

YIDA 亿达

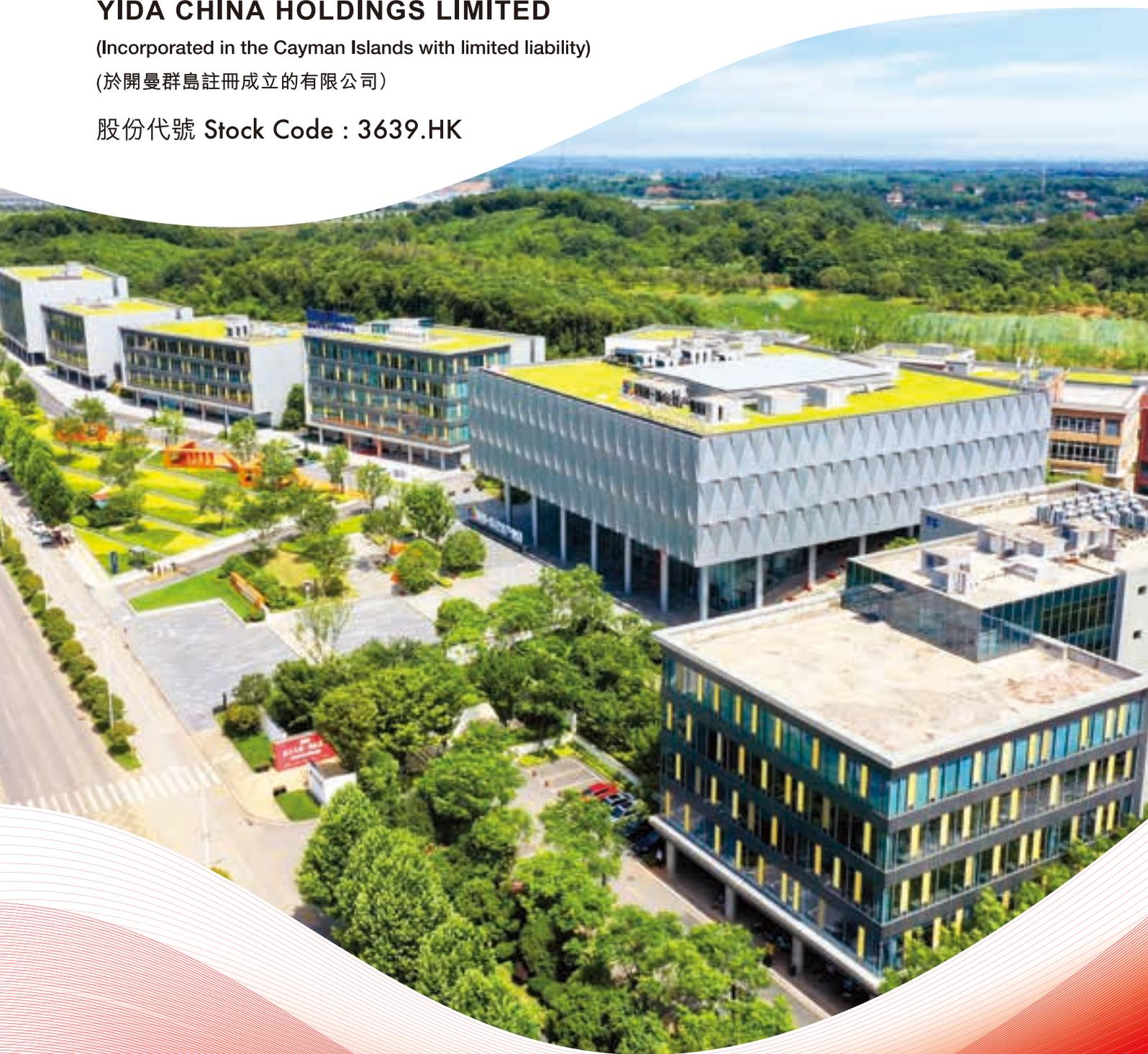
億達中國控股有限公司

YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 Stock Code : 3639.HK



ANNUAL REPORT 2021
年度報告 2021

目錄

公司概覽	2
公司資料	3
主席報告	5
管理層討論與分析	8
環境、社會及管治報告	29
董事及高級管理層簡介	77
董事會報告	82
企業管治報告	97
獨立核數師報告	107
綜合財務報表	
• 綜合損益表	109
• 綜合全面收益表	110
• 綜合財務狀況表	111
• 綜合權益變動表	113
• 綜合現金流量表	115
• 綜合財務報表附註	117
財務概要	199



公司概覽

億達中國控股有限公司（「公司」），連同其附屬公司（統稱「集團」）成立於一九八八年，總部位於上海，為中國最大的商務園區開發商及領先的商務園區運營商，主要業務涉及商務園開發及運營、銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園委託運營管理和提供建築、裝修及園林綠化服務。本公司於二零一四年六月二十七日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本集團於成立之初，立足大連本地優勢，迎合國際發展趨勢，享受模式紅利。從一九九八年開始，緊抓服務外包和IT外包行業的全球產業轉移機遇，借助於實施「官助民辦」、國際化以及「產學研」一體化戰略，創新產城融合的開發模式，高標準地建設和運營了大連軟件園，就此成為中國服務外包商務園開發和運營的先行者，堅定了未來的發展方向。

本集團於業務發展期，修煉內功、厚積薄發，形成核心競爭力。利用運營大連軟件園的成功經驗，依托國家經濟發展和產業升級戰略，充分整合內外部資源，進一步開發和運營了大連騰飛軟件園、天津濱海服務外包產業園、蘇州高新軟件

園、武漢光谷軟件園、大連天地、大連生態科技創新城、武漢軟件新城、億達信息軟件園等多個軟件園區和科技園區，實現了「走向全國、模式探索、多元合作」的初步戰略目標。20年來，服務近80家世界五百強企業，積累了深厚的客戶資源和運營經驗，開拓了高進入門坎、高客戶黏性、全產業閉環、抗經濟周期的業務發展藍海。

本集團上市多年以來，明確提出成為「中國領先的商務園區運營商」的發展願景，實施「以輕帶重，輕重並舉」的全國發展策略，採用「產城融合」的開發模式，全面拓展一二線重點城市和經濟活躍區域。

在房地產行業「下半場」，本集團將順勢而為，憑藉強大內外部資源，兌現商務園區開發與運營的核心競爭力，實現規模發展和業績提升。

董事會

執行董事

姜修文先生(主席兼行政總裁)
于世平先生(於二零二一年三月三十一日辭任)
鄭曉華女士(於二零二一年三月三十一日辭任)

非執行董事

王剛先生
張修楓先生(於二零二一年九月二十九日辭任)
倪傑先生(於二零二一年三月三十一日獲委任)
程學志先生(於二零二一年三月三十一日獲委任，
於二零二二年二月十一日辭任)
盧劍華先生(副主席，於二零二一年九月二十九日獲委任)
蔣倩女士(於二零二二年二月十一日獲委任)

獨立非執行董事

葉偉明先生
郭少牧先生
王引平先生
韓根生先生

聯席公司秘書

王慧婷女士(於二零二一年六月十一日辭任)
孫銘澤先生(於二零二一年六月十一日獲委任)
鄺燕萍女士

授權代表

姜修文先生
王慧婷女士(於二零二一年六月十一日辭任)
孫銘澤先生(於二零二一年六月十一日獲委任)

董事委員會

審核委員會

葉偉明先生(主席)
郭少牧先生
王引平先生
韓根生先生

薪酬委員會

王引平先生(主席)
姜修文先生
郭少牧先生
韓根生先生

提名委員會

姜修文先生(主席)
葉偉明先生
王引平先生
韓根生先生

註冊辦事處

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

中華人民共和國(「中國」)總部

中國
上海市
黃浦區
福佑路8號
中國人保大廈5樓

香港主要營業地點

香港
金鐘
金鐘道88號
太古廣場二座12樓
1215室

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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室

公司資料(續)

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾權益核數師

法律顧問

香港法律
盛德律師事務所

中國法律
通商律師事務所

開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

主要往來銀行

大連銀行
上海浦東發展銀行
哈爾濱銀行
華夏銀行

股份代號

3639

公司網站

www.yidachina.com

主席報告

尊敬的各位股東：

本人提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度（「年內」）的全年業績。

姜修文
主席兼行政總裁
億達中國控股有限公司

主席報告(續)

業績

年內，本集團錄得收入為人民幣53.95億元，其中商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅銷售收入為人民幣40.09億元；商務園租金收入為人民幣5.10億元；商務園委託運營管理收入為人民幣2.76億元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣6.00億元；毛利同比增長39.7%至人民幣16.34億元，毛利率為30.3%。歸屬於本公司擁有人的淨利潤為人民幣293萬元。

二零二一年回顧

二零二一年，全國經濟穩定運行態勢延續、產業發展基礎不斷夯實、發展動力和活力持續增強。在多重壓力的挑戰下，中國經濟長期向好的基本面沒有改變，經濟運行總體穩定，各項產業高質量發展穩步推進，發展韌性不斷增強。這給房地產行業回歸良性發展提供了堅實的經濟和社會基礎。

在國家高質量發展和製造業轉型發展的重要階段，商務園區作為經濟發展的基礎載體，對新興產業和先進製造業具有強大的集群效應、吸附效應，是地區經濟高質量、可持續發展的重要引擎。

本集團聚焦運營、招商、服務、品牌等核心競爭力，積極發揮專業的產業運營能力與戰略佈局優勢，借助豐富的扶持政策 and 內外部產業資源，依靠數十年積累的成熟的產業運營服務經驗，在產城融合、城市更新、產業升級等方面探索多元化發展模式，打造行業新標桿。

一、佈局重點戰略城市，打造高新技術集群

決定城市競爭力的核心要素依然是產業高質量發展。本集團作為中國領先的商務園區運營商，前瞻性地重點佈局京津冀、長三角、大灣區、中西部及其他經濟活躍及高新技術密集區域，「鞏固大連、提振荊楚、聚焦湖湘、穩建中原」。年內，本集團大連軟件園產業多元化、高端化趨勢更加顯著，新增2家世界五百強企業、9家行業百強企業入駐園區；鄭州科技新城在承接人工智能、信息科技、智慧健康等領域客戶方面繼續做大做強，11家獲評為「小巨人」及「專精特新」企業入駐公司園區；長沙梅溪湖、望城兩個項目運營良好，梅溪湖創智島及沿湖商業街順利交付，望城望雲湖項目開工，新增3家軟件信息、醫療健康行業百強企業入駐。

二、完善標準化體系，產品競爭力全面釋放

本集團將持續打造產品設計、建設、交付、維護標準化體系，結合流程標準化管理，有力地提升億達產品的競爭能力。年內，逐步完善了涵蓋商務辦公類樓宇、研發類樓宇、智能製造類樓宇在內的產業建築標準化體系；根據功能型、舒適性分類的四大系列住宅建築標準化體系。本集團傾力打造的豪華住宅產品——大連青雲天下項目，年內實現合約銷售約人民幣21.82億元，銷售面積約3.45萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣2.67萬元，為本集團業績提供強大助力。

三、積極解決債務問題，保持資本結構可持續性

年內，在嚴峻的宏觀調控環境下，公司秉承積極面對、負責到底的態度，處置和優化低效資產，盤活和釋放可售資源，取得寶貴現金資源償付現有債務。同時，與金融機構展開密切溝通，實現存續債務的展期和降息，優化債務結構，公司正常的經營活動得到了有效保障。

二零二二年展望

近年，全國房地產調控政策持續收緊，中央堅持「房住不炒」和「穩地價、穩房價、穩預期」的主基調不變。隨著行業風險逐步釋放，中央四部門相繼發文，強調維穩房地產行業發展，未來可能出現更大力度的寬鬆政策，包括下調基準利率、加大支持房地產企業合理融資、開放剛需及首套房房貸利率下行空間，從而帶動行業整體回升。

本集團將堅持「產城融合」的發展模式，打造核心競爭優勢，服務城市及區域經濟、人文、技術，堅守「以市場為導向、以客戶為中心」的企業經營準則，嚴控企業各項風險，積極解決債務問題，確保企業平穩運營。

一、從現有優勢出發，積極探索新的業務增長點

本集團將以園區招商運營服務提升為切入點，通過在戰略佈局城市挖掘現有資源優勢，依托成熟的產業運營經驗，擇機獲取園區代建、代管等業務；尋求孵化新的業務版塊，實現與傳統業務的雙輪驅動；深入開展園區數字化轉型，推進入園企業數字化、網絡化、

智能化、綠色化比重的提升，穩步推進技術創新與市場拓展，打造智慧園區、智慧樓宇，全面提升園區產業發展質量和效益，奠定未來轉型發展基礎。

二、繼續盤活低效資產，加速現金回款

本集團將根據自身情況，積極制定商業計劃，成立專項工作小組，盤點存量資產，加速資金回籠。加大力度處置非核心低效資產及業務線，加速銷售待售住宅及寫字樓，保證核心資產的租金收入穩定。同時，盤點存量債務，爭取金融機構的增量融資，嚴控資金成本，確保資本結構的可持續性和穩健性。

三、引入戰略夥伴，實現優勢資源嫁接

本集團將繼續推動引入戰略投資人，加強與大股東合作，通過共享現有及潛在股東的資源及資金優勢，實現對現有發展前景的拓展和突破。

各位股東，本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）向全體股東、投資者、合作夥伴和客戶給予本集團的支持表示衷心的感謝，並對管理層和員工的不懈努力和所作的貢獻致謝。

億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁
姜修文

香港，二零二二年三月三十一日

管理層討論與分析－業務回顧

一、商務園區持有物業運營

1



2



- 1 大連科技城
- 2 大連天地
- 3 大連軟件園內租戶企業員工活動

管理層討論與分析－業務回顧(續)

一、商務園區持有物業運營(續)

年內，本集團全資持有大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並持有武漢軟件新城50%權益。以上園區已竣工持有物業總建築面積(「**建築面積**」)約194.4萬平方米，可出租面積約169.9萬平方米。年內，本集團出售持有大連騰飛軟件園50%權益。年內，本集團錄得租金收入約人民幣5.10億元，較上年同期下降5.1%，主要由於2020年末包租項目退出導致本年內出租面積減少所致。

持有物業概況

(單位：千平方米)

商務園區	本集團 權益	已竣工 總建 築面積	可租面積				期末		租約 期限
			寫字樓	公寓	商舖	車位	出租率	地址	
大連軟件園	100%	637	391	180	33	42	89%	遼寧省大連市沙河口區數碼廣場1號	2-10年
大連科技城	100%	223	99	-	7	41	72%	遼寧省大連市甘井子區春田園	1-3年
億達信息軟件園	100%	156	131	-	4	20	67%	遼寧省大連市高新園區黃埔路953號	2-10年
大連天地	100%	451	329	37	41	44	51%	遼寧省大連市高新園區，緊臨旅順南路，分為黃泥川及河口灣區域	2-10年
武漢軟件新城	50%	477	124	42	27	107	33%	湖北省武漢市東湖新技術開發區花城大道與花山大道交匯處	1-3年
總計		1,944				1,699			

附註：

因武漢軟件新城財務資料不並表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。

自一九九八年建立起至今，本集團大連軟件園專注產業發展與科技創新，以軟件園一期為原點，沿旅順南路向西佈局，已成功構建起全長逾30公里、總建築面積約147萬平方米的園區產業帶，打造了現代化的園區環境、多樣化的辦公空間，適應不同入園企業的發展需求。目前，各園區累計入駐企業超過千家，擁有約20萬軟件類從業人員，帶動區域就業人口50餘萬人。憑借將創新基因根植於園區發展的理念，大連軟件園構建了完整的軟件和信息服務產業鏈、服務鏈、創新鏈，在塑造大連數字經濟轉型發展格局上做出了突出的成就和貢獻，獲中國信息協會、信息化觀察網評選為「2021中國軟件和信息服務業年度領軍產業園區」。

近年來，隨著5G、人工智能、物聯網、虛擬現實(VR)、區塊鏈等新一代信息技術的快速發展，醫療健康產業也正經歷著巨大變革。數字技術不僅讓製藥、醫療器械與醫藥流通等行業產生了質變，同時也拓展出線上醫療服務、健康管理以及醫療金融等全新領域。特別是在新冠疫情衝擊下，醫療健康產業數智化轉型再次提速。武漢軟件新城始終聚焦生物醫藥與健康產業，打造生命科技創新高地，特別是在生物醫藥及研發外包、醫療器械、智慧醫療、醫學檢測、基因工程、健康管理等細分領域取得了長足的發展。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售

1



2



3



- 1 大連青雲天下
- 2 鄭州科技新城
- 3 長沙億達製造產業小鎮

管理層討論與分析－業務回顧(續) 二、物業銷售(續)

年內，本集團實現合約銷售金額為人民幣44.06億元，合約銷售面積為38.47萬平方米，合約銷售均價為每平方米人民幣11,452元，同比上升8.0%，主要由於年內合約銷售物業中住宅佔比提升及大連地區均價普遍提升所致。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的68.1%；長沙佔14.8%，武漢佔9.8%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的77.3%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣40.09億元，同比增長12.4%，主要乃由於年內交付項目增加所致。銷售收入均價為每平方米人民幣14,131元，同比增長51.1%，主要歸因於年內結轉的產品不同，且各結轉產品對應均價較去年同期有所增加所致。本期結轉項目主要為普通住宅產品。收入項目主要位於大連(佔收入的87%)、長沙(佔收入的12%)等城市。

本集團堅持「產城融合」的發展戰略優勢，於大連、長沙、鄭州等重點區域打造標桿項目。依托產業發展優勢，促進城市配套迅速發展，吸引大量人才就業，助力區域經濟發展。年內，長沙億達智造小鎮、長沙億達中建·智慧科技中心、鄭州億達科技新城、重慶億達創智廣場等項目穩步推進，寫字樓及配套住宅銷售良好。

各城市經營情況及分析如下：

大連

大連市房地產市場出現上、下半年顯著分化的態勢，上半年供需兩端持續發力，拿地、開盤、銷售情況火熱；下半年隨著大連「816」新政的推出，對土地和限售加強管控、市場顯著

降溫。二零二一年末，央行「降息降准」，大連各主要商業銀行貸款利率下調，政策現「鬆綁」趨勢，寬鬆政策正逐步修復房地產市場環境。同時，疊加城市基本面穩健、人口基礎穩定等利好因素，市場正逐步向價值板塊聚集，主城區主要為改善型產品，而高新區及金普新區、旅順等外圍區域主要以剛需產品為主流成交。

本集團位於中山區核心地段的高品質改善型住宅產品項目「大連青雲天下」，年內實現合約銷售約人民幣21.82億元，銷售面積約8.18萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣2.67萬元，成為年內大連地區銷售最高的項目之一。隨著項目三、四期的持續推盤及熱銷，將繼續為本集團提供穩定的業績支撐。位於高新區的大連天地河口灣項目年內實現合約銷售約人民幣3.45億元，銷售面積約2.11萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣1.63萬元。

長沙

第七次全國人口普查數據顯示長沙常住人口突破千萬，為新進特大城市之一，近十年人口增幅約43%，排名全國第二，預計2035年常住人口將突破1,500萬。長沙近年堅持「房住不炒」、保護剛需，房價始終處於全國省會城市底部，保障了長沙成為全國最具有幸福感、最具有活力的城市之一，房地產市場整體供銷平衡，價量穩健。同時，湖南省提出「三高四新」發展戰略，加速發展高新技術產業，吸引優質企業、高素質人才入駐，打造現代化「新長沙」。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

本集團長沙億達智造產業小鎮作為重點佈局的智能製造產業園區，定位為望城區智能終端「一主三特」產業鏈的大平台，通過項目增速、優質配套、貼心服務，有效吸附產業鏈各類企業，大力引進智能手機終端、車載智能終端、智能可穿戴設備、柔性顯示等上、下游企業，成為構建產業鏈的重要載體。目前，小鎮創智島已入駐30餘家智能終端產業鏈優質企業，成為望城經開區千億級智能終端產業集群的重要組成部分。另外，憑借「5G+工業互聯網」賦能企業數字化轉型及「上雲上平台」務實培訓會等運營活動，助力園企轉型發展。項目整體建成後，預計實現入駐企業超400家，年產值超人民幣50億元，帶動就業1.5萬餘人。

年內，長沙億達·中建智慧科技中心正式動工，這是本集團深耕生命醫藥與健康的又一力作。作為園區四大產業發展方向之一，「醫療健康」產業融合「科學研發」等關聯產業，搭建智慧健康的全產業鏈。項目整體建成後，預計實現入駐企業百餘家，年產值超50億，年納稅額約人民幣2億元，帶動就業上萬人。

鄭州

《中共中央國務院關於新時代推動中部地區高質量發展的意見》指出，將構建以先進製造業為支撐的現代產業體系，支持鄭州電子信息、洛陽裝備製造產業集群建設，推動中部地區加快崛起。同時，鄭州將大力發展各類產業集聚區、32個核心板塊、小微產業園、眾創空間、孵化器產業發展區

域，加大公共配套和基礎設施建設力度，為鄭州的產業發展及區域經濟騰飛提供有力支持。

本集團重點佈局的鄭州億達科技新城緊跟時代產業發展潮流，以新一代信息技術、智能製造兩大產業方向為主，重點傾向和培育園區小微企業產業集群，著力打造培育和助推科技型企業、「專精特新」企業成長壯大的產業綜合運營服務平台，以5G、BIM+GIS為基礎架構，孕育融通智能製造產業鏈上下游，通過集聚物聯網、智能傳感器、智能製造、網絡安全、人工智能等多個電子信息新型產業集群為抓手，目前已引入包括世界500強羅克韋爾在內的130餘家科技型領軍企業，智慧產業集聚已初步形成。先後獲得鄭州市首批小微企業園、鄭州市科技企業孵化器、河南省大學生校外實踐教育基地、高新區就業見習基地等榮譽資質。

二零二一年七月，鄭州地區遭遇特大暴雨襲擊，本集團積極保障人員及財產安全，快速推進復工復產以及園區各項保障。道路恢復通行後，本集團立即組織發電機、水泵抽水，組織人員檢查升降機、架體、線路並立即修復。面對災情疫情導致的人員安排、材料供應困難，採取有效措施搶工，消化不利影響，按計劃節點完成施工任務。同時，第一時間組織園區清理消殺，同時恢復供水、供電、食堂供餐，組織水毀維修工作，保障園區業主及時恢復生產。按照政府要求第一時間申請並首批獲批覆工復產。

管理層討論與分析－業務回顧(續)
二、物業銷售(續)

合約銷售明細

	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
大連	160,798	300,094	18,663	68.1%
長沙	107,499	65,172	6,063	14.8%
武漢	62,132	43,190	6,951	9.8%
鄭州	45,988	29,282	6,367	6.7%
重慶	1,068	1,062	9,944	0.2%
成都	7,240	1,796	2,480	0.4%
合計	384,725	440,596	11,452	100.0%

	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
大連軟件園	2,301	1,180	5,127	0.3%
大連科技城	2,819	2,034	7,214	0.5%
億達信息軟件園	27,395	25,953	9,473	5.9%
大連天地	21,132	34,460	16,307	7.8%
武漢軟件新城	62,132	43,190	6,951	9.8%
長沙億達中建·智慧科技中心	91,940	46,252	5,031	10.5%
長沙億達智造產業小鎮	15,559	18,920	12,160	4.3%
鄭州億達科技新城	45,988	29,282	6,367	6.6%
重慶億達創智廣場	1,068	1,062	9,944	0.2%
園區外住宅	114,391	238,263	20,829	54.1%
合計	384,725	440,596	11,452	100.0%

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
住宅	241,435	340,394	17,492	77.3%
寫字樓	143,290	100,202	6,580	22.7%
合計	384,725	440,596	11,452	100.0%

	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
商務園區	270,334	202,332	7,485	45.9%
園區外住宅	114,391	238,264	20,829	54.1%
合計	384,725	440,596	11,452	100.0%

主要銷售物業項目信息

(單位：千平方米)

項目名稱	本集團權益	建築面積	佔地面積	業態	詳細地址	施工進度	預計竣工時間
青雲天下 一期	100%	55.0	17.9	住宅、公寓、 商舖、車位		竣工	-
青雲天下 二期	100%	125.9	25.1	住宅、公寓、 商舖、車位	遼寧省大連市 中山區青雲街	竣工	-
青雲天下 三期	100%	319.1	53.0	住宅、公寓、 商舖、車位		在建	2023年12月31日

管理層討論與分析－業務回顧(續) 三、商務園區運營管理



1



2



3

- 1 深圳華強科創城
- 2 “億路有你·相伴團圓”億達中國2021客戶大會
- 3 北京中關村一號

管理層討論與分析－業務回顧(續)

三、商務園區運營管理(續)

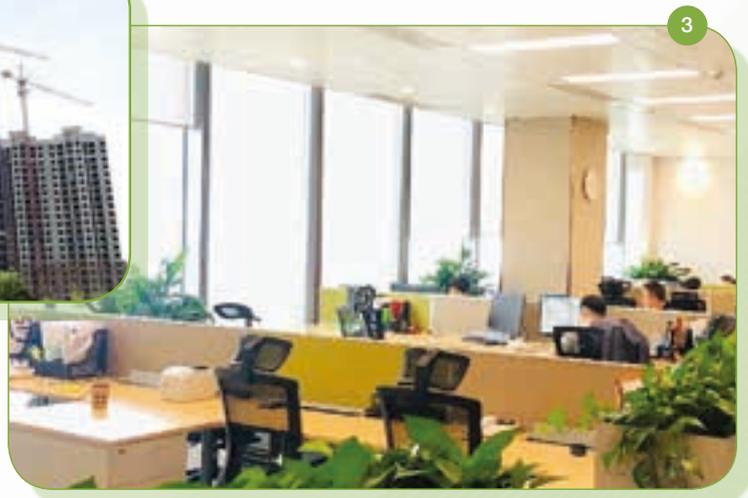
截至年末，本集團商務園運營管理項目25個，委託運營管理面積合計約393萬平方米。年內，簽約10個商務園運營管理項目，商務園運營管理產生收入約為人民幣2.76億元，同比減少14.8%，主要由於年內部分存量項目達到完成條件逐漸退出，而新增項目收入尚未結轉所致。

憑借二十餘載專業招商、管理、運營經營的沉澱，本集團堅持以服務企業為核心，以產業運營為抓手，圍繞總部經濟、數字產業、教育培訓、智能製造、大健康、現代服務業六大產業精準招商，不斷引進產業鏈上的優質企業，聚焦產業鏈強鏈、補鏈、延鏈功能，激發產業集群的「鏈」式效應。年內，新簽約武漢人工智能科技園、廊坊銘順軟件新城、上海「青島城市會客廳」、威海環翠新材料產業園、青島(國家)保密技術產業園等重點委託管理類項目。

二零二一年九月，近百名來自全國各地、各行業的企業家受邀參加於大連舉辦的「億路有你·相伴團圓」2021億達中國客戶大會，共繪產業發展藍圖。本集團眾多客戶、業主及潛在客戶企業齊聚一堂，就產業趨勢、國家戰略、綠色發展資本運作、等多方面各抒己見、深入探討，共同為助力產業發展、振興區域經濟貢獻智慧和力量。本集團將與眾多合作夥伴攜手並進、砥礪前行，打造更多的產業特色鮮明、高端產業集聚的商務園區。

隨著數字經濟成為驅動經濟增長的關鍵力量，經濟產業化仍有廣闊前景。作為商務園區運營專家，本集團以數字經濟驅動產業變革，不斷拓展產業發展新空間，實現了產業經濟的新發展。本集團不斷探索新型智能化業務，打造子公司易達雲圖(深圳)科技有限公司(「易達雲圖」)，專注於通過提供智慧園區全場景解決方案，持續賦能企業成長、助力產業發展。年內，易達雲圖獲得國家高新技術企業認證證書、華為鯢鵬認證證書，逐步實現以客戶為中心的服務智慧化、以運營增值為導向的數字化、數據融合賦能的發展新階段。

管理層討論與分析－業務回顧(續) 四、建築、裝修及園林綠化



- 1 聚思鴻辦公空間裝修項目
- 2 大連建設項目施工現場
- 3 大連項目園林景觀

管理層討論與分析－業務回顧(續)

四、建築、裝修及園林綠化(續)

年內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入人民幣6.00億元，較上年同期增長43.2%，主要歸因於外部承攬項目增加所致。本集團持續深化精品戰略，著力保障建築、施工質量及安全，打造標準化產品線，實現樣板間、景觀、裝修等流程標準化。

年內，由本集團裝修業務團隊承攬的聚思鴻(Concentrix)辦公空間裝修項目順利通過客戶驗收，進一步印證了入駐於高端商務園區的行業龍頭企業對億達裝飾團隊辦公空間裝修業務能力的高度認可與信賴。本集團負責聚思鴻的業務運營中心裝修工程，該處集辦公空間裝修、辦公用具定制、綜合布線、弱電安防、設備安裝調試等於一體。秉持為客戶打造高品質辦公空間的企業追求，本集團配置了專業化的項目管理團隊，充分發揮多年來積澱的國際品牌企業辦公空間裝修的豐富經驗，認真對標跨國公司現場管理規範，科學合理組織施工，嚴控工程技術和質量標準，確保了項目按照業主方要求一次性驗收交付。

辦公空間裝修是本集團業務團隊的一項核心業務。多年來，緊緊圍繞「產城融合」發展戰略，不斷夯實企業定位、明確經營方向，著力在辦公空間裝修和住宅整棟精裝修領域打造企業核心競爭力，積極探索裝配式、集成化施工模式，大力建設綠色標識裝修材料資源庫，從設計到施工全過程落實綠色、環保、健康、低碳理念，以實際行動響應國家「雙碳」號召，積極引領行業健康發展。近年來，高質量地完成了上海、長沙、鄭州、重慶、大連等地商務園區和產業園區十餘個辦公空間、公共空間裝修裝飾項目，贏得了業主方及園區運營商高度評價。

管理層討論與分析－業務回顧(續) 五、土地儲備



長沙億達中建·智慧科技中心

截至二零二一年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為811萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為719萬平方米。土地儲備集中度進一步降低，大連佔比為

66.1%，較上年末下降1.6個百分點，本集團堅持鞏固大連、提振荊楚、聚焦湖湘、穩建中原的發展戰略，逐步實現於全國重點城市和區域佈局產城融合項目。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

五、土地儲備(續)

下表載列本集團於二零二一年十二月三十一日的土地儲備明細表：

按城市劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益 總土地儲備 (平方米)	佔比
大連	5,364,538	66.1%	5,364,316	74.5%
武漢	615,459	7.6%	307,730	4.3%
成都	109,856	1.4%	72,150	1.0%
瀋陽	89,179	1.1%	45,481	0.6%
長沙	1,099,161	13.5%	668,505	9.3%
鄭州	478,613	5.9%	478,613	6.7%
重慶	79,200	1.0%	79,200	1.1%
合肥	274,882	3.4%	178,673	2.5%
總計	8,110,888	100.0%	7,194,668	100.0%

按位置劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益 總土地儲備 (平方米)	佔比
商務園區	6,436,524	79.4%	5,616,512	78.1%
多功能綜合住宅	1,674,364	20.6%	1,578,156	21.9%
總計	8,110,888	100.0%	7,194,668	100.0%

管理層討論與分析－業務回顧(續)
五、土地儲備(續)

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
商務園區				
大連軟件園				
辦公室區	100%	594,939	-	-
住宅區	100%	78,079	-	-
小計	100%	673,018	-	-
大連科技城				
辦公室區	100%	222,117	73,820	515,172
住宅區	100%	140,852	5,823	-
小計	100%	362,969	79,643	515,172
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	193,390	74,702	329,558
住宅區	50%	17,809	-	-
小計	50%	211,199	74,702	329,558
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	152,139	-	118,798
住宅區	100%	80,075	89,891	-
小計	100%	232,214	89,891	118,798
大連天地				
辦公室區	100%	335,677	166,369	1,169,179
住宅區	100%	67,804	169,914	-
小計	100%	403,481	336,283	1,169,179

管理層討論與分析－業務回顧(續)
五、土地儲備(續)

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
成都天府智慧交通科技城				
辦公室區	60%	42,064	52,200	-
小計	60%	42,064	52,200	-
長沙梅溪湖健康科技城				
辦公室區	51%	19,598	109,494	89,031
小計	51%	19,598	109,494	89,031
長沙億達智造產業小鎮				
辦公室區	70%	116,568	-	304,924
住宅區	70%	90,309	270,895	98,342
小計	70%	206,877	270,895	403,266
鄭州億達科技新城				
辦公室區	100%	1,189	244,624	232,800
小計	100%	1,189	244,624	232,800
重慶億達創智廣場				
辦公室區	100%	-	79,200	-
小計	100%	-	79,200	-
中德億達智慧科技城信創產業園				
辦公室區	51%	-	-	89,179
小計	51%	-	-	89,179

管理層討論與分析－業務回顧(續)
五、土地儲備(續)

