六本金額的較高者。

二零二零年票據七

於二零二零年十一月十八日，本公司發行本金總額230,000,000美元的優先票據。二零二零年票據七於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市。二零二零年票據七為：

- (a) 按年利率5.98%計息及利息於每年二月十八日及八月十八日每半年支付一次，並將於二零二一年二月十八日開始及將於二零二五年八月十八日到期，提早贖回則另當別論；
- (b) 在受償權利上較列明次級二零二零年票據七受償的本公司任何未來責任享有優先受償權；
- (c) 至少與本公司所有其他無抵押及非次級債務處於及將處於同等受償地位(惟在適用法律下該等無抵押非次級債務有任何優先權則另當別論)；
- (d) 由本公司若干附屬公司(「擔保人」，根據中國法例組織者除外)以優先方式擔保，惟須符合若干限制所規限；及
- (e) 實際次於本公司附屬公司(並非擔保人)的所有現有及未來責任。



41. 優先票據及債券(續)

二零二零年票據七(續)

於二零二三年八月十八日之前隨時及不時，本公司可以遵照若干條件，以出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按其本金額105.98%的贖回價加累計及未付利息(如有)贖回最多35%的二零二零年票據七本金額。

本公司有權可選擇於二零二三年八月十八日前，按相等於二零二零年票據七本金額的100%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價及截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，全部而非部分贖回二零二零年票據七。

「適用溢價」為(i)二零二零年票據七本金額的1%及(ii)(A)二零二零年票據七於二零二三年八月十八日的贖回價於該贖回日期的現值，另加直至二零二三年八月十八日的二零二零年票據七所有到期的餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期的應計及未付利息)，按相等於課調整後的美國國債價格的利率另加100個基點計算，超逾(B)於贖回日起至二零二零年票據七本金額的較高者。

二零二零年上市公司債券一

於二零二零年三月二日，奧園集團發行本金額為人民幣2,540,000,000元的境內公司債券。發行價為二零二零年上市公司債券一本金額的100.00%。

二零二零年上市公司債券一於上海證券交易所上市，為無抵押、按5.5%的年利率計息且利息須在於三月三日每年支付。二零二零年上市公司債券一將於二零二五年三月三日期到，除非債券持有人提前將債券售回予奧園集團。

奧園集團有權於二零二三年三月三日(二零二零年上市公司債券一第二筆利息償還日期前二十個交易日)上調利率。於調整後，債券持有人可自二零二三年三月三日起三個交易日內行使彼等的期權(「售出期權」)按本金額的面值全部或部分售回二零二零年上市公司債券一予奧園集團。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 優先票據及債券(續)

二零二零年上市公司債券二

於二零二零年八月七日，奧園集團發行本金總額為人民幣1,180,000,000元的境內公司債券。發行價為二零二零年上市公司債券二本金額的100%。

二零二零年上市公司債券二於上海證券交易所上市，為無抵押、按5.65%的年利率計息且利息須在於八月七日每年支付。二零二零年上市公司債券二將於二零二五年八月七日期滿，除非債券持有人提前將債券售回予奧園集團。

奧園集團有權於二零二三年八月七日(二零二零年上市公司債券二第二筆利息償還日期前十五個交易日)上調利率。於調整後，債券持有人可自二零二三年八月七日起五個交易日內行使彼等的期權(「售出期權」)按本金額的面值全部或部分售回二零二零年上市公司債券二予奧園集團。

奧園美谷

二零二零年境內私募公司債一

於二零二零年六月十九日、二零二零年十二月十一日、二零二零年十月二十三日及二零二零年十二月二十五日，奧園美谷向獨立第三方發行由奧園美谷擔保的人民幣510,000,000元的境內私募公司債券，按介乎8.5%至9.5%的利率計息。截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零二零年境內私募公司債一的結餘為人民幣229,000,000元，並將於二零二一年十二月二十九日前到期。

二零二零年境內私募公司債二

於二零二零年十月十六日、二零二零年十一月一日及二零二零年十二月二日，奧園美谷向獨立第三方發行由奧園美谷擔保的人民幣300,000,000元的境內私募公司債券，按介乎6%至9.5%的利率計息。截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零二零年境內私募公司債二的結餘為人民幣181,790,000元，並將於二零二一年十二月二日前到期。

41. 優先票據及債券(續)

奧園美谷(續)

二零二零年境內私募公司債三

於二零二零年十一月十三日及二零二零年十二月四日，奧園美谷向獨立第三方發行由奧園美谷擔保的人民幣100,000,000元的境內私募公司債券，按介乎8.5%至9.8%的利率計息。截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零二零年境內私募公司債三的結餘為人民幣8,650,000元，並將於二零二一年十二月三日前到期。

二零二零年境內私募公司債四

於二零二零年十一月六日，奧園美谷向獨立第三方發行由奧園美谷擔保的人民幣200,000,000元的境內私募公司債券，按介乎8.8%至9.7%的利率計息。截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零二零年境內私募公司債四的結餘為人民幣8,000,000元，並將於二零二一年十一月十二日前到期。

二零一七年票據二、二零一八年票據一、二零一八年票據二、二零一八年票據四、二零一八年票據五、所有二零一八年私募公司債券、二零一八年上市公司債券、所有二零一九年票據、所有二零二零年票據及所有二零二零年上市債券均包含負債部分及提早贖回權或賣出期權：

- (a) 負債部分為將合約約定的未來現金流量，按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。

年內利息以負債部分自相應票據及債券發行以來分別按實際年利率介乎5.65%至12.77%(二零一九年：5.75%至9.31%)計算。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 優先票據及債券(續)

(a) (續)

上述票據及公司債券負債部分的年內變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	26,803,192	16,970,161
收購附屬公司(附註46)	110,951	-
已收所得款項	14,544,801	12,300,493
匯兌(收益)虧損	(1,737,512)	221,036
利息開支	2,296,623	2,076,100
已付票據持有人利息	(1,948,497)	(1,581,923)
提前贖回二零一八年票據四及二零一八年票據五 結算二零一七年票據一、二零一八年票據三、 二零一六年私募公司債券、二零一九年票據六； 奧園健康生活集團有限公司(「奧園健康生活」)及 奧園美谷債券(二零一九年：二零一六年票據及 二零一六年私募公司債券)	(6,098,811)	(3,182,675)
於十二月三十一日的賬面值	33,919,690	26,803,192
就呈報目的分析：		
非流動負債	20,166,368	18,739,179
流動負債	13,753,322	8,064,013
	33,919,690	26,803,192

(b) 本公司將提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。本公司管理層認為提早贖回權於初始確認日期、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的公平值不重大。



41. 優先票據及債券(續)

- (c) 債券持有人所持有的賣出期權視為與主合約的經濟特點及風險有密切關係的嵌入衍生工具，因此，書面賣出期權並未與負債部分分開。

上述票據及公司債券於十二月三十一日的公平值列示如下：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
二零一六年私募公司債券	(ii)	-	149,947
二零一七年票據一	(i)	-	1,743,583
二零一七年票據二	(i)	1,616,970	1,659,439
二零一八年票據一	(i)	1,326,108	1,397,911
二零一八年票據二	(i)	1,491,872	1,572,650
二零一八年票據三	(i)	-	1,220,508
二零一八年票據四	(i)	1,487,972	1,584,458
二零一八年票據五	(i)	601,202	519,100
二零一八年私募公司債券	(ii)	331,541	2,401,722
二零一八年上市公司債券	(i)	1,497,000	1,526,850
二零一九年票據一	(i)	1,818,633	1,936,560
二零一九年票據二	(i)	3,347,885	3,561,584
二零一九年票據三	(i)	1,526,086	1,592,575
二零一九年票據四	(ii)	1,346,337	1,392,483
二零一九年票據五	(i)	1,695,652	1,769,528
二零一九年上市公司債券	(i)	1,533,000	1,500,000
二零一九年票據六	(ii)	-	694,000
二零二零年票據一	(ii)	1,352,421	-
二零二零年票據二	(ii)	1,246,334	-
二零二零年票據三	(ii)	3,028,068	-
二零二零年票據四	(ii)	457,030	-
二零二零年票據五	(ii)	323,834	-
二零二零年票據六	(ii)	2,281,105	-
二零二零年票據七	(ii)	1,490,001	-
二零二零年上市公司債券一	(i)	2,499,360	-
二零二零年上市公司債券二	(i)	1,180,000	-
奧園健康生活債券	(ii)	16,812	-
奧園美谷債券	(ii)	427,109	-
		33,922,332	26,222,898



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 優先票據及債券(續)

附註：

- (i) 公平值乃按於報告期末(或最近交易日)基於相關證券交易所的報價計算。
- (ii) 公平值經參考合資格外部估值師Duff & Phelps (H.K.) Holdings Limited進行的估值釐定。相應公平值採用二項式模式計算。計算公平值時使用的變量及假設乃根據本公司管理層的最佳估計。

42. 撥備

	於二零一九年		於二零一九年		於二零二零年	
	一月一日	已確認 額外撥備	於已竣工物業 交付後解除	十二月三十一日	已確認 額外撥備	十二月 三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州萬貝(附註a)	581,700	-	(581,700)	-	-	-
蘿奧房地產開發(附註b)	176,724	2,947	-	179,671	-	179,671
廣州尚水(附註c)	139,193	-	-	139,193	-	139,193
吳川茂源(附註d)	-	615,542	-	615,542	-	615,542
陽江臻騰(附註e)	-	-	-	-	198,179	198,179
衡陽鼎業(附註f)	-	-	-	-	148,645	148,645
陽江沙屋(附註g)	-	-	-	-	545,241	545,241
廣東萬博(附註h)	-	-	-	-	293,573	293,573
廣東萬匯(附註i)	-	-	-	-	154,240	154,240
總計	897,617	618,489	(581,700)	934,406	1,339,878	2,274,284

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，本集團與番禺信息技術有限公司(「番禺信息技術」)訂立協議(「協議一」)。根據協議一，本集團向廣州市萬貝投資管理有限公司(「廣州萬貝」)(於中國成立的實體，主要從事物業開發)注資現金人民幣154,700,000元。於注資完成後，本集團持有廣州萬貝的65%股權，而番禺信息技術則持有廣州萬貝的35%股權。此外，本集團及番禺信息技術同意，本集團需於物業項目完成後向番禺信息技術轉讓廣州萬貝物業開發項目35%已竣工物業，以換取番禺信息技術向本集團轉讓其於廣州萬貝的35%股權。



42. 撥備(續)

(a) (續)

本集團負責項目融資及項目管理。番禺信息技術已同意不參與此物業項目的日常營運及管理。根據該協議一，番禺信息技術已同意不分享廣州萬貝任何溢利及虧損。

廣州萬貝入賬列為本公司全資附屬公司，而番禺信息技術向本集團提供土地以開發物業項目，以換取35%已竣工物業。據此，完成開發將向番禺信息技術交付的35%已完成物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用得的潛在金額入賬列為本集團有關土地成本的撥備。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團向廣州萬貝交付所有已竣工物業。

(b) 於二零一三年八月八日，本公司與蘿崗經濟聯合社及頤境投資訂立一份協議(「協議二」)，以註冊資本人民幣100,000,000元成立「蘿奧房地產開發」，從事物業開發。

根據協議二，本集團向蘿奧房地產開發注入人民幣60,000,000元，並於注資完成之後持有蘿奧房地產開發60%股權，而蘿崗經濟聯合社及頤境投資各自則分別注入人民幣20,000,000元且彼等各自分別持有蘿奧房地產開發20%股權。此外，本集團、蘿崗經濟聯合社及頤境投資協定，於蘿奧房地產開發完成物業項目之後，本集團須將已竣工物業的40%轉讓予蘿崗經濟聯合社及頤境投資，作為回報，蘿崗經濟聯合社及頤境投資須撥付部分土地代價人民幣926,350,000元。本集團負責項目融資和項目管理。蘿崗經濟聯合社及頤境投資已同意不參與該物業項目日常營運及管理。此外，蘿崗經濟聯合社及頤境投資已同意不會分享蘿奧房地產開發的任何溢利或虧損。



42. 撥備(續)

(b) (續)

蘿奧房地產開發入賬列為本公司一間全資附屬公司，而蘿崗經濟聯合社及頤境投資已向本集團提供部分土地代價人民幣926,350,000元以開發物業項目，以換取40%已完成物業。據此，完成開發將向蘿崗經濟聯合社及頤境投資交付的40%已完成物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關土地成本的撥備。

於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無向蘿崗經濟聯合社及頤境投資分別交付已竣工物業。

- (c) 於二零一四年二月二十八日，本公司與兩名獨立人士鍾加文先生及鍾炳洪先生訂立一份協議(「協議三」)。根據協議三，本集團向廣州尚水酒業有限公司(「廣州尚水」)注資現金人民幣10,408,000元，廣州尚水為於中國成立的實體，主要從事物業發展。注資完成後，本集團持有廣州尚水的51%股權，而兩名獨立人士則持有廣州尚水的49%股權。此外，本集團與兩名獨立人士協定，於廣州尚水完成物業發展後，本集團須向兩名獨立人士轉讓50%已竣工物業，以取得兩名獨立人士提供部分土地，代價為人民幣207,356,800元。本集團須負責項目融資和項目管理。該兩名獨立人士已同意不參與該物業項目的日常營運及管理。此外，兩名獨立人士已同意不會分佔廣州尚水的任何溢利或虧損。

廣州尚水列為本公司旗下的全資附屬公司，而兩名獨立人士已向本集團提供部分土地以供發展物業項目，代價為人民幣207,356,800元，藉以取得50%已竣工物業。據此，就完成發展將交付予兩名獨立人士的50%已竣工物業項目的物業將產生的物業發展潛在發展開支及其他應佔開支乃列作本集團就兩名獨立人士所注入的土地成本所作撥備。



42. 撥備(續)

- (d) 於二零一八年十二月三日，本公司與吳川市盈潤置業有限公司(「吳川盈潤」)訂立一份協議(「協議四」)。根據協議四，本集團購買吳川市茂源房地產開發有限公司(「吳川茂源」)72%股權，吳川茂源為於中國成立的實體，主要從事物業發展，先前由吳川盈潤持有其72%股權，而餘下28%股權由吳川市海濱街博茂居委清源居民小組(「吳川海濱」)持有。此外，本集團與吳川海濱協定，於吳川茂源完成物業發展後，本集團須向吳川海濱轉讓28%已竣工物業，以取得吳川海濱提供部分土地，代價為人民幣44,154,580元。本集團須負責項目融資和項目管理。吳川海濱已同意不參與該物業項目的日常營運及管理。此外，吳川海濱已同意不會分佔吳川茂源的任何溢利或虧損。

吳川茂源列為本公司旗下的全資附屬公司，而吳川海濱已向本集團提供部分土地以供發展物業項目，代價為人民幣44,154,580元，藉以取得28%已竣工物業。據此，就完成發展將交付予吳川海濱的28%已竣工物業項目的物業將產生的物業發展潛在發展開支及其他應佔開支乃列作本集團就吳川海濱所注入的土地成本所作撥備。

- (e) 於二零二零年十二月二十一日，本公司與陽江市隆騰匯盛投資有限公司、廣東集盛建設有限公司、羅子力、沈日輝及冼業攀(統稱「陽江龍騰及其他前股東」)訂立一份協議(「協議五」)。根據協議五，本集團購買陽江市臻騰投資發展有限公司(「陽江臻騰」)(於中國成立的實體，主要從事物業開發，先前由陽江龍騰及其他前股東持有100%股權)的100%股權。於有關交易前，陽江龍騰及其他前股東以及陽江市安基實業有限公司(「陽江安基」)同意，陽江龍騰及其他前股東須於陽江龍騰及其他前股東完成開發物業項目後向陽江安基轉讓35%已竣工物業，以換取陽江安基提供的土地使用權。於有關交易後，本集團負責項目融資及項目管理。陽江安基同意不會參與物業項目的日常營運及管理。此外，陽江安基同意不會分享陽江臻騰的任何溢利或虧損。



42. 撥備(續)

(e) (續)

陽江臻騰入賬列為本公司一間全資附屬公司，而陽江安基已向本集團提供土地使用權開發物業項目，以換取35%已竣工物業。據此，完成開發將向陽江安基交付的35%已竣工物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關陽江臻騰所提供土地成本的撥備。