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
商務園小計		2,152,609	1,336,932	2,946,983
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	475,238	313,343	595,309
成都	100%	15,592	-	-
合肥	65%	-	-	274,882
多功能綜合住宅小計		490,830	313,343	870,191
總計		2,643,439	1,650,275	3,817,174

管理層討論與分析－財務回顧

財務回顧

收入

本集團的收入來源包括(1)物業銷售收入；(2)租金收入；(3)商務園運營管理服務收入；及(4)建築、裝修及園林綠化收入。

年內，本集團的收入為人民幣53億9,507萬元，同比增長11.3%。下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	二零二一年		二零二零年	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比
物業銷售收入	4,009,309	74.3%	3,568,530	73.6%
租金收入	510,024	9.5%	537,506	11.1%
商務園運營管理服務收入	276,107	5.1%	324,223	6.7%
建築、裝修及園林綠化收入	599,625	11.1%	418,647	8.6%
總計	5,395,065	100.0%	4,848,906	100.0%

(1) 物業銷售收入

本集團年內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣40億931萬元，較上年同期增加12.4%，主要是由於年內交付項目有所增加所致。

(2) 租金收入

本集團年內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣5億1,002萬元，同比減少5.1%，主要是由於2020年末包租項目退出導致年內出租面積減少所致。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團年內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣2億7,611萬元，同比下降14.8%，主要是由於年內部分存量項目達到完成條件逐漸退出，而新增項目及收入尚未結轉所致。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團年內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣5億9,963萬元，同比增加43.2%，主要是由於年內外部承攬項目增加所致。

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣37億6,106萬元，較去年增加2.2%，主要是由於年內交付項目增加所致。

毛利及毛利率

本集團年內的毛利為人民幣16億3,400萬元，同比增加39.7%；毛利率由二零二零年同期24.1%增至年內的30.3%，主要是由於年內結轉產品不同，且結轉產品對應均價較上年同期有所增加所致。

銷售及市場推廣開支

在集團銷售及市場推廣開支由二零二零年同期的人民幣1億6,504萬增加33.9%至年內人民幣2億2,096萬元，主要是年內宣傳推廣費用、物業管理費用增加所致。

行政開支

本集團行政開支由二零二零年同期的人民幣4億961萬元減少16.7%至年內人民幣3億4,120萬元，主要是由於年內公司採取積極措施控制辦公成本所致。

其他虧損－淨額

本集團年內其他虧損淨額人民幣4億7,390萬元，主要是由於年內轉讓大連軟件園騰飛發展有限公司(「大連軟件園騰飛」)50%股權所致。

管理層討論與分析－財務回顧(續)

投資物業公允價值收益

本集團投資物業公允價值收益由二零二零年同期的人民幣8,107萬元減少至年內虧損人民幣1億1,724萬元，主要是由於年內投資物業處置虧損及出租淨收益下降導致估值下降所致。

融資成本淨額

本集團的財務成本淨額由二零二零年同期的人民幣8億3,209萬元減少至人民幣8億2,129萬元，主要是由於利息開支減少所致。

分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損

於年內，本集團分佔合營公司及聯營公司利潤由二零二零年同期的人民幣8,720萬元增加至人民幣9,095萬元，主要由於對武漢軟件新城發展有限公司股權投資收益增加所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團於年內所得稅開支為人民幣6億2,069萬元，比上年同期增加84.6%，主要是由於年內轉讓大連軟件園騰飛50%股權導致所得稅開支增加以及年內結轉項目土地增值稅增加所致。

年內利潤

基於上述因素，本集團於年內錄得除稅前虧損人民幣2億4,727萬元，而於二零二零年同期則錄得除稅前溢利人民幣5億450萬元。

本集團淨利潤由二零二零年同期人民幣1億9,684萬元減少至年內的人民幣2,219萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零二零年同期人民幣1億7,258萬元減少至年內的人民幣293萬元。

股東權益應佔核心利潤(減除稅後投資物公允價值收益影響)由二零二零年同期人民幣1億1,177萬元減少至年內的人民幣9,086萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二一年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣7億7,389萬元(包括受限制現金約為人民幣3億3,069萬元)(二零二零年：現金及銀行結餘約為人民幣15億7,479萬元，其中受限制現金約為人民幣10億255萬元)。

債務

本集團於二零二一年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣129億1,046萬元(二零二零年：約為人民幣152億7,936萬元)，其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	4,917,730	5,866,626
無抵押銀行貸款	1,600	3,000
有抵押其他借款	6,136,498	6,820,397
無抵押其他借款	1,854,632	2,589,336
	12,910,460	15,279,359

(2) 按到期日劃分

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	10,870,260	11,869,159
第二年	2,040,200	775,200
第三至五年	-	2,635,000
	12,910,460	15,279,359

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行貸款及其他借款減現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零二一年十二月三十一日約為99.5%，與二零二零年十二月三十一日的111.3%相比下降11.8個百分點。

外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣1,848萬元和約人民幣16萬元。本集團擁有分別以美元及港元計值的借款人民幣13億8,114萬元和人民幣5億814萬元。該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層持續監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

管理層討論與分析－財務回顧(續)

或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排，向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，本集團須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零二一年十二月三十一日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣10億2,878萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣5億477萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額為人民幣3億1,980萬元(二零二零年：人民幣5億2,448萬元)的擔保。

資產抵押

本集團就銀行及其他借款抵押的資產詳情載於財務報表附註31。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有955名全職僱員(二零二零年：1,848名)。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。

本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。

1. 環境、社會及管治報告概覽

1.1 報告準則

本章節為本集團的第六份年度環境、社會及管治報告(「本報告」)。本報告根據香港聯合交易所(「聯交所」)頒佈的證券上市規則(「上市規則」)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》中的「不遵守就解釋」條文，以及根據「建議披露」進行編製。如非另外說明，報告期與年報一致，內容涵蓋本集團於環境保護、僱傭、營運慣例及社區投資方面的數據和表現。報告範圍涵蓋本集團的主要業務，包括商務園區開發營運、銷售商務園區配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園區委託營運管理和提供建築、裝修及園林綠化服務以及物業管理服務。

本報告經本集團高級管理層審閱及確認後，呈予董事會批准發佈。有關本集團於報告期內的企業管治詳情，請參閱本年報內「企業管治報告」章節。

1.2 可持續發展理念

本集團始終秉持著「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的發展理念，在企業發展過程中積極履行社會責任，並於發展項目中持續注入可持續發展元素，引領產業和市場的健康發展，為本集團的持份者及股東創造長遠的共同價值。

1.3 可持續發展管理

1.3.1 責任管治

董事會聲明

億達中國董事會高度重視可持續發展管理工作，建立了有效的環境、社會及管治(ESG)管理機制，形成了層次清晰、分工明確的ESG治理結構。

董事會為集團最高管治單位，對集團ESG事宜的管理與決策負責，明確ESG事宜發展方向，制定ESG工作策略並定期聽取上市合規部針對ESG工作的匯報，全面監督公司ESG管理工作。董事會每年專門聽取並審議公司《環境、社會和及管治報告》，並對照設定的ESG相關目標檢查實施進度。

於本匯報年度內，億達中國已完成本年度ESG議題判定與評估，並設立ESG環境目標，董事會就本年度ESG工作成果進行了審閱、討論及確認。

環境、社會及管治報告(續)

1.3.2 利益相關方溝通

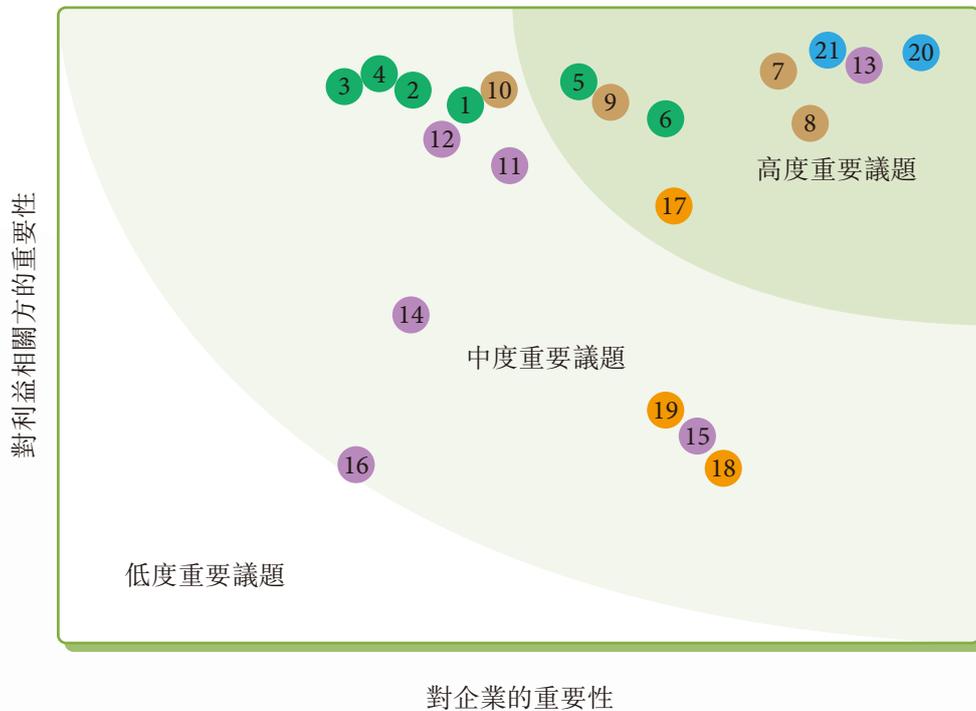
利益相關方類別	訴求與期望	溝通與回應
投資者	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 守法合規經營 🌿 創造市場價值 🌿 加強風險防控 🌿 加強信息披露 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 持續強化企業合規管理 🌿 持續創造經營業績 🌿 提升公司管治及風險管理水平 🌿 定期發佈報告(年報、中期報告、月度銷售數據)，及時披露信息
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 產品質量與安全 🌿 優化客戶服務 🌿 可靠隱私保護 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 持續完善產品及服務，落實客戶滿意度調查 🌿 加強客戶隱私保護
員工	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 促進員工發展 🌿 保障員工權益 🌿 關愛員工健康 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 組織員工培訓，完善晉升機制，搭建發展平台 🌿 制定有競爭力的薪酬體系和福利保障機制 🌿 開展員工活動，塑造安全舒適的工作環境
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 合作互利共贏 🌿 促進行業發展 🌿 構建責任供應鏈 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 完善供應商審核管理機制 🌿 參與行業組織，推動行業發展
社區	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 優化社區服務 🌿 支持社區建設 🌿 投身社會公益 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 完善社區關懷和社區服務 🌿 積極參與慈善捐贈，投身社會公益活動
公眾	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 應對氣候變化 🌿 助力地方發展 🌿 提供就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 構建低碳園區，打造綠色建築，減少經營活動的環境影響 🌿 參與地方建設、地方採購 🌿 校園招聘與社會招聘

1.3.3 重大性議題判定

億達中國的可持續發展重大性議題判定步驟：

1. 議題識別：梳理公司可持續發展重要事宜，結合利益相關方關注點形成議題庫，識別出三個方面共21個議題；
2. 議題排序：開展內外部利益相關方問卷調查，分別評估各個議題對於公司和利益相關方的重要性，得到議題的重要性排序；
3. 議題審核：公司管理層和外部專家共同審核確認重要性評估結果；
4. 議題報告：針對審核確認的重要性議題，收集資料，在報告中重點披露。

億達中國2021年ESG重要性議題矩陣



環境、社會及管治報告(續)

重要性	排序	議題序號	議題名稱	所屬範疇
高度重要性	1	20	合規經營	管治
	2	13	質量管控與安全生產	營運慣例
	3	21	反腐倡廉建設	管治
	4	7	員工福利	僱傭及勞動常規
	5	8	員工權益保障	僱傭及勞動常規
	6	6	應對氣候變化	環境
	7	9	員工培訓與職業發展	僱傭及勞動常規
	8	5	環境保護	環境
	9	17	公益慈善	社會
中度重要性	10	10	職業健康與安全	僱傭及勞動常規
	11	1	發展綠色建築	環境
	12	11	維護客戶權益	營運慣例
	13	12	服務質量與客戶滿意度	營運慣例
	14	2	廢棄物管理	環境
	15	4	節能減排	環境
	16	3	水資源管理	環境
	17	19	推動行業發展	社會
	18	15	供應鏈管理	營運慣例
	19	18	促進區域協調發展／社區投資	社會
	20	14	促進質效提升	營運慣例
	21	16	加快數字化轉型	營運慣例

2. 綠色低碳，億啟發展

億達中國踐行綠色發展理念，善用資源和能源，推行綠色建造方式，加強施工及營運過程中能耗管控，注重降低自身經營活動對環境造成的影響，積極探索氣候變化應對方案，推動集團「綠色低碳」發展。

本章節回應的SDGs目標：



2.1 綠色建造

綠色設計

億達在滿足《綠色建築評價標準》《綠色建築評價技術細則》等國家現行標準的基礎上，兼顧LEED銀級認證標準要求，在園區開發設計過程中，從節能與能源利用、節水與水資源利用、營運管理等方面，積極運用前沿綠色設計理念和技術，減少建築產品全生命週期內能耗使用，最大程度的減少對周邊生態環境的影響。



億達中國綠色設計標準框架

環境、社會及管治報告(續)

範疇	綠色設計技術
建築材料使用	<ul style="list-style-type: none">綠色節能建材的使用，如綠色環保外牆保溫、可再生循環材料等；使用耐腐蝕、抗老化、耐久性能較好的管材、管線、管件。
節能降耗	<ul style="list-style-type: none">供配電系統節能設計；電氣照明節能設計。
節約水資源	<ul style="list-style-type: none">全部用水器具均選用節水型用水器具；雨水收集處理及利用；污水收集處理及利用。
數字化營運	<ul style="list-style-type: none">在建築的規劃設計、施工建造和運行維護階段應用BIM技術。

此外，我們設立了「牧城驛指數」，用作評價和考慮不同園區開發項目的發展過程是否符合相關生態指標，從生態保育、二氧化碳排放、能源消耗、建築物、交通、水資源、廢棄物以及生態人文等維度，設置園區發展近、中、遠期規劃目標，確保園區落成後相比同類園區達成更高的綠色效益。

綠色建築

我們持續參與並推行以綠色建築為首的開發項目，確保所有商務園區的設計及建造都符合國家一星綠色建築標準。同時，對於住宅項目參照相應的綠色建築標準，加入太陽能發電、節能燈具、雨水回收等綠建元素。此外，我們亦為重點建築項目申請評級，致力於讓本集團的建築項目得到外部認可。

2.2 綠色施工

2021年，我們更新《施工項目質量目標管理制度》《施工質量管理制度》，明確工程質量管理及成果輸出要求，增加施工單位評價標準，要求承建商識別及管理施工過程中的能源消耗、廢棄物排放、揚塵及噪音污染等，推行針對性的措施來降低環境影響。此外，本集團所屬企業億達建設已獲得環境管理體系ISO 14001認證。

節約材料

我們在施工期間緊密監察承建商建材使用情況，明確要求遵循當地的環保法律法規，禁止使用違禁建材，提出材料節約要求：

建築材料存放：要求施工單位將周轉下來的材料分類堆放，降低雜亂擺放物料造成的潛在風險。

建築材料回收：要求承建商以合理的方式，及時地分類回收混凝土、砂漿等建築材料，循環再用建築廢料，達成減少資源浪費的目的。

施工節能：

提高施工能源利用率，優先使用國家、行業推薦的節能、高效、環保的施工設備和機具。

施工能耗目標				
類型	單位	公共建築	住宅建築	工業建築
用電量	kWh/萬元產值	60.3	67	50.25
用油量	L/萬元產值	2.7	3	2.55
用水量	m ³ /萬元產值	5.1	6	4.5

此外，針對工程開發過程中關鍵資源的消耗，我們制定合理的施工能耗指標，通過精細化的管理，減少對資源的消耗，踐行我們綠色施工的理念。

節水措施：

我們致力於提高集團水資源管理水平，減少用水量，不斷加強園區處理再生水及回收雨水的功能，減低水資源短缺風險。

現場混凝土使用覆蓋養護，減少養護用水量；

根據當地降雨量，設置雨水回收裝置用於沖洗工程車輛或現場綠化養護；

要求洗車池設有沉澱池，廢水經沉澱後循環利用；

摻雜油污及其他有害液體的廢水需流入專設的廢水池集中處理。

環境、社會及管治報告(續)



車輛沖洗設施

除了節約用水外，我們制定污水處理方法，在建造過程中產生的污水，需經沉澱池處理後方才排至市政污水管道；通過加裝污水處理在線監測系統，確保排至市政污水管道的污水符合國家水質標準。億達中國的

水資源主要來自市政供水，2021年度，億達中國在求取適用水源上並無任何問題。

水資源節水目標

到2022年，產業園項目耗水強度減少5% (以2021年為基準年)。

揚塵及噪音管理

為有效防治城市揚塵污染，改善城市環境空氣質量，我們制定《施工現場揚塵治理專項施工方案》《施工現場車輛污染防治方案》，通過多元有效的管控措施，確保各工程項目達成施工揚塵標準，保障施工工地面貌良好。

● 施工現場安裝環境監控設備，實時監控現場噪聲及揚塵指數；

● 土方工程施工期間設置流動霧霾炮，抑制揚塵飛散；

● 裸土即時覆蓋，圍牆及外架上設置噴淋系統，定期噴灑降塵；及

● 對於硬化的道路及施工現場定期清掃，降低揚塵對環境的污染。



裸土覆蓋



土方作業霧炮



工地控塵智慧大屏

降低對周邊環境的影響

在項目施工過程中，我們不斷完善環境管理措施，極力規避對周邊環境及社區居民的影響。

廢氣管理：為了有效限制多種有害氣體及顆粒物的產生與排放，集團禁止在施工現場焚燒垃圾；對於處理過程中存在有害氣體排放的活動，一律要求在獨立的操作間內進行。

種植綠植：我們一貫秉持「盡量減少原土擾動」的理念，通過種植吸附能力較強的綠植，對於短時間內無計劃開工的裸露土地，進行防護。

環境監測：要求工程師及監理人員，不定期抽查現場污染物處理情況，對於不符合要求的處理，及時下發監理通知單，並對其執行處罰或停工整頓。

2.3 綠色營運

億達中國奉行綠色營運的理念，制定《環境因素識別與評價控制程序》《環境監視和測量控制程序》及《環境運行控制程序》等環境管理政策制度，通過改進節能降耗方案，加強廢棄物管理，推行綠色辦公，將商務園區營運過程中的環境影響降至最低。

2.3.1 節能降耗

節能照明控制：持續改善升級電氣照明系統，是實現園區節能降耗的關鍵措施和手段。我們根據建築物的特點、功能、標準及要求，對照明系統進行智能控制與升級。對於常規照明，採用高效光源與燈具；對於特殊場景照明，泛光照明採用內透式節能光源，公共場所照明採用集中控制系統；對於停車樓及地下室則採用LED燈等高效節能燈具。

可再生能源利用：我們積極使用可再生能源，在園區可用屋面安裝太陽能熱水系統，將太陽能轉換為熱能，為園區用戶提供清潔熱水。

智慧能源管理系統：為了更準確地監察能源消耗，我們搭建能源管理平台，通過在冷熱源、輸配系統、照明、辦公室設備和熱水能耗設備上安裝能耗自動監測設備，實現能耗數據實時監控，從而更有效地管理和規劃各個細項的能源消耗量，有助我們精準地檢討和改善現行的節能措施，提升集團環境管理的表現。

能耗目標

到2022年，綜合能源消耗密度同比下降8% (以2021年為基準年)。

環境、社會及管治報告(續)

2.3.2 廢棄物管理

廢棄物管理目標

到2022年，住宅物業廢棄物分類處理比例達到2% (以2021年為基準年)。

億達中國產生的廢棄物，主要源自工程建築廢料、行政辦公廢棄物、租戶以及物業的日常營運廢棄垃圾等。我們嚴格遵守《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》，設立並執行指定程序控制廢棄物的產出，聘用專業的第三方機構進行收集及處理，並設置《危險廢棄物處理記錄》，確保廢棄物得到妥善處置，避免對環境造成傷害。

2.3.3 綠色辦公

我們從細小處做起，在日常辦公中注重節電、節水、節紙以及綠色出行等，營造低碳環保的綠色辦公氛圍，提高員工的環保意識，減少辦公室的碳足跡。

- 提倡使用節能照明光源，依據季節溫度變化控制空調系統開關；
- 嚴格監控辦公區域用水情況，定期檢查維修水管網；
- 推行無紙化辦公，為「森林零淨砍伐」作出貢獻；
- 搭建OA辦公系統、視頻會議系統，減少工作人員差旅，提倡使用新能源交通工具；及
- 推行惜食文化的光盤行動。



節約紙張

2.4 應對氣候變化

在國家大力提倡「3060雙碳目標²」的背景下，億達中國積極探索氣候變化應對方案，識別相關風險與機遇，在面向利益相關方採集的重大性調研問卷評估中，融入氣候變化議題。此外，我們計劃將氣候變化風險納入企業風險管理體系，在整個營運過程中有效地識別、管理和應對氣候變化。

2.4.1 減緩氣候變化

我們積極主動地採取多項措施減緩氣候變化，例如：

- 加強綠色建築的研究和實踐，確保設計能耗低於國家節能標準規定值，提高建築的能源使用效率；

溫室氣體排放目標

溫室氣體排放密度於2022年度下降1% (以2021年為基準年)。

2.4.2 應對極端天氣

隨著氣候變化的加劇，極端天氣變得更多發。億達中國結合工程開發及營運特點，制定極端天氣防控措施及預案，切實保障各利益相關方生命財產不受損害。

- 要求項目開工前收集當地氣象資料，根據往年氣候變化，合理安排施工工期，受氣候影響較大的工程節點盡量避開；

- 提升建築施工過程的能源管理水平，減少施工過程的碳排放；

- 設置能耗監測系統，採用遠程傳輸等手段及時採集能耗數據，實現建築能耗實時監督和動態分析，降低營運過程的能源浪費，從而減少溫室氣體的排放量；

- 未來考慮制定碳減排目標來加強碳排放管理等。

- 根據國家氣象台極端天氣預報，安排專職人員排查施工現場危險源，提前撤離施工人員至安全地帶；

- 要求工程部定期組織消防、洪澇應急演練，提升施工人員應對極端天氣的意識與能力。

² 2020年9月中國明確提出2030年「碳達峰」與2060年「碳中和」的目標。

環境、社會及管治報告(續)

3. 凝心聚力，億同成長

億達中國秉承「事業心、責任心、專業化、職業化」的理念，打造高素質人才，充分尊重和保護員工的基本權益，提供在業內有競爭力的薪酬，為員工提供安全健康、多元化發展空間，不斷完善員工關愛措施，讓員工在億達中國獲得充分的幸福感和歸屬感。

本章節回應的SDGs目標：



3.1 員工權益

公司嚴格遵守國家各項法律法規，秉持公平、公正、公開的招聘原則，為員工提供良好的就業環境，切實保障員工的合法權益。我們通過建立通暢的員工溝通機制，讓員工有機會參與公司管理事宜，承擔「主人翁」責任。

3.1.1 公平就業

億達中國嚴格遵循《中華人民共和國公司法》《中華人民共和國勞動法》等法律法規，在招聘和用工過程中，承諾不因員工的性別、年齡、宗教、民族、家庭與健康狀況等差異而歧視對待，禁止僱傭童工和強制勞動，並100%與員工簽訂勞動合同，為每一位員工提供平等的就業和發展機會。報告期內，億達中國未發現存在僱傭童工及強制勞動的現象。

為保障招聘公平，我們制定《億達中國員工手冊》，要求向全社會公開發佈招聘信息，同時積極落實億達「雲招聘」系統，加強人才數字化管理，提升招聘鏈條的公平和效率。對於候選人，我們會對其過往經歷進行嚴格的背景調查，確保招聘的公平公正。此外，我們開展廣泛的校園招聘和內部推薦通道，積極尋找不同層次的高素質人才，為員工提供廣闊的發展舞台。

案例：校園招聘

我們積極為應屆畢業生提供廣泛的就業機會，2021年9月至10月，我們圓滿舉辦一系列校園招聘活動，於上海、長沙、大連、沈陽等地陸續開展校園招聘宣講會，完成空中宣講會1場，線下及線上宣講會8場，累計參與人數超30,000人，幫助學生了解社會及企業情況。



招聘海報及線下宣講會現場

環境、社會及管治報告(續)

3.1.2 民主溝通

本集團重視來自員工的聲音，以開放的態度接受及回應員工的意見。報告期內，我們持續完善員工溝通渠道，確保及時獲取員工訴求，實現及時

追蹤與改進，營造集團全員民主氛圍，提升員工歸屬感。

 集團與員工的溝通渠道：

溝通渠道	接受溝通單位	溝通內容
公共郵箱	人力資源部	溝通員工入職有關問題
人力資源管理專員	人力資源部	與員工維繫良好的關係，收集訴求
人力資源訪談	培訓訪談 績效訪談	年中年底各一次，了解溝通在培訓和績效評定過程中的問題
直接申訴	集團分管副總裁或董事長 人力資源部	確保員工有正式溝通途徑提供損害公司和員工個人利益的意見及舉報
選舉工會代表	工會	溝通及監督員工利益相關的政策事宜
職工代表大會	工會分會 工會	涵蓋大部分員工，1-2年舉辦一次，讓員工了解並監督公司政策落實情況

3.2 員工薪酬與福利

本集團以人才為發展的核心，尊重人才，依據市場化薪酬理念，制訂與薪酬福利相關的制度，不斷完善薪酬增長機制，為員工提供多元化、合理化、多層次的薪酬福利體系。

3.2.1 員工薪酬

我們制定《億達中國員工手冊》，明確員工薪酬採用公平公開化原則，通過對集團各職能部門的職責進行梳理後，我們就集團的關鍵流程和業務協同進行明確的職責區分，明確各方績效評定規定，從而建立更完善的薪酬體系和人員編製標準。

環境、社會及管治報告(續)

3.2.2 員工福利

我們結合相關法律法規，及時了解員工的動態和需求，制定了全面的福利制度，包括五險一金、法定節假日、法定年休假等基本福利。此外，公司提供員工體檢、商業保險、節日禮品、員工內購優惠等公司內部福利。

3.3 職業健康與安全

本集團將保障員工健康與安全視為營運管理的重中之重，我們嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，不斷完善《品質、環境和職業健康安全手冊》等有關規章制度，實現各環節閉環管理，確保安全生產。

3.3.1 安全生產管理

2021年，我們更新《施工質量管理制度》明確工程管理內容，在保質增量的同時，構建安全生產管理體系，規範安全生產操作。同時，我們積極開

展安全風險識別與安全生產各層級檢查，通過多渠道，多流程管控施工現場的安全，並組織安全生產和消防安全培訓，提供充足的勞保裝備，防範施工現場的安全隱患。此外，旗下部分園區亦已獲取OHSAS 18001職業健康及安全管理體系認證。

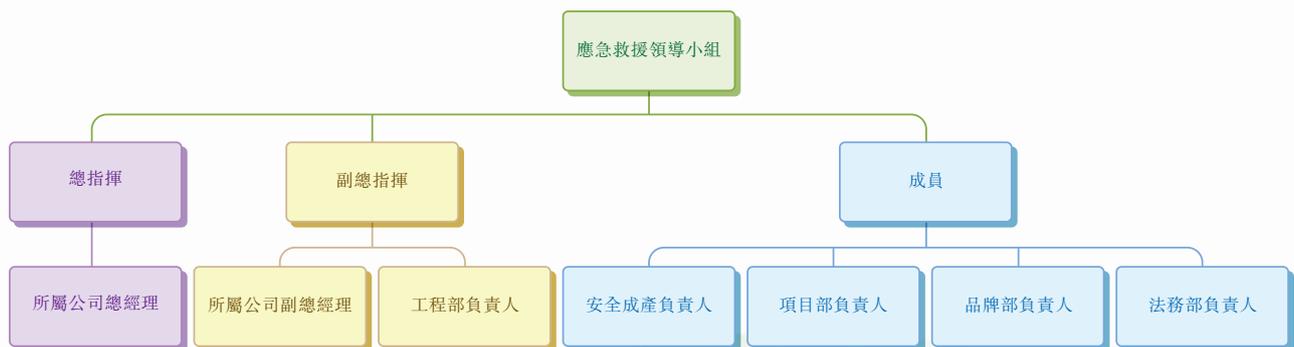
報告期內，本集團範圍內未發生因工死亡事件。

安全管理體系

我們重視對項目的安全管理，要求各項目工程部根據自身情況，制定安全文明施工標準，對於危險程度較大的工程節點進行嚴格的監督檢查，並開展專項或第三方安全生產及文明施工檢查。同時，我們要求各項目定期輸出《項目現場巡檢記錄表》《項目施工日誌》《工程例會會議記錄》等過程文件，確保對安全文明的有效管理。

安全事故應急預案

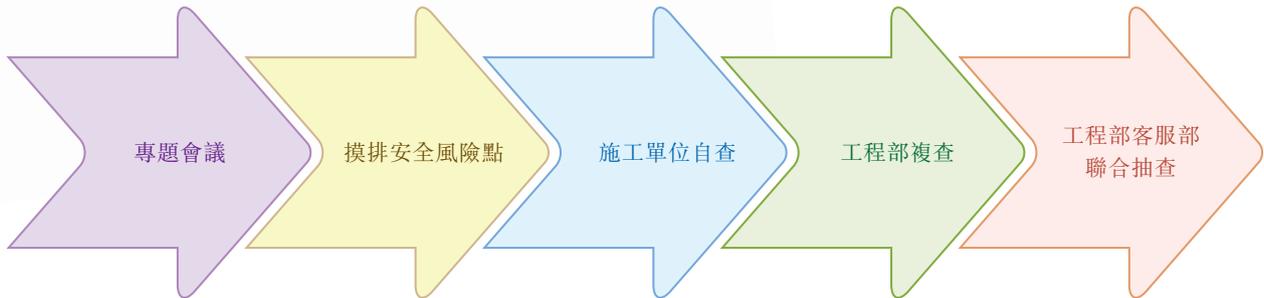
我們設立應急救援領導小組，負責各種突發事件及安全事故的響應與處理，同時不斷完善應急預案、上報機制及處理制度及管理規定。當發生突發事件時，我們按照事故等級，根據應急預案，實施快速救援和處理，切實保障員工的人身安全。



應急救援領導小組架構

安全生產大檢查

報告期內，為保障員工在施工現場的健康安全，本集團組織開展了「安全生產大檢查運動」。通過前期對項目進行考察分析，摸排項目安全風險點，在各環節對風險點進行嚴格地考察和檢查，最大限度地降低生產安全風險。



安全生產大檢查流程

安全生產培訓

報告期內，為提升員工安全生產意識，提高員工職業健康的自我保護能力。本集團組織了形式多樣的安全生產培訓，2021年，共舉辦生產安全類培訓6場，參訓人數達453人次。

3.3.2 職業健康

我們為員工提供多元化的職業健康保護，每年組織員工體檢、心理諮詢，並開展心理、壓力調節和情緒管理培訓。同時，為豐富員工業餘生活，我們鼓勵倡導員工積極參與運動，每年夏天會組織海上拓展團建活動，保障員工工作與生活的平衡。

2021年是新冠疫情防控常態化的一年，本集團積極響應國家防控政策，落實疫情防控措施，組織員工核酸檢測和疫苗接種，通過疫情防控培訓提

升員工防控意識，為員工提供防疫服務和防疫氛圍，讓員工能夠在安全健康的環境中安心辦公。

疫情防控措施：

公共區域提供酒精、應急藥品等防控物料，員工可以隨時進行消毒和自我清潔；

疫情期間為員工統一訂餐，減少人員流動，有效防控疫情；

通過超級大腦、遊戲類闖關活動開展與疫情有關的培訓，提升員工疫情防控意識，已累計開展闖關212次。

環境、社會及管治報告(續)

3.4 員工發展

員工的成長和發展是我們前行的持續動力。集團通過建立完整的培訓體系，設置公開透明的晉升渠道，給予員工廣闊的成長平台，不斷提升員工業務能力，持續為集團輸送優質人才。

3.4.1 員工培訓

2021年我們更新《億達中國員工手冊》，完善與員工培訓有關的制度，持續豐富億達中國員工培訓體系，通過各公司及業務條線的知識沉澱與積累，我們為員工提供線上線下相結合、知識豐富、充分結合實際情況的知識培訓體系。本年度共新增超500條知識點，其中內部原創知識100餘條，外部新知400餘條，穩固提升員工業務知識與能力。

億達培訓體系

1. 億達管理學院：

「億達學院」以「讓學習成為一種習慣」為理念，打造高素質的「億達人」。億達學院為億達內部員工及外部學員提供專業的培訓課程，提升學員的專業能力。我們充分結合行業及公司需要，為員工提供相關的項目經理訓練營、學歷教育、考察交流等，切實提升人才專業能力、突破自身能力上限、推動員工個人發展，以提升集團的服務質素。

2. 「億達e學堂」的線上學習平台

通過「億達e學堂」線上培訓系統，我們讓員工可以線上學習有關課程並進行知識的交流和分享。同時，我們要求員工積極參與「億達e學堂」培訓，員工的參與情況通過大數據和行為分析進行監督，並納入績效考核。年內，「億達e學堂」採用線上與線下的培訓模式，員工學習率達80%。

3. 內部培訓師管理制度

本集團制定了內部培訓師管理制度，促進員工知識共享與共同進步。員工可通過自薦與部門推薦的方式，經人力資源部確認資歷、課程內容、授課水平後，成為內部培訓師。同時，我們為內部培訓師提供優厚的獎勵政策與多方面的工作培訓，讓內部培訓師在分享經驗、傳授知識的過程中，不斷提升自己，為更多的員工提供更大的發展平台，積極參與我們的培訓體系建設。

培訓課程

我們為不同類型的員工提供針對性的培訓服務，基於員工工作情況，配備不同的培訓課程，讓員工迅速了解工作目標，盡快掌握工作技能，提升培訓效率。

環境、社會及管治報告(續)

培訓體系名稱	覆蓋人群	培訓目標	培訓課程簡介	培訓形式
新員工培訓	新入職員工	盡快融入企業、熟悉企業工作模式及發展規劃	企業介紹、品牌文化、人力資源、內控管理、財務指引等5門必修課程	線下培訓 線上課程 線上考試
新經理項目	新晉經理或主管、管理經驗1-3年未受過系統培訓的經理人員、管理後備、預備經理人	為企業關鍵人才提供管理類培訓，培養企業後備管理人才	《計劃與組織》 《影響力》 《翻轉課堂》	線下培訓 線上課程 學習筆記 結業匯報
內訓師項目	內訓師群體	專業線課程梳理、根據企業經營完善各專業、各層級課程目標	學習地圖	線下課程 工作坊 成果分享

案例：綠色建築專場培訓

2021年「雙碳」首次寫入政府工作報告，億達中國積極響應國家「雙碳」政策號召，了解「綠色建築」的發展趨勢，我們組織《賦能低碳未來 探尋綠色建築》的專題研究分享會，分析綠色建築發展現狀和趨勢，分享綠色建築代表園區案例，深入探討「綠色建築+X」跨界融合等內容，讓員工全面了解綠色建築概念，並為未來推進低碳、綠色發展奠定良好基礎。本次培訓共44人參訓。



《賦能低碳未來 探尋綠色建築》的專題研究分享會課件

環境、社會及管治報告(續)

3.4.2 員工晉升

我們致力於構建公平、公正、公開的晉升體系，通過建立多元的晉升渠道，為員工提供廣闊的發

展平台，員工可根據公司人才發展規劃及個人發展目標，選擇適合自身的職業發展路徑。

億達中國員工晉升機制

序號	條件	員工晉升中層	中層晉升高管／高管晉升
1	績效考核	連續兩年B及以上，至少1年A及以上	連續兩年B及以上，至少1年S及以上
2	業績表現	業績表現優異，有典型事例佐證	業績表現突出並具有提升企業績效的表現
3	任職資格	符合目標崗位相關要求	符合目標崗位相關要求
4	內部評價	具備優秀的專業能力和領導能力	具備突出的專業能力和領導能力

3.5 員工關愛

我們時刻站在員工的角度，了解他們的需求，落實我們對員工的關愛行動。我們為員工提供豐富的關愛福利，在特殊日期會為員工送上禮品補貼和慰問，例如

生日禮物、結婚禮品以及喪葬慰問。此外，在節假日舉辦關懷活動，讓員工感受來自我們的溫暖和關懷，提升員工的歸屬感和獲得感。

節日關懷活動

日期	節日	活動內容
3月8日	婦女節	 組織職場女神季活動；  為女員工推薦好書、好課；  組織各類關懷活動；
4月23日	世界讀書日	 開展全員讀書活動；
6月1日	兒童節	 舉辦重溫童年活動，以抽獎的形式抽取童年玩具；

4. 穩健營運，億顯責任

穩健營運，承擔企業責任，是企業行穩致遠先決條件。億達中國始終秉承合規營運的原則，嚴格遵守各項法律法規，積極識別並防範各類經營風險，將產品責任牢記心中，以客戶滿意度為指引，不斷提升產品品質，為客戶提供更好的工作生產居住體驗。

本章節回應的SDGs目標：



4.1 依法合規

我們不斷完善合規管理體系建設，加強法律合規風險管控，規範自身商業道德標準，全方位深度推進反貪廉潔建設工作，穩固提升公司合規水平。

4.1.1 合規經營

億達中國嚴格遵守香港、中國內地相關法律法規，以及聯交所³證券上市規則和公司章程的要求，不斷完善合規治理結構，持續提高其企業管治水平。集團董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，不斷提升信息披露管理工作，加強及完善內部治理，規範企業運作，以求達致穩健管理及提升股東價值。

4.1.2 風險管理

我們不斷優化內審管理架構，建立完整的內部審計、風險管理及法務合規體系，通過執行定期內

審、法務合規工作、落實風險評估及監控系統運行，保障公司穩定運作，提升管治效率。同時，我們將審計監察部獨立於其他業務部門，規範管理、審計動作，從風險預警、過程檢查和事後監督等環節強化集團的風險管理。

此外，我們重視公司ESG工作的開展，嘗試將ESG相關風險納入日常營運風險管理工作中，持續秉持環保低碳的理念營運產業園區，積極主動採取措施提升集團在ESG方面的表現。

風險管控措施：

每年聘請外部專業獨立第三方進行專項審查，對公司及各業務部門的賬目、資金往來等指標與環節進行全面審查；

風控、合規、法務等業務部門負責人作為集團風險管理專責人員，對重點業務環節進行日常監測、檢查及糾正；

定期由審計監察部進行內部審計，嚴格審查公司內部流程及業務執行過程，審計結果直接向董事會及總裁匯報，最大程度規避有關風險，確保無違規、違法、貪腐等情況。

³ 香港聯合交易所有限公司

環境、社會及管治報告(續)

4.1.3 廉政建設

億達中國堅持對貪腐舞弊現象「零容忍」，為員工、行業、社會提供誠信廉潔的良好氛圍。集團審核委員會負責整體反腐監察工作，下設審計監察部，負責接受、處理、反饋投訴和舉報，同時對公司作內部審計監察工作。此外，我們更新《內部審計管理制度》《舉報管理制度》，持續完善反貪腐反舞弊工作，保證反腐倡廉工作行穩致遠。

舉報處理機制

舉報渠道：我們為員工、供應商、投資者等利益相關方提供多元化的舉報渠道，確保舉報信息快速準確地傳遞給集團審計監察部。

審計監察部舉報渠道：

舉報渠道	具體信息
郵件舉報	jubao@yidachina.com
電話舉報	041184450009
信函舉報	地址：大連市沙河口區東北路99號億達廣場4號樓
內部舉報	公司OA系統「V門戶」中「億達廉潔」模塊下的鏈接

舉報受理：集團非常重視各利益相關方對腐敗舞弊事件的舉報。我們通過規範化的管理方式，實現舉報及時受理。同時，我

們將舉報的關閉率與員工績效掛鉤，確保所有投訴得到處理與反饋。

舉報審查：我們奉行「不錯判、不漏判」的理念，確保調查真實性。接到舉報後，審計監察部首先對於舉報人提交的舉報內容和舉報資料進行初步核實，如若證據充分，則立即立項展開深入調查。

舉報人保護：受理舉報後，審計監察部委派專人與舉報人接洽，明確要求有關人員對任何舉報內容和舉報人信息進行嚴格保密。

反腐倡廉行動

反腐文化宣貫：報告期內，我們利用公眾號平台，向員工發送多篇反貪腐宣傳文章，向員工科普法律知識，鼓勵員工承擔「吹哨人」責任，為公司營造知法守法、明辨是非、誠信公平的反腐倡廉氛圍。

審計調查：2021年，我們對集團內部開展多形式的審計工作，以加強我們的反腐敗建設。通過例行審計、專項審計、廉潔調查等方式，對集團內部腐敗問題進行清查，為集團營造風清氣正的廉潔文化氛圍。

4.2 責任品質

億達中國一直將產品質量和服務品質擺在首要位置。我們不斷加強產品質量控制，完善客戶服務體系，不斷提升服務質量，提高用戶滿意度，為用戶創造價值。

4.2.1 產品責任

2021年，我們更新《工程管理制度》《工程管理評估制度》，明確前期確認和後期評估兩方面，對施工過程進行全流程管理。在工程質量管理方面，我們從材料進場、測量、施工到成品保護實現全流程標準化管理；在工程評估方面，我們優化評估管理體系，落實各方評估責任，打造評估整改閉環。

工程質量管理

工程樣板管理：對於外立面、水電設備等建築材料，我們要求進行材料樣板確認，對於施工、安裝、整裝等施工環節，我們也要求進行施工樣板確認，經項目部、監理單位、施工單位聯合驗收後，才能進行下一步施工動作。

進場材料管理：供應商與施工單位提供的樣品需通過招標定樣，中標封樣的過程，保障產品生產環節的質量，當材料進場，我們將組織項目部、監理單位、施工單位、供應商同時驗收有關材料和產品，降低工程材料質量風險。

項目實測質量管理：我們要求施工單位於施工階段對建築混凝土結構、砌築、設備安裝、抹灰、防水等工序進行全面實測，同時需要100%對分戶實測區進行測量並建立分戶實測檔案。

工程過程質量控制管理：我們要求項目編製質量通病防治方案，並通過客訴、物業總結、設計規避、招標控制、工程控制、驗收整改等環節的閉環管理。我們對於每一個重要工序都要求進行過程控制，並進行嚴格檢查，以最大限度降低工程過程導致的產品質量問題。

成品保護管理：對於施工過程中的設備、材料、半成品、工序成品，我們要求各項目落實具體保護措施，形成《項目現場巡檢記錄表》和《項目施工日記》，並進行定期巡視檢查，防治成品損壞，保證產品質量。

質量評估管理體系

億達中國成立質量評估工作小組，由工程客服部或第三方諮詢管理機構組成，評估小組由2-3名專業工程師組成，並設置1名組長。

環境、社會及管治報告(續)

項目評估：組織監理、總包單位對現場施工品質進行評估，採取定期檢查的方式，評估內容包含現場實測質量及工程管理體系檢查兩部分。

評估整改：針對存在問題的項目，在項目評估結束7天內，向下屬工程部提供整改關閉計劃、方案及措施。下屬工程部採取抽查的方式檢查整改結果，並在1個月內完成整改報告發總部工程客服部備案。

不定期檢查：總部工程客服部對下屬工程部的評估工作實施不定期抽查，確保整個質量監督體系高效運行。

4.2.2 服務品質

我們嚴格遵守《中華人民共和國公司法》《物業管理條例》等規章制度，建立和完善了億達中國產業園區八大營運服務體系，為入駐企業提供多元化的技術服務、政策服務、品牌資質服務、創新孵化服務、金融服務、人力資源服務、空間管理服務和園區配套服務，讓其享受全方位企業管理營運體驗，助力企業茁壯發展。



八大營運服務體系

環境、社會及管治報告(續)

為了向客戶提供良好的營運體驗，我們對各園區進行客戶需求調研和模塊梳理，充分了解和析在園企業的真实發展情況、主營業務和迫切需

求，為其配備空間管理、人力資源、金融、創新、政策、品牌等配套服務，為客戶解決後顧之憂，助力其創新研發，技術進步，行穩致遠。

沈陽項目服務體系梳理

我們通過對入駐企業的產業分佈、個性需求進行模塊梳理，基於八大營運服務體系，為客戶提供空間管理和園區配套等基礎服務，同時為客戶提供形式多樣金融、政策、技術配套服務。為方便客戶利用更多的資源並促進客戶間交流，我們對園區進行營運資產管理和客戶關係管理，讓客戶能夠最大化在園區的資源調配價值，助力企業在我們園區茁壯成長。

億達鄭州科技園助力培育專精特新企業

億達鄭州科技園基於八大營運服務體系，為智能製造、信息通訊方面的企業提供形式多樣的配套服務，促進企業與高等院校合作，落實產學研結合，同時為企業提供政策配套、項目申報等服務。2021年，我們在鄭州已培育3家中小企業成為專精特新企業。

億達鄭州科技園內專精特新企業名單

序號	2021年「專精特新」中小企業名單
1	鄭州森鵬電子技術有限公司
2	河南省保時安電子科技有限有限公司
3	河南冠卿實業有限公司

4.2.3 客戶滿意度

集團重視來自客戶的聲音。我們制定《客服管理制度》《客戶關係管理工作指導書》，定期開展客戶滿意度調研，規範調查中受理、處理及反饋流程，確保客戶滿意度穩固上升。

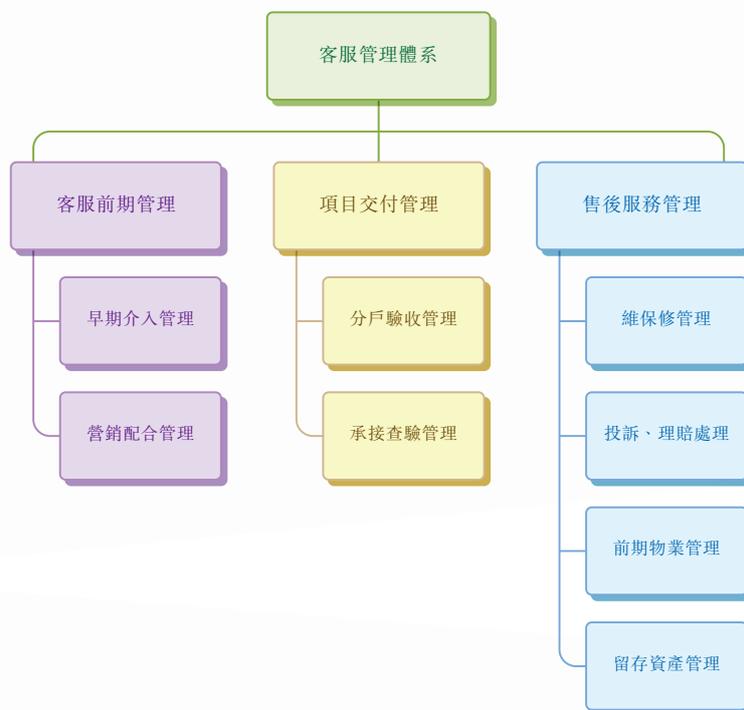
客戶關係管理體系

住宅產品：

我們通過前期介入、分戶驗收、協助查驗等方式，確保在項目前期、交付及售後服

務各個階段為客戶跟進服務。同時，為解決客戶投訴，我們制定《客戶投訴管理工作指引》，明確投訴渠道、投訴受理及處理、投訴反饋時限等管理要求，解決客戶反映的問題，提升客戶投訴服務體驗。2021年住宅客戶投訴181項，實際關閉169項，投訴關閉率為93%。

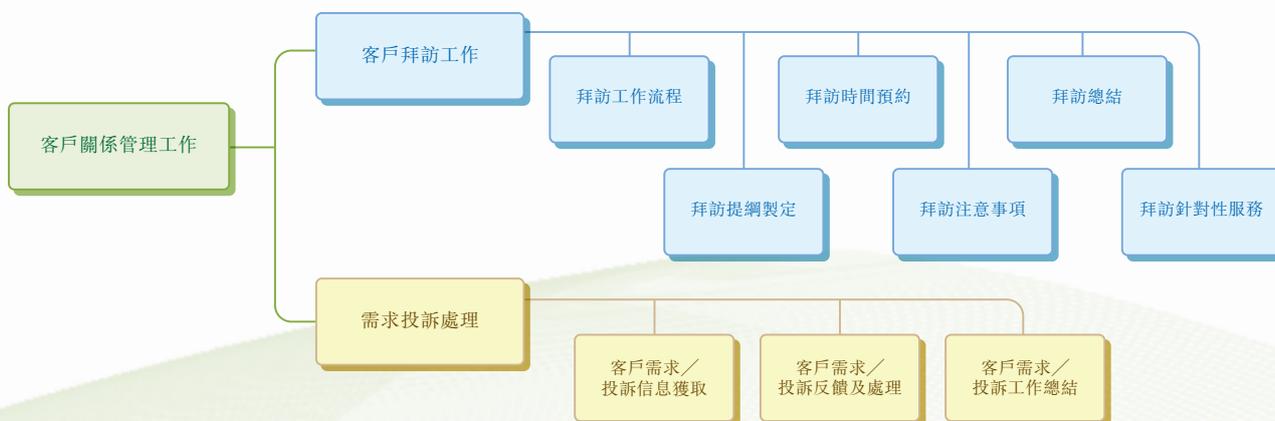
環境、社會及管治報告(續)



住宅客服管理體系示意圖

園區服務：

我們制定《客戶關係管理工作指引》，通過定期拜訪和詢問，向客戶介紹園區已開展的服務內容和活動，並充分了解客戶目前需求，以改善我們的客服管理體系，為客戶提供個性化、有針對性的優質服務。同時，我們對客戶的需求和投訴進行標準化處理，向客戶提供完善的投訴處理流程，提高客戶滿意度。2021年產業客戶需求和投訴共約300條，其中主要是租戶業主提的需求。



園區客服管理體系示意圖

4.2.4 知識產權與隱私保護

知識產權保護

本集團嚴格遵守《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國專利法》《中華人民共和國著作權法》《中華人民共和國民法典》等法律法規要求，高度重視知識產權保護。

 **保護自身知識產權：**公司遵循集中管理、規範使用的原則，將知識產權保護的相關工作流程和規範化，切實保護自身知識產權。截至2021年，共持有商標151件、軟件著作16件。

 **尊重他人知識產權：**本集團充分尊重合作方的知識產權，加強對外宣傳及倡導，嚴格在授權範圍內使用合作方知識產權。

客戶隱私保護

在營運過程中，本集團依循合法的途徑向客戶收取營運相關的資訊及資料。我們通過執行已制定的資訊安全措施，避免客戶資訊洩露及被盜用，確保集團妥善處理客戶的隱私。本集團明確訂立機密資訊的定義、分類及管理方法，包括收集、儲存及妥善處理其客戶資料的方法等，定時銷毀客戶資訊，務求保證客戶個人資料的安全；同時確立了有關專人管理、限制區域操作及對涉密資訊及客戶資料電子化的多項措施，加強保護客戶的個人信息與隱私；除此之外，我們通過權限設置、技術防護等措施，進一步避免客戶資訊被盜用，保障客戶資訊的安全。

環境、社會及管治報告(續)

5. 攜手共贏，億行美好

億達中國通過建立完善的制度與流程，對供應商進行規範化管理，加深與供應商的戰略合作，推動價值鏈履行社會責任。公司積極參與同行交流，主動擁抱各行各業的合作夥伴，注重產學研合作，持續推動行業發展。此外，我們彰顯企業擔當，積極投身公益慈善，攜手各利益相關方共築美好社會。

本章節回應的SDGs目標：



5.1 合作共贏

億達中國秉持合作共贏的理念，主動尋求與產業鏈關鍵資源持有者建立互信互惠的長期合作關係，攜手國內外合作夥伴共享可持續發展成果。

5.1.1 供應鏈管理

集團設立招標委員會，負責決策、審批及監督與處理招標有關的工作。2021年，我們更新《招標採購管理制度》，規範供應商管理程序、簡化採購招標及審批程序，提高尋源效率，從資格審查、採購流程等環節，實現從供應商入庫到退出的統一管理。

引入管理：我們通過媒介渠道、行業協會、同行介紹、公開徵詢或者員工推薦等渠道，獲得潛在供應方資源。通過資格初篩後的供應商，方可進

入明源系統新增「考察」計劃中。此後，根據採購項目情況，對通過初審資格的供應商進行現場考察，從財務狀況、管理水平、產品質量等因素進行考察，評估合格後方可入庫。

管理評價：對於入圍供應商實施動態管理，我們制定供應商管理和評估程序及工具，涵蓋供應商資源庫、資質評估、履約評估、年度評估、供應商綜合等級等方面，在合約期間持續監督、評估和檢視供應商的表現。此外，我們制定《供應商黑名單制度》，對於存在圍標、串標、行賄等行為；在履約過程中出現特別重大質量安全等事故；與本公司有過法律糾紛，以及在媒體、網絡通報存在重大問題的供應商，均拉入黑名單，並要求各所屬企業均不得再與其發生合作關係。

誠信採購：公司遵守行業規範和商業道德，積極履行誠信合規採購，制定《廉潔合作協議書》要求全體員工嚴格遵守協議要求，規範公司員工在採購過程中的行為，維護公平競爭、遵守迴避制度、履行採購信息保密制度。同時，我們還要求所有供應商簽署此協議，明確雙方的廉潔共建責任及違反相關廉潔行為的罰則，務求建設及落實高標準的商業道德慣例。

環境、社會及管治報告(續)

教育培訓：為推動價值鏈履行社會責任，我們致力規範供應商在環境、社會及勞工權益等領域的行為，並且通過定期舉辦供應商培訓活動，向供應商傳遞環保、安全、健康、反貪腐等方面的社會責任理念，以加強供應鏈上各夥伴企業承擔社會責任與誠信履約的能力。

共同創新、共創價值。2021年億達中國積極搭建合作與共享平台，加強與政府部門、企業、高校機構、行業協會等利益相關方的合作關係，拓展公共資源，為公司戰略落地提供充足資源保障，以平台之力助力大連軟件園、武漢軟件新城等園區和相關企業高質量發展。

5.1.2 行業交流與合作

集團持續關注行業發展動向，重視行業內外交流合作，積極參與行業各類活動，致力與各方夥伴

2021年戰略合作夥伴



深化政府合作

2021年億達中國深化與園區所在當地政府的合作，依託政府在企業研發資金、人才

引進、政策引導等方面的支持，致力於為中小企業不斷完善產業配套和基礎設施，推動園區產業集聚高質量發展。

環境、社會及管治報告(續)

案例：億達中國助力韶關武江區產業蝶變升級

1月22日，億達中國子公司億達未來(中國)科技有限公司(「億達未來」)與韶關市武江區人民政府圍繞武江區片區開發與城鄉建設、園區招商與委託營運、品牌打造與項目推廣、產業研究與諮詢規劃、土地招商與項目導入等方面達成合作，並簽署了合作協議。億達中國將為韶關市武江區發展新經濟、打造新產業、培育新業態、推動園區高質量發展，提供全流程體系化服務。進一步為粵港澳大灣區的建設發展注入強勁動力。



億達中國和武江區人民政府簽約儀式

開展廣泛交流

億達中國積極參與行業交流、開展行業間對話、加入行業協會以及推動合作夥伴發展，借助行業平台，發揮其信息庫、專家庫、項目庫的「吸鐵石」作用，牽引園區上下游產業聯動，提供高新技術產業服務

平台功能，為園區企業提供精準服務。於2021年先後召開了億達中國一、二季度產業招商體系工作大會和2021億達中國客戶大會。

案例：長沙億達創智被授予「湖南省電子商務協會理事單位」

2021年5月25日，湖南省電子商務協會執行會長張新亮和協會秘書處成員走訪億達中建·智慧科技中心，並為長沙億達創智置業發展有限公司(「長沙億達創智」)授予理事單位牌匾。加入湖南省電子商務協會，將實現雙方在產業、品牌等方面的資源共享，雙方將以為電商行業者提供更加全面的服務為目標，助推電商企業發展，服務電商行業產業升級。



長沙億達創智被授予理事單位牌匾

環境、社會及管治報告(續)

案例：「億路有你·相伴團圓」—2021億達中國客戶大會圓滿舉辦

2021年9月16日至9月17日，近百名來自全國各地各行業的企業家受邀來大連、共聚一堂，參加「億路有你·相伴團圓」2021億達中國客戶大會，共繪產業發展藍圖。



億達中國2021客戶大會

此次客戶大會為參會企業家們搭建了交流、互動、認知的橋樑，為將來彼此加深合作打下堅實的基礎。

加強產研融合

億達在「立意發展、回報社會、以人為本、文化興企」的理念指引下，高度重視人才培養、技術創新、企業孵化，與院校搭建就業見習平台、建立校外實訓基地等，為廣大就業生提供見習崗位，推動高校畢業生及待業青年盡快實現就業，幫助企業儲備人才資源等各個方面做出積極努力。

億達中國將不斷發揮就業見習基地及創新創業孵化優勢，聚焦聚力科技創新、堅持

以人為本、以人才為核心推動科技創新，積極承擔社會責任，為就業見習青年提供實踐鍛煉機會，增強實際工作經驗，提升就業創業能力，積極為人才建設做出應有貢獻。

億達致力於為園區企業提供完善的配套服務，通過重點對接企業技術、人才等創新資源需求，鏈接鄭州大學、鄭州輕工業大學、河南工業大學等院校及科研院所，充分整合各方資源，共建人才培育基地，為園區企業搭建產學研合作平台。

案例：促進產學研深度融合 億達助力園區企業產業升級

2021年3月22日，億達園區內入駐企業鄭州正方科技有限公司與鄭州大學產業技術研究院達成合作，鄭州正方科技將依託鄭州大學產業技術研究院的科研優勢，協助企業解決動力鋰電池智能雙向管理算法和鋰電池大數據平台的基礎模型搭建。



億達促進園區企業產學研融合

環境、社會及管治報告(續)

5.2 社會公益

億達中國堅守「企業為社會而生」的基本理念，在企業發展的同時緊密關注社會各界的需要，在遵循公司制定的《活動管理制度》下積極履行社會責任。不僅在扶貧幫困、賑災救助等社會公益慈善活動中慷慨解囊，「億達之聲」系列公益活動更為所在城市的文化建設做出了突出貢獻，以高雅藝術回饋城市、回報社會，形成了獨特的企業社會責任模式。

5.2.1 暖心公益

「億達之聲」系列文化公益活動

作為受惠於城市及其百姓的企業，億達中國在為城市產業升級和經濟發展貢獻力量

的同時，不斷為豐富和提升市民的文化生活品味貢獻著持續的努力和熱情。始創於1994年的「億達之聲」系列文化公益活動，迄今已成功為各社區持續27年舉辦多個多元化的綜合性文化公益活動。億達之聲堅守公益文化的初心永恆不變，聲聲不息，公益不止。

本集團深信欣賞音樂並非少數人士的專利，為了讓普羅大眾能夠有機會欣賞世界級的音樂演出，我們每年均會舉辦新年音樂會，應邀社會各界人士及團體參與，包括義工、教師、交通警察、位於偏遠山區且愛好藝術的少年兒童等。

案例：億達之聲2022年新年音樂會

2021年12月9日，億達中國聯合湖北廣播電視台主辦的億達之聲2022年新年音樂會，這是億達之聲第9次為荊楚大地送上最真摯的新年祝福。今年登上舞台的是武漢愛樂樂團，演奏曲目一改往日演繹風格，將富有愛國主義情懷和英雄主義氣概的紅色經典影片歌曲與西方浪漫主義情懷的交響樂融合。

億達之聲2022新年音樂會現場精彩不斷，深受觀眾好評。雲端音樂會實現全網直播，億達之聲小程序、央視頻等媒體平台同步線上直播，引發廣泛關注和熱烈反響。



億達之聲2022新年音樂會

榮譽獎項

與此同時，億達中國對社會的貢獻受到社會各界肯定。以下為報告期內較具代表性的獎項，肯定了本集團在公益慈善領域的表現。

頒發機構	獎項名稱
克爾瑞	2021年產城發展商綜合實力30強
中國房地產報	2021中國房地產企業品牌價值TOP100
億翰智庫	2021中國標桿產城營運商綜合實力TOP30
中指研究院	2020中國綠色生態城區發展營運商領先品牌
觀點地產	2021年度影響力文旅發展企業TOP20
經濟觀察報	2021年度智慧城市建設突出貢獻者
和訊網	年度領軍企業

環境、社會及管治報告(續)

案例：億達中國榮膺「2021中國房地產年度紅榜責任企業」

2022年1月19日，由中國互聯網新聞中心•中國網•地產主辦第十三屆地產中國論壇暨中國房地產紅榜在北京舉辦，論壇以「新趨勢、新品牌、新營銷」為主題，把脈中國房地產行業的新趨勢，求索房地產行業新形勢下的發展之路。在當天的頒獎禮現場發佈了2021中國房地產年度紅榜。億達中國憑借多年的文化公益實踐，榮膺「2021中國房地產年度紅榜責任企業」。



億達獲「2021中國房地產年度紅榜責任企業」獎項

5.2.2 「億」同抗疫

2021年儘管受到疫情的影響，本集團依然積極承擔社會責任，向處於疫區的人民伸出了援助之手，同時保障一線醫護人員的日常物資供給。億

達也將密切關注疫情動態和防控進展，繼續履行企業社會責任，為助力疫情防控多做貢獻。

案例：億達科技新城愛心園企防疫物資火速馳援抗疫一線

2021年初，發生在河北、東北等地的新冠肺炎疫情牽動著高新區鄭州億達科技新城愛心企業的心。1月13日起，一輛輛滿載著口罩、額溫槍等防疫物資的運輸車，從鄭州億達科技新城出發，帶著轄區人民的關切，踏上了馳援河北、東北的征途。

這批愛心物資是由鄭州億達科技新城入園企業鄭州森鵬電子技術有限公司向河北、東北等地捐贈的，包括68萬隻口罩、1,400多把額溫槍。這批物資將定向送到河北、東北等36個地市的公交公司，用於公交系統一線員工的防護和監測，助力當地疫情防控。



億達科技新城園企助力疫情防控



億達科技新城園企助力疫情防控

環境、社會及管治報告(續)

6. 附錄

6.1 政策列表

ESG指標	遵守的相關法律及規例	2021年內部政策
A1排放物	《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》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	《環境監視和測量控制程式》 《環境因素識別與評價控制程式》 《環境運行控制程式》
A2資源使用	《中華人民共和國節約能源法》	《環境監視和測量控制程式》 《環境因素識別與評價控制程式》 《環境運行控制程式》 《品質、環境和職業健康安全手冊》
A3環境及天然資源	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》	《環境監視和測量控制程式》 《環境因素識別與評價控制程式》 《環境運行控制程式》
A4氣候變化	/	/
B1僱傭	《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國就業促進法》 《中華人民共和國社會保險法》 《最低工資規定》	《億達中國員工手冊》 《試用期工作目標》

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標	遵守的相關法律及規例	2021年內部政策
B2健康與安全	《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》 《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》 《工傷保險條例》 《工作場所職業衛生管理規定》 《職業病分類與目錄》	《億達中國員工手冊》 《行政管理制度》
B3發展及培訓	/	《億達中國員工手冊》 《導師輔導計劃》 《內部培訓師管理制度》
B4勞工準則	《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》	《億達中國員工手冊》
B5供應鏈管理	《中華人民共和國建築法(2019修正)》 《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(2019修正)》 《中華人民共和國政府採購法》 《中華人民共和國民法典》	《招標採購管理制度》 《廉潔合作協議書》

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標	遵守的相關法律及規例	2021年內部政策
B6產品責任	<p>《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國產品質量法》 《中華人民共和國城市房地產管理法》 《城市商品房預售管理辦法》 《商品房銷售管理辦法》 《建設工程質量管理條例》 《城市房地產開發經營管理條例》 《物業管理條例》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國專利法》 《中華人民共和國著作權法》 《中華人民共和國商標法》 《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國網絡安全法》 《中華人民共和國個人信息保護法》</p>	<p>《產業營運管理制度》 《客戶關係工作指引》 《入戶走訪工作指引》 《客戶拜訪工作指引》 《重點業戶台賬》 《客戶投訴管理工作指引》 《客戶需求／投訴處理流程》 《客戶投訴管理工作指引》 《報事／報修處理工作規範指引》 《施工項目質量目標管理制度》 《施工質量管理制度》</p>
B7反貪污	<p>《中華人民共和國公司法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《中華人民共和國反不正當競爭法 (2019修正)》 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》 《中華人民共和國反壟斷法》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國民法典》</p>	<p>《內部審計管理制度》 《離任經濟責任審計管理制度》 《禁止商業賄賂責任》 《廉潔合作協議書》 《舉報管理制度》</p>
B8社區投資	<p>《中華人民共和國慈善法》</p>	<p>《活動管理制度》</p>

6.2 ESG關鍵績效表¹

ESG指標	單位	2019年數據	2020年數據	2021年數據
A環境²				
A1排放物				
A1.1排放物種類及相關排放數據				
硫氧化物排放量	千克	未統計	未統計	3.26
氮氧化物排放量	千克	未統計	未統計	111.05
顆粒物	千克	未統計	未統計	5.66
A1.2溫室氣體排放量及密度³				
溫室氣體排放量	公噸二氧化碳	86,424.49	82,765.33	23,131.87
直接溫室氣體排放量範圍一	公噸二氧化碳	30.02	162.85	527.94
間接溫室氣體排放量範圍二	公噸二氧化碳	86,394.47	82,602.48	22,603.93
溫室氣體排放量密度	公噸二氧化碳/ 平方米	0.004	0.003	0.004
A1.3所產生有害廢棄物總量及密度⁴				
有害廢棄物總量	噸	未統計	未統計	0.55
有害廢棄物密度	噸/萬平方米	未統計	未統計	0.00088
A1.4所產生無害廢棄物總量及密度⁴				
無害廢棄物總量	噸	未統計	未統計	3,064
無害廢棄物密度	噸/萬平方米	未統計	未統計	4.89