- (f) 於二零一九年十月二十八日，本公司與衡陽市鼎業房地產開發有限公司(「衡陽鼎業」)訂立一份協議(「協議六」)。根據協議六，本集團購買Hengyang Yinhuwan項目(於中國進行的項目，主要從事物業開發，先前由衡陽鼎業持有100%股權)的100%股權。此外，本集團及衡陽鼎業同意，本集團須於完成開發物業項目後向衡陽鼎業轉讓27%已竣工物業，以換取衡陽鼎業提供的土地使用權。本集團負責項目融資及項目管理。衡陽鼎業同意不會參與物業項目的日常營運及管理。此外，衡陽鼎業同意不會分享Hengyang Yinhuwan項目的任何溢利或虧損。

Hengyang Yinhuwan項目入賬列為本公司一間全資附屬公司，而衡陽鼎業已向本集團提供土地使用權開發物業項目，以換取27%已竣工物業。據此，完成開發將向衡陽鼎業交付的27%已竣工物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關衡陽鼎業所提供土地成本的撥備。



42. 撥備(續)

- (g) 於二零一九年十二月二十一日，本公司與沈熾騰及羅子力(「前股東」)訂立一份協議(「協議七」)。根據協議七，本集團購買陽江市萬山建築有限公司(「陽江萬山」)(於中國成立的實體，主要從事物業開發，先前由前股東持有100%股權)的70%股權。於有關交易前，前股東及陽江市沙屋房地產開發有限公司(「陽江沙屋」)同意，前股東須於前股東完成開發物業項目後向陽江沙屋轉讓39.76%已竣工物業，以換取陽江沙屋提供的土地使用權。於有關交易後，本集團負責項目融資及項目管理。陽江沙屋同意不會參與物業項目的日常營運及管理。此外，陽江沙屋同意不會分享陽江萬山的任何溢利或虧損。

陽江萬山入賬列為本公司一間全資附屬公司，而陽江萬山已向本集團提供土地使用權開發物業項目，以換取39.76%已竣工物業。據此，完成開發將向陽江沙屋交付的39.76%已竣工物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關陽江沙屋所提供土地成本的撥備。

- (h) 於二零二零年三月二十七日，本公司與陽江市萬晟建設有限公司(「陽江萬晟」)訂立一份協議(「協議八」)。根據協議八，本集團購買廣東萬博實業有限公司(「廣東萬博」)(於中國成立的實體，主要從事物業開發，先前由陽江萬晟持有100%股權)的70%股權。於有關交易前，廣東萬博及陽江市陽東區報頭房地產開發有限公司(「陽東報頭」)同意，廣東萬博須於廣東萬博完成開發物業項目後向陽東報頭轉讓40%已竣工物業，以換取陽東報頭提供的土地使用權。於有關交易後，本集團負責項目融資及項目管理。陽東報頭同意不會參與物業項目的日常營運及管理。此外，陽東報頭同意不會分享廣東萬博的任何溢利或虧損。



42. 撥備(續)

(h) (續)

廣東萬博入賬列為本公司一間全資附屬公司，而陽東報頭已向本集團提供土地使用權開發物業項目，以換取40%已竣工物業。據此，完成開發將向陽東報頭交付的40%已竣工物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關陽東報頭所提供土地成本的撥備。

- (i) 於二零二零年六月二十九日，本公司與萬山城市更新集團(廣東)有限公司(「萬山城市更新」)訂立一份協議(「協議九」)。根據協議九，本集團購買廣東萬匯置業有限公司(「廣東萬匯」)(於中國成立的實體，主要從事物業開發，先前由萬山城市更新持有100%股權)的100%股權。於有關交易前，萬山城市更新以及陽江市德豐房地產開發有限公司、陽江市恒暉房地產開發有限公司及陽江市晉升房地產開發有限公司(「陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升」)同意，萬山城市更新須於萬山城市更新完成開發物業項目後向陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升轉讓35%已竣工物業，以換取陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升提供的土地使用權。於有關交易後，本集團負責項目融資及項目管理。陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升同意不會參與物業項目的日常營運及管理。此外，陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升同意不會分享廣東萬博的任何溢利或虧損。

廣東萬匯入賬列為本公司一間全資附屬公司，而陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升已向本集團提供土地使用權開發物業項目，以換取35%已竣工物業。據此，完成開發將向陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升交付的35%已竣工物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升所提供土地成本的撥備。



43. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零一九年一月一日、		
二零一九年十二月三十一日及		
二零二零年十二月三十一日	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日	2,677,883,354	26,778
已行使購股權(附註)	12,500,000	125
於二零一九年十二月三十一日	2,690,383,354	26,903
已行使購股權(附註)	12,500,000	125
於二零二零年十二月三十一日	2,702,883,354	27,028
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於綜合財務報表呈列	25,567	25,453

附註：

所有於二零二零年及二零一九年發行的新普通股均與當時已有股份在各方面享有同等地位。

於年內，本公司附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

44. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內各實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本結餘之間的最佳平衡而為股東爭取最大回報。自上年以來，本集團的整體策略維持不變。

本集團之資本結構包括負債淨額(包括附註30所披露應付附屬公司非控股股東款項、附註38所披露應付合營企業款項、附註32所披露應付聯營公司款項、附註35所披露其他應付款、附註39所披露銀行及其他借款、附註41所披露優先票據及債券)，扣除現金及現金等價物及受限制銀行存款，以及本公司股東應佔權益(包括股本、儲備及保留溢利)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

44. 資本風險管理(續)

本公司管理層定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司管理層評估大型物業項目之預算，並考慮所獲得之資金。本公司管理層根據營運預算，考慮資本成本及與各類別資本有關之風險，以及藉支付股息、發行新股及股份回購、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

45. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產	115,860,548	89,204,584
按公平值計入其他全面收益之股本工具	628,517	245,777
按公平值計入損益之股本工具	249,784	-
按公平值計入損益之金融資產	791,042	1,278,900
金融負債		
攤銷成本	177,726,666	147,232,287
按公平值計入損益之金融負債	29,050	-

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括按公平值計入損益之股本工具、按公平值計入其他全面收益之股本工具、按公平值計入損益之金融資產、結構性存款、貿易及其他應收款、應收附屬公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款、應付附屬公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項、銀行及其他借款、優先票據及債券以及按公平值計入損益之金融負債。此等金融工具詳情於相應附註中披露。與此等金融工具相關的主要風險包括市場風險(包括利率風險、外幣風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載列如下。

管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地施行適當措施。



45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 利率風險

本集團現金流量利率風險主要與其浮息銀行借款、其他應付款、受限制銀行存款及銀行結餘有關。

本集團的公平值利率風險主要與定息銀行及其他借款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股股東款項及應付合營企業款項之計息部分、優先票據及債券以及計息應付款有關。本集團目前並無訂立任何利率掉期對沖公平值利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末浮息銀行借款及其他應付款之現金流量利率風險釐定。受限制銀行存款及銀行結餘由於本集團管理層認為利率波動極小，故不包括於敏感性分析。該分析乃假設於報告期末其他應付款及浮息銀行借款尚未償還且於整個年度尚未償還而編製。向主要管理人員內部匯報現金流量利率風險時所採用50(二零一九年：50)基點的增減，代表管理層對利率的潛在變動作出的評估。

倘利率上升／下降50(二零一九年：50)基點，而所有其他可變因素均維持不變，則本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加人民幣81,268,000元(二零一九年：減少／增加人民幣88,075,000元)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 外幣風險

本集團之交易主要以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣進行，其主要應收款及應付款均以人民幣列值。本集團承受因以相關集團實體之功能貨幣以外的貨幣列值之資產及負債而產生之外匯風險。本集團之大部分外幣交易及結餘以港元、澳元、加元及美元列值。管理層密切監察外幣風險，並將在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於各報告期末以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債(包括銀行及其他借款、優先票據及銀行結餘)及賬面值如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產		
港元	2,366,426	2,853,706
美元	6,418,338	6,306,494
英鎊	2	2
日元	1	1
歐元	665	356
澳元	61	112
集團內公司間結餘		
澳元	2,703,608	2,304,616
加元	2,607,873	2,278,940
負債		
港元	5,722,125	6,055,223
美元	29,032,011	23,541,804
新加坡元	459,861	524,790



45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 外幣風險(續)

敏感度分析

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下降5%(二零一九年:5%)的敏感度(包括集團內公司間結餘)。所採用之敏感度乃代表管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。下列正數反映本年度除稅後溢利在人民幣兌相關外幣匯率上升5%(二零一九年:5%)時增加的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若下降5%(二零一九年:5%)，則除稅後溢利將受到等效但相反的影響而以下結餘將為負值。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利		
港元	174,259	160,290
美元	1,172,455	866,982
英鎊	-	-
日元	-	-
歐元	(25)	(13)
澳元	(135,221)	(115,236)
加元	(130,394)	(113,947)
新加坡元	22,993	26,240

(iii) 其他價格風險

本集團透過其按公平值計入其他全面收益之股本工具投資面臨股權價格風險。為長期策略目的，本集團為於相關行業經營的投資者投資於若干無報價股本投資已指定為按公平值計入其他全面收益。本集團目前暫未有相關對沖政策應對價格風險。本集團已委託一隊專責人員監控價格風險，並將考慮於有需要時對沖有關風險。



45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

為將貿易應收款及合同資產之信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一支團隊專責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保可採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團亦於報告期末個別及／或共同地審閱該等結餘之可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠的減值虧損。此外，本集團於應用國際財務報告準則第9號後個別地或根據撥備矩陣就貿易結餘進行預期信貸虧損模式下的減值評估。就總賬面值為人民幣2,376,794,000元(二零一九年：人民幣916,937,000元)的貿易應收款而言，本集團已應用國際財務報告第9號的簡化方法以按存續期預期信貸虧損計量虧損撥備。於二零二零年十二月三十一日，無貿易應收款或合同資產存在信貸減值。截至二零二零年十二月三十一日止年度就貿易應收款及合同資產計提存續期預期信貸虧損人民幣31,259,000元(二零一九年：人民幣3,547,000元)(存續期非信貸減值)基於過往信貸虧損經驗並經毋須花費過多成本或精力作出的前瞻性估計的調整。虧損率介乎0.11%至65.34%乃經調整以反映目前情況及對未來經濟狀況的預測(視情況而定)。

其他應收款、應收附屬公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項的信貸風險透過內部程序管理。在作出墊款前會對各交易對手方的信貸質素進行調查。本集團亦積極監察各債務人欠付的未償還款項，及時識別任何信貸風險以降低信貸相關虧損的風險。本集團於應用國際財務報告準則第9號時對該等未償還結餘根據預期信貸虧損模式進行減值評估。

就總賬面值為人民幣13,872,156,000元(二零一九年：人民幣14,147,971,000元)的其他應收款而言，本集團按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。就該等金融資產而言，自初次確認後未發現重大信貸風險增加。結餘按持續基準監管及本集團面臨的壞賬風險並不重大，原因為本集團僅與知名及信譽良好的第三方交易，並無抵押品的要求。



45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

倘適用，於各報告日期對其他應收款進行減值分析，方法為考慮具有公開信貸評級的可資比較公司違約可能性(如有)。在無法識別具有信貸評級的可資比較公司的情況下，預期信貸虧損應用參考本集團歷史虧損記錄的虧損率方法估計。虧損率介乎0.01%至2.01%，應已予調整以反映當前狀況及未來經濟狀況的預期(如適用)。於二零二零年十二月三十一日，本集團已就其他應收款計提人民幣198,554,000元(二零一九年：人民幣107,337,000元)的12個月預期信貸虧損。

於二零二零年十二月三十一日，就總賬面值分別為人民幣5,575,176,000元、人民幣23,266,055,000元及人民幣1,040,784,000元(二零一九年：人民幣3,952,359,000元、人民幣2,483,612,000元及人民幣464,419,000元)的應收非控股股東、合營企業及聯營公司款項，本集團按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。

本集團已根據歷史結算記錄對可收回性作出定期評估及單獨評估並就前瞻性資料作出調整。經計及由非控股股東、合營企業及聯營公司(如適用)持有的物業資產，鑑於該等債務人強大的財務能力及考慮到該等債務人經營所屬行業的未來前景，如本集團將考慮合營企業或聯營公司持有的物業項目之售前計劃(如適用)，鑑於違約的可能性甚微及預期不會出現因該等債務人不履約產生的任何虧損，本集團將不會考慮任何重大違約風險或虧損，及因此，並無就應收非控股股東、合營企業及聯營公司款項確認減值。

由於交易對手方均為獲得國際評級機構給予高信貸評級的銀行或中國國有銀行，因此流動資金的信貸風險較低。本公司管理層認為，根據兩個年度發行人的高信貸評級，違約的可能性微乎其微。



45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

於本年度所作估計技術或假設並無重大變動。

有關貿易應收款的信貸風險集中性較低，其中二零二零年十二月三十一日單一最大客戶佔約15%(二零一九年：6%)。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，概無其他客戶佔貿易應收款總額的5%以上。

本集團亦就應收附屬公司若干非控股股東、合營企業及一間聯營公司款項人民幣1,471,784,000元、人民幣3,493,680,000元及人民幣298,545,000元(二零一九年：人民幣1,323,119,000元、人民幣736,211,000元及人民幣206,190,000元)而面臨集中信貸風險，該等款項分別佔應收附屬公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項總額的26%、15%及29%(二零一九年：33%、30%及44%)。本公司管理層將繼續監察及評估交易對手方的財務狀況，因交易對手方的財務狀況良好，彼等認為該等結餘的信貸風險並不重大。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，除賬面值最能代表所面臨最大信貸風險的該等金融資產外，本集團面臨的最大信貸風險將會因交易對手方未能履行義務以及本集團提供的財務擔保造成本集團的財務虧損，相關風險來自與本集團提供財務擔保相關的或然負債金額。

就財務擔保合同而言，於二零二零年十二月三十一日，本集團就各合同擔保的最高金額為人民幣110,426,549,000元(二零一九年：人民幣85,722,888,000元)。於報告期末，本公司管理層已進行減值評估，並認為自初次確認財務擔保合同起信貸風險並無重大增加。財務擔保合同的詳情載於附註50。



45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標乃透過使用借款，維持資金的連續性與靈活性之間的平衡。本公司管理層密切監測流動資金狀況及其遵守借貸契約，並預期擁有充足的資金來源以為本集團的物業項目及營運提供資金。

下表詳列本集團非衍生金融負債和租賃負債的剩餘合同到期時間。就非衍生金融負債而言，該表乃以金融負債未貼現現金流量及本集團可能被要求償還的最早日期為基準編製。表格中包括利息及本金之現金流量。倘利率為浮息，未貼現金額則於報告期末衍生自利率。

流動資金表

	加權 平均利率	按要求或 於60日內 人民幣千元	61至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	於 二零二零年 合計 十二月 三十一日之 未貼現 現金流量 合計賬面值 人民幣千元	
								現金流量 人民幣千元	合計賬面值 人民幣千元
二零二零年									
貿易及其他應付款	-	11,462,529	9,825,025	8,187,521	2,292,506	982,503	-	32,750,084	32,750,084
應付合營企業款項	-	23,491,121	-	-	-	-	-	23,491,121	23,491,121
應付一間合營企業款項	4.00%	447,002	-	-	-	-	-	447,002	447,002
應付附屬公司									
非控股股東款項	-	5,481,613	-	-	-	-	-	5,481,613	5,481,613
應付聯營公司款項	-	683,862	-	-	-	-	-	683,862	683,862
銀行及其他借款	7.33%	6,125,821	14,512,099	23,227,108	23,868,198	20,601,503	2,625,819	90,960,548	80,953,294
優先票據及債券	7.41%	3,022,430	3,485,203	9,332,662	6,090,616	14,396,645	2,354,510	38,682,066	33,919,690
財務擔保合同	-	110,426,549	-	-	-	-	-	110,426,549	-
		161,140,927	27,822,327	40,747,291	32,251,320	35,980,651	4,980,329	302,922,845	177,726,666
租賃負債	8.33%	48,169	84,004	131,390	211,267	398,379	215,852	1,089,061	669,397



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表(續)