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標	單位	2019年數據	2020年數據	2021年數據	
A2資源使用					
A2.1能源總耗量及密度					
綜合能源消耗量	噸標準煤	13,907.21	13,390.58	5,947.65	
汽油消耗量 ⁵	升	8,979	42,269	97,154.46	
柴油消耗量 ⁵	升	3,683	25,582	114,251.48	
耗電量 ⁶	千瓦時	113,042,244	108,324,310	22,856,908.31	
天然氣消耗量	立方米	0	0	0	
外購熱力消耗量	吉焦	未統計	未統計	84,764	
其他能源消耗量	噸標準煤	未統計	未統計	0	
能源消耗密度	噸標準煤/平方米	未統計	未統計	0.00095	
A2.2總耗水量及密度					
總耗水量	立方米	1,638,004	1,095,367	565,623	
耗水密度	立方米/平方米	0.073	0.034	0.090	
B.社會					
B1.僱傭					
B1.1按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數⁷					
全體僱員人數	人	未統計	1,848	955	
性別	男性	人	未統計	1,277	584
	女性	人	未統計	571	371
僱傭類型	全職	人	未統計	1,848	955
	兼職	人	未統計	0	0
僱員類別	高級管理層	人	未統計	-	7
	中級管理層	人	未統計	278	128
	基層	人	未統計	1,570	820
年齡	29歲及以下	人	未統計	333	185
	30-49歲	人	未統計	1,195	712
	50歲及以上	人	未統計	320	58
地區	中國內地	人	未統計	未統計	953
	港澳台	人	未統計	未統計	2
	海外	人	未統計	未統計	0

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標	單位	2019年數據	2020年數據	2021年數據	
B1.2按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率*					
僱員總流失比率	%	未統計	未統計	31.1	
僱員類別	高級管理層	%	未統計	14.3	
	中級管理層	%	未統計	20.3	
	基層	%	未統計	32.9	
地區	中國內地	%	未統計	31.2	
	港澳台	%	未統計	0.0	
	海外	%	未統計	0.0	
B2.健康與安全					
B2.1過去三年每年因工亡故的人數及比率					
因工亡故人數	人	0	0	0	
因工亡故比率	%	0	0	0	
B2.2因工傷損失工作日數					
因工損失工作時數	小時	0	0	0	
B3.發展及培訓					
B3.1按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比					
受訓僱員總數	人	未統計	未統計	952	
受訓僱員百分比	%	未統計	未統計	99.69	
性別	男性	%	94.00	77.00	99.66
	女性	%	91.00	77.00	99.73
僱員類別	高級管理層	%	未統計	未統計	85.71
	中級管理層	%	86.80	64.00	100.00
	基層	%	94.00	79.00	99.76
B3.2按性別及僱員類型劃分僱員完成受訓平均時數					
受訓僱員平均時數	小時	未統計	152	54.83	
性別	男性	小時	54	126	49.1
	女性	小時	83	114	45.4
僱員類別	高級管理層	小時	未統計	未統計	16.9
	中級管理層	小時	94	118	44.9
	基層	小時	58	121	48.8

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標		單位	2019年數據	2020年數據	2021年數據
B5. 供應鏈管理					
B5.1 按地區劃分的供應商數目					
供應商總數		個	未統計	未統計	1,792
地區	中國內地	個	未統計	未統計	1,771
	港澳台	個	未統計	未統計	21
	海外	個	未統計	未統計	0
B5.2 執行聘用供應商慣例的數目					
新增產品類供應商		個	未統計	未統計	175
新增工程類供應商		個	未統計	未統計	187
B6. 產品責任					
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					
住宅項目回收或整改百分比		%	未統計	未統計	0
B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目					
接獲關於產品及服務的投訴數目		次	未統計	未統計	481
B7. 反貪污					
B7.1 於匯報期內發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目					
報告期內提出並已審結貪污訴訟案件		件	未統計	未統計	0
B7.3 董事及員工提供的反貪污培訓					
參加反貪污培訓的董事及僱員人數		人	未統計	未統計	955
B8. 社區投資					
B8.2 在專注範疇所動用資源					
員工參與志願服務人數		人	未統計	未統計	700
員工參與志願服務小時數		小時	未統計	未統計	3,000

環境、社會及管治報告(續)

註：

1. 除特別說明外，本報告的數據覆蓋範圍與億達中國2021年度財務報告保持一致。
2. 2021年本集團的環境數據源自本集團運營數據統計，如費用單據等。
3. 2021年本集團因出售億達物業及其子公司，數據統計範圍較2020年縮減；以及中國電網排放因子下調至0.5810tCO₂/MWh(來源：關於做好2022年企業溫室氣體排放報告管理相關重點工作的通知—生態環境部)，故導致2021年億達中國溫室氣體排放量相比2020年減少。
4. 由於廢棄物定量數據的統計範圍和計算標準，還未能真實反應億達中國在該方面的工作成效，億達中國將逐步完善廢棄物定量數據統計台賬體系，提升數據完整性和準確度。
5. 2021年汽油、柴油使用量相較2020年激增，是由於2020年主要業務地區大連市受多輪疫情影響，導致汽油及柴油使用量降低，隨著2021財年疫情逐漸受到控制，加之業務增長，故導致汽油、柴油使用量迅速增長。
6. 外購電力銳減是由於2021年億達中國出售億達物業及其子公司，外購電力統計範圍縮減，同時2020年統計範圍包含了大連軟件園股份有限公司代收代繳的租戶用電量導致數據偏高，故導致出現整體數據銳減的情況。
7. 因2021年億達中國出售億達物業及其子公司，員工人數統計範圍縮減，故導致2021年員工數量相比2020年銳減。
8. 各類別員工流失率的計算公式為報告期末該類離職員工總數除以該類員工總數，其中離職員工僅包括員工主動離職的情況，不包括解僱、退休或因公殉職。本集團因現有管理系統尚不支持除卻按職級、地區劃分以外的員工流失率指標數據的統計，無法披露按性別、年齡劃分的員工流失率指標，後續將進一步完善系統增加細分披露維度。

環境、社會及管治報告(續)

6.3 ESG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
A環境		
A1 排放物	<p>一般披露</p> <p>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：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>註： 廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。</p> <p>溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。</p> <p>有害廢棄物指國家規例所界定者。</p>	<p>2 綠色低碳，億啟發展</p> <p>6.1 政策列表</p>
	A1.1排放物種類及相關排放數據。	6.2 ESG關鍵績效表
	A1.2直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	6.2 ESG關鍵績效表
	A1.3所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	6.2 ESG關鍵績效表
	A1.4所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	6.2 ESG關鍵績效表
	A1.5描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<p>2.2 綠色施工</p> <p>2.3 綠色營運</p>
	A1.6描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.3.2 廢棄物管理
A2 資源使用	<p>一般披露</p> <p>有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。</p> <p>註： 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。</p>	<p>2.3 綠色營運</p> <p>6.1 政策列表</p>

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
A2 資源使用	A2.1按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	6.2 ESG關鍵績效表
	A2.2總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	6.2 ESG關鍵績效表
	A2.3描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.2 綠色施工 2.3.1 節能降耗
	A2.4描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.2 綠色施工
	A2.5製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	主營業務不適用
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。	2.2 綠色施工 6.1 政策列表
	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。	2.2 綠色施工
A4 氣候變化	一般披露 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	2.4 應對氣候變化
	A4.1描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	2.4.1 減緩氣候變化 2.4.2 應對極端天氣

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
B 社會		
B1 僱傭	<p>一般披露</p> <p>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：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	<p>3.1.1 公平就業</p> <p>3.1.2 民主溝通</p> <p>3.2.2 員工福利</p> <p>3.4.2 員工晉升</p> <p>6.1 政策列表</p>
	B1.1按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的員工總數。	6.2 ESG關鍵績效表
	B1.2按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失比率。	6.2 ESG關鍵績效表
B2 健康與安全	<p>一般披露</p> <p>有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	<p>3.3.1 安全生產管理</p> <p>6.1 政策列表</p>
	B2.1過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	6.2 ESG關鍵績效表
	B2.2因工傷損失工作日數。	6.2 ESG關鍵績效表
	B2.3描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關運行及監察方法。	3.3.2 職業健康
B3 發展及培訓	<p>一般披露</p> <p>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。</p> <p>註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。</p>	<p>3.4.1 員工培訓</p> <p>6.1 政策列表</p>
	B3.1按性別及員工類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓員工百分比。	6.2 ESG關鍵績效表
	B3.2按性別及員工類別劃分，每名員工完成受訓的平均時數。	6.2 ESG關鍵績效表

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
B4 勞工準則	一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.1.1 公平就業 6.1 政策列表
	B4.1描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	3.1.1 公平就業
	B4.2描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	3.1.1 公平就業
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。	5.1.1 供應鏈管理 6.1 政策列表
	B5.1按地區劃分的供應商數目。	6.2 ESG關鍵績效表
	B5.2描述有關聘用供應商的慣例，向其運行有關慣例的供應商數目，以及相關運行及監察方法。	5.1.1 供應鏈管理 6.2 ESG關鍵績效表
	B5.3描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關運行及監察方法。	5.1.1 供應鏈管理
B6 產品責任	B5.4描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關運行及監察方法。	5.1.1 供應鏈管理
	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： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.2.1 產品責任 6.1 政策列表
	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。	主營業務不適用
	B6.2接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	6.2 ESG關鍵績效表
	B6.3描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	4.2.4 知識產權與隱私保護
	B6.4描述質量檢定過程及產品回收進程。	4.2.1 產品責任
B6.5描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關運行及監察方法。	4.2.4 知識產權與隱私保護	

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
B7 反貪污	<p>一般披露</p> <p>有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	<p>4.1.3 廉政建設</p> <p>6.1 政策列表</p>
	B7.1於匯報期內對發行人或其員工提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	6.2 ESG關鍵績效表
	B7.2描述防範措施及舉報進程，以及相關運行及監察方法。	4.1.3 廉政建設
	B7.3描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	6.2 ESG關鍵績效表
B8 社區投資	<p>一般披露</p> <p>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。</p>	<p>5.2 社會公益</p> <p>6.1 政策列表</p>
	B8.1專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	5.2.1 暖心公益
	B8.2在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	6.2 ESG關鍵績效表

董事及高級管理層簡介

執行董事

姜修文先生，45歲，於2013年12月16日獲委任為本公司執行董事，於2018年6月22日獲委任為董事會主席，彼為本集團行政總裁，彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員，負責本集團全面運營管理及董事會授權下的重大事項決策等。姜先生於2000年7月加入本集團，姜先生於2000年7月獲得大連交通大學金屬熱處理學士學位，並於2011年7月獲得大連理工大學高級工商管理碩士學位。姜先生現為中國房地產協會副會長，中國光彩事業促進會常務理事、大連市工商業聯合會副主席。姜先生亦獲得多個獎項，包括遼寧省總工會於2010年頒發的遼寧五一勞動獎章及獲遼寧省人民政府於2012年評為勞動模範。

非執行董事

盧劍華先生，54歲，於2021年9月29日獲委任為本公司非執行董事及董事會副主席。自2021年7月起，盧先生擔任本公司控股股東中民嘉業投資有限公司副總裁及上置集團有限公司(於聯交所主板上市的公司，股份代號：1207)非執行董事。自2020年至2021年，彼於上海外國語大學賢達經濟人文學院擔任副董事長及副校長。自2004年至2020年，彼於中信泰富(中國)投資有限公司先後擔任副總裁、紀委書記及黨委副書記。自2000年至2004年，彼於上海磁懸浮工程建設指揮部先後擔任工程二部經理及下屬久創公司副總經理(主持工作)。自1995年至2000年，彼於上海浦東國際機場建設指揮部門先後擔任辦公室副主任及工程處副處長(主持工作)。自1994年至1995年，彼於上海市住房制度改革辦公室擔任綜合部經理。自1984年至1994年，彼於上海市人民政府辦公廳秘書處及行政處任職。盧先生於1993年畢業於上海第二工業大學計算機應用專業，於1997年畢業於華東師範大學房地產經營與管理專業並於2003年畢業於中共中央黨校函授學院經濟管理專業(在職研究生班)。盧先生在建築及房地產行業擁有豐富的管理經驗。

董事及高級管理層簡介 (續)

王剛先生，47歲，於2018年3月26日獲委任為本公司非執行董事。彼自2016年至今擔任億達控股有限公司執行總裁及北京億達投資有限公司董事長。於2015年至2016年，王先生擔任華夏幸福基業股份有限公司(當時上交所股份代號：600340)投資管理中心之總經理。於2006年至2015年，王先生擔任本集團投資部總經理。自2002至2006年，王先生擔任大連美羅藥業股份有限公司(當時上交所股份代號：600297)證券部經理及董事會證券事務代表。於1997年至2002年，王先生擔任遼寧機械進出口股份有限公司證券部經理。王先生於1997年及2009年分別獲得東北財經大學貨幣銀行學學士學位及工商管理碩士學位。王先生具有上海證券交易所董事會秘書任職資格及中國內地證券行業資格，且彼亦於中國內地獲授經濟師職稱。

蔣倩女士，33歲，於2022年2月11日獲委任為本公司非執行董事。於2015年，蔣女士加入本公司控股股東中國民生投資股份有限公司的全資附屬公司中民投資產管理有限公司，現任該公司另類投資部副總經理。自2012年至2015年，蔣女士擔任華寶信託有限責任公司第二信託投行部高級項目經理。蔣女士於2009年獲得西安財經大學經濟學學士學位，於2012年獲得復旦大學金融學碩士學位。蔣女士為特許金融分析師。

倪傑先生，33歲，於2021年3月31日獲委任為本公司非執行董事。自2019年10月起，倪先生先後擔任本公司控股股東中民嘉業財務資金部副總經理及財務管理部總經理。自2016年7月至2019年9月，倪先生為上置集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1207)財務資金部總經理助理。自2011年9月至2016年7月，倪先生於安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)上海辦事處擔任核數師。倪先生於2011年6月獲得上海外國語大學會計學學士學位。倪先生於2016年6月獲中國註冊會計師協會註冊會計師職稱。

董事及高級管理層簡介 (續)

獨立非執行董事

葉偉明先生，57歲，於2014年6月1日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。葉先生於會計、資本市場及公司融資方面擁有逾20年經驗。自1987年至1996年，葉先生於安永會計師事務所任職。自1996年至1998年，葉先生擔任荷蘭商業銀行聯席董事，主要從事企業融資。自1999年至今，葉先生分別在多家於聯交所上市的公司擔任職務，包括：1999年至2001年，於中國新能源動力集團有限公司(股份代號：1041)擔任財務總監；2001年至2003年，於高陽科技(中國)有限公司(股份代號：818)擔任副總裁；2004年至2009年，於海爾電器集團有限公司(股份代號：1169)擔任財務總監；2006年至今，於巨騰國際控股有限公司(股份代號：3336)擔任獨立非執行董事；2009年至2015年，於北京金隅股份有限公司(股份代號：2009)擔任獨立非執行董事；2010年，於禹洲地產股份有限公司(股份代號：1628)擔任副總經理；2010年至今，於百富環球科技有限公司(股份代號：327)擔任獨立非執行董事；2011年至今，於遠東宏信有限公司(股份代號：3360)擔任獨立非執行董事；2013年至今，於保利文化集團股份有限公司(股份代號：3636)擔任獨立非執行董事；2018年10月至今，於火幣科技控股有限公司(股份代號：1611)擔任獨立非執行董事；2020年5月至今，於沛嘉醫療有限公司(股份代號：9996)擔任獨立非執行董事。葉先生擁有香港大學社會科學學士學位及倫敦大學法學學士學位。葉先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及中國註冊會計師協會會員。

郭少牧先生，56歲，於2014年6月1日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。郭先生擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barne(y為Citigroup Inc.的投資銀行部門)企業融資部的經理，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。由2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行滙豐投資銀行的環球投資銀行的經理和聯席董事，主要負責執行與中國相關的項目。由2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁和董事，主要負責房地產部門於中國的業務開拓。由2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事和董事總經理，為大中華區房地產業務的主要成員之一。自2015年2月至今，郭先生於總部在深圳的地產開發商花樣年控股集團有限公司(香港股份代號：1777)擔任獨立非執行董事。郭先生自2020年6月及2020年10月分別獲委任為港龍中國地產集團有限公司(香港股份代號：6968)及上坤地產集團有限公司(香港股份代號：6900)的獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算機工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層簡介 (續)

王引平先生，61歲，於2016年12月31日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。王先生於企業管理方面擁有豐富經驗。王先生於1987年加入中國化工進出口總公司(現為中國中化股份有限公司)(「中化」)擔任副總裁，直至2014年彼辭任為止。王先生於中化及其附屬公司(「中化集團」)擔任多個高級職位，其中包括中化海南公司副總經理、中化浦東公司總經理、中國對外經濟貿易信託有限公司副總經理、中化人力資源部總經理、中化集團副總裁、中化國際貿易股份有限公司(現為中化國際(控股)股份有限公司)(上交所股份代號：600500)總經理、中國對外經濟貿易信託有限公司董事長及中化藍天集團有限公司董事長。王先生於2001年至2004年亦為交通銀行股份有限公司(香港股份代號：03328)董事會董事，及於2010年至2014年擔任浙江英特集團股份有限公司(深交所股份代號：000411)非獨立董事。於2015年1月至2016年12月，擔任中國先鋒醫藥控股有限公司(香港股份代號：1345)執行董事；於2016年12月至2019年12月調任非執行董事。自2017年7月至2020年9月，擔任加拿大西部資源股份有限公司(多倫多證券交易所代碼：WR X)獨立非執行董事。自2019年3月起，擔任中國旭陽集團有限公司(香港股份代號：1907)獨立非執行董事。王先生於1985年取得中國人民大學法學學士學位，並於2004年取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

韓根生先生，67歲，於2016年12月31日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。韓先生於企業管理方面擁有豐富經驗。韓先生自1978年8月起擔任多個職位，包括中國化工進出口總公司儲運處處長、中化國際儲運有限公司總經理、美國太平洋煉油公司副總裁、美國威洛基公司總經理、中化集團成品油處處長、中化集團副總裁及黨組成員、中化國際石油有限公司總經理、中化石油勘探開發有限公司總經理、中化股份有限公司總經理以及中化歐洲集團公司董事兼總經理。自2016年10月至2020年10月，韓先生擔任上置集團有限公司(香港股份代號：1207)獨立非執行董事。韓先生於1978年取得上海海事大學遠洋運輸業務學士學位，並參加沃頓商學院及劍橋大學各為期一個月之工商管理培訓。

董事及高級管理層簡介 (續)

高級管理層

李勇先生，44歲，本集團副總裁。負責協助行政總裁開展本集團全面生產經營管理相關工作。李先生於2019年加入本集團。自2017年至2019年，李先生擔任恆大地產集團華東公司舟山、溫州分公司總經理。自2004年至2017年，李先生歷任大連聖北房地產有限公司招標採購部經理、工程總監、副總經理，大連藍灣房地產有限公司總經理，億達發展有限公司成本總監，大連軟景房地產開發有限公司項目總經理，大連青雲天下房地產有限公司中方總經理。李先生於2002年獲德國卡爾斯魯厄應用技術大學工程碩士學位，於2000年獲大連理工大學建築工程學士學位。李先生持有高級工程師技術職稱。

周芝蘭女士，44歲，本集團副總裁，負責本集團財務管理、會計核算、稅收管理相關工作。周女士於2001年加入本集團，自2001年至2017年，歷任本集團附屬公司大連億達房地產股份有限公司、大連億達物業管理有限公司、大連軟件園世通開發有限公司、大連軟件園發展有限公司財務部經理、財務部總經理、財務總監，2018年至2021年擔任大連區域副總經理，2021年3月擔任本公司副總裁。周女士於2012年獲東北財經大學工商管理碩士學位，於2000年獲遼寧大學統計學／經濟法雙學士學位。周女士是中級經濟師。

張璐女士，39歲，本集團副總裁。負責本集團法務內控管理相關工作。張女士於2021年加入本集團。自2017年至2019年，張女士擔任正榮地產控股股份有限公司法務部副總經理。自2013年至2017年，張女士擔任上海復星高科技(集團)有限公司法務總監。自2009年至2013年，張女士擔任上海市

錦天城律師事務所律師。自2005年至2009年，張女士擔任中信泰富(中國)投資有限公司法務主管。張女士於2005年獲得上海財經大學經濟法學士學位，於2014年獲得復旦大學工商管理碩士學位。張女士持有中國法律職業資格證書。

李兵先生，44歲，本集團副總裁。負責本集團招商運營、投拓發展、產業研究、品牌管理相關工作。李先生於2010年加入本集團。自2002年至2010年，李先生歷任正源房地產有限公司項目發展部經理和正源房地產有限公司重慶分公司運營總監。自2010年至今，李先生歷任億達發展有限公司發展部總經理，億達科技新城管理有限公司副總裁和鄭州億達科技新城發展有限公司總經理。李先生於2001年獲得東北財經大學金融學學士學位。李先生是中級經濟師。

聯席公司秘書

孫銘澤先生，本公司聯席公司秘書，現為本集團總裁助理。孫先生自2013年加入本集團，曾任本集團投資部總經理，2018年獲委任為本集團高級管理層。於孫先生於2005年畢業於加拿大阿卡迪亞大學，主修經濟學。

鄺燕萍女士，本公司聯席公司秘書，彼為方圓企業服務集團(香港)有限公司之總監。彼持有香港理工大學會計學學士學位，並為香港特許秘書公會及特許公司治理公會(前稱為英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。鄺女士於為多家私人及上市公司提供公司秘書及合規服務方面饒富經驗。彼目前擔任多家聯交所上市公司之具名公司秘書或聯席公司秘書。

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事商務園區開發及運營、多功能綜合住宅社區項目開發及銷售、商務園運營管理、建築、裝修及園林綠化及物業管理業務。二零二一年三月，本公司出售億達物業服務集團有限公司（「億達物業服務」）及其全資附屬公司，本公司物業管理服務業務僅集中於養老、社區零售服務、餐飲服務及租賃。

業績

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度業績載於本年報第109頁。

業務審視

本集團之業務中肯審視、財務關鍵表現指標及分析未來發展的揭示，已載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」。上述兩節乃本報告之一部分。

環境政策及表現

本集團重視環境責任，一直堅持低碳環保理念，從規劃設計、建築施工、物業管理等方面不斷提升環境保護表現，由積極推行綠色建設設計，到建築施工各項節能減排的措施，再到在物業管理工作和辦公室日常運作的各項細節上，落實對環境保護的承諾。詳情請見本年報「環境、社會及管治報告」。

遵守法律及法規

本集團始終在遵守法律及法規的前提下開展經營工作。本集團密切關注國家出臺的一系列政策法規，尤其是與本集團生產經營密切相關的土地、信貸、稅收等方面，並順應經濟形勢的變化以及政策法規導向的變化。

主要風險及不確定性

本集團主要承受自身經營及行業環境變化帶來的風險與不確定性，自身經營風險主要包括跨區域經營風險、土地閒置風險，工程質量風險、人力資源管理風險等，行業環境風險主要包括宏觀經濟與行業週期波動的風險、土地、原材料及勞動力成本上升的風險、金融政策變化的風險、土地政策變化的風險、稅收政策變化的風險等。

與主要持份者的關係

本集團十分重視持份者的參與，並透過多種方式保持與不同持份者的聯繫，平衡不同持份者之間的意見及要求。

本集團定期向監管機構提交文件，或者接待其不時檢查，滿足監管機構要求；此外，通過投資者、客戶、供貨商調研本集團項目，加強雙方的溝通。

股息

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息。

概並無存在本公司股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

股東周年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將進一步釐定本公司即將舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)的日期、時間及地點以及暫停辦理股份過戶登記的有關期間。股東周年大會的通告將按上市規則及組織章程細則所規定的方式於適當時候刊發及寄發。

財務概要

本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債與非控股權益的概要載於本年報第199頁。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於本集團綜合財務報表附註15及16。本集團主要投資物業的進一步詳情載於本年報第10頁。

借貸

借貸詳情載於本集團財務報表附註31。

儲備

年內，本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表及本集團財務報表附註35。

可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣1,288,734,000元。

捐款

本集團於年內捐款約人民幣454,800元。

退休金計劃

本集團中國附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理的中央退休金計劃。本集團中國附屬公司須按其薪金成本的若干百分比向該計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則須支付時自損益表扣除。於二零二一年十二月三十一日，本集團概無可供沒收供款以減少現有應付供款水平。

董事會報告(續)

主要客戶及供貨商

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔銷售額少於本集團同期銷售額的30%，及本集團五大供貨商應佔採購總額少於本集團同期採購總額的30%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等的緊密連繫人或任何股東(董事認為其擁有本公司股本5%以上者)於任何本集團五大客戶及供貨商的股本中擁有權益。

股本

年內，本公司股本變動詳情載於本集團財務報表附註34。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，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。

公司債券

茲提述本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月八日的公告。

二零一七年四月十七日，本公司發行本金總額300,000,000美元於二零二零年四月十九日到期年息6.95%的優先票據(「二零二零年票據」)。

二零二零年三月二十七日，根據優先票據持有人交換要約及徵求同意，本公司發行224,899,000美元於二零二二年三月二十七日到期的優先票據(「二零二二年票據」)。二零二二年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

二零二一年二月二十五日，本公司就二零二二年票據契約項下若干建議豁免及建議修訂，向票據持有人徵求同意(「同意徵求」)。同意徵求於二零二一年三月八日完成。內容包括(i)香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日發出最終裁決，本公司未能於90日內向申索人支付認沽期權價格，豁免該違約；(i i)二零二二年票據持有人可於二零二一年三月八日行使認沽期權，豁免本公司於該認沽期權下付款義務；(i i i)二零二一年三月二十七日至二零二二年票據到期期間內票據年利率由14.0%調低至12.0%。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

1. 出售億達物業服務及其附屬公司

二零二一年三月四日，本公司四家全資附屬公司(作為賣方)與(其中包括)龍湖嘉悅物業服務有限公司(「龍湖」)(作為買方)訂立股權轉讓協議及補充協議，以人民幣1,273,000,000元的代價出售億達物業服務及其附屬公司的全部股權。有關出售事項已於二零二一年三月十日完成，而億達物業服務連同其附屬公司的財務業績已自本集團的財務報表中終止合併入賬。

詳情請參見本公司日期為二零二一年三月四日的公告及日期為二零二一年五月三十一日的通函。

2. 出售合營公司50%權益

二零二一年五月二十一日，本公司全資附屬公司大連軟件園股份有限公司(作為賣方)與Ascendas (China) Pte Ltd.(作為買方)及大連軟件園騰飛(作為目標公司)就出售事項訂立股權轉讓協議以人民幣501,000,000元的代價出售大連軟件園騰飛的50%股權。有關出售事項已於二零二一年五月二十一日完成，而大連軟件園騰飛的財務業績已自本集團的財務報表中終止合併入賬。

詳情請參見本公司日期為二零二一年五月二十六日及二零二一年六月二十一日的公告。

除上文所披露者外，本公司於年內並無其他重大投資或重大收購附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資及資本資產的未來計劃

截至本年報日期，本公司並無其他重大投資或資本資產計劃。

訴訟與仲裁

二零一七年十月二十三日，本公司若干附屬公司(統稱「**答辯人**」)接獲本集團合營夥伴(「**申索人**」)向香港國際仲裁中心呈交的仲裁通知，內容有關答辯人與申索人訂立之若干協議之認沽期權的認沽價格。

二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心做出最終裁決(「**最終裁決**」)。仲裁庭命令：答辯人須向申索人支付認沽期權價格1.08億美元，連同截至最終裁決日期0.84億美元的應計利息，申索人的法律費用以及仲裁費用。申索人收到該等款項後，須將申索人在相關合營公司中的股權轉讓予相關答辯人。

二零二一年三月四日，答辯人及申索人訂立和解協議(「**和解協議**」)。答辯人確認根據最終裁決彼等欠付申索人約2.09億美元(「**總付款義務**」)，各訂約方同意，答辯人應付金額減少至1.75億美元，且應該按照和解協定約定的付款時間和付款金額支付給申索人。

詳情請參見本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月五日的公告。

董事會報告(續)

優先購股權

本公司組織章程細則(「組織章程細則」)或本公司註冊成立地點開曼群島之法律概無有關本公司股份優先購股權的規定。

建議之專業稅務意見

如本公司股東未能確定購買、持有、出售、處理或行使有關股份之任何權利之稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

獲准許彌償條文

組織章程細則規定本公司每名董事、秘書或本公司其他高級管理人員，就其各自的職務執行其職責時招致的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償使其免受損失。本公司已就其董事可能會面對的法律行動辦理及投購適當的保險。除本報告所披露者外，本公司未與董事訂立任何獲准許的彌償條文。

股權掛鈎協議

除下文所披露的本公司購股權計劃外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議，亦無於年末存續。

購股權計劃

本公司於二零一四年六月一日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。自採納之日起至二零二一年十二月三十一日期間，概無購股權根據購股權計劃獲授出。

購股權計劃主要條款概要載列如下：

1. 購股權計劃目的：

購股權計劃之成立目的為認可及肯定合資格參與者(定義見下文第2段)對本集團作出或可能作出之貢獻。購股權計劃將為合資格參與者提供於本公司擁有個人權益之機會，從而達致以下目的：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團之利益提升工作效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參加者維持持續業務關係，而合資格參與者之貢獻為有利於或將有利於本集團之長遠發展者。

2. 購股權計劃之參與者：

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出認購董事會可能釐定之相關數目新股份之購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司之任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 任何顧問、諮詢人、供貨商、客戶、經銷商及董事會全權認為對本公司或其任何附屬公司將作出貢獻或已作出貢獻之該等其他人士。

3. 根據購股權計劃可供發行之股份總數及所佔已發行股本之百分比：

於二零二一年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出購股權。

因根據購股權計劃行使所有已授出但尚未行使之購股權而可能予以發行之最高股份數目合共不得超過258,000,000股股份，相當于於本報告日期已發行股份總數的9.98%。

4. 根據購股權計劃每名參與者之最高配額：

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃在任何十二個月期間直至授出日期，因行使授予每名合資格參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行之股份總數不得超過於授出日期已發行股份之1%。超出此1%限定進一步授出之購股權將受以下各項所規限：

- (i) 本公司刊發通函，有關通函載有合資格參與者之身份、將予授出之購股權(及過去授予有關參與者之購股權)之數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定之數據及第17.02(4)條所須之免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或上市規則不時作出之其他規定，據此該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)將放棄投票。

5. 必須根據購股權計劃行使股份之期限：

購股權可於董事釐定及知會各承授人之期間隨時行使，惟在購股權計劃所載之提早終止條文規限下，不得超過授出購股權當日後10年。

6. 購股權於行使前必須持有之最少期間：

除非董事另行施加，已授出之購股權並無必須持有以致可行使之最少期間。

7. 申請或接納期權須付金額

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1港元作為獲授購股權的代價。

董事會報告(續)

8. 釐定行使價之基準：

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份之認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格不得低於以下之最高者：(i)股份於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報之收市價平均數；及(iii)股份面值。

9. 購股權計劃之餘下年期：

購股權計劃於其採納日期後有效及生效，為期十年(即於二零二四年五月三十一日屆滿)，惟可經本公司於股東大會上或由董事會提前終止。購股權計劃之餘下年期約為兩年零一個月。

董事及董事服務合約

年內及截至本年報日期董事為：

執行董事

姜修文先生(主席兼行政總裁)

於世平先生(於二零二一年三月三十一日辭任)

鄭曉華女士(於二零二一年三月三十一日辭任)

非執行董事

盧劍華先生(副主席)(於二零二一年九月二十九日獲委任)

王剛先生

張修楓先生(於二零二一年九月二十九日辭任)

程學志先生(於二零二一年三月三十一日獲委任並於二零二二年二月十一日辭任)

倪傑先生(於二零二一年三月三十一日獲委任)

蔣倩女士(於二零二二年二月十一日獲委任)

獨立非執行董事

葉偉明先生

郭少牧先生

王引平先生

韓根生先生

執行董事姜修文先生已與本公司訂立服務合約，由二零二零年六月一日起為期三年。非執行董事盧劍華先生與本公司訂立委任函，由二零二一年九月二十九日起為期三年。非執行董事王剛先生與本公司訂立委任函，由二零二一年三月二十六日起為期三年。非執行董事倪傑先生與本公司訂立委任函，由二零二一年三月三十一日起為期三年。非執行董事蔣倩女士與本公司訂立委任函，由二零二二年二月十一日起為期三年。獨立非執行董事葉偉明先生、郭少牧先生已與本公司訂立委任函，由二零二零年六月二十七日起為期三年。獨立非執行董事王引平先生、韓根生先生已與本公司訂立委任函，由二零一九年十二月三十一日起為期三年。概無董事(包括建議於應屆股東週年大會上重選的董事)已與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內無須支付法定補償以外的補償而終止的服務合約。

根據組織章程細則第83(3)及84(1)(2)條，蔣倩女士、盧劍華先生、姜修文先生、王剛先生及韓根生先生將退任，且符合資格並有意於股東周年大會上重選連任。

董事及五名最高薪人士酬金

董事及高級管理層的薪酬乃由董事會經參考本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)提供的建議並考慮彼等的技能及知識、彼等的工作職責、彼等參與本集團事務的程度、彼等的個別人士表現及可比擬市場統計資料後釐定。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已分別載於本集團財務報表附註9及附註10。

董事於重大合約中的權益

除下文「關聯方交易」一段所披露之該等交易外，概無與本集團業務有關而本公司或其任何附屬公司或其控股公司為訂約方及董事直接或間接於當中擁有重大權益，並且於年底或年內任何時間仍然生效之其他重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務中的權益

於二零二一年十二月三十一日，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

控股股東於重大合約中的權益

除下文「關連交易」一節所披露者外，本公司、其任何附屬公司或控股公司概無訂立與本集團業務有關且控股股東於本年度末或本年內任何時間仍然有效且直接或間接擁有重大權益的重大合約，且年內亦無就本公司控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立重大合約或概無有關合約於年底存續。

管理合約

於年內，概無訂立或存續任何與本公司全部業務或其任何重大部份有關的管理及行政合約。

關連交易

貸款協議

於二零一九年十二月三日，本公司之全資附屬公司大連聖躍房地產開發有限公司(「借款人」)與上海嘉愈醫療投資管理有限公司(「貸款人」)訂立貸款協議(「貸款協議」)，根據貸款協議，貸款人同意提供三筆貸款合計人民幣2.885億元，並以年利率8%計息。本集團亦訂立以貸款人為受益人之抵押協議及保證協議，作為該項貸款之擔保。詳情請參見本公司日期為二零一九年十二月三日及二零二零年一月十五日的公告及二零一九年十二月三十日的通函。

二零二零年二月四日，借款人提取貸款協議項下的第一筆貸款人民幣2.3億元(「第一筆貸款」)。於第一筆貸款中，第一筆貸款中人民幣0.22億元(「第一筆貸款的相關部分」)的期限至二零二零年二月十八日或之前止。

董事會報告(續)

於二零二零年二月十八日，借款人與貸款人訂立第一份延長協議(「**第一份延長協議**」)，將第一筆貸款的相關部分之還款日期由二零二零年二月十八日延長至二零二零年六月三十日，或借款人已取得相等於第一筆貸款的相關部分之其他融資金額的兩(2)個工作日後(以較早者為準)，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見日期為二零二零年二月十八日的公告。

於二零二零年六月九日，借款人與貸款人訂立第二份延長協議(「**第二份延長協議**」)，第一筆貸款人民幣2.3億元之還款日期延長至二零二一年三月三十一日及經計入第一筆貸款的未付利息後將貸款金額修改為經修訂貸款，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二零年六月九日的公告。

於二零二一年三月十一日，借款人與貸款人訂立第三份延長協議(「**第三份延長協議**」)，第一筆貸款人民幣2.3億元之還款日期延長至二零二一年十月三十一日及經計入第一筆貸款的未付利息後將貸款金額修改為經修訂貸款，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二一年三月十一日及二零二一年六月一日的公告及二零二一年四月三十日的通函。

貸款人為本公司控股股東中民嘉業投資有限公司的直接全資附屬公司，故為本公司於上市規則第14A章下之關連人士，且貸款協議、第一份延長協議、第二份延長協議及第三份延長協議項下進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

關聯方交易

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方訂立本集團綜合財務報表附註所披露之交易。附註42(a)關聯方交易所述的交易不構成本集團的關連交易，而附註42(b)所述的交易則構成本集團的全面豁免關連交易，上述所有交易已遵守適用的《上市規則》規定。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團股份及相關股份或債券中的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第X V部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄或根據證券上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份及相關股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
姜修文先生	受控法團權益	68,600,000(L) ⁽²⁾	2.65%
王剛先生	受控法團權益	69,200,000(L) ⁽³⁾	2.68%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 姜修文先生實益擁有Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited全部已發行股本，而Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited合共擁有Keen High Keen Source Limited 74.21%的已發行股本。Keen High Keen Source Limited擁有本公司2.65%的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於Keen High Keen Source Limited所持股份中擁有權益。
- (3) 王剛先生實益擁有Mighty Equity Limited全部已發行股本，而Mighty Equity Limited擁有Grace Sky Harmony Limited全部已發行股本。Grace Sky Harmony Limited擁有本公司2.68%的已發行股本。根據證券及期貨條例，王剛先生被視為於Grace Sky Harmony Limited所持股份中擁有權益。

董事會報告(續)

(II) 於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	所持該相關法團已發行股本百分比
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	5,180(L) ⁽²⁾	74.21%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 該等股份由Grace Excellence Limited持有的3,000股股份、Everest Everlasting Limited持有的180股股份及Wonderful High Limited持有的2,000股股份，而Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited由姜修文先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第X V部)的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，否則根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之任何個人、家族、法團或其他權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
嘉佑(國際)投資有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	實益擁有人	1,581,485,750 (L)	61.20%
嘉皇(控股)投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
上海品最企業管理有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中民嘉業投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中國民生投資股份有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
孫蔭環 ⁽⁴⁾	全權信託創辦人	241,400,000 (L)	9.34%
TMF (Cayman) Ltd. ⁽⁴⁾	受託人	241,400,000 (L)	9.34%
Right Ying Holdings Limited ⁽⁴⁾	受控制公司權益	241,400,000 (L)	9.34%
正宏管理有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	241,400,000 (L)	9.34%

附註：

- (1) 字母L代表股份中的好倉權益。
- (2) 中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)擁有中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)67.26%的股權。上海品最企業管理有限公司(「品最」)由中民嘉業全資擁有。嘉皇(控股)投資有限公司(「嘉皇」)由品最全資擁有。嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)由嘉皇全資擁有。根據證券及期貨條例，中國民生、中民嘉業、品最及嘉皇被視為於嘉佑持有的1,581,485,750股股份中擁有權益。
- (3) 嘉佑以非合資格貸款人為受益人，將其持有本公司516,764,000股股份提供質押擔保。
- (4) 正宏管理有限公司的全部已發行股本由TMF (Cayman) Ltd.(作為The Right Ying Trust的受託人)透過Right Ying Holdings Limited持有。Right Ying Holdings Limited的全部已發行股本由TMF Cayman Ltd持有。The Right Ying Trust為孫蔭環先生於2018年11月14日建立的全權信託。The Right Ying Trust的受益人包括孫蔭環先生及孫蔭環先生的若干家族成員。

董事會報告(續)

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員以外之其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄之權益或淡倉。

公眾持股量的充足性

根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，於截至二零二一年十二月三十一日止年度及本年報日期，本公司已維持上市規則所規定的發行股份總數至少25%的充足公眾持股量。

根據上市規則第13.21條作出的披露

違反重大貸款協議

茲提述本公司日期為二零一九年四月十日、二零一九年四月二十二日、二零一九年六月十日、二零二零年二月二十三日、二零二零年四月二十三日、二零二一年五月四日的公告，本公司分別截至二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月之中期報告，分別截至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止年度之年度報告。

1. 於二零一九年四月，本公司控股股東中國民生面臨流動困難，在技術上導致本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。
2. 二零二零年二月前執行董事的陳東輝先生被中國有關當局拘留，其進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件。
3. 於二零一七年四月十七日，本公司發行二零二零年票據。剩餘未償還本金額52,854,000美元於二零二零年四月二十日到期，本公司已於二零二零年四月二十四日全數償還，延遲支付已構成違約事件。本公司須於二零二一年四月十六日償還二零二二年票據本金額22,500,000美元(連同應計利息)，本公司已於二零二一年五月四日全數償還，延遲支付構成違約事件。本公司須分別於二零二一年八月二十七日、二零二一年九月二十七日及二零二一年十二月二十七日分別支付二零二二年票據本金額22,500,000美元(連同應計利息)、半年利息及本金額45,000,000美元(連同應計利息)，本公司未能按期支付構成違約事件。根據二零二零年二月十六日完成的徵求同意(其中包括)，上述違約事件已獲豁免。
4. 根據香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日最終裁決，答辯人須向申索人支付認沽期權價格及利息。答辯人於90日內未履行裁決致二零二二年票據發生技術性違約。二零二一年三月，答辯人與申索人簽署和解協議，二零二二年票據投資人已經同意豁免該違約。根據和解協議規定的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年五月十日之前支付50,000,000美元(連同應計利息)，答辯人於二零二一年五月二十四日全數償還。於二零二一年五月二十六日，申索人書面確認本次延遲支付不構成違約事件。根據和解協議規定的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年六月十日之前支付50,000,000美元及於二零二一年十月十日之前支付40,000,000美元(連同應計利息)。於本年報日期，該等款項尚未支付，構成違約事件。
5. 一家附屬公司在一間銀行的貸款於二零二零年十月三十日到期，相關附屬公司於二零二一年三月四日全數償還。延遲支付構成違約事件。

6. 本公司未能按照與債權人訂立的相應協議規定的各自預定還款日期償還若干借款及應計利息(「**逾期借款**」)。於二零二一年十二月三十一日，人民幣2,154,149,000元仍未結清，其中人民幣805,900,000元截至本年報日期尚未償還、重續或延期。延遲支付該總金額已構成違約事件。

上述違約事件導致本集團於二零二一年十二月三十一日若干其他借款(逾期借款除外)合共人民幣7,758,039,000元須按貸款人要求即時償還。於本年報日期，概無相關貸款人要求即時償還貸款。此外，本集團的營運包括物業預售及回款等一切正常。本公司與相關銀行及金融機構就未來與本公司之融資安排持續磋商，同時亦尋找可替代的融資來源。

與控股股東的特定履約情況

根據誠如本年報董事報告「訴訟及仲裁」一節所披露之和解協議，中國民生或其附屬公司須為流通在外股份總數35%或以上的實益擁有人(「**控制權變更**」)，如未能達致，總付款義務的未償還結餘連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項，於控制權變更後第三十日到期支付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日的公告。

控股股東抵押股份

於二零二一年三月十一日，按和解協議擬定，嘉佑(國際)投資有限公司簽署公司股份押記，以押記516,764,000股股份(相當於20%本公司已發行股本)作為本公司以及其若干附屬公司及合營公司承擔責任的抵押。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日及二零二一年三月十一日的公告。

若上市規則第13.17、13.18及13.19條規定義務的情況繼續存在，本公司則繼續根據上市規則第13.21條於其後續本公司中期及年度報告中作出相關披露，並按照上市規則規定及時透過進一步公告披露有關此事項的進一步發展。

期後事項

茲提述本公司日期為二零二二年二月七日及二零二二年二月十七日的公告。

於二零二二年二月七日，本公司與其若干附屬公司(作為附屬公司擔保人)及花旗國際有限公司(作為受託人)就日期為截至二零二零年三月二十七日的契約(經補充或修訂，「**契約**」)項下若干違約的建議豁免、二零二二年票據及對契約的建議修訂訂立徵求同意(「**徵求同意**」)。徵求同意於二零二二年二月十六日完成，其主要包括(其中包括)(i)豁免未能支付契約的未償還本金額及利息(包括違約利息)以及其他債務下其他付款違約的相關違約事件，及豁免因上述違約事件產生的其他相應違規及違約；(ii)二零二二年票據到期日延長至二零二五年四月三十日，並修訂二零二二年票據未償還本金額還款時間表；及(iii)二零二二年票據年利率變更為6.0%，違約利率變更為新年利率加2.0%，利息支付日期變更為每年四月三十日及十月三十日。

董事會報告(續)

核數師

財務報表已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。

承董事會命
億達中國控股有限公司
姜修文
主席兼行政總裁

香港，二零二二年三月三十一日

董事會欣然提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值。董事會盡力遵守企業管治原則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公平披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

於年內，本公司已採納現行上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。除另有說明外，本企業管治報告中有關企業管治守則之提述均指截至二零二一年十二月三十一日止年度及於二零二一年十二月三十一日有效的上市規則附錄十四所載條文。

董事會認為，於年內，除偏離企業管治守則守則條文A.2.1條所載外，本公司一直遵守企業管治守則中載列之原則及守則條文。

(A) 董事會

董事會組成

於年內及截至本年報日期，董事會成員包括執行董事姜修文先生（主席兼行政總裁）、於世平先生（於二零二一年三月三十一日辭任）及鄭曉華女士（於二零二一年三月三十一日辭任）；非執行董事盧劍華先生（副主席）（於二零二一年九月二十九日獲委任）、王剛先生、張修楓先生（於二零二一年九月二十九日辭任）、程學志先生（於二零二一年三月三十一日獲委任並於二零二二年二月十一日辭任）、倪傑先生（於二零二一年三月三十一日獲委任）及蔣倩女士（於二零二二年二月十一日獲委任）；獨立非執行董事葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生。於本報告日期的董事履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理層簡介」一節。董事會負責整體管理本公司的營運。除於本年報所披露外，據本公司所知，董事會成員之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。

董事會責任

董事會的職責為監督本集團所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、內部監控及風險管理系統，以及監察高級管理層人員的表現。董事會轄下已設立三個董事委員會，並向該等董事委員會轉授其各自職權範圍載列之各項責任。所有相關職權範圍刊載於聯交所及本公司網站。全體董事已真誠履行職責，符合適用法律及規例之標準，並時刻為本公司及其股東之最佳利益行事。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會許可管理層（由本公司執行董事及其他高級管理層人員組成），負責執行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級管理層人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

企業管治報告(續)

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，作為董事進行證券交易的守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於年內已遵守標準守則所載之規定標準。本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之有關僱員，包括董事，訂立有關進行證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不低於標準守則之條文。本公司並不知悉任何僱員違反僱員書面指引之事件。

董事就財務報表承擔之責任

董事知悉其有責任根據法例規定及適用的會計準則，編製本集團財務報表，並知悉其有責任確保適時公佈本集團財務報表。

本公司外聘核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本年報「獨立核數師報告」內。

主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文A.2.1條，主席及行政總裁之職責應予區分，不應由同一人出任。根據企業管治守則之守則條文A.2.4條，主席擔任領導董事會的角色，負責管理和發揮董事會的職能。主席亦負責制定本集團之戰略遠景、方向及目標，並參與本集團之戰略及關鍵營運決策過程，也負責建立本公司良好的企業管治常規及程式。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及執行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程式及過程，呈予董事會批准。本公司行政總裁姜修文先生於二零一八年六月二十二日起兼任本公司主席並負責監督本集團的運營。董事會已考慮區分主席及行政總裁職務的優點，但認為由姜修文先生同時擔任兩項職務符合本公司的最佳利益。董事會認為姜修文先生同時擔任兩項職務可令本公司得到更統一的領導，同時便於本集團目前及於可見未來的業務策略實施及執行。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

獨立非執行董事

於年內，董事會一直遵守上市規則之規定，公司委任四名獨立非執行董事，超過董事會成員人數三分之一，且其中獨立非執行董事葉偉明先生擁有適當專業資格和會計、財務管理專長。

本公司亦已收到各獨立非執行董事因應上市規則第3.13條規定就彼等獨立性之年度書面確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合獨立規定。

本公司獨立非執行董事均擁有廣泛的行業專長、專業及管理經驗，憑藉彼等獨立判斷在董事會擔任重要角色，並就本公司的策略、績效及監控提供意見。彼等亦出任多個董事委員會之成員，並在本公司事務上投入足夠時間及精力。

董事會會議及股東大會

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現，董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。根據企業管治守則之守則條文第A.1.1(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.5.1)條，本公司於年內舉行六次董事會會議，全體董事均有參與董事會會議。董事出席董事會會議的記錄載於本年報「出席會議次數」一節。

董事會常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天前發出。全體董事於會議前，均獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。

董事可隨時單獨聯絡各高級管理層人員及公司秘書，如董事需要尋求獨立專業意見，相關費用亦由本公司支付。根據企業管治守則之守則條文第A.1.4條及A.1.5條，董事會會議及董事委員會會議紀錄由參與會議之公司秘書妥為保管，任何董事在合理情況及通知下，該等紀錄應予公開查閱。董事會會議及董事委員會會議紀錄均已對董事會考慮的事項及達致的決定，予以足夠詳細的記錄。

根據企業管治守則之守則條文第A.1.7條，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存在被董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項不會以傳閱決議案方式處理或由委員會處理(根據董事會會議上通過的決議案而特別就此事項成立的合適董事委員會除外)，而應由董事會召開正式會議處理。在交易中沒有重大利益衝突的執行董事及獨立非執行董事應出席該董事會會議。

董事會程序符合本公司之組織章程細則(「章程細則」)及有關規章及規例。於年內，本公司於二零二一年六月一日舉行股東特別大會及股東週年大會。

董事之委任、重選及罷免

董事之委任、重選及罷免的程序已載於本公司之章程細則。本公司提名委員會(「提名委員會」)負責檢討董事會組成、研究及制定提名及委任董事之有關程式，監管董事之委任及繼任計劃，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

每名執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立服務合約或簽訂委任函，董事之服務合約或委任函為期三年並於本公司日後股東週年大會告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期至其獲委任後之本公司首次股東大會止，屆時彼等於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時彼等於該大會上合資格膺選連任。按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時符合資格均能膺選連任。

根據章程細則第83(3)及84(1)(2)條，蔣倩女士、盧劍華先生、姜修文先生、王剛先生及韓根生先生將於股東週年大會上退任，且有意於是次股東週年大會上重選連任。

企業管治報告(續)

董事之就任導引及持續發展

本公司於每名新委任董事首次獲委任時向其作出正式、全面及特設之就任導引，以確保其適當瞭解本公司之業務及運作，並完全知悉其於上市規則及有關監管規例下之職責及責任。董事持續獲提供有關法律及規管制度以及業務及市場環境最新發展之資料，以協助彼等履行職責。本公司及其法律顧問亦會為董事安排持續性簡報及專業發展等有關的培訓。

年內，全體董事(即姜修文先生、于世平先生(於二零二一年三月三十一日辭任)、鄭曉華女士(於二零二一年三月三十一日辭任)、盧劍華先生、王剛先生、張修楓先生(於二零二一年九月二十九日辭任)、程學志先生(於二零二二年二月十一日辭任)、倪傑先生、蔣倩女士、葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生)均已遵守企業管治守則的守則條文第A.6.5條，並參與持續專業發展，包括參加由本公司為董事舉辦的培訓課程，向董事提供有關守則及相關上市規則之新修訂的最新資料。個別董事亦有出席座談會、會議及/或研討會，並閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策(「**多元化政策**」)，其中有包含達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、本公司薪酬委員會及本公司審核委員會(「**審核委員會**」)，負責監督董事會及本集團事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司網站及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，並可於提出合理要求的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

提名委員會

本公司提名委員會乃遵照上市規則第3.27A條及企業管治守則第A.5條制定書面職權範圍而成立。提名委員會由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成，主席為姜修文先生，成員為葉偉明先生、王引平先生及韓根生先生。

提名委員會的主要職責是向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成和評估各獨立董事的獨立性。其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、繼任或罷免、評估董事會之組成及評估董事會接續之管理。委員會書面職權範圍符合管治守則的條文。於年內，提名委員會在二零二一年三月三十一日召開會議以討論董事會的架構、規模及組成，評估各獨立非執行董事的獨立性以及變更董事事項，就重新委任董事向董事會提出建議，檢討董事會成員多元化政策及實施董事會成員多元化政策的可計量目標，並檢討本公司提名政策，於二零二一年九月二十九日召開會議以討論董事變更事項。

按董事會根據企業管治守則採納之提名政策所載，在評估推薦的候選人的合適性時，提名委員會將參考下列因素：

- 誠信聲譽
- 成就及經驗
- 遵守法律及法規
- 可投入時間及相關事務關注的承諾
- 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等方面

按提名政策所載，提名程式如下：

- (1) 提名委員會秘書須召集提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)，以供提名委員會於會議前考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名之候選人。
- (2) 就填補臨時空缺而言，提名委員會須就董事會的考慮及批准提出建議。就推薦候選人參加股東大會選舉而言，提名委員會須向董事會作出提名以供其考慮及推薦。
- (3) 根據本公司組織章程細則，有意於任何股東大會上建議參選人參選董事的股東(完全合資格出席大會及於會上投票)必須簽署通告，當中表明建議提名該人士參選的意向，並附上所提名人士簽署表示願意參選的通知，提交總辦事處或過戶登記處，而發出該等通知之期間最少須為七(7)天，而(若該通知於寄發有關選舉所召開股東大會通告後遞交)該通知之提交期間於寄發舉行有關選舉之股東大會之有關通告翌日開始，也不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)日結束。
- (4) 候選人可在股東大會之前的任何時間通過書面通知本公司公司秘書撤回其候選人資格。
- (5) 董事會應就其推薦候選人參加任何股東大會選舉的所有相關事項擁有最終決定權。

為確保本公司董事會的成員在技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。提名委員會甄選候選人以一系列多元化範疇為基準，董事會九名董事年齡處於33歲至67歲之間；女性一名，從學歷上看有六名碩士以及三名學士。

企業管治報告(續)

審核委員會

本公司審核委員會乃遵照上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文第D.3條制定書面職權範圍而成立。審核委員會由全部獨立非執行董事組成，主席為葉偉明先生，成員為郭少牧先生、王引平先生和韓根生先生。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的會計原則及慣例、財務報表及相關材料已經由委員會審閱。

審核委員會之主要職責包括但不限於：(i)檢討及監察外聘核數師與本集團之關係，尤其是外聘核數師之獨立性、客觀性及有效性；(ii)就本集團之財務申報過程、內部控制、合規及風險管理制度之有效性提供獨立意見；(iii)監督審核過程以及履行董事會指派之其他職務與職責；(iv)制訂、檢討及監察我們的企業管治政策及常規，遵守法律及法規要求及上市規則要求；(v)審閱本公司財務報表包括年度報告及半年度報告之完整性，確保遵守會計準則及檢討因核數而出現之重大調整；及(vi)制訂、檢討及監控適用於我們僱員及董事之行為守則。委員會書面職權範圍符合守則的條文。

於年內，審核委員會於二零二一年三月三十一日召開會議以審閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度未年度報告，於二零二一年八月二十日召開會議以審閱本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會乃根據企業管治守則第B.1條制定書面職權範圍而成立。薪酬委員會由三名獨立非執行董事及一名執行董事組成。於年內，委員會包括主席為王引平先生，成員為姜修文先生、郭少牧先生和韓根生先生。

薪酬委員會之主要職責包括但不限於：(i)就董事及高級管理層人員之所有薪酬政策及結構以及就該等薪酬制訂政策訂立正式及透明之程式向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂立之企業方針及目標而檢討及批准管理層之薪酬建議；並確保其與合約條款一致，且屬合理及適當；及(iii)參照彼等之時間貢獻及職責，以及與本集團及可比較公司之僱傭條件釐定我們董事及高級管理層薪酬待遇之條款。委員會書面職權範圍符合管治守則的條文。

於年內，薪酬委員會在二零二一年三月三十一日召開會議以討論董事，高級管理人員薪酬合理性事項，在二零二一年九月二十九日召開會議以討論董事委任事項。

各董事薪酬明細刊載於「董事會報告－董事及五名最高薪人士酬金」一節及財務報表附註10。

截至二零二一年十二月三十一日，本公司支付予四位高級管理人員之酬金介乎以下範疇：

酬金組別(港元)	個別人士數目
1,000,001港元－1,500,000港元	2
1,500,001港元－2,000,000港元	2

企業管治報告(續)

出席會議次數

於年內，董事出席董事會會議及董事會委員會會議及股東大會的次數及召開該等會議次數如下：

董事	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東大會
執行董事					
姜修文	6/6		2/2	2/2	2/2
於世平 ⁽¹⁾	2/2				0/2
鄭曉華 ⁽²⁾	2/2				0/2
非執行董事					
盧劍華 ⁽³⁾	0/0				0/2
王剛	6/6				2/2
張修楓 ⁽⁴⁾	6/6				2/2
程學志 ⁽⁵⁾	4/4				2/2
倪傑 ⁽⁶⁾	4/4				2/2
獨立非執行董事					
葉偉明	6/6	2/2	2/2		2/2
郭少牧	6/6	2/2		2/2	2/2
王引平	6/6	2/2	2/2	2/2	2/2
韓根生	6/6	2/2	2/2	2/2	2/2

(1) 於世平先生於二零二一年三月三十一日辭任。

(2) 鄭曉華女士於二零二一年三月三十一日辭任。

(3) 盧劍華先生於二零二一年九月二十九日獲委任。

(4) 張修楓先生於二零二一年九月二十九日辭任。

(5) 程學志先生於二零二一年三月三十一日獲委任並於二零二二年二月十一日辭任。

(6) 倪傑先生於二零二一年三月三十一日獲委任。

公司秘書

二零二一年六月十一日，王慧婷女士辭任本公司聯席公司秘書，孫銘澤先生獲委任為本公司聯席公司秘書。鄺燕萍女士為外聘聯席公司秘書協助王女士及孫先生履行職責。於年內，三位均遵守上市規則第3.29條之規定。

本公司主要聯絡人為聯席公司秘書孫銘澤先生。

企業管治報告(續)

(B) 財務彙報及內部監控

財務彙報

董事確認彼等編製本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度財務報表之責任，並確保財務報表及時刊發之責任。

董事會負責對年度及中期報告、內幕消息公佈及上市規則及其他監管要求規定之其他財務披露作出平衡、清晰而可理解的評估。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.1(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文D.1.1)條，高級管理層已在需要時向董事會提供解釋及資料，以便董事會對已提呈供其批准之本公司財務資料及狀況作出知情評估。

本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所的工作涵蓋範圍及彙報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第108頁內。

於編製截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事已選擇並貫徹應用合適的會計政策、批准採納所有適用已生效的香港財務報告準則、作出合適的判斷和估計，並按持續經營基準編製財務報表。管理層認為本集團將繼續為持續經營實體，原因載於綜合財務報表附註2.1(c)。

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師有關其對財務報表之申報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

本公司將邀請外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作、核數師報告之編製及內容及核數師之獨立性等問題。

年內，本公司就截至二零二一年十二月三十一日止年度之審計服務及非審計服務支付予外聘核數師之酬金分別大約為人民幣4,350,000元及人民幣800,000元。非審計服務包括與通函和稅務顧問服務相關的工作。

本公司於過去三年沒有更換核數師。

風險管理及內部監控

為規範經營管理，有效防範和妥善應對各類風險，公司對經營業務、投資項目、融資等各項業務重點梳理可能影響正常經營的問題，建立風險台賬，對風險進行評估，並按高、中、低進行分類，對於中高級的風險，本公司制定補救措施並指定相關負責人員，加強風險監測，提前預警並及時報告和採取應對措施。如果發生風險事項和訴訟仲裁案件以及其他突發事項，經辦公司或部門知曉或確定時應立即向公司風控部門和公司管理層報告的通知。由公司法務風控部門協助按照法律法規及公司制度應對處置，涉及到重大決策將按照授權及流程報公司董事會決策處置方案。

公司風險管理及內部監控管理系統從公司組織架構、制度、流程三個方面實現。組織方面以保障經營、合規管理、防控風險為目標，風控體系人員統一管理，重大風險、重大案件及經營重大事項由法務風控集中管理，達到通盤考慮、統籌協調、集中優勢，重大事項防控確保合規。風控體系協助公司各業務制定規章制度，完成組織架構，並輔以培訓提升員工合規經營、風險管控意識。公司每年均根據公司戰略組織規劃修訂並完善授權審批體系和流程，匹配制度管控要求，並通過信息化自動檢測和人工報告的方式進行內部監測管控。

董事會至少每年對本集團風險管理及內部監控系統之有效性作出審核。有關審核已涵蓋本集團之財務、營運合規及風險管理層面。董事會承認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的有效性，至少每年一次。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。董事會負責維持適當之風險管理及內部監控系統，以保障股東投資及本集團資產，及透過審核委員會每年評估內部控制系統之有效性。除外部審計外，本公司設立內部審核部門，定期為本公司及其附屬公司進行審核的內容包括：財務、運營及其他職能體系制度是否完善、制度執行的合規性、高級員工履職情況，並向董事會彙報和提出建議。內部審核部門的工作將確保風險管理及內部監控系統按計劃適當運作及有效執行；保障本集團資產不被未經授權的挪用或處理；確保遵守有關法例、規定和內部政策及程序。

於年內，董事會已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控。其亦審閱資源的充分性、員工資歷及經驗、培訓計劃，以及會計預算、內部審計及財務報告職能。年內並無發現重大控制失誤或弱點。董事會認為現有風險管理及內部監控系統合理有效且足夠。

公司設立內部辦公資訊系統，確保一名或多名董事和高級人員知悉公司重要消息或交易並予以識別、評估，適時向董事會傳達有關事件及情況的進展，以便董事會決定是否做出披露。為公司履行責任披露關於其財政狀況、業務表現或對業務表現的展望出現重大變動的內幕消息，公司財務負責人確保及時向董事彙報，董事確保知悉相關財務及營運數據後，及時傳達給董事會。

此外，本公司已制定其披露政策，為本公司董事、高級管理層及相關僱員提供處理機密資料、監控資料披露及回覆查詢的一般指引。本公司已實施監控程序，以確保嚴禁未經授權存取及使用內幕消息。

(C) 股息政策

董事會根據公司財務業績、股東的利益、公司業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮因素、合約、法定及監管限制以及董事會認為相關其他因素建議股息宣派。股東大會不時宣佈向本公司股東派發股息，但股息額不超過董事會建議宣派的數額。

(D) 與股東和投資者之溝通

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及投資者瞭解本集團業務表現及策略至關重要。本公司亦確認公司資料透明度及適時披露之重要性，其將使股東及投資者能夠作出最佳投資決定。

企業管治報告(續)

為促進有效溝通，本公司設有網站www.yidachina.com，當中載有本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他數據等相關數據及更新，以供公眾人士查閱。

除此以外本公司亦建立及保持不同的溝通管道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。本公司致力保持企業高透明度，適時地向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司組織章程檔並無任何變動。現行本公司組織章程細則已登載於本公司網站及香港交易及結算所有限公司的網站，可供閱覽。

(E) 股東大會及股東權利

股東如有任何有關其股權及可享股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。股東如欲向董事會提交查詢，可將有關查詢送交公司秘書，地址為香港主要營業地點，其將確保將有關查詢妥善送達董事會。股東可隨時要求提供本公司可供公眾查閱之數據。

根據企業管治守則之守則條文，為保障股東權益及權利，股東大會主席將於大會上就每項實際獨立的事宜，提出各項決議案。董事會主席應出席該本公司股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員會成員在股東週年大會上回答提問。本公司會安排在股東週年大會舉行前最少足20個營業日，以及在所有其他股東大會舉行前最少足10個營業日，向股東發出通告。股東大會主席須於大會開始時確保解釋以投票方式進行表決的詳細程式，然後回答股東提出有關以投票方式進行表決的任何問題。

根據組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票之權利)十份之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何業務交易。該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若遞呈後21日內，董事會未有展開召開該大會之程式，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

擬於股東大會上提呈決議案的股東可按組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。本公司組織章程細則第58條之規定及程式載於上文。

於本年報日期，根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，本公司擁有多元化的持股結構，亦按上市規則之規定，維持充足公眾持股量規定。



致億達中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

無法表示意見

我們獲委聘審核第109至198頁所載億達中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，包括：

- 於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他說明資料。

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如本報告「無法表示意見之基準」所述，多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為該等綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

無法表示意見之基準

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所述，於二零二一年十二月三十一日，貴集團流動負債超過其流動資產人民幣6,468,987,000元。同日，即期借款達人民幣10,870,260,000元，而其現金及現金等價物僅為約人民幣443,200,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團未能按預定還款日期償還若干借款(「借款逾期」)，及於二零二一年十二月三十一日，借款總額人民幣2,154,149,000元仍未結清，其中人民幣805,900,000元截至本報告日期尚未償還、重續或延長。此外，於二零二一年十二月三十一日，貴集團未能清償應付予若干人士(「安都方」)的款項及其應計利息為人民幣824,904,000元。於二零二一年十二月三十一日後，安都方正式要求貴集團結清未支付的餘額，否則可能向法院提出清盤呈請(「安都方事件」)。借款逾期及安都方事件，以及附註2.1(c)所述的其他事項，構成違約事件，並導致若貴集團於二零二一年十二月三十一日總額為人民幣7,758,039,000元的若干其他借款(除借款逾期外)若貸款人要求需立即還款。該等事件或情況連同綜合財務報表附註2.1(c)所載其他事宜，表明存在可能令 貴集團的持續經營能力存在質疑的多項重大不確定因素。

貴公司董事已制定多項計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善 貴集團財務狀況，並糾正若干延遲償還金融機構之款項，詳情載於綜合財務報表附註2.1(c)。綜合財務報表已按持續基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其存在多種不確定性，包括(i)與安都方成功及時協商以達成最終和解協議，以致彼等不會向法院提出清盤呈請，而貴集團成功遵守最終和解協議項下的條款及義務；(ii)與貴集團現有貸款人就逾期或違約的借款成功協商，以致相關貸款人不會採取行動行使其合約權利