	加權 平均利率	按要求或 於60日內 人民幣千元	61至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 未貼現 現金流量 人民幣千元	於 二零一九 年十二月 三十一日之 合計賬面值 人民幣千元
二零一九年									
貿易及其他應付款	-	9,839,271	8,433,661	7,028,051	1,967,854	843,367	-	28,112,204	28,112,204
其他應付款-流動	6.25%	5,565	542,549	-	-	-	-	548,114	534,210
應付合營企業款項	-	11,813,851	-	-	-	-	-	11,813,851	11,813,851
應付一間合營企業款項	4.00%	6,000	902,877	-	-	-	-	908,877	900,000
應付附屬公司									
非控股股東款項	-	9,991,460	-	-	-	-	-	9,991,460	9,991,460
應付聯營公司款項	-	116,632	-	-	-	-	-	116,632	116,632
銀行及其他借款	7.93%	5,066,807	10,603,516	19,683,489	26,853,738	13,991,293	874,619	77,073,462	68,960,738
優先票據及債券	7.35%	3,493,445	393,424	6,217,494	9,958,076	10,732,055	-	30,794,494	26,803,192
財務擔保合同	-	85,722,888	-	-	-	-	-	85,722,888	-
		126,055,919	20,876,027	32,929,034	38,779,668	25,566,715	874,619	245,081,982	147,232,287
租賃負債	8.53%	50,166	86,437	136,601	221,773	468,076	289,515	1,252,568	946,587

上文披露的財務擔保合同款項為擔保交易對手方申索款項時，本集團可能須根據安排結清全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為，較有可能毋須根據安排支付任何款項。然而，該項估計依交易對手方根據擔保提出索償的可能性而變動，此乃由交易對手方所持有獲擔保的財務應收款遭受信貸損失的可能性之一個機制。

倘浮動利率變化與於報告期末釐定之利率估計有別，則上述所包含非衍生金融負債的浮動利率工具的金額亦會變動。



45. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供該等金融資產及金融負債的公平值如何釐定(尤其是使用的估值及輸入數據)與公平值等級(公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度劃分為多個類別(第1至3級))之資料。

金融資產	於十二月三十一日的公平值			估值技巧及主要輸入數據
	二零二零年	二零一九年	公平值等級	
	人民幣千元	人民幣千元		
按公平值計入其他全面收益之股本工具 - 未上市投資	462,120	145,780	第3級	市場法就缺乏市場考慮可資比較公司企業價值及貼現。
按公平值計入其他全面收益之股本工具 - 上市投資	166,397	99,997	第1級	於報告期末(或最近的交易日)基於上海及深圳證券交易所的報價計算。
按公平值計入損益之股本工具	249,784	-	第2級	現金流量折現。未來現金流量根據預期收益進行估計。
按公平值計入損益之金融資產	568,860	574,400	第3級	現金流量折現。未來現金流量根據預期收益及合同投資成本進行估計,按照反映相關投資內部收益率的折現率計算。
按公平值計入損益之金融資產 - 上市投資	222,182	-	第1級	於報告期末(或最近的交易日)基於上海證券交易所的報價計算。
結構性存款	-	704,500	第2級	現金流量折現。未來現金流量根據預期收益估計。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量(續)

下表載列年內金融資產第3級計量的對賬：

	按公平值 計入其他 全面收益 之股本工具 人民幣千元	按公平值 計入損益 之金融資產 人民幣千元
於二零一九年一月一日	31,465	524,400
添置	112,260	50,000
匯兌調整	2,055	-
投資回報	-	(33,595)
公平值變動	-	33,595
於二零一九年十二月三十一日	145,780	574,400
添置	300,000	20,280
收購附屬公司	16,340	360
到期	-	(50,281)
公平值變動	-	24,101
於二零二零年十二月三十一日	462,120	568,860

除披露於附註41優先票據及債券公平值、披露於附註21按公平值計入其他全面收益之股本工具及披露於附註33按公平值計入損益之金融資產及結構性存款，本集團管理層認為，於報告期末，按攤銷成本於綜合財務報表中列賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

本集團金融資產及金融負債(除按公平值計入損益之金融資產、結構性存款和優先票據及債券外)的公平值根據普遍接納的定價模式，以現金流量貼現分析釐定。



46. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債

截至二零二零年十二月三十一日止年度

本集團選擇根據國際財務報告準則第3號應用可選的集中度測試。就本集團釐定所收購的總資產(不包括現金及現金等價物以及遞延稅項資產)在實質上所有公平值均集中於單一可識別資產的收購事項而言，本集團認為所收購的一系列活動及資產並非業務。在未能滿足集中度測試的情況下，本公司管理層已對持有地塊但於收購日期並無重大進展的從物業開發的被收購附屬公司進行詳盡評估。因此，所收購的一組活動及資產並非一項業務，而該等交易透過收購附屬公司入賬列作收購資產及負債。

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成日期	收購股權 (附註i)	代價 人民幣千元
揚州中城同進房地產有限公司	中國江蘇	一月	100%	666,726
鹽城和融房地產開發有限公司	中國江蘇	五月	65%	87,450
廣東繁星置業投資有限公司	中國廣東	五月	95% (附註ii)	132,270
江門市逸華投資有限公司	中國廣東	五月	95% (附註ii)	13,140



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成日期	收購股權 (附註 i)	代價 人民幣千元
江門市華盈投資有限公司	中國廣東	五月	95% (附註 ii)	-
西鹹新區綠城頤觀房地產有限公司	中國陝西	四月	100%	514,800
溫州市垠澤置業有限公司	中國浙江	五月	51% (附註 iii)	10,408
溫州市瀚暘置業有限公司	中國浙江	五月	51% (附註 iii)	-
宿州新城金悅房地產開發有限公司	中國安徽	五月	51%	10,200
珠海潤達房地產開發有限公司	中國廣東	五月	60%	104,097
江蘇綠信置業有限公司	中國江蘇	六月	30% (附註 iv)	30,000



46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成日期	收購股權 (附註i)	代價 人民幣千元
廊坊榮弘房地產開發有限責任公司	中國河北	五月	60%	368,835
肇慶市天匯置業有限公司	中國肇慶	九月	100%	66,050
江陰惠升置業有限公司	中國江陰	十一月	100%	278,783
廣東萬博實業有限公司	中國陽江	十二月	70% (附註v)	62,270
陽江市陽東區報頭房地產開發有限公司	中國陽江	十二月	70% (附註v)	-
成都金證博澤科技有限公司	中國成都	十一月	100%	276,118
東莞市匯正實業投資有限公司	中國東莞	十月	100%	240,291



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成日期	收購股權 (附註 i)	代價 人民幣千元
茂名奧園東江置業有限公司	中國茂名	十月	60%	31,108
興寧敏尚房地產開發有限公司	中國興寧	十一月	50%	10,000
南昌威姚貿易有限公司	中國南昌	十一月	100% (附註 vi)	88,420
南昌航夢置業有限公司	中國南昌	十一月	100% (附註 vi)	-
景德鎮金投置地有限公司	中國景德鎮	十一月	100% (附註 vi)	-
廬山市金投置地有限公司	中國九江	十一月	100% (附註 vi)	-
高安市宏利高投資發展有限公司	中國高安	十一月	100%	102,500
高安市瑞興投資發展有限公司	中國高安	十一月	100%	565,960
				3,659,426



46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

附註：

- (i) 所收購股權指收購方收購之股權。
- (ii) 於收購日期，本集團收購廣東繁星置業投資有限公司(「廣東繁星」)及江門市逸華投資有限公司(「江門逸華」)95%股權。廣東繁星及江門逸華為江門市華盈投資有限公司(「江門華盈」)的股東，分別持有江門華盈90%及10%股權。
- (iii) 溫州市瀚陽置業有限公司為由溫州市垠澤置業有限公司持有100%權益的附屬公司。本集團持有的實際股權為51%。
- (iv) 江蘇綠信置業有限公司(「江蘇綠信」)為本公司的附屬公司，儘管本集團持有江蘇綠信30%股權。本公司透過徐州奧熠置業有限公司(本公司的全資附屬公司，持有江蘇綠信30%股權)間接持有江蘇綠信。江蘇綠信的董事會由3名董事組成。本集團有權於江蘇綠信委任2名董事且江蘇綠信的相關活動須經三分之二或以上董事批准。本集團管理層認為，本集團擁有充分絕對投票權，以指導江蘇綠信的相關活動，因此本集團對江蘇綠信擁有控制權。
- (v) 陽江市陽東區報頭房地產開發有限公司為由廣東萬博實業有限公司持有100%權益的附屬公司。本集團持有的實際權益為70%。
- (vi) 南昌航夢置業有限公司(「南昌航夢」)、景德鎮金投置地有限公司(「景德鎮金投」)及廬山金投置地有限公司(「廬山金投」)為由南昌威姚貿易有限公司(「南昌威姚」)持有100%權益的附屬公司。

該等交易作為購入資產及負債入賬。詳情概述如下：

	人民幣千元
已轉讓之代價：	
本年度已付現金代價	1,519,008
上年支付按金	1,694,264
計入貿易及其他應付款於一年內到期應付之代價(附註35)	446,154
	3,659,426



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

於收購日期購入的資產及確認的負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	3,215
遞延稅項資產(附註22)	412
應收一間合營企業款項	68,990
可供出售物業	15,059,425
貿易及其他應收款	1,746,876
應收非控股股東款項	103,770
可收回稅金	112,031
銀行結餘及現金	1,533,015
貿易及其他應付款	(6,102,079)
合同義務	(4,614,799)
於一年內到期的銀行及其他借款	(1,104,000)
於一年後到期的銀行及其他借款	(2,122,602)
應付非控股股東款項	(619,259)
遞延稅項負債(附註22)	(8,426)
	<u>4,056,569</u>
減：非控股權益(附註)	(397,143)
	<u>3,659,426</u>

有關上述收購之現金及現金等價物之現金流入淨額：

	人民幣千元
所收購附屬公司的銀行結餘及現金	
已付現金代價	(1,519,008)
減：已收購現金及現金等價物結餘	1,533,015
	<u>14,007</u>

附註：於收購日期確認的非控股權益根據所佔資產淨值按公平值計量。



46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本集團以總代價人民幣4,559,465,000元收購下列附屬公司。所收購附屬公司的主要業務是從事物業發展，該等公司在收購日期持有地塊但並無重大進程。因此，本公司管理層認為，該等收購附屬公司的交易為視作資產及負債收購：

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成日期	收購股權 (附註i)	代價 人民幣千元
巢湖金實置業有限公司	中國安徽	二月	40% (附註ii)	44,445
名業發展(福建)有限公司	中國福建	二月	55%	55,000
杭州昊創商貿有限公司	中國浙江	三月	51% (附註vii)	10,408
浙江朝華房地產開發有限公司				
惠州獅峰實業有限公司	中國廣東	五月	100%	418,839
湖州瑞輝房地產開發有限公司	中國浙江	五月	60%	50,000
湖州瑞融房地產開發有限公司	中國浙江	五月	60%	24,000



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成日期	收購股權 (附註i)	代價 人民幣千元
中山市攀雲房地產開發有限公司	中國廣東	一月	51%	62,449
瀘州合府置業有限公司	中國四川	六月	51%	52,040
南充合府置業有限公司	中國四川	六月	51%	31,230
貴港市顧榮房地產開發有限公司	中國廣西	六月	60%	296,440
廣西瀚鑫房地產開發有限公司	中國廣西	四月	60%	112,776
河北綠科房地產開發有限公司	中國河北	三月	45% (附註iii)	81,820
合肥七彩世界置業有限公司	中國安徽	六月	100%	463,000
邢臺市宏耀房地產開發有限公司	中國河北	七月	51%	31,230



46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成日期	收購股權 (附註i)	代價 人民幣千元
新鄭市忘我置業有限公司	中國河南	八月	100%	126,501
福安世林地產開發有限公司	中國福建	十二月	51%	10,408
世林地產開發有限公司及漳州世林房地 產開發有限公司	中國福建	十二月	51% (附註vii)	52,041
蘇州市隆福房地產開發有限公司	中國江蘇	十二月	51%	152,449
合肥金水置業有限公司	中國河北	十二月	100%	130,000
徐聞縣樹源房地產投資有限公司	中國廣東	十一月	60%	15,000
上饒市悅盛房地產開發有限公司	中國江西	八月	51%	10,200



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成日期	收購股權 (附註i)	代價 人民幣千元
張家口奧熙房地產開發有限公司	中國江西	八月	100%	89,989
馬鞍山億景置業有限公司	中國安徽	十二月	40% (附註iv)	40,000
重慶柯爵企業管理有限公司	中國重慶	九月	45% (附註v)	180,000
重慶天聯置業有限責任公司				
重慶億尊投資有限公司				
五華縣新永宏腳手架材料有限公司	中國廣東	十二月	100%	193,000
興甯敏駿房地產開發有限公司	中國廣東	十一月	38% (附註vi)	6,129
宣城世茂卓盈房地產開發有限公司	中國安徽	十一月	51%	10,200



46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成日期	收購股權 (附註i)	代價 人民幣千元
邢臺市宏煜房地產開發有限公司	中國河北	九月	60%	75,000
徐州鴻濤居房地產開發有限公司	中國江蘇	八月	60%	454,674
嘉善譽鴻房地產開發有限責任公司	中國浙江	十一月	100%	34,153
藤縣中顧置業投資有限公司	中國廣西	十一月	60%	15,000
廣州市合勝實業發展有限公司	中國廣西	十一月	65%	65,000
西安利申置業有限公司	中國西安	八月	83%	951,349
廣州東塑塑膠製品有限公司	中國廣東	七月	100%	214,695
				<u>4,559,465</u>



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

附註：

- (i) 所購股權指收購方所收購的股權。
- (ii) 雖然本集團於巢湖金實置業有限公司(「巢湖金實」)持有40%股權，巢湖金實為本公司的附屬公司。巢湖金實的董事會由3名董事組成。本集團有權在巢湖金實任命2名董事，而巢湖金實的相關業務活動需取得三分之二或以上董事的批准。本公司管理層認為，本集團擁有足夠的主導投票權指導巢湖金實的相關業務活動，因此本集團對巢湖金實擁有控制權。
- (iii) 雖然本集團於河北綠科房地產開發有限公司(「河北綠科」)持有45%股權，河北綠科為本公司的附屬公司。河北綠科的董事會由3名董事組成。本集團有權在河北綠科任命2名董事，而河北綠科的相關業務活動需取得三分之二或以上董事的批准。本公司管理層認為，本集團擁有足夠的主導投票權指導河北綠科的相關業務活動，因此本集團對河北綠科擁有控制權。
- (iv) 雖然本集團於馬鞍山億景置業有限公司(「馬鞍山億景」)持有40%股權，馬鞍山億景為本公司的附屬公司。馬鞍山億景的董事會由3名董事組成。本集團有權在馬鞍山億景任命2名董事，而馬鞍山億景的相關業務活動需取得三分之二或以上董事的批准。本公司管理層認為，本集團擁有足夠的主導投票權指導馬鞍山億景的相關業務活動，因此本集團對馬鞍山億景擁有控制權。
- (v) 雖然本集團於重慶柯爵企業管理有限公司(「重慶柯爵」)(持有重慶天聯置業有限責任公司(「重慶天聯」)及重慶億尊投資有限公司(「重慶億尊」)的100%股權)持有45%股權，重慶柯爵為本公司的附屬公司。重慶柯爵的董事會由4名董事組成。本集團有權在重慶柯爵任命3名董事，而重慶柯爵的相關業務活動需取得二分之一或以上董事的批准。本公司管理層認為，本集團擁有足夠的主導投票權指導重慶柯爵的相關業務活動，因此本集團對重慶柯爵及其附屬公司擁有控制權。
- (vi) 雖然本集團於興甯敏駿房地產開發有限公司(「興甯敏駿」)持有38%股權，興甯敏駿為本公司的附屬公司。興甯敏駿的董事會由3名董事組成。本集團有權在興甯敏駿任命2名董事，而興甯敏駿的相關業務活動需取得三分之二或以上董事的批准。本公司管理層認為，本集團擁有足夠的主導投票權指導興甯敏駿的相關業務活動，因此本集團對興甯敏駿擁有控制權。
- (vii) 於收購日期，本集團收購杭州昊創商貿有限公司(「昊創」)及世林地產開發有限公司(「世林」)之51%股權。昊創持有浙江朝華房地產開發有限公司的100%股權，而世林持有漳州世林房地產開發有限公司的100%股權。



46. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

於收購日期購入的資產及確認的負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	17,391
投資物業(附註16)	213,300
收購土地使用權已付訂金	501,202
遞延稅項資產(附註22)	10,223
可供銷售物業	20,553,311
貿易及其他應收款	1,553,220
應收非控股股東款項	180,002
可收回稅項	285,780
銀行結餘及現金	2,240,286
貿易及其他應付款	(6,223,871)
合同義務	(5,868,257)
於一年內到期的銀行及其他借款	(46,948)
於一年後到期的銀行及其他借款	(3,409,060)
應付非控股股東款項	(3,551,433)
遞延稅項負債(附註22)	(5,949)
	6,449,197
減：非控股權益(附註)	(1,889,732)
	4,559,465

有關上述收購之現金及現金等價物之現金流出淨額：

	人民幣千元
所收購附屬公司的銀行結餘及現金	
本期間已付現金代價	(2,606,661)
減：已收購現金及現金等價物結餘	2,240,286
	(366,375)

附註：於收購日期確認的非控股權益乃根據所佔資產淨值按公平值計量。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度

於本年度，本集團以總代價人民幣1,443,273,000元收購以下附屬公司。該等交易已使用收購會計法入賬為業務合併。於收購完成後，下列公司成為本公司的間接全資附屬公司。所收購附屬公司的主要活動為從事物業管理服務。

所收購附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	收購完成時間	收購股權百分比	代價 人民幣千元
樂生活智慧社區服務集團 股份有限公司(「樂生活」)	中國北京	九月	80%	247,904
寧波宏建物業服務有限公司 (「寧波宏建」)	中國寧波	七月	65%	35,300
奧園美谷科技股份有限公司 (「奧園美谷」)	中國湖北	七月	29.93%	1,160,069
				<u>1,443,273</u>

與收購相關的成本並不重大，並於本年度確認為開支，並計入綜合損益及其他全面收益表的行政開支內。



46. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

於收購日期所收購資產及已確認負債之公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	1,419,836
使用權資產	282,533
投資物業(附註16)	1,120,554
無形資產(附註18)	302,719
於聯營公司的權益	14,898
遞延稅項資產(附註22)	80,814
按公平值計入損益之股本工具	157,516
按公平值計入其他全面收益之股本工具	56,780
收購物業、廠房及設備已付訂金	242,420
可供銷售物業	6,194,483
存貨	207,737
貿易及其他應收款	979,876
應收附屬公司非控股股東款項	19,639
按公平值計入損益之金融資產	360
可收回稅金	31,696
受限制銀行存款	5,129
銀行結餘及現金	484,711
貿易及其他應付款	(2,304,639)
合同義務	(1,704,731)
應付附屬公司非控股股東款項	(163,375)
稅項負債	(59,600)
租賃負債	(1,208)
債券(附註41)	(110,951)
遞延收入	(273,653)
銀行借款	(2,738,675)
遞延稅項負債(附註22)	(638,452)
	3,606,417
減：所收購附屬公司非控股股東款項	(1,179,269)
	2,427,148

於收購日期貿易及其他應收款以及應收附屬公司非控股股東款項的公平值為人民幣999,515,000元。於收購日期，該等貿易及其他應收款的總合約金額為人民幣1,016,989,000元。於收購日期預期未收取之合約現金流量之最佳估計為人民幣17,474,000元。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

	人民幣千元
年內已付現金代價	1,423,818
計入應付附屬公司非控股股東款項於 一年內到期應付之代價(附註35)	19,455
加：非控股權益	1,668,528
減：所收購資產淨值之確認金額	(2,427,148)
收購產生的商譽	684,653

於收購日期確認的非控股權益根據按比例分佔上述所收購附屬公司之資產淨值之已確認金額計量及其金額為人民幣2,847,797,000元。

收購上述附屬公司產生商譽，原因為收購事項包括全體員工及於收購日期的若干潛在合同(不符合已識別無形資產的標準)。該等利益未與商譽分開確認，乃由於其並不符合已識別無形資產的確認標準。

	人民幣千元
因收購產生之現金流出淨額：	
以現金支付代價	(1,423,818)
所獲得的銀行結餘及現金	484,711
	(939,107)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，溢利包括所收購附屬公司產生之額外業務應佔溢利人民幣31,401,000元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度之營業額包括所收購附屬公司產生之人民幣341,463,000元。



46. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

倘收購已於二零二零年一月一日完成，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之營業額將為人民幣68,351,998,000元及截至二零二零年十二月三十一日止年度之溢利將為人民幣6,859,185,000元。備考資料僅供說明之用，未必為倘收購事項於二零二零年一月一日完成而本集團會達致的實際營業額及經營業績指標，亦不擬作預測未來業績。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於本年度，本集團以總代價人民幣500,003元收購以下附屬公司。該等交易已使用收購會計法入賬為業務合併。於收購完成後，下列公司成為本公司的間接全資附屬公司。所收購附屬公司的主要活動為從事物業管理服務。

所收購附屬公司名稱	成立／ 註冊成立地點	收購 完成時間	收購股權 百分比 (附註i)	代價 人民幣
珠海市奧園鴻日物業管理有限公司 (「珠海鴻日」)	中國珠海	七月	100%	1
重慶潤輝物業管理有限公司 (「重慶潤輝」)	中國重慶	七月	100%	1
湘潭雅高物業有限責任公司 (「湘潭雅高」)	中國湘潭	七月	100%	500,000
恩平市水禾田物業服務有限公司 (「恩平水禾田」)	中國恩平	十月	100%	1
				500,003



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

與收購相關的成本並不重大，並於本年度確認為開支，並計入綜合損益及其他全面收益表的行政開支內。

於收購日期所收購資產及已確認負債之公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	210
無形資產(附註18)	2,365
貿易及其他應收款	5,163
銀行結餘及現金	420
貿易及其他應付款	(6,022)
合同義務	(1,046)
遞延稅項負債(附註22)	(590)
代價	500
已轉讓代價：	
現金	500

於收購日期貿易及其他應收款的公平值為人民幣5,163,000元。於收購日期，所收購該等貿易及其他應收款的總合約金額為人民幣5,163,000元。於收購日期預期未收取之合約現金流量之最佳估計為零。

	人民幣千元
因收購產生之現金流出淨額：	
以現金支付代價	(500)
所獲得的銀行結餘及現金	420
	(80)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，溢利包括所收購附屬公司產生之額外業務應佔溢利人民幣2,399,000元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度之營業額包括所收購附屬公司產生之人民幣12,214,000元。



46. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

倘收購已於二零一九年一月一日完成，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之營業額將為人民幣50,264,056,000元及截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利將為人民幣5,222,433,000元。備考資料僅供說明之用，未必為倘收購事項於二零一九年一月一日完成而本集團會達致的實際營業額及經營業績指標，亦不擬作預測未來業績。

47. 收購附屬公司的其他權益

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	收購前 本集團 持有的股權	收購後 本集團 持有的股權	總代價 人民幣千元
陽江市潤信置業有限公司	中國	85%	100%	36,465
重慶柯爵企業管理有限公司	中國	45% (附註 i)	80% (附註 i)	436,387
重慶億尊投資有限公司	中國	45% (附註 i)	80% (附註 i)	-
重慶天聯置業有限責任公司	中國	45% (附註 i)	80% (附註 i)	-
廣州奧譽房地產開發有限公司	中國	54%	100%	1,000,000



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

47. 收購附屬公司的其他權益(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	收購前 本集團 持有的股權	收購後 本集團 持有的股權	總代價 人民幣千元
廣州凌苑置業有限公司	中國	66% (附註 ii)	100% (附註 ii)	500,000
衡陽市世安房地產開發 有限公司	中國	66% (附註 ii)	100% (附註 ii)	—
常德市金粟置業有限責任公司	中國	35%	100%	231,082
奧園(深圳)城市更新有限公司	中國	51%	100%	3,000,000
廣東奧園城市更新集團 有限公司	中國	51%	100%	3,000,000
北京奧園華富置業有限公司	中國	51%	100%	28,460
南寧朗普置業有限公司	中國	51% (附註 iii)	100% (附註 iii)	500,000
嘉善譽鴻房地產開發 有限責任公司	中國	76% (附註 iii)	100% (附註 iii)	—



47. 收購附屬公司的其他權益(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	收購前 本集團 持有的股權	收購後 本集團 持有的股權	總代價 人民幣千元
珠海市瀚暉諮詢有限公司	中國	51% (附註iv)	100% (附註iv)	200,000
中山市華利高房地產投資 有限公司	中國	51% (附註v)	100% (附註iv)	—
奧園地產(武漢)有限公司	中國	67%	100%	638,370
鄭州市圃苑京漢物業管理 有限公司	中國	60%	100%	400
				9,571,164

附註：

- (i) 重慶億尊投資有限公司(「重慶億尊」)及重慶天聯置業有限責任公司(「重慶天聯」)為重慶柯爵企業管理有限公司(「重慶柯爵」)擁有100%權益的附屬公司。
- (ii) 衡陽市世安房地產開發有限公司為由廣州凌苑置業有限公司持有100%權益的附屬公司。
- (iii) 嘉善譽鴻房地產開發有限責任公司為由南寧朗普置業有限公司及奧園集團重慶置業有限公司合共持有100%權益的附屬公司。
- (iv) 中山市華利高房地產投資有限公司為珠海市瀚暉諮詢有限公司(「珠海市瀚暉」)持有100%權益的附屬公司。

該等收購已作為權益交易入賬，而已付代價及已收購非控股權益應佔的賬面值之間的總差額人民幣709,126,000元已直接於特別儲備中確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

47. 收購附屬公司的其他權益(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	收購前 本集團 持有的股權	收購後 本集團 持有的股權	總代價 人民幣千元
重慶奧譽置業公司	中國	87.5%	100%	200,000
揚州奧園置業有限公司	中國	51%	100%	900,000
廣州康威集團有限公司	中國	51%	100%	235,830
重慶新紅陽實業有限公司	中國	85%	100%	60,320
福建置立方地產發展有限公司	中國	80%	100%	20,000
河北綠科房地產開發有限公司	中國	45%	98%	249,000
廣州尚宇置業有限公司	中國	80%	100%	35,182
豪泰冠匯(廣州)置業有限公司	中國	80%	100%	4,887



47. 收購附屬公司的其他權益(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	收購前 本集團 持有的股權	收購後 本集團 持有的股權	總代價 人民幣千元
奧園集團重慶置業有限公司	中國	51%	100%	407,000
深圳市瀾灣弘盛投資有限公司 (「弘盛投資」)	中國	51%	80%	1,400,000
重慶錦奧置業有限公司	中國	60%	100%	1,000,000
				<u>4,512,219</u>

該等收購已作為權益交易入賬，而已付代價及已收購非控股權益應佔的賬面值之間的總差額人民幣413,652,000元已直接於特別儲備中確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度

本集團以總代價人民幣2,772,666,000元出售以下附屬公司。該等交易入賬列作出售附屬公司。

所出售附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	出售完成時間	出售前 股權	出售後 股權	總代價 人民幣千元
弘譽(廣州)置業有限公司 及 梅州皇家名典房地產開發 有限公司	中國廣東	一月	100%	-	100,000
惠州市崗宏房地產開發 有限公司	中國廣東	一月	51%	-	100,000
惠州市惠陽區金德明實業 有限公司	中國廣東	四月	70%	-	56,008
珠海奧譽置業有限公司	中國廣東	四月	100%	51%	17,597
廣州尚宇置業有限公司及	中國廣東	五月	100%	51%	77,672
佛山市恒順通房地產開發 有限公司	中國廣東	五月	100%	51%	-
珠海奧園匯盛置業有限公司	中國廣東	四月	100%	51%	196,078



48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所出售附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	出售完成時間	出售前 股權	出售後 股權	總代價 人民幣千元
重慶展宜貿易有限責任公司	中國重慶	六月	100%	51%	28,820
成都市奧譽置業有限公司	中國成都	四月	100%	51%	131,472
廣州奧榮置業有限公司	中國廣東	六月	100%	80%	120,000
珠海市海辰投資有限公司	中國廣東	三月	80%	-	221,493
中山市攀雲房地產開發有限公司	中國廣東	一月	51%	-	77,709
佛山市聖德利房地產有限公司	中國廣東	三月	100%	-	27,625
北京市溪水花園物業管理 有限公司	中國北京	三月	100%	51%	367,500
瑞昌奧園置業有限公司	中國江西	三月	100%	79%	74,000
新鄭市忘我置業有限公司	中國河南	四月	100%	51%	117,143



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所出售附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	出售完成時間	出售前 股權	出售後 股權	總代價 人民幣千元
西安奧園駿遠房地產開發 有限公司 及 西鹹新區綠城頤觀房地產 有限公司	中國陝西	四月	100%	51%	159,608
成都奧園錦官置業有限公司 及 成都奧園景盛房地產開發 有限公司	中國成都	七月	100%	60%	-
	中國成都	七月	100%	60%	-



48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所出售附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	出售完成時間	出售前 股權	出售後 股權	總代價 人民幣千元
廣東奧園教育投資發展集團 有限公司 及	中國廣東	十二月	100%	51%	-
廣州奧雅投資有限公司 及	中國廣東	十二月	100%	51%	-
廣州奧富投資有限公司 及	中國廣東	十二月	60%	31%	-
廣州奧智投資有限公司 及	中國廣東	十二月	60%	31%	-
廣州科旺投資有限公司 及	中國廣東	十二月	60%	31%	-
廣州奧園文化傳媒有限公司 及	中國廣東	十二月	100%	51%	-
廣州悦新文化傳媒服務有限公司	中國廣東	十二月	100%	51%	-



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所出售附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	出售完成時間	出售前 股權	出售後 股權	總代價 人民幣千元
廣東奧園跨境電商集團有限公司 及 廣州奧買家互聯網科技信息服務 有限公司	中國廣東	十二月	100%	60%	100,000
廣東奧園奧買家電子商務 有限公司及其子公司	中國廣東	十二月	76%	46%	-
廣州越時代電子商務有限公司	中國廣東	十二月	100%	51%	-
寧波奧宇企業管理諮詢有限公司 及 寧波奧譽置業有限公司	中國寧波	八月	100%	70%	3,000
武漢奧禧悅拓科技有限公司	中國武漢	九月	88%	51%	3,000



48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所出售附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	出售完成時間	出售前 股權	出售後 股權	總代價 人民幣千元
鄭州奧錦置業有限公司 及 新鄭市宸望置業有限公司	中國河南	九月	100%	60%	10,000
廣東奧拓養老投資有限公司 及 廣東奧園智慧谷科技園有限公司	中國廣東	十二月	100%	51%	19,220
廣州奧園百貨有限公司	中國廣東	十二月	100%	-	50,000
廣州奧園集團材料設備採購 有限公司及其子公司	中國廣東	十二月	100%	51%	177,000
廣州穗譽置業有限公司	中國廣東	七月	100%	51%	4,804
上海奧港科技有限公司	中國上海	十二月	100%	51%	-



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所出售附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	出售完成時間	出售前 股權	出售後 股權	總代價 人民幣千元
四川奧園天驕置業有限公司 及 成都奧園怡心置業有限公司	中國成都	十二月	100%	60%	66,667
鎮江奧熠置業有限公司	中國鎮江	十二月	100%	70%	26,250
廣州尚品房產代理有限公司	中國廣東	十二月	100%	-	10,000
東莞市奧園萬美房地產開發 有限公司 及 東莞市冠科實業投資有限公司	中國廣東	七月	100%	-	430,000
懷遠縣振大置業有限公司	中國安徽	七月	100%	-	-
					<u>2,772,666</u>



48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度亦已透過修訂若干附屬公司的組織章程細則出售該等附屬公司。於本年度，該等實體的經修訂組織章程細則生效，並訂明作出有關經營決策須獲董事一致同意。