獨立核數師報告(續)

要求立即償還相關逾期或違約借款；(iii)於需要時獲得額外新融資來源；(iv)成功及時的執行計劃，加快在建及已竣工物業的預售及銷售，加快回收銷售所得款項，與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度，並控制成本及資本開支，以產生充足的現金流入淨額；及(v)以合理價格成功處置相關資產及投資，並及時收取收益。

由於存在多種不確定性，該等不確定性之間的潛在相互作用以及可能產生的累積影響，我們無法就持續經營的編製基準是否適當達成意見。

倘 貴集團無法實現上述計劃及措施以及持續經營，則可能須作出調整，以撇減 貴集團資產的賬面值至其可收回金額、就可能產生的進一步負債計提撥備，及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。此等可能調整的影響並無於綜合財務報表內反映。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港公司條例的披露規定編製真實及公允的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在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，以及與使用持續經營為會計基礎有關的事項，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務匯報流程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核 貴集團綜合財務報表，並發出核數師報告。此報告僅向 閣下(作為整體)作出，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，由於不發表意見之基準一節所載事宜，因多種不確定因素的潛在相互作用及其對綜合財務報表的可能累積影響，我們無法就綜合財務報表形成意見。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為李松波。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二二年三月三十一日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	5	5,395,065	4,848,906
銷售成本	8	(3,761,063)	(3,678,887)
毛利		1,634,002	1,170,019
其他收入	6	18,307	36,479
收購附屬公司的收益	36	-	454,889
投資物業公允值(虧損)/收益	16	(117,238)	81,073
金融及合約資產減值虧損撥備/(撥回)淨額	45	(15,947)	2,663
其他(虧損)/收益淨額	7	(473,900)	78,920
銷售及市場推廣開支	8	(220,957)	(165,041)
行政開支	8	(341,198)	(409,613)
融資成本淨額	11	(821,294)	(832,091)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損	19,20	90,953	87,198
除所得稅前(虧損)/利潤		(247,272)	504,496
所得稅開支	12	(620,694)	(336,191)
來自持續經營業務之(虧損)/利潤		(867,966)	168,305
來自已終止業務的利潤(歸屬於本公司權益持有人)	28	890,156	28,534
年度利潤		22,190	196,839
以下各方應佔：			
本公司擁有人		2,934	172,576
非控股權益		19,256	24,263
		22,190	196,839
本公司普通權益持有人應佔持續經營業務(虧損)/利潤 之每股(虧損)/盈利：			
基本及攤薄(每股人民幣元)	14	(34.34)分	5.58分
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(每股人民幣元)	14	0.11分	6.68分

第117至198頁所載的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度利潤	22,190	196,839
於往後期間可重新分類至損益的其他全面收益	-	-
年度全面收益總額	22,190	196,839
以下各方應佔：		
本公司擁有人	2,934	172,576
非控股權益	19,256	24,263
	22,190	196,839
本公司擁有人應佔期內綜合收益總額由以下產生：		
持續經營業務	(867,966)	168,305
已終止業務	890,156	28,534

第117至198頁所載的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	86,421	114,831
投資物業	16	18,662,149	18,982,717
合營公司投資	19	798,438	1,644,408
聯營公司投資	20	4,785	4,927
收購土地的預付款項		3,153,481	3,036,113
預付款項及其他應收款項	26	518,886	836,973
無形資產	18	21,770	36,727
遞延稅項資產	33	380,535	264,543
非流動資產總額		23,626,465	24,921,239
流動資產			
存貨	24	85,380	20,262
持作開發以供銷售的土地	17	938,059	784,753
開發中物業	21	8,901,556	10,289,518
持作銷售用途的竣工物業	22	6,154,363	4,938,899
收購土地的預付款項		24,867	751,252
合約資產	23	121,020	93,872
應收賬款	25	545,628	590,435
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,677,286	1,118,185
預付企業所得稅		127,177	117,537
預付土地增值稅		247,429	259,485
按公允值計入損益的金融資產		-	6,260
受限制現金	27	330,685	1,002,551
現金及現金等價物	27	443,200	572,237
流動資產總額		19,596,650	20,545,246
資產總額		43,223,115	45,466,485

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	31	2,040,200	3,410,200
遞延稅項負債	33	2,851,617	2,935,334
租賃負債	15,16,18	37,975	11,673
其他非流動負債		26,945	24,598
非流動負債總額		4,956,737	6,381,805
流動負債			
合約負債	5	5,802,521	5,841,962
應付賬款	29	4,067,022	3,724,570
其他應付款項及應計費用	30	3,113,910	3,755,401
計息銀行貸款及其他借款	31	10,870,260	11,869,159
應付企業所得稅		945,035	624,311
土地增值稅撥備	32	1,252,425	893,613
租賃負債	15,16,18	14,464	63,882
流動負債總額		26,065,637	26,772,898
負債總額		31,022,374	33,154,703
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	159,418	159,418
儲備	35	11,873,090	11,870,156
		12,032,508	12,029,574
非控股權益		168,233	282,208
權益總額		12,200,741	12,311,782
流動負債淨額		(6,468,987)	(6,227,652)
資產總額減流動負債		17,157,478	18,693,587

姜修文
董事

盧劍華
董事

第117至198頁所載的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	其他儲備 人民幣千元 (附註35)	保留利潤 人民幣千元 (附註35)	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,105,924	9,475,498	12,029,574	282,208	12,311,782
全面收益							
年度利潤	-	-	-	2,934	2,934	19,256	22,190
年內全面收益總額	-	-	-	2,934	2,934	19,256	22,190
與擁有人進行之交易							
因失去附屬公司控制權而減少 之非控股權益	-	-	-	-	-	(133,231)	(133,231)
分配至盈餘儲備	-	-	80,660	(80,660)	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日的結餘	159,418	1,288,734	1,186,584	9,397,772	12,032,508	168,233	12,200,741

綜合權益變動表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	其他儲備 人民幣千元 (附註35)	保留利潤 人民幣千元 (附註35)	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,079,473	9,329,373	11,856,998	678,523	12,535,521
全面收益							
年度利潤	-	-	-	172,576	172,576	24,263	196,839
年內全面收益總額	-	-	-	172,576	172,576	24,263	196,839
與擁有人進行之交易							
附屬公司之非控股權益注資	-	-	-	-	-	56,225	56,225
分配至盈餘儲備	-	-	26,451	(26,451)	-	-	-
因失去附屬公司控制權而減少 之非控股權益	-	-	-	-	-	(476,803)	(476,803)
於二零二零年十二月三十一日的結餘	159,418	1,288,734	1,105,924	9,475,498	12,029,574	282,208	12,311,782

第117至198頁所載的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
以下各項的除所得稅前利潤：			
持續經營業務		(247,272)	504,496
已終止業務		1,012,751	31,988
<hr/>			
除所得稅前利潤(包括已終止業務)		765,479	536,484
就以下項目作出調整：			
折舊		35,555	51,241
無形資產攤銷		16,569	11,995
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損淨額		(3,395)	10,927
投資物業公允價值虧損／(收益)	16	117,238	(81,073)
衍生金融工具虧損淨額	7	-	171,605
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損		(91,002)	(86,876)
收購附屬公司之收益	36	-	(454,889)
出售附屬公司及合營公司的虧損		443,985	-
出售億達物業服務的收益	28	(1,013,847)	-
失去附屬公司控制權之收益		-	(199,074)
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益		(3)	-
融資成本淨額	11	821,294	832,091
利息收入		(5,276)	(11,518)
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業的減值	8	1,558	22,623
金融及合約資產減值虧損淨額／(虧損回撥)		15,947	(2,635)
其他		(91,736)	54,044
<hr/>			
		1,012,366	854,945
<hr/>			
存貨增加		(65,327)	(12,342)
開發中物業(增加)／減少		(1,326,675)	1,171,053
持作銷售的竣工物業減少／(增加)		2,177,826	(489,210)
持作開發以供銷售的土地增加		(2,388)	(144,352)
土地收購預付款項減少／(增加)		851	(222,035)
合約資產(增加)／減少		(27,176)	44,613
應收賬款(增加)／減少		(15,853)	269,536
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(285,931)	885,286
應付賬款增加		421,119	320,207
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		333,876	(249,880)
合約負債增加		65,508	1,015,617
其他非流動負債增加		2,347	21,939
<hr/>			
經營產生的現金		2,290,543	3,465,377
已收利息		5,320	11,518
已付中國企業所得稅		(160,520)	(147,066)
已付中國土地增值稅		(88,599)	(180,082)
<hr/>			
經營活動產生的現金流量淨額		2,046,744	3,149,747

綜合現金流量表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
投資活動產生的現金流量			
應收合營公司及聯營公司款項減少		2,582	2,917
購買物業、廠房及設備		(21,276)	(30,440)
購買無形資產		(13,954)	(15,096)
出售聯營公司所得款項		-	9,000
出售/(投資)合營公司所得款項		498,969	(35,997)
支付收購附屬公司的款項淨額		(584,780)	(2,646,579)
添置投資物業		(13,715)	(105,033)
出售投資物業所得款項		-	19,249
出售無形資產所得款項		2,020	-
失去附屬公司控制權支付淨額		(240)	(46,539)
出售附屬公司所得款項淨額		37,695	-
出售億達物業服務所得款項淨額		986,029	-
出售物業、廠房及設備項目所得款項		3,183	11,124
受限制現金減少		671,866	13,644
已收股息		3,013	1,523
金融資產公允價值變動損益的所得款項/(投資)		5,003	(4,986)
投資活動所產生/(所用)的現金淨額		1,576,395	(2,827,213)
融資活動產生的現金流量			
應付非控股權益款項減少		(20,230)	(96,816)
非控股權益注資		-	56,225
已付利息		(1,251,731)	(1,268,435)
已付股息		-	(226,838)
租賃付款本金部分		(24,521)	(51,913)
銀行貸款及其他借款所得款項		902,517	6,246,951
償還銀行貸款及其他借款		(3,358,211)	(5,442,137)
融資活動所用的現金淨額		(3,752,176)	(782,963)
現金及現金等價物的減少淨值			
年初現金及現金等價物		572,237	1,032,666
年末現金及現金等價物			
指現金及銀行結餘	27	443,200	572,237
已終止業務的現金流量	28		

第117至198頁所載的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

億達中國控股有限公司(「本公司」)於二零零七年十一月二十六日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司主要於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)大連、武漢、瀋陽、北京、上海、重慶、鄭州、合肥、蘇州、寧波、青島、南昌、許昌、深圳、長沙及成都從事物業開發、物業投資、商務園區運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化。

本公司董事(「董事」)認為，本公司的控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)，最終控股公司為中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)列示。

有關附屬公司之資料

於二零二一年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	成立/註冊及 營業地點	已發行 普通股股本/ 繳足資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
億達發展有限公司 ^{6*}	中國/中國內地	人民幣1,043,316,491元	-	100	物業開發
大連益通房地產開發有限公司 ^{7*}	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園股份有限公司 ^{8*}	中國/中國內地	人民幣1,010,000,000元	-	100	物業投資
億達建設集團有限公司 ^{9*}	中國/中國內地	人民幣431,770,000元	-	100	施工
大連軟件園榮達開發有限公司 ^{10*}	中國/中國內地	人民幣660,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園中興開發有限公司 ^{11*}	中國/中國內地	人民幣1,900,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園德嘉開發有限公司 ^{12*}	中國/中國內地	人民幣600,000,000元	-	100	物業投資
大連服務外包基地發展有限公司 ^{13*}	中國/中國內地	人民幣210,000,000元	-	100	物業開發
大連聖躍房地產開發有限公司 ^{14*}	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立/註冊及 營業地點	已發行 普通股股本/ 繳足資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
大連高基房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣561,000,000元	-	100	物業開發
大連聖北開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
大連億達美加房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
大連藍灣房地產有限公司*	中國/中國內地	人民幣250,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園榮泰開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
長沙億達創智置業發展有限公司 (「長沙億達創智」)* ^Ω	中國/中國內地	人民幣60,000,000元	-	51	物業開發
大連科技城泰楓開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣12,000,000元	-	100	物業投資
大連科技城欣同開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業投資
大連嘉道科技發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	-	100	物業投資
大連軟件園榮源開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣350,000,000元	-	100	物業投資
大連聖和房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
大連億達房地產股份有限公司*	中國/中國內地	人民幣150,000,000元	-	100	物業開發
大連昌和房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	-	100	物業開發
億達園林綠化工程有限公司*	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	-	100	園林綠化
四川億興置業發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
大連軟景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
億達科技新城管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣8,854,646元	-	30	商務園投資及管理
北京億鋒科技發展有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	30	物業投資

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立/註冊及 營業地點	已發行 普通股股本/ 繳足資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
鄭州億達科技新城發展有限公司 ^{*#}	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
長沙億達智造產業小鎮發展有限公司 ^{*#}	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	70	物業開發
大連青雲天下房地產開發有限公司 (「青雲天下房地產開發」) ^{*#}	中國/中國內地	人民幣2,963,280,000元	-	100	物業開發
大連億澤房地產開發有限公司(「大連億澤」) ^{*#}	中國/中國內地	人民幣314,770,000元	-	100	物業開發
大連億鴻房地產開發有限公司(「大連億鴻」) ^{*#}	中國/中國內地	人民幣347,230,000元	-	100	物業開發
均安集團有限公司(HK) [△]	香港	2港元	-	100	投資控股

* 根據中國法律登記為內資有限公司。

⊕ 根據中國法律登記為中外合資權益實體。

△ 根據香港法律登記為本地有限公司。

由於該等公司並無註冊任何正式英文名稱，其英文名稱為本公司管理層盡最大努力直接翻譯中文名稱。

Ω 本集團認為其對長沙億達創智擁有控制權。長沙億達創智的合營股東確認會就長沙億達創智的營運及財務活動跟從本集團的任何決定。因此，管理層認為本集團已對長沙億達創智的相關活動持有控制權。

董事認為，上表載列之本公司附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團的大部分資產淨值。董事認為，詳列其他附屬公司之資料將導致資料過分冗長。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要

本附註提供一系列編製綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港法例第622章香港公司條例的披露規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜程度較高的領域或對綜合財務報表而言屬重大的假設及估計的領域於附註3中披露。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允值計量的投資物業及若干金融工具除外。

(c) 持續經營基準

本集團於二零二一年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣6,468,987,000元。於同日，即期借款餘額為人民幣10,870,260,000元，現金及現金等價物餘額則僅為人民幣443,200,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團未能按預定還款日期償還若干借款(「借款逾期」)。儘管本集團於年內在到期日後清償部分該等借款，但於二零二一年十二月三十一日，人民幣2,154,149,000元仍未結清，其中人民幣805,900,000元截至該等綜合財務報表批准日期尚未償還、重續或延期。

於二零二一年一月十八日，本集團未能根據香港國際仲裁中心發出的最終裁決清償應付若干人士(「安都方」)的款項及其應計利息(見附註30)。於二零二一年三月四日，本集團與安都方簽訂一份和解協議，規定本集團應於二零二一年九月三十日前按照約定還款時間表分期償還對安都方的應付款。然而，本集團未能履行和解協議，於二零二一年十二月三十一日，未支付的餘額為人民幣824,904,000元。期後，安都方正式要求本集團清償未付餘額，採取其他行動使其滿意，否則可能向法院提出清盤呈請(「安都方事件」)。此後，本集團已向安都方提出和解方案，並一直與安都方積極協商。

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

自二零一八年起，本集團控股股東中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)的財務狀況發生變化，觸發了本集團借款協議中規定的若干條款。此外，本公司於二零二零年二月二十日公告，時任執行董事陳東輝先生被中國有關部門拘留，其已自二零二零年六月十五日起被解除職務。該等事件連同借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致本集團於二零二一年十二月三十一日總額為人民幣7,758,039,000元的若干其他借款(除借款逾期外)若貸款人提出要求需立即還款，其中人民幣5,098,762,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣2,659,277,000元為原合約還款日期於二零二二年十二月三十一日後重新分類為流動負債的非流動借款。

上述情況表明存在多項重大不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，董事在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力，改善其財務狀況，及向貸款人對逾期還款進行補救：

- i) 本集團已提出解決方案並一直積極與安都方進行協商。截至該等綜合財務報表批准日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。董事相信，本集團即將適時與安都方達成最終和解協議，安都方將不會行使其權利向法院提出清盤呈請。
- ii) 就借款逾期而言，本集團一直積極與貸款人就逾期借款重續及延期償還進行磋商。貸款人對重續或延長逾期借款已達成初步意向，但尚未達成正式協議。董事相信，該等貸款人不會行使其權利要求本集團立即償還借款，而本集團將適時與該等貸款人達成最終協議。
- iii) 本集團就借款逾期、安都方事件及其他觸發借款協議違約或交叉違約條款的事項與其他相關貸款人保持積極溝通。董事有信心說服相關貸款人不行使其權利，要求本集團在預定合約還款日期之前立即償還借款。
- iv) 於二零二一年十二月三十一日後，本集團一直與多家銀行及金融機構進行協商，以爭取新的融資來源。董事相信，鑒於本集團與銀行及金融機構的長期關係及本集團物業可用作借款的抵押品，本集團將能在有需要時重續、延長現有借款或獲得新借款。就此而言，本集團已經重續、延長或獲得新借款人民幣258,000,000元，儘管該等新借款協議均包含該等借款須按貸款人要求立即還款的若干條款。
- v) 本集團將繼續採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售款項。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

- vi) 本集團將致力與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，以與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度。本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及資本開支。
- vii) 本集團將尋求機會按合理價格出售若干資產及投資，以產生現金流入及減輕流動資金壓力。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零二一年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二一年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (i) 與安都方成功及時協商以達成最終和解協議，以致彼等不會向法院提出清盤呈請，而本集團成功遵守最終和解協議項下的條款及義務；
- (ii) 與本集團現有貸款人就逾期或違約的借款成功協商，以致相關貸款人不會行使其合約權利要求立即償還相關逾期或違約借款；
- (iii) 於需要時獲得額外新融資來源；
- (iv) 成功及時的執行計劃，加快在建及已竣工物業的預售及銷售，加快回收銷售所得款項，與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度，並控制成本及資本開支，以產生充足的現金流入淨額；及
- (v) 以合理價格成功處置相關資產及投資，並及時收取收益。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並按持續經營基準經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未反映於此等綜合財務報表中。

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於自二零二一年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列新訂準則及修訂本及詮釋：

- i) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本利率基準改革－第二階段
- ii) 香港財務報告準則之年度改進，二零一八年至二零二零年週期
- iii) 與單一交易所產生與資產及負債有關之遞延稅項－香港會計準則第12號之修訂，及
- iv) 二零二一年六月三十日之後的COVID-19相關租金寬減。

上述修訂並無對過往期間確認的金額造成任何影響，且預期不會對未來期間的金額造成重大影響。

(e) 尚未採納的香港財務報告準則新訂準則及詮釋

若干會計準則、會計準則修訂及詮釋已公佈，該等準則及詮釋於二零二一年十二月三十一日並非強制生效，且本集團並無提早採納。預期該等準則修訂或詮釋將不會於當前或未來報告期間及可預見未來交易對實體造成重大影響。

2.2 綜合原則及權益會計處理

i. 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團自參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，並於終止控制權當日起不再綜合入賬。

本集團採用購買會計法將業務綜合入賬(請參閱附註2.3)。

集團公司間交易、結存及未變現收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。附屬公司的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控制性權益分別於綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨呈列。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計處理(續)

ii. 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響但不擁有控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，本集團擁有介乎20%至50%的投票權。於初始按成本確認後，對聯營公司的投資採用權益會計法(見下文(iv))入賬。

iii. 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，對合營安排的投資須分類為共同經營或合營公司，視乎每個投資者的合同權益和義務而定，而非合營安排的法律結構。本集團的所有合營安排均分類為合營公司。

合營公司

於綜合財務狀況表按成本進行初始確認後，對合營公司的投資採用權益會計法(見下文(iv))入賬。

iv. 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損，並於其他綜合收益確認本集團應佔被投資方其他綜合收益的變動。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面金額根據附註2.10所述政策進行減值測試。

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計處理(續)

v. 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於子公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收對價之間的任何差額於本公司權益擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止合併入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，該公允值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他綜合收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間合營公司或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他綜合收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

2.3 業務合併

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允值，
- 被收購業務之前擁有人所產生負債，
- 本集團已發行股本權益，
- 或有對價安排所產生任何資產或負債的公允值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允值。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於購買日期的公允值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項購買基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

購買相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓對價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允值

超出所收購可識別資產淨值的公允值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的新增借貸利率，即根據相若的條款及細則可從獨立金融家獲得同類借貸的利率。或有對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，且公允值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公允值計量。任何因該類重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的總全面收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與提供予主要經營決策人的內部報告方式一致。

本公司董事會已委任策略督導委員會，該委員會評估本集團財務表現及狀況，並作出策略決定。督導委員會已被確定為作出策略決定的執行董事。

2. 主要會計政策概要(續)

2.6 外幣折算

(i) 功能及列賬貨幣

本集團各公司財務報表所列項目乃按該公司經營所在地主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯收益及虧損以及以外幣計值的貨幣資產及負債以年終匯率換算所產生的外匯收益及虧損一般於損益中確認。如其涉及符合條件的現金流量對沖及符合條件的淨投資對沖或者歸屬於海外經營淨投資的一部分，則其在權益中入賬。

所有該等匯兌收益及虧損按淨額基準在損益表的「其他收益」列報。

按公允值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允值確定日的匯率換算。按公允值列賬的資產及負債的換算差額乃作為公允值收益或虧損的一部分列報。舉例而言，非貨幣資產及負債(例如所持按公允值計入損益的權益)的換算差額於損益作為公允值收益或虧損的一部分確認，而非貨幣資產(例如分類為按公允值計入其他全面收益的權益)的換算差額則於其他全面收益內確認。

(iii) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的集團內的主體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 各損益表及全面收益表的收益及開支按平均匯率換算(除非該數值並非交易日期現行匯率的累計影響的合理概約數字，則在此情況下收益及開支於交易日期換算)；及
- 所產生的匯兌差額全部於其他全面收益內確認。

合併時，對海外實體之任何淨投資所產生的匯兌差額以及旨在為該等投資之套期而取得的借款及其他金融工具所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。當出售一項境外業務或在支付任何構成淨投資部份的借款時，相關匯兌差額將重分類至損益，作為銷售收益或虧損的一部分。

購買境外主體產生的商譽及公允值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.6 外幣折算(續)

(iv) 境外業務的出售及部分出售

對於境外業務的出售(即出售集團在境外業務中的全部權益,或者出售涉及喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權,或涉及喪失對擁有境外業務的合營公司的共同控制權,或涉及喪失對擁有境外業務的聯營公司的控制權),就該項經營累計計入權益的歸屬於公司權益持有者的所有匯兌差額均重分類至損益。

對於並不導致集團喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權的部分出售,集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分出售(即集團在聯營公司或合營企業中的所有權權益的減少並不導致集團喪失重大影響或共同控制權),集團在累計匯兌差額中的比例份額重分類至損益。

2.7 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的出售組合的一部分時,其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運轉狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益,而該項目的成本能可靠計量時,才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的報告期間內於損益中支銷。

折舊使用直線法計算,以將其成本或重估金額(扣除剩餘價值)分配至其估計使用年期,或就租賃裝修而言為較短的租期,方法如下:

樓宇及租賃物業裝修	按租期與20年的較短者為準
廠房及機器	5至10年
汽車	3至10年
傢俬、固定裝置及辦公設備	3至20年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討,並在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值,其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.10)。

出售的收益及虧損按所得款與賬面值的差額釐定,並計入損益。

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本及(如適用)借貸成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映於報告期末的市況的公允值入賬。

未來用作投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公允值不能可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可釐定之時或工程完工為止。

當本集團完成自建投資物業之建築或發展工程時，物業於完成日期之公允值與其先前賬面值之差額乃於損益表內確認。

投資物業公允值變動所產生的盈虧於其產生年度於損益表中入賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益表中確認。

倘存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允值與先前的賬面值的差額於損益表確認。

2.9 無形資產

單獨取得的無形資產於初步確認時按成本計量。在業務合併過程中收購無形資產的成本是收購當日的公允值。無形資產使用年期被評定為有限或無限。具有有限使用年期的無形資產隨後於可使用經濟週期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能減值時評估有否減值。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法最少須於各財政年度結算日檢討一次。

執照

購入的執照以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

軟件

購入的軟件以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 非金融資產減值

倘若出現任何減值跡象，或當有需要為資產進行年度減值測試(存貨、合約資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減銷售成本之較高者計算，並按個別資產釐定，惟倘有關資產產生之現金流量不能大致獨立於其他資產或組別資產，則可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。

當資產之賬面值超過可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時會以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映市場現時對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險。減值虧損於其產生期間的損益表內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末將評定是否有任何跡象顯示之前已確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，之前就商譽以外之資產確認之減值虧損方可撥回，而撥回金額不得超過假設過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損計入所產生期間之損益表。

2.11 已終止經營業務

已終止經營業務為已被出售或分類為持作出售，代表一個獨立的主要業務線或經營地理區域，為出售該業務線或經營區域的單一協調計劃的一部分，或屬於專門為轉售而收購的附屬公司的實體之組成部分。已終止經營業務的業績於損益表中單獨呈列。

2.12 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允值(計入其他全面收益或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公允值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。並非持作買賣的股本工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允值計入其他全面收益的股本投資列賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

正常買賣金融資產於交易日期確認，即本集團承諾購買或出售資產的日期。金融資產在自金融資產收取現金流量的權利屆滿或已轉讓及本集團將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時終止確認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按其公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公允值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為以下計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入並不採用實際利率法計入融資成本。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損計入損益表。
- 按公允值計入其他綜合收益：就持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘有關資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按公允值計入其他綜合收益計量。賬面值變動計入其他綜合收益，惟減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他綜合收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。來自該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於損益表呈列為單獨項目。
- 按公允值計入損益：不符合攤銷成本或按公允值計入其他全面收益標準的資產按公允值計入損益計量。其後按公允值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益中確認，並於產生期間於其他收益／(虧損)項下按淨額列示。

按公允值計量且其變動計入損益之金融資產，其公允值變動乃於損益內確認於其他收益淨額(如適用)。

股本工具

本集團其後按公允值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允值計入損益的金融資產的公允值變動於損益表(如適用)其他收益／(虧損)中確認。按公允值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允值的其他變動分開呈報。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(iv) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就應收賬款(包括應收租賃款項)及合約資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認。

就其他應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損一般方法，由於信貸風險未於初始確認後大幅增加，故已確認的虧損撥備被限定至12個月預期虧損。

2.13 金融負債

(a) 初步確認及計量

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款項、計息銀行貸款及其他借款。

所有該等金融負債按公允值初步確認，就貸款及借款而言，扣除直接應佔交易成本。

(b) 其後計量

金融負債根據其分類於其後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後按攤銷成本使用實際利率法計量，除非折讓的影響並不重大，則按成本列賬。取消確認及使用實際利率進行攤銷的負債，則於損益表確認盈虧。

攤銷成本的計算已計入任何收購折讓或溢價以及為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本。

(c) 取消確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會取消確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債條款被大幅修改，則該項置換或修改視作解除確認原有負債及確認新增負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.14 衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約日期按公允值初步確認，其後於各報告期末按公允值重新計量。所產生的收益或虧損即時於損益確認。

2.15 財務擔保合同

在擔保簽訂的同時，財務擔保合同確認為一項金融負債。該負債按公允值初步計量並且後續按以下兩者之較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模型確定的金額；及
- 初步確認金額減(如適用)按香港財務報告準則第15號客戶合約收入的確認準則確認的累計收入。

財務擔保的公允值由基於債務工具下要求的合同支付金額與無需保證的支付金額之間的，或與作為承擔義務付給協力廠商的預計金額之間的現金流量差異的現值決定。

當與聯營公司之借款或其他應付款關聯的擔保不提供補償時，公允值作為投入列帳並且確認為投資成本的一部分。

2.16 抵銷金融工具

如本集團當前具有合法權利以抵銷所確認金額並計劃按淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，則互相抵銷金融資產及金融負債，並在綜合財務狀況表內呈列淨額。

2.17 持作開發以供銷售的土地

持作日後開發的土地指本集團擁有的用作開發待售物業的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。於物業開發項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至開發中物業。

2.18 開發中物業

開發中物業擬於落成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及發展期間就該等物業產生的其他直接應佔成本。

開發中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目的建築工期預計超出正常經營週期者除外。於落成時，該等物業轉為持作銷售用途的竣工物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.19 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。

持作銷售用途的竣工物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

2.20 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以先進先出基準釐定。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生之任何估計成本釐定。

2.21 應收賬款

應收賬款初步按無條件的代價金額確認，除非其包含重大融資元素，則按公允值確認。本集團為收取合約現金流量而持有應收賬款，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團應收賬款會計方法的更多資料，請參閱附註25；而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註2.12(iv)。

應收賬款指就於日常業務過程中銷售貨品或提供服務而應收客戶的款項。應收賬款計入流動資產，惟於該年度起計超過12個月者(或倘於正常業營運週期外，則可較長)，則分類為非流動資產。

2.22 現金及現金等價物

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款、原到期日為三個月或以下的可隨時轉換為已知現金款額且價值變動風險不大的其他短期高流動投資及銀行透支。銀行透支在財務狀況表中的流動負債以借款呈列。

2.23 撥備

倘因過往事件而導致現有債務(法定或推定)及日後可能需流失資源以償還債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期償還債務所需的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列入損益表中的融資成本。

2. 主要會計政策概要(續)

2.24 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為根據每個司法權區的適用所得稅稅率對當前期間應課稅收入計算的應付稅項，並按源於臨時差異及未動用稅項虧損的遞延稅項資產及負債變動予以調整。

即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司以及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差異，使用負債法計提全額遞延所得稅撥備。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益並不會產生等額應課稅及可扣稅暫時差異。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

釐定有關投資物業及按公平值計量的遞延稅項負債時乃假設物業將透過銷售完全收回。

僅於可能有未來應課稅金額以動用該等臨時差異及虧損，方會確認遞延稅項資產。

倘本集團能控制撥回臨時差異的時間及差異很可能不會於可見未來撥回，則遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資的賬面值及稅基的臨時差異予以確認。

當有合法可執行權利抵銷流動稅項資產及負債及當遞延稅項結付與同一稅務機關有關，遞延稅項資產及負債可予抵銷。倘實體擁有合法可執行權利抵銷及擬按淨額基準結付或同時套現資產及結付負債，則流動稅項資產及稅項負債可予抵銷。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延稅項於損益內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.25 僱員福利

在僱員提供相關服務的期間結束後結清的工資及薪金(包括非貨幣性福利)責任在截至報告期末的期間內就僱員的服務予以確認，並按負債結算時預期支付的金額計量。

負債在財務狀況表中列示為即期僱員福利責任。

退休金計劃

本集團於中國大陸的附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本的特定百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時於損益表扣除。

2.26 應付賬款及其他應付款項

該等金額指財政年度結束前就已提供予本集團的貨品及服務的未償付負債。應付賬款及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。其最初按其公允值確認及其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.27 借貸

借貸扣除所產生之交易成本後初步按公允值確認，其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間之差額於借貸期間以實際利率法於損益確認。為建立貸款額度所支付之費用，當部分或所有額度很可能被使用時確認為貸款之交易成本。於此情況下，該費用在提取貸款前將予以遞延。倘無證據表明部分或所有額度很可能被使用，則該費用將作為流動資金服務之預付款項資本化，並在額度相關之期限內攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時，借款自財務狀況表中刪除。已消除或轉撥至另一方的金融負債的賬面值與已付對價的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債，在損益中確認為其他收入或財務成本。

如金融負債的條款重新商討，而主體向債權人發行股權票據，以消除全部或部份負債(權益與債務掉期)，該項金融負債賬面值與所發行股權票據公允值的差額在損益表中確認為收益或虧損。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借貸將分類為流動負債。

2. 主要會計政策概要(續)

2.28 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產以作擬定用途或出售所需期間直接產生的借款成本。合資格資產是指必須經過一段長時間方可作擬定用途或出售之用的資產。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時，該等借貸成本停止資本化。於撥為合資格資產的開支前，特定借貸的短期投資的投資收入會從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間列作開支。

2.29 收入確認

收入於資產的控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的條款及適用於合約的法律，資產的控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。如本集團滿足下列條件時，則資產的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團履約過程中，創建和增強由客戶控制的資產；或
- 產出的資產具有不可替代用途，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入會在客戶獲得資產控制權的該時點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的百分比。

當一方已按照合約履約時，本集團視乎相關集團實體的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於財務狀況表。

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務的代價的權利。當本集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。倘代價支付到期前僅需要時間，則收取代價的權利為無條件。

倘客戶支付代價或本集團對代價金額擁有無條件權利，則於本集團向客戶轉讓服務前，本集團在作出付款或錄得應收款項時(以較早者為準)呈列合約負債。合約負債是本集團將本集團已向客戶收取代價(或代價金額到期)的服務轉讓予客戶的義務。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.29 收入確認(續)