所出售附屬公司的董事會參與物業開發項目的日常營運及管理。於修訂該等實體的組織章程前，本集團可向該等實體的董事會委任5名董事當中的3名董事或3名董事當中的2名董事。於修訂該等實體的組織章程後，若無其他投資者的合作，則本集團未能控制該等活動，各方不可單獨控制該等實體。於考慮上述事實及情形後，本公司董事認為，自經修訂該等實體的組織章程細則生效日期起，本集團對該等實體並無控制權。因此，本集團已失去對該等實體的控制權，而該等實體已成為本集團的合營企業。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

有關以上交易出售的淨資產詳情概述如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	54,706
使用權資產	14,274
投資物業(附註16)	991,411
於合營企業的權益	47,305
遞延稅項資產(附註22)	32,112
收購一間附屬公司的已付按金	479,041
可供出售物業	21,282,885
存貨	72,834
貿易及其他應收款	5,024,376
應收合營企業款項	454,070
應收附屬公司非控股股東款項	806,785
可收回稅金	407,196
受限制銀行存款	20,995
銀行結餘及現金	5,898,483
應收本集團附屬公司款項	16,287,839
貿易及其他應付款	(5,343,366)
合同義務	(7,541,869)
應付一間合營企業款項	(300,000)
應付本集團附屬公司款項	(13,094,183)
應付附屬公司非控股股東款項	(448,836)
稅項負債	(242,104)
於一年內到期的銀行及其他借款	(9,279,014)
於一年後到期的銀行及其他借款	(11,474,890)
租賃負債	(15,916)
遞延稅項負債(附註22)	(180,025)
所出售淨資產	<u>3,954,109</u>



48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

出售附屬公司之收益

	人民幣千元
現金代價	2,772,666
於合營企業之保留權益	1,050,090
所出售資產淨值	(3,954,109)
非控股權益	1,359,151
出售收益	<u>1,227,798</u>

因出售附屬公司產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
已收現金代價	2,772,666
減：出售附屬公司的銀行結餘及現金	(5,898,483)
	<u>(3,125,817)</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本集團以總代價人民幣1,331,254,000元出售以下附屬公司。該等交易入賬列作出售附屬公司。

所出售附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	出售完 成時間	出售股權 百分比	代價 人民幣千元
梅州市奧泰置業有限公司(「梅州奧泰」)	中國廣東	十月	49%	124,902
惠州市中天海州實業有限公司	中國廣東	十月	100%	100,000



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

所出售附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	出售完 成時間	出售股權 百分比	代價 人民幣千元
泰興市新能源邗城置業有限公司和 泰興市新能源房地產開發有限公司	中國江蘇	七月	100%	200,000
廣州緣喜商貿有限公司	中國廣東	九月	100%	2,000
惠州市恆創建業房地產開發有限公司	中國廣東	七月	51%	50,198
廣東奧悅健康管理諮詢有限公司 (「廣東奧悅」)(附註i)	中國廣東	六月	70%	-
佛山市鈞裕置業有限公司 (「佛山鈞裕」)(附註ii)	中國廣東	七月	-	-
惠州獅峰實業有限公司	中國廣東	十二月	49%	700,000
廣州和昇置業有限公司	中國廣東	十二月	49%	9,608



48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

所出售附屬公司名稱	成立/ 註冊成立地點	出售完 成時間	出售股權 百分比	代價 人民幣千元
恆太置業(廣州)有限公司	中國廣東	十二月	49%	9,608
廣州建冠置業有限公司	中國廣東	十一月	11%	25,840
廣東山水禪林文化產業有限公司	中國廣東	十一月	49%	96,080
金華星耀文化演藝有限公司	中國浙江	十一月	49%	960
廣州盛譽建築材料有限公司	中國廣東	十一月	49%	2,450
廣州銘尚置業有限公司	中國廣東	十一月	49%	9,608
				<u>1,331,254</u>

附註i: 被視為出售廣東奧悅乃由於一名獨立第三方增資導致其註冊資本增加。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

附註ii：於二零一九年七月三十一日前，佛山鈞裕為本公司之附屬公司，由廣東奧園縣域商業綜合體投資管理集團有限公司(「廣東縣域」)、廣東鈞明投資控股有限公司(「廣東鈞明」，非控股股東)分別持有51%及49%。於二零一九年七月三十一日，佛山鈞裕的經修訂章程細則生效及規定在作出相關營運決策時，必須得到董事一致同意。

所出售實體之董事會參與物業項目的日常營運及管理。於修訂章程細則前，廣東縣域於董事會委任3名之中2名董事，而作出日常營運決策時需要大多數。於修訂章程細則後，未得其他投資者的協同，廣東縣域不能控制該等活動，而各方不能個別控制佛山鈞裕。經考慮上述事實及情況後，本公司管理層認為，自佛山鈞裕公司章程修訂生效之日起，本集團沒有權力控制佛山鈞裕。

於二零一九年七月三十一日，本集團失去對佛山鈞裕的控制權。佛山鈞裕自二零一九年七月三十一日起成為本集團之合營企業。

有關該等交易出售的淨資產詳情概述如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	13,866
存貨	1,945
無形資產(附註18)	470
銷售物業	4,398,758
貿易及其他應收款	261,318
應收附屬公司非控股股東款項	98,640
可收回稅金	31,970
銀行結餘及現金	1,232,579
遞延稅項資產(附註22)	8,739
應收本集團附屬公司款項	3,917,233
貿易及其他應付款	(1,881,833)
應付本集團附屬公司款項	(548,128)
應付附屬公司非控股股東款項	(2,582)
合同義務	(1,048,443)
稅項負債	(173,805)
銀行借款	(3,523,461)
所出售資產淨值	2,787,266



48. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

出售附屬公司之收益

	人民幣千元
現金代價	1,331,254
於合營企業之保留權益	1,447,839
所出售資產淨值	(2,787,266)
非控股權益	182,899
出售收益	<u>174,726</u>

因出售附屬公司產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
已收現金代價	1,331,254
減：出售附屬公司的銀行結餘及現金	(1,232,579)
	<u>98,675</u>

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權

截至二零二零年十二月三十一日止年度

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣東奧園奧買家電子商務有限公司(「廣東奧買家」)注資人民幣60,000,000元，導致本集團持有廣東奧買家的股權由81%攤薄至76%。於部分出售後，本集團繼續控制廣東奧買家。獨立第三方注資與已出售廣東奧買家應佔股權之間並無差異。廣東奧買家隨後於二零二零年十二月獲出售並成為一間合營企業，詳情請參閱附註48(a)。



48. 出售附屬公司(續)

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向奧園(深圳)城市更新有限公司(「深圳城市更新」)注資人民幣4,500,000,000元，導致本集團持有深圳城市更新的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制深圳城市更新。獨立第三方注資與已出售深圳城市更新應佔股權之間並無差異。
- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣東奧園城市更新集團有限公司(「廣東城市更新」)注資人民幣4,500,000,000元，導致本集團持有廣東城市更新的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制廣東城市更新。獨立第三方注資與已出售廣東城市更新應佔股權之間並無差異。
- (iv) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州尚軒置業有限公司(「廣州尚軒」)注資人民幣1,600,000,000元，導致本集團持有廣州尚軒的股權由100%攤薄至60%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州尚軒。獨立第三方注資與已出售廣州尚軒應佔股權之間並無差異。
- (v) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向奧園地產(武漢)有限公司(「武漢地產」)注資人民幣638,370,000元，導致本集團持有武漢地產的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制武漢地產。獨立第三方注資與已出售武漢地產應佔股權之間並無差異。



48. 出售附屬公司(續)

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

- (vi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向珠海市瀚暉諮詢有限公司(「珠海瀚暉」)注資人民幣200,000,000元，導致本集團持有珠海瀚暉的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制珠海瀚暉。獨立第三方注資與已出售珠海瀚暉應佔股權之間並無差異。
- (vii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向福州奧園置業有限公司(「福州奧園」)注資人民幣117,400,000元，導致本集團持有福州奧園的股權由100%攤薄至80%。於部分出售後，本集團繼續控制福州奧園。獨立第三方注資與已出售福州奧園應佔股權之間並無差異。
- (viii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向湖州奧冠置業有限公司(「湖州奧冠」)注資人民幣113,770,000元，導致本集團持有湖州奧冠的股權由100%攤薄至90%。於部分出售後，本集團繼續控制湖州奧冠。獨立第三方注資與已出售的湖州奧冠應佔股權之間並無差異。
- (ix) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向湛江市奧泰房地產開發有限公司(「湛江奧泰」)注資人民幣400,000,000元，導致本集團持有湛江奧泰的股權由100%攤薄至60%。於部分出售後，本集團繼續控制湛江奧泰。獨立第三方注資與已出售湛江奧泰應佔股權之間並無差異。



48. 出售附屬公司(續)

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

- (x) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州宏富投資有限公司(「廣州宏富」)注資人民幣160,000,000元，導致本集團持有廣州宏富的股權由100%攤薄至80%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州宏富。獨立第三方注資與已出售廣州宏富應佔股權之間並無差異。
- (xi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州奧康投資有限公司(「廣州奧康」)注資人民幣600,000,000元，導致本集團持有廣州奧康的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州奧康。獨立第三方注資與已出售廣州奧康應佔股權之間並無差異。
- (xii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向惠州市泰恒晟房地產開發有限公司(「惠州泰恒晟」)注資人民幣150,000,000元，導致本集團持有惠州泰恒晟的股權由100%攤薄至80%。於部分出售後，本集團繼續控制惠州泰恒晟。獨立第三方注資與已出售惠州泰恒晟應佔股權之間並無差異。
- (xiii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州港欣投資有限公司(「廣州港欣」)注資人民幣100,000,000元，導致本集團持有廣州港欣的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州港欣。獨立第三方注資與已出售廣州港欣應佔股權之間並無差異。



48. 出售附屬公司(續)

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

- (xiv) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向安吉銀瑞房地產開發有限公司(「安吉銀瑞」)注資人民幣377,216,000元，導致本集團持有安吉銀瑞的股權由100%攤薄至73%。於部分出售後，本集團繼續控制安吉銀瑞。獨立第三方注資與已出售安吉銀瑞應佔股權之間並無差異。
- (xv) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向常熟奧宸置業有限公司(「常熟奧宸」)注資人民幣22,000,000元，導致本集團持有常熟奧宸的股權由100%攤薄至70%。於部分出售後，本集團繼續控制常熟奧宸。獨立第三方注資與已出售常熟奧宸應佔股權之間並無差異。
- (xvi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州奧鵬投資有限公司(「廣州奧鵬」)注資人民幣300,000,000元，導致本集團持有廣州奧鵬的股權由100%攤薄至81%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州奧鵬。獨立第三方注資與已出售廣州奧鵬應佔股權之間並無差異。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的附屬公司奧園健康生活集團有限公司已完成在聯交所主板上市並按每股面值0.01港元買賣奧園健康生活的普通股，導致本集團持有奧園健康生活的股權由75.5%攤薄至54.6%。於部分出售後，本集團繼續控制奧園健康生活。公眾股東注資為人民幣596,829,000元(扣除股票發行成本)與已視作出售奧園健康生活應佔股權之間的差異人民幣297,044,000元已計入特別儲備。



48. 出售附屬公司(續)

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州凌苑置業有限公司(「廣州凌苑」)注資人民幣500,000,000元，導致本集團持有廣州凌苑的股權由100%攤薄至66%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州凌苑。獨立第三方注資與已出售廣州凌苑應佔股權之間並無差異。
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向珠海奧園港盛置業有限公司(「珠海港盛」)注資人民幣125,000,000元，導致本集團持有珠海港盛的股權由100%攤薄至60%。於部分出售後，本集團繼續控制珠海港盛。獨立第三方注資與已出售珠海港盛應佔股權之間並無差異。
- (iv) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向深圳弘譽泰富房地產有限公司(「弘譽泰富」)注資人民幣1,500,000,000元，導致本集團持有弘譽泰富的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制弘譽泰富。獨立第三方注資與已出售弘譽泰富應佔股權之間並無差異。
- (v) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向南寧朗譜置業有限公司(「南寧朗譜」)注資人民幣397,500,000元，導致本集團持有南寧朗譜的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制南寧朗譜。獨立第三方注資與已出售南寧朗譜應佔股權之間並無差異。



48. 出售附屬公司(續)

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

- (vi) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州宏順投資有限公司(「廣州宏順」)注資人民幣500,000,000元，導致本集團持有廣州宏順的股權由100%攤薄至80%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州宏順。獨立第三方注資與已出售廣州宏順應佔股權之間並無差異。
- (vii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向重慶奧航房地產開發有限公司(「重慶奧航」)注資人民幣137,200,000元，導致本集團持有重慶奧航的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制重慶奧航。獨立第三方注資與已出售重慶奧航應佔股權之間並無差異。
- (viii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，兩名獨立第三方向泉州奧嘉置業有限公司(「泉州奧嘉」)注資人民幣5,900,000元，導致本集團持有泉州奧嘉的股權由100%攤薄至41%。於部分出售後，本集團繼續控制泉州奧嘉。獨立第三方注資與已出售泉州奧嘉應佔股權之間並無差異。
- (ix) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，兩名獨立第三方向廣州欣潤置業有限公司(「廣州欣潤」)注資人民幣500,000,000元，導致本集團持有廣州欣潤的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州欣潤。獨立第三方注資與已出售廣州欣潤應佔股權之間並無差異。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 融資活動所產生的負債對賬

下表詳述本集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為列入本集團綜合財務報表自融資活動現金流量產生的現金流量或未來現金流量。

	非現金變動									
	於								於	
	二零二零年	融資		收購	年內		出售		二零二零年	
一月一日	現金流	已付利息	附屬公司	融資成本	非現金融資	附屬公司	宣派股息	外匯收益	十二月	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付附屬公司										
非控股股東款項	9,991,460	(4,843,645)	-	782,634	-	-	(448,836)	-	5,481,613	
應付合營企業的款項	12,713,851	8,482,365	-	-	27,374	(13,273,306)	15,987,839	-	23,938,123	
應付聯營公司的款項	116,632	567,230	-	-	-	-	-	-	683,862	
銀行及其他借款	68,960,738	27,573,269	(5,795,107)	5,965,277	5,883,666	-	(20,753,904)	-	80,953,294	
優先票據及債券	26,803,192	8,394,933	(1,948,497)	110,951	2,296,623	-	-	-	33,919,690	
租賃負債	946,587	(293,927)	-	1,208	69,324	(37,879)	(15,916)	-	669,397	
其他應付款	534,210	(534,210)	(13,417)	-	13,417	-	-	-	-	
應付股息	-	(1,479,711)	-	-	-	-	-	1,479,711	-	
應付附屬公司非控股股東的股息	-	(476,786)	-	-	-	-	-	476,786	-	
於二零二零年										
十二月三十一日	120,066,670	37,389,518	(7,757,021)	6,860,070	8,290,404	(13,311,185)	(5,230,817)	1,956,497	(2,618,157)	145,645,979



49. 融資活動所產生的負債對賬(續)

	非現金變動									於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
	於 二零一九年 一月一日 人民幣千元	融資 現金流 人民幣千元	已付利息 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	年內 融資成本 人民幣千元	非現金融資 人民幣千元	出售 附屬公司 人民幣千元	宣派股息 人民幣千元	外匯虧損 人民幣千元	
應付附屬公司										
非控股股東款項	2,352,730	1,282,879	-	3,551,433	-	2,807,000	(2,582)	-	-	9,991,460
來自附屬公司										
非控股股東的貸款	1,696,630	(543,330)	(118,576)	-	118,576	(1,153,300)	-	-	-	-
應付合營企業的款項	2,402,017	7,641,088	(31,000)	-	52,471	(719,830)	3,369,105	-	-	12,713,851
應付聯營公司的款項	49	116,583	-	-	-	-	-	-	-	116,632
銀行及其他借款	40,751,350	26,836,044	(5,048,816)	3,456,008	5,094,512	1,153,300	(3,523,461)	-	241,801	68,960,738
優先票據及債券	16,970,161	9,117,818	(1,581,923)	-	2,076,100	-	-	-	221,036	26,803,192
租賃負債	584,098	(231,182)	-	-	77,462	516,209	-	-	-	946,587
其他應付款	539,998	(36,188)	(32,518)	-	32,518	-	-	-	30,400	534,210
應付股息	-	(990,794)	-	-	-	-	-	990,794	-	-
於二零一九年 十二月三十一日	65,297,033	43,192,918	(6,812,833)	7,007,441	7,451,639	2,603,379	(156,938)	990,794	493,237	120,066,670

50. 財務擔保合約

於各報告期末，本集團的財務擔保合約如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就第三方獲授的融資向銀行作出之擔保	85,590,445	77,693,508
就合營企業獲授的融資向銀行作出之擔保	23,831,604	8,029,380
就聯營公司獲授的融資向銀行作出之擔保	1,004,500	-



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

50. 財務擔保合約(續)

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任面對銀行的擔保人，並同意於買家拖欠償還未償還按揭貸款及應計貸款利息時償還未償還按揭貸款。本公司管理層認為，由於違約率較低，財務擔保合約於首次確認時的公平值並不重大，且並無作出撥備。

本集團已就銀行授予本集團之合營企業的銀行融資提供擔保。本公司管理層認為，擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。此外，由於違約風險較低，因此於報告期末並無就擔保合約確認撥備。

51. 經營租賃安排

本集團作為出租人

若干物業的或然租金向租戶收取，在租戶賺取的營業額超出預定月租金時按營業額的一定百分比釐定。於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認的或然租金收入為人民幣13,532,000元(二零一九年：人民幣32,761,000元)。本集團持作租賃物業的租戶承諾租期介乎一年至二十一年。

就租賃應收之最低租賃款項如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	216,700	264,189
第二年	185,297	246,524
第三年	148,160	218,578
第四年	122,931	183,461
第五年	105,678	162,534
五年以上	587,501	1,572,374
	1,366,267	2,647,660

投資物業部分租戶之租金乃按其營業額特定比率及固定月租之較高者釐定。餘下物業預期將持續產生每年平均0.35%至5.05%的租金回報率。



52. 其他承擔

於各報告期末，本集團有其他承擔如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備 可供銷售物業建築成本承擔	29,680,917	32,078,329
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備 有關收購土地使用權承擔	-	141,506
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備 收購附屬公司承擔	-	2,575,369
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備 投資物業建築成本承擔	610,916	306,310
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備 在建物業建築成本承擔	202,383	486,967
已訂約惟未於簡明綜合財務報表內撥備 收購一間合營企業承擔	119,735	162,509
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備 康養及醫療美容產業綜合體建築成本承擔	-	399,339
對一間合營企業認繳註冊資本承擔	51,200	51,200

本集團應佔與其他投資者就其合營企業共同作出之承擔如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之 可供銷售物業建築成本承擔	6,975,991	3,480,381



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

53. 資產抵押

於報告期末，已抵押以下資產以取得授予本集團之若干銀行及其他融資：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,975,802	925,936
使用權資產	71,904	189,864
投資物業	3,931,825	4,809,375
受限制銀行存款	15,542,317	8,710,791
可供銷售物業	45,131,432	45,056,061
	66,653,280	59,692,027

本集團已抵押部分持有上述抵押待售在建物業的附屬公司的權益用以獲授若干銀行融資。

54. 以股份為基礎支付的交易

股本結算購股權計劃

本公司之購股權計劃(「計劃」)乃根據於二零零七年九月十三日通過之決議案採納，主要目的為向董事及合資格僱員提供獎勵。

於二零一九年十二月三十一日，根據該計劃已授出但仍未行使的購股權涉及的股份數目為12,500,000股，相當於本公司於該日已發行股份的0.46%。未經本公司股東事先批准，根據計劃授出購股權所涉股份總數不可超過本公司任何時間已發行股份的10%。未經本公司股東事先批准，於任何一個年度內向任何人士授出及可能授出之購股權所涉已發行及將發行之股份數目不可超過本公司任何時間已發行股份的1%。

授出購股權應付之代價為1港元。購股權可按下文所列之時間表予以行使。行使價由本公司管理層釐定，且不得低於(ii)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值之最高者。



54. 以股份為基礎支付的交易(續)

股本結算購股權計劃(續)

購股權之特定分類詳情如下：

購股權類型	調整後 所授購股權		歸屬期	可行使期間	調整後	於授出日
	數目	授出日期			行使價	期每股公平值
					港元	港元
2016A	5,000,000	二零一六 十二月十二日	不適用	二零一六年十二月十二日 二零一七年十二月三十一日	1.778	0.08
2016B	5,000,000	二零一六 十二月十二日	二零一六年十二月十二日 二零一七年十二月三十一日	二零一八年一月一日 二零一八年十二月三十一日	1.778	0.26
2018A1	2,500,000	二零一八 七月十六日	二零一八年七月十六日 二零一八年十二月三十一日	二零一九年一月一日 二零一九年六月三十日	5.522	1.130
2018A2	5,000,000	二零一八 七月十六日	二零一八年七月十六日 二零一八年十二月三十一日	二零一九年一月一日 二零一九年六月三十日	5.522	1.131
2018B1	1,250,000	二零一八 七月十六日	二零一八年七月十六日 二零一九年六月三十日	二零一九年七月一日 二零一九年十二月三十一日	5.522	0.662
2018B2	3,750,000	二零一八 七月十六日	二零一八年七月十六日 二零一九年六月三十日	二零一九年七月一日 二零一九年十二月三十一日	5.522	0.664
2018C1	2,500,000	二零一八 七月十六日	二零一八年七月十六日 二零一九年十二月三十一日	二零二零年一月一日 二零二零年六月三十日	5.522	1.133
2018C2	5,000,000	二零一八 七月十六日	二零一八年七月十六日 二零一九年十二月三十一日	二零二零年一月一日 二零二零年六月三十日	5.522	1.138
2018D1	1,250,000	二零一八 七月十六日	二零一八年七月十六日 二零一九年十二月三十一日	二零二零年一月一日 二零二零年六月三十日	5.522	0.473
2018D2	3,750,000	二零一八 七月十六日	二零一八年七月十六日 二零一九年十二月三十一日	二零二零年一月一日 二零二零年六月三十日	5.522	0.478



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

54. 以股份為基礎支付的交易(續)

股本結算購股權計劃(續)

2018B1、2018B2、2018D1及2018D2購股權僅在於歸屬期內連續五天期間內本公司股價超過10港元及成交量超過每日3,000,000股的情況下歸屬。

下表披露董事及僱員於本年度及過往年度所持本公司購股權之變動：

購股權類型	於 二零一九年 一月一日				於 二零一九年 十二月 三十一日				於 二零二零年 十二月 三十一日
	未行使 千份	年內授出 千份	年內行使 千份 (附註)	年內屆滿 千份	未行使 千份	年內授出 千份	年內行使 千份 (附註)	年內屆滿 千份	未行使 千份
2016B	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2018A1	2,500	-	(2,500)	-	-	-	-	-	-
2018A2	5,000	-	(5,000)	-	-	-	-	-	-
2018B1	1,250	-	(1,250)	-	-	-	-	-	-
2018B2	3,750	-	(3,750)	-	-	-	-	-	-
2018C1	2,500	-	-	-	2,500	-	(2,500)	-	-
2018C2	5,000	-	-	-	5,000	-	(5,000)	-	-
2018D1	1,250	-	-	-	1,250	-	(1,250)	-	-
2018D2	3,750	-	-	-	3,750	-	(3,750)	-	-
	25,000	-	(12,500)	-	12,500	-	(12,500)	-	-
於年末可行使	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加權平均行使價(港元)	-	-	5.522	-	-	-	5.522	-	-

附註：就年內行使的購股權而言，行使日期的加權平均股價為9.33港元(二零一九年：10.30港元)。



54. 以股份為基礎支付的交易(續)

股本結算購股權計劃(續)

公平值乃使用二項式模式及蒙特卡羅模擬計算。該等模式之輸入參數如下：

	2016A	2016B	2018A1	2018A2	2018B1	2018B2	2018C1	2018C2	2018D1	2018D2
加權平均股價										
行使價	1.778港元	1.778港元	5.522港元	5.522港元	5.522港元	5.522港元	5.522港元	5.522港元	5.522港元	5.522港元
預期波幅	28%	41%	61%	61%	53.7%	53.7%	48%	48%	48%	48%
預計年期	1年	2年	1年	1年	1.45年	1.45年	2年	2年	2年	2年
無風險利率	0.676%	0.907%	1.69%	1.69%	1.76%	1.76%	1.83%	1.83%	1.83%	1.83%
預期股息回報率	8%	8%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%

預期波幅以本公司股價於過往一年之歷史波幅釐定。該模式中使用之預計年期已按管理層經考慮不可轉讓性、行使限制及行為因素後作出之最佳估計調整。無風險利率乃按香港政府債券收益率(到期日約整至購股權屆滿日)釐定。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認開支總額人民幣7,869,000元及由於本公司授出的購股權已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內獲行使，購股權儲備人民幣9,300,000元(二零一九年：人民幣10,056,000元)已轉移至股份溢價。



54. 以股份為基礎支付的交易(續)

股本結算購股權計劃(續)

已扣減預期歸屬的已授出購股權數目，以反映過往經驗中已授出購股權在歸屬期間完成前被沒收，因此購股權開支已作調整。於報告期末，本集團將修訂其對預期最終歸屬購股權數目之估計。修訂原來估計數字的影響(如有)乃於剩餘歸屬期間在損益賬確認，並對購股權儲備作出相應調整。

二項式模式及蒙特卡羅模擬已用於估計購股權的公平值。計算購股權公平值時使用的變量及假設乃根據本公司管理層之最佳估計。購股權的價值會因若干主觀假設的不同變量而有所差異。

55. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，本公司的中國附屬公司須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃以平均僱員薪金按地方市政府同意的既定百分比計算之金額向計劃支付供款，為僱員的退休福利提供資金。本集團對退休福利計劃應負的主要責任為根據計劃作出所須供款。

本集團亦在香港為所有合資格僱員運作一個強制性公積金計劃。計劃資產於受託人控制的基金中與本集團資產分開持有。本集團按相關工資成本的5%向計劃供款，僱員亦按相同金額供款。

對澳洲及加拿大定額供款計劃的供款乃由僱主根據僱員薪金及工資的若干百分比作出。

本集團已就截至二零二零年十二月三十一日止年度確認退休福利供款人民幣132,373,000元(二零一九年：人民幣112,500,000元)。



56. 關連方交易

- (a) 除該等綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團於本年度與關連方間的重大交易如下：

關連方	交易性質	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合營企業	利息收入	118,257	-
合營企業	利息支出	27,374	52,471
合營企業	物業管理服務收入	79,422	9,554
合營企業	服務收入	-	9,368
合營企業	施工服務	35,914	174,732
附屬公司非控股股東(附註)	利息收入	15,935	23,003
附屬公司非控股股東(附註)	利息支出	-	118,576
董事	物業管理服務收入	-	26
聯營公司	服務收入	204	2,587
聯營公司	租金收入	3,019	2,091
聯營公司	其他支出	5,196	42,265

附註：該等實體對本公司的若干非全資附屬公司擁有重大影響力。

- (b) 於本年度主要管理人員薪酬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期福利	50,044	60,988
以股份為基礎的付款	-	7,869
退休福利計劃供款	552	428
	50,596	69,285

董事及主要行政人員薪酬乃由薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢而釐定。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

57. 金融工具公平值計量

按經常性基準以公平值計量本集團金融資產的公平值

本集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供該等金融資產的公平值如何釐定(尤其是使用的估值技術及輸入數據)與公平值等級,公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度劃分為多個類別(第1至3級)之資料。

- 第1級公平值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量;
- 第2級公平值計量指以第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據,無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量;及
- 第3級公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

金融資產	於以下日期的公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	二零二零年	二零一九年		
	人民幣千元	人民幣千元		
按公平值計入其他全面收益之權益工具-未上市投資	462,120	145,780	第3級	市場法就缺乏市場考慮可資比較公司企業價值及貼現。
按公平值計入其他全面收益之權益工具-上市投資	166,397	99,997	第1級	於報告期末(或最近的交易日)基於上海及深圳證券交易所的報價計算。



57. 金融工具公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量本集團金融資產的公平值(續)

金融資產	於以下日期的公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元		
按公平值計入損益之權益工具 - 未上市投資	249,784	-	第3級	現金流折現。未來現金流量根據客戶平均支出、具有預期收益的客戶數目進行估計，按照反映各項相關投資內部收益率的折現率計算。
按公平值計入損益之金融資產	791,042	574,400	第3級	現金流折現。未來現金流量根據預期收益及合同投資成本進行估計，按照反映各項相關投資內部收益率的折現率計算。
結構性存款	-	704,500	第2級	現金流折現，未來現金流量根據預期收益進行估計。
按公平值計入損益之金融負債 - 或然代價	29,050	-	第3級	現金流折現。未來現金流量根據客戶平均支出、具有預期收益的客戶數目進行估計。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情