(a) 銷售物業

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發及銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

於釐定交易價時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份的影響來調整合同承諾代價金額。作為實用的權宜之策，倘於合約初期本集團預期本集團轉移物業予客戶及當客戶支付該等物業為於一年或以內的期間完成，則本集團並無就重大融資組成部分調整代價之已承諾金額。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將取得與客戶合約的增量成本確認為資產。作為實用的權宜之策，本集團將取得合約的增量成本於產生時(倘本集團本應確認的資產攤銷期為一年或以下)確認為資產開支。

(b) 建築服務

就建築服務而言，經參考迄今為止經核實的工程價值履約進度，本集團履約時會創建和增強由客戶控制的資產或在建工程，因此本集團完成履約責任及隨時間確認收益。

(c) 物業管理服務

物業管理服務產生的收益於提供服務時確認。

(d) 商務園營運及管理服務

商務園營運及管理服務產生的收益於提供服務時確認。

(e) 租金收入

租金收入按直線法於租賃期限內確認。

2.30 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算方法為：

- 本公司擁有人應佔利潤(不包括普通股以外之任何支付權益成本)，及
- 除以於財政年度內已發行普通股之加權平均數，並就年內發行之普通股紅利元素作出調整以及撇除庫存股份。

2. 主要會計政策概要(續)

2.30 每股盈利(續)

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

- 利息所得稅的稅後影響及其他與潛在攤薄普通股有關的財務費用，以及
- 假設所有潛在攤薄普通股獲轉換後將予發行的額外普通股的加權平均數。

2.31 股息收入

股息於確立收取派付的權利時於損益確認為其他收入。

2.32 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日期確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款，採用於開始日期的指數或利率初步計量
- 承租人於剩餘價值擔保下預計應付的金額
- 倘承租人合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價，及
- 倘租賃期反映承租人行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.32 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

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

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

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

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復費用。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

2. 主要會計政策概要(續)

2.33 派發股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。擬派末期股息已於財務報表附註披露。

2.34 政府補貼

倘可合理保證將會獲得有關補助金，且本集團將會符合一切附帶條件，政府補助金則會按公平值確認。

與成本有關的政府補助金乃作遞延，且於與擬補償的成本配合的所需期間在綜合收益表中確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補助金於非流動負債入賬列為遞延政府補助金，並按直線基準於相關資產預期年內計入綜合收益表。

2.35 利息收入

以公允值計入當期損益的金融資產的利息收入於綜合損益表的其他(虧損)/收益淨額內確認。

按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃經實際利率法計算得出，並於綜合損益表中融資成本淨額內確認。

當利息收入來自因現金管理而持有的銀行存款時，利息收入會呈現為其他收入。任何其他利息收入計入融資收入。

3. 主要會計判斷及估計

編製財務報表需要使用會計估計，根據定義，會計估計將極少與實際結果相同。管理層於應用本集團會計政策時亦須作出判斷。

估計及判斷會予以持續評估。其乃根據過往經驗及其他因素(包括對實體可能具有財務影響且根據有關情況認為屬合理之未來事件之預期)而作出。

3.1 主要會計判斷

本集團持有少數股份權益或投票權的實體綜合入賬

考慮到長沙億達創智的合營股東透過與本集團附屬公司簽訂協議確認會就長沙億達創智的營運及財務活動跟從本集團的任何決定，故本集團認為其可控制長沙億達創智的相關活動。因此，長沙億達創智被入賬列作本集團的附屬公司。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計判斷及估計(續)

3.1 主要會計判斷(續)

開發中物業及持作銷售用途的竣工物業的減值評估

開發中物業及持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。本集團已聘請外部估值師對本集團於二零二一年十二月三十一日開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進行評估，以估計該等資產的可變現淨值是否低於其賬面值。

開發中物業的建築成本分攤

於開發物業時，本集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可售建築面積佔整個項目的總可售建築面積額的百分比，分攤至每個開發期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該項目發展期的每平方米平均成本釐定。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國的所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未經地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要根據目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與最初入賬金額不同，差額將影響差額產生期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響差異產生期間的土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷未動用虧損，則所有未動用稅項虧損會確認為遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅項計劃策略，作出重大判斷。

3. 主要會計判斷及估計(續)

3.1 主要會計判斷(續)

投資物業的公允值

投資物業包括由獨立專業合資格估值師於報告期末按市值、現有用途基準重估的已竣工投資物業及在建投資物業。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以報告期末當時市況為基準的假設。

一級土地開發的其他應收款項的可回收性

本集團與當地政府機構訂立若干合作協議，據此，本集團就若干土地之一級土地開發向政府機構提供資金。管理層估計預期償還時間表及金額以及考慮應收款項的折現影響。本集團一級土地開發其他應收款項的減值撥備乃基於該等應收款項的可回收性評估及賬齡分析以及管理層估計。於評估該等應收款項之最終變現值時，管理層須作出重大估計，包括地方政府機構現時信譽度及過往收款記錄。倘地方政府機構的財務狀況日趨惡劣，以致無力償債，可能須作出額外撥備。於二零二一年十二月三十一日，一級土地開發其他應收款項的賬面值為人民幣1,000,270,000元(二零二零年：人民幣974,789,000元)。更多詳情載於綜合財務報表附註26。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務規劃分業務單位，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度有以下五個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理分部，從事向當地政府或其他獨立第三方擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；及
- (e) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

物業管理分部自二零二一年三月十日起被出售，而在歷史年度被定義為單獨的披露分部。附註28中提供了有關該終止經營分部的信息。本集團在合併財務報表中重新列報了比較期間有關終止經營的披露。

管理層單獨監控本集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部利潤／虧損評估，乃一種經調整除稅前利潤／虧損的計算方法。經調整除稅前利潤／虧損與本集團除稅前利潤計量一致，惟該計量並不包括利息收入、股息收入及若干公司收益及開支以及融資成本。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、預付其他稅金、應收關聯方款項、按公允值計入損益列賬的金融資產、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項、應付股息、應付稅項、土地增值稅撥備、其他應交稅金及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團收入總額的10%或以上。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 运营管理 人民幣千元	施工、裝潢及 園林綠化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：	4,041,138	510,303	404,124	1,553,097	-	6,508,662
分部間收入	(31,829)	(279)	(128,017)	(953,472)	-	(1,113,597)
外部客戶收入	4,009,309	510,024	276,107	599,625	-	5,395,065
分部業績	783,030	222,985	7,275	19,920	(20,064)	1,013,146
對賬：						
利息收入						5,276
未分配虧損						(444,400)
融資成本						(821,294)
除所得稅前利潤						(247,272)
所得稅開支						(620,694)
持續經營業務利潤						(867,966)
分部資產	62,998,354	24,738,005	433,061	8,795,313	12,115,179	109,079,912
對賬：						
撇銷分部間應收款項						(67,475,941)
公司及其他未分配資產						1,619,144
資產總額						43,223,115
分部負債	45,844,682	9,391,873	489,254	8,255,361	15,893,325	79,874,495
對賬：						
撇銷分部間應付款項						(67,475,941)
公司及其他未分配負債						18,623,821
負債總額						31,022,374
其他分部資料：						
折舊及攤銷	12,608	7,307	17,668	11,707	2,834	52,124
資本開支*	7,613	15,158	3,085	23,818	17,223	66,897
投資物業的公允值虧損	-	(117,238)	-	-	-	(117,238)
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損	60,099	29,313	1,708	-	(167)	90,953
於合營公司的投資	763,367	-	15,573	-	19,498	798,438
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	3,785	4,785

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 運營管理 人民幣千元	施工、裝潢及 園林綠化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：	3,664,719	545,015	460,663	1,137,314	-	5,807,711
分部間收入	(96,189)	(7,509)	(136,440)	(718,667)	-	(958,805)
外部客戶收入	3,568,530	537,506	324,223	418,647	-	4,848,906
分部業績	543,672	496,254	(48,089)	505	49,548	1,041,890
對賬：						
利息收入						11,413
股息收入及未分配收益						454,889
公司及其他未分配開支						(171,605)
融資成本						(832,091)
除所得稅前利潤						504,496
所得稅開支						(336,191)
持續經營業務利潤						168,305
分部資產	62,030,021	25,443,509	311,632	7,686,769	13,736,994	109,208,925
對賬：						
撇銷分部間應收款項						(66,085,641)
公司及其他未分配資產						2,343,201
資產總額						45,466,485
分部負債	45,539,858	9,300,510	362,354	7,505,080	16,204,390	78,912,192
對賬：						
撇銷分部間應付款項						(66,085,641)
公司及其他未分配負債						20,328,152
負債總額						33,154,703
其他分部資料：						
折舊及攤銷	16,935	9,989	20,381	9,137	3,176	59,618
資本開支*	16,160	100,908	7,501	23,730	18,474	166,773
投資物業的公允值收益	-	81,073	-	-	-	81,073
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損	786	82,131	4,442	9	(170)	87,198
於合營公司的投資	667,077	943,537	13,395	-	20,399	1,644,408
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	3,927	4,927

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

地區資料

由於本集團所有的外部客戶收入來自中國大陸及大部分的分部資產位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料不會提供更多對財務報表的使用者有用的資料。

5. 收入

收入指於該年度來自銷售物業的所得款項總額；投資物業的已收及應收租金收入總額；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入(均扣除增值稅及附加稅項)。

本集團收入的分析如下：

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於某一時間點確認的客戶合約收入			
銷售物業	(a)	4,009,309	3,568,530
隨時間確認的客戶合約收入			
商務園運營管理服務收入		276,107	324,223
施工、裝潢及園林綠化收入		599,625	418,647
		875,732	742,870
客戶合約收入		4,885,041	4,311,400
來自其他來源的收入			
租金收入		510,024	537,506
		5,395,065	4,848,906

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 收入(續)

附註：

(a) 就合約負債確認的收入：

下表列示本報告期確認的收入中與結轉合約負債有關的金額。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入	3,312,132	2,023,385

6. 其他收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入	5,276	11,413
政府補助	13,031	25,066
	18,307	36,479

7. 其他(虧損)/收益淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
外匯收益淨額	41,469	159,208
失去附屬公司控制權的收益(b)	-	199,074
出售一間合營公司的虧損(a)	(470,397)	-
出售一間附屬公司的收益	26,412	-
衍生金融工具虧損淨額(附註c)	-	(171,605)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	3,395	(9,994)
其他項目	(74,779)	(97,763)
	(473,900)	78,920

(a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團於大連軟件園騰飛發展有限公司(「大連軟件園騰飛」)持有50%股權，其作為本集團的一家合營企業入賬。於二零二一年五月二十一日，本公司一家全資附屬公司與大連軟件園騰飛的合營夥伴Ascendas (China) Pte Ltd.(「Ascendas」)訂立股權轉讓協議。根據協議，本集團以代價人民幣501,000,000元出售其於大連軟件園騰飛的50%股權。本集團亦獲授購股權，以人民幣526,300,500元的代價回購大連軟件園騰飛的50%股權，購股權於二零二一年十一月屆滿。出售大連軟件園騰飛已於二零二一年五月二十一日完成，本集團於二零二一年確認出售產生虧損人民幣470,397,000元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 其他(虧損)/收益淨額(續)

- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團持有武漢軟件新城發展有限公司(「武漢軟件新城」)實質上50%股權。考慮到武漢軟件新城的合營股東透過與本集團附屬公司簽訂協議確認會就武漢軟件新城的營運及財務活動跟從本集團的任何決定，故本集團認為其可控制武漢軟件新城的相關活動。因此，武漢軟件新城被入賬列作本集團的附屬公司。於二零二零年十二月，上述合營股東出售其持有的武漢軟件新城股權，並且本集團決定不行使優先購買權。因此，本集團因失去武漢軟件新城的控制權而停止將其合併入賬，武漢軟件新城成為本集團合營公司。於二零二零年十二月三十一日年末，本集團失去武漢軟件新城的控制權，保留權益於失去控制權當日按公允值重新計量，確認失去控制權的收益為人民幣199,074,000元。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，本集團分別持有大連億澤和大連億鴻(先前被確認為本集團的合營公司)52.57%的股權。大連億澤及大連億鴻的合作夥伴安都方獲授認沽權以向本集團出售其股權，該認沽權確認為衍生金融工具。

於二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心最終裁決(「最終裁決」)。仲裁庭命令：本集團須向安都方支付認沽期權價格1.08億美元，連同截至最終裁決日期0.84億美元的應計利息及相關費用。因此，本集團應收購大連億鴻及大連億澤的餘下股權，進而本集團持有大連億鴻及大連億澤100%的實際權益。本集團因此確認了人民幣229,416,000億元的衍生金融工具公平值虧損，以及重新計量大連億鴻及大連億澤原有權益於最終裁決日之公允值而產生之收益人民幣57,810,000元，已於截至二零二零年十二月三十一日止年度計入綜合損益表中的「其他收益淨額－衍生金融工具淨損失」。

8. 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支中包含的開支分析如下：

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售物業成本		2,799,045	2,780,031
提供服務成本		770,923	673,350
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值		1,558	22,623
賺取租金之投資物業所產生的直接營運開支(包括維修及保養)		189,537	202,883
僱員福利開支	9	213,031	248,395
辦公室租賃開支		6,612	14,330
折舊	15	35,555	49,352
無形資產攤銷	18	16,569	10,266
核數師酬金			
— 審計服務		4,350	5,080
— 非審計服務		800	2,315
其他費用及開支		285,238	244,916
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支		4,323,218	4,253,541

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

9. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利開支	172,114	206,797
退休金計劃供款	40,917	41,598
	213,031	248,395

(a) 五名最高薪酬人士

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名(二零二零年：一名)董事，其薪酬於附註10的分析中反映。年內，應付其餘四名(二零二零年：四名)人士的薪酬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利開支	5,400	3,114
酌情花紅	-	4,195
退休計劃供款	482	246
	5,882	7,555

薪酬介乎以下組別：

酬金組別(港元)	個別人士數目	
	二零二一年	二零二零年
1,000,001港元-1,500,000港元	1	-
1,500,001港元-2,000,000港元	2	3
2,000,001港元-2,500,000港元	1	-
3,500,001港元-4,000,000港元	-	1

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

10. 董事及主要行政人員酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)條例披露第二部分之董事及主要行政人員年內酬金如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
袍金	1,200	1,200
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	2,478	2,925
酌情花紅	-	2,393
退休金計劃供款	175	189
	2,653	5,507
	3,853	6,707

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
姜修文先生	-	2,000	-	147	2,147
于世平先生 [^]	-	165	-	14	179
鄭曉華女士 [^]	-	123	-	14	137
	-	2,288	-	175	2,463
非執行董事：					
王剛先生	-	54	-	-	54
張修楓先生 [#]	-	41	-	-	41
盧劍華先生 [@]	-	13	-	-	13
程學志先生 [*]	-	41	-	-	41
倪傑先生 ^{&}	-	41	-	-	41
	-	190	-	-	190
獨立非執行董事：					
葉偉明先生	300	-	-	-	300
郭少牧先生	300	-	-	-	300
王引平先生	300	-	-	-	300
韓根生先生	300	-	-	-	300
	1,200	-	-	-	1,200
	1,200	2,478	-	175	3,853

[^] 於二零二一年三月三十一日辭任執行董事。

[#] 於二零二一年九月二十九日辭任非執行董事。

[@] 於二零二一年九月二十九日獲委任為非執行董事。

[&] 於二零二一年三月三十一日獲委任為非執行董事。

^{*} 於二零二一年三月三十一日獲委任為非執行董事，並於二零二二年二月十一日辭任非執行董事。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
姜修文先生	-	1,408	877	78	2,363
陳東輝先生 ^⑥	-	9	-	-	9
于世平先生 [▲]	-	667	704	47	1,418
鄭曉華女士 [▲]	-	561	812	47	1,420
徐北南先生 [▲]	-	149	-	17	166
	-	2,794	2,393	189	5,376
非執行董事：					
王剛先生	-	54	-	-	54
張修楓先生 [#]	-	18	-	-	18
周耀根先生 [*]	-	36	-	-	36
宗式華先生 ^{&}	-	23	-	-	23
	-	131	-	-	131
獨立非執行董事：					
葉偉明先生	300	-	-	-	300
郭少牧先生	300	-	-	-	300
王引平先生	300	-	-	-	300
韓根生先生	300	-	-	-	300
	1,200	-	-	-	1,200
	1,200	2,925	2,393	189	6,707

^⑥ 於二零二零年六月十五日解除非執行董事職務。

[▲] 於二零二零年四月一日辭任執行董事。

[#] 於二零二零年九月十五日獲委任為非執行董事。

[&] 於二零二零年六月四日辭任非執行董事。

^{*} 於二零二零年九月十五日辭任非執行董事。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

11. 融資成本淨額

融資收入及成本分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	1,586,267	1,662,700
租賃負債利息	3,845	27,240
減：資本化利息	(709,931)	(800,120)
	880,181	889,820
利息收入	(58,887)	(57,729)
融資成本淨額	821,294	832,091

12. 所得稅開支

持續經營業務所得稅支出的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項－中國		
年度企業所得稅開支	355,985	96,033
年度土地增值稅開支(附註32)	459,467	198,566
	815,452	294,599
遞延稅項：		
本年度(附註33)	(194,758)	41,592
持續經營業務年度稅務開支總額	620,694	336,191

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支(續)

使用本公司大部份附屬公司所在註冊地之司法權區之法定稅率計算的除稅前利潤的適用稅項支出與按實際稅率計算的稅項支出的對賬，以及於年內的適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前利潤	(247,272)	504,496
按法定所得稅率(25%)	(61,818)	126,124
動用往期的稅項虧損	(28,194)	(101,428)
合營公司及聯營公司應佔的收益	(22,738)	(21,799)
毋須繳稅的收入	(22,932)	(163,491)
不可扣稅開支	180,612	40,426
未確認的稅項虧損及暫時差額	231,164	307,435
土地增值稅	459,467	198,566
土地增值稅之稅項影響	(114,867)	(49,642)
本年度持續經營業務產生的稅項支出總額	620,694	336,191

合營公司應佔稅項分別為人民幣27,235,000元(二零二零年：人民幣24,911,000元)及並無聯營公司應佔稅項(二零二零年：無)，乃於綜合損益表的「應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」列賬。

13. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
不擬派末期股息(二零二零年：無)	-	-

此外，年內並無宣派中期股息(二零二零年：無)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利金額的計算乃按本公司普通權益持有人應佔截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合利潤人民幣2,934,000元(二零二零年：人民幣172,576,000元)，以及截至二零二一年十二月三十一日止年度已發行普通股2,583,970,000股(二零二零年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度每股基本盈利及每股攤薄盈利如下：

	二零二一年 人民幣分	二零二零年 人民幣分
來自本公司普通權益持有人應佔持續經營業務	(34.34)	5.58
來自已終止業務	34.45	1.10
本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利總額	0.11	6.68

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	傢俬、固定裝置及						總計 人民幣千元
	使用權資產 人民幣千元	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	
二零二一年十二月三十一日							
於二零二零年 十二月三十一日：							
成本	71,570	155,487	52,383	11,953	31,653	1,531	324,577
累計折舊	(43,672)	(98,881)	(35,505)	(7,732)	(23,956)	-	(209,746)
賬面淨值	27,898	56,606	16,878	4,221	7,697	1,531	114,831
於二零二一年一月一日，							
扣除累計折舊	27,898	56,606	16,878	4,221	7,697	1,531	114,831
添置	3,145	21,965	7,423	1,372	1,375	-	35,280
年內計提折舊	(16,721)	(11,737)	(3,905)	(839)	(2,353)	-	(35,555)
撤銷／出售	-	(1,790)	(346)	(234)	(533)	-	(2,903)
出售附屬公司	-	(20,220)	(223)	(2,325)	(2,464)	-	(25,232)
於二零二一年十二月 三十一日，扣除累計折舊	14,322	44,824	19,827	2,195	3,722	1,531	86,421
於二零二一年 十二月三十一日：							
成本	74,715	154,979	53,790	9,920	22,689	1,531	317,624
累計折舊	(60,393)	(110,155)	(33,963)	(7,725)	(18,967)	-	(231,203)
賬面淨值	14,322	44,824	19,827	2,195	3,722	1,531	86,421

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣30,466,000元(二零二零年：人民幣35,955,000元)之樓宇已抵押予一間金融機構，作為本集團獲授貸款之抵押(附註31)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇及租賃		廠房及機器	汽車	傢俬、固定裝置及		總計
	使用權資產	物業裝修			辦公設備	在建資產	
	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
二零二零年十二月三十一日							
於二零一九年十二月三十一日：							
成本	45,847	167,264	40,901	15,711	42,347	-	312,070
累計折舊	(17,280)	(94,552)	(33,856)	(11,318)	(29,303)	-	(186,309)
賬面淨值	28,567	72,712	7,045	4,393	13,044	-	125,761
於二零二零年一月一日，							
扣除累計折舊	28,567	72,712	7,045	4,393	13,044	-	125,761
添置	25,723	10,909	13,709	1,737	2,556	1,531	56,165
收購附屬公司	-	37	42	8	419	-	506
年內計提折舊	(26,392)	(16,423)	(2,713)	(1,158)	(4,555)	-	(51,241)
撤銷/出售	-	(7,058)	(1,205)	(626)	(3,044)	-	(11,933)
失去附屬公司控制權	-	(3,571)	-	(133)	(723)	-	(4,427)
於二零二零年十二月三十一日，扣除累計折舊	27,898	56,606	16,878	4,221	7,697	1,531	114,831
於二零二零年十二月三十一日：							
成本	71,570	155,487	52,383	11,953	31,653	1,531	324,577
累計折舊	(43,672)	(98,881)	(35,505)	(7,732)	(23,956)	-	(209,746)
賬面淨值	27,898	56,606	16,878	4,221	7,697	1,531	114,831

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

本附註提供本集團為承租人的租賃資料。

(a) 於資產負債表確認的金額

資產負債表載列有關租賃的金額如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權資產		
— 樓宇	14,322	27,898
投資物業(附註16)	44,000	45,000
無形資產(附註18)	12,202	-
	70,524	72,898
租賃負債		
— 流動	14,464	63,882
— 非流動	37,975	11,673
	52,439	75,555

(b) 於損益表確認的金額

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
— 樓宇	(16,721)	(26,392)
使用權資產攤銷費用		
— 土地使用權	(1,802)	-
	(18,523)	(26,392)
利息開支(計入財務成本—附註11)	(3,845)	(27,240)

於二零二一年，租賃的現金流出總額為人民幣24,521,000元(二零二零年：人民幣51,913,000元)。

(c) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃多幢樓宇。租賃合約一般按1至19年的固定期限訂立。

租賃條款乃按個別基準磋商，並包含廣泛的不同條款及條件。租賃協議並無任何契諾。租賃資產不得用作借貸用途的抵押。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	使用權資產 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日之賬面值	497,000	12,977,350	6,271,482	19,745,832
添置	-	(9,521)	105,033	95,512
轉撥至開發中物業	-	(38,700)	-	(38,700)
使用權資產終止確認	(450,000)	-	-	(450,000)
失去附屬公司控制權	-	(451,000)	-	(451,000)
在建轉竣工	-	744,000	(744,000)	-
公允價值調整的收益/(虧損)淨額	(2,000)	24,371	58,702	81,073
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日之賬面值	45,000	13,246,500	5,691,217	18,982,717
其他添置	-	9,721	4,797	14,518
出售附屬公司	-	(121,899)	-	(121,899)
出售資產	-	(95,949)	-	(95,949)
公允價值調整的虧損淨額	(1,000)	(115,573)	(665)	(117,238)
於二零二一年十二月三十一日之賬面值	44,000	12,922,800	5,695,349	18,662,149

於二零二一年十二月三十一日，本集團價值為人民幣18,138,744,000元(二零二零年：人民幣15,983,217,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註31)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情載於財務報表附註39。

本集團按公允價值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業已於報告期末由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當計及就物業復歸收入的撥備。

就於二零二一年及二零二零年十二月三十一日按公允價值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法及市場法進行，並基於本集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途，本集團投資物業包括於二零二一年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,515,000,000元(二零二零年：人民幣1,524,000,000元)的若干已竣工投資物業，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)	
			二零二一年	二零二零年
已竣工	收益法			
零售		每平方米估計每年租金價值 (人民幣)	714-2,016	296-2,016
辦公室		每平方米估計每年租金價值 (人民幣)	439-915	356-877
停車場		每個車位估計每年租金價值 (人民幣)	3,240-8,208	3,526-8,208
零售		資本化比率	5.25%	4.75%-5.25%
辦公室		資本化比率	4.25%-4.75%	4.25%-4.75%
停車場		資本化比率	3.75%	3.75%
在建		餘值及市場法		
零售	每平方米估計每年租金價值 (人民幣)		1,011-1,079	848-1,061
辦公室	每平方米估計每年租金價值 (人民幣)		439-714	439-704
停車場	每個車位估計每年租金價值 (人民幣)		4,325-4,959	4,325-4,959
零售	資本化比率		5.25%	5.25%
辦公室	資本化比率		4.75%	4.75%
停車場	資本化比率		3.75%	3.75%
辦公室和停車場	開發利潤		2%-29%	2%-29%

每平方米或每個車位估計每年租金大幅增加／(減少)將導致投資物業的公允值大幅增加／(減少)。資本化比率大幅增加／(減少)將導致投資物業的公允值大幅減少／(增加)。

一般情況下，對每平方米或每個車位估計每年租金作出的假設的變動會連帶開發利潤出現類似方向變動，但資本化比率會出現反方向變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 持作開發以供銷售的土地

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初賬面值	784,753	768,008
添置	170,355	144,352
轉撥至開發中物業	(17,049)	-
失去附屬公司控制權	-	(127,607)
年末賬面值	938,059	784,753
流動部分	(938,059)	(784,753)
非流動部分	-	-

於二零二一年十二月三十一日，本集團價值為人民幣935,669,000元(二零二零年：人民幣640,541,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行及其他貸款的抵押(附註31)。

18. 無形資產

	使用權資產 人民幣千元	授權及軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	-	32,597	32,597
年內添置	-	15,096	15,096
收購附屬公司	-	1,029	1,029
年內攤銷	-	(11,995)	(11,995)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	-	36,727	36,727
年內添置	14,004	3,095	17,099
出售	-	(6,479)	(6,479)
出售附屬公司	-	(9,008)	(9,008)
年內攤銷	(1,802)	(14,767)	(16,569)
於二零二一年十二月三十一日	12,202	9,568	21,770

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

19. 於合營公司的投資

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應佔資產淨值	798,438	1,644,408

本集團之其他應收合營公司結餘披露於財務報表附註26。本集團之其他應付合營公司結餘披露於財務報表附註30。該等合營公司(為未上市公司實體)的詳情載列如下：

公司名稱	註冊/ 營業地點	所佔權益百分比(%)		主要業務
		二零二一年	二零二零年	
大連軟件園騰飛發展有限公司 ^{@@} (附註7)	中國/中國內地	-	50	物業投資
合肥億雲智慧產業服務有限公司 ^{@@} (附註28)	中國/中國內地	-	40	諮詢服務
深圳華強億達產業運營管理有限公司 [*]	中國/中國內地	50	不適用	商務園投資及管理
深圳市深龍億達科技園發展有限公司 ^{@@}	中國/中國內地	55	55	商務園投資及管理
成都億達創智園區運營管理有限公司 ^{@@}	中國/中國內地	51	51	商務園投資及管理
北京實創億達科技服務有限公司 ^{@@}	中國/中國內地	51	51	諮詢服務
鷹健有限公司(「鷹健」)	英屬維爾京群島	35	35	無業務
武漢軟件新城發展有限公司 ^{@@^}	中國/中國內地	50	50	物業開發
合肥億達智慧科技城發展有限公司 ^{@@}	中國/中國內地	65	65	物業開發

^① 根據中國法律登記為境內有限公司。

^{@@} 根據中國法律登記為中外合營公司。

^{*} 由於該等公司並無註冊任何正式英文名稱，其英文名稱為本公司管理層盡最大努力直接翻譯中文名稱。

[^] 重要合營公司

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

19. 於合營公司的投資(續)

(i) 合營公司財務信息摘要

下表列示重要合營公司(即武漢軟件新城發展有限公司及其附屬公司以及大連軟件園騰飛發展有限公司)的財務資料概要(已就會計政策差異作出調整)：

武漢軟件新城及其附屬公司：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	1,779,421	1,904,925
非流動資產	508,700	455,427
流動負債	(526,647)	(466,353)
非流動負債	(498,641)	(561,448)
	1,262,833	1,332,551

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	470,260	306,143
銷售成本及營運開支	(281,897)	(195,921)
除所得稅前利潤	159,727	41,102
所得稅開支	(39,530)	65
年內利潤及年內全面收益總額	120,197	41,167
上述年內利潤包括下列各項：		
利息開支淨額	(26,665)	(42,010)

上述財務資料概要與於綜合財務狀況表內確認之於合營公司之權益賬面值之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合營公司的資產淨值	1,262,833	1,332,551
本集團實際權益	50%	50%
本集團於合營公司權益的賬面值	632,176	667,077
來自合營公司的股息	95,000	-

於附屬公司轉換為合營公司時所持有武漢軟件新城及其附屬公司之公允值為人民幣667,077,000元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

19. 於合營公司的投資(續)

(i) 合營公司財務信息摘要(續)

大連軟件園騰飛發展有限公司：

	二零二零年 人民幣千元
流動資產	126,206
非流動資產	3,056,710
流動負債	(302,267)
非流動負債	(993,575)
	1,887,074

	截至 二零二一年 五月三十一日 止期間 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	65,750	149,453
銷售成本及營運開支	(16,090)	(48,008)
除所得稅前利潤	70,305	209,939
所得稅開支	(11,679)	(45,676)
年內利潤及年內全面收益總額	58,626	164,263
上述年內利潤包括下列各項：		
利息開支淨額	(11,733)	(25,249)

上述財務資料概要與於綜合財務狀況表內確認之於合營公司之權益賬面值之對賬：

	二零二零年 人民幣千元
合營公司的資產淨值	1,887,074
本集團實際權益	50%
本集團於合營公司權益的賬面值	943,537
來自合營公司的股息	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

19. 於合營公司的投資(續)

(i) 合營公司財務信息摘要(續)

個別而言屬不重大的合營公司滙總資料：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本集團分佔利潤	1,640	4,992
本集團分佔全面收益總額	1,640	4,992
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	166,262	33,794

(ii) 對合營公司的承擔

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
注資一間合營企業的承擔	2,040	38,952

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的投資

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分佔資產淨值	4,785	4,927

聯營公司(為非上市企業實體)的詳情如下：

公司名稱	註冊/營業地點	所佔權益百分比(%)		主要業務
		二零二一年	二零二零年	
佳際投資有限公司	香港	21.22	21.22	投資控股
志圖控股有限公司	香港	7	7	投資控股
鴻禧投資有限公司	香港	7	7	投資控股
大連航港商務服務有限公司*	中國/中國內地	不適用	30	管理服務
駐馬店市東達置業有限公司*	中國/中國內地	10	10	物業管理
黑龍江省億達金源園區管理有限公司*	中國/中國內地	30	不適用	商務園投資及管理
眉山東家老香實業有限責任公司*	中國/中國內地	10	不適用	商務園投資及管理

* 由於該等公司並無註冊任何正式英文名稱，其英文名稱為本公司管理層盡最大努力直接翻譯中文名稱。

本集團於年內概無任何主要聯營公司。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

21. 開發中物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的開發中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	8,906,377	10,300,039
減：減值虧損撥備	(4,821)	(10,521)
	8,901,556	10,289,518
預期將於正常營運週期內落成及於以下時間收回的開發中物業：		
— 一年內	4,529,685	5,268,328
— 一年後	4,371,871	5,021,190
	8,901,556	10,289,518

於二零二一年十二月三十一日，本集團價值為人民幣6,324,475,000元(二零二零年：人民幣7,036,764,000元)的若干開發中物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款的抵押(附註31)。

22. 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持作銷售用途的竣工物業	6,375,534	5,195,574
減：減值虧損撥備	(221,171)	(256,675)
	6,154,363	4,938,899

於二零二一年十二月三十一日，本集團若干持作銷售用途的竣工物業人民幣4,930,857,000元(二零二零年：人民幣3,335,863,000元)已抵押予銀行，以取得授予本集團的貸款(附註31)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

23. 合約資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合約資產	121,146	93,970
減：合約資產減值撥備	(126)	(98)
	121,020	93,872

24. 存貨

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
建築材料	85,380	20,262

25. 應收賬款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收賬款總額	599,021	631,949
減：應收賬款減值撥備	(53,393)	(41,514)
	545,628	590,435

應收賬款主要來自物業銷售、租賃投資物業及其他服務業務。應收賬款的支付條款於有關合約中訂明。應收賬款不計息。

於報告期末，扣除撥備前應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	258,913	408,604
一至兩年	121,096	109,620
超過兩年	219,012	113,725
	599,021	631,949