(a) 主要附屬公司的一般資料

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
Add Hero Holding Limited (「Add Hero」)(附註a)	英屬處女群島	100%	100%	10,000美元	投資控股	有限公司
130 Elizabeth Street Pty Ltd	澳洲	70%	70%	10,000澳元	物業發展	不適用
Prime Gordon Pty Ltd	澳洲	100%	100%	1,000澳元	物業發展	不適用
Prime Moss Vale Pty Ltd	澳洲	100%	100%	1,000澳元	物業發展	不適用
Prime Esplanade Development Pty Ltd (前稱為Prime ABC Pty Ltd)	澳洲	87.5%	87.5%	1,000澳元	物業發展	不適用
Prime Woollooware 3 Pty Ltd	澳洲	75%	75%	1,000澳元	物業發展	不適用
Prime Woollooware 4 Pty Ltd	澳洲	75%	75%	1,000澳元	物業發展	不適用
5799 Yonge Street Limited Partnership	加拿大	100%	100%	1,000加元	物業發展	不適用
益本有限公司	香港	100%	100%	1港元	物業發展	有限公司
益明國際有限公司	香港	100%	100%	1港元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
奧園集團有限公司	中國	100%	100%	人民幣6,110,000,000元	投資控股、 貸款融資 及物業發展	有限公司
廣州奧園資產經營管理 有限公司	中國	100%	100%	人民幣50,000,000元	提供諮詢服務	有限公司
江門江奧地產開發有限公司	中國	51%	51%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
瀋陽奧園新城置業 有限公司	中國	100%	100%	人民幣1,030,000,000元	物業發展	有限公司
廣州奧譽房地產開發 有限公司	中國	100% (附註47)	54%	1,390,000,000港元	物業發展	有限公司
廣州南沙奧園養生酒店 有限公司	中國	100%	100%	人民幣110,000,000元	酒店經營	有限公司
雲浮奧園置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
重慶粵奧置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣450,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團重慶置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣784,313,725元	物業發展	有限公司
廣州康威集團有限公司	中國	100%	100%	人民幣150,000,000元	物業發展	有限公司
佛山市南海奧譽房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團(梅州)有限公司	中國	100%	100%	人民幣380,000,000元	物業發展	有限公司
佛山奧冠置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團(佛山)置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團(英德)有限公司	中國	51%	51%	人民幣1,000,000,000元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
奧園集團(韶關)有限公司	中國	100%	100%	人民幣180,000,000元	物業發展	有限公司
重慶奧譽置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣1,600,000,000元	物業發展	有限公司
蕉嶺奧園廣場有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
重慶錦奧置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣2,519,702,072元	物業發展	有限公司
五華奧園廣場有限公司	中國	100%	100%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
廣東蕉嶺建築工程集團 有限公司	中國	100%	100%	人民幣300,000,000元	建築及設計	有限公司
廣西瀚林地產開發 有限公司	中國	100%	100%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
安徽勤聯房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣150,000,000元	物業發展	有限公司
廣東奧園投資有限公司 (曾用名: 廣東奧園瀚林投資有限公司)	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	投資控股	有限公司
安徽瀚德房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
安徽瀚華房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
珠海市梅溪置業有限公司	中國	93%	93%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
瀏陽奧園廣場房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
玉林奧園置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
成都宜華置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣1,500,000,000元	物業發展	有限公司
深圳市泰富華瀾灣置業 有限公司	中國	56%	56%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
深圳市瀾灣弘盛投 資有限公司	中國	80%	80%	人民幣71,400,000元	投資控股	有限公司
廣州市雄泰房地產開發 有限公司	中國	100%	100%	人民幣520,000,000元	物業發展	有限公司
惠州市泰華房地產開發 有限公司	中國	100%	100%	人民幣80,000,000元	物業發展	有限公司
惠州市泰瑞房地產開發 有限公司	中國	100%	100%	人民幣35,680,000元	物業發展	有限公司
惠州市泰宏房地產開發 有限公司	中國	100%	100%	人民幣35,680,000元	物業發展	有限公司
中山市華利高房地產投資 有限公司	中國	100%	100%	人民幣25,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
佛山市南海恒德勝嘉置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣250,000,000元	物業發展	有限公司
深圳市秋銘投資發展有限公司	中國	100%	100%	人民幣833,333,333元	物業發展	有限公司
寧波海拓置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣160,000,000元	物業發展	有限公司
寧波天派置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣150,000,000元	物業發展	有限公司
寧波迪賽前豐置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣210,000,000元	物業發展	有限公司
中山市三鄉鎮宏泰房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
中山市金磚永固置業發展有限公司	中國	77%	77%	人民幣152,277,483元	物業發展	有限公司
惠州大亞灣房利美投資有限公司	中國	100%	100%	人民幣17,680,000元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
惠州市元谷實業有限公司	中國	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
湘潭星舟置業有限責任公司	中國	100%	100%	人民幣68,000,000元	物業發展	有限公司
福建省華力偉業置地 有限公司	中國	55%	55%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
寧波逸榮達置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
青島星海灣置業有限公司	中國	80%	80%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
珠海來利科技有限公司	中國	70%	70%	人民幣80,000,000元	物業發展	有限公司
泰興市奧新置業有限公司	中國	51%	51%	人民幣204,080,000元	物業發展	有限公司
中山市銳大房地產有限公司	中國	95%	95%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
惠州市合富地產開發有限公司	中國	80%	80%	人民幣56,650,000元	物業發展	有限公司
成都環美置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣1,863,160,000元	物業發展	有限公司
惠州龍圓房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
青島盛季金茂建設發展有限公司	中國	64%	64%	200,000,000美元	物業發展	有限公司
惠州市鴻泰昌實業有限公司	中國	100%	100%	人民幣71,120,000元	物業發展	有限公司
梧州市名湖房地產開發有限公司	中國	51%	51%	人民幣16,330,000元	物業發展	有限公司
郴州加利申房地產開發有限公司	中國	70%	70%	人民幣333,340,000元	物業發展	有限公司
重慶勁揚房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
梧州市桂宏達房地產開發有限公司	中國	51%	51%	人民幣102,040,800元	物業發展	有限公司
重慶新紅陽實業有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
珠海市祥田房地產開發有限公司	中國	90%	90%	人民幣23,880,000元	物業發展	有限公司
台山市君華置業投資有限公司	中國	100%	100%	人民幣87,000,000元	物業發展	有限公司
東莞市塑金置業有限公司	中國	65%	65%	人民幣51,428,571元	物業發展	有限公司
東莞市合和城輝房地產投資有限公司	中國	49%	49%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
揚州奧園置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣530,000,000元	物業發展	有限公司
荊州奧園房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣352,941,200元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
青島盛世嘉德商業發展 有限公司	中國	64%	64%	102,040,000美元	物業發展	有限公司
湖南省農啓智谷科技 發展有限公司	中國	90%	90%	人民幣53,333,300元	物業發展	有限公司
清遠市合創泰富房地產 開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
廣漢鼎興置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
惠州慶達房地產有限公司	中國	60%	60%	人民幣75,000,000元	物業發展	有限公司
福建置立方地產發展 有限公司	中國	100%	100%	人民幣120,000,000元	物業發展	有限公司
昆明亞利泰商貿 有限責任公司	中國	51%	51%	人民幣30,612,244元	物業發展	有限公司
珠海保稅區啓恒物流 有限公司	中國	60%	60%	人民幣85,398,419元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
重慶奧驕房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
陽山縣七彩世界房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣204,081,600元	物業發展	有限公司
重慶博昂置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
佛山市南海嘉美置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣260,000,000元	物業發展	有限公司
桂平市中聯投資發展有限公司	中國	60%	60%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
重慶市碧津房地產開發有限公司	中國	100%	100%	人民幣166,666,700元	物業發展	有限公司
鄭州啓迪置業有限公司	中國	56%	56%	人民幣250,000,000元	物業發展	有限公司
四川中盛九鼎置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣80,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
恩平進升房地產開發有限公司	中國	70%	70%	66,666,700港元	物業發展	有限公司
恩平華環房地產開發有限公司	中國	70%	70%	66,666,700港元	物業發展	有限公司
合肥前海漢華置業有限公司	中國	90%	90%	人民幣22,222,200元	物業發展	有限公司
成都新西南房地產有限公司	中國	100%	100%	人民幣14,546,536元	物業發展	有限公司
阿拉丁智匯城房地產開發(張家口)有限公司	中國	80%	80%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
衡陽市世安房地產開發有限公司	中國	100%	66%	人民幣16,326,500元	物業發展	有限公司
惠州市天翔房地產開發有限公司	中國	70%	70%	人民幣333,333,300元	物業發展	有限公司
重慶天投實業有限公司	中國	100%	100%	人民幣370,467,347元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
珠海韜睿投資發展有限公司	中國	73%	73%	人民幣242,537,300元	投資控股	有限公司
珠海民商互聯網金融大廈 開發有限公司	中國	60%	60%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
保定市銳恒房地產開發 有限公司	中國	51%	51%	人民幣285,700,000元	物業發展	有限公司
陝西萬怡置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣30,000,000元	物業發展	有限公司
西安市怡景苑房地產開發 有限公司	中國	100%	100%	人民幣40,000,000元	物業發展	有限公司
成都宏懋實業有限公司	中國	100%	100%	人民幣244,898,000元	物業發展	有限公司
廣州奧園錦泰置業有限公司	中國	51%	51%	人民幣36,047,000元	投資控股	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
江門市蓬江區白石永灝 地產開發有限公司	中國	43% (附註b)	43% (附註b)	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
湖北翼龍城鎮化建設 有限公司	中國	51%	51%	人民幣61,224,500元	物業發展	有限公司
常德市金粟置業 有限責任公司	中國	100% (附註47)	35%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
天津市五一陽光投資發展 有限公司	中國	100%	100%	人民幣140,000,000元	物業發展	有限公司
安吉銀瑞房地產開發 有限公司	中國	73% (附註48(b) (xiv))	100%	人民幣68,500,000元	投資控股	有限公司
安吉銀凱置業有限公司	中國	73% (附註g)	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
安吉銀盛置業有限公司	中國	73% (附註g)	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
上海奧園旅遊發展 有限公司	中國	100%	100%	人民幣90,909,000元	文化旅遊	有限公司
上海江南田園休閒會所 有限公司	中國	100%	100%	人民幣18,181,800元	酒店經營	有限公司
廣州新弘房地產有限公司	中國	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
西安奧園錦泰置業有限公司	中國	51%	51%	人民幣102,040,800元	物業發展	有限公司
昆山奧盛置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
蘇州市隆福房地產開發 有限公司	中國	51%	51%	人民幣122,448,980元	物業發展	有限公司
名業發展(福建)有限公司	中國	44%	55%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
河北綠科房地產開發 有限公司	中國	98%	98%	人民幣227,275,000元	物業發展	有限公司

(附註b及g)



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
武漢工建金奧房地產 開發有限公司	中國	47% (附註b)	47% (附註b)	人民幣116,670,000元	物業發展	有限公司
西安奧宏置業有限公司	中國	41% (附註b)	41% (附註b)	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
重慶億尊投資有限公司	中國	80% (附註47)	45%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
瀘州合府置業有限公司	中國	51%	51%	人民幣102,040,816元	物業發展	有限公司
南充合府置業有限公司	中國	51%	51%	人民幣61,224,490元	物業發展	有限公司
浙江朝華房地產開發 有限公司	中國	51%	51%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
重慶天聯置業有限責任公司	中國	80% (附註47)	45%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
湖州奧冠置業有限公司	中國	90% (附註48(b) (viii))	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
上饒市悅盛房地產開發有限公司	中國	51%	51%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
興寧敏駿房地產開發有限公司	中國	27% (附註b)	27% (附註b)	人民幣16,129,032元	物業發展	有限公司
嘉善譽鴻房地產開發有限責任公司	中國	100%	76%	人民幣1,000,000元	物業發展	有限公司
長興奧園置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
河南茂睿置業有限公司	中國	51%	51%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
平潭奧新置業有限公司	中國	37% (附註b)	37% (附註b)	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
合肥七彩世界置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
馬鞍山德景置業有限公司	中國	40%	40% (附註46(a) (iv))	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
邢臺市宏煜房地產開發有限公司	中國	60%	60%	人民幣125,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
湖州瑞融房地產開發有限公司	中國	48% (附註b及g)	60%	人民幣80,000,000元	物業發展	有限公司
湖南經閣鴻運置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣37,500,000元	物業發展	有限公司
重慶奧航房地產開發有限公司	中國	51%	51%	人民幣280,000,000元	物業發展	有限公司
徐州鴻濤居房地產開發有限公司	中國	56% (附註g)	60%	人民幣110,185,000元	物業發展	有限公司
梅州市奧創置業有限公司	中國	26% (附註b)	26% (附註b)	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
宣城世茂卓盈房地產開發有限公司	中國	51%	51%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
臨澧奧園置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
巢湖金實置業有限公司	中國	40%	40% (附註46(a) (ii))	人民幣111,111,200元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
興寧奧園置業有限公司	中國	50%	50%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
泉州奧嘉置業有限公司	中國	41%	41% (附註48(b) (viii))	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
西安利申置業有限公司	中國	83%	83%	50,000,000美元	物業發展	有限公司
湖州瑞輝房地產開發 有限公司	中國	48% (附註b及g)	60%	人民幣250,000,000元	物業發展	有限公司
醴陵奧江置業有限公司	中國	51%	51%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
福安世林地產開發 有限公司	中國	51%	51%	人民幣20,408,200元	物業發展	有限公司
漳州奧園置業有限公司	中國	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
徐聞縣樹源房地產投資 有限公司	中國	60%	60%	人民幣25,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
藤縣中顧置業投資 有限公司	中國	60%	60%	人民幣25,000,000元	物業發展	有限公司
五華縣新永宏腳手架材料 有限公司	中國	100%	100%	人民幣1,000,000元	物業發展	有限公司
廣州市合勝實業發展 有限公司	中國	50%	50%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
廣東東塑塑料製品有限公司	中國	100%	100%	人民幣1,000,000元	物業發展	有限公司
張家口奧熙房地產開發 有限公司	中國	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
杭州昊創商貿有限公司	中國	51%	51%	人民幣20,408,000元	投資控股	有限公司
重慶柯爵企業管理 有限公司	中國	80%	45%	人民幣1,100,000,000元	投資控股	有限公司
合肥奧行置業有限公司	中國	100%	不適用	人民幣60,000,000元	物業發展	有限公司

(附註47)

(附註c)



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
廊坊榮弘房地產開發 有限責任公司	中國	60% (附註46(a))	不適用	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
漳州奧昕房地產有限公司	中國	100% (附註c)	不適用	人民幣1,000,000元	物業發展	有限公司
廣州奧名置業有限公司	中國	100% (附註c)	不適用	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
南昌航夢置業有限公司	中國	100% (附註46(a))	不適用	人民幣12,500,000元	物業發展	有限公司
江蘇綠信置業有限公司	中國	30% (附註46(a))	不適用	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
江陰惠升置業有限公司	中國	100% (附註46(a))	不適用	人民幣220,873,280元	物業發展	有限公司
東莞市匯正實業投資 有限公司	中國	100% (附註46(a))	不適用	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
合肥奧東置業有限公司	中國	100% (附註c)	不適用	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
興寧敏尚房地產開發有限公司	中國	50% (附註46(a))	不適用	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
珠海潤達房地產開發有限公司	中國	60% (附註46(a))	不適用	人民幣191,326,525元	物業發展	有限公司
景德鎮金投置地有限公司	中國	100% (附註46(a))	不適用	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
廬山市金投置地有限公司	中國	100% (附註c)	不適用	人民幣30,000,000元	物業發展	有限公司
咸寧奧泰置業發展有限公司	中國	100% (附註c)	不適用	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
奧園美谷科技股份有限公司	中國	29.93% (附註46(b))	不適用	人民幣781,180,319元	物業發展及化纖產品製造	有限公司
樂生活智慧社區服務集團股份有限公司	中國	80.00% (附註46(b))	不適用	人民幣54,360,000元	物業管理	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
揚州中城同進房地產 有限公司	中國	100% (附註46(a))	不適用	人民幣650,000,000元	物業發展	有限公司
鹽城和融房地產開發 有限公司	中國	65% (附註46(a))	不適用	人民幣133,300,000元	物業發展	有限公司
宿州新城金悅房地產 開發有限公司	中國	51% (附註46(a))	不適用	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
肇慶市天匯置業有限公司	中國	100% (附註46(a))	不適用	人民幣250,050,000元	物業發展	有限公司
江門市華盈投資有限公司	中國	48% (附註46(a)) (附註b)	不適用	人民幣1,000,000,000元	物業發展	有限公司
溫州市瀚鳴置業有限公司	中國	51% (附註46(a))	不適用	人民幣203,000,000元	物業發展	有限公司
廣東萬博實業有限公司	中國	70% (附註46(a))	不適用	人民幣166,670,000元	投資控股	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二零年	二零一九年			
茂名奧園東江置業有限公司	中國	60% (附註46(a))	不適用	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
高安市瑞興投資發展 有限公司	中國	100% (附註46(a))	不適用	人民幣348,750,000元	物業發展	有限公司
高安市宏利高投資發展 有限公司	中國	100% (附註46(a))	不適用	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
廣州奧虹置業有限公司	中國	100% (附註c)	不適用	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
六安奧禾置業有限公司	中國	51% (附註c)	不適用	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
孝感奧泰房地產開發 有限公司	中國	100% (附註c)	不適用	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附註：

- (a) Add Hero由本公司直接持有，其餘組成本集團之附屬公司均由本公司間接持有。
- (b) 該等公司由本集團持有多於一層的股權架構導致本集團於該等公司歸屬實際股權少於50%，同時滲透至股權底部。
- (c) 該等公司為於截至二零二零年十二月三十一日止年度新成立之附屬公司。
- (d) 於英屬處女群島及香港註冊成立之公司在香港經營外，於澳洲及加拿大註冊成立之公司分別於澳洲及加拿大經營及其他附屬公司均於中國經營。
- (e) 於年末，概無附屬公司發行任何債務證券，惟奧園集團已發行人民幣7,040,000,000元(二零一九年：人民幣5,540,000,000元)之公司債券，本集團於當中擁有人民幣7,040,000,000元(二零一九年：人民幣5,540,000,000元)權益。
- (f) 上表列出本公司管理層認為主要影響本集團業績或資產之本公司主要附屬公司。本公司管理層認為詳細敘述附屬公司會令細節過於冗長。
- (g) 該實體為另一公司的附屬公司，已於截至二零二零年十二月三十一日止年度部分出售而並無失去控制權。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(b) 本集團之組成

本公司於報告期末有其他對本集團並不重大的附屬公司。大部分該等附屬公司均於中國營運。有關附屬公司的主要業務概述如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零二零年	二零一九年
投資控股	英屬處女群島	60	60
	香港	95	95
	中國	84	67
	澳洲	5	4
	加拿大	2	2
物業發展及投資	中國	311	150
	澳洲	13	13
	加拿大	35	29
提供顧問及管理服務	中國	111	57
其他	中國	94	88
		810	565