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於二零二一年十二月三十一日，就應收賬款總額(附註45)作出撥備人民幣53,393,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣41,514,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團合營公司款項人民幣455,000元(二零二零年：人民幣22,750,000元)，該等款項均按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預付款項	407,471	453,457
按金及其他應收款項總額	1,807,207	1,517,729
減：按金及其他應收款項減值撥備	(18,506)	(16,028)
年末賬面值	2,196,172	1,955,158
流動部分	(1,677,286)	(1,118,185)
非流動部分	518,886	836,973

於二零二一年十二月三十一日，本集團價值為人民幣74,707,000元(二零二零年：無)之若干其他應收款項已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押。(附註31)

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的一般方法就預期信貸虧損作出撥備。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收聯營公司的款項人民幣28,662,000元(二零二零年：人民幣29,332,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣660,000元(二零二零年：人民幣1,119,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的其他應收款項包括有關就中國大連若干地塊一級土地開發而墊付予中國大連地方政府的款項，金額為人民幣1,000,270,000元(二零二零年：人民幣974,789,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現金及銀行結餘	773,885	1,574,788
減：受限制現金	(330,685)	(1,002,551)
現金及現金等價物	443,200	572,237

銀行存款按每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣755,250,000元(二零二零年：人民幣1,564,030,000元)。

附註：

- 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零二一年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣42,037,000元(二零二零年：人民幣260,164,000元)。
- 於二零二一年十二月三十一日，本集團按金為人民幣250,248,000元(二零二零年：人民幣425,987,000元)，乃為本集團若干附屬公司根據地方政府實施的相關法規及合約存入指定銀行賬戶的按金，用作施工期間可能發生的工傷意外的按金及專項人才培養基金。
- 於二零二一年十二月三十一日，本集團將人民幣38,400,000元(二零二零年：人民幣316,400,000元)的若干定期存款已抵押予銀行，作為本集團獲授的銀行及其他貸款的擔保(附註31)。

28. 已終止業務

(i) 描述

於二零二一年三月四日，本公司四家全資附屬公司與龍湖嘉悅物業服務有限公司「龍湖」訂立股權轉讓協議，據此本集團出售其於億達物業服務集團有限公司(「億達物業服務」)的100%股權，代價為人民幣1,273,000,000元。於二零二一年三月十日，億達物業服務出售事項已完成。本集團於二零二一年確認所得稅後出售收益人民幣897,000,000元。億達物業服務確認為已總止業務。

若於截至二零二四年十二月三十一日止四個年度各年億達物業服務的經營未能達到協議列明的保證利潤，將向龍湖支付額外的現金補償。於二零二一年十二月三十一日，該補償的公允價值確定為零。

有關截至出售日期已終止業務的財務資料載列如下。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

28. 已終止業務(續)

(ii) 財務表現及現金流量資料

所呈列的財務表現及現金流量資料乃由二零二一年一月一日至二零二一年三月十日期間(二零二一年一列)及截至二零二零年十二月三十一日止年度。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	68,932	355,318
銷售成本	(68,136)	(280,561)
毛利	796	74,757
其他收入	603	1,438
金融及合約資產的減值虧損撥備	-	(28)
其他收益	6,071	2,135
銷售及市場推廣開支	(356)	(4,309)
行政開支	(8,260)	(41,683)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損	49	(322)
除所得稅前(虧損)/利潤	(1,097)	31,988
所得稅開支	(5,363)	(3,454)
已終止業務的除所得稅後(虧損)/溢利	(6,460)	28,534
除所得稅後出售億達物業服務的收益	896,616	-
已終止業務溢利	890,156	28,534
已終止業務的其他全面收益	-	-
經營活動現金(流出)/流入淨額	(62,666)	20,049
投資活動產生的現金流入/(流出)淨額		
(二零二一年包括出售億達物業服務的流入人民幣986,029,000元)	971,678	(4,363)
融資活動現金流入/(流出)淨額	108,522	(12,155)
億達物業服務產生的現金增加淨額	1,017,534	3,531

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

28. 已終止業務(續)

(iii) 出售億達物業服務的詳情

	截至二零二一年 三月十日止期間 人民幣千元
已收或應收代價：	
現金	1,273,000
出售代價總額	1,273,000
出售億達物業服務的淨資產總額	261,184
億達物業服務的非控股權益	(2,031)
	259,153
所得稅前出售億達物業服務收益	1,013,847
收益的所得稅開支	(117,231)
所得稅後出售億達物業服務收益	896,616

於年末，利潤人民幣890,156,000元於已終止業務(扣除相關所得稅)中呈列，請參閱上文第(ii)項的分析。

29. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內到期	2,647,053	2,374,200
一至兩年內到期	1,419,969	1,350,370
	4,067,022	3,724,570

應付賬款為免息且無抵押。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

30. 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付僱員福利	203,803	156,649
應計費用	664,407	597,584
其他應付款項	2,245,700	3,001,168
年末賬面值	3,113,910	3,755,401
流動部分	(3,113,910)	(3,755,401)
非流動部分	-	-

於二零二一年十二月三十一日，本集團之其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣28,695,000元(二零二零年：人民幣123,371,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的其他應付款項包括應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項，分別為人民幣26,310,000元(二零二零年：28,287,000元)及人民幣175,478,000元(二零二零年：188,698,000元)，作為收購富岸集團28.2%及61.54%股權代價的一部分。應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項按延遲支付利息年利率5%利息，並於二零一九年六月三十日進一步調整為年利率15%。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的其他應付款項包括應付安都方的款項為人民幣824,904,000元，年利率為21.9%(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,340,187,000元)，該其他應付款與收購大連億鴻和大連億澤剩餘股權有關。根據與安都方於二零二一年三月四日訂立的和解協議，本集團應在二零二一年九月三十日前按照和解協議訂明的付款義務分期支付應付安都方款項。但截至二零二一年十二月三十一日，本集團未能履行和解協議訂明的付款義務。因此，安都方要求本集團採取令安都方滿意的方式來履行結清未付結餘款項等義務，否則其可向法院提出清盤申請。本集團自以後向安都方提出了和解方案，並一直在同其進行積極談判。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

31. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二一年		二零二零年	
	實際利率(%)	人民幣千元	實際利率(%)	人民幣千元
流動				
銀行貸款 — 有抵押	3.85-7.45	4,563,730	4.30-9.50	5,492,626
銀行貸款 — 無抵押	4.25	1,600	4.25	3,000
其他貸款 — 有抵押	6.00-14.30	4,450,298	5.70-15.00	3,784,197
其他貸款 — 無抵押	1.20-12.00	1,854,632	1.20-15.00	2,589,336
		10,870,260		11,869,159
非流動				
銀行貸款 — 有抵押	4.55	354,000	4.55	374,000
其他貸款 — 有抵押	6.00-13.00	1,686,200	11.00-13.00	3,036,200
		2,040,200		3,410,200
		12,910,460		15,279,359

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分析：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	4,565,330	5,495,626
第二年	354,000	40,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	334,000
	4,919,330	5,869,626
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	6,304,930	6,373,533
第二年	1,686,200	735,200
第三至五年(包括首尾兩年)	—	2,301,000
	7,991,130	9,409,733
	12,910,460	15,279,359

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

31. 計息銀行貸款及其他借款(續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣2,320,290,000元(二零二零年：人民幣2,462,827,000元)的款項，附有按要求償還條款，其分類為流動負債。就上表而言，該貸款計入即期付息銀行及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

即期銀行貸款及其他貸款包括原於二零二二年十二月三十一日後到期的本金額人民幣2,659,277,000元(二零二零年：人民幣1,992,400,000元)但因附註2.1(c)所述事項而於二零二一年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團其他貸款包括第一批及第二批本金分別為人民幣800,000,000元及人民幣524,223,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣800,000,000元及人民幣625,024,000元)的公司債券。本公司非直接全資附屬公司億達發展有限公司分別於二零一五年九月二十四日及二零一六年三月八日發行第一批及第二批公司債券。

於二零二一年十二月三十一日，其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券延長至二零二二年十二月三十一日，年利率為6%(二零二零年十二月三十一日：15%)。若干第二批本金為人民幣479,223,000元的公司債券由有關債券持有人延長至二零二二年十二月三十一日，年利率介乎2%至6%(二零二零年十二月三十一日：15%)，而其餘本金為人民幣45,000,000元的第二批公司債券延長至二零二二年三月九日，年利率為10%(二零二零年十二月三十一日：15%)，隨後完成結算。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團其他貸款包括賬面值為人民幣1,519,260,000元於二零二二年三月二十七日到期的優先票據(「優先票據」)。本公司須按任何優先票據持有人的選擇權，於二零二一年三月按照優先票據契約的規定購回未償還優先票據。優先票據為無抵押，按年利率6.95%計息，由本集團若干附屬公司擔保。

於二零二一年三月，相關持有人豁免本公司根據上述持有人的選擇權回購未償還優先票據的義務，並自二零二一年三月八日起生效，本公司應於二零二二年三月二十七日前分期償還優先票據。然而，本公司未按照預定還款日期支付優先票據的本金及利息，於二零二一年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,332,049,000元。

其後，本公司於二零二二年二月十七日完成優先票據徵求同意。與未能支付優先票據本金及利息及其他交叉違約條款有關的違約事件獲豁免。優先票據的到期日延長至二零二五年四月三十日，而優先票據的利率則改為每年6%。

31. 計息銀行貸款及其他借款(續)

- (c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：
- (i) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣6,324,475,000元(二零二零年：人民幣7,036,764,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣18,138,744,000元(二零二零年：人民幣15,983,217,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣935,669,000元(二零二零年：人民幣640,541,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣4,930,857,000元(二零二零年：人民幣3,335,863,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣30,466,000元的樓宇的抵押(二零二零年：人民幣35,955,000元)；
 - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二一年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣8,687,847,000元(二零二零年：人民幣10,414,238,000元)的公司擔保；
 - (vii) 本公司附屬公司的若干權益抵押；
 - (viii) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣38,400,000元(二零二零年：人民幣316,400,000元)的若干定期存款的抵押；及
 - (ix) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣74,707,000元的若干其他應收款項抵押(二零二零年：無)。
- (d) 除於二零二一年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣1,381,141,000元(二零二零年：人民幣1,519,260,000元)以及於二零二一年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣508,138,000元(二零二零年：人民幣523,079,000元)的若干其他貸款外，本集團所有其他銀行貸款及其他借款於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二一年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自同一最終控股公司控制的關聯方(上海嘉愈醫療投資管理有限公司及嘉皇(控股)投資有限公司)的貸款，本金額為人民幣657,289,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣609,719,000元)，其中人民幣405,730,000元為無抵押、按年利率6%計息，其餘人民幣251,559,000元為抵押，按年利率6%計息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 土地增值稅撥備

	人民幣千元
於二零二零年一月一日	875,513
年內於綜合損益表扣除(附註12)	198,566
年內付款	(180,466)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	893,613
年內於綜合損益表扣除(附註12)	459,467
年內付款	(100,655)
於二零二一年十二月三十一日	1,252,425

根據自一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值30%至60%的累計稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

33. 遞延稅項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項資產	380,535	264,543
遞延稅項負債	(2,851,617)	(2,935,334)
	(2,471,082)	(2,670,791)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項(續)

抵銷後遞延稅項賬戶變動總額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期初餘額	(2,670,791)	(2,252,143)
於損益計入／(扣除)	194,758	(41,592)
收購附屬公司的減少	-	(444,007)
失去附屬公司控制權的添置	-	66,951
出售附屬公司的添置	4,951	-
	(2,471,082)	(2,670,791)

於二零二一年十二月三十一日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債人民幣80,160,000(二零二零年：80,160,000元)已予抵銷。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度於同一稅務司法管轄區內的遞延所得稅資產及負債的變動(不計及抵銷結餘)如下：

(a) 遞延稅項資產

抵銷前遞延稅項資產的變動如下：

變動	因收購 附屬公司而 產生的 公允值調整 人民幣千元	集團內公司 間交易的 未變現利潤 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	金融及 合約資產 減值撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二零年一月一日	80,160	28,445	216,944	8,057	-	333,606
(扣除)／計入損益	-	5,336	10,913	(668)	6,150	21,731
失去附屬公司控制權	-	-	(9,897)	(737)	-	(10,634)
於二零二零年十二月三十一日	80,160	33,781	217,960	6,652	6,150	344,703
計入損益	-	19,749	91,914	3,742	587	115,992
於二零二一年十二月三十一日	80,160	53,530	309,874	10,394	6,737	460,695

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項(續)

(b) 遞延稅項負債

抵銷前遞延稅項負債的變動如下：

變動	土地增值稅 撥備 人民幣千元	重估 投資物業 人民幣千元	租賃費用 人民幣千元	附屬公司 公允值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	(11,017)	(1,865,282)	(1,647)	(707,803)	(2,585,749)
(扣除)/計入損益	1,906	(45,900)	430	(19,759)	(63,323)
收購附屬公司	-	-	-	(444,007)	(444,007)
失去附屬公司控制權	9,111	46,976	-	21,498	77,585
於二零二零年十二月三十一日	-	(1,864,206)	(1,217)	(1,150,071)	(3,015,494)
(扣除)/計入損益	-	(16,114)	(4,750)	99,630	78,766
出售附屬公司	-	4,900	-	51	4,951
於二零二一年十二月三十一日	-	(1,875,420)	(5,967)	(1,050,390)	(2,931,777)

本集團於二零二一年十二月三十一日的未動用稅項虧損約為人民幣3,308,337,000元(二零二零年：人民幣2,384,789,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤實現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於實現相關利益的不確定性，本集團並未就相關未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於自二零零七年十二月三十一日起獲得的盈利。倘中國與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。因此，本集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自二零零八年一月一日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並無就於中國內地成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來不會分派有關盈利。於二零二一年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時差額總額合共約為人民幣5,856,310,000元(二零二零年：人民幣4,436,283,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

34. 股本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
法定：		
50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份	3,124,300	3,124,300
已發行及繳足：		
2,583,970,000股每股面值0.01美元的普通股	159,418	159,418

35. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列載於財務報表內的綜合權益變動表。

	股份溢價 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份方式 付款儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二一年一月一日的 結餘	1,288,734	646,653	352,979	25,292	81,000	9,475,498	11,870,156
全面收益							
年度利潤	-	-	-	-	-	2,934	2,934
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	2,934	2,934
與擁有人進行之交易							
分配至盈餘儲備	-	80,660	-	-	-	(80,660)	-
於二零二一年十二月三十一日	1,288,734	727,313	352,979	25,292	81,000	9,397,772	11,873,090

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

35. 儲備(續)

	法定		合併儲備	資本儲備	以股份方式		總額
	股份溢價	盈餘儲備			付款儲備	保留利潤	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	1,288,734	620,202	352,979	25,292	81,000	9,329,373	11,697,580
全面收益							
年度利潤	-	-	-	-	-	172,576	172,576
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	172,576	172,576
與擁有人進行之交易							
由保留利潤轉撥至其他儲備	-	26,451	-	-	-	(26,451)	-
於二零二零年十二月三十一日的結餘	1,288,734	646,653	352,979	25,292	81,000	9,475,498	11,870,156

- **法定盈餘儲備**

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

- **合併儲備**

合併儲備指自本集團二零一三年重組產生的儲備。

- **以股份支付款項儲備**

以股份支付款項儲備指自本集團二零一三年重組產生的儲備。人民幣81,000,000元為股份於發行日期的估計公允價值與本集團若干僱員擁有的公司所支付的代價之間的差額。

36. 收購附屬公司產生的收益

於二零一九年十二月三十一日，本集團分別間接持有青雲天下房地產開發及青雲天下服務公司(統稱「青雲天下」)的25%股權及50%股權，均於之前確認為本集團的合營公司。

於二零二零年五月十六日，本集團就收購青雲天下的剩餘股權訂立一系列協議。本集團與第三方金融機構成立有限合夥企業，其中本集團以青雲天下房地產開發25%的股權及人民幣4.3億元現金方式出資，第三方金融機構以人民幣26.01億元現金方式出資。同日，有限合夥企業向青雲天下房地產開發的另一股東收購青雲天下房地產開發剩餘的75%股權。根據該等協議，本集團可於收購完成後控制青雲天下房地產開發，而有限合夥企業中第三方金融機構的現金出資人民幣26.01億元實質上是一筆借款，按年化13%計息，並須於三年內償還。因此，自二零二零年六月十二日(即工商登記變更完成日)起，青雲天下房地產開發成為本集團的全資附屬公司入賬。

於二零二零年六月十二日，本集團完成收購青雲天下服務公司餘下的50%股權，故青雲天下服務公司成為本集團的全資附屬公司。

收購青雲天下房地產開發75%股權及青雲天下服務公司50%股權的代價為人民幣30.33億元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就青雲天下股權的收購產生收益約人民幣4.55億元，包含於取得控制權日重新計量青雲天下原有權益之公允值而產生的人民幣約3.25億元及議價購買產生的收益人民幣約1.3億元，均於綜合損益表中的收購附屬公司產生的收益科目中披露。

37. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團就本集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任為人民幣1,028,783,000(二零二零年：人民幣504,772,000元)。

於報告期末，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 財務擔保(續)

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，本集團就授予其合營企業的銀行貸款提供擔保金額為人民幣319,804,000元(二零二零年：人民幣524,480,000元)。

於釐定是否就本集團的財務擔保合約確認金融負債時，董事於評估所需資源流出的可能性及評估是否可就有關責任的金額作出可靠估計時作出判斷。

董事認為，本集團的金融擔保合約的公允值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於財務報表確認任何價值，亦無確認任何預期信貸虧損。

38. 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行及其他貸款詳情載於財務報表附註31。

39. 作為出租人的經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，租賃期議定為介乎一至二十年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃到期應收的未來最低租金總額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	294,142	402,142
第二至五年內(包括首尾兩年)	645,328	510,896
五年後	578,902	79,085
	1,518,372	992,123

40. 承擔

除經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已定約但尚未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	4,092,076	5,106,714
注資於一間合營公司	2,040	38,952
	4,094,116	5,145,666

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

41. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生的負債變動

	計息銀行貸款 及其他借款 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	15,279,359	75,555	15,354,914
融資現金流量產生的變動	(2,455,694)	(26,961)	(2,482,655)
外幣匯率變動	(54,506)	-	(54,506)
應計利息變動	(307,553)	-	(307,553)
其他變動淨額(附註)	448,854	3,845	452,699
於二零二一年十二月三十一日	12,910,460	52,439	12,962,899
於二零二零年一月一日	15,015,725	460,326	15,476,051
融資現金流量產生的變動	873,748	(412,011)	461,737
外幣匯率變動	(68,934)	-	(68,934)
應計利息變動	(304,025)	-	(304,025)
其他變動淨額	(237,155)	27,240	(209,915)
於二零二零年十二月三十一日	15,279,359	75,555	15,354,914

42. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳細載列的交易及結餘外，於年內，本集團與關聯方的重大交易如下：

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自合營公司的服務費	(i)	8,499	159,882
支付予一間合營公司的服務費	(i)	96	7,925
來自合營公司的租金收入	(ii)	-	1,892
來自合營公司的利息收入	(iii)	-	18
支付予合營公司的利息開支	(iii)	-	14,055

附註：

- (i) 服務費與本集團提供的建設服務、園林綠化服務及物業管理服務以及合營公司向本集團提供的裝飾有關，其收費率根據與關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。
- (ii) 租金按關聯方互相協定的收費率釐定。
- (iii) 利息收入與本集團向合營公司作出的墊款有關。利息開支與合營公司借予本集團的貸款有關。利率由關聯方互相協定。

董事認為，上述交易乃於本集團的日常業務過程中訂立。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

42. 關聯方交易(續)

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

董事認為，董事為本集團的主要管理人員，有關薪酬的詳情載於財務報表附註10。

43. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

於二零二一年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產 人民幣千元
應收賬款(附註25)	545,628
按金及其他應收款項(附註26)	1,788,701
受限制現金(附註27)	330,685
現金及現金等價物(附註27)	443,200
	3,108,214

金融負債

	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元
應付賬款(附註29)	4,067,022
其他應付款項及應計費用(附註30)	2,387,184
計息銀行貸款及其他借款(附註31)	12,910,460
租賃負債	52,439
	19,417,105

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 按類別劃分的金融工具(續)

於二零二零年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產 人民幣千元
應收賬款(附註25)	590,435
按金及其他應收款項(附註26)	1,501,701
按公允值計入損益的金融資產	6,260
受限制現金(附註27)	1,002,551
現金及現金等價物(附註27)	572,237
	<hr/> 3,673,184

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債 人民幣千元
應付賬款(附註29)	3,724,570
其他應付款項及應計費用(附註30)	3,096,730
計息銀行貸款及其他借款(附註31)	15,279,359
租賃負債	75,555
	<hr/> 22,176,214

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具之公允值及公允值層級

下表載列本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日按公允值計量的資產及負債。

於二零二一年十二月三十一日的公允值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	-	-	18,150,400	18,150,400
	-	-	18,150,400	18,150,400

於二零二零年十二月三十一日的公允值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	-	-	18,471,100	18,471,100
按公允值計入損益的金融資產	-	-	6,260	6,260
	-	-	18,477,360	18,477,360

其他應收賬款及計息銀行貸款及其他借款的非即期部分的公允值與於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的公允值相若。

計量投資物業公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已於財務報表附註16披露。

年內並無於第一級與第二級間轉換公允值計量且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出(二零二零年：無)。

本集團財務部門釐定投資物業和衍生金融工具等經常性公允值計量的政策及程序。財務部門主要包括投資物業分部主管、本集團投資團隊主管、財務總監及各物業經理。

44. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

外部估值師參與投資物業等重大資產的估值。外部估值師的參與事宜每年由財務部門決定。挑選標準包括營銷知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。財務部門與本集團外部估值師商討決定於各情況下使用的估值技術及輸入數據。

於各報告日期，財務部門根據本集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就該分析而言，財務部門通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

財務部門連同本集團外部估值師亦將各資產及負債公允值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

就公允值披露而言，本集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公允值等級水平釐定資產及負債的類別。

45. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款及其他借款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的乃為本集團之營運籌集資金。本集團擁有多種其他金融資產及負債，如直接因其營運產生之應付賬款。

本集團金融工具所產生之主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各類該等風險之政策，茲概述如下。

(a) 市場風險

本集團的資產主要為持作開發以供銷售的土地、投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業。倘物業市場大幅下滑，該等資產未必可即時變現。

投資物業公允值計量的敏感度分析分別於財務報表附註16披露。

(b) 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整年內存放於中國內地銀行的受限制存款的儲蓄利率與非受限制存款的利率相同。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務責任有關。以浮動利率借貸使本集團面臨現金流量利率風險。以固定利息借貸使本集團面臨公允值利率風險。由於本集團主要訂立浮動利率貸款，故並無重大公允值利率風險。本集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 利率風險(續)

下表顯示於所有其他變量保持不變情況下，於報告期末，本集團除稅前利潤對利率合理可能變動的敏感度。本集團權益的其他部份概不會受到重大影響。

	基點增加/ (減少)	對除稅前 利潤的影響 人民幣千元
二零二一年十二月三十一日		
人民幣	50	(4,735)
人民幣	(50)	4,735
二零二零年十二月三十一日		
人民幣	50	(14,487)
人民幣	(50)	14,487

(c) 匯兌風險

本集團所有的收入及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣匯出中國內地施加控制。可用外幣短缺可能限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及服務相關的外匯交易)在遵守若干程式要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國內地以支付資本賬項目(如償還以外幣計值的銀行貸款及其他借款)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 匯兌風險(續)

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從本公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力可能受到影響。

本集團的金融資產及負債(包括以美元或港元計值的若干短期存款及借款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

截至該等財務報表發佈止，本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團的外匯風險。倘本集團日後決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及其有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

於二零二一年十二月三十一日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元貶值/升值9%(二零二零年：9%)，本集團年內除所得稅前利潤將減少/增加人民幣122,098,000元(二零二零年：人民幣175,271,000元)，主要由於以美元計值的借款。

(d) 信貸風險

根據集團的政策，所有客戶都必須在購買物業時預付按金。此外，應收賬款餘額持續受到監測，本集團面對壞賬準備不重大。沒有重大集中的信用風險。

應收賬款主要來自物業銷售、投資物業租賃及其他服務業務。其他應收款項主要包括應收關連方款項及就一級土地開發墊款予當地政府。本集團緊密監察該等應收賬款及其他應收款項，以確保於出現任何違約風險時採取行動收回該等結餘。

除本集團提供的金融擔保(詳情見附註37)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款以及其他應收款項)的信貸風險由對方違約產生，且最大風險即為該等資產的賬面值。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人物業擁有人或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 個人物業擁有人或同一借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

(i) 應收賬款及合約資產

本集團應用簡化方法以計量預期信貸虧損，其使用整個期間應收賬款及合約資產的預期虧損撥備。

於二零二一年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

二零二一年 十二月三十一日	逾期			總計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	180日內 人民幣千元	超過2年 人民幣千元	
預期虧損率	0.95%	4.77%	100.00%	
總賬面值	229,916	333,836	35,269	599,021
虧損撥備	(2,184)	(15,940)	(35,269)	(53,393)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

(i) 應收賬款及合約資產(續)

於二零二零年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

二零二零年十二月三十一日	逾期		總計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	超過2年 人民幣千元	
預期虧損率	0.95%	100.00%	
總賬面值	596,098	35,851	631,949
虧損撥備	(5,663)	(35,851)	(41,514)

就合約資產而言，於二零二一年十二月三十一日為人民幣126,000元及於二零二零年十二月三十一日為人民幣98,000元之預期信貸虧損分別基於賬面值人民幣121,146,000元及人民幣93,970,000元按預期虧損率0.1%釐定。

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)

本集團採用該等應收款項的三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。本集團預期信貸損失模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準	利息收入 計算基礎
第一階段	客戶違約風險很低且有能力產生合同要求的現金流	未來12個月的預計損失。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計損失基於整個存續期計量	總賬面值
第二階段	自首次確認起信用風險顯著增加的應收款項	存續期內的預期損失	總賬面值
第三階段	自首次確認起產生信貸虧損的應收款項	存續期內的預期損失	攤銷成本賬面金額(扣除信貸預備金)

本集團通過及時地就預期信貸損失適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸損失率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)(續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值	虧損撥備	賬面值 (扣除減值 撥備)
應收關聯方款項	第一階段	1.70%	28,662	(487)	28,175
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	1,000,270	(1,000)	999,270
其他	第一階段	0.94%	768,480	(7,224)	761,256
其他	第三階段	100.00%	9,795	(9,795)	-
			1,807,207	(18,506)	1,788,701

於二零二零年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的信貸虧損如下：

	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值	虧損撥備	賬面值 (扣除減值 撥備)
應收關聯方款項	第一階段	1.70%	32,381	(550)	31,831
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	974,789	(975)	973,814
其他	第一階段	2.84%	510,559	(14,503)	496,056
			1,517,729	(16,028)	1,501,701

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 流動資金風險

管理層根據預期現金流量監控對本集團流動資金儲備以及現金及現金等價物(附註27)的滾動預測。此通常根據本集團設定的慣例及限制於本集團的運營公司中在本地進行。此外，本集團的流動性管理政策包括預測主要貨幣的現金流量，並考慮滿足該等條件所需的流動資產水平，根據內部及外部監管要求監控資產負債表的流動比率，並維持債務融資計劃。

本集團的目標是透過運用銀行貸款及其他借款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外，本集團亦可取得銀行融資以應對或有事項。

於報告期末本集團基於已訂約的未貼現付款的金融負債的到期日如下：

	於二零二一年十二月三十一日				
	按要求或 一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註31)	11,726,175	2,259,049	-	-	13,985,224
應付賬款(附註29)	4,067,022	-	-	-	4,067,022
其他應付款項及應計費用(附註30)	2,387,184	-	-	-	2,387,184
租賃負債	17,390	9,390	17,508	20,453	64,741
	18,197,771	2,268,439	17,508	20,453	20,504,171
已發出金融擔保： 擔保最高金額(附註37)	1,348,587	-	-	-	1,348,587

	於二零二零年十二月三十一日				
	按要求或 一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註31)	10,772,669	1,970,835	3,513,025	813,166	17,069,695
應付賬款(附註29)	3,724,570	-	-	-	3,724,570
其他應付款項及應計費用(附註30)	3,096,730	-	-	-	3,096,730
租賃負債	21,350	16,109	13,860	18,061	69,380
	17,615,319	1,986,944	3,526,885	831,227	23,960,375
已發出金融擔保： 擔保最高金額(附註37)	1,029,252	-	-	-	1,029,252

附註：計息銀行貸款及其他借款金額包括使用合約利率計算的未來利息付款。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股。本集團須受界定資本架構要求的計息銀行貸款及其他借款附帶的金融契諾所規限。金融機構有權要求就違反相關金融契諾立即償還銀行貸款及其他借款。年內管理資本的目標、政策或程式並無任何變動。

本集團運用淨負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減去現金及現金等價物以及受限制現金。資本指權益總額。於報告期末的淨負債比率如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註31)	12,910,460	15,279,359
減：現金及現金等價物(附註27)	(443,200)	(572,237)
減：受限制現金(附註27)	(330,685)	(1,002,551)
債務淨額	12,136,575	13,704,571
權益總額	12,200,741	12,311,782
淨負債比率	99.5%	111.3%

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

46. 本公司之財務狀況表及儲備變動表

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	-	-
流動資產		
應收附屬公司款項	2,895,138	3,676,547
現金及現金等價物	366	4,353
流動資產總額	2,895,504	3,680,900
流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	1,889,280	2,042,340
應付賬款	153	-
其他應付款及應計費用	72,585	8
應付附屬公司款項	822,771	1,017,723
流動負債總額	2,784,789	3,060,071
流動資產淨額	110,715	620,829
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	-	-
資產淨額	110,715	620,829
權益		
已發行股本	159,418	159,418
儲備	(48,703)	461,411
權益總額	110,715	620,829

姜修文
董事

盧劍華
董事

綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

46. 本公司之財務狀況表及儲備變動表(續)

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 款項儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
於二零二零年一月一日	1,288,734	81,000	(767,965)	601,769
年內虧損及年內全面虧損總額	-	-	(140,358)	(140,358)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	1,288,734	81,000	(908,323)	461,411
年內虧損及年內全面收益總額	-	-	(510,114)	(510,114)
於二零二一年十二月三十一日	1,288,734	81,000	(1,418,437)	(48,703)

47. 批准財務報表

於二零二二年三月三十一日，財務報表經本公司董事會批准及授權刊發。

財務摘要

本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債與非控股權益的概要(乃摘錄自己公佈的經審核財務報表)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	5,395,065	4,848,906	6,077,400	7,356,958	7,317,619
銷售成本	(3,761,063)	(3,678,887)	(3,946,801)	(5,305,746)	(5,551,155)
毛利	1,634,002	1,170,019	2,130,599	2,051,212	1,766,464
其他收入	18,307	36,479	52,733	51,927	70,491
因收購子公司產生的收益	-	454,889	49,389	790,959	-
投資物業公允價值收益	(117,238)	81,073	147,396	6,586	341,216
金融及合約資產的減值虧損淨額	(15,947)	2,663	(9,174)	(23,861)	-
其他(虧損)/收益淨額	(473,900)	78,920	297,643	(45,058)	19,998
銷售及市場推廣開支	(220,957)	(165,041)	(208,086)	(192,886)	(236,083)
行政開支	(341,198)	(409,613)	(520,801)	(502,698)	(478,585)
融資成本淨額	(821,294)	(832,091)	(683,098)	(659,853)	(334,461)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損	90,953	87,198	50,808	8,810	449,702
除所得稅前利潤	(247,272)	504,496	1,307,409	1,485,138	1,598,742
所得稅開支	(620,694)	(336,191)	(669,306)	(681,552)	(504,480)
年內利潤	22,190	196,839	638,103	803,586	1,094,262
母公司擁有人	2,934	172,576	450,164	833,919	984,302
非控股權益	19,256	24,263	187,939	(30,333)	109,960
	22,190	196,839	638,103	803,586	1,094,262

財務摘要(續)

	於十二月三十一日				
	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	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
資產、負債及非控股權益					
資產總額	43,223,115	45,466,485	43,873,463	43,086,362	37,097,484
負債總額	(31,022,374)	(33,154,703)	(31,337,942)	(31,247,803)	(25,954,578)
非控股權益	(168,233)	(282,208)	(678,523)	(463,615)	(404,727)
	12,032,508	12,029,574	11,856,998	11,374,944	10,738,179

YIDA 亿达

商務園區運營專家
www.yidachina.com

億達中國控股有限公司
Yida China Holdings Limited

中華人民共和國（「中國」）總部
Headquarter In The People's Republic Of China ("PRC")
中國上海市黃浦區福佑路8號中國人保大廈5樓
5/F, People's Insurance Mansion, No. 8, Fuyou Road,
Huangpu District, Shanghai, PRC

香港主要營業地點
Principal Place Of Business In Hong Kong
香港金鐘金鐘道88號太古廣場二座12樓1215室
Suite 1215, Two Pacific Place, 88 Queensway,
Admiralty, Hong Kong