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

下表載列本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	非控股權益		分配至非控股權益		累計非控股權益	
		所持有擁有權權益 及投票權比例		的溢利(虧損)			
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元		
奧園集團(英德)	中國	49%	49%	99,290	58,080	1,284,718	1,185,428
深圳城市更新	中國	49%	49%	61,943	382,894	4,944,039	3,382,096
深圳城市更新的非全資附屬公司	中國	28% - 49%	28% - 49%	(3,510)	30,167	3,539,681	48,803
廣東城市更新	中國	49%	49%	2,396	137,635	4,638,184	3,135,788
廣東城市更新的非全資附屬公司	中國	35% - 49%	不適用	(1,551)	-	18,449	-
深圳弘譽泰富房地產有限公司(「深圳弘譽泰富」)	中國	49%	49%	(35,123)	(17,658)	1,447,219	1,482,342
廣州欣潤	中國	49%	49%	(140)	-	3,999,860	500,000
奧園美谷	中國	70%	不適用	(112,698)	不適用	1,544,568	不適用
奧園美谷的非全資附屬公司	中國	12% - 49%	不適用	188,855	不適用	1,315,987	不適用
有非控股權益的獨立非重大附屬公司				945,777	430,382	12,967,054	12,232,270
				1,145,239	1,021,500	35,699,759	21,966,727

有關本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司的財務資料概述如下。下文財務資料／綜合財務資料概要指於集團內對銷前金額。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

奧園集團(英德)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	818,458	795,826
流動資產	2,981,435	2,981,891
流動負債	728,019	1,358,476
非流動負債	450,000	—
本公司擁有人應佔權益	1,337,156	1,233,813
奧園集團(英德)非控股權益應佔權益	1,284,718	1,185,428
營業額	1,025,045	471,604
開支	822,412	353,073
年內溢利及全面收益總額	202,633	118,531
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	103,343	60,451
奧園集團(英德)非控股權益應佔溢利及 全面收益總額	99,290	58,080
股息分派	—	—
經營活動現金(流出)流入淨額	(626,609)	381,716
投資活動現金流入(流出)淨額	189,894	(755,611)
融資活動現金流入(流出)淨額	413,700	(20,700)
現金流出淨額	(23,015)	(394,595)



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

深圳城市更新

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	2,004,986	22,514
流動資產	14,707,771	10,021,531
流動負債	2,419,699	2,595,905
非流動負債	663,500	497,100
本公司擁有人應佔權益	5,145,838	3,520,141
深圳城市更新之非控股權益應佔權益	4,944,039	3,382,096
深圳城市更新的附屬公司之非控股權益	3,539,681	48,803
營業額	921,506	2,743,905
開支	798,601	1,932,322
年內溢利及全面收益總額	122,905	811,583
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	64,472	398,522
深圳城市更新擁有人應佔溢利及 全面收益總額	126,415	781,416
深圳城市更新非控股權益應佔(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額	(3,510)	30,167
股息分派	-	-
分派予深圳城市更新附屬公司非控股權益之股息	107,212	-
經營活動現金(流出)流入淨額	(2,463,078)	608,457
投資活動現金(流出)流入淨額	(6,152,156)	1,578,017
融資活動現金流入淨額	6,557,088	246,270
現金(流出)流入淨額	(2,058,146)	2,432,744



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

廣東城市更新

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	50,270	46,028
流動資產	9,512,335	6,430,987
流動負債	32,122	31,095
非流動負債	-	-
本公司擁有人應佔權益	4,873,850	3,310,132
廣東城市更新之非控股權益應佔權益	4,638,184	3,135,788
廣東城市更新的附屬公司之非控股權益	18,449	-
營業額	77,830	300,830
開支	74,492	19,943
年內溢利及全面收益總額	3,338	280,887
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	2,493	143,252
廣東城市更新擁有人應佔溢利及全面收益總額	4,889	280,887
廣東城市更新非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(1,551)	-
股息分派	-	-
經營活動現金流出淨額	(25,140)	(80,103)
投資活動現金流入淨額	751,179	1,071,675
融資活動現金流入淨額	3,081,225	9,600
現金流入淨額	3,807,264	1,001,172



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

深圳弘譽泰富

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	-	12,011
流動資產	3,651,812	3,013,468
流動負債	8,303	291
非流動負債	690,000	-
本公司擁有人應佔權益	1,506,290	1,542,846
深圳弘譽泰富非控股權益應佔權益	1,447,219	1,482,342
營業額	-	-
開支	71,679	360,036
年內虧損及全面開支總額	(71,679)	(360,036)
本公司擁有人應佔虧損及全面開支總額	(36,556)	(18,378)
深圳弘譽泰富非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(35,123)	(17,658)
股息分派	-	-
經營活動現金流出淨額	(349,870)	(47,756)
投資活動現金流出淨額	(340,066)	(1,452,169)
融資活動現金流入淨額	690,000	1,500,000
現金流入淨額	64	75



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

廣州欣潤

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	-	-
流動資產	8,162,979	1,020,441
流動負債	-	33
非流動負債	-	-
本公司擁有人應佔權益	4,163,119	520,408
廣州欣潤非控股權益應佔權益	3,999,860	500,000
營業額	-	-
開支	286	-
年內虧損及全面開支總額	(286)	-
本公司擁有人應佔虧損及全面開支總額	(146)	-
廣州欣潤非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(140)	-
股息分派	-	-
經營活動現金(流出)流入淨額	(319)	33
投資活動現金流出淨額	(7,142,097)	(1,020,398)
融資活動現金流入淨額	7,142,857	1,020,408
現金流入淨額	441	43



58. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

奧園美谷

	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	3,643,238
流動資產	6,944,981
流動負債	4,292,319
非流動負債	2,775,591
本公司擁有人應佔權益	659,754
奧園美谷非控股權益應佔權益	1,544,568
奧園美谷非控股權益	1,315,987
營業額	1,671,213
開支	1,643,194
年內溢利及全面收益總額	28,019
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	(43,138)
奧園美谷擁有人應佔虧損及全面開支總額	(160,836)
奧園美谷非控股權益應佔溢利及全面收益總額	188,855
股息分派	-
分派予奧園美谷附屬公司非控股股東之股息	5,000
經營活動現金流出淨額	(97,046)
投資活動現金流出淨額	(274,246)
融資活動現金流入淨額	286,970
現金流出淨額	(84,322)



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

59. 主要非現金交易

- (a) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團訂立新租賃協議，以使用租賃物業、機器及辦公室設備，期限為六個月至15年。於租賃開始時，本集團分別確認使用權資產人民幣104,223,000元及租賃負債人民幣104,223,000元，並終止使用權資產人民幣131,642,000元及租賃負債人民幣142,102,000元。
- (b) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與廣東山水禪林文化產業有限公司、廣州盛譽建築材料有限公司、廣東奧拓養老投資有限公司、廣東奧園奧買家電子商務有限公司、廣東奧園跨境電商集團有限公司等訂立結算協議，以結算應收合營企業款項人民幣13,273,306,000元及應付合營企業款項人民幣13,273,306,000元。

60. 報告期後事項

於報告日期後，本集團發生以下重大事件：

- (a) 報告期後，本公司發行本金總額為188,000,000美元(等於人民幣12.27億元)、按年利率4.20%計息及於二零二二年到期的優先票據。
- (b) 報告期後，本公司發行本金總額為350,000,000美元(等於人民幣22.84億元)、按年利率5.88%計息及於二零二七年到期的優先票據。
- (c) 於二零二一年三月八日，本公司與中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司、Barclays Bank PLC、創興銀行有限公司及創興銀行有限公司澳門分行、招商永隆銀行有限公司、Deutsche Bank AG, Singapore Branch、恒生銀行有限公司、南洋商業銀行有限公司及南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及大豐銀行股份有限公司(統稱為「貸款人」)訂立一份三年期貸款協議，據此，該等貸款人向本公司授出約15.98億港元及2,000萬美元的有抵押雙幣種定期銀行貸款融資，港元信貸融資及美元信貸融資的年利率分別為HIBOR加4.30%及LIBOR加4.30%。



61. 本公司財務狀況表及儲備

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	684	851
於附屬公司的投資	13,652,065	10,498,222
應收附屬公司款項	1,902,129	1,902,129
	15,554,878	12,401,202
流動資產		
貿易及其他應收款	2,557	2,065
應收附屬公司款項	22,547,007	17,608,518
銀行結餘及現金	1,603,445	4,678,219
	24,153,009	22,288,802
流動負債		
貿易及其他應付款項	12,770	300
應付附屬公司款項	2,497,860	3,481,020
銀行借款	6,398,391	4,000,805
優先票據	9,957,800	3,952,649
	18,866,821	11,434,774
流動資產淨值	5,286,188	10,854,028
總資產減總流動債	20,841,066	23,255,230
非流動負債		
銀行借款	2,149,836	4,244,393
優先票據	16,381,715	17,226,340
	18,531,551	21,470,733
總資產減總負債	2,309,515	1,784,497
資本及儲備		
股本	25,567	25,453
儲備	2,283,948	1,759,044
總權益	2,309,515	1,784,497



綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

61. 本公司財務狀況表及儲備(續)

本公司儲備變動

	資本			累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	贖回儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元		
於二零一九年					
一月一日	4,184,412	1,093	11,487	(2,502,703)	1,694,289
年內溢利及					
全面收益總額	-	-	-	986,940	986,940
確認以股本結算					
以股份為基礎付款	-	-	7,869	-	7,869
行使購股權	70,796	-	(10,056)	-	60,740
確認為分派的股息 (附註12)	-	-	-	(990,794)	(990,794)
於二零一九年					
十二月三十一日	4,255,208	1,093	9,300	(2,506,557)	1,759,044
年內溢利及					
全面收益總額	-	-	-	1,943,409	1,943,409
行使購股權	70,506	-	(9,300)	-	61,206
確認為分派的股息 (附註12)	(1,479,711)	-	-	-	(1,479,711)
於二零二零年					
十二月三十一日	2,846,003	1,093	-	(563,148)	2,283,948



綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
營業額	11,827,268	19,115,255	31,005,834	50,531,150	67,793,792
除稅前溢利	2,084,989	3,625,592	6,954,292	10,589,492	13,608,527
所得稅開支	(1,078,381)	(1,673,640)	(4,014,825)	(5,367,662)	(6,557,481)
年度溢利	1,006,608	1,951,952	2,939,467	5,221,830	7,051,046

綜合資產、權益及負債

	於十二月三十一日				
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產					
非流動資產	6,588,772	9,695,637	17,050,666	27,422,906	35,029,037
流動資產	59,829,641	116,110,224	171,807,553	262,457,527	290,649,419
總資產	66,418,413	125,805,861	188,858,219	289,880,433	325,678,456
權益及負債					
非流動負債	15,644,523	23,106,417	37,091,741	56,036,501	65,273,697
流動負債	36,142,597	75,573,154	121,032,632	196,847,324	206,152,113
總負債	51,787,120	98,679,571	158,124,373	252,883,825	271,425,810
本公司擁有人應佔權益	8,918,093	10,155,036	11,872,217	15,029,881	18,552,887
非控股權益	5,713,200	16,971,254	18,861,629	21,966,727	35,699,759
總權益及負債	66,418,413	125,805,861	188,858,219	289,880,433	325,678,456



主要持有待售物業

可供銷售物業

	項目	地點	狀況	現時用途	建築面積 (千平方米)	本公司 所佔權益
1	瀋陽奧園會展廣場	遼寧省瀋陽市	在建	綜合小區、商業	360.2	100%
2	成都成華奧園廣場	四川省成都市	在建	高層公寓、商業	101.4	100%
3	東莞奧園觀瀾譽峰	廣東省東莞市	完工	高層公寓、低密度住宅	81.7	95%
4	珠海橫琴灣區1號	廣東省珠海市	完工	高層公寓	24.3	60%
5	江門奧園禧悅臺	廣東省江門市	在建	高層公寓	143.7	100%

1. 已竣工持作投資物業

序號	項目	地點	類型	租期	建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益
1	廣州南國奧園	廣州市番禺區	高爾夫球練習場及 商業大廈	長年期	58.3	100%
2	廣州番禺奧園	廣州市番禺區	商用、零售商店	長年期	7.4	100%
3	廣州國奧投資發展中心	廣州市南沙區	寫字樓	長年期	2.4	100%
4	廣州奧園	廣州市番禺區	店鋪	長年期	8.6	100%
5	重慶奧園康城	重慶市	店鋪及會所	中年期	4.1	100%
6	廣州番禺奧園廣場	廣州市番禺區	商用、零售商店	中年期	80.5	100%
7	廣州奧園養生廣場	廣州市番禺區	商用、零售商店	中年期	9.1	100%
8	瀋陽奧園	遼寧省瀋陽市	商業大廈	中年期	12.2	100%
9	廣州奧園城市天地	廣州市番禺區	商用、零售商店	中年期	13.8	100%
10	重慶奧園國際城	重慶市	商用	中年期	19.3	100%
11	蕉嶺奧園廣場	廣東省梅州市	商用、零售商店	中年期	18.4	100%
12	五華奧園廣場	廣東省梅州市	商用、零售商店	中年期	26.8	100%



投資物業(續)

序號	項目	地點	類型	租期	建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益
13	重慶盤龍奧園廣場	重慶市	商用、零售商店	中年期	47.2	100%
14	重慶茶園奧園廣場	重慶市	商用、零售商店	中年期	51.6	100%
15	廣州奧園海景城	廣州市南沙區	商用	中年期	7.7	100%
16	廣州南沙奧園	廣州市南沙區	幼稚園	中年期	2.2	55%
17	珠海奧園廣場	廣東省珠海市	商用、零售商店	中年期	65.0	93%
18	江門奧園廣場	廣東省江門市	商用、零售商店	中年期	62.5	43%
19	廣州蘿崗奧園廣場	廣州市黃埔區	商用、零售商店	中年期	34.6	100%
20	寧都奧園廣場	江西省寧都市	商用、零售商店	中年期	26.2	100%
21	玉林奧園廣場	廣西省玉林市	商用、零售商店	中年期	60.3	100%
22	瀏陽奧園廣場	湖南省長沙市	商用、零售商店	中年期	26.1	100%
23	合肥奧園城市天地	安徽省合肥市	商用、零售商店	中年期	21.8	100%
24	成都奧園玖儷灣	四川省成都市	商用	中年期	6.9	100%
25	大埔奧園廣場	廣東省梅州市	商用	中年期	26.4	100%



序號	項目	地點	類型	租期	建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益
26	大餘奧園廣場	江西省贛州市	商用	中年期	29.3	100%
27	重慶奧園越時代	重慶市	店鋪	中年期	26.4	100%
28	揚州奧園觀湖尚居	江蘇省揚州市	商用	中年期	10.0	100%
29	碭山奧園廣場	安徽省宿州市	商用	中年期	65.3	100%
30	新都名苑	北京市	寫字樓	中年期	1.4	30%
31	京漢綠港家園	北京市	寫字樓	中年期	2.2	30%
32	京漢大廈	北京市	寫字樓	中年期	9.5	30%
33	遠洋大廈	北京市	寫字樓	中年期	0.5	30%
34	南京大通關	江蘇省南京市	物流園	中年期	146.5	8%
35	京漢君庭假日酒店	河北省保定市	酒店	中年期	24.5	30%



2. 施工中投資性物業

序號	項目	地點	類型	租期	建築面積 (千平方米)	進度	本集團 所佔權益
1	瀋陽奧園會展廣場	遼寧省瀋陽市	商用	中年期	50.1	施工中	100%
2	廣州奧園康威廣場	廣州市增城區	商用、零售商店	中年期	60.0	待施工	100%
3	陽江奧園公園一號	廣東省陽江市	商用	中年期	10.0	待施工	100%
4	蚌埠奧園銀座	安徽省蚌埠市	商用、零售商店	中年期	35.5	施工中	80%
5	成都成華奧園廣場	四川省成都市	商用、零售商店	中年期	31.4	施工中	100%
6	浦北奧園廣場	廣西省浦北縣	商用	中年期	26.0	施工中	100%
7	慈溪奧園譽山湖	浙江省寧波市	酒店	中年期	20.1	施工中	100%
8	威寧奧園廣場	貴州省威寧縣	商用	中年期	32.6	施工中	100%
9	祁東奧園廣場	湖南省衡陽市	商用	中年期	28.0	待施工	90%
10	珠海奧園觀山海	廣東省珠海市	商用	中年期	51.2	施工中	70%
11	武漢奧園濱江國際	湖北省武漢市	商用	中年期	53.9	施工中	47%
12	奧園東方美谷	上海市	產業研究	中年期	91.4	施工中	100%

奥园



构筑健康生活

香港联交所上市编号:3883

25th

中国奥园
25周年
CHINA
AOYUAN
1996-2021



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張

FSC™ C017